2026

AVALIAÇÃO



Foto da fachada do condomínio

Perita avaliadora de imóveis

Patrícia Felipe 11 9 9843-1085

02-03-2026

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código hM7ze7Wh.

Índice

1– Solicitação.....2

2– Objeto.....2

2.1 - Características da região.....2

2.2 - Melhoramentos públicos.....2

3 - Mapas de localização.....3

3.1 – Google maps.....3

3.2 – Google earth.....3

4 – Fotos.....4

5 – Metodologia.....6

6 - Homogeneização de dados.....7

7 - Valor do imóvel.....7

Anexo I – Elementos comparativos.....8

Anexo II – Certidão de matrícula.....11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código hM7ze7Wh.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

1 – Solicitação

1.1 - Solicitante: Edifício Florinda

1.2 - Data da referência da pesquisa: março/2.026 .

1.3 - Finalidade: Apresentar valor de mercado do imóvel no atual cenário imobiliário, levando em consideração fatores e características do imóvel.

1.4 - Categoria do imóvel: residencial

2 - Objeto

IMÓVEL:- .APARTAMENTO Nº 103, localizado no 10º pavimento, do EDIFÍCIO FLORINDA, situado na rua Abolição, nº 66, no 17º sub distrito - Bela Vista, com 37,28ms2. de área construída e co-participa no terreno e nas demais partes e coisas de propriedade, uso e serventia comuns, através da cota parte ideal de 2,034%.-
CONTRIBUINTE:- 006.040.0079-0.-

2.1 - Características da região

Localizado na no Município de São Paulo, o imóvel tem fácil acesso as principais avenidas da região, além disso, o bairro conta com pontos de comércios e serviços diversos tais como; academias, agências bancárias, açougues, delegacias, escolas, farmácias, salões de beleza, supermercados, transportes públicos coletivos, entre outros.

2.2- Melhoramentos Públicos

O local é provido de todos os melhoramentos públicos a saber:

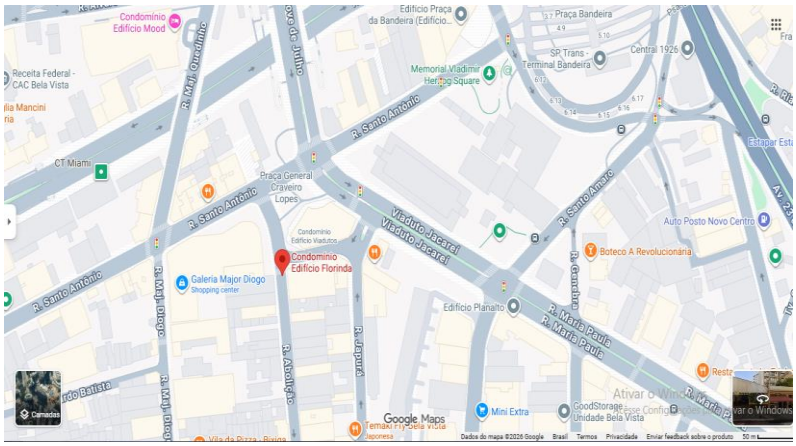
Redes de água e esgoto; Rede de iluminação pública; Rede de energia elétrica;

Rede de gás encanado; Pavimentação, guias e calçadas; Coleta seletiva de lixo.

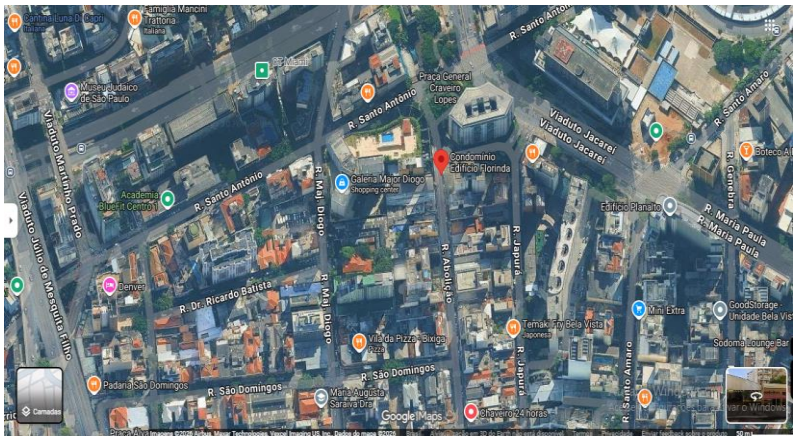
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código hM7ze7Wh.

3 - Mapas de localização

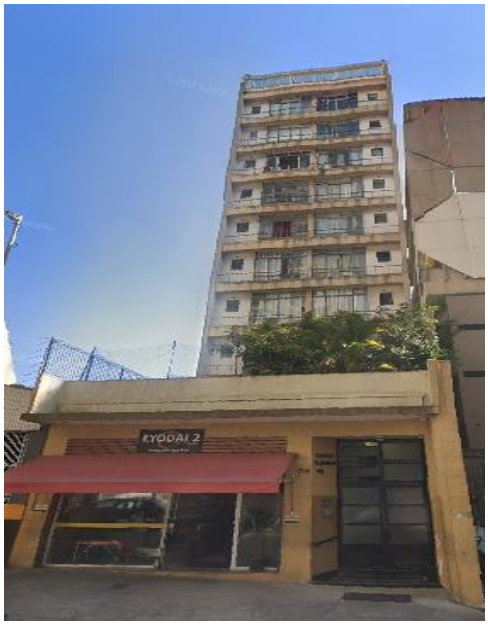
3.1 Fonte Google maps:



3.2 - Fonte google Earth:



4 – Fotos do condomínio:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código hM7ze7Wh.

5 - Metodologia

Adotou-se o **"Método Comparativo Direto de Dados de Mercado"**, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamentalimportância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código hM7ze7Wh.

6 - Homogeneização de dados:

Elemento	VUB	M²	Valor m²
1	305.000,00	37,00	8.243,24
2	280.000,00	40,00	7.000,00
3	240.000,00	37,00	6.486,48
4	300.000,00	37,00	8.108,10
5	319.000,00	35,00	9.114,28

Média aritmética = 38.952,10 / 5 = 7.790,42

7 – Valor do imóvel

Onde:

Valor unitário R$ 7.790,42 X 37,28 m² = R$ 290.426,85

R$ 290.426,85
(duzentos e noventa mil, quatrocentos e vinte e seis reais e oitenta e cinco centavos)

São Paulo, 02 de março de 2.026



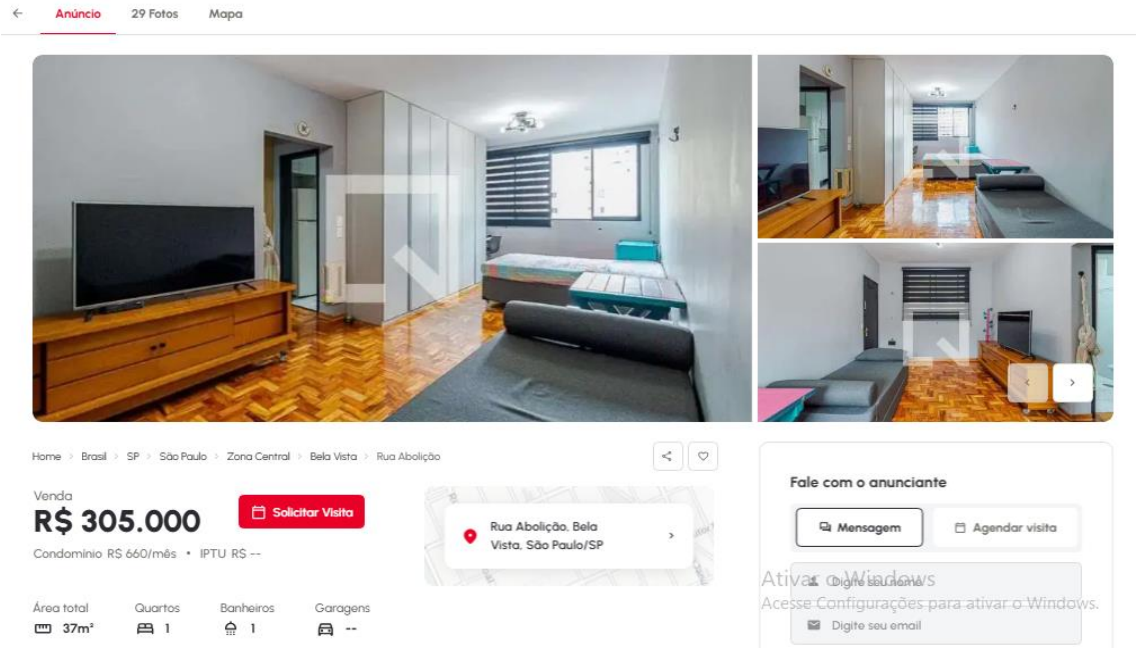
_____

Patrícia Felipe
CNAI: 35094

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código hM7ze7Wh.

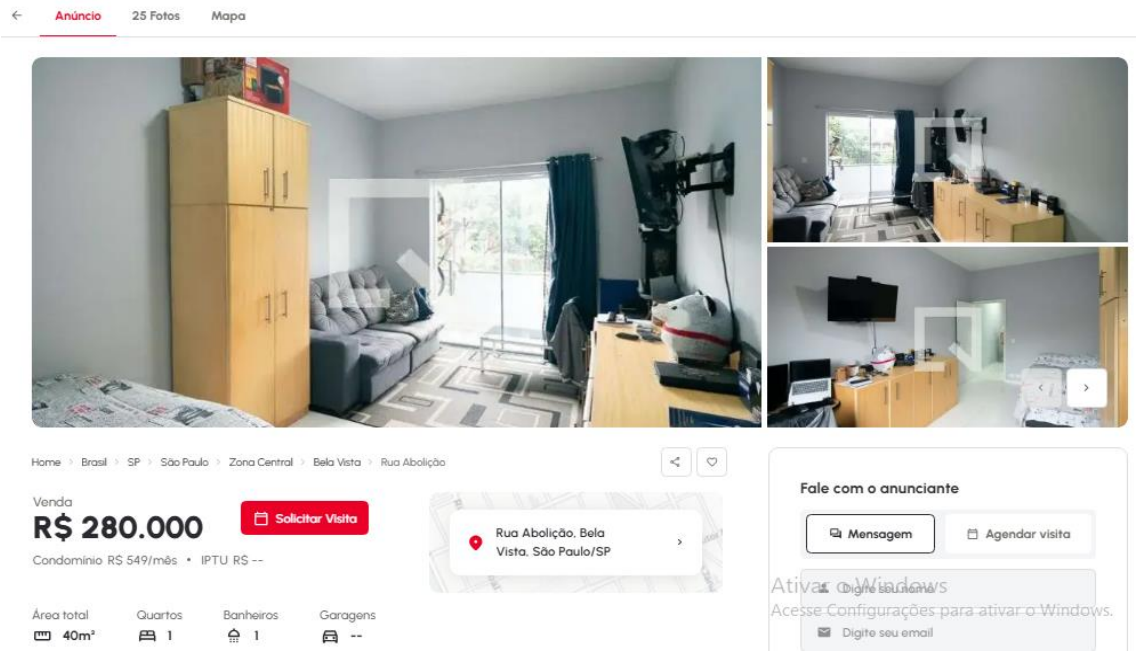
Anexo I – Elementos comparativos

Elemento comparativo 01



https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-sp-sao-paulo-bela-vista-37m2-RS305000/id-11724867/

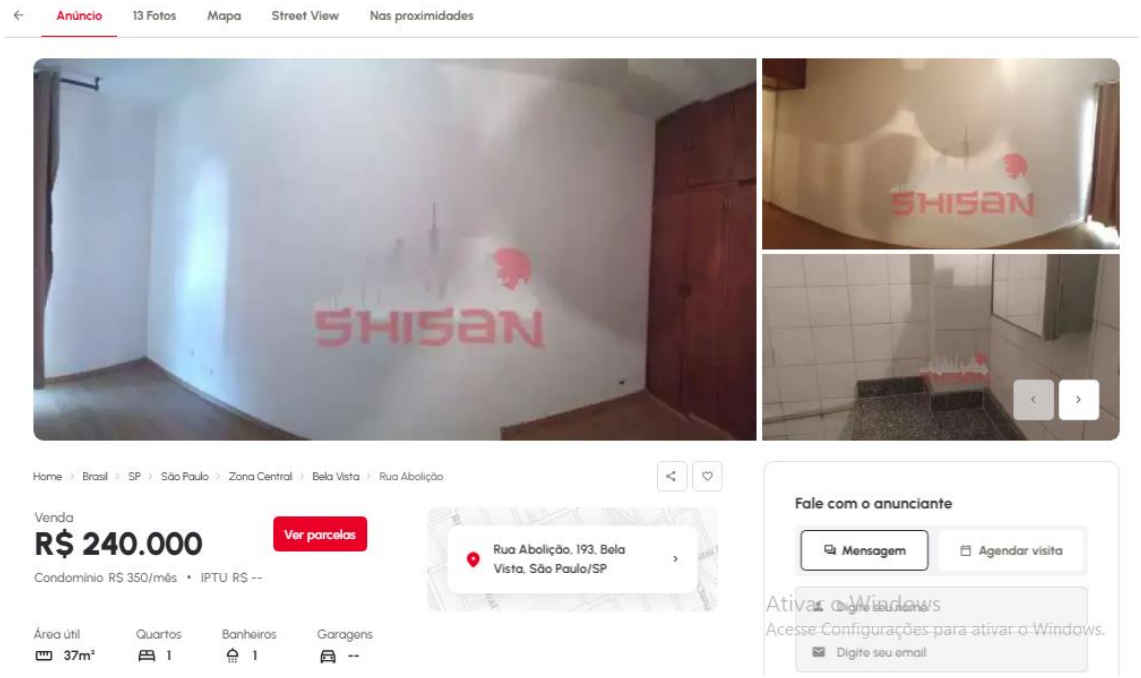
Elemento comparativo 02



https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-sp-sao-paulo-bela-vista-40m2-RS280000/id-33093778/

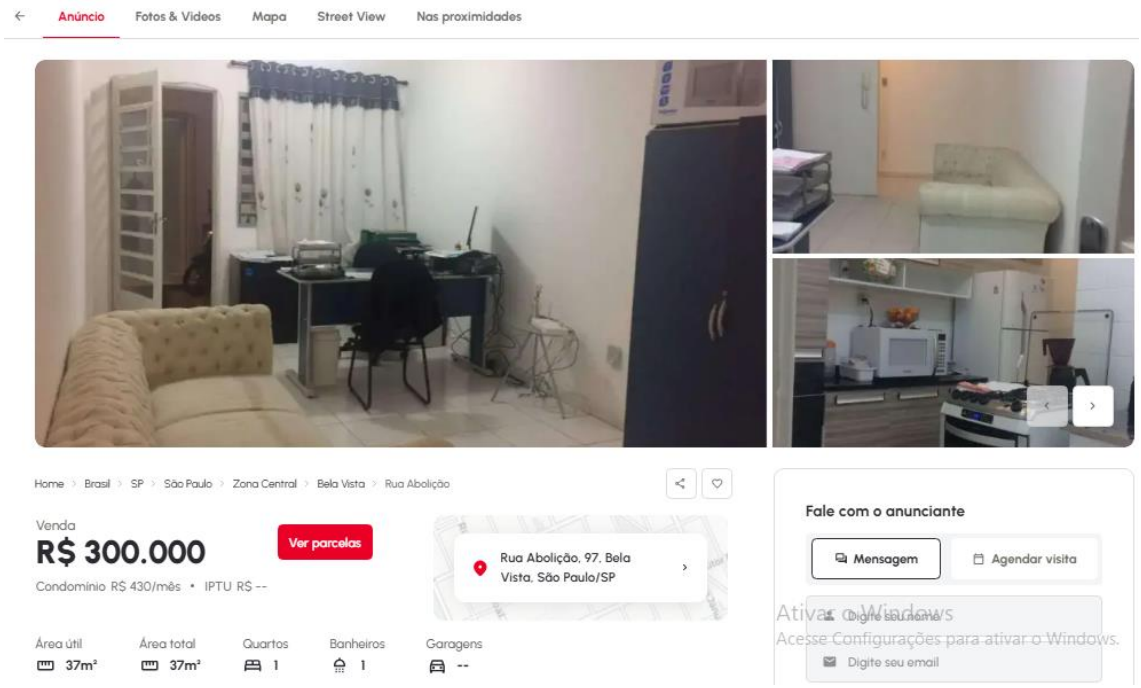
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código hM7ze7Wh.

Elemento comparativo 03



https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-sp-sao-paulo-bela-vista-RS240000/id-34170674/

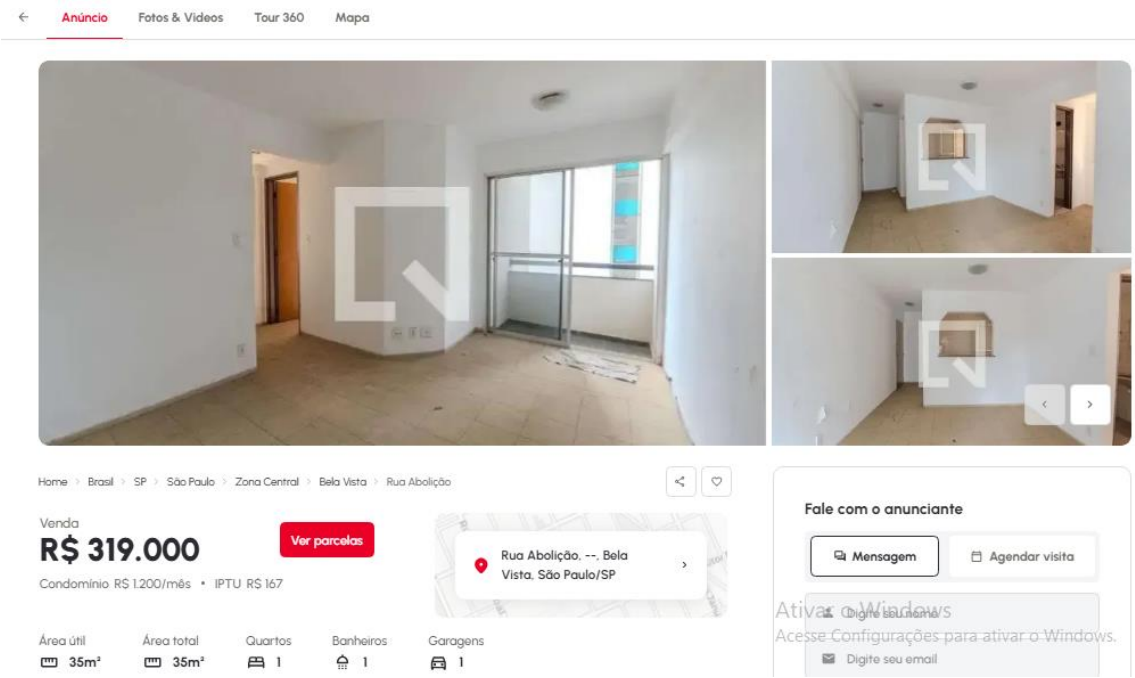
Elemento comparativo 04



https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-sp-sao-paulo-bela-vista-37m2-RS300000/id-12187689/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código hM7ze7Wh.

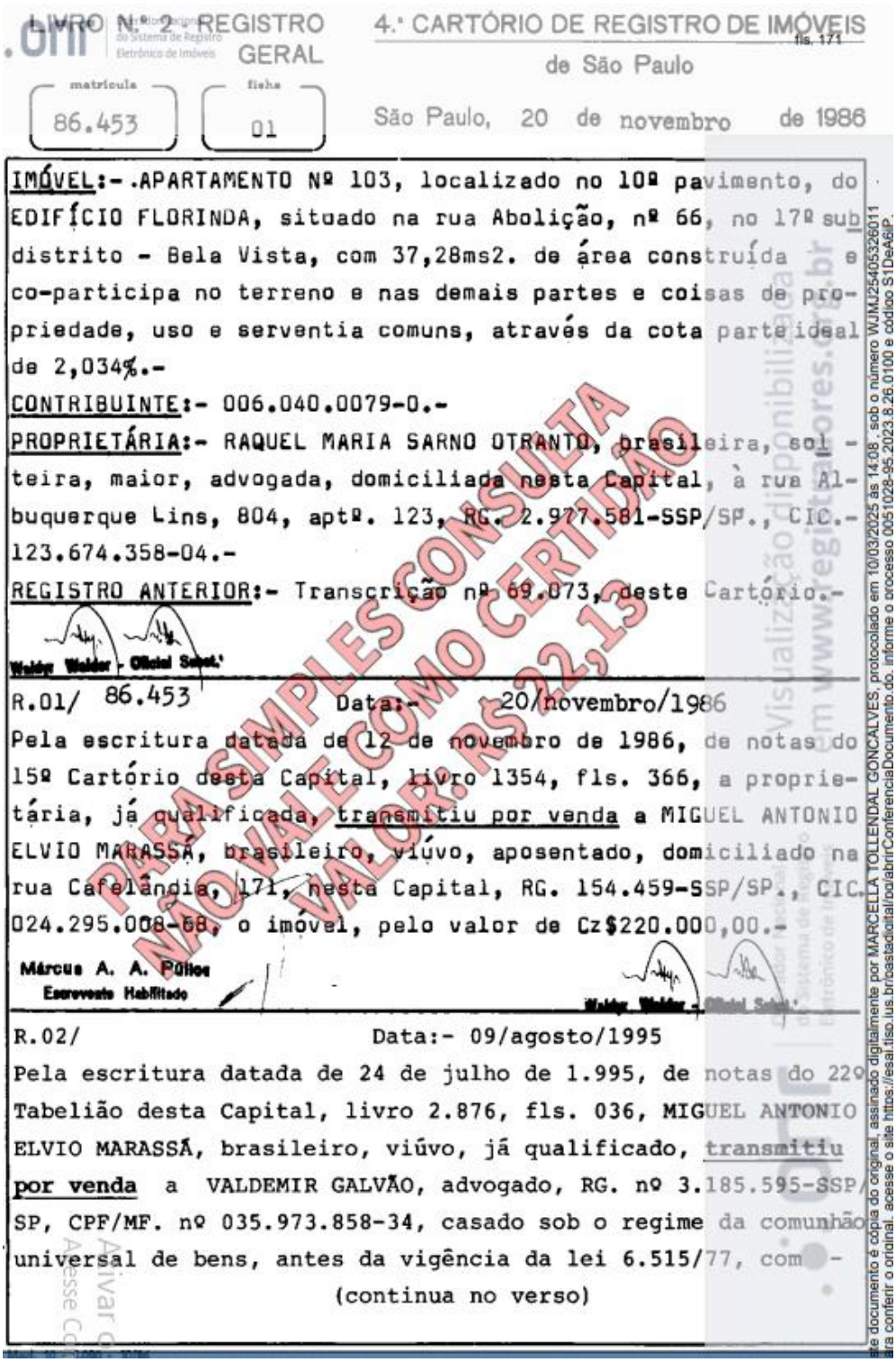
Elemento comparativo 05



https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-sao-paulo-bela-vista-35m2-RS319000/id-38063588/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código hM7ze7Wh.

Anexo II – Certidão de matrícula do imóvel



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

fls. 171

matrícula 86.453 | ficha 01

São Paulo, 20 de novembro de 1986

IMÓVEL:- .APARTAMENTO Nº 103, localizado no 10º pavimento, do EDIFÍCIO FLORINDA, situado na rua Abolição, nº 66, no 17º sub distrito - Bela Vista, com 37,28ms2. de área construída e co-participa no terreno e nas demais partes e coisas de propriedade, uso e serventia comuns, através da cota parte ideal de 2,034%.-

CONTRIBUINTE:- 006.040.0079-0.-

PROPRIETÁRIA:- RAQUEL MARIA SARNO OTRANTO, brasileira, solteira, maior, advogada, domiciliada nesta Capital, à rua Albuquerque Lins, 804, aptº. 123, RG. 2.977.581-SSP/SP., CIC.- 123.674.358-04.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 69.073, deste Cartório.-

Waldyr Waldez - Oficial Substº.

R.01/ 86.453 Data:- 20/novembro/1986

Pela escritura datada de 12 de novembro de 1986, de notas do 15º Cartório desta Capital, livro 1354, fls. 366, a proprietária, já qualificada, transmitiu por venda a MIGUEL ANTONIO ELVIO MARASSÁ, brasileiro, viúvo, aposentado, domiciliado na rua Cafelândia, 171, nesta Capital, RG. 154.459-SSP/SP., CIC. 024.295.008-68, o imóvel, pelo valor de Cz$220.000,00.-

Márcus A. A. Pólos
Escrevente Habilitado

Waldyr Waldez - Oficial Substº.

R.02/ Data:- 09/agosto/1995

Pela escritura datada de 24 de julho de 1.995, de notas do 22º Tabelião desta Capital, livro 2.876, fls. 036, MIGUEL ANTONIO ELVIO MARASSÁ, brasileiro, viúvo, já qualificado, transmitiu **por venda** a VALDEMIR GALVÃO, advogado, RG. nº 3.185.595-SSP/SP, CPF/MF. nº 035.973.858-34, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da lei 6.515/77, com -

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R$ 22,13

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELLA TOLLENDAL GONCALVES, protocolado em 10/03/2025 às 14:08 , sob o número WJMJ25405326011
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código S1DeA6iP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código hM7ze7Wh.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula 86.453 | ficha 01 Verso

MIRIAN LEILA RUSSO GALVÃO, bancária aposentada, RG. número 4.749.887-0-SSP/SP, CPF/MF. nº 429.551.308-34, ambos brasileiros, domiciliados nesta Capital, à Rua Dr. Homem de Mello, nº 239, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R$.10.000,00.-

Antonio Benedito de Oliveira
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS MILANESI DE CASTRO
Oficial Substituto

R.03/ Data: 19/MAIO/2010 Protocolo: 416.642

Pelo instrumento particular datado de 14 de maio de 2010, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei nº 5.049/66, **VALDEMIR GALVÃO**, brasileiro, advogado, RG nº 3.185.595-SSP/SP, CPF/MF nº 035.973.858-34, e sua mulher com quem é casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, **MIRIAN LEILA RUSSO GALVÃO**, brasileira, aposentada, RG nº 4.749.887-0-SSP/SP, CPF/MF nº 429.551.308-34, domiciliados nesta Capital, na Rua Dr Homem de Mello nº 239, ap. 102, transmitiram por venda a **IVONILDES SILVA NERI**, brasileira, pensionista, RG nº 37.388.657-3-SSP/SP, CPF/MF nº 315.909.278-00, viúva, domiciliada nesta Capital, na Rua Alcino Braga nº 67, ap. 12, Paraiso, o imóvel desta matrícula pelo valor de R$80.000,00.

Carla Sattam C. dos Santos
Substituta do Oficial

R.04/ Data: 19/MAIO/2010 Protocolo: 416.642

Pelo instrumento particular datado de 14 de maio de 2010, referido no R.03, **IVONILDES SILVA NERI**, viúva, já qualificada, alienou fiduciariamente a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, o imóvel desta matrícula para a garantia da dívida no valor de R$70.000,00, pagável no prazo de 300 meses, conforme planilha anexa ao título, com a taxa anual de juros (%): nominal de 6,0000 e efetiva de 6,1679, pelo Sistema de Amortização: SAC -

continua na ficha nº 02

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código hM7ze7Wh.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 86.453 | ficha 02

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNM 113498.2.0086453-45

Sistema de Amortização Constante Novo, Origem dos Recursos: FGTS, correspondendo na data do título a R$607,05, o valor total do encargo mensal, vencendo-se a primeira prestação em 16 de junho de 2010. Prazo de Carência: 60 dias, conforme previsto no § 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais condições constantes do título. A presente alienação é feita nos termos da Lei nº 9.514/97.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta do Oficial

Av.05/ Data: 12/FEVEREIRO/2025

Por Certidão expedida em 10 de fevereiro de 2025, consoante disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo 28º Ofício Cível do Foro Central desta Capital, nos autos da Execução Cível, processo nº 0051028-95.2023.8.26.0100, em que são partes: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLORINDA**, CNPJ nº 60.742.103/0001-59 (exequente) e **IVONILDES SILVA NERI**, CPF nº 325.909.278-00 (executada), verifica-se que foi procedida à penhora dos direitos de fiduciante decorrentes do R.04, tendo como objeto o imóvel desta matrícula, de titularidade da executada. Valor da dívida: R$90.479,17. Figura(m) como depositário(s): IVONILDES SILVA NERI. Protocolo nº 679.883 de 10/02/2025. Selo Digital: 1134983310000001184967254.

Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 20,23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código hM7ze7Wh.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - MARÇO 2026

Foto 01 - Fachada do imóvel



ENDEREÇO

Rua Abolição – 66 – CEP 01319-010
Bela Vista – São Paulo – SP

Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO 3
2. DA COMPETÊNCIA 3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA 4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS 5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA 5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA 5
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA 7
10. FONTES DE PESQUISA 8
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS 20
12. REFERÊNCIA NORMATIVA 20
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS 21
14. PRÉ-AVALIAÇÃO 22
15. CONCLUSÃO 23
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR 25
17. ABREVIATURAS 26
18. CURRÍCULO(S) 26
19. ANEXO(S) 29

Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

1. SOLICITAÇÃO

1.1 - Solicitante: Condominio Edificio Florinda - CNPJ: 60.742.103/0001-59

1.2 - Data da referência da pesquisa: 02 de março de 2026

1.3 - Data da vistoria: 02 de março de 2026

1.4 - Finalidade: Para Venda

1.5 - Objetivo: Avaliação para venda

1.6 - Categoria do IA: Apartamento

1.7 - Estado de Conservação do IA: Regular

1.8 - Idade do IA: 39 anos

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 202048 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 32202 possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 86.453 junto ao 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Para registro, informo que não houve visita ao imóvel avaliando, tendo este avaliador se baseado em informações da matricula do imóvel e informações coletadas de imobiliárias e corretores de imóveis da região para executar este trabalho.

4.2 - IMOVEL:- APARTAMENTO Nº 103, localizado no 10º pavimento, no

4.3 - EDIFICIO FLORINDA, situado na rua Abolição, nº 66, no 17º

4.4 - distrito - Bela Vista, com 37,28ms2. de área construída,

4.5 - co-participa no terreno e nas demais partes e coisas de pro-

4.6 - priedade, uso e serventia comuns, através da cota parte ideal

4.7 - de 2,034%.

Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - Todas as ruas e avenidas do entorno são pavimentadas e possuem iluminação pública e rede de água e esgoto, rede de telefonia e internet e coleta de lixo orgânico.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Entre as comodidades oferecidas pela região, podemos encontrar Praça Paulo Kobayashi, EE Dra. Maria Augusta Saraiva, Terminal Bandeira, Galeria Sete de Abril, Estação Anhangabaú e 133. Praça Roosevelt que facilitam o dia a dia.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 - Cadastro sob nº

8.2 - Valor do Imposto anual: R$ 0,00

8.3 - Valor do imposto mensal: R$ 0,00

Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

8.4 - Valor venal do terreno (0,00 m²) R$ 0,00

8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R$ 0,00

8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R$ 0,00

Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Fachada do imóvel



Foto 03 - Fachada do imóvel



Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: lopes (www.lopes.com.br/imovel/REO832073/venda-apartamento-1-quarto-sao-paulo-bela-vista?listFrom=prox-condom%C3%ADnios&listPosition=1)

R_1 – Valor R$ 300.000,00 – Sobre o imóvel
Imóvel aconchegante à venda com 1 quarto e 1 banheiro no total. Este imóvel está bem equipado O condomínio fica localizado em Rua Abolição no bairro Bela Vista em São Paulo. Está bem localizado, próximo a pontos de interesse de Bela Vista, tais como EE Dra. Maria Augusta Saraiva, Praça Paulo Kobayashi, Terminal Bandeira, Estação Anhangabaú, Galeria Sete de Abril e 133. Praça Roosevelt. com 37.00 m². Custo por m² R$ 8.108,11 (oito mil cento e oito reais e onze centavos)



Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: lopes (www.lopes.com.br/imovel/REO586709/venda-apartamento-1-quarto-sao-paulo-bela-vista?listFrom=prox-condom%C3%ADnios&listPosition=4)

R_2 – Valor R$ 270.000,00 – Sobre o imóvel
Ótimo apartamento de 30 m² na Bela Vista, ideal para quem busca conforto e praticidade. O imóvel conta com 1 dormitório, sala aconchegante, banheiro, cozinha e área de serviço. Vale ressaltar que não possui vaga de garagem. A localização é excepcional, a apenas 850 metros da Estação Anhangabaú do Metrô, próximo a uma variedade de lojas, bancos, farmácias, restaurantes, bares, lanchonetes, colégios e universidades. Agende uma visita com um de nossos corretores e conheça seu novo lar! com 30.00 m². Custo por m² R$ 9.000,00 (nove mil reais)



Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: imobiliaria (imoveismdg.com.br/rua-abolicao-bela-vista-em-sao-paulo-sp/)

R_3 – Valor R$ 265.000,00 – Apartamento com 1 Quartos à venda, 50 m² Bela Vista, São Paulo SP, apartamento à venda, Rua Abolição, 66, Bela Vista, São Paulo, perto do Metro,

Apartamento residencial, bem ventilado com muita iluminação, ótimo estado de conservação, morar bem e com conforto, para sua segurança, condomínio Florinda , possui vigilância 24 horas, controlando o fluxo de entrada e saída dos moradores e visitantes, perto do transporte público, ciclovias, ótima localização, Rua Abolição Bela Vista Centro São Paulo SP, Cep 01319-010,

Apartamento, pronto para morar, excelente localização, perfeito para fazer tudo a pé ou de bicicleta, com muita comodidade, região muito procurada, o bairro oferece uma boa infraestrutura, com ruas arborizadas, bem conservadas e iluminadas a noite, bairro seguro para morar, bairro com potencial valorização dos imóveis, perto do Metro,

Bairro com inúmeras opções de compra, lazer, entretenimentos, cultura, serviços, gastronomia e vida noturna, bairro com mobilidade, e fácil acesso as principais avenidas, ruas e ciclofaixas,

Perto, Shopping, Padarias, Mercados, Farmácias, Hospitais, Escolas, Academia, Bancos, Parque Ibirapuera, Parque da Aclimação, Praça da Sé, Bosque, Hotel, bar, restaurante, pizzaria, sacolão, feira, café, lanchonete, supermercados, correio, pronto atendimento, creche, universidade, faculdade, curso, museu, teatro, cinema, colégio, consultório, laboratório, agencia, clinica veterinária, estacionamento, Igreja, Paróquia, Templo, Metrô,

Próximo, Avenida Paulista, Avenida Vinte Três de Maio, Avenida Nove de Julho, Avenida Brigadeiro Luís Antônio, Avenida São Luís, Rua Frei Caneca, Rua Augusta, Rua Paim, Rua da Consolação, Rua Bela Cintra, Rua Santo Antônio, Rua Santo Amaro, Rua Genebra, Rua Bela Cintra,

Atenção, todas as informações publicadas neste anúncio, incluindo preço, metragem do imóvel, valores e dados do imóvel, são aproximadas e não garantidas, podendo sofrer alterações sem prévio aviso, decoração não está incluída no valor da venda, apartamento usado para, venda, em São Paulo SP, perto do Metrô, imobiliária, venda, apartamento, padrão, imóvel, residencial, novo, usado, tipo, pronto para morar, comprar apartamento,

Fico à disposição para mais informações sobre, venda, do apartamento em São Paulo SP,

Aproveite esta oportunidade e agende já uma visita, pelo WhatsApp (11) 9-9932-5224,

Visitas Segunda à Sexta: 09:00 às 16:00 hs. Sábado das 09 hs às 14,00 hs,

#apartamento #apartamentoparacomprar #usado #metro #centro #pertodometro #residencial #prontoparamorar #venda #imoveis

Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

#prontoparamorar #shopping #imobiliaria #comprarapartamento com 50.00 m². Custo por m² R$ 5.300,00 (cinco mil e trezentos reais)





Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: vivareal (www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-37m2-venda-RS230000-id-2841757224/?source=ranking%2Crp)

R_4 – Valor R$ 230.000,00 – Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 37 m² por R$ 230.000
(Código do anunciante: CC54738 | Código no Viva Real: 2841757224)
Apartamento à venda na Bela Vista com 37m², 1 quarto, sala para 1 ambiente, cozinha com armários, 1 banheiro, sem vaga de garagem.

Morar no bairro Bela Vista, São Paulo, oferece diversas vantagens. Além de estar localizado em uma região central da cidade, o bairro possui excelente infraestrutura de transporte, com ônibus e a estação de metrô Trianon-Masp e dispõe de muitas opções de lazer como o Shopping Frei Caneca, Shopping Cidade São Paulo, Teatro Renault e Museu de Arte de São Paulo.
Agende uma visita com um de nossos corretores!

Estamos à disposição para melhor atendê-los.

Os valores estão sujeitos à alterações sem aviso prévio com 37.00 m². Custo por m² R$ 6.216,22 (seis mil duzentos e dezesseis reais e vinte e dois centavos)



Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: vivareal (www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-40m2-venda-RS277200-id-2872292905/?source=ranking%2Crp)

R_5 – Valor R$ 277.200,00 – Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 40 m² por R$ 277.200
(Código do anunciante: 894633689 | Código no Viva Real: 2872292905)
Apartamento Studio, ao lado do futuro Parque Rio Bixiga com um quarto, banheiro e cozinha, armarios embutidos e varanda, todo reformado. Aquecimento a gás, box blindex, janelas novas, hidráulica e elétrica. Próximo ao Theatro Renault, Metrô Liberdade e Anhangábau, entre outros. Fácil acesso as principais vias da região como Avenida Nove de Julio, Viaduto Julio Mesquita Filho, Avenida 23 de Maio, entre outros.

A Revenda Imóvel é uma imobiliária de referência em São Paulo, especializada na compra, venda e locação de imóveis residenciais e comerciais. Atuamos nas principais regiões da capital e Grande São Paulo, como Brooklin, Itaim, Vila Olímpia, Moema, Campo Belo, Morumbi, Pinheiros, Vila Mariana, Perdizes, Alphaville e ABC Paulista. Com um portfólio de mais de 120 mil imóveis, oferecemos consultoria personalizada para ajudar cada cliente a encontrar o imóvel ideal, seja para morar, investir ou gerar renda. Nosso compromisso é com a transparência, agilidade e excelência em cada negociação. Contamos com uma equipe de corretores altamente capacitada, pronta para oferecer um atendimento completo em todas as etapas do processo — desde o primeiro contato até o pós-venda. Escolher a Revenda Imóvel é garantir segurança e eficiência na realização do seu sonho ou investimento.
O equilíbrio perfeito entre tranquilidade e conveniência, com fácil acesso a tudo que você precisa. com 40.00 m². Custo por m² R$ 6.930,00 (seis mil novecentos e trinta reais)

Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011





Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: vivareal (www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-38m2-venda-RS245000-id-2788519935/?source=ranking%2Crp)

R_6 – Valor R$ 245.000,00 – Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 38 m² por R$ 245.000
(Código do anunciante: AP57363 | Código no Viva Real: 2788519935)
Apartamento de 1 dormitório na Bela Vista com área útil de 38 m² com uma sala, cozinha, 1 dormitório com armário, banheiro social e área de serviço.

Localizado na Bela Vista, bastante próximo a Câmara dos Vereadores, o imóvel está a apenas 5 minutos do metrô Anhangabaú em uma rua predominantemente residencial e com fácil acesso a transporte público, supermercados, açougues, escolas, padarias, bancos e comércio em geral.

O edifício conta com portão eletrônico, interfone e uma vaga de garagem escriturada separadamente.

Esta é uma excelente oportunidade para investimento ou moradia. com 38.00 m². Custo por m² R$ 6.447,37 (seis mil quatrocentos e quarenta e sete reais e trinta e sete centavos)



Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como "Parecer Técnico", de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m²	Preço do m²
1	R$ 300.000,00	37,00	8.108,11
2	R$ 270.000,00	30,00	9.000,00
3	R$ 265.000,00	50,00	5.300,00
4	R$ 230.000,00	37,00	6.216,22
5	R$ 277.200,00	40,00	6.930,00
6	R$ 245.000,00	38,00	6.447,37
Média Preço m²			7.000,28

VM = R$ 7.000,28

Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO VALOR DE VENDA DO IA.

14.2 - (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R$ 7.000,28	37.28 m²	R$ 260.970,44

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua Abolição - 66, Município de São Paulo – SP.

Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R$ 7.000,28	37,28	**R$ 260.970,44**

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R$ 260.970,44 (duzentos e sessenta mil e novecentos e setenta reais e quarenta e quatro centavos).

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

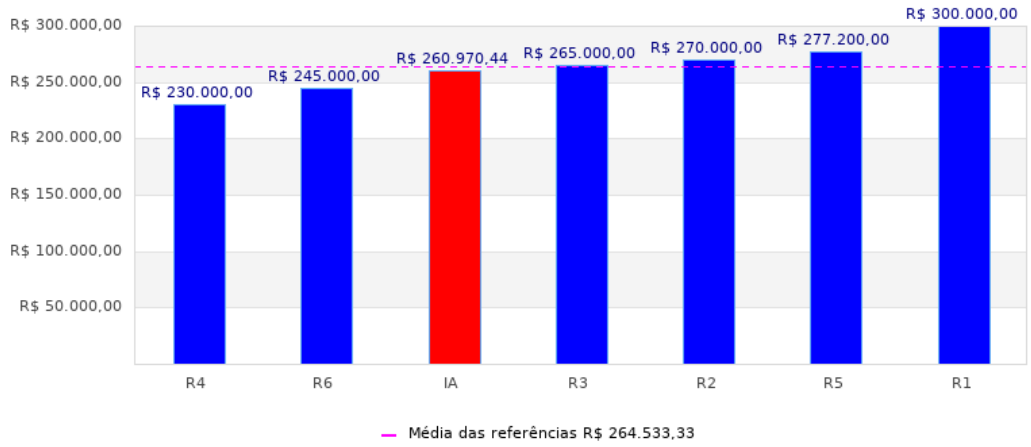
Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

São Paulo, 02 de março de 2026

_____

Corretor avaliador: felipe martins

CRECI nº 202048

Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V – Valor geral de venda

VM – Valor da média

V.V. – Valor de venda

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - FELIPE SILVA MARTINS

CRECISP 202048

CNAI 32202

Dados Pessoais

Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Endereço: Rua Marcos Polaio, 70 sala 1

Bairro: Vila Santa Maria

Cidade: São Paulo Estado: SP

Telefone 1: (11) 96222-1159 Telefone 2:

E-mail: felipemartins2000@creci.org.br

Formação

Ensino Médio completoCurso Técnico de transações imobiliárias Curso de avaliação de imóveisCurso de documentação imobiliária Curso de financiamento imobiliárioCurso de prevenção a lavagem de dinheiroCurso de Lucro imobiliárioCurso de Pericia judicial e extrajudicial Graduação em Gestão de negócios imobiliáriosCursando Engenharia civil

Experiência

Auxiliar de loja Corretor de imóveis na HB BROKERSCorretor de imóveis na YOU,INCCorretor de imóveis na imobiliária Universal negócios imobiliários Coordenador de vendas na imobiliária Universal negócios imobiliários Corretor de imóveis na Econ construtora Gerente de vendas na Econ construtora

Informações Complementares

Membro do grupo de trabalho do CRECISP para avaliações mercadológicas e pericias. PORTARIA Nº 6033/2016

PORTARIA Nº 6033/2016

Criar e estabelecer o funcionamento do Grupo de Trabalho de Avaliações Mercadológicas de Imóveis e Pericias, composto de Corretores de Imóveis regularmente inscritos no CRECISP, com a finalidade de realizar avaliações mercadológicas de imóveis e perícias de interesse dos Tribunais e do Ministério Público Estaduais e Federais, bem como das Autarquias e Órgãos de quaisquer dos três Poderes.

Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

CIRP

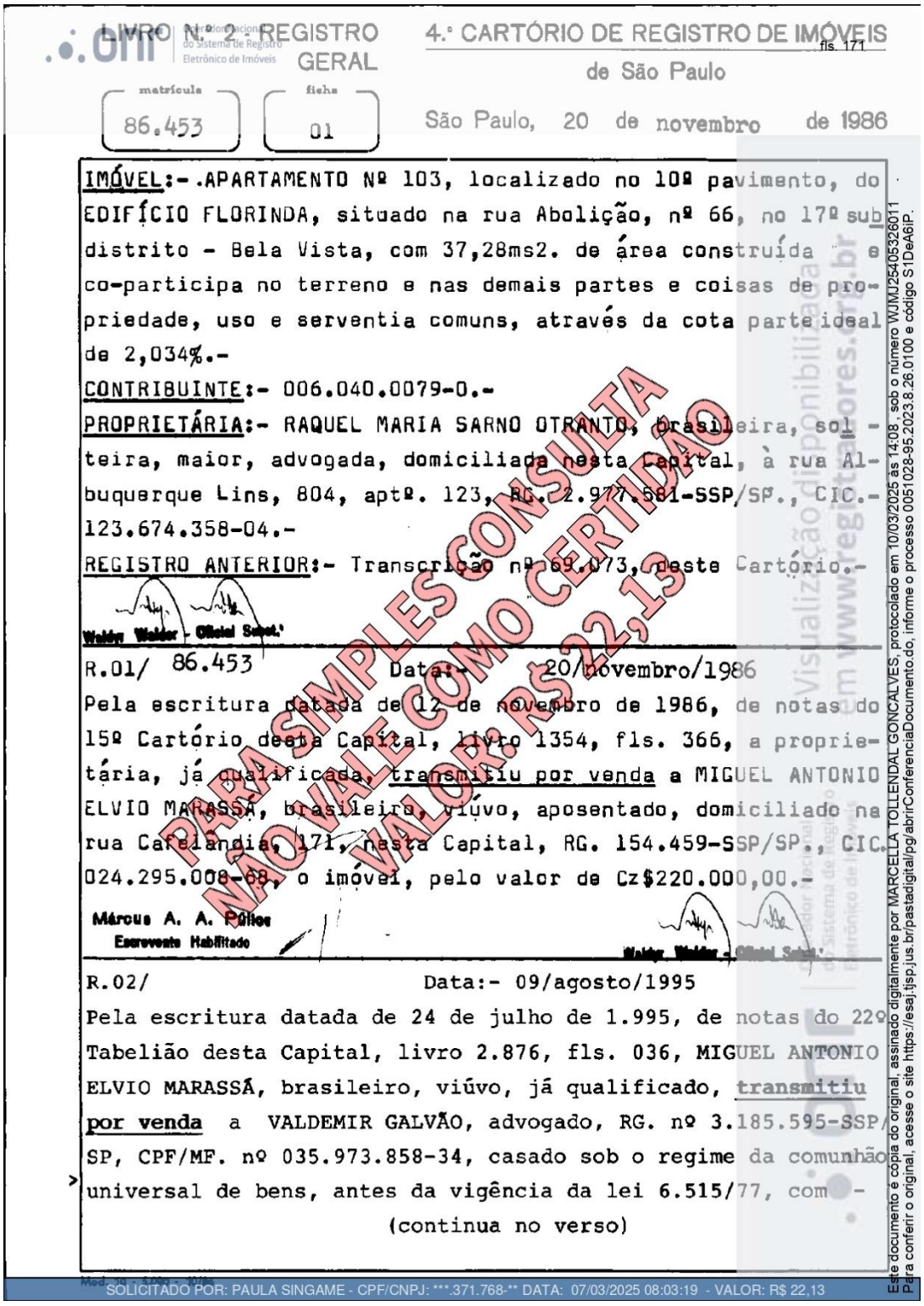


Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

19. ANEXO(S)

19.1 - Matricula



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — 4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo — fls. 171

matrícula 86.453 | ficha 01

São Paulo, 20 de novembro de 1986

IMÓVEL:- .APARTAMENTO Nº 103, localizado no 10º pavimento, do EDIFÍCIO FLORINDA, situado na rua Abolição, nº 66, no 17º sub distrito - Bela Vista, com 37,28ms2. de área construída e co-participa no terreno e nas demais partes e coisas de propriedade, uso e serventia comuns, através da cota parte ideal de 2,034%.-

CONTRIBUINTE:- 006.040.0079-0.-

PROPRIETÁRIA:- RAQUEL MARIA SARNO OTRANTO, brasileira, solteira, maior, advogada, domiciliada nesta Capital, à rua Albuquerque Lins, 804, aptº. 123, RG. 2.977.681-SSP/SP., CIC.- 123.674.358-04.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 69.073, deste Cartório.-

Waldyr Waldez - Oficial Substº

R.01/ 86.453 Data:- 20/novembro/1986

Pela escritura datada de 12 de novembro de 1986, de notas do 15º Cartório desta Capital, livro 1354, fls. 366, a proprietária, já qualificada, transmitiu por venda a MIGUEL ANTONIO ELVIO MARASSÁ, brasileiro, viúvo, aposentado, domiciliado na rua Cafelândia, 171, nesta Capital, RG. 154.459-SSP/SP., CIC. 024.295.008-68, o imóvel, pelo valor de Cz$220.000,00.-

Márcus A. A. Pólico
Escrevente Habilitado

Waldyr Waldez - Oficial Substº

R.02/ Data:- 09/agosto/1995

Pela escritura datada de 24 de julho de 1.995, de notas do 22º Tabelião desta Capital, livro 2.876, fls. 036, MIGUEL ANTONIO ELVIO MARASSÁ, brasileiro, viúvo, já qualificado, transmitiu por venda a VALDEMIR GALVÃO, advogado, RG. nº 3.185.595-SSP/SP, CPF/MF. nº 035.973.858-34, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da lei 6.515/77, com -

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,13

SOLICITADO POR: PAULA SINGAME - CPF/CNPJ: ***.371.768-** DATA: 07/03/2025 08:03:19 - VALOR: R$ 22,13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELLA TOLLENDAL GONCALVES, protocolado em 10/03/2025 às 14:08 , sob o número WJMJ25405326011
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código S1DeA6IP.

Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

19.2 - Matricula



.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

fls. 172

matrícula 86.453 | ficha 01 Verso

MIRIAN LEILA RUSSO GALVÃO, bancária aposentada, RG. número 4.749.887-0-SSP/SP, CPF/MF. nº 429.551.308-34, ambos brasileiros, domiciliados nesta Capital, à Rua Dr. Homem de Mello, nº 239, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R$.10.000,00.-

Antonio Benedito de Oliveira
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS MILANESI DE CASTRO
Oficial Substituto

R.03/ Data: 19/MAIO/2010 Protocolo: 416.642

Pelo instrumento particular datado de 14 de maio de 2010, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei nº 5.049/66, **VALDEMIR GALVÃO**, brasileiro, advogado, RG nº 3.185.595-SSP/SP, CPF/MF nº 035.973.858-34, e sua mulher com quem é casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, **MIRIAN LEILA RUSSO GALVÃO**, brasileira, aposentada, RG nº 4.749.887-0-SSP/SP, CPF/MF nº 429.551.308-34, domiciliados nesta Capital, na Rua Dr Homem de Mello nº 239, ap. 102, transmitiram por venda a **IVONILDES SILVA NERI**, brasileira, pensionista, RG nº 37.388.657-3-SSP/SP, CPF/MF nº 315.909.278-00, viúva, domiciliada nesta Capital, na Rua Alcino Braga nº 67, ap. 12, Paraíso, o imóvel desta matrícula pelo valor de R$80.000,00.

Carla Settano C. dos Santos
Substituta do Oficial

R.04/ Data: 19/MAIO/2010 Protocolo: 416.642

Pelo instrumento particular datado de 14 de maio de 2010, referido no R.03, **IVONILDES SILVA NERI**, viúva, já qualificada, alienou fiduciariamente a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, o imóvel desta matrícula para a garantia da dívida no valor de R$70.000,00, pagável no prazo de 300 meses, conforme planilha anexa ao título, com a taxa anual de juros (%): nominal de 6,0000 e efetiva de 6,1679, pelo Sistema de Amortização: SAC -

continua na ficha nº 02

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,13

SOLICITADO POR: PAULA SINGAME - CPF/CNPJ: ***.371.768-** DATA: 07/03/2025 08:03:19 - VALOR: R$ 22,13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELLA TOLLENDAL GONCALVES, protocolado em 10/03/2025 às 14:08 , sob o número WJMJ25405326011
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código S1DeA6iP.

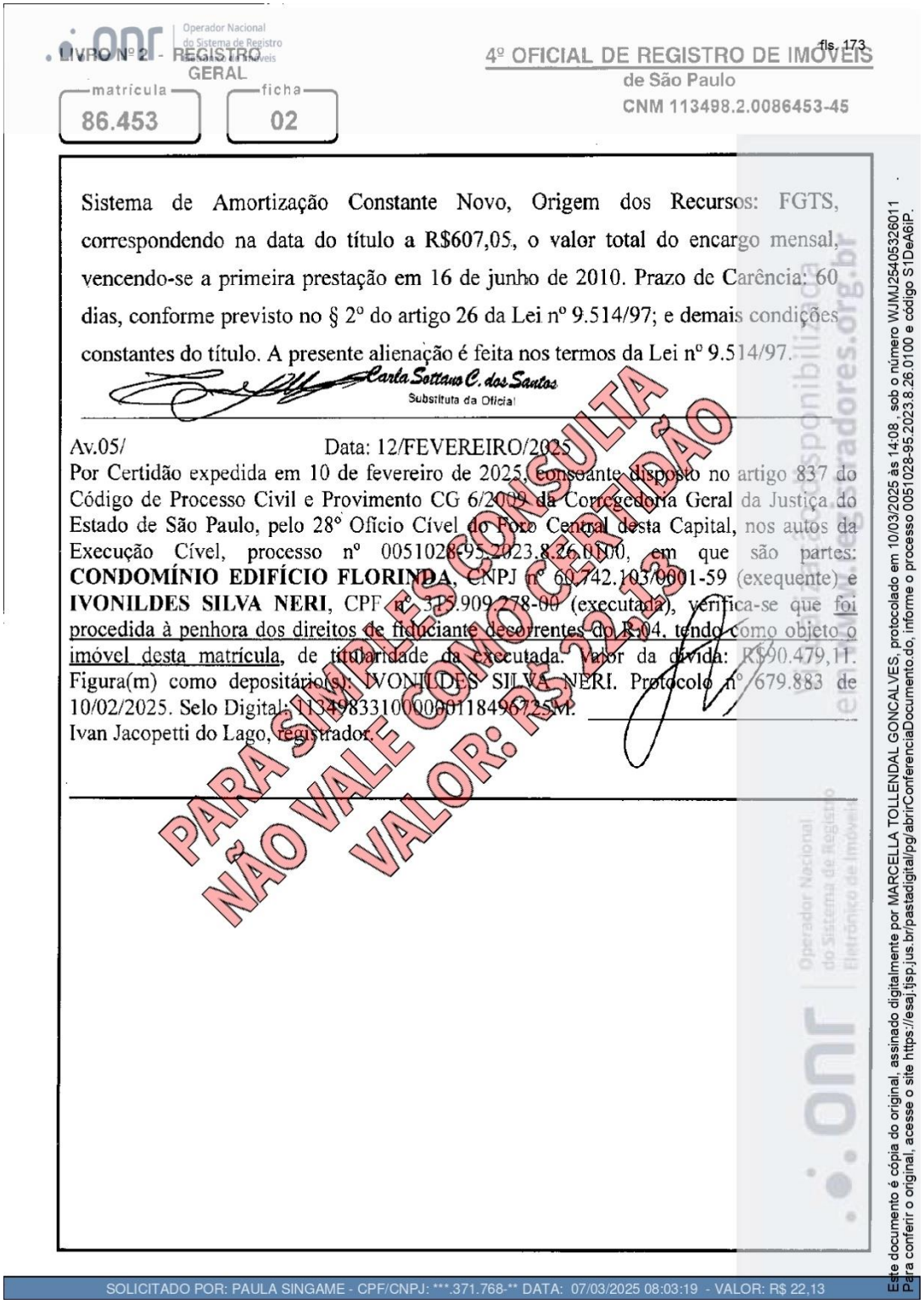
Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

19.3 - Matricula



Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 86.453 | ficha 02

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNM 113498.2.0086453-45

fls. 173

Sistema de Amortização Constante Novo, Origem dos Recursos: FGTS, correspondendo na data do título a R$607,05, o valor total do encargo mensal, vencendo-se a primeira prestação em 16 de junho de 2010. Prazo de Carência: 60 dias, conforme previsto no § 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais condições constantes do título. A presente alienação é feita nos termos da Lei nº 9.514/97.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.05/ Data: 12/FEVEREIRO/2025

Por Certidão expedida em 10 de fevereiro de 2025, consoante disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo 28º Ofício Cível do Foro Central desta Capital, nos autos da Execução Cível, processo nº 0051028-95.2023.8.26.0100, em que são partes: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLORINDA**, CNPJ nº 60.742.103/0001-59 (exequente) e **IVONILDES SILVA NERI**, CPF nº 325.909.278-00 (executada), verifica-se que foi procedida à penhora dos direitos de fiduciante decorrentes do R.04, tendo como objeto o imóvel desta matrícula, de titularidade da executada. Valor da dívida: R$90.479,11. Figura(m) como depositário(s): IVONILDES SILVA NERI. Protocolo nº 679.883 de 10/02/2025. Selo Digital: 1134983310000001184967 25M.

Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: PAULA SINGAME - CPF/CNPJ: ***.371.768-** DATA: 07/03/2025 08:03:19 - VALOR: R$ 22,13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELLA TOLLENDAL GONCALVES, protocolado em 10/03/2025 às 14:08 , sob o número WJMJ25405326011
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código S1DeA6IP.

Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA DOS SANTOS SINGAME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/03/2026 às 19:37 , sob o número WJMJ26403067273
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código fhE03mfj.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
28ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 10º andar - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 2171-6000 - E-mail: upj26a30cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	**0051028-95.2023.8.26.0100**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**
Exequente:	**Condomínio Edifício Florinda**
Executado:	**Ivonildes Silva Neri**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Juliana Pitelli da Guia

Vistos.

Fls. 394: as avaliações juntadas pelo exequente, a fls. 307/367 não foram impugnadas pelo executado, intimados nos termos das decisões de fls. 368 e 377.

As avaliações preenchem os requisitos determinados a fls. 299, tendo apurado o valor médio de R$ 276.965,00. Isto posto, **homologo a avaliação, fixando o preço do bem em R$ 276.965,00.**

Defiro a realização de leilão eletrônico.

O edital, que será providenciado pelo leiloeiro público que o credor indicar dentre os credenciados pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (http:// www. tjsp. jus. br/ LeilaoEletronico), deverá seguir o padrão institucional aprovado pela Corregedoria Geral da Justiça (modelo 502480), em consonância com os requisitos legais e regulamentares dos arts. 250 a 280 das Normas de Serviço, na redação dada pelo Prov. CG 17/2016, observados, no mais, os seguintes parâmetros: A) No primeiro leilão, não será aceito lance abaixo do valor de avaliação; B) No segundo leilão, não será aceito lance inferior a 50% do valor da avaliação; C) Serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor equivalente a 05% (cinco por cento) do lance corrente.

Providencie o exequente a indicação de leiloeiro para o ato.

Int.

São Paulo, 07 de agosto de 2026

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Juliana Pitelli da Guia, liberado nos autos em 10/08/2026 às 14:42 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051028-95.2023.8.26.0100 e código 5a6xvphr.