EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 36ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO

Processo nº: 0027385.45.2022.8.26.0100

Classe: Cumprimento de Sentença – Indenização por Dano Moral

Exequente: Patrícia Marques Moralejo Bermudi e outro

Executado: Marcelo Rossetto Vieira

CARLA JANE DE ARAUJO, perita e avaliadora de imóveis, CNAI nº 52911, devidamente nomeada nos autos em epígrafe, dando por terminado seus estudos, diligência e vistoria vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para apresentar as suas conclusões consubstanciadas no LAUDO em anexo, pelo qual determinou o valor de mercado para o imóvel situado na Rua Tenente Otavio Gomes, nº 123 – Apto nº 66, Aclimação, São Paulo/SP.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 28 de maio de 2026

CARLA JANE DE ARAUJO

Perita Avaliadora Imobiliária – CNAI nº 52911

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

1. FINALIDADE

Determinar o valor mercadológico do bem para fins judiciais, conforme solicitação do Juízo.

2. VISTORIA DO IMÓVEL

Em diligência ao imóvel a signatária foi acompanhada pelo Sr Marcelo Rosseto Vieira portador do RG nº 26.123.415, no dia 14/04/2026 às 14h. Durante a vistoria foram analisadas as características físicas do imóvel, incluindo metragem, pavimento, estado de conservação, benfeitorias, localização e infraestrutura urbana da região.

3. OBJETO DA PERÍCIA

O imóvel consiste em um apartamento de nº 66, localizado na Rua Tenente Otavio Gomes, nº 123, no 6º andar do Edifício Andros, no 37º Subdistrito – Aclimação São Paulo – SP – CEP 01526-010, conforme descrito e caracterizado na matrícula nº 9.298 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, com uma área útil de 48,75m², área comum de 11,90m², totalizando uma área de 60,65m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,2950% no terreno no condomínio.

Sobre a Edificação	
Área Total Construída m²:	60,25
Área Útil m²:	48,75
Área Comum m²:	11,90
Ano da Construção:	1973
Padrão:	Médio
Uso	Residencial

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto do presente Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária, foi vistoriado e apresenta as seguintes características descritas abaixo: 02 dormitórios; Sala para 02 ambientes; Cozinha integrada com a lavanderia; 01 banheiro social, e não possui vaga de garagem no condomínio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

Sobre a unidade Apto 66 - 6º andar							
Cômodo	Descrição	Piso	Parede	Portas	Janelas/vitrô	Acabamento da Parede	Teto
Sala 2 ambientes	dividida em sala de estar e jantar	porcelanato	alvenaria/pintura comum	madeira comum	aluminio	pintura comum	sanca
Cozinha integrada com a lavanderia	com móveis planejados	porcelanato	alvenaria e revestimento	camarão de madeira	alumínio	pintura comum	forro drywall
1º Dormitório	quarto menor geralmente solteiro	porcelanato	alvenaria	camarão de madeira	alumínio	pintura comum	pintura comum
Banheiro Social	pia de louça branca, bacia acoplaca de louça e chuveiro, box de vidro	porcelanato	azulejo até o teto	porta de madeira comum	aluminio	azulejo até o teto	forro drywall
2º Dormitório reversível	quarto maior geralmente de casal	porcelanato	alvenaria/pintura comum	camarão de madeira	aluminio	pintura comum	pintura comum

Hall: 02 elevadores, escada de emergência e corredor.

Sala: Piso porcelanato (bom estado); Paredes alvenaria com pintura na cor branca (bom estado); Teto pintado na cor branca com acabamento em gesso com sanca (bom estado), 03 Luminárias LED quadrada de embutir (funcionando em bom estado); 01 Lustre de vidro (bom estado); Interfone (funcionando), Porta de madeira com fechadura digital inteligente (bom estado); Janela de alumínio.

1º Dormitório: Piso porcelanato (bom estado); Paredes pintura na cor branca (bom estado); Parede que faz divisa com a sala feita de drywall (bom estado) com pintura na cor branca e 03 nichos; Teto pintado na cor branca (bom estado); 01 lustre com lâmpada (bom estado); Janela de alumínio (bom estado); Porta camarão de madeira (bom estado).

2º Dormitório: Piso porcelanato (bom estado); Paredes alvenaria com pintura na cor branca (bom estado), Teto pintado na cor branca (bom estado), 01 lustre de vidro (bom estado); Janela de alumínio (bom estado); Porta camarão de madeira (bom estado).

Cozinha integrada com a lavanderia: Piso porcelanato (bom estado); Paredes com revestimento na cor branca (bom estado); Balcão de pedra com pia e cuba de inox (bom estado), revestida com armários planejados (bom estado), com nichos para lava-louças, fogão cooktop; forno elétrico, armários aéreos planejados (bom estado); 02 Luminárias LED quadrada de embutir (funcionando em bom estado); Vitrô de alumínio (bom estado); Teto com forro de drywall; gás encanado; tanque embutido na pedra (bom estado).

Banheiro social: Piso porcelanato (bom estado); Paredes revestidas com azulejo na cor branca até o teto (bom estado); Pia de pedra com gabinete de madeira (bom estado); Teto com forro (bom estado), 02 lâmpadas de led (bom estado); Vitrô de alumínio (bom estado); privada com válvula hidra de louça branca com assento cor branca (bom estado); Porta de madeira comum (bom estado).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

O apartamento foi reformado e conta com móveis planejados na cozinha.

O apartamento conta com uma infraestrutura dentro do condomínio como: gás encanado, portaria 24 h.

O edifício data de 1974 construído com 11 andares, sendo 06 apartamentos por andar, com 02 elevadores, um hall de entrada, um salão de festas, uma área com churrasqueira e solariam na cobertura do edifício.

Sobre o Edíficio e Condominio	
Posição em relação a rua	6º pavimento
Quantidade de torres/bloco	1
Quantidade de Andares	11
Quantidade de Unidades	66
Quantidade de subsolos	0
Idade	53
Idade aparente	50
Aspecto Geral	Padrão Médio
Quantidade de Elevadores Social	1
Quantidade de Elevadores Serviço	1
Entrada Social de Pedetres	1
Entrada de Serviço	1
Entrada de Veículos	2
Entrada de Visitante	1
Portaria 24 h	Sim
Interfone	Sim
Piscina	Não
Solarium	Sim
Salão de Festa	1
Salão de Jogos	o mesmo de festa
Quadra Poliesportiva	Não
Jardim	Não
Churrasqueira	Sim
Sala coworck/internet	Não
Auditório	Não
Bicicletário	Não
Hidrômetro Individual	Não
Gás encanado	Sim

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHANÇAS

O imóvel fica em uma via bem movimentada com fácil acesso para as principais ruas e avenidas, ainda conta com vários tipos e comércios, como rede de padarias, farmácias, restaurantes, açougue, supermercados, ponto de taxi e transpor-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

tes público como a estação do metrô São Joaquim, trazendo bastante comodidade para atender tanto a visitantes quanto aos moradores da região. A via apresenta infraestrutura urbana completa estando pavimentada, com boa iluminação pública e bem-sinalizada.

Infraestrutura e Serviços Públicos nas proximidades	
Rua pavimentada	Sim
Ciclofaixa	Sim
Transporte público	Sim
Rede de gás	Sim
Rede de Telefone	Sim
Rede eletrica	Sim
Tv a cabo	Sim
Rede Internet	Sim
Rede Água e Esgosto	Sim

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel situado na Rua Tenente Otávio Gomes, nº 123 encontra-se na zona central da Cidade de São Paulo no Bairro da Aclimação com vários atrativos e sendo conhecido por sua infraestrutura completa, com áreas verdes e a forte presença cultural asiática.

O bairro conta com uma rede de Hospitais e Escolas bem como o Hospital Adventista de São Paulo, Anglo Vestibulares, Colégio Nova Geração, Escola Estadual Caetano de Campos, Hospital AC Camargo e Santa Margiore.

O bairro faz divisa com outros bairros como Paraíso, Liberdade, Vila Mariana, Cambuci, Morro da Aclimação e outros.

Tem fácil acesso a vias importantes como Av. 23 de Maio, Av. Paulista e Av. do Estado.

O Parque da Aclimação é o principal ponto de lazer.

Próximo a centros culturais como Centro Cultural São Paulo, Museu do Ipiranga e Pinacoteca.

As estações de metrô mais próximas da Aclimação são Vergueiro, São Joaquim, Paraíso e Ana Rosa. Destaca-se, ainda, a implantação da Linha 16–Violeta do sistema metroviário, atualmente em fase de execução, cuja infraestrutura encontra-se em desenvolvimento na região, contribuindo para a ampliação da mobilidade urbana e potencial valorização imobiliária local.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

Elementos valorizantes nas proximidades	
Shopping Center	Sim
Centro Comercial	Sim
Praça	Sim
Parques	Sim
Padarias	Sim
Supermercados	Sim
Faculdade	Sim
Colégios	sim
Farmácias/Drogarias	sim
Hospital	Sim
Bancos	Sim

7. DADOS DO IMPOSTO – IPTU

3.5.1 - Cadastro sob nº 033.026.0340-1

3.5.2 - Valor do Imposto anual: R$ 1.089,50

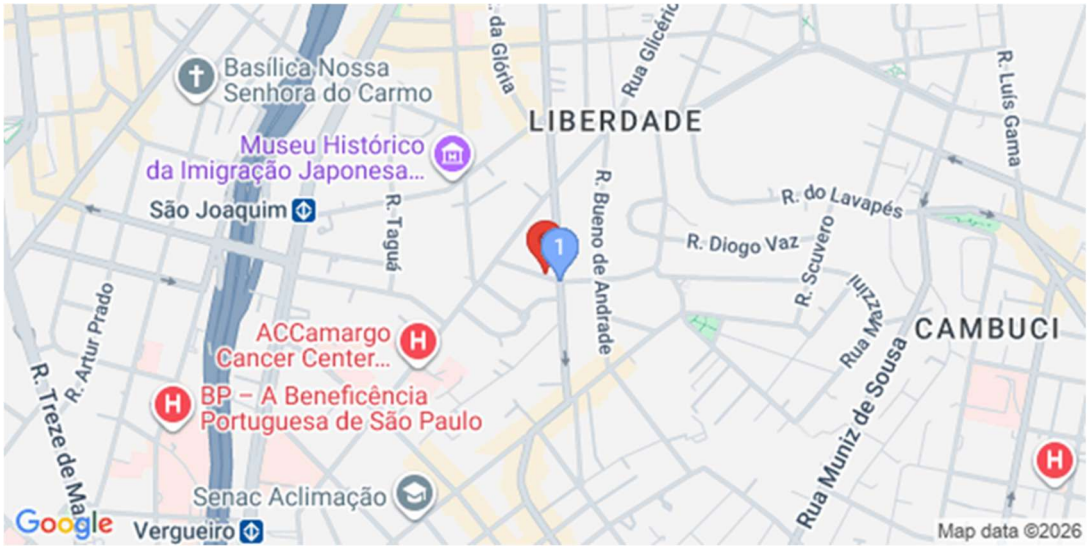
3.5.3 - Valor Da parcela mensal: R$ 108,95

3.5.4 - Valor venal total do imóvel: R$ 154.390,00

3.5.5 – Valor Venal de Referência: R$ 187.451,00

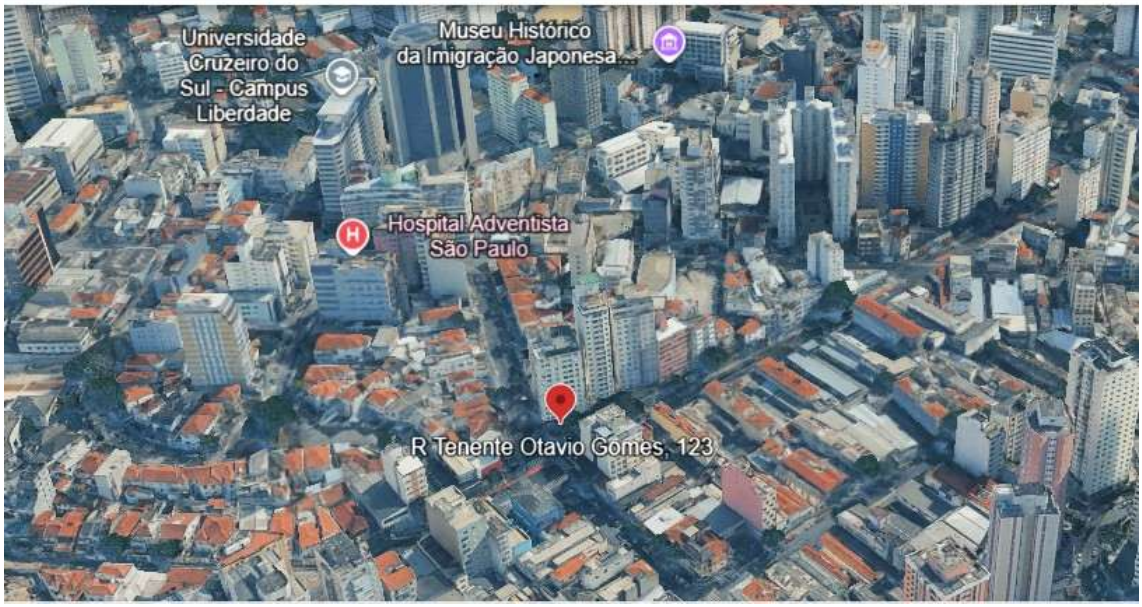
8. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

8.1 Mapa 1



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

8.2 Mapa 2



9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

FOTO 01 - FACHADA LATERAL DO PRÉDIO Nº 123



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

FOTO 02 – FACHADA LATERAL E GARAGEM



FOTO 03 E 04 – PORTARIA E HALL DE ENTRADA NO PRÉDIO





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

FOTO 05 E 06 – ELEVADORES E PORTA APTO Nº 66



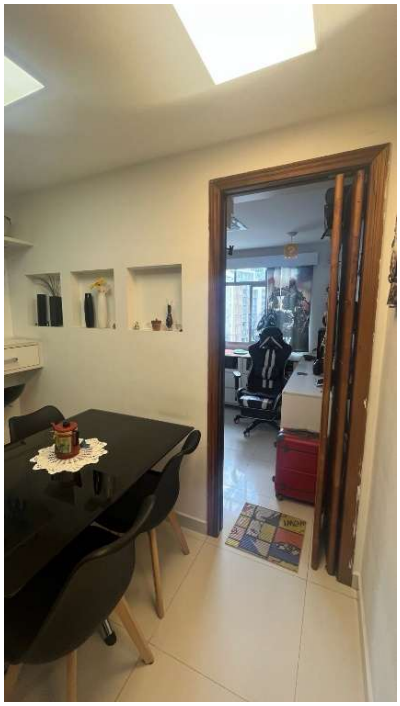


FOTO 07 – SALA 02 AMBIENTES



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

FOTO 08 e 09 – 1º DORMITÓRIO



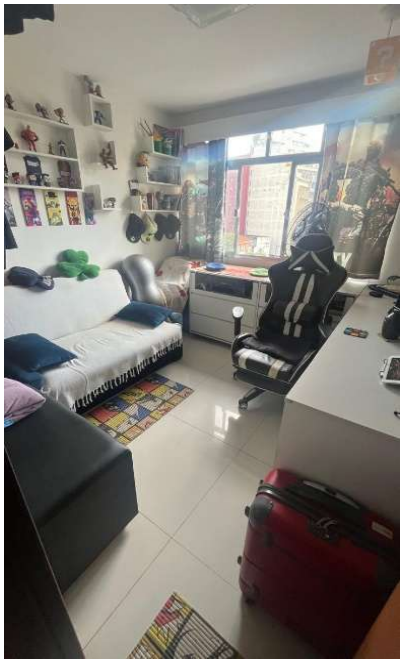


FOTO 10 – 2º DORMITÓRIO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

FOTO 11 – COZINHA INTEGRADA COM A LAVANDERIA



FOTO 12 – BANHEIRO SOCIAL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

FOTO 13 – ÁREA DA CHURRASQUEIRA - COBERTURA



FOTO 14 – SOLARIUM - COBERTURA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

FOTOS 15, 16 e 17 – SALÃO DE FESTA E JOGOS

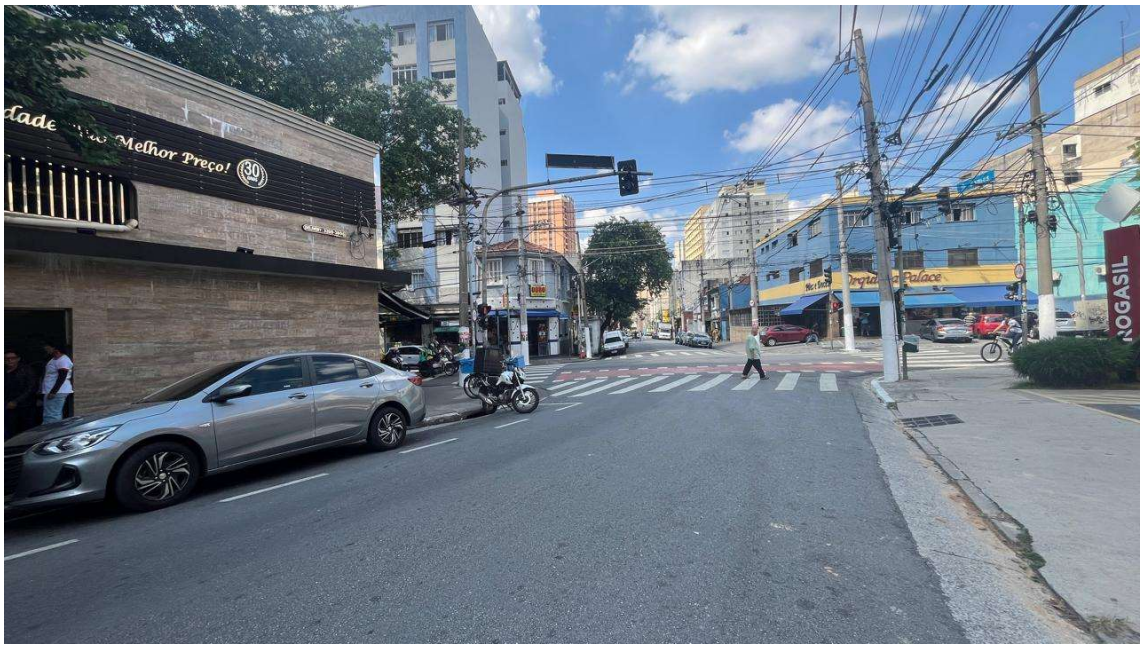






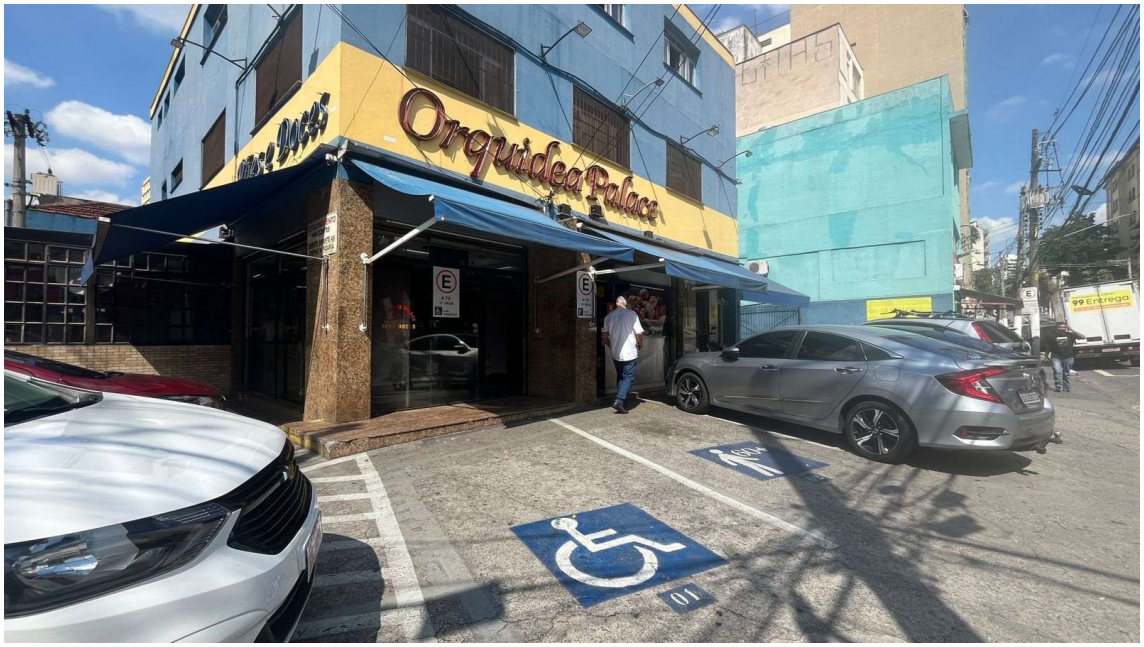
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

FOTOS 18,19, 20, 21 – INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS NAS PROXIMIDADES





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

10. METODOLOGIA

Foi aplicado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme ABNT NBR 14.653.

Fontes consultadas: sites de anúncios e visita pessoal nas imobiliárias da região.

Complementarmente, esta perita realizou diligências presenciais junto as imobiliárias estabelecidas na região do imóvel avaliando, com a finalidade de obter informações adicionais acerca de ofertas e negociações de imóveis com características semelhantes. Todavia, não foram disponibilizados dados específicos pelas empresas consultadas, tendo sido informado pelos respectivos representantes que, em razão de políticas internas relacionadas à proteção de dados e à confidencialidade das informações de clientes, tais elementos não poderiam ser fornecidos. Diante dessa limitação, a pesquisa mercadológica foi desenvolvida com base em anúncios públicos, consultas a plataformas especializadas do mercado imobiliário e demais fontes disponíveis, consideradas adequadas e suficientes para a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

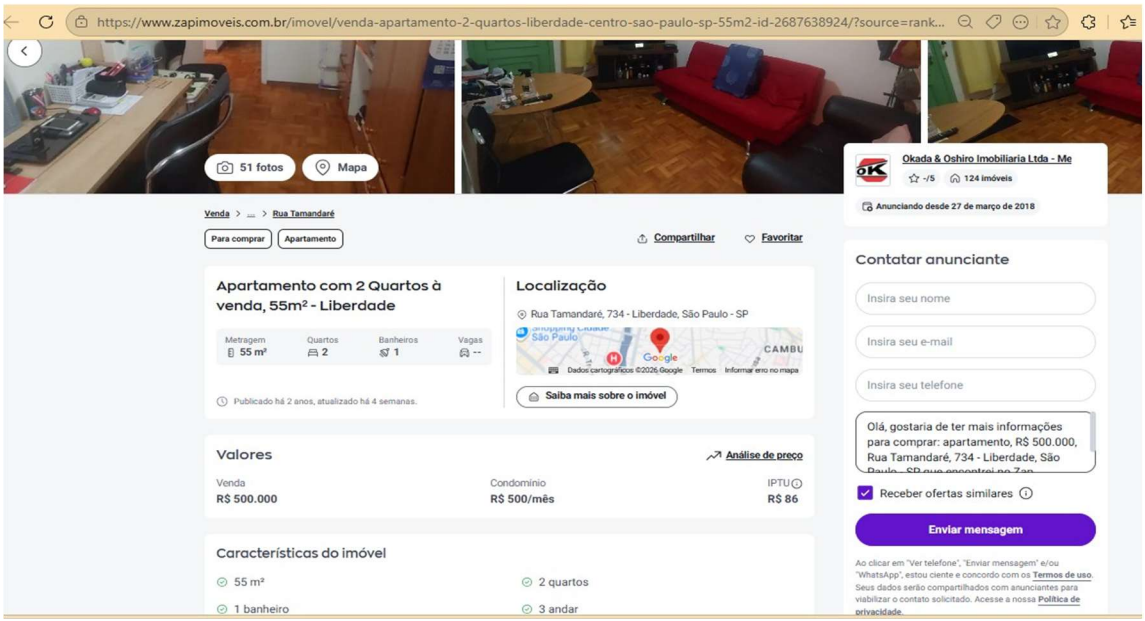
Critérios de homogeneização: área, padrão construtivo, estado de conservação e localização.

11. APRESENTAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS E DADOS COLETADOS

Foram selecionados imóveis com características semelhantes ao bem avaliando, localizados na mesma região ou em regiões equivalentes, cujos dados serviram de base para a determinação do valor de mercado do imóvel objeto da presente avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 01



FONTE DE PESQUISA: Okada & Oshiro Imobiliária Ltda - Me

Site: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-sp-55m2-id-2687638924/?source=ranking%2Crp

Localização: Rua Tamandaré, 734 – Liberdade - SP

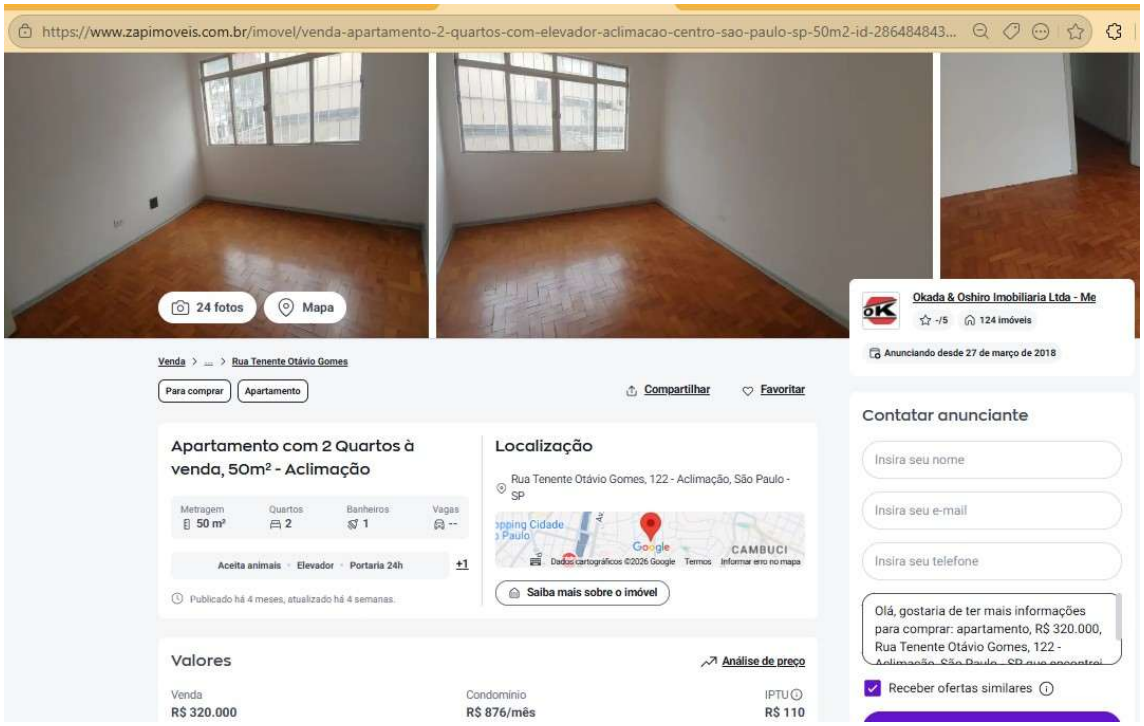
Valor de venda anunciado: R$ 500.000,00

Metragem: 55 m^2

Valor do m^2= 9.090,90

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 02



Fonte de Pesquisa: Okada & Oshiro Imobiliária Ltda - Me

Site: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-elevador-aclimacao-centro-sao-paulo-sp-50m2-id-2864848437/?source=ranking%2Crp

Localização: Rua Tenente Otávio Gomes, 122 – Aclimação - SP

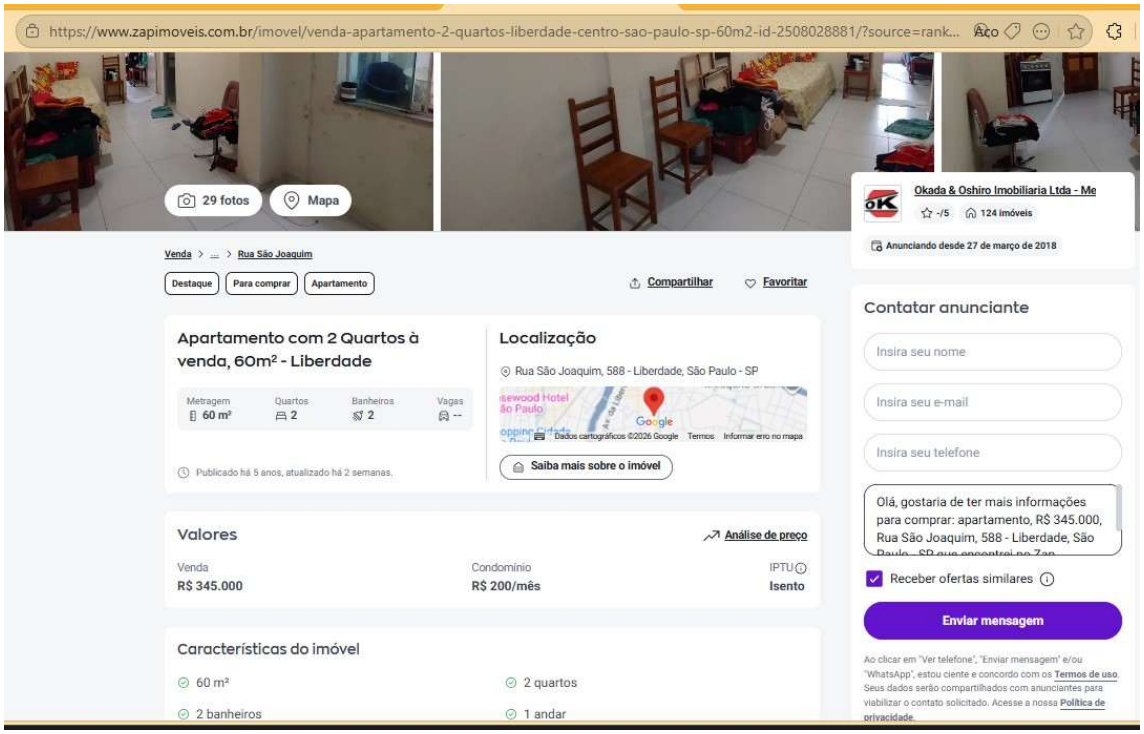
Valor de venda anunciado: R$ 320.000,00

Metragem: 50m²

Valor do m²= 6.440,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 03



Fonte de Pesquisa: Okada & Oshiro Imobiliária Ltda - Me

Site: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-sp-60m2-id-2508028881/?source=ranking%2Crp

Localização: Rua São Joaquim, 588 – Liberdade - SP

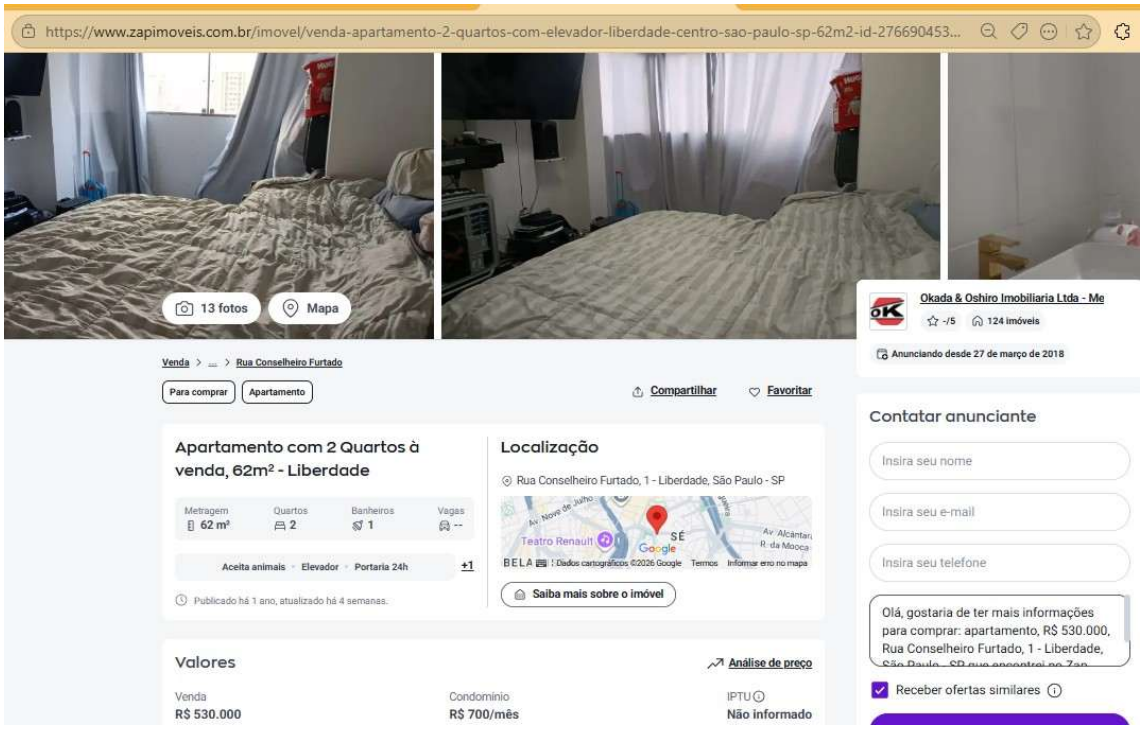
Valor de venda anunciado: R$ 345.000,00

Metragem: 60m²

Valor do m²= 5.750,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 04



Fonte de Pesquisa: Okada & Oshiro Imobiliária Ltda - Me

Site: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-elevador-liberdade-centro-sao-paulo-sp-62m2-id-2766904538/?source=ranking%2Crp

Localização: Rua Conselheiro Furtado, 1 – Liberdade - SP

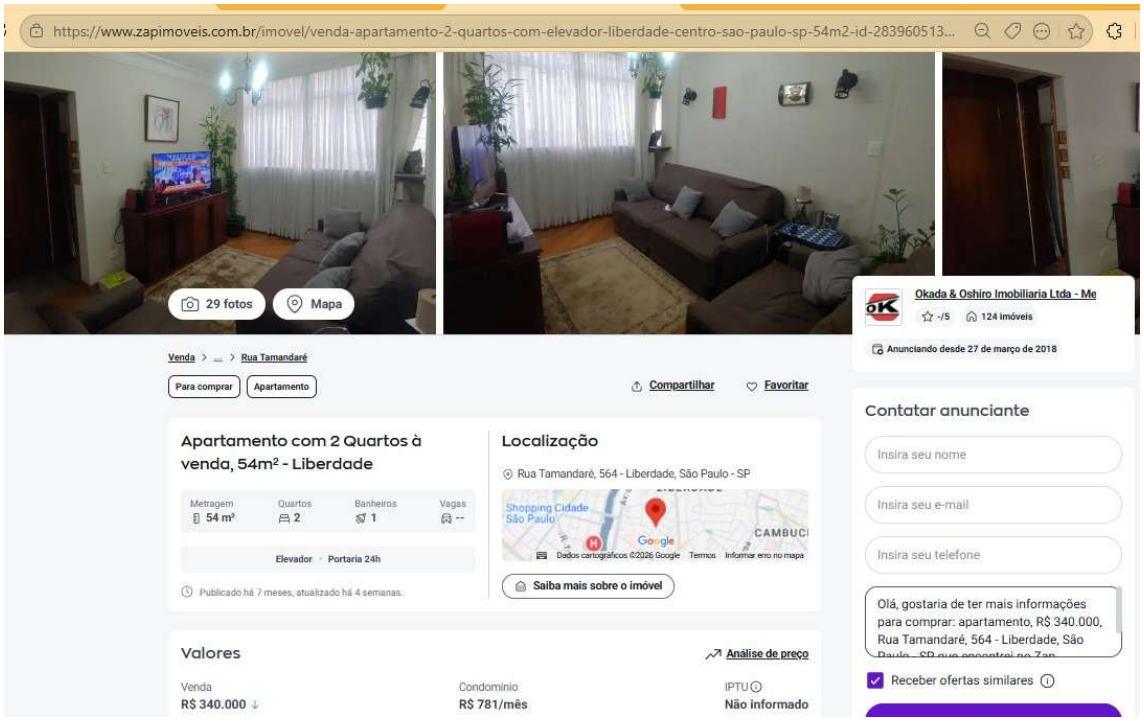
Valor de venda anunciado: R$ 530.000,00

Metragem: 62m²

Valor do m²= 8.548,38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

R5 – IMÓVEL REFERENCIAL 05



Fonte de Pesquisa: Okada & Oshiro Imobiliária Ltda - Me

Site: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-elevador-liberdade-centro-sao-paulo-sp-54m2-id-2839605134/?source=ranking%2Crp

Localização: Rua Tamandaré, 564 – Liberdade - SP

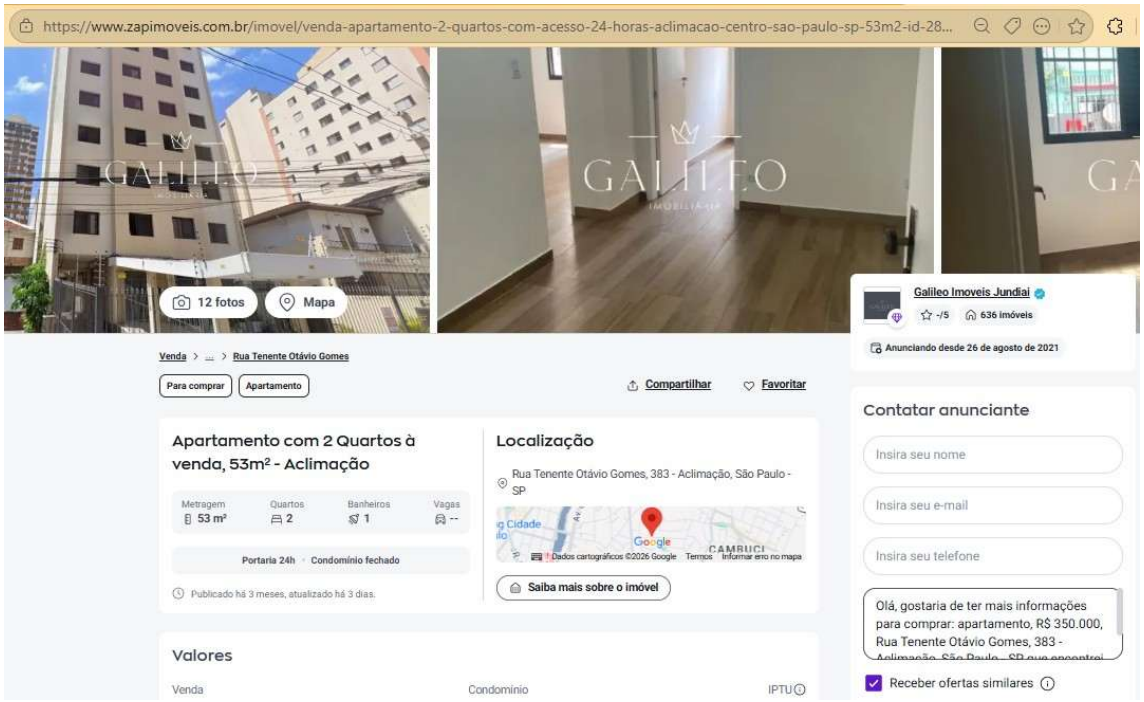
Valor de venda anunciado: R$ 340.000,00

Metragem: 54m²

Valor do m²= 6.296,29

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

R6 – IMÓVEL REFERENCIAL 06



Fonte de Pesquisa: Galileo Imóveis Jundiai

Site: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-acesso-24-horas-aclimacao-centro-sao-paulo-sp-53m2-id-2868724386/?source=showcase%2Crp

Localização: Rua Tenente Otávio Gomes, 383 – Aclimação - SP

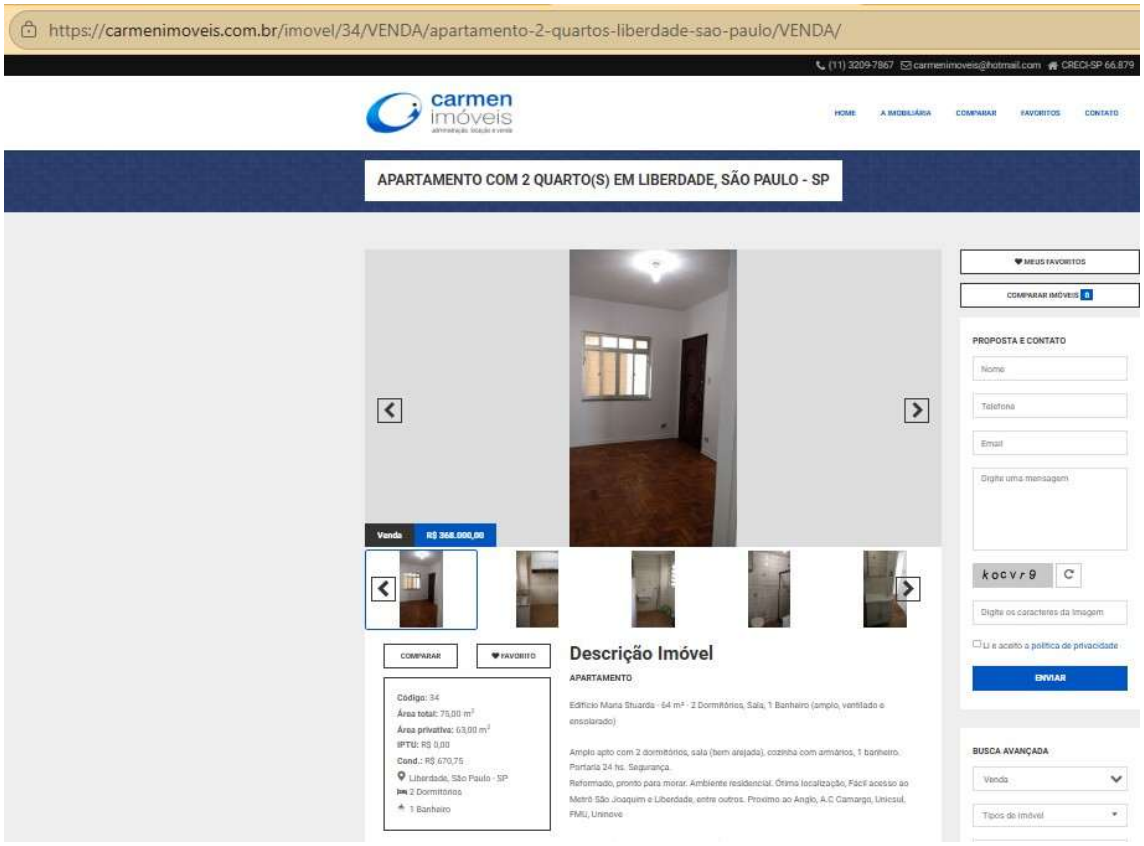
Valor de venda anunciado: R$ 350.000,00

Metragem: 53 m²

Valor do m²= 6.603,77

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

R7 – IMÓVEL REFERENCIAL 07



Fonte de Pesquisa: Carmem Imóveis

Site: https://carmenimoveis.com.br/imovel/34/VENDA/apartamento-2-quartos-liberdade-sao-paulo/VENDA/

Localização: Rua Tenente Otávio Gomes, 383 – Aclimação - SP

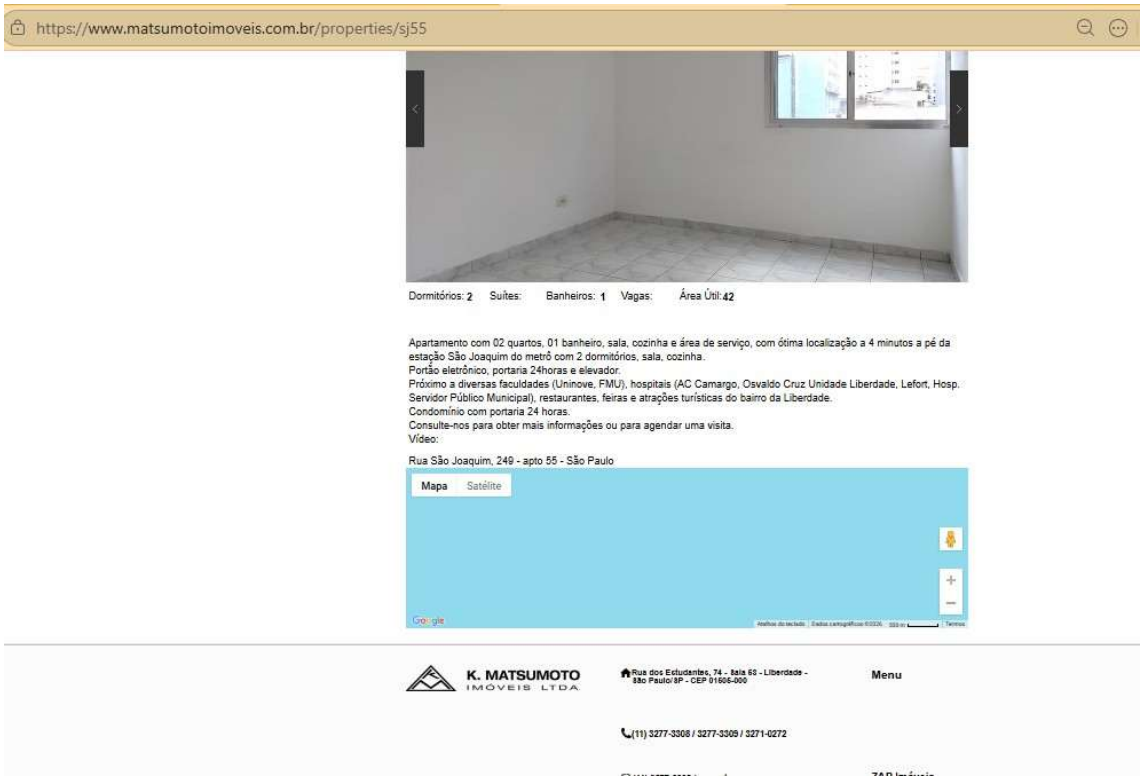
Valor de venda anunciado: R$ 350.000,00

Metragem: 53 m²

Valor do m²= 6.603,77

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

R8 – IMÓVEL REFERENCIAL 08



Fonte de Pesquisa: Global Imóveis

Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-61-m-por-r$-3014632876.html?n_src=Listado&n_pills=Permite+animais&n_pg=1&n_pos=8

Localização: Rua Tenente Otavio Gomes, 123 - Aclimação – São Paulo

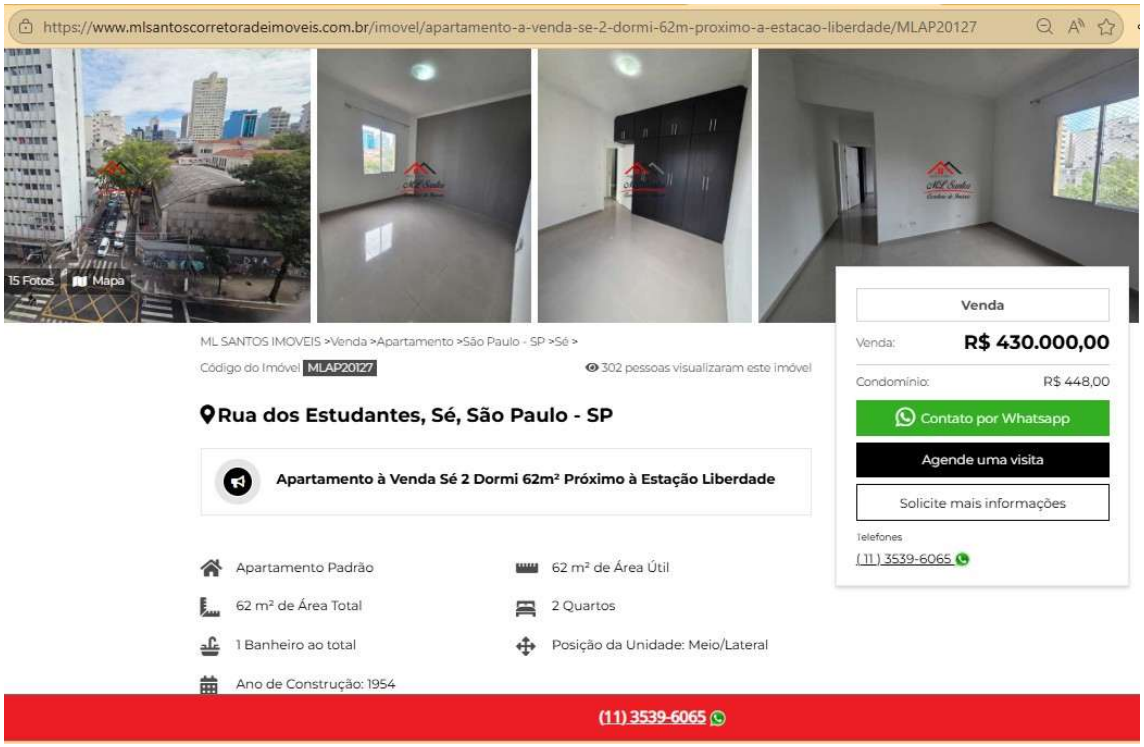
Valor de venda anunciado: R$ 369.500,00

Metragem: 61 m²

Valor do m²= 6.057,38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

R9 – IMÓVEL REFERENCIAL 09



Fonte de Pesquisa: ML Santos Corretora de Imóveis

Site: ttps://www.mlsantoscorretoradeimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-se-2-dormi-62m-proximo-a-estacao-liberdade/MLAP20127

Localização: Rua dos Estudantes – São Paulo

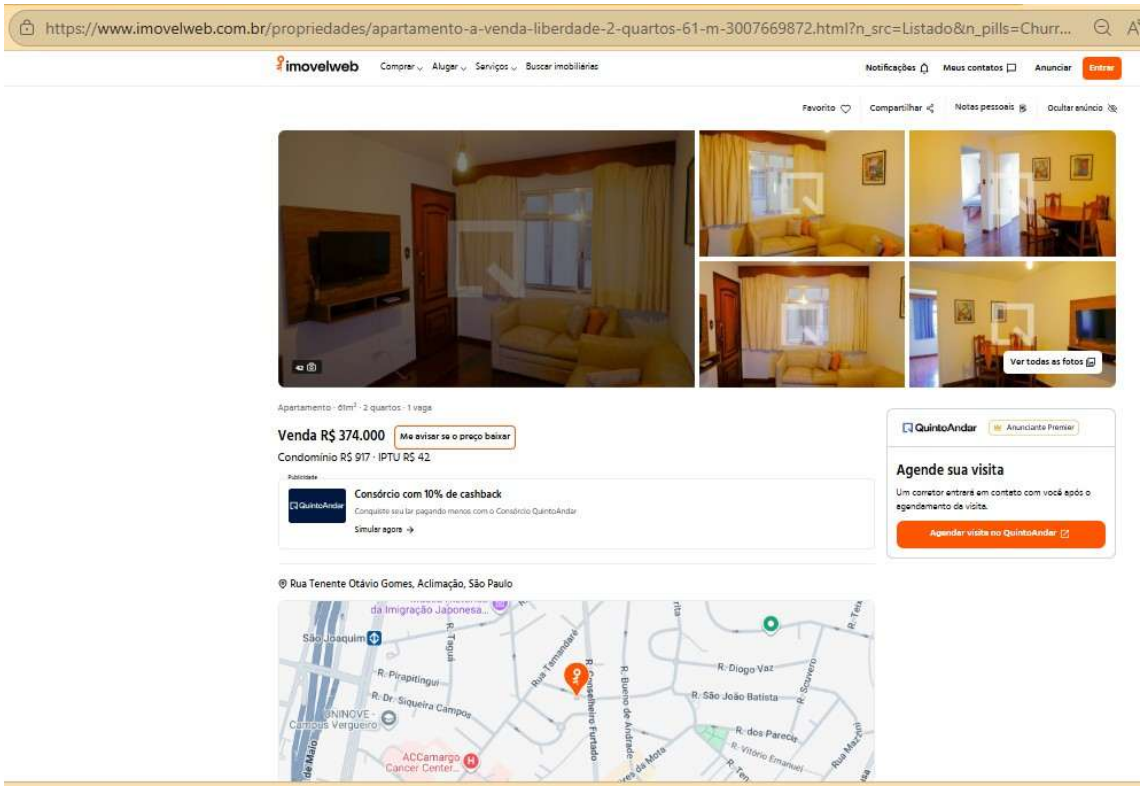
Valor de venda anunciado: R$ 430.000,00

Metragem: 62 m²

Valor do m²= 6.935,48

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

R10 – IMÓVEL REFERENCIAL 10



Fonte de Pesquisa: Quinto Andar

Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-liberdade-2-quartos-61-m-3007669872.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=2

Localização: Rua Tenente Otávio Gomes – Aclimação - SP

Valor de venda anunciado: R$ 374.000,00

Metragem: 61 m²

Valor do m²= 6.131,15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

12. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, pelo qual o valor do imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, considerando-se dados de imóveis similares localizados na mesma região ou em regiões com equivalência socioeconômica.

Entende-se por Valor de Mercado a expressão monetária atribuída ao bem na data de referência da avaliação, correspondente ao preço pelo qual o imóvel seria negociado em condições normais de mercado, entre partes independentes, interessadas e plenamente informadas, considerando-se suas características, potencialidades, limitações e as condições mercadológicas do segmento ao qual está inserido.

Dessa forma, o valor apurado e apresentado ao final do presente Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária expressa, fundamentalmente, a percepção média dos agentes atuantes no mercado local, aliada ao conhecimento técnico, à experiência profissional e ao julgamento especializado dos avaliadores responsáveis pela perícia.

Assim, toda avaliação imobiliária reflete em dados e informações, que acompanha continuamente as variações e tendências do mercado, em razão de sua atuação direta junto a proprietários ofertantes e potenciais adquirentes.

Observa-se que, no mercado imobiliário, os valores inicialmente estipulados pelos proprietários muitas vezes apresentam caráter especulativo, enquanto os compradores, por sua vez, buscam adquirir o bem pelo menor preço possível, sendo o valor de mercado resultante do equilíbrio entre essas forças.

13. Tabela comparativa de imóveis semelhantes:

Imóveis Referenciais	Área (m²)	Valor Anunciado (R$)	Valor por m²	Ajuste (%)	Valor Ajustado (R$)	Valor m2 Ajustado
R1	55	500.000,00	9.090,91	-5%	475.000,00	8.636,36
R2	50	320.000,00	6.400,00		320.000,00	
R3	60	345.000,00	5.750,00		345.000,00	
R4	62	530.000,00	8.548,39	-5%	503.500,00	8.120,96
R5	54	340.000,00	6.296,30		340.000,00	
R6	53	350.000,00	6.603,77		350.000,00	
R7	63	368.000,00	5.841,27		368.000,00	
R8	61	369.500,00	6.057,38		369.500,00	
R9	62	430.000,00	6.935,48	-5%	408.500,00	
R10	61	374.000,00	6.131,15		374.000,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

Por tratar-se 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.

Os fatores de ajuste foram aplicados aos elementos comparativos que apresentavam características superiores ao imóvel avaliando, especialmente quanto à localização, padrão construtivo, estado de conservação ou diferenciais construtivos, buscando a adequada homogeneização da amostra.

Valor Médio Ajustado (R$)	**385.350,00**
Valor Médio Ajustado m2 (R$)	**6.317,21**

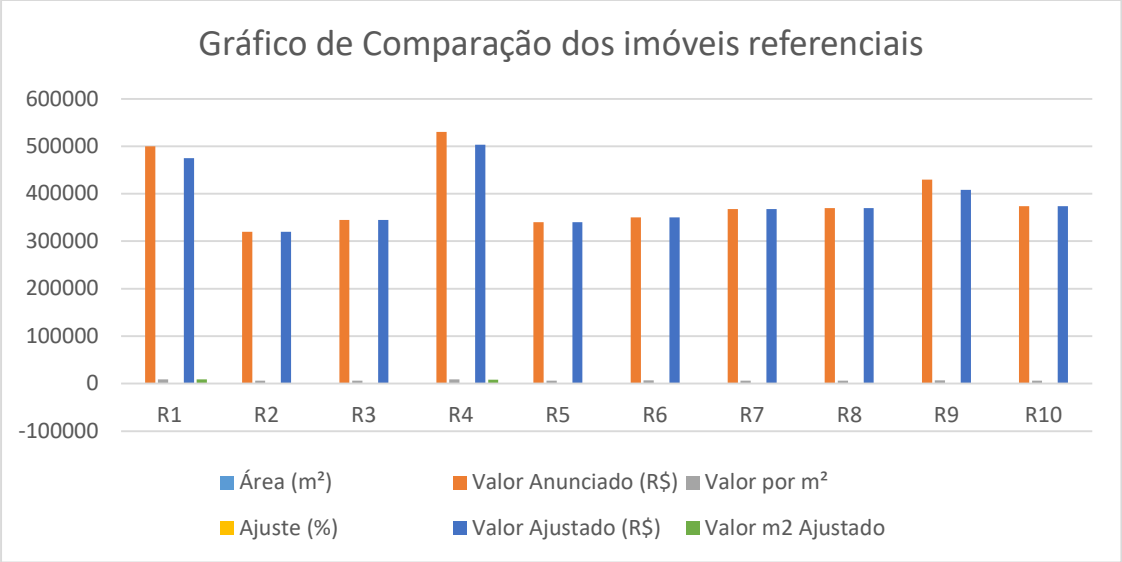
Observações técnicas:

- Para fins de avaliação foi considerada a área total de 60,65 m², arredondada para 61 m².

- Os valores ajustados consideram diferenças de metragem, padrão e conservação e ausência de vaga de garagem.

- A média dos valores ajustados resulta em R$ 385.350,00 (trezentos e oitenta e cinco mil, trezentos e cinquenta reais) que serve como referência para o valor de mercado.

14. GRÁFICO COMPARATIVO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

15. CÁLCULO DO VALOR DE VENDA

Foi usado a seguinte fórmula (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais (IR), que multiplicado pela área do IA (Imóvel Avaliado) = Conclusão do Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária.

IR	VALOR MÉDIO PREÇO m²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
10	R$ 6.317,21	61 m2	R$ 385.350,00

16. TABELA – Depreciação Física pelo Método Ross-Heidecke

Item	Descrição	Valor
1	Idade cronológica da edificação	53 anos
2	Idade aparente adotada	30 anos
3	Vida útil estimada	60 anos
4	Relação idade aparente / vida útil	0,50
5	Percentual da vida útil consumida	50%
6	Estado de conservação	Regular
7	Índice de depreciação Ross-Heidecke (K)	0,391
8	Valor residual adotado (R)	0,0252
9	Fórmula aplicada	$C_{oc} = R + (1 - K) \times (1 - R)$
10	Coeficiente de obsolescência e conservação	0,6193
11	Coeficiente final em percentual	61,93%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

Memória de Cálculo

Coc = R + (1 – K) x (1 – R)

Onde:

Coc = Coeficiente de Obsolescência e Conservação;

R= valor residual (decimal);

K= índice de depreciação Ross-Heidecke

A relação entre idade aparente e vida útil corresponde a:

$$\frac{30}{60} = 0{,}50$$

Aplicando-se a fórmula de Ross-Heidecke:

$$C_{oc} = 0{,}0252 + (1 - 0{,}391) \times (1 - 0{,}0252)$$

Tem-se:

$$1 - 0{,}391 = 0{,}609$$
$$1 - 0{,}0252 = 0{,}9748$$
$$0{,}609 \times 0{,}9748 = 0{,}5936532$$
$$0{,}5936532 + 0{,}0252 = 0{,}6188532$$

Arredondando:

$$C_{oc} = 0{,}619$$

ou:

$$61{,}93\%$$

Para determinação da depreciação física da edificação, adotou-se o método de Ross-Heidecke, considerando idade aparente, estado de conservação e vida útil estimada da construção.

Embora o imóvel possua idade cronológica de 53 anos, constatou-se durante a vistoria que a edificação apresenta condições compatíveis com idade aparente de 30 anos, a qual foi adotada para fins de cálculo.

Considerou-se vida útil estimada de 60 anos para a tipologia construtiva analisada.

A relação entre idade aparente e vida útil resulta em:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

$$\frac{30}{60} = 0{,}50$$

Verifica-se, assim, consumo aproximado de 50% da vida útil da edificação.

O imóvel foi classificado em estado de conservação “Regular”, em razão do desgaste natural decorrente do uso e da idade, sem comprometimento estrutural aparente.

Tabela de Ross-Heidecke

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,0102	0,0105	0,0351	0,09	0,189	0,393	0,531	0,75
4	0,0208	0,0211	0,0455	0,1	0,198	0,346	0,536	0,76
6	0,0318	0,0321	0,0562	0,11	0,207	0,353	0,541	0,76
8	0,0432	0,0435	0,0673	0,121	0,216	0,361	0,546	0,76
10	0,055	0,0553	0,0788	0,132	0,226	0,369	0,552	0,77
12	0,0672	0,0675	0,0907	0,143	0,236	0,377	0,558	0,77
14	0,0798	0,0801	0,103	0,154	0,246	0,385	0,564	0,77
16	0,0928	0,0931	0,116	0,166	0,257	0,394	0,57	0,78
18	0,106	0,106	0,129	0,178	0,268	0,403	0,576	0,78
20	0,12	0,12	0,142	0,191	0,279	0,418	0,583	0,78
22	0,134	0,134	0,156	0,204	0,291	0,422	0,59	0,79
24	0,149	0,149	0,17	0,218	0,303	0,431	0,596	0,79
26	0,164	0,164	0,185	0,231	0,315	0,441	0,604	0,79
28	0,179	0,179	0,2	0,246	0,328	0,452	0,611	0,8
30	0,195	0,195	0,215	0,26	0,341	0,462	0,618	0,8
32	0,211	0,211	0,231	0,275	0,354	0,473	0,626	0,8
34	0,228	0,228	0,247	0,29	0,368	0,484	0,634	0,81
36	0,245	0,245	0,264	0,305	0,381	0,495	0,642	0,81
38	0,262	0,262	0,281	0,322	0,396	0,507	0,65	0,82
40	0,288	0,288	0,299	0,338	0,41	0,519	0,659	0,82
42	0,299	0,298	0,316	0,355	0,425	0,531	0,667	0,83
44	0,317	0,317	0,334	0,372	0,44	0,544	0,676	0,83
46	0,336	0,336	0,352	0,389	0,456	0,556	0,685	0,84
48	0,356	0,355	0,371	0,407	0,472	0,569	0,694	0,84
50	0,375	0,375	0,391	0,426	0,488	0,582	0,704	0,85
52	0,395	0,395	0,419	0,44	0,505	0,596	0,713	0,85
54	0,416	0,416	0,43	0,463	0,521	0,61	0,723	0,86
56	0,437	0,437	0,451	0,482	0,539	0,624	0,733	0,86
58	0,458	0,458	0,472	0,502	0,556	0,638	0,743	0,87
60	0,488	0,488	0,493	0,522	0,574	0,653	0,753	0,87
62	0,502	0,502	0,515	0,542	0,592	0,667	0,754	0,88
64	0,525	0,525	0,537	0,563	0,611	0,683	0,775	0,88
66	0,548	0,548	0,559	0,584	0,69	0,698	0,786	0,89
68	0,571	0,571	0,582	0,606	0,649	0,714	0,797	0,89
70	0,595	0,595	0,605	0,628	0,668	0,729	0,808	0,9
72	0,622	0,622	0,629	0,65	0,688	0,746	0,819	0,91
74	0,644	0,644	0,653	0,673	0,708	0,762	0,831	0,91
76	0,669	0,669	0,677	0,696	0,729	0,779	0,843	0,92
78	0,694	0,694	0,722	0,719	0,749	0,896	0,855	0,92
80	0,72	0,72	0,727	0,743	0,771	0,813	0,867	0,93
82	0,746	0,746	0,753	0,767	0,792	0,83	0,88	0,94
84	0,773	0,773	0,778	0,791	0,814	0,845	0,892	0,94
86	0,8	0,8	0,805	0,816	0,836	0,866	0,905	0,95
88	0,827	0,827	0,832	0,841	0,858	0,885	0,918	0,96
90	0,855	0,855	0,859	0,867	0,881	0,903	0,931	0,96
92	0,883	0,883	0,886	0,893	0,904	0,922	0,945	0,97
94	0,912	0,912	0,914	0,919	0,928	0,941	0,958	0,98
96	0,941	0,941	0,942	0,946	0,951	0,96	0,972	0,99
98	0,97	0,97	0,971	0,973	0,976	0,98	0,98	1
100	1	1	1	1	1	1	1	1
IDADE EM % DE VIDA	A	B	C	D	E	F	G	H

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

Critério de Heideck			
Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física - Fator K			
Estado de Conservação	Condições Físicas	Classificação	Coeficiente E%
A	NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS. Com até seis meses de uso e sem danos. Não sofreu nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa	O -------- Ótimo	0,00%
B	ENTRE NOVO E REGULAR - apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. **Não recebeu e nem necessita de reparos.** Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência	MB ------ Muito bom	0,32%
C	REGULAR - requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo; *Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência.* Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.	B --------- Bom	2,52%
D	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES. Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. *Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais.* Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.	I ------ Intermediário	8,09%
E	REPAROS SIMPLES - Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. *Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.* Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.	R --------- Regular	18,10%
F	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES. Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. *Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.* Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.	D --------- Deficiente	33,20%
G	REPAROS IMPORTANTES - requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade. *Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.* Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutura. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.	M --------- Mau	52,60%
H	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR. Restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. ***Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação.*** Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.	MM ------ Muito mau	75,20%
I	SEM VALOR - valor de demolição residual. Máquina/equipamento em estado de demolição. Sem condição de operação ou uso.	DM ------ Demolição	100,00%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

Natureza	Vida Útil(anos)
APARTAMENTOS	60
BANCOS	70
CASAS DE ALVENARIA	65
CASAS DE MADEIRA	45
HOTÉIS	50
LOJAS	70
TEATROS	50
ARMAZÉNS	75
FÁBRICAS	50
CONST. RURAIS	60
GARAGENS	60
EDIF ESCRITÓRIOS	70
DEPÓSITOS	70
GALPÕES	70
SILOS	75

17. CONCLUSÃO

Conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliando, situado na Rua Tenente Otávio Gomes, nº 123, apartamento 66, Aclimação, São Paulo/SP, na data-base de maio de 2026, é de R$ 385.350,00 (trezentos e oitenta e cinco mil, trezentos e cinquenta reais).

O valor ora apresentado reflete o valor de mercado do bem em condições normais de comercialização, considerando-se as características físicas, construtivas, localização e estado de conservação observados na data da vistoria.

18. ENCERRAMENTO

Declaro que o presente LAUDO foi elaborado em 42 (quarenta e duas) folhas digitadas, contendo textos, ilustrações e fotografias, produzidos e compactados eletronicamente, com imparcialidade e compromisso com a verdade.

Termos em que, pede deferimento.

São Paulo, 28 de maio de 2026.

_____

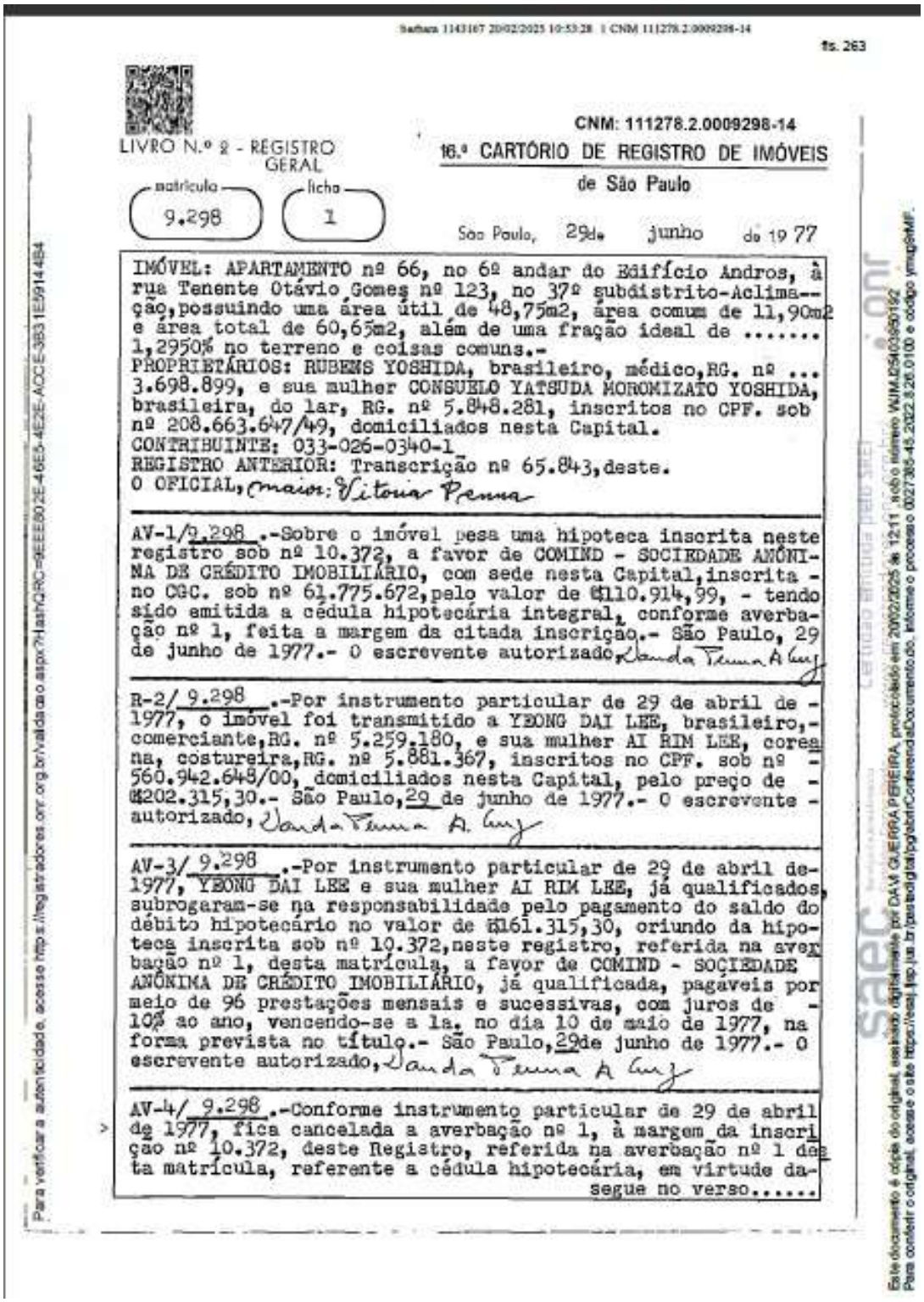
CARLA JANE DE ARAUJO

Perita Avaliadora Imobiliária – CNAI nº 52911

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

19. ANEXOS I

19.1 - Matrícula folha 1



fls. 263

CNM: 111278.2.0009298-14

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 9.298 | ficha 1

São Paulo, 29 de junho de 1977

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 66, no 6º andar do Edifício Andros, à rua Tenente Otávio Gomes nº 123, no 37º subdistrito-Aclimação, possuindo uma área útil de 48,75m2, área comum de 11,90m2 e área total de 60,65m2, além de uma fração ideal de ..... 1,2950% no terreno e coisas comuns.-
PROPRIETÁRIOS: RUBENS YOSHIDA, brasileiro, médico, RG. nº ... 3.698.899, e sua mulher CONSUELO YATSUDA MOROMIZATO YOSHIDA, brasileira, do lar, RG. nº 5.848.281, inscritos no CPF. sob nº 208.663.647/49, domiciliados nesta Capital.
CONTRIBUINTE: 033-026-0340-1
REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 65.843, deste.
O OFICIAL, maior: Vitoria Penna

AV-1/9.298.-Sobre o imóvel pesa uma hipoteca inscrita neste registro sob nº 10.372, a favor de COMIND - SOCIEDADE ANÔNIMA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede nesta Capital, inscrita no CGC. sob nº 61.775.672, pelo valor de Cr$110.914,99, - tendo sido emitida a cédula hipotecária integral, conforme averbação nº 1, feita a margem da citada inscrição.- São Paulo, 29 de junho de 1977.- O escrevente autorizado, Wanda Penna A Cruz

R-2/9.298.-Por instrumento particular de 29 de abril de 1977, o imóvel foi transmitido a YEONG DAI LEE, brasileiro, comerciante, RG. nº 5.259.180, e sua mulher AI RIM LEE, coreana, costureira, RG. nº 5.881.367, inscritos no CPF. sob nº 560.942.648/00, domiciliados nesta Capital, pelo preço de Cr$202.315,30.- São Paulo, 29 de junho de 1977.- O escrevente autorizado, Wanda Penna A. Cruz

AV-3/9.298.-Por instrumento particular de 29 de abril de 1977, YEONG DAI LEE e sua mulher AI RIM LEE, já qualificados, subrogaram-se na responsabilidade pelo pagamento do saldo do débito hipotecário no valor de Cr$161.315,30, oriundo da hipoteca inscrita sob nº 10.372, neste registro, referida na averbação nº 1, desta matrícula, a favor de COMIND - SOCIEDADE ANÔNIMA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, já qualificada, pagáveis por meio de 96 prestações mensais e sucessivas, com juros de 10% ao ano, vencendo-se a 1a. no dia 10 de maio de 1977, na forma prevista no título.- São Paulo, 29 de junho de 1977.- O escrevente autorizado, Wanda Penna A Cruz

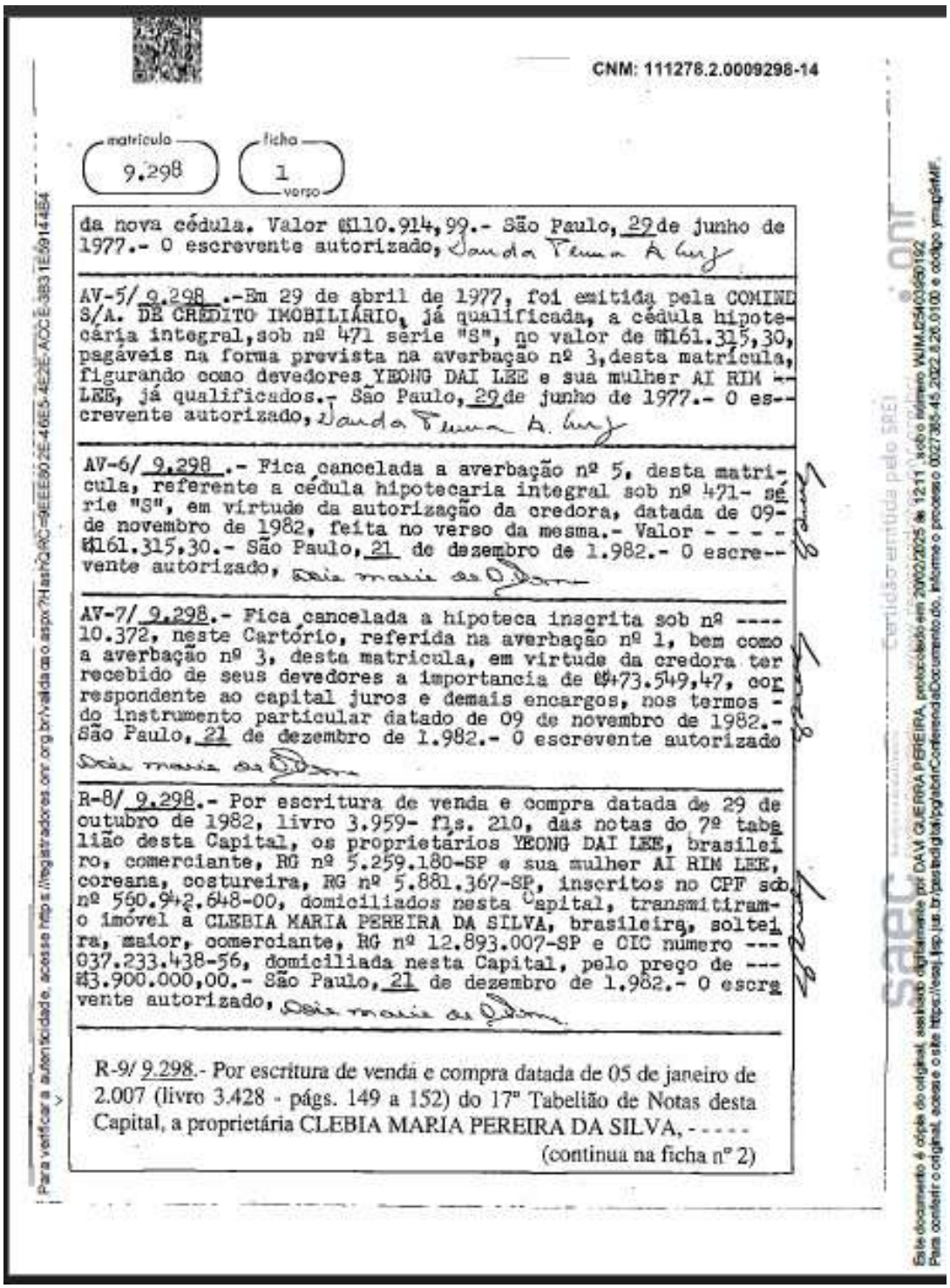
AV-4/9.298.-Conforme instrumento particular de 29 de abril de 1977, fica cancelada a averbação nº 1, à margem da inscrição nº 10.372, deste Registro, referida na averbação nº 1 desta matrícula, referente a cédula hipotecária, em virtude da-

segue no verso.....

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=9EEE802E-4665-4E2E-A0CE-3B31E5914484
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI GUERRA PEREIRA, protocolado em 20/02/2025 às 12:11 , sob o número WJMA25403950192
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código ymuq9MF.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

19.2 - Matrícula folha 1 versos



CNM: 111278.2.0009298-14

matrícula 9.298 | ficha 1 verso

da nova cédula. Valor Cr$110.914,99.- São Paulo, 29 de junho de 1977.- O escrevente autorizado, Sonia Teresa A. Luiz

AV-5/ 9.298 .-Em 29 de abril de 1977, foi emitida pela COMIND S/A. DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, já qualificada, a cédula hipotecária integral, sob nº 471 série "S", no valor de Cr$161.315,30, pagáveis na forma prevista na averbação nº 3, desta matrícula, figurando como devedores YEONG DAI LEE e sua mulher AI RIM LEE, já qualificados.- São Paulo, 29 de junho de 1977.- O escrevente autorizado, Sonia Teresa A. Luiz

AV-6/ 9.298 .- Fica cancelada a averbação nº 5, desta matrícula, referente a cédula hipotecaria integral sob nº 471- série "S", em virtude da autorização da credora, datada de 09 de novembro de 1982, feita no verso da mesma.- Valor - - - - Cr$161.315,30.- São Paulo, 21 de dezembro de 1.982.- O escrevente autorizado, Maria de Lourdes

AV-7/ 9.298.- Fica cancelada a hipoteca inscrita sob nº ---- 10.372, neste Cartório, referida na averbação nº 1, bem como a averbação nº 3, desta matricula, em virtude da credora ter recebido de seus devedores a importancia de Cr$473.549,47, correspondente ao capital juros e demais encargos, nos termos do instrumento particular datado de 09 de novembro de 1982.- São Paulo, 21 de dezembro de 1.982.- O escrevente autorizado Maria de Lourdes

R-8/ 9.298.- Por escritura de venda e compra datada de 29 de outubro de 1982, livro 3.959- fls. 210, das notas do 7º tabelião desta Capital, os proprietários YEONG DAI LEE, brasileiro, comerciante, RG nº 5.259.180-SP e sua mulher AI RIM LEE, coreana, costureira, RG nº 5.881.367-SP, inscritos no CPF sob nº 560.942.648-00, domiciliados nesta Capital, transmitiram o imóvel a CLEBIA MARIA PEREIRA DA SILVA, brasileira, solteira, maior, comerciante, RG nº 12.893.007-SP e CIC número --- 037.233.438-56, domiciliada nesta Capital, pelo preço de --- Cr$3.900.000,00.- São Paulo, 21 de dezembro de 1.982.- O escrevente autorizado, Maria de Lourdes

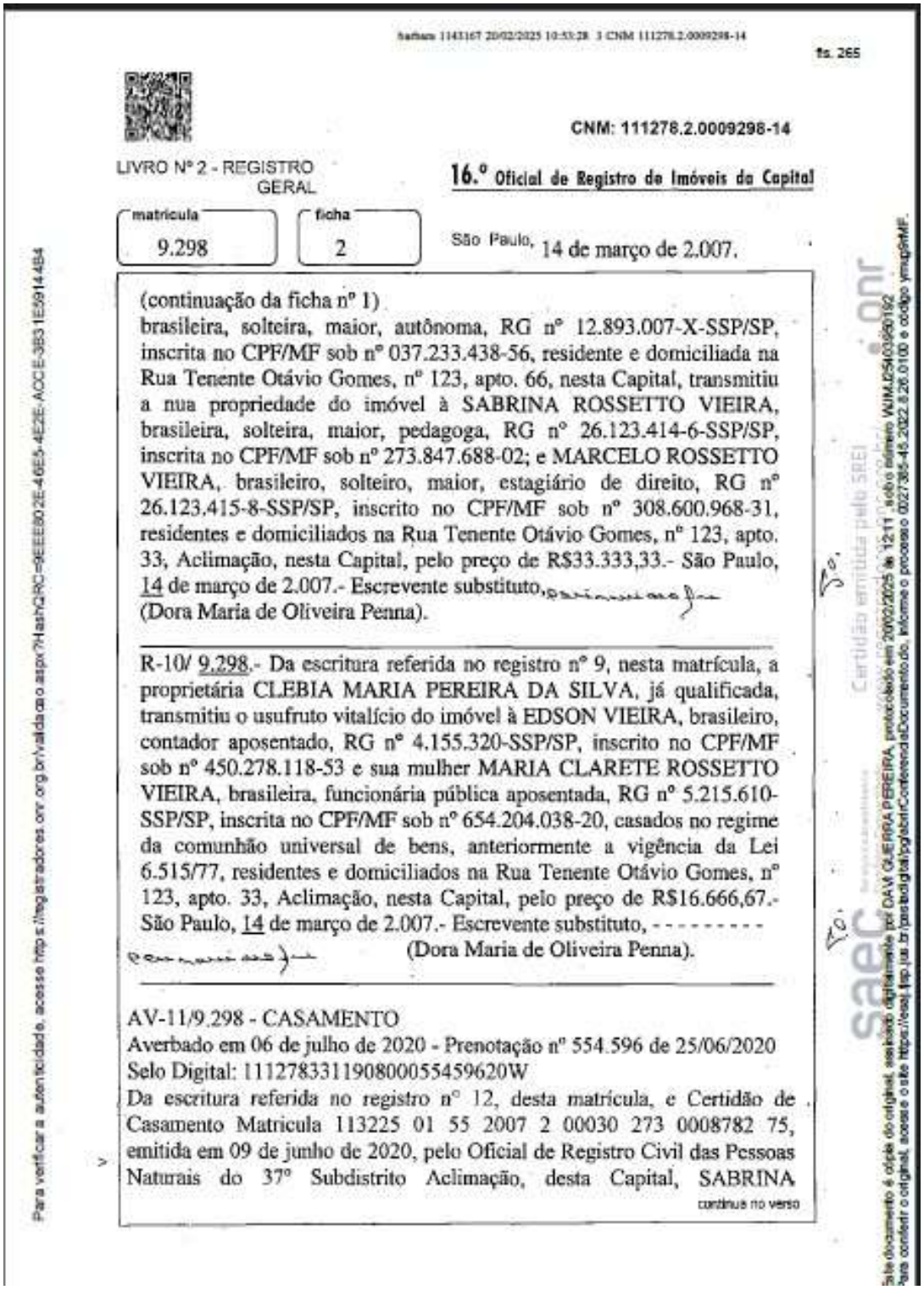
R-9/ 9.298.- Por escritura de venda e compra datada de 05 de janeiro de 2.007 (livro 3.428 - págs. 149 a 152) do 17º Tabelião de Notas desta Capital, a proprietária CLEBIA MARIA PEREIRA DA SILVA, - - - - -

(continua na ficha nº 2)

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=9EEEB02E46E5-4E2E-ACCE-3B31E6914454
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI GUERRA PEREIRA, protocolado em 20/02/2025 às 12:11 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

19.3 - Matrícula folha 2



fls. 265

CNM: 111278.2.0009298-14

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula 9.298 | ficha 2

São Paulo, 14 de março de 2.007.

(continuação da ficha nº 1)
brasileira, solteira, maior, autônoma, RG nº 12.893.007-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 037.233.438-56, residente e domiciliada na Rua Tenente Otávio Gomes, nº 123, apto. 66, nesta Capital, transmitiu a nua propriedade do imóvel à SABRINA ROSSETTO VIEIRA, brasileira, solteira, maior, pedagoga, RG nº 26.123.414-6-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 273.847.688-02; e MARCELO ROSSETTO VIEIRA, brasileiro, solteiro, maior, estagiário de direito, RG nº 26.123.415-8-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 308.600.968-31, residentes e domiciliados na Rua Tenente Otávio Gomes, nº 123, apto. 33, Aclimação, nesta Capital, pelo preço de R$33.333,33.- São Paulo, 14 de março de 2.007.- Escrevente substituto, (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-10/ 9.298.- Da escritura referida no registro nº 9, nesta matrícula, a proprietária CLEBIA MARIA PEREIRA DA SILVA, já qualificada, transmitiu o usufruto vitalício do imóvel à EDSON VIEIRA, brasileiro, contador aposentado, RG nº 4.155.320-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 450.278.118-53 e sua mulher MARIA CLARETE ROSSETTO VIEIRA, brasileira, funcionária pública aposentada, RG nº 5.215.610-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 654.204.038-20, casados no regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Tenente Otávio Gomes, nº 123, apto. 33, Aclimação, nesta Capital, pelo preço de R$16.666,67.- São Paulo, 14 de março de 2.007.- Escrevente substituto, - - - - - - - - - (Dora Maria de Oliveira Penna).

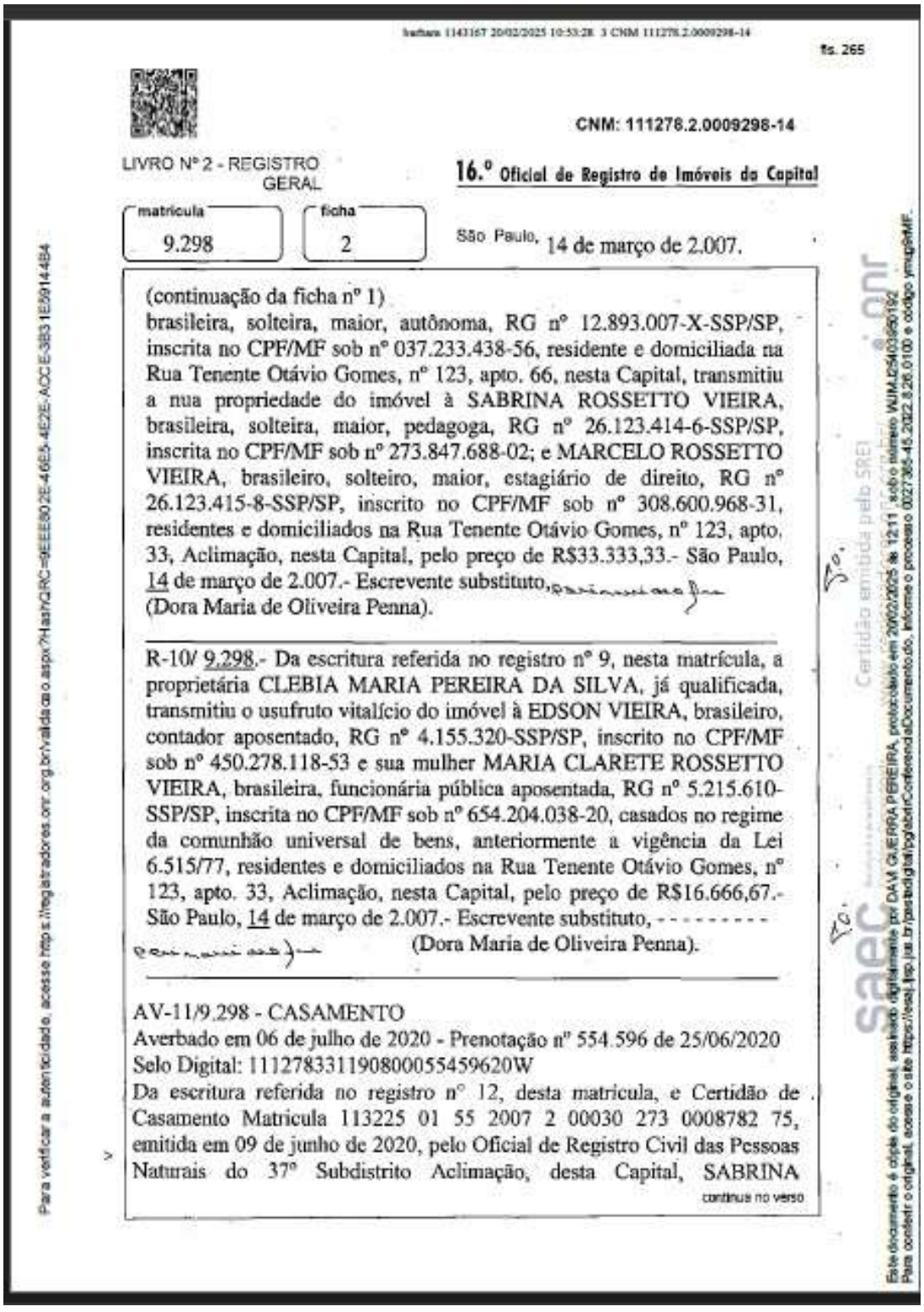
AV-11/9.298 - CASAMENTO
Averbado em 06 de julho de 2020 - Prenotação nº 554.596 de 25/06/2020
Selo Digital: 1112783311908000554596 20W
Da escritura referida no registro nº 12, desta matrícula, e Certidão de Casamento Matricula 113225 01 55 2007 2 00030 273 0008782 75, emitida em 09 de junho de 2020, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 37º Subdistrito Aclimação, desta Capital, SABRINA

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=9EEEB02E-46E5-4E2E-ACCE-3B31E5914484
Certidão emitida pelo SREI
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI GUERRA PEREIRA, protocolado em 20/02/2025 às 12:17 , sob o número WJMJ25403960192
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código ymqpMF.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

19.4 - Matrícula folha 2 versos



fls. 265

CNM: 111278.2.0009298-14

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula	ficha
9.298	2

São Paulo, 14 de março de 2.007.

(continuação da ficha nº 1)
brasileira, solteira, maior, autônoma, RG nº 12.893.007-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 037.233.438-56, residente e domiciliada na Rua Tenente Otávio Gomes, nº 123, apto. 66, nesta Capital, transmitiu a nua propriedade do imóvel à SABRINA ROSSETTO VIEIRA, brasileira, solteira, maior, pedagoga, RG nº 26.123.414-6-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 273.847.688-02; e MARCELO ROSSETTO VIEIRA, brasileiro, solteiro, maior, estagiário de direito, RG nº 26.123.415-8-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 308.600.968-31, residentes e domiciliados na Rua Tenente Otávio Gomes, nº 123, apto. 33, Aclimação, nesta Capital, pelo preço de R$33.333,33.- São Paulo, 14 de março de 2.007.- Escrevente substituto,
(Dora Maria de Oliveira Penna).

R-10/ 9.298.- Da escritura referida no registro nº 9, nesta matrícula, a proprietária CLEBIA MARIA PEREIRA DA SILVA, já qualificada, transmitiu o usufruto vitalício do imóvel à EDSON VIEIRA, brasileiro, contador aposentado, RG nº 4.155.320-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 450.278.118-53 e sua mulher MARIA CLARETE ROSSETTO VIEIRA, brasileira, funcionária pública aposentada, RG nº 5.215.610-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 654.204.038-20, casados no regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Tenente Otávio Gomes, nº 123, apto. 33, Aclimação, nesta Capital, pelo preço de R$16.666,67.- São Paulo, 14 de março de 2.007.- Escrevente substituto, - - - - - - - - -
(Dora Maria de Oliveira Penna).

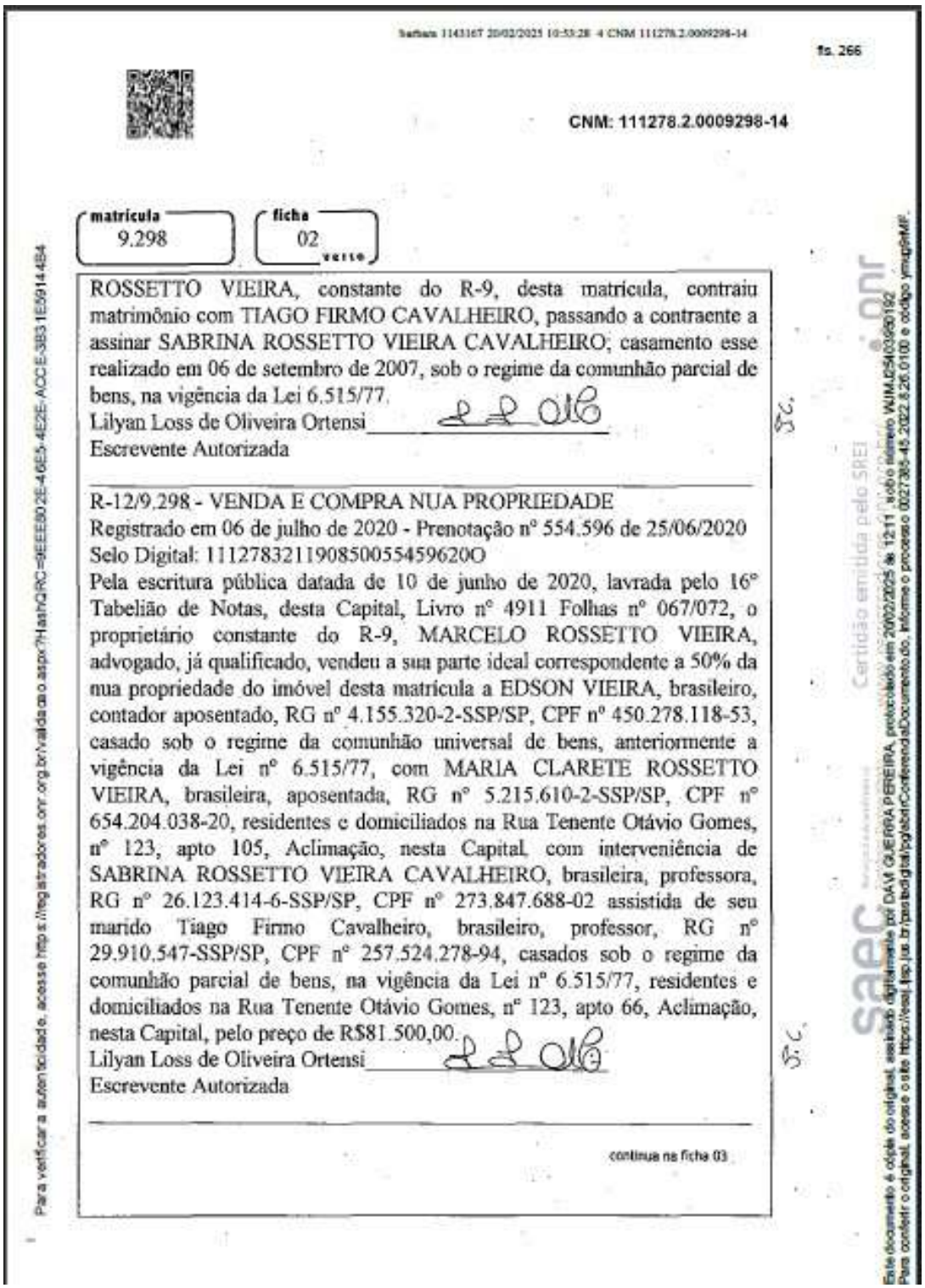
AV-11/9.298 - CASAMENTO
Averbado em 06 de julho de 2020 - Prenotação nº 554.596 de 25/06/2020
Selo Digital: 1112783311908000554596 20W
Da escritura referida no registro nº 12, desta matrícula, e Certidão de Casamento Matrícula 113225 01 55 2007 2 00030 273 0008782 75, emitida em 09 de junho de 2020, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 37º Subdistrito Aclimação, desta Capital, SABRINA

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=9EEE802E-46E5-4E2E-A0CE-3B31E5914484
Certidão emitida pelo SREI
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAM GUERRA PEREIRA, protocolado em 20/02/2025 às 12:11 , sob o número WJMJ25403650192
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferendaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código ymugs6MF.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

19.5 - Matrícula folha 3



Selo(s) 1143167 20/02/2025 10:53:28 4 CNM 111278.2.0009298-14

fls. 266

CNM: 111278.2.0009298-14

matrícula 9.298 | ficha 02 verso

ROSSETTO VIEIRA, constante do R-9, desta matrícula, contraiu matrimônio com TIAGO FIRMO CAVALHEIRO, passando a contraente a assinar SABRINA ROSSETTO VIEIRA CAVALHEIRO; casamento esse realizado em 06 de setembro de 2007, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77.
Lilyan Loss de Oliveira Ortensi
Escrevente Autorizada

R-12/9.298 - VENDA E COMPRA NUA PROPRIEDADE
Registrado em 06 de julho de 2020 - Prenotação nº 554.596 de 25/06/2020
Selo Digital: 1112783211908500554596200
Pela escritura pública datada de 10 de junho de 2020, lavrada pelo 16º Tabelião de Notas, desta Capital, Livro nº 4911 Folhas nº 067/072, o proprietário constante do R-9, MARCELO ROSSETTO VIEIRA, advogado, já qualificado, vendeu a sua parte ideal correspondente a 50% da nua propriedade do imóvel desta matrícula a EDSON VIEIRA, brasileiro, contador aposentado, RG nº 4.155.320-2-SSP/SP, CPF nº 450.278.118-53, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei nº 6.515/77, com MARIA CLARETE ROSSETTO VIEIRA, brasileira, aposentada, RG nº 5.215.610-2-SSP/SP, CPF nº 654.204.038-20, residentes e domiciliados na Rua Tenente Otávio Gomes, nº 123, apto 105, Aclimação, nesta Capital, com interveniência de SABRINA ROSSETTO VIEIRA CAVALHEIRO, brasileira, professora, RG nº 26.123.414-6-SSP/SP, CPF nº 273.847.688-02 assistida de seu marido Tiago Firmo Cavalheiro, brasileiro, professor, RG nº 29.910.547-SSP/SP, CPF nº 257.524.278-94, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Tenente Otávio Gomes, nº 123, apto 66, Aclimação, nesta Capital, pelo preço de R$81.500,00.
Lilyan Loss de Oliveira Ortensi
Escrevente Autorizada

continua na ficha 03

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=9EEE802E-46E5-4E2E-A0CE-3B31E5914484
Certidão emitida pelo SREI
saec
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI GUERRA PEREIRA, protocolado em 20/02/2025 às 12:11 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

19.6 - Matrícula folha 3 versos



Barbara 1143167 20/02/2025 10:53:28 5 CNM: 111278.2.0009298-14

fls. 267

CNM: 111278.2.0009298-14

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
C N S 11.127 - 8

matrícula 9.298 | ficha 03 | São Paulo, 19 de julho de 2021

AV-13/9.298 - INDISPONIBILIDADE DE BENS
Averbado em 19 de julho de 2021 - Prenotação nº 580.109 de 16/07/2021
Selo Digital: 1112783311ECF70058010921P
Conforme Protocolo de Indisponibilidade, emitido em 15 de julho de 2021, sob nº 202107.1517.01723005-IA-650, extraído dos autos do processo nº 00003092820174013826, da Vara Única de Poço de Caldas, Estado de Minas Gerais, Tribunal Regional Federal da 1ª Região, procede-se a presente averbação, nos termos do Provimento nº 13/2012 da C.G., para constar que SABRINA ROSSETTO VIEIRA CAVALHEIRO, CPF nº 273.847.688-02, encontra-se com seus bens INDISPONÍVEIS.
Barbara Ribas Scudeiro
Escrevente Autorizado

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO**
** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=9EEE8025-46E5-4E2E-ACCE-3831E5914484

Certidão emitida pelo SREI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI GUERRA PEREIRA, protocolado em 20/02/2025 às 12:11 , sob o número WJMJ25401920192
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

19.7 - Matrícula folha 4



Barbara 1143167 20/02/2025 10:53:28 -6 CNM 111278.2.0009298-14

fls. 268

9.298

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo
18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz - Oficial

Pedido nº 1143167

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73 e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, além do que foi relatado na presente certidão.** A validade desta certidão, para fins de lavratura 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. A presente certidão está assinada com **CERTIFICADO DIGITAL ICP – Brasil** (verificação através do site https://validar.iti.gov.br/). Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos será considerada vintenária.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2025

(ASSINADO DIGITALMENTE)

Barbara Ribas Scudeiro, Escrevente Autorizada

CUSTAS E EMOLUMENTOS		
Oficial	R$	44,20
Estado	R$	12,56
Secretaria da Fazenda	R$	8,60
Registro Civil	R$	2,33
Tribunal de Justiça	R$	3,03
Ministério Público	R$	2,12
Município	R$	0,88
Total	R$	73,72

O 31º Subdistrito PIRITUBA pertence a este 18º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944 até a presente data, tendo pertencido anteriormente ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. O 37º Subdistrito ACLIMAÇÃO pertence a este 18º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944, tendo pertencido anteriormente ao 1º Oficial de Registro de Imóveis. O 38º Subdistrito VILA MATILDE pertence a este 18º Oficial de Registro de Imóveis de 01/05/1972, tendo pertencido anteriormente ao 9º Oficial de Registro de Imóveis. O 43º Subdistrito JAGUARA pertence a este 18º Oficial de Registro de Imóveis desde 01/12/1983, sendo resultante de um desmembramento do 31º Subdistrito PIRITUBA. O Município de OSASCO pertenceu a este 18º Oficial de Registro de Imóveis no período de 20/05/1944 até 03/07/1966, data em que foi instalada aquela Comarca, sendo que anteriormente pertencia ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. Sendo que para fins históricos o interessado deverá solicitar certidões nos Cartórios antecessores.

Rua Pamplona, 1593 - Jardim Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - SP - (11) 3572-0580 - www.16ri.com.br

A consulta do selo digital, através do endereço https://selodigital.tjsp.jus.br, possibilita a verificação da procedência e das informações referentes aos dados do ato praticado pela serventia.

Selo Digital: 1112783C3105CB0114316725P

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=9EEE6902E-46E5-4E2E-A0CE-3B31E5914484

Certidão emitida pelo SREI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI GUERRA PEREIRA, protocolado em 20/02/2025 às 12:11 , sob o número WJMJ25403650192
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

20 – ANEXO II

20.1 Notificação de Lançamento – 2ª via - IPTU 2026

PREFEITURA DE SÃO PAULO

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
033.026.0340-1	2026	01	01/01/2026

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R TENENTE OTAVIO GOMES, 123 - A6 APTO66
ACLIMACAO CEP 01526-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R TENENTE OTAVIO GOMES, 123 - A6 APTO66
ACLIMACAO CEP 01526-010

Contribuinte(s):
CPF 450.278.118-53 EDSON VIEIRA

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	922
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	922
Testada (m):	19,90

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	61
Área ocupada pela construção (m²):	800
Ano da construção corrigido:	1974
Padrão da construção:	2-C
Uso:	residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES				BASE DE CÁLCULO		FATOR	
61	X	3.693,00	X	0,3500				78.846,00	X	1,000000	= (A)
922	X	3.293,00	X	0,9525	X 1,2928	X 1,8000	X 0,0129	75.544,00	X	1,000000	= (B)
	X		X		X	X			X		= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO		ALÍQUOTA		DESCONTO/ACRÉSCIMO		IMPOSTO CALCULADO		FAT ESPEC.		DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS		IMPOSTO A PAGAR	
154.390,00	X	0,010	+	-454,39	=	1.089,51	X	1,000000	+	-0,01	=	1.089,50	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

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

VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO (IOU) CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	+	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	=	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
1.089,50	-	0,00	+	0,00	=	1.089,50	28/02/2026

Data de Emissão: 28/02/2026
Número do Documento: 1.2026.0007869/61-3
Solicitante: CARLA JANE DE ARAUJO (CPF 185.321.988-84)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 27/05/2026, em www.prefeitura.sp.gov.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.

21 - ANEXO III

21.1 Valor Venal de Referência 2026



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA JANE DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 00:43 , sob o número WJMJ26407472326
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027385-45.2022.8.26.0100 e código C2e0LgIk.