



SEVENOAKS
ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng. Daniel de Oliveira Melo - CREA/SP 5061220250

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante:	Giovanna Poppa			Data da Solicitação:	19/05/2022
Proprietário:	Armando Poppa			Data da Vistoria:	23/05/2022
Endereço:	Rua Dom Domingos de Silos nº 168 e 172			Data do Laudo:	24/05/2022
Complemento:	Casa			Matrícula/Cartório:	130/195259/195260, 8º Cartório de RI de São Paulo - SP
Bairro:	Jardim São Bento			Objetivo:	Valor Patrimonial
Cidade:	São Paulo	UF:	SP	CEP:	02526-030
				Finalidade:	Valor Patrimonial

Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	1.275,00 m²	Terreno:	1.275,00 m²
Construída:	- m²	Construída:	457,00 m²
Comum:	- m²	Fração Ideal:	-
Garagem:	- m²		
Depósito:	- m²		
Total:	- m²		
Fração Ideal:	1,0000000		

Características do Imóvel

Uso:	Residencial
Tipologia:	Casa
Idade Aparente:	20 anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Regular
Qtd. de Quartos:	3
Qtd. de Vagas:	10
Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 4.668.000,00

(QUATRO MILHÕES, SEISCENTOS E SESENTA E OITO MIL REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

VALOR DE VENDA FORÇADA: R\$ 3.754.400 (três milhões, setecentos e cinquenta e quatro mil e quatrocentos reais).

Responsável Técnico: **Eng. Daniel de Oliveira Melo**
 Telefone de Contato: **(11) 5199-0881**
 Identificação: **CREA/SP 5061220250**

Assinatura:

**DANIEL
DE
OLIVEIRA
MELO:214
18610801**

Assinado de
forma digital por
DANIEL DE
OLIVEIRA
MELO:21418610
801
Dados:
2022.05.30
10:13:20 -03'00'

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng. Daniel de Oliveira Melo - CREA/SP 5061220250

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Regular	Não se aplica	ZER-1 (exclusivamente residencial)
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
- m	- m	- m	- m	1.500,00 m ²

Adendo	
Fator Valorizante:	-
Fator Desvalorizante:	-

Características da Região							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	☒	☐	☐	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:	☒	☒	☐	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	☐	☒	☐	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	☐	☐	☒	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	☐	☐	☒	Arborização:	Sim		
Segurança:	☐	☐	☒	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	☒	☐	☐	Gás Canalizado:	Sim		



Vista do Logradouro (1) Vista do Logradouro (2)

Comentários sobre a região

Jardim São Bento é um bairro nobre localizado na zona Norte da cidade de São Paulo, capital do estado brasileiro homônimo. Pertence ao distrito da Casa Verde. Trata-se de um bairro-jardim predominantemente residencial, com grande concentração de casas de classe alta e média-alta. Dentre as principais vias que passam pelo bairro está a Rua Leão XIII e a Avenida Casa Verde. Bem próximo ao bairro passa a Avenida Brás Leme.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng. Daniel de Oliveira Melo - CREA/SP 5061220250

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Identificação numerica do imóvel

Identificação numerica do imóvel



Acesso a garagem

Acesso ao porão



Entrada garagem

Fachada posterior

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng. Daniel de Oliveira Melo - CREA/SP 5061220250

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Piscina



Vagas cobertas



Paisagismo



Visão geral (1)



Visão geral (2)



Fachada da edícula

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

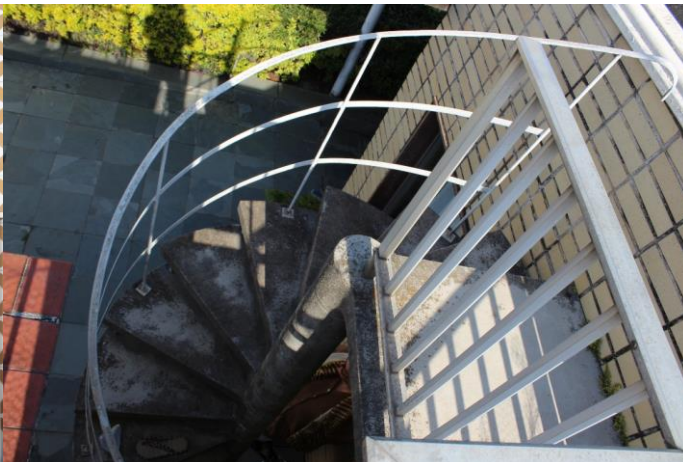
Eng. Daniel de Oliveira Melo - CREA/SP 5061220250

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

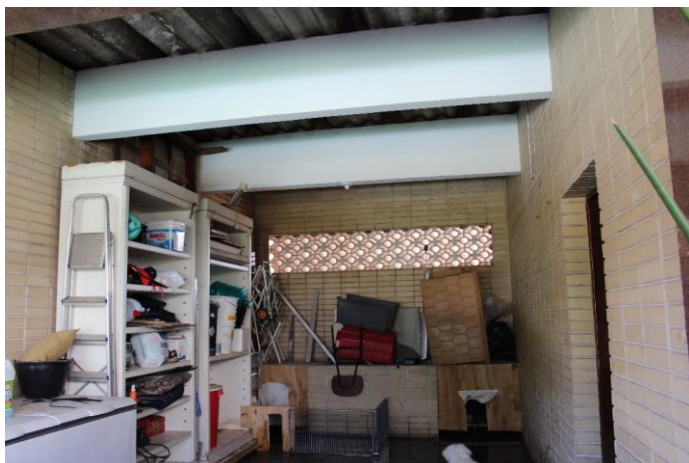
Relatório Fotográfico



Depósito



Escada de acesso ao terraço da edícula



Lavanderia



Banheiro da edícula



Cozinha do caseiro



Dormitório 1

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng. Daniel de Oliveira Melo - CREA/SP 5061220250

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Paisagismo



Vista do imóvel



Vista do imóvel



Terraço da edícula



Jardim



Depósito

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

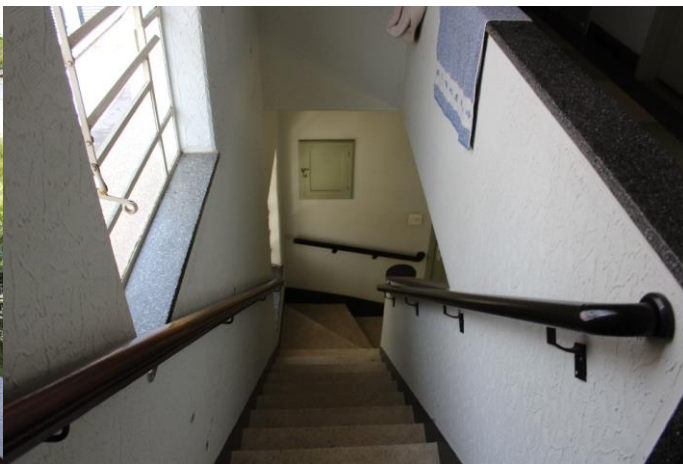
Eng. Daniel de Oliveira Melo - CREA/SP 5061220250

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Varanda dormitório 2



Escada de acesso



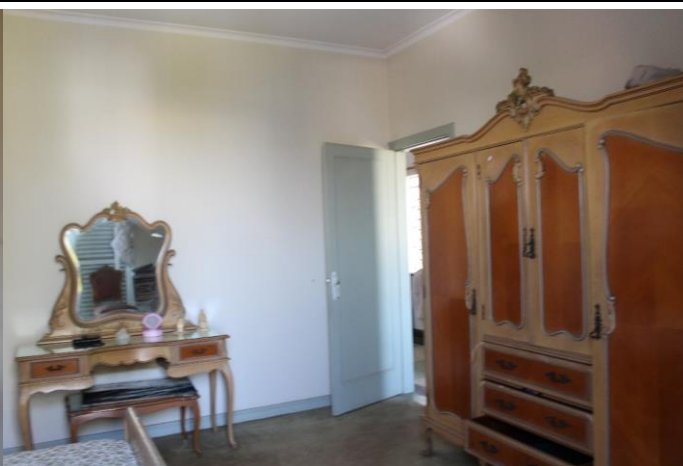
Dormitório



Depósito interno



Dormitório 1



Dormitório 2

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng. Daniel de Oliveira Melo - CREA/SP 5061220250

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Dormitório



Depósito interno



Banheiro



Hall do primeiro andar



Hall do primeiro andar



Banheiro

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng. Daniel de Oliveira Melo - CREA/SP 5061220250

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Lavabo



Acesso a cozinha



Copa



Cozinha



Hall do térreo



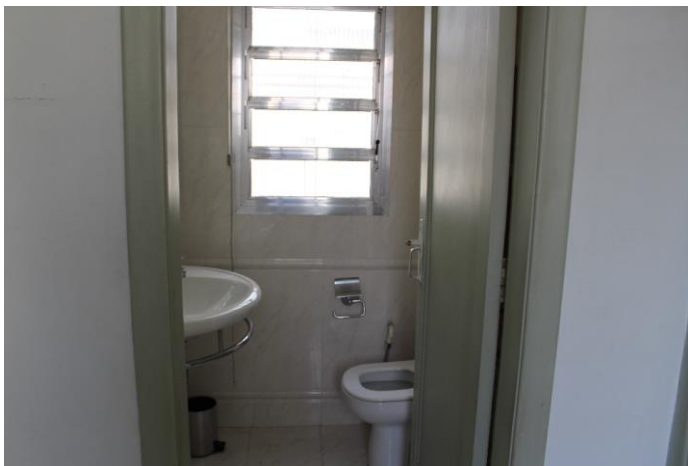
Hall e porta de acesso a sala de jantar

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

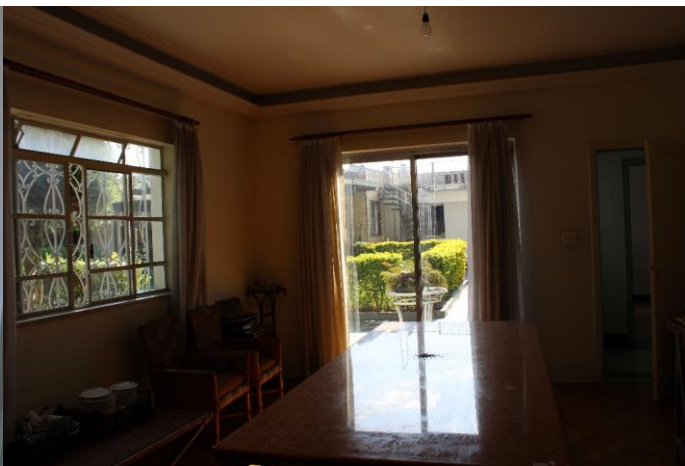
Eng. Daniel de Oliveira Melo - CREA/SP 5061220250

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Lavabo térreo



Sala de jantar



Sala de jantar



Sala de estar

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng. Daniel de Oliveira Melo - CREA/SP 5061220250

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Zoneamento



Mapa de Localização do Imóvel



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng. Daniel de Oliveira Melo - CREA/SP 5061220250

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

NORMAS APLICÁVEIS

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Para complemento do trabalho foi utilizada a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

FATOR OFERTA

Descrição	Depreciação	Fator*
Transação	0%	1,00
Oferta	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

FATOR ÁREA

Pode-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e consequentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações. Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \quad > \text{ Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30\% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4);}$$

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \quad > \text{ Caso seja superior a 30\%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).}$$

Fonte: (Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini)

FATOR TOPOGRAFIA

Descrição	Depreciação	Fator*
Plano	-	1,00
Caído para os fundos até 5%	5%	0,95
Caído para os fundos até 5% a 10%	10%	0,90
Caído para os fundos até 10% a 20%	20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	30%	0,70
Em alicive até 10%	5%	0,95
Em alicive até 20%	10%	0,90
Em alicive acima de 20%	15%	0,85
Abaixo no nível da Rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo no nível da Rua de 1,00 m a 2,50 m	10%	0,90
Abaixo no nível da Rua de 2,50 m a 4,00 m	20%	0,80
Acima do nível da Rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da Rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng. Daniel de Oliveira Melo - CREA/SP 5061220250

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (ACABAMENTOS)

Classificação	Mín	Med	Máx	Idade Referencial - (Ir) anos	Valor Residual - R (%)
Barracos Rústicos	0,091	0,136	0,177	5	0%
Barraco Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
Casa Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
Casa Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
Casa Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
Casa Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
Casa Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
Casa Superior	2,356	2,659	3,008	70	20%
Casa Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
Casa Luxo	4,843	4,843	4,843	60	20%
Apartamento Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
Apartamento Simples S/ elevador	3,180	3,533	3,827	60	20%
Apartamento Simples C/ elevador	3,562	3,958	4,354	60	20%
Apartamento Médio S/ elevador	3,828	4,218	4,640	60	20%
Apartamento Médio C/ elevador	4,568	5,075	5,583	60	20%
Apartamento Superior S/ elevador	5,377	5,974	6,572	60	20%
Apartamento Superior C/ elevador	6,144	6,827	7,089	60	20%
Apartamento Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
Apartamento Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20%
Escritório Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
Escritório Simples S/ elevador	3,378	3,753	4,013	70	20%
Escritório Simples C/ elevador	3,742	4,158	4,573	70	20%
Escritório Médio S/ elevador	4,014	4,330	4,763	60	20%
Escritório Médio C/ elevador	4,745	5,273	5,767	60	20%
Escritório Superior S/ elevador	5,206	5,784	6,363	60	20%
Escritório Superior C/ elevador	5,768	6,371	7,072	60	20%
Escritório Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
Escritório Luxo	9,935	10,376	10,376	50	20%
Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
Galpão Médio	1,368	1,656	1,871	80	20%
Galpão Superior	1,872	1,872	1,872	80	20%
Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Fonte: (Adaptado dos Estudos VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e IUP - Índice de Unidade Padronizadas, ambos publicados pelo IBAPE-SP em 2019)

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (DEPRECIAÇÃO)

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc ou F. Obsol.) é determinado pela expressão:

$$Foc \text{ ou } F. Obsol. = R + K x (1 - R)$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação;

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em porcentagem do valor de reprodução, conforme Tabela do Fator Padrão Construtivo (Acabamentos);

K – Coeficiente de Ross-Heidecke, pode ser calculado por fórmula ou utilizar a tabela abaixo que é derivada da fórmula.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng. Daniel de Oliveira Melo - CREA/SP 5061220250

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fórmula de Aplicação do K

$$K = (1 - Ec) \times \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{Ie}{Ir} + \left(\frac{Ie}{Ir} \right)^2 \right]}{2} \right\}$$

Onde:

Ec - Estado de Conservação

Ie - Idade da edificação

Ir - Idade referencial

Ou

Tabela de Ross-Heidecke								
Idade em % da vida referencia	Estado de conservação - Ec							
	a 0,00%	b 0,32%	c 2,52%	d 8,09%	e 18,10%	f 33,20%	g 52,60%	h 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng. Daniel de Oliveira Melo - CREA/SP 5061220250

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

FATOR ANDAR

Pav.	Residencial	Comercial
0	0,980	1,000
1	1,000	1,000
2	1,040	1,020
3	1,060	1,030
4	1,080	1,040
5	1,090	1,045
6	1,100	1,050
7	1,110	1,055
8	1,120	1,060
9	1,125	1,063
10	1,130	1,065
11	1,135	1,068
12	1,140	1,070
13	1,145	1,073
14	1,150	1,075
15	1,155	1,078
16	1,160	1,080
17	1,165	1,083
18	1,170	1,085
19	1,175	1,088
20	1,180	1,090
21	1,185	1,093
22	1,190	1,095
23	1,195	1,098
24	1,200	1,098

Fonte: (Autor Desconhecido)

MULTIPLAS FRENTES

Uso	Fator
Residencial	1,050
Comercial	1,100
Industrial	1,000

Fonte: (Adaptado Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng. Daniel de Oliveira Melo - CREA/SP 5061220250

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

FÓRMULA DA HOMOGENEIZAÇÃO

Com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = \left(\frac{PA}{Área} \right) \times F. Oferta \times \left[\sum \left(\frac{FnA}{FnC} \right) - Qtd F. + 1 \right]$$

Onde:

V = Valor do Comparativo

PA = Preço Anunciado do Imóvel

Área = Área do Imóvel

F. Oferta = Fator Oferta

FnA - Fator de Influência do Avaliando

FnC - Fator de Influência do Comparativo

Qtd F. - Quantidade de Fatores efetivamente utilizados

CÁLCULO DO INTERVALO DOS ELEMENTOS HOMOGÊNEOS

Consiste em definir limites (inferior e superior) para variação dos dados amostrais, desconsiderando-se os valores que não atinjam ou excedam estes limites, considerado o **Critério da Média Saneada**, sendo aplicado a expressão a seguir:

$$Li = (X - 30\% \times X) = X \times 0,70 \quad > \text{Limite Inferior}$$

$$Ls = (X + 30\% \times X) = X \times 1,30 \quad > \text{Limite Superior}$$

Onde:

Li = Limite inferior do intervalo

Ls = Limite superior do intervalo

X = Média aritmética simples

SANEAMENTO AMOSTRAL

Para saneamento amostral considerou-se as premissas expressas no Anexo B da 14653-2 e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS publicado pelo IBAPE-SP. Sendo, somente após verificar um conjunto de fatores, os dados devem ser saneados, por meio dos seguintes procedimentos:

- Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

Obs: Não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança é uma amplitude de valores derivados da estatística, que tem a probabilidade de conter o valor de um parâmetro populacional desconhecido. Seu cálculo é usado para analisarmos a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança (adota-se 80%). Para isso, utiliza-se a média aritméticas dos preços unitários dos elementos da amostra.

Desse modo, para o cálculo dos limites de confiança, segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$), temos:

$$L_{min} = X + t_{(1-\alpha/2; n-1)} \times \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico inferior}$$

$$L_{max} = X + t_{(1-\alpha/2; n-1)} \times \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico superior}$$

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng. Daniel de Oliveira Melo - CREA/SP 5061220250

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

$L_{\max}$ é o valor crítico superior;

$L_{\min}$ é o valor crítico inferior;

$\bar{x}$ é a média aritmética da amostra;

$t_{(1-\alpha;n-1)}$ é o valor percentual para a distribuição "t" de student para um grau de liberdade n-1 e um dado grau de confiança c (80%), tabela abaixo;

S é o desvio padrão da amostra;

n é o número de elementos da amostra.

Unilateral	0,25	0,20	0,15	0,10	0,05
Bilateral	0,50	0,40	0,30	0,20	0,10
C	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90
GL					
1	1,0000	1,3764	1,9626	3,0777	6,3138
2	0,8165	1,0607	1,3862	1,8856	2,9200
3	0,7649	0,9785	1,2498	1,6377	2,3534
4	0,7407	0,9410	1,1896	1,5332	2,1318
5	0,7267	0,9195	1,1558	1,4759	2,0150
6	0,7176	0,9057	1,1342	1,4398	1,9432
7	0,7111	0,8960	1,1192	1,4149	1,8946
8	0,7064	0,8889	1,1081	1,3968	1,8595
9	0,7027	0,8834	1,0997	1,3830	1,8331
10	0,6998	0,8791	1,0931	1,3722	1,8125
11	0,6974	0,8755	1,0877	1,3634	1,7959
12	0,6955	0,8726	1,0832	1,3562	1,7823
13	0,6938	0,8702	1,0795	1,3502	1,7709
14	0,6924	0,8681	1,0763	1,3450	1,7613
15	0,6912	0,8662	1,0735	1,3406	1,7531
16	0,6901	0,8647	1,0711	1,3368	1,7459
17	0,6892	0,8633	1,0690	1,3334	1,7396
18	0,6884	0,8620	1,0672	1,3304	1,7341
19	0,6876	0,8610	1,0655	1,3277	1,7291
20	0,6870	0,8600	1,0640	1,3253	1,7247
21	0,6864	0,8591	1,0627	1,3232	1,7207
22	0,6858	0,8583	1,0614	1,3212	1,7171
23	0,6853	0,8575	1,0603	1,3195	1,7139
24	0,6848	0,8569	1,0593	1,3178	1,7109
25	0,6844	0,8562	1,0584	1,3163	1,7081
26	0,6840	0,8557	1,0575	1,3150	1,7056
27	0,6837	0,8551	1,0567	1,3137	1,7033
28	0,6834	0,8546	1,0560	1,3125	1,7011
29	0,6830	0,8542	1,0553	1,3114	1,6991
30	0,6828	0,8538	1,0547	1,3104	1,6973

DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão será dado a partir da amplitude do intervalo de confiança, sendo:

$$AP = \frac{L_{\max} - L_{\min}}{\bar{x}}$$

$L_{\max}$ é o valor crítico superior;

$L_{\min}$ é o valor crítico inferior;

$\bar{x}$ é a média aritmética da amostra;

CÁLCULO DO CAMPO DE ARBITRIO

O campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada. Pode-se arbitrar o valor do bem, desde que devidamente justificado.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng. Daniel de Oliveira Melo - CREA/SP 5061220250

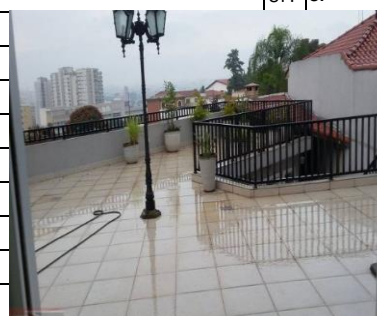
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando						
Imóvel Objeto da Avaliação						
Endereço:	Rua Dom Domingos de Silos nº 168 e 172					
Bairro:	Jardim São Bento	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	520,00	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	1500,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med	
Idade Aparente:	20 anos	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZER-1	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	10	Andar:	2	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A	
Observações:						





Pesquisa de Dados Comparativos						
Elemento Comparativo 1						
Endereço:	Jardim São Bento					
Bairro:	Jardim São Bento	Cidade:	São Paulo			UF: SP
Informante:	Vivareal					
Área Priv./Constr.:	600,00	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	-	Uso:	Residencial	Profundidade:	-	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med	
Idade Aparente:	15 anos	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	Não	
Qtd. Dorm:	4	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZER-1	
Preço Anunciado:	R\$ 2.800.000,00	Vagas:	5	Andar:	2	
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 4.666,67	Data Amost.:	24/05/2022	
Observações:						



Elemento Comparativo 2						
Endereço:	Jardim São Bento					
Bairro:	Jardim São Bento			Cidade:	São Paulo	
UF:	SP					
Informante:	ZN Imóveis					
Área Priv./Constr.:	400,00	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	-	Uso:	Residencial	Profundidade:	-	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med	
Idade Aparente:	10 anos	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZER-1	
Preço Anunciado:	R\$ 3.030.000,00	Vagas:	6	Andar:	2	
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 7.575,00	Data Amost.:	24/05/2022	
Observações:						





Elemento Comparativo 3						
Endereço:	Jardim São Bento					
Bairro:	Jardim São Bento			Cidade:	São Paulo	
UF:			SP			
Informante:	Vivareal					
Área Priv./Constr.:	522,00	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	-	Uso:	Residencial	Profundidade:	-	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med	
Idade Aparente:	15 anos	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZER-1	
Preço Anunciado:	R\$ 3.800.000,00	Vagas:	5	Andar:	2	
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 7.279,69	Data Amost.:	24/05/2022	
Observações:						





Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng. Daniel de Oliveira Melo - CREA/SP 5061220250

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

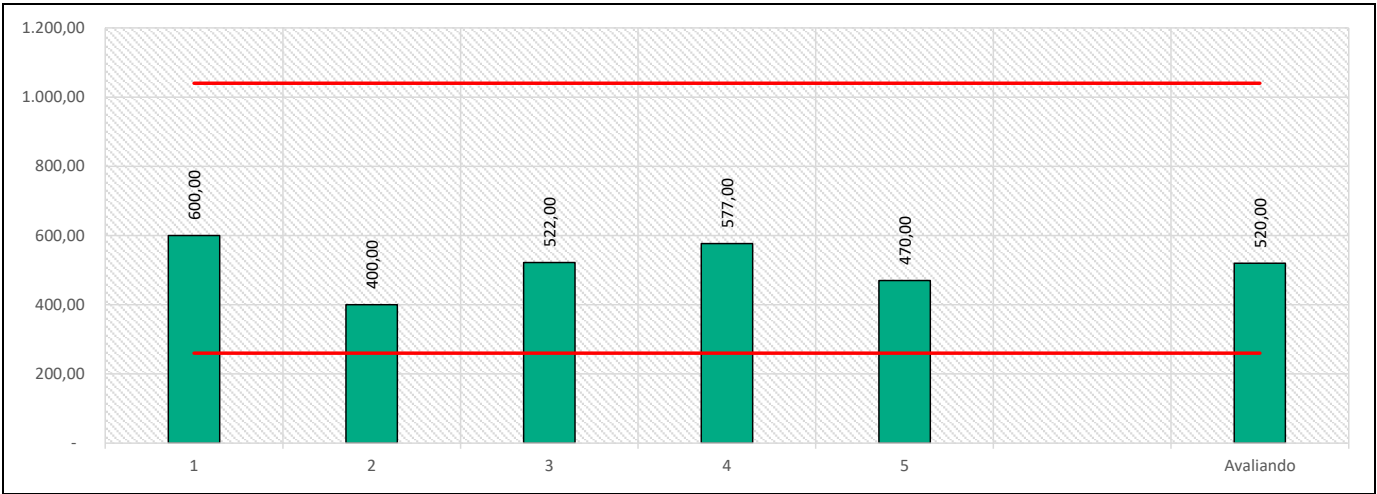
Pesquisa de Dados Comparativos										
Elemento Comparativo 4										
Endereço:	Rua Monte Cassino									
Bairro:	Jardim São Bento				Cidade:	São Paulo			UF:	SP
Informante:	Vivareal									
Área Priv./Constr.:	577,00	Topografia:	Plano	Testada:	-					
Área do Terreno:	-	Uso:	Residencial	Profundidade:	-					
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med					
Idade Aparente:	13 anos	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	Não					
Qtde. Dorm.:	5	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZER-1					
Preço Anunciado:	R\$ 3.120.000,00	Vagas:	4	Andar:	2					
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 5.407,28	Data Amost.:	24/05/2022					
Observações:										
										
Elemento Comparativo 5										
Endereço:	Jardim São Bento									
Bairro:	Jardim São Bento				Cidade:	São Paulo			UF:	SP
Informante:	Vivareal									
Área Priv./Constr.:	470,00	Topografia:	Plano	Testada:	-					
Área do Terreno:	-	Uso:	Residencial	Profundidade:	-					
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med					
Idade Aparente:	7 anos	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	Não					
Qtde. Dorm.:	5	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZER-1					
Preço Anunciado:	R\$ 5.000.000,00	Vagas:	5	Andar:	2					
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 10.638,30	Data Amost.:	24/05/2022					
Observações:										
										

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

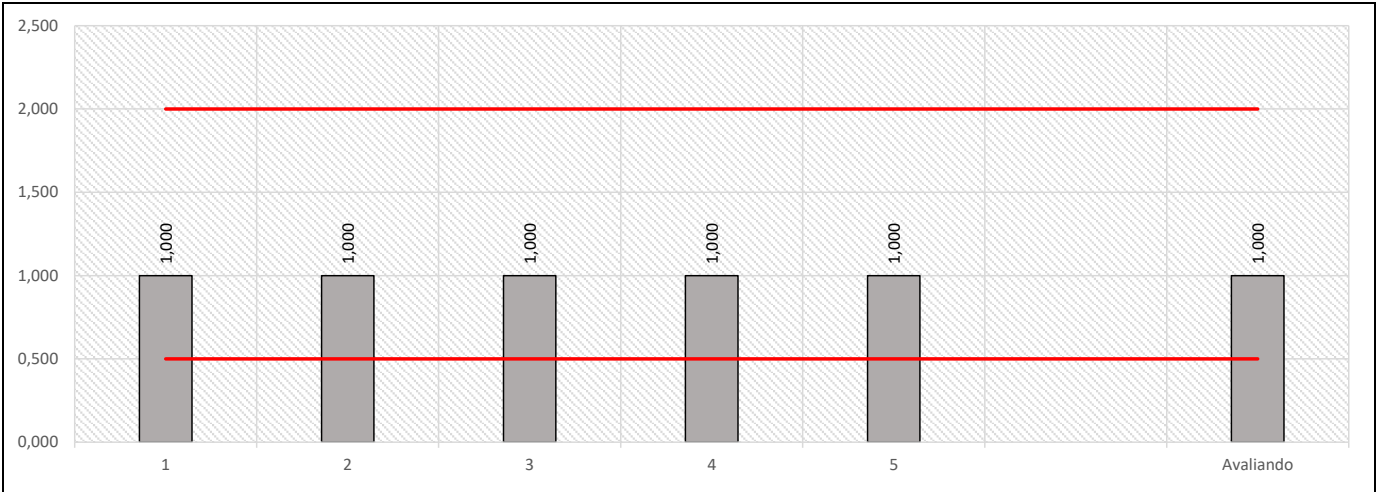
Eng. Daniel de Oliveira Melo - CREA/SP 5061220250

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

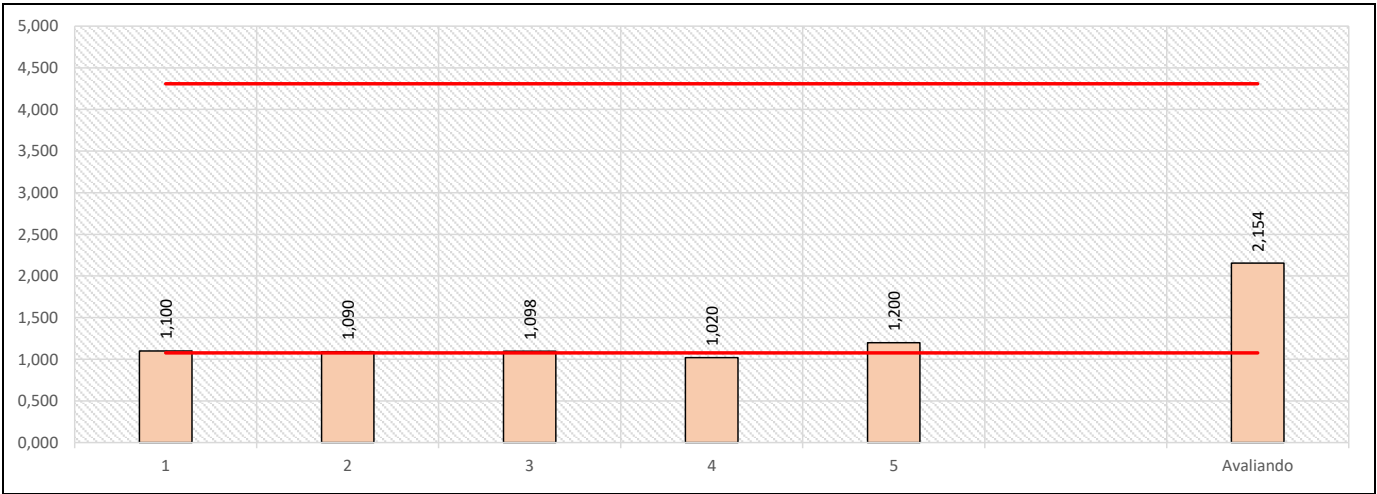
ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO



ÁREA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



F. LOCAL.



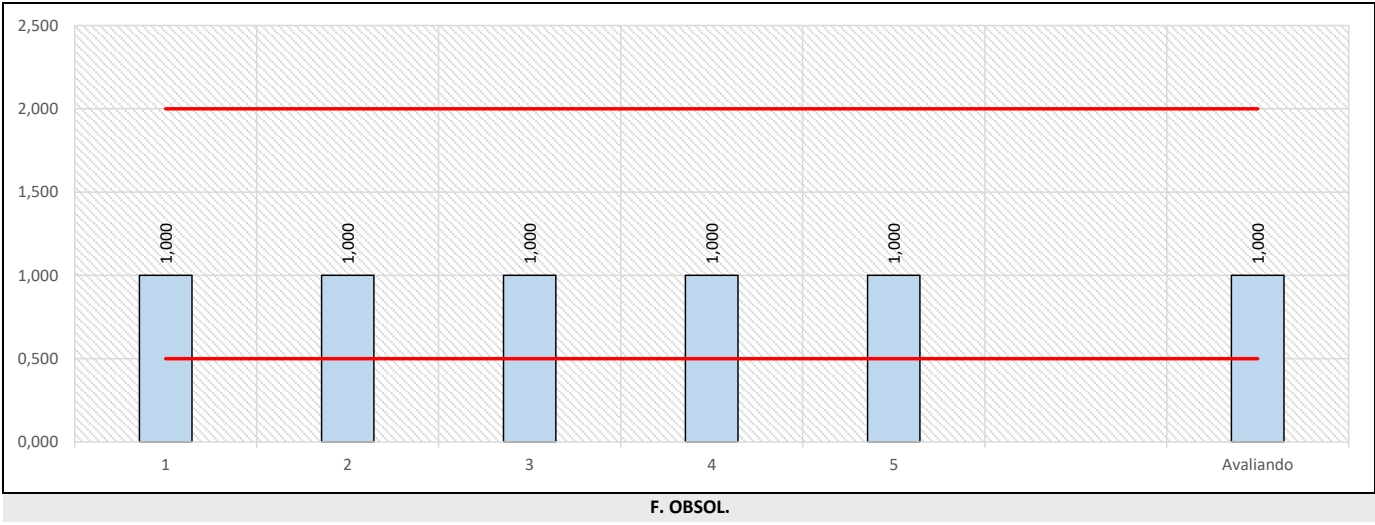
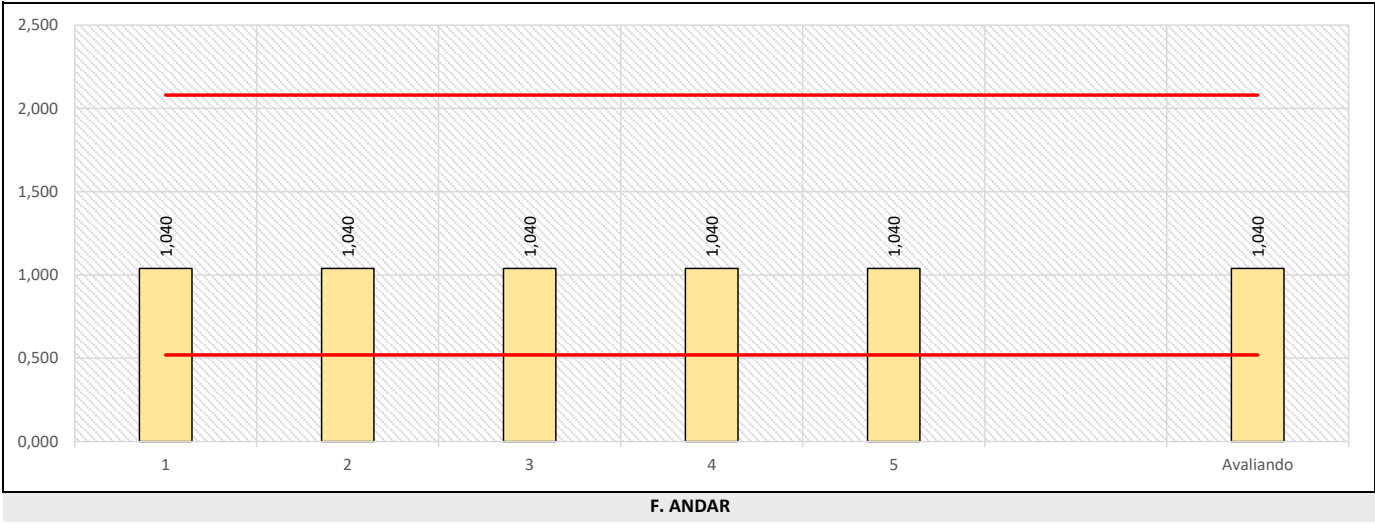
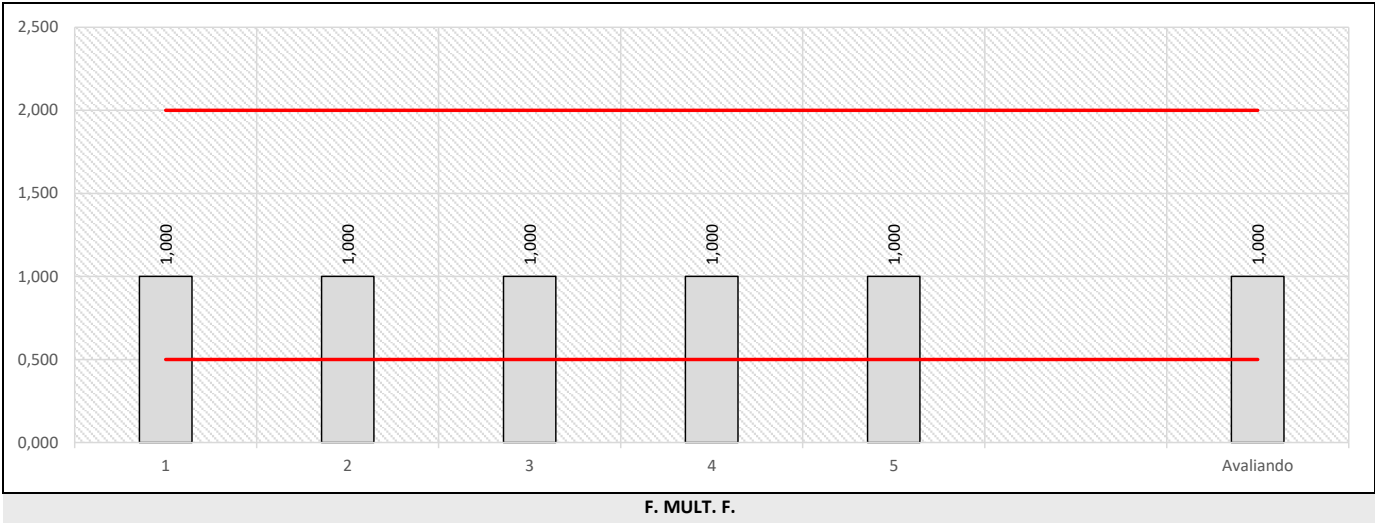
F. PADRÃO

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng. Daniel de Oliveira Melo - CREA/SP 5061220250

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO

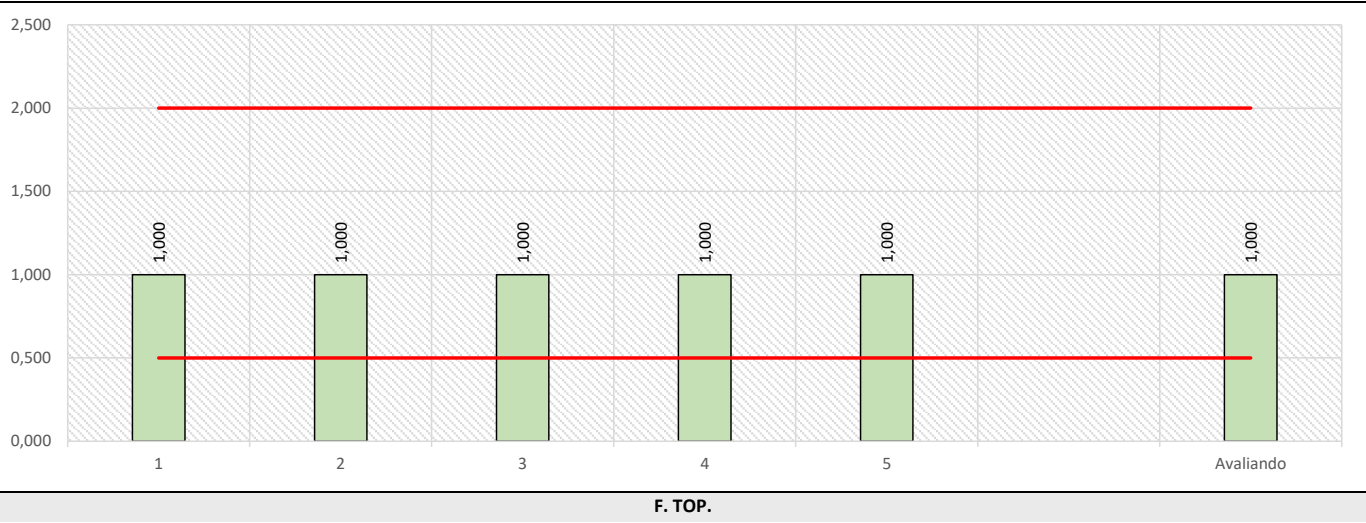


Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng. Daniel de Oliveira Melo - CREA/SP 5061220250

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO

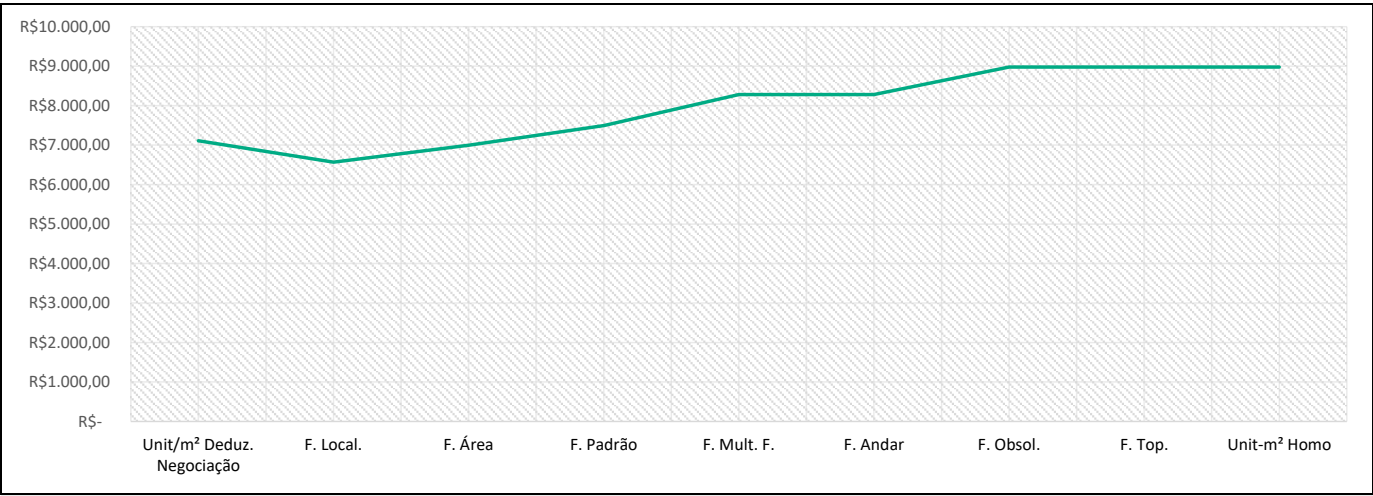


Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

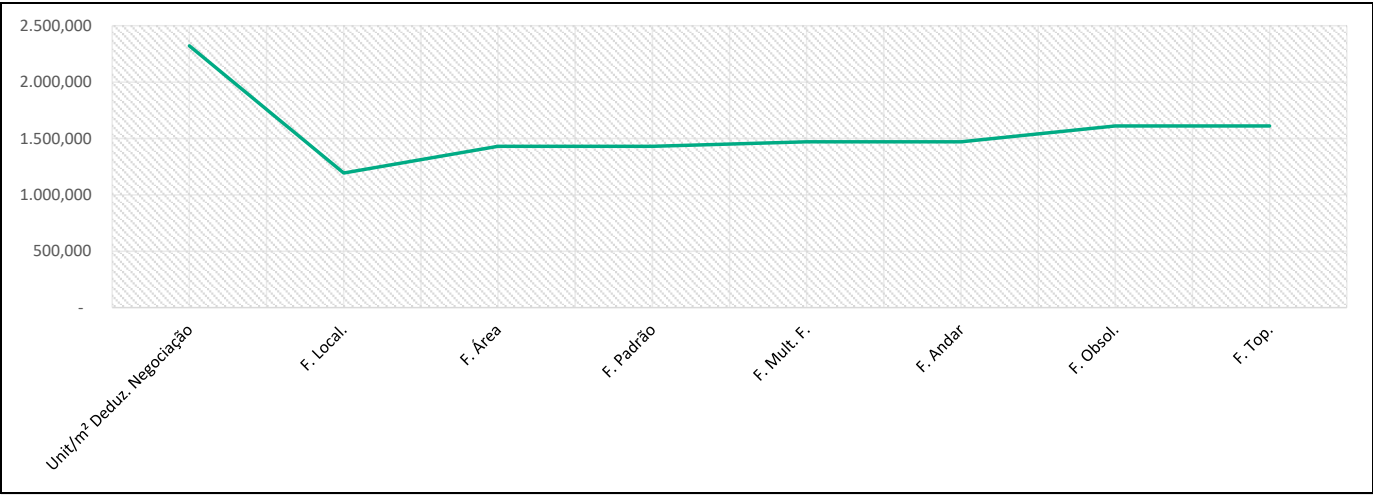
Eng. Daniel de Oliveira Melo - CREA/SP 5061220250

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

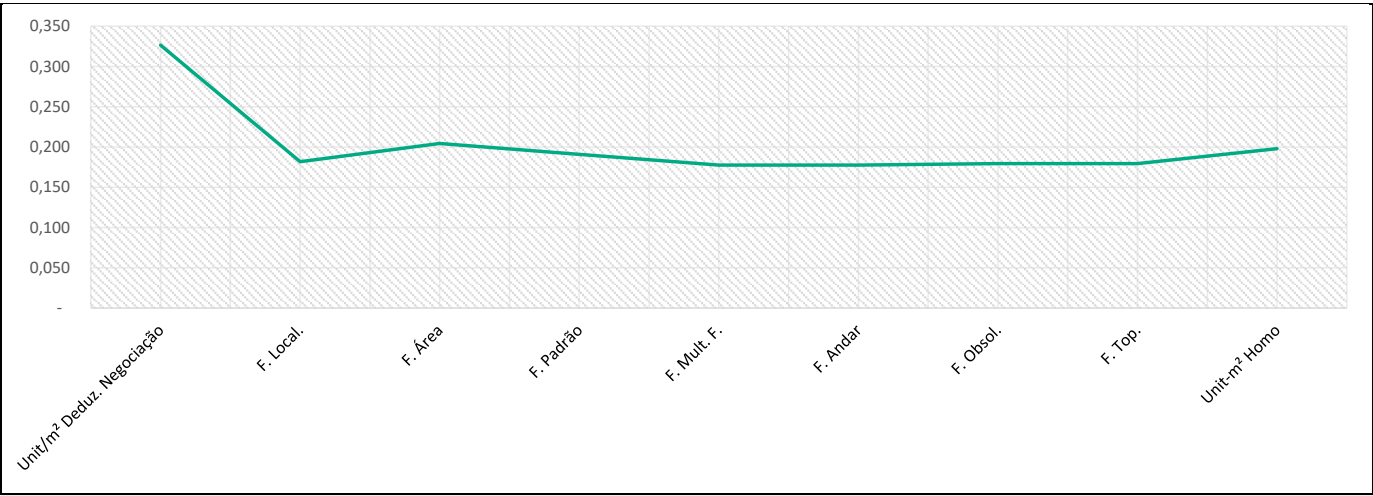
ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO



MÉDIA



DESVIO PADRÃO



COEFICIENTE DE VARIAÇÃO

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng. Daniel de Oliveira Melo - CREA/SP 5061220250

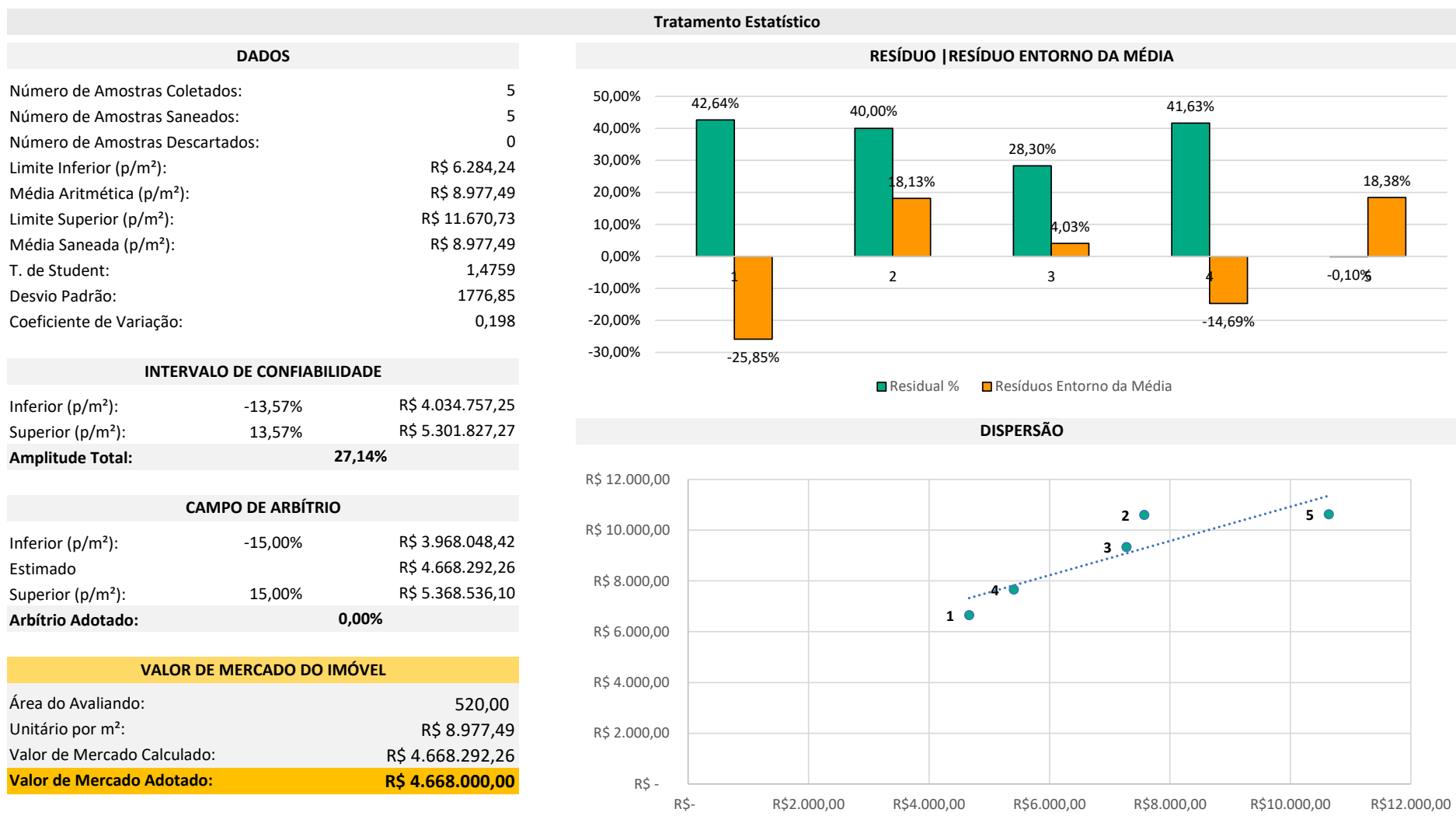
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados																					
A	Preço Anunciado		Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m² Deduz. Negociação	F. Local.		F. Área	F. Padrão		F. Mult. F.		F. Andar		F. Obsol.		F. Top.		Soma Fatores	Unit-m² Homo	
1	R\$	2.800.000,00	600,00	1,000	R\$ 4.666,67	1,000	1,100	1,036	1,100	1,100	1,000	1,090	1,040	1,000	1,000	1,100	1,000	1,000	1,426	R\$	6.656,64
2	R\$	3.030.000,00	400,00	1,000	R\$ 7.575,00	1,000	1,000	1,100	1,090	1,100	1,000	1,100	1,040	1,000	1,000	1,100	1,000	1,000	1,400	R\$	10.605,00
3	R\$	3.800.000,00	522,00	1,000	R\$ 7.279,69	1,000	1,000	1,001	1,098	1,100	1,000	1,092	1,040	1,000	1,000	1,090	1,000	1,000	1,283	R\$	9.339,56
4	R\$	3.120.000,00	577,00	1,000	R\$ 5.407,28	1,000	1,000	1,026	1,020	1,100	1,000	1,190	1,040	1,000	1,000	1,100	1,000	1,000	1,416	R\$	7.658,57
5	R\$	5.000.000,00	470,00	1,000	R\$ 10.638,30	1,000	0,700	1,100	1,200	1,000	1,000	1,099	1,040	1,000	1,000	1,100	1,000	1,000	0,999	R\$	10.627,66
Avaliando			520,00			1,000			2,154		1,000		1,040		1,000		1,000				
Média					R\$ 7.113,39	6568	6997		7495		8281		8281		8977		8977		R\$ 8.977,49		
Desvio Padrão					2.321,798	1194	1430		1430		1469		1469		1610		1610		1.776,854		
Coef. de variação					0,326	0,18	0,20		0,19		0,18		0,18		0,18		0,18		0,198		
																				Média Saneada	R\$ 8.977,49
																				Limite Inferior	R\$ 6.284,24
																				Limite Superior	R\$ 11.670,73
																				Amostras Saneadas	5
																				Amostras Descartadas	0

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng. Daniel de Oliveira Melo - CREA/SP 5061220250

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng. Daniel de Oliveira Melo - CREA/SP 5061220250

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,40 a 2,50	1 Ponto

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 7 Pontos
2	Itens Obrigatórios Todos, no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau I

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 27,14%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

matrícula

130.-

ficha

1.-

São Paulo, 12 de Janeiro de 1976.

Um terreno consistente do lote 7 da quadra 19 do Jardim São Bento, no 23º Subdistrito - Casa Verde, medindo 12,00ms. de frente para a Rua Dom Domingos de Silos, antiga Rua 6, lado direito, de quem vai dessa rua para a Rua 13, 35,25ms. de frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha o imóvel, por 35,15ms. de frente aos fundos, do lado esquerdo, tendo nos fundos a largura da frente, ou seja 12,00ms. com a área total de 422,00ms²., confrontando com os lotes nºs 6 e 8 e nos fundos com o lote nº 29, todos de propriedade do Mosteiro de São Bento ou sucessores. Inscrito no Cadastro dos Contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 074.181.0027.

PROPRIETÁRIOS:- FILOMENA GIUSEPPINA LUIGINA PASSERO FALBO, que também se assina FILOMENA PASSERO FALBO e s/mº Franco Arthur Falbo, advogado, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Novo Horizonte, nº 232, casados pelo regime da comunhão de bens, (Cart. Ident. RG nº 1.354.414 e 432.890 e CIC nº 045.651.428).

TÍTULO ANTERIOR:- 57.782 deste Registro.

A Escrevente:

O Oficial:

055000000

AV.1/130 (trasladamento) O imóvel matriculado está sujeito às restrições constantes da averbação nº 2, feita à margem da inscrição de loteamento nº 5, São Paulo, 12 de Janeiro 1976. A Escrevente:

(continua no verso)

matrícula

130.-

ficha

1.-

verso

O Oficial:

ooo000ooo

AV.2/130 Conforme se ve da inscrição nº 16.818, deste Registro, e da averbação feita sob nº 1, o imóvel matriculado foi prometido a venda a ARMANDO POPPA, casado, pelo valor de Cr\$60.000,00, nos termos das escrituras de 17 de junho de 1971, e de 19-8-71, de notas do 11º Tabelião local, São Paulo, 12 de Janeiro de 1976. A Escrevente:

O Oficial:

ooo000ooo

R.3/130 Por escritura de venda e compra de 5 de dezembro de 1975, de notas do 11º Tabelião local, (Lvº 2729 fls. 23vº), os proprietários transmitiram a ARMANDO POPPA, italiano, industrial, casado pelo regime da comunhão de bens com Bertil Lilliana Poppa, (Cart. MOd. 19 RG número 1.357.922 e CIO nº 008.415.108), residente domiciliado em Capital, à Rua Dom Domingos de Sillos, nº 164, pelo valor de Cr\$60.000,00, o imóvel matriculado. São Paulo, 12 de Janeiro de 1976. A Escrevente:

O Oficial:

ooo000ooo

AV.4/130 À vista da escritura definitiva de venda e compra, acima mencionada, outorgada pelos proprietários, ao compromissário comprador Armando Poppa, fica cancelada a inscrição nº 16.818, neste Registro, mencionada na averbação nº 1, da presente matrícula. São Paulo, 12 de Janeiro de 1976. A Escrevente:

O Oficial:

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
130

ficha
02.



São Paulo, 24 de julho de 1995.

R.5/ 130 Conforme se verifica do mandado judicial passado em 29 de junho de 1995, assinado pelo Dr. Antônio Sydnei de Oliveira Júnior, MM. Juiz de Direito da 33ª Vara Cível desta Comarca, contendo o respeitável "CUMpra-SE", exarado em 03 de julho de 1995, pelo Dr. Asdrubal Nascimbeni, Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos, desta Comarca, expedido nos autos nº 600/94, da ação de execução movida por SAVOLIDO COMERCIAL E IMÓVEIS LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida - Paulista, nº 810, 13º andar, conjunto 1.304, CGC número ----- 56.200.744/0001-04, contra os proprietários, ARMANDO POPPA, comerciante, e sua mulher LILIANA BERTI POPPA ou BERTI LILIANA POPPA, do lar, italianos, CI modelo 19 RG nºs 1.367.922 e ----- 1.637.229, residentes na Rua Dom Domingos de Silos, nº 172, - Jardim São Bento, e contra CRISTALLO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CONFEITOS LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Dom José de Barros, nº 320, CGC nº 61.226.957/0001-45; JOSÉ POPPA, e sua mulher TÂNIA MARIA PEDREIRA POPPA, comerciantes, CIRC números 2.739.698 e 5.515.735, CPF nºs 521.826.068-15 e 894.982.758-15, respectivamente, residentes na Rua Traipú, nº 542, 8º andar, e GIOVANNA MARIA RITA POPPA, italiana, divorciada, industriária, CI RNE nº W. 552.755-N, antes CI para estrangeiros RG nº ----- 4.384.070, CPF nº 592.535.848-15, residente na Rua Dom Domingos de Silos, nº 172, os demais brasileiros, todos domiciliados nesta Capital, e os casados o são pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, o imóvel matriculado foi penhorado na aludida ação, para garantir a execução do valor de R\$ 900.000,00, tendo sido nomeados depositários do imóvel os proprietários ARMANDO POPPA e sua mulher LILIANA BERTI POPPA ou BERTI LILIANA POPPA. A penhora objetivada envolve também os imóveis das matrículas nºs 45.766 e 65.495, deste Ofício. São Paulo, 24 de julho de 1995. O Escrevente: -

matrícula

130

ficha

02

verso

Genelito Jairo de Figueiredo
Nivea Araujo Piotto .A Escrevente Autorizada: —

nl.

Av-6. Protocolo nº 694.083, em 24/11/2017. **INDISPONIBILIDADE.** Por ordem do Juízo Federal da 28ª Vara do Trabalho de São Paulo, proferida no processo nº 02300200902802004, ficam **INDISPONÍVEIS** os bens do proprietário, **ARMANDO POPPA**, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 201711.2315.00407679-IA-640. São Paulo, SP, 11 de dezembro de 2017. Analisado por Rodrigo Haberbeck dos Santos - escrevente e conferido por Nivea Araujo Piotto - escrevente.

Joelcio Escobar - oficial

Av-7. Protocolo nº 718.018, em 07/02/2019. **PENHORA.** Conforme certidão, enviada por meio eletrônico, em 07 de fevereiro de 2019, sob protocolo PH000250508, A **METADE IDEAL DO IMÓVEL** foi **PENHORADA**, em 01/02/2019, nos autos da ação de execução fiscal nº 1542044-59.2015.8.26.0090, da Vara das Execuções Fiscais Municipais desta Capital, que tem como exequente: **SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SF**, CNPJ nº 46.392.130/0003-80; como executado: **ARMANDO POPPA**, CPF nº 002.363.308-53; como valor da dívida: R\$ 23.062,36 (vinte e três mil e sessenta e dois reais e trinta e seis centavos), e como depositário: o Executado. A **Penhora envolveu também mais 2 imóveis desta Serventia**. São Paulo, SP, 12 de fevereiro de 2019. Analisado e editado por Sirlene Santos Rosa - escrevente.

Selo digital.1137463E10718018LYO5JH19Q

Luciane B. A. Oliveira - substituta

Av-8. Protocolo nº 723.722, em 24/05/2019. **INDISPONIBILIDADE.** Por ordem do Juízo da 30ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 00003413220155020030, ficam **INDISPONÍVEIS** os bens do proprietário, **ARMANDO POPPA**, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 201905.2411.00815253-IA-420. São Paulo, SP, 30 de maio de 2019. Analisado por Corina Morbi Rodrigues Cunha - escrevente e conferido por Dorali Iglesias de Carvalho - autorizada.

Continua na ficha 03

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNS/CNJ: 11374-6

matrícula
130ficha
03

São Paulo, 30 de maio de 2019

Selo digital.1137463E10723722CLX57Q199


Silas de Camargo - substituto

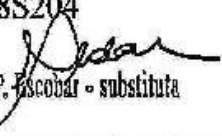
Av-9. Protocolo nº 725.129, em 19/06/2019. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 30ª Vara do Trabalho de São Paulo - SP, proferida no processo nº 00017439020115020030, ficam INDISPONÍVEIS os bens do proprietário, ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 201906.1811.00841803-IA-309. São Paulo, SP, 27 de junho de 2019. Analisado por Jefferson dos Santos Miranda - escrevente e conferido por Karina Andrade de Oliveira - autorizada.

Selo digital.1137463E10725129XGFKBH19X


Silas de Camargo - substituto

Av-10. Protocolo nº 736.958, em 23/01/2020. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 68ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 00026720420145020068, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 00026720420145020068. São Paulo, SP, 28 de janeiro de 2020. Analisado e editado por Wanderley Pinheiro Sales Filho - escrevente -

Selo digital.1137463E10736958V8618S204


Neuza A. P. Escobar - substituta

Av-11. Protocolo nº 742.063, em 08/06/2020. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução, desta Comarca - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - SP, proferida no processo nº 00723006820095020064, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202006.0515.01172434-IA-840. São Paulo, SP, 09 de junho de 2020. Analisado e editado por Wanderley Pinheiro Sales Filho - escrevente.

Selo digital.1137463E10742063WIFQTT200


Luciano B. A. Oliveira - substituto

(continua no verso)

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula
130

ficha
03
verso

Av-12. Protocolo nº 745.443, em 10/08/2020. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo Federal da 3ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida nos autos nº 0000450-98.2013.5.02.0003, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202008.0718.01264984-IA-130. São Paulo, SP, 18 de agosto de 2020. Editado por Matheus Domingues - escrevente, analisado e conferido por Dorali Iglesias de Carvalho - autorizada.

Selo digital.1137463E10745443WBCSGL20Y

Neuza A. P. Escobar - substituta

Av-13. Protocolo nº 750.686, em 28/10/2020. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 2ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 00009670920135020002, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de, ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202010.2714.01369769-IA-709. São Paulo, SP, 29 de outubro de 2020. Analisado e editado por Wanderley Pinheiro Sales Filho - escrevente.

Selo digital.1137463E10750686NSIOE7207

Joelcio Escobar - oficial

Av-14. Protocolo nº 755.848, em 05/01/2021. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 53ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 01563006820085020053, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202101.0514.01443757-IA-710. São Paulo, SP, 18 de janeiro de 2021. Editado por Matheus Domingues - escrevente, analisado e conferido por Wanderley Pinheiro Sales Filho - escrevente.

Selo digital.1137463E107558481PLYGN21P

Neuza A. P. Escobar - substituta

Av-15. Protocolo nº 757.893, em 03/02/2021. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo Federal da 15ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº

Continua na ficha 04

matrícula
130

ficha
04

CNS/CNJ: 11374-6

São Paulo, 12 de fevereiro de 2021

00005510220135020015, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202102.0217.01474013-IA-250. São Paulo, SP, 12 de fevereiro de 2021. Analisado e editado por Marcio Rodrigo Resquin Martins Vieira - escrevente.
Selo digital.1137463E10757893LHC0K1211

Neuza A. P. Escobar - substituta

Av-16. Protocolo nº 764.082, em 30/04/2021. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 53ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 00445009820095020053, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202104.2922.01605217-IA-900. São Paulo, SP, 07 de maio de 2021. Editado por Rodrigo Aparecido do Carmo - escrevente, analisado e conferido por Silas de Camargo - substituto

Selo digital.1137463E10764082I4P2IT21D

Neuza A. P. Escobar - substituta

Av-17. Protocolo nº 768.320, em 21/06/2021. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 56ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 0000851352013020056, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202106.1917.01682774-IA-020. São Paulo, SP, 02 de julho de 2021. Analisado por Alaédia Aroudo da Silva Vitorio - escrevente e conferido por Silas de Camargo - substituto

Selo digital.1137463E10768320Q7BRW0217

Silas de Camargo - substituto

Av-18. Protocolo nº 773.390, em 19/08/2021. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 43ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 00683005920075020043, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO

Continua no verso.

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERALmatrícula
130ficha
04
verso

POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202108.1820.01775744-IA-340 São Paulo, SP, 30 de agosto de 2021. Analisado por Cintia Silva dos Santos Mendes - escrevente e conferido por Wanderley Pinheiro Sales Filho - escrevente.

Selo digital L1137463E1077339027E1JU21T.


Silas de Camargo - substituto

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNS/CNJ: 11374-6

matrícula
195.259ficha
01

São Paulo, 12 de fevereiro de 2019

Imóvel: Terreno situado na Rua Dom Domingos de Silos, lote 8 da quadra 19, do Jardim São Bento, no 23º Subdistrito - Casa Verde, medindo 12,00m de frente; 35,15m da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha; 35,20m do lado esquerdo, e 12,00m nos fundos, encerrando a área de 421,00m², confrontando do lado direito com o lote 7, do lado esquerdo com o lote 9, e nos fundos com o lote 26.

Contribuinte municipal: 074.181.026.

Proprietários: ARMANDO POPPA, industrial, CI modelo 19 RG nº 1357922, CPF nº 002.363.308, e sua mulher LILIANA BERTI POPPA, CI modelo 19 RG nº 1637229, italianos, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Dom Domingos de Silos, 164.

Registro anterior: Transcrição nº 79.381, de 07/03/1972, Livro 3-CH, desta Serventia, Analisado e editado por Sirlene Santos Rosa - escrevente.

Selo digital.1137463140718018SUI1PR191

Luciana B. A. Oliveira - substituta

Av-1. Protocolo nº 718.018, em 07/02/2019. TRASLADAMENTOS. a) O imóvel está sujeito às restrições urbanísticas impostas pelo loteador, nos termos das cláusulas e condições constantes da averbação nº 2, feita à margem da inscrição de loteamento nº 5 desta Serventia, e b) Por ordem do Juízo Federal da 28ª Vara do Trabalho de São Paulo, proferida no processo nº 02300200902802004, ficam INDISPONÍVEIS os bens de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 201701.2315.00407679-IA-640. São Paulo, SP, 12 de fevereiro de 2019. Analisado e editado por Sirlene Santos Rosa - escrevente.

Selo digital.1137463140718018W8WIK8190

Luciana B. A. Oliveira - substituta

Av-2. Protocolo nº 718.018, em 07/02/2019. PENHORA. Conforme certidão, enviada por meio eletrônico, em 07 de fevereiro de 2019, sob protocolo PH000250508, A METADE IDEAL DO IMÓVEL foi PENHORADA, em 01/02/2019, no sauto da ação de execução fiscal nº 1542044-59.2015.8.26.0090, da Vara das Execuções Fiscais Municipais desta Capital, que tem como exequente: SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SP, CNPJ nº 46.392.130/0003-80; como executado: ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53; como valor da dívida: R\$ 23.062,36 (vinte e três mil e sessenta e dois reais e trinta e seis centavos), e como depositário: o Executado. A Penhora envolveu também mais 2 imóveis desta Serventia. São Paulo, SP, 12 de fevereiro de 2019. Analisado e editado por Sirlene

Continua no verso.

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula

195.259

ficha

01

verso

Santos Rosa - escrevente.

Selo digital 1137463E10718018LY7MID19H

Luciane B. A. Almeida - substituta

Av-3. Protocolo nº 723.722, em 24/05/2019. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 30ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 00003413220155020030, ficam INDISPONÍVEIS os bens do proprietário, ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 201905.2411.00815253-1A-420. São Paulo, SP, 30 de maio de 2019. Analisado por Corina Morbi Rodrigues Cunha - escrevente e conferido por Dorali Iglesias de Carvalho - autorizada.

Selo digital 1137463E10723722W2LGI19N

Sílas de Camargo - substituto

Av-4. Protocolo nº 725.129, em 19/06/2019. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 30ª Vara do Trabalho de São Paulo - SP, proferida no processo nº 00017439020115020030, ficam INDISPONÍVEIS os bens do proprietário, ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 201906.1811.00841803-1A-309. São Paulo, SP, 27 de junho de 2019. Analisado por Jefferson dos Santos Miranda - escrevente e conferido por Karina Andrade de Oliveira - autorizada.

Selo digital 1137463E10725129X9QUYF19X

Sílas de Camargo - substituto

Av-5. Protocolo nº 736.958, em 23/01/2020. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 68ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 00026720420145020068, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 00026720420145020068. São Paulo, SP, 28 de janeiro de 2020. Analisado e editado por Wanderley Pinheiro Sales Filho - escrevente.

Continua na ficha 02

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

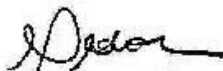
8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNSIGNJ: 11374-6

matrícula
195.259ficha
02

São Paulo, 28 de janeiro de 2020

Selo digital.1137463E10736958U5KEX420V


Neuza A. P. Escobar - substituta

Av-6. Protocolo nº 742.063, em 08/06/2020. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução, desta Comarca - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - SP, proferida no processo nº 00723006820095020064, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202006.0515.01172434-IA-840. São Paulo, SP, 09 de junho de 2020. Analisado e editado por Wanderley Pinheiro Sales Filho - escrevente.

Selo digital.1137463E10742063ZWLP A820R


Luciano B. A. Oliveira - substituta

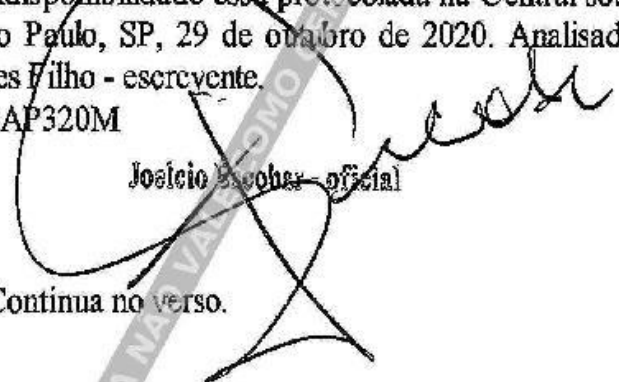
Av-7. Protocolo nº 745.443, em 10/08/2020. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo Federal da 3ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida nos autos nº 0000450-98.2013.5.02.0003, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202008.0718.01264984-IA-130. São Paulo, SP, 18 de agosto de 2020. Editado por Matheus Domingues - escrevente, analisado e conferido por Dorali Iglesias de Carvalho - autorizada.

Selo digital.1137463E10745443LVFHH20V


Silas de Camargo - substituto

Av-8. Protocolo nº 750.686, em 28/10/2020. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 2ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 00009670920135020002, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de, ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202010.2714.01369769-IA-709. São Paulo, SP, 29 de outubro de 2020. Analisado e editado por Wanderley Pinheiro Sales Filho - escrevente.

Selo digital.1137463E10750686E50AP320M


Joacielio Escobar - oficial

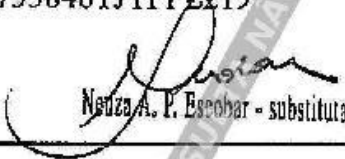
Continua no verso.

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERALmatrícula
195.259ficha
02

verso

Av-9. Protocolo nº 755.848, em 05/01/2021. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 53ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 01563006820085020053, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202101.0514.01443757-IA-710. São Paulo, SP, 18 de janeiro de 2021. Editado por Matheus Domingues - escrevente, analisado e conferido por Wanderley Pinheiro Salces Filho - escrevente.

Selo digital.1137463E10755848TJYPPL219


Neuza A. P. Escobar - substituta

Av-10. Protocolo nº 757.893, em 03/02/2021. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo Federal da 15ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 00005510220135020015, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202102.0217.01474013-IA-250. São Paulo, SP, 12 de fevereiro de 2021. Analisado e editado por Marcio Rodrigo Resquin Martins Vieira - escrevente.

Selo digital.1137463E10757893O2FLDF21W


Neuza A. P. Escobar - substituta

Av-11. Protocolo nº 764.082, em 30/04/2021. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo Federal da 53ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 00445009820095020053, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202104.2922.01605217-IA-900. São Paulo, SP, 07 de maio de 2021. Editado por Rodrigo Aparecido do Carmo - escrevente, analisado e conferido por Silas de Camargo - substituto

Selo digital.1137463E10764082XSFKWJ210


Neuza A. P. Escobar - substituta

Av-12. Protocolo nº 768.320, em 21/06/2021. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do

Continua na ficha 03

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL**8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNS/CNJ: 11374-6

matrícula

195.259

ficha

03

São Paulo, 02 de julho de 2021

Juízo da 56ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 0000851352013020056, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202106.1917.01682774-1A-020. São Paulo, SP, 02 de julho de 2021. Analisado por Alaédia Aroudo da Silva Vitória - escrevente e conferido por Silas de Camargo - substituto

Selo digital.1137463E107683203P5X1321K


Silas de Camargo - substituto

Av-13. Protocolo nº 773.390, em 19/08/2021. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 43ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 00683005920075020043, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202108.1820.01775744-1A-340. São Paulo, SP, 30 de agosto de 2021. Analisado por Cintia Silva dos Santos Mendes - escrevente e conferido por Wanderley Pinheiro Sales Filho - escrevente.

Selo digital.1137463E10773390D1POL321P


Silas de Camargo - substituto

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNS/CNJ: 11374-5

matrícula
195.260ficha
01

São Paulo, 12 de fevereiro de 2019

Imóvel: Terreno situado na Rua Dom Domingos de Silos, lote 6 da quadra 19, do Jardim São Bento, no 23º Subdistrito - Casa Verde, medindo 12,00m de frente; 36,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, e 12,00m nos fundos, encerrando a área de 432,00m², confrontando de um lado com o lote 5, de outro com o lote 7 e nos fundos com os lotes 29 e 30. **Construção:** casa sob nº 164 da Rua Dom Domingos de Silos.

Contribuinte municipal: 074.181.028.

Proprietário: ARMANDO POPPA, italiano, casado, industrial, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Marconi, 33.

Registro anterior: Transcrição nº 62.230, de 23/05/1968, Livro 3-BO, desta Serventia.

Analísado e editado por Sirlene Santos Rosa - escrevente.

Selo digital.1137463140718018ADLL17193

Luciane B. A. Oliveira - substituta

Av-1. Protocolo nº 718.018, em 07/02/2019. TRASLADAMENTO. a) O imóvel está sujeito às restrições urbanísticas impostas pelo loteador, nos termos das cláusulas e condições constantes da averbação nº 2, feita à margem da inscrição de loteamento nº 5 desta Serventia, e b) Por ordem do Juízo Federal da 28ª Vara do Trabalho de São Paulo, proferida no processo nº 02300200902802004, ficam INDISPONÍVEIS os bens de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 2017112315.00407679-IA-640. São Paulo, SP, 12 de fevereiro de 2019. Analísado e editado por Sirlene Santos Rosa - escrevente.

Selo digital.11374631407180184IEYA419B

Luciane B. A. Oliveira - substituta

Av-2. Protocolo nº 718.018, em 07/02/2019. PENHORA. Conforme certidão, enviada por meio eletrônico, em 07 de fevereiro de 2019, sob protocolo PH000250508, A METADE IDEAL DO IMÓVEL foi PENHORADA, em 01/02/2019, nos autos da ação de execução fiscal nº 1542044-59.2015.8.26.0090, da Vara das Execuções Fiscais Municipais desta Capital, que tem como exequente: SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SF, CNPJ nº 46.392.130/0003-80; como executado: ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53; como valor da dívida: R\$ 23.062,36 (vinte e três mil e sessenta e dois reais e trinta e seis centavos), e como depositário: o Executado. **A Penhora envolveu também mais 2 imóveis desta Serventia.** São Paulo, SP, 12 de fevereiro de 2019. Analísado e editado por Sirlene Santos Rosa - escrevente.

Selo digital.1137463E10718018U1XFPI19A

Continua no verso.

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula

195.260

ficha

01

verso

Luciane B. A. Oliveira - substituta

Av-3. Protocolo nº 723.722, em 24/05/2019. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 30ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 00003413220155020030, ficam INDISPONÍVEIS os bens do proprietário, ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 201905.2411.00815253-IA-420. São Paulo, SP, 30 de maio de 2019. Analisado por Corina Morbi Rodrigues Cunha - escrevente e conferido por Dorali Iglesias de Carvalho - autorizada.

Selo digital 1137463E10723722Q824CS19Q

Silas de Camargo - substituto

Av-4. Protocolo nº 725.129, em 19/06/2019. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 30ª Vara do Trabalho de São Paulo - SP, proferida no processo nº 00017439020115020030, ficam INDISPONÍVEIS os bens do proprietário, ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 201906.1811.00841803-IA-309. São Paulo, SP, 27 de junho de 2019. Analisado por Jefferson dos Santos Miranda - escrevente e conferido por Karina Andrade de Oliveira - autorizada.

Selo digital 1137463E10725129D87AF219G

Silas de Camargo - substituto

Av-5. Protocolo nº 736.958, em 23/01/2020. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 68ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 00026720420145020068, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 00026720420145020068. São Paulo, SP, 28 de janeiro de 2020. Analisado e editado por Wanderley Pinheiro Sales Filho - escrevente.

Selo digital 1137463E10736958C0JEME20F

Neuza A. A. Escobar - substituta

Continua na ficha 02

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNS/CNJ: 11374-6

matrícula
195.260ficha
02

São Paulo, 09 de junho de 2020

Av-6. Protocolo nº 742.063, em 08/06/2020. **INDISPONIBILIDADE.** Por ordem do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução, desta Comarca - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - SP, proferida no processo nº 00723006820095020064, ficam **INDISPONÍVEIS** os bens e direitos de **ARMANDO POPPA**, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202006.0515.01172434-IA-840. São Paulo, SP, 09 de junho de 2020. Analisado e editado por Wanderley Pinheiro Sales Filho - escrevente.

Selo digital.1137463E10742063YUESXI20P

Luciane V. A. Oliveira - substituta

Av-7. Protocolo nº 745.443, em 10/08/2020. **INDISPONIBILIDADE.** Por ordem do Juízo Federal da 3ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida nos autos nº 0000450-98.2013.5.02.0003, ficam **INDISPONÍVEIS** os bens e direitos de **ARMANDO POPPA**, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202008.0718.01264984-IA-130. São Paulo, SP, 18 de agosto de 2020. Editado por Matheus Domingues - escrevente, analisado e conferido por Dorali Iglesias de Carvalho - autorizada.

Selo digital.1137463E10745443DMD8SI20S

Silas de Camargo - substituto

Av-8. Protocolo nº 750.686, em 28/10/2020. **INDISPONIBILIDADE.** Por ordem do Juízo da 2ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 00009670920135020002, ficam **INDISPONÍVEIS** os bens e direitos de **ARMANDO POPPA**, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202010.2714.01369769-IA-709. São Paulo, SP, 29 de outubro de 2020. Analisado e editado por Wanderley Pinheiro Sales Filho - escrevente.

Selo digital.1137463E107506860S81XV206

Joelcio Escobar - oficial

Av-9. Protocolo nº 755.848, em 05/01/2021. **INDISPONIBILIDADE.** Por ordem do Juízo da 5ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº

Continua no verso.

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERALmatrícula
195.260ficha
02

verso

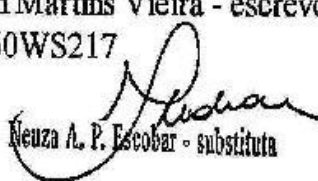
01563006820085020053, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202101.0514.01443757-IA-710. São Paulo, SP, 18 de janeiro de 2021. Editado por Matheus Domingues - escrevente, analisado e conferido por Wanderley Pinheiro Sales Filho - escrevente.

Selo digital.1137463E10755848CI4TN321H


Neuza A. P. Escobar - substituta

Av-10. Protocolo nº 757.893, em 03/02/2021. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo Federal da 15ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 00005510220135020015, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202102.0217.01474013-IA-250. São Paulo, SP, 12 de fevereiro de 2021. Analisado e editado por Marcio Rodrigo Resquin Martins Vieira - escrevente.

Selo digital.1137463E107578934R60WS217


Neuza A. P. Escobar - substituta

Av-11. Protocolo nº 764.082, em 30/04/2021. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 53ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 00445009820095020053, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202104.2922.01605217-IA-900. São Paulo, SP, 07 de maio de 2021. Editado por Rodrigo Aparecido do Carmo - escrevente, analisado e conferido por Silas de Camargo - substituto

Selo digital.1137463E10764082TF13H721C


Neuza A. P. Escobar - substituta

Av-12. Protocolo nº 768.320, em 21/06/2021. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 56ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 0000851352013020056, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº

Continua na ficha 03

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL****8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO**

CNS/CNJ: 11374-6

matrícula

195.260

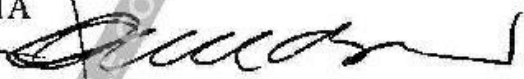
ficha

03

São Paulo, 02 de julho de 2021

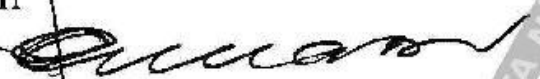
202106.1917.01682774-IA-020. São Paulo, SP, 02 de julho de 2021. Analisado por
Alaédia Aroudo da Silva Vitorio - escrevente e conferido por Silas de Camargo -
substituto

Selo digital 1137463E10768320YF1U4L21A


Silas de Camargo - substituto

Av-13. Protocolo nº 773.390, em 19/08/2021. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do
Juízo da 43ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº
00683005920075020043, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO
POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº
202108.1820.01775744-IA-340. São Paulo, SP, 30 de agosto de 2021. Analisado por
Cintia Silva dos Santos Mendes - escrevente e conferido por Wanderley Pinheiro Sales
Filho - escrevente.

Selo digital 1137463E10773390FGAFWK21H


Silas de Camargo - substituto

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

GIOVANNA POPPA



- IMAGEM AÉREA GERAL DA REGIÃO (GOOGLE EARTH)

III- Vistoria

Caracterização da Região:

A Casa fica localizada em um bairro nobre, situado na Zona Norte da cidade de São Paulo, predominantemente residencial (ZER-1), arborizado, sendo considerada uma “Zona de Valor B”, mesma classificação de bairros como Cerqueira César, Alto de Santana e outras áreas nobres de São Paulo, pertencendo à administração da Subprefeitura da Casa Verde, fazendo divisa com os bairros Casa Verde, Santana e Aeroporto Campo de Marte.

A região, pela proximidade da zona central de São Paulo, do bairro de Santana e da Marginal Tietê, possui uma infraestrutura com vários serviços e conveniências, escolas, universidades, hospitais, farmácias, agências bancárias, supermercados, shopping centers, postos de gasolina, concessionárias de veículos, restaurantes, bares, padarias, lojas, locais de show e comércio em geral.

A região também possui benefícios urbanos como asfalto, água, esgoto, iluminação pública, ciclovias, acesso ao transporte público com diversas linhas de ônibus, estação de Metrô Santana, linha Azul, vias de importantes acessos, como por exemplo, Av. Brás Leme, Av. Casa Verde e Rua Leão XIII.



- VISTA AÉREA DO IMÓVEL (GOOGLE EARTH)



- FACHADA IMÓVEL AVALIANDO



- GARAGEM



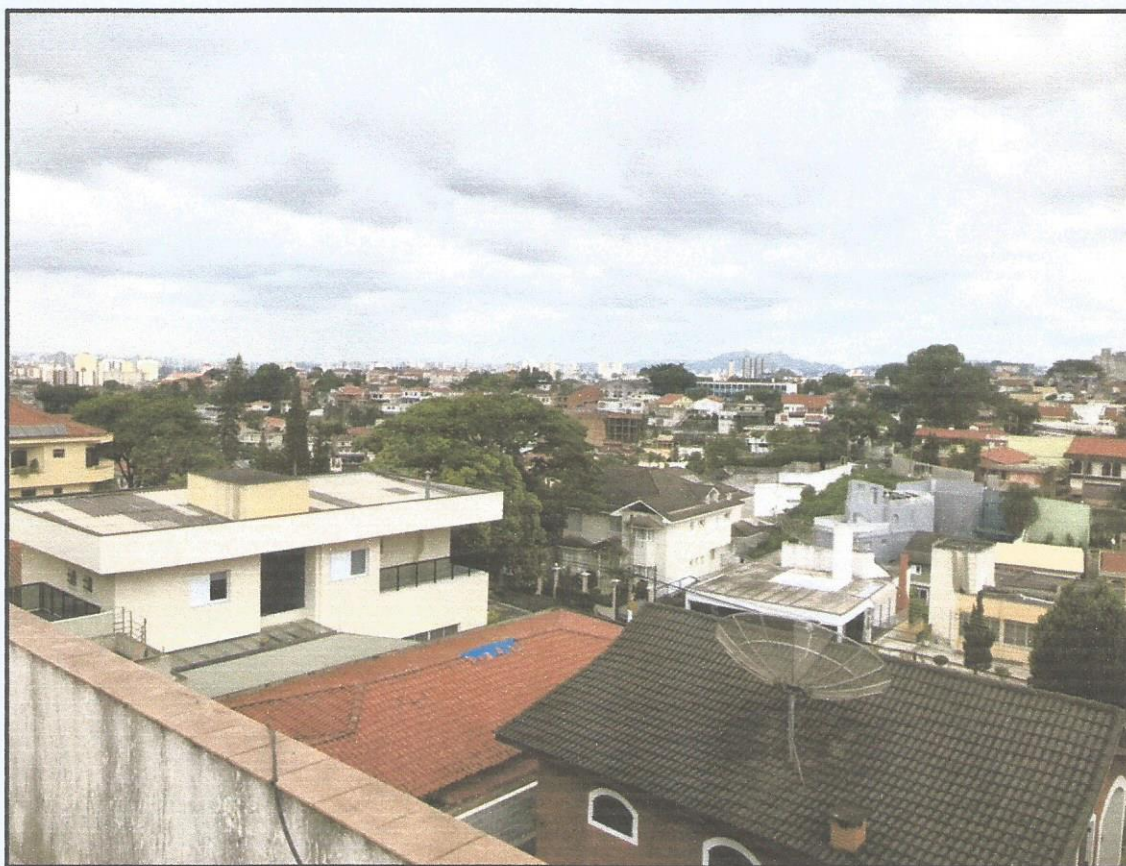
- PISCINA



- ÁREA SERVIÇO



- VARANDA



- VISTA VARANDA SUÍTE

Caracterização da Edificação e Edícula:

Trata-se de uma casa residencial em uma localização privilegiada, com uma edificação principal em dois pavimentos, edícula e benfeitoria nos lotes nº 6 com 432 m² de terreno, lote nº 7 com 422 m² de terreno e o lote nº 8 com 421 m² de terreno, totalizando 1.275 m² de área do terreno.

Áreas do Imóvel:

COMPOSIÇÃO DE ÁREAS TERRENO E EDIFICAÇÃO		
Lote nº	Área Terreno m ²	Área Edificação m ²
6	432	
7	422	
8	421	457
Somatória	1275	457

Descrição do imóvel avaliando:

O pavimento térreo da casa constitui jardim de inverno, sala de estar, sala de jantar, sala de almoço e cozinha. No pavimento superior, uma suíte com varanda, dois quartos e banheiro. Na edícula do lote nº 8, um depósito, lavanderia, dependência de serviço. Na edícula do lote nº 7 quarto, sala-cozinha, banheiro e benfeitoria com uma piscina (4,00 x 8,00 m). Na edícula do lote nº 6, garagem para quatro veículos e oficina.

#	Ambiente	Teto	Paredes	Piso	Janelas
PAV TÉRREO	Jardim Inverno	pintura acrílica	pastilhas/vidros	granilite	alumínio
	Sala Estar	pintura acrílica	pintura acrílica	tacos madeira	metálica ferro
	Sala Jantar	pintura acrílica	pintura acrílica	tacos madeira	metálica ferro
	Sala Almoço	pintura acrílica	pintura acrílica	granilite	alumínio
	Cozinha	pintura acrílica	pintura acrílica	granilite	alumínio
	Lavabo	pintura acrílica	azulejos	cerâmico	metálica
	Hall de Entrada	pintura acrílica	linóleo relevo	granilite	porta madeira
	Escada	xxx	linóleo relevo	granilite	metálica ferro
PAV SUPERIOR	Hall Circulação	pintura acrílica	linóleo relevo	granilite	metálica ferro
	Quarto Casal	pintura acrílica	pintura acrílica	tacos madeira	madeira
	Varanda	xxx	pastilhas	cerâmico	
	Quarto Femin	pintura acrílica	pintura acrílica	tacos madeira	alumínio
	Studio	pintura acrílica	pintura acrílica	tacos madeira	madeira
	Qto Masculin	pintura acrílica	pintura acrílica	tacos madeira	madeira
	Banheiro Banho	pintura acrílica	azulejos	cerâmico	alumínio
	Banheiro	pintura acrílica	azulejos	cerâmico	metálica ferro
	Hall Circulação	pintura acrílica	linóleo relevo	granilite	metálica ferro
FUNDO EDIFICAÇÃO PRINCIPAL	Depósito	pintura acrílica	pintura acrílica	cerâmico	metálica ferro
	Cozinha Serviço	pintura acrílica	azulejos	ardósia	alumínio
	Depend. Serviço	pintura acrílica	pintura acrílica	ardósia	alumínio
	Banho Serviço	pintura acrílica	azulejos	cerâmico	alumínio
	Sacada Panorâmica	xxx	xxxxx	pedra mineira	xxxx
LOTES Nº 6 e 7	Lavanderia	pintura acrílica	azulejos	ardósia	alumínio
	Dispensa Aberta	pintura acrílica	cerâmico	ardósia	gradil alumínio
	Sala Studio	pintura acrílica	pintura acrílica	porcelanato	alumínio
	Banheiro	pintura acrílica	azulejos	ladrilho	alumínio
	Garagem	pintura acrílica	azulejos	ardósia	xxxx
	Oficina	pintura acrílica	azulejos	ardósia	alumínio
	Deposito	pintura acrílica	concreto aparente	cimento liso	alumínio
	piscina (4,00 x 8,00) em fibra de vidro com equipamentos completa				
	Quintal/área externa		piso ardósia e paisagismo/gramado		

III – Metodologia

A Metodologia usada para a presente avaliação foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, pelo procedimento metodológico da Norma Brasileira, NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte 2, Imóveis Urbanos.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Neste método são pesquisados imóveis com as mesmas características do imóvel avaliando, ou seja, com dimensões semelhantes, na mesma região geográfica do imóvel avaliando, proporcionando uma avaliação que reflete fielmente o valor de mercado, aplicando-se as correções necessárias no tocante à localização, estado de conservação, etc.

Foram estabelecidos alguns fatores de importância na avaliação, como o estado de conservação, área útil, localização, infraestrutura da área comum e área de lazer.

OFERTAS DE CASAS NO MERCADO IMOBILIÁRIO

PESQUISA DE CASAS NO MERCADO IMOBILIÁRIO							
Oferta Nº	Local	Área Construída m ²	Valor Oferta R\$	Valor m ² R\$	Ofertante	Código do Imóvel	Fonte de Consulta URL
1	R. Dom Domingos de Silos	420	3.390.000	8.071	quinto andar	546133	quintoandar.com.br
2	Rua Frei Mauro Teixeira	365	4.000.000	10.959	quinto andar	853578	quintoandar.com.br
3	Rua São Plácido	402	3.300.000	8.209	quinto andar	898720	quintoandar.com.br
4	Rua Tibães	350	3.200.000	9.143	vivareal	CA1038	vivareal.com.br
5	Rua Miguel Maldonado	477	4.000.000	8.386	mirantte	329344	mirantte.com.br
Valor médio por m ² (média aritmética das ofertas)				8.954			

Valor Calculado do Imóvel

Valor encontrado pela pesquisa de ofertas de imóveis no mercado imobiliário da região pela área incorporada de 457 m².

#	Valor médio mercado por m ²	Área m ²	Valor Calculado
	Vm	A	Vc = Vm x A
Imóvel	8954	457	4.091.978,00

Depreciação Imóvel

De ordem física decorrente do desgaste da edificação.

Método de Cálculo da Depreciação

Um dos métodos utilizados para cálculo da depreciação é o Método de Ross-Heidecke, misto considerando a idade aparente, a vida útil e o estado de conservação do imóvel.

Idade aparente $x = 30$ anos;

Vida útil $n = 60$ anos;

Estado de conservação referência "c", regular, Coeficiente de Depreciação $CD = 2,52\%$, sendo $E = (100-CD)/100$;

Fator de Depreciação $FD = 1 - [1/2 (x/n + x^2/n^2)] E$

x (Idade Aparente)	n (Vida Útil)	CD coeficiente depreciação		E = (100-CD)/100	Fator de Depreciação FD = $1 - [1/2 (x/n + x^2/n^2)] E$	Valor Avaliado	Valor Depreciado
(anos)	(anos)	Estado Edificação	CD			R\$	R\$
30	60	c	2,52	0,9748	0,6345	4.091.978,00	2.596.155,00

OFERTAS DE TERRENOS NO MERCADO IMOBILIÁRIO

PESQUISA DE TERRENOS NO MERCADO IMOBILIÁRIO								
Oferta Nº	Local	Área m²	Valor Oferta R\$	Valor m² R\$	Ofertante	Telefone DDD 11	Código do Imóvel	Fonte de Consulta URL
1	Rua Monte Cassino	600	2.250.000	3.750	Lopes One	97272-5496		lopes.com.br
2	Rua Nursia	484	900.000	1.860	Locabens	3255-9544	605	vivareal.com.br
3	Rua Miguel Maldonado	500	950.000	1.900	Lopes Condessa	2971-4600	180329	lopes.com.br
4	Rua São Mauro	556	1.350.000	2.428	Lopes One	97272-5496	604261	lopes.com.br
5	Rua Frei machado	364	1.100.000	3.022	Mirantte	3871-8446	285972	vivareal.com.br
Valor médio/m² (média aritmética das ofertas)				2.592				

Valor Calculado Terreno

Valor encontrado pela pesquisa de ofertas de terrenos no mercado imobiliário da região pela área incorporada do terreno 1.275 m² subtraída da área construída incorporada de 457 m², finalizando com 818 m².

#	Valor médio mercado por m ²	Área m ²	Valor Calculado
Terreno	2592	818	2.120.256,00

Valor total do Imóvel

É a somatória do valor do imóvel depreciado com o valor do terreno.

Valor Depreciado	Valor do terreno	Valor Imóvel para venda
R\$	R\$	R\$
2.596.155,00	2.120.256,00	4.716.411,00

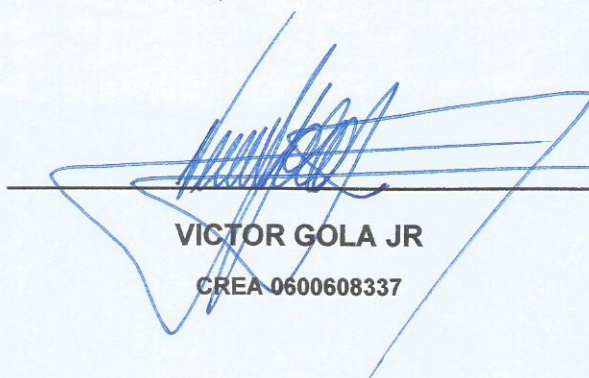
IV- CONCLUSÃO

O imóvel avaliado tem o valor de mercado para venda de **R\$ 4.716.411,00** (quatro milhões, setecentos e dezesseis mil, quatrocentos e onze reais).

V- ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 10 (dez) folhas impressas somente no anverso.

São Paulo, 30 de maio de 2022.


VICTOR GOLA JR
CREA 0600608337

19º CARTÓRIO
 Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais
 19º Subdistrito - Perdizes - São Paulo - SP

Rua Monte Alegre, 342 - Perdizes - São Paulo - SP
 CEP 05014-000 - Fone: (11) 3675-8556 / 3871-4946

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) VICTOR GOLA JUNIOR, sem valor econômico.

São Paulo, 02 de junho de 2022

Em testemunho da verdade.

Selo(s): 1 Ato: 61AB-0447152

Por Firma R\$ 7,50 ; Total R\$ 7,50 ; 2016753911093300112120-002283

THIAGO ROCHA RODRIGUES DE SOUZA - Escrevente Autorizado

Comarca de Capital - Oficial de Registro Civil - 11/3871-4946

Colégio Notarial do Brasil - 11/3871-4946

115048

FIRMA 1

S11041AB0447152

crberti.com.br



+55 11 96697-1300

fls. 1947

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



CONSIDERANDO O DISPOSTO NO ART. 3º DA LEI N.º 6530/78
RESOLUÇÃO 1066 DE 2007 (INCLUI ATO NORMATIVO N.º 001/2011 - PARÁGRAFO ÚNICO)
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS COMERCIAIS E RESIDENCIAIS - ABNT - NBR N.º 14653-2

crberti.com.br



CRB

VIABILIDADE E DESENVOLVIMENTO

Avaliação de Imóveis urbanos, Residenciais e Comerciais



+55 11 96697-1309

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

São Paulo, 11 de fevereiro de 2022.

Solicitante: GIOVANNA POPPA, inscrita no CPF/MF sob nº 592.535.848-15, com endereço na Rua Dom Domingos de Silos, nº 168/172, Jardim São Bento, São Paulo, S.P, Cep. 02526-030.

RESUMO

Valores apurados do m² = **Bruto** R\$ 8.837,56 - **Liquidação Forçada** = R\$ 7.407,74.

Valor apurado do imóvel na condição atual – R\$ 4.957.535,00.

Valor de Venda Liquidação Forçada no mercado atual – R\$ 3.385.336,00

Data da apuração – 08-02-2022.

Perito Avaliador – CARLOS ROBERTO BERTI – CNAI Nº 29939

IMÓVEL AVALIANDO:

Rua Dom Domingos de Silos, 168-172 – J. São Bento - São Paulo – SP

Fotos do imóvel

Fachada



Lateral



Quintal



Rua Dom Domingos de Silos, 168-172 – J. São Bento - São Paulo – SP

Fotos do imóvel

Quintal



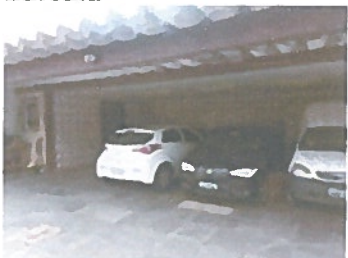
Piscina



Piscina



Edícula



Casa Caseiro



Lavanderia



Cozinha



Cozinha



Sala Almoço



Sala Jantar



Sala Jantar



Sala



Rua Dom Domingos de Silos, 168-172 – J. São Bento - São Paulo – SP

Fotos do imóvel

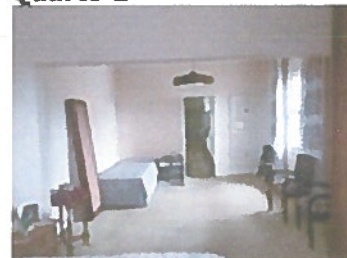
Quarto 1



Quarto 1



Quarto 1



Banheiro



Banheiro



Quarto frente



Quarto frente

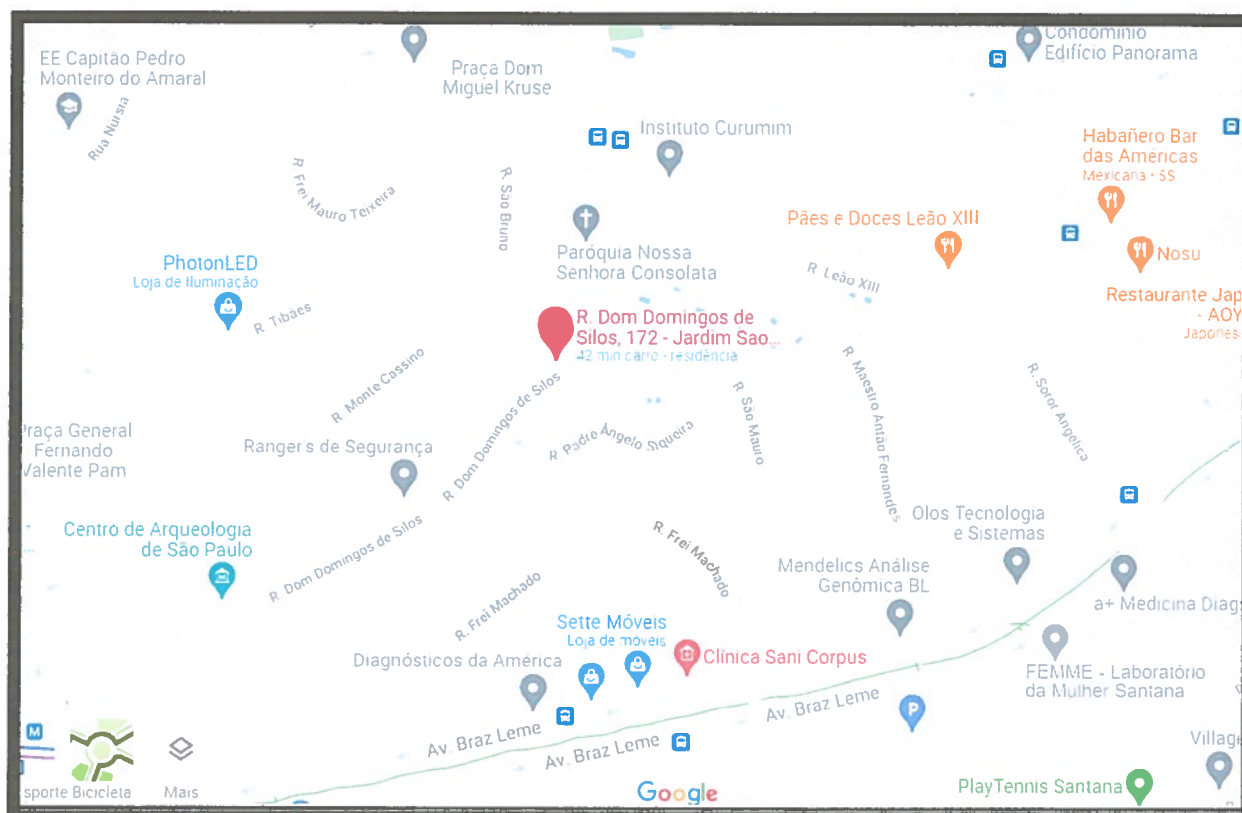


Varanda Quarto frente

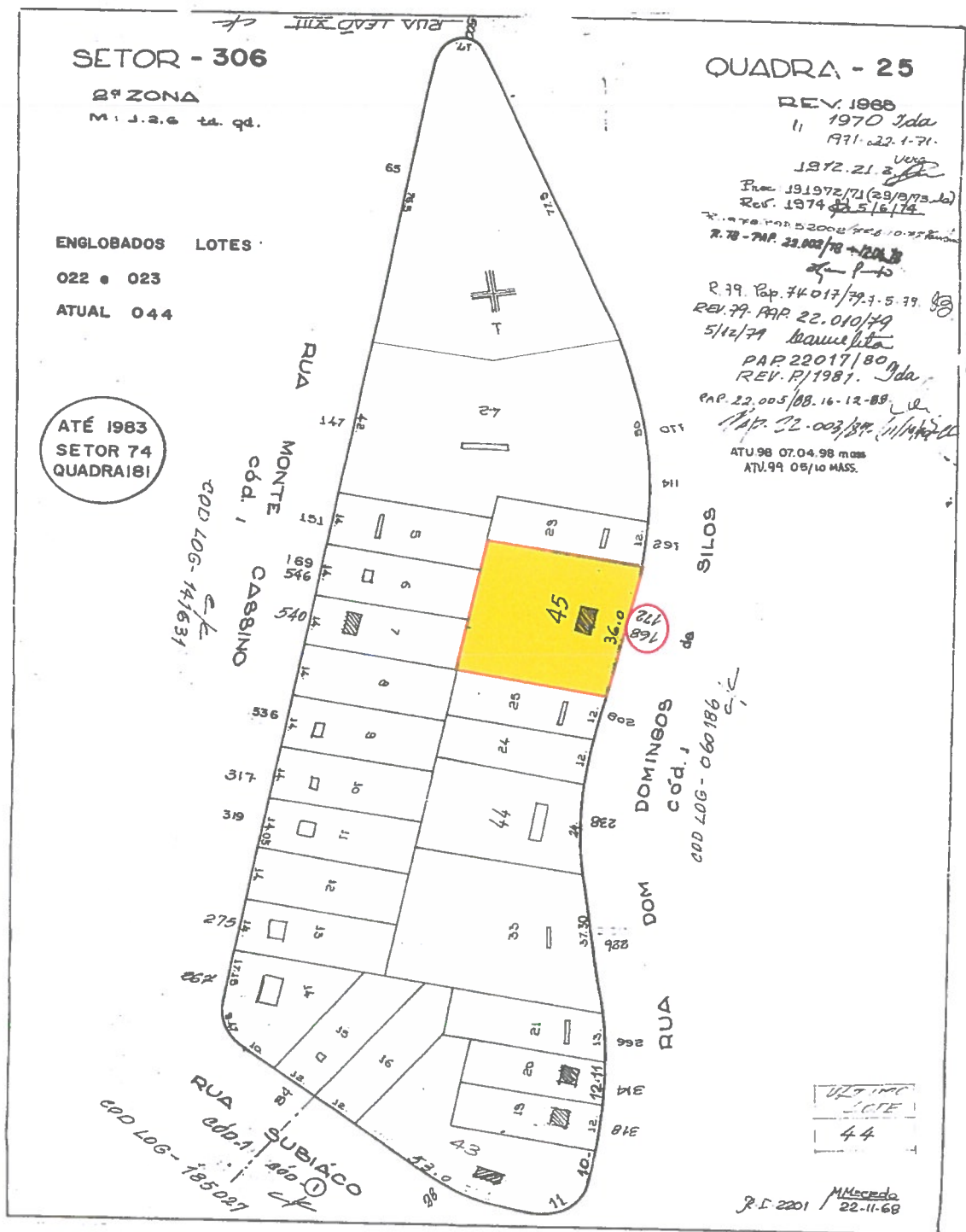


Vista Quarto frente





QUADRA FISCAL - PMSP - 2022



Cadastro Imobiliário – IPTU – PMSP – 2021.**IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)**

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
306.025.0045-9	2021	01	01/01/2021

Situação: Ativa**Local do Imóvel:**

R DOM DOMINGOS DE SILOS, 172 - 168
CASA VERDE JD SAO BENTO CEP 02526-030
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DOM DOMINGOS DE SILOS, 172 - 168
CASA VERDE JD SAO BENTO CEP 02526-030

Contribuinte(s):

CPF 002.363.308-53 ARMANDO POPPA

Mensagens:**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²): 1.275
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 1.275
Testada (m): 36,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 457
Área ocupada pela construção (m²): 257
Ano da construção corrigido: 1964
Padrão da construção: 1-D
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:**BASES DE CÁLCULO (R\$):**

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 457	X 1.753,00	X OBSOLESC 0,2600	= CONSTRUÇÃO 208.292,00	X ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 1.275	X TERRENO 1.528,00	X PROFUND 1,0000 X TIPO TERR 1,0000 X CONDOMIN 1,0000 X FRAÇÃO IDEAL 1,0000	= TERR INCORPORADO 1.948.200,00	X ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	X TERRENO	X PROFUND X TIPO TERR X CONDOMIN X FRAÇÃO IDEAL	= TERR NÃO INCORPORADO	X ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) - (B) - DESCONT	X ALÍQUOTA	+ DESCONTO/ACRÉSCIMO	= IMPOSTO CALCULADO	X FAT ESPEC	+ DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	= IMPOSTO A PAGAR	= (D)
2.156.492,00	X 0,010	+ 6.282,46	= 27.847,38	X 1,000000	+ -0,08	= 27.847,30	

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

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

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	- VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA HF ELETRÔNICA	+ ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	= TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
27.847,30	- 0,00	+ 0,00	= 27.847,30	09/02/2021

Data de Emissão:

01/02/2022

Número do Documento:

1.2022.001727361-1

Solicitante:

CARLOS ROBERTO BERTI (CPF 035.764.498-09)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 02/05/2022, em www.prefeitura.sp.gov.br

VALOR VENAL DE REFERÊNCIA – PMSP – 2022.

02/02/2022 12:07

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal



Secretaria Municipal da Fazenda (SF)

**Consulta Valor Venal de Referência**

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)	306	025	0045	9	• ?	Data	02/02/2022
--	-----	-----	------	---	-----	------	------------

Sigla	Valor	Endereço
306.025.0045.9	3.429.771,00	R DOM DOMINGOS DE SILOS, 00172 168 CASA VERDE 02526-030

Pesquisar

Limpar

Voltar

https://itbi.prefeitura.sp.gov.br/valorreferencia/tvm/frm_tvm_consulta_valor.aspx

1/3

A - SISZON – ZONEAMENTO PMSP – 2022

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON**R DOM DOMINGOS DE SILOS,172****SQL: 306.025.0045-9****ZONEAMENTO**

Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001	L 16402/2016
ZER 1	ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL 1	0000	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR ARCO TIETÊ	0009	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:

R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:

<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/ci/Forms/frmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO-- QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZER 1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,05
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	1
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,50
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,50
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	10
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

02/02/2022 11:51:43

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

Página 1 de 3

B - SISZON – ZONEAMENTO PMSP - 2022

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R DOM DOMINGOS DE SILOS,172

SQL: 306.025.0045-9

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Zona	Nota
ZER 1	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estatual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

02/02/2022 11:51:43

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

Página 2 de 3

www.crberti.com.br

11

C - SISZON – ZONEAMENTO PMSP - 2022

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON**R DOM DOMINGOS DE SILOS,172****SQL: 306.025.0045-9****QUOTA AMBIENTAL – QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016**

Descrição	Valor
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 1
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m² (a) (b)	0,15
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m² (a) (b)	0,25
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m²	0,45
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m²	0,60
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m²	0,70
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m²	0,80
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m²	1,00
FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)	0,5
FATORES: Drenagem (beta)	0,5

NOTAS - QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016**Notas**

- (a) Nos lotes inseridos em ZEPAM, ZPDSr, ZPDS, ZCOR, ZPR e ZER deverão ser aplicadas as seguintes taxas de permeabilidade mínima: 0,90, 0,70, 0,50, 0,30, 0,30 e 0,30, respectivamente, independente do tamanho do lote;
- (b) Quando a somatória da taxa de permeabilidade do Quadro 3A com a taxa de ocupação do Quadro 3 for superior a 1,0 (um inteiro), a taxa de permeabilidade deverá ser respeitada e a taxa de ocupação reduzida proporcionalmente;
- (c) O PA 13 corresponde às Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais, nas quais não se aplicam as exigências da Quota Ambiental.

NA = Não se Aplica

HISTÓRICO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

Classificação	CodLog	Logradouro	Legislação	Atualização	Status
LOCAL	060186	DOMINGOS DE SILOS, R DOM		29/04/2016	HISTORICO

Para verificar os demais quadros da Lei nº 16.402/16, acesse:

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/arquivos/>

Quadro 2 – Percentuais de destinação de área pública

Quadro 2A – Parâmetros de Parcelamento do Solo (dimensões de lote) por zona

Quadro 2B – Parâmetros de Parcelamento do Solo (sistema viário)

Quadro 4 – Usos Permitidos por Zona

Quadro 4A – Condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos

Quadro 4B – Parâmetros de Incomodidade por zona

Para verificar o quadro da Lei 16.050/14, acesse:

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/arquivos/>

Quadro 9 – Viário Estrutural

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

02/02/2022 11:51:43

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

Página 3 de 3

1 - MAPA CIDADE DE SÃO PAULO - PMSP – 2022.

02/02/2022 12:04

⚙ Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo ⚙

Mapa Digital da Cidade São Paulo - SP. - PMSP 2022



Escala:
10000



Link: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx?id=60144

Data e Hora: 02/02/2022 12:03:23

Legendas

Político-Administrativo

- ☐ DIVISAMUNICÍPIOS
- ☐ HIDROGRAFIA
- ☐ LOGRADOUROS
- ☐ SUBPREFEITURAS
- ☐ DISTRITOS
- ☐ QUADRAS VÁRIAS

Rede cicloviária

- Cyclorota
- Ciclovía

Terminal de Ônibus

- Urbano
- Rodoviário

geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_Impressao.aspx?id=60144

1/2

2 - MAPA CIDADE DE SÃO PAULO - PMSP – 2022.

02/02/2022 12:05

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

Perímetros das Zonas (1)	QUALIFICAÇÃO	TRANSFORMAÇÃO	Distrito	Subprefeituras	Mercados Municipais
ZCs	ZEU	Sacolões	Feira livre	Teatro/Cinema/Shows	
ZC	ZEU	Museus	Espaços Culturais	Bibliotecas	
ZCa	ZEUa	Ensino Fundamental e Médio	Educação Infantil	Rede Privada	
ZC-ZEIS	ZEUP	Ensino técnico público	Clubes da Comunidade	Clubes	
ZCOR	ZEUP	Estádios	Centro Esportivo	UBS/Posto/Centro de Saúde	
ZCOR-1	ZEUPa	Urgência / Emergência	Hospital	Bombeiros	
ZCOR-2	ZEM	Polícia Civil	Polícia Militar	Guarda Civil Metropolitana	
ZCOR-3	ZEM	Shopping Center	Trem Metropolitano - Estação	Metrô - Estação	
ZCORa	ZEMP	Favela - Habitasampa	Cortiço - Habitasampa	Alagamento	
ZM	PRESERVAÇÃO	Inundação	Setor		
ZM	ZPR				
ZMa	ZPR				
ZMIS	ZER				
ZMISa	ZER-1				
ZEIS	ZER-2				
ZEIS-1	ZERa				
ZEIS-2	ZPDS				
ZEIS-3	ZPDS				
ZEIS-4	ZPDSr				
ZEIS-5	ZEPAM				
ZDE	ZEPAM				
ZDE-1	ZEP				
ZDE-2	ZEP				
ZPI	ZOE				
ZPI-1	ZOE				
ZPI-2					
CLUBES	PRACASECANTEIROS				
AC-1	Praça/Canteiro				
AC-2					

geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_Impressao.aspx?id=61538

2/2

1 – MATRÍCULA 195.259 COM REGISTRO NO 8º C.R.I. DE SÃO PAULO – SP.

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

matrícula
195.259

ficha
01

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNSCM 11744

São Paulo 12 de fevereiro de 2019

Imóvel: Terreno situado na Rua Dom Domingos de Silos, lote 8 da quadra 19, do Jardim São Bento, no 23º Subdistrito - Casa Verde, medido 12,00m de frente; 35,15m da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha; 35,20m do lado esquerdo, e 12,00m nos fundos, encerrando a área de 421,00m², confrontando do lado direito como lote 7, do lado esquerdo como lote 9, e nos fundos como lote 26.

Contribuinte municipal: 074.181.026.

Proprietários: ARMANDO POPPA, industrial, CI modelo 19 RG nº 1357922, CPF nº 002.363.308, e sua mulher LILIANA BERTI POPPA, CI modelo 19 RG nº 1637229, italianos, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Dom Domingos de Silos, 164.

Registro anterior: Transcrição nº 79.381, de 07/03/1972, Livro 3-CH, desta Serventia. Analisado e editado por Sirlene Santos Rosa - escrevente.

Selo digital 1137463140718018SUI1PR191

Luciano B. A. Oliveira - substituto

Av-1. Protocolo nº 718.018, em 07/02/2019. TRASLADAMENTOS. a) O imóvel está sujeito às restrições urbanísticas impostas pelo loteador, nos termos das cláusulas e condições constantes da averbação nº 2, feita à margem da inscrição de loteamento nº 5 desta Serventia, e b) Por ordem do Juízo Federal da 28ª Vara do Trabalho de São Paulo, proferida no processo nº 02300200902802004, ficam INDISPONÍVEIS os bens de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 201711.2315.00407679-IA-640. São Paulo, SP, 12 de fevereiro de 2019. Analisado e editado por Sirlene Santos Rosa - escrevente.

Selo digital 1137463140718018W8WIK8190

Luciano B. A. Oliveira - substituto

Av-2. Protocolo nº 718.018, em 07/02/2019. PENHORA. Conforme certidão, enviada por meio eletrônico, em 07 de fevereiro de 2019, sob protocolo PH000250508, A METADE IDEAL DO IMÓVEL foi PENHORADA, em 01/02/2019, no autos da ação de execução fiscal nº 1542044-59.2015.8.26.0090, da Vara das Execuções Fiscais Municipais desta Capital, que tem como exequente: SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SE, CNPJ nº 46.392.130/0003-80; como executado: ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53; como valor da dívida: R\$ 23.062,36 (vinte e três mil e sessenta e dois reais e trinta e seis centavos), e como depositário: o Executado. A Penhora envolveu também mais 2 imóveis desta Serventia. São Paulo, SP, 12 de fevereiro de 2019. Analisado e editado por Sirlene

Continua no verso.

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em 16/04/2021 17:54:39



CRB

www.crberti.com.br

2 – MATRÍCULA 195.259 COM REGISTRO NO 8º C.R.I. DE SÃO PAULO – SP.

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 195.259	ficha 01 verso
----------------------	----------------------

Santos Rosa - escrevente.

Selo digital 1137463E10718018LY7MID19H

Luciane B. A. Pereira - substituta

Av-3. Protocolo nº 723.722, em 24/05/2019. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 30ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 00003413220155020030, ficam INDISPONÍVEIS os bens do proprietário, ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 201905.2411.00815253-IA-420. São Paulo, SP, 30 de maio de 2019. Analisado por Corina Morbi Rodrigues Cunha - escrevente e conferido por Dorali Iglesias de Carvalho - autorizada.

Selo digital 1137463E10723722W2LGIU19N

Silas de Camargo - substituto

Av-4. Protocolo nº 725.129, em 19/06/2019. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 30ª Vara do Trabalho de São Paulo - SP, proferida no processo nº 00017439020115020030, ficam INDISPONÍVEIS os bens do proprietário, ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 201906.1811.00841803-IA-309. São Paulo, SP, 27 de junho de 2019. Analisado por Jefferson dos Santos Miranda - escrevente e conferido por Karina Andrade de Oliveira - autorizada.

Selo digital 1137463E10735129X9QUYF19X

Silas de Camargo - substituto

Av-5. Protocolo nº 736.958, em 23/01/2020. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 68ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 00026720420145020068, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 00026720420145020068. São Paulo, SP, 28 de janeiro de 2020. Analisado e editado por Wanderley Pinheiro Sales Filho - escrevente.

Continua na ficha 02

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em: 16/04/2021 17:54:39



CRB

www.crberti.com.br

3 – MATRÍCULA 195.259 COM REGISTRO NO 8º C.R.I. DE SÃO PAULO – SP.

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula
195.259

ficha
02

CNPJ 11.374-5

São Paulo, 28 de janeiro de 2020

Selo digital 1137463E10736958U5KEX420V

Neuma A. P. Escobar - substituta

Av-6. Protocolo nº 742.063, em 08/06/2020. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução, desta Comarca - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - SP, proferida no processo nº 00723006820095020064, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202006.0515.01172434-IA-840. São Paulo, SP, 09 de junho de 2020. Analisado e editado por Wanderley Pinheiro Sales Filho - escrevente.

Selo digital 1137463E10742063ZWJPA820R

Luciane B. A. - substituta

Av-7. Protocolo nº 745.443, em 10/08/2020. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo Federal da 3ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida nos autos nº 0000450-98.2013.5.02.0003, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202008.0718.01264984-IA-130. São Paulo, SP, 18 de agosto de 2020. Editado por Matheus Domingues - escrevente, analisado e conferido por Dorali Iglesias de Carvalho - autorizada.

Selo digital 1137463E10745443LVFHH20V

Blas de Camargo - substituta

Av-8. Protocolo nº 750.686, em 28/10/2020. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 2ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 00003670920135020002, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de, ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202010.2714.01369769-IA-709. São Paulo, SP, 29 de outubro de 2020. Analisado e editado por Wanderley Pinheiro Sales Filho - escrevente.

Selo digital 1137463E10750686E50AP320M

Joelcio Escobar - oficial

Continua no verso.

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em 16/04/2021 17:54:39

4 – MATRÍCULA 195.259 COM REGISTRO NO 8º C.R.I. DE SÃO PAULO – SP.

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 195.259	ficha 02
	verso

Av-9. Protocolo nº 755.848, em 05/01/2021. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 53ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 01563006820085020053, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202101.0514.01443757-IA-710. São Paulo, SP, 18 de janeiro de 2021. Editado por Matheus Domingues - escrevente, analisado e conferido por Wanderley Pinheiro Sales Filho - escrevente.

Selo digital.1137463E10755848TJYPPL219

Neuza A. P. Escobar
Neuza A. P. Escobar - substituta

Av-10. Protocolo nº 757.893, em 03/02/2021. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo Federal da 15ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 00005510220135020015, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202102.0217.01474013-IA-250. São Paulo, SP, 12 de fevereiro de 2021. Analisado e editado por Marcio Rodrigo Resquin Martins Vieira - escrevente.

Selo digital.1137463E10757893O2FLDF21W

Neuza A. P. Escobar
Neuza A. P. Escobar - substituta

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em 16/04/2021 17:54:39

1 - MATRÍCULA 130 REGISTRO NO 8º C.R.I. DE SÃO PAULO- SP.LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL**8º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulomatrícula
130.-ficha
1.-

São Paulo, 12 de Janeiro de 1976.

Um terreno consistente do lote 7 da quadra 19 do Jardim São Bento, no 23º Subdistrito - Casa Verde, medindo 12,00ms. de frente para a Rua Dom Domingos de Silos, antiga Rua 6, lado direito, de quem vai dessa rua para a Rua 13, 35,25ms. da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua elha o imóvel, por 35,15ms. da frente aos fundos, do lado esquerdo, tendo nos fundos a largura da frente, ou seja 12,00ms. com a área total de 422,00ms2., confrontando com os lotes nºs 6 e 8 e nos fundos com o lote nº 29, todos de propriedade do Mosteiro de São Bento ou sucessores. Inscrito no Cadastro dos Contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 074.181.6027.

PROPRIETÁRIOS:- FILOMENA GIUSEPPINA LUIGINA PÁSSERO PALBO, que também se assina FILOMENA PÁSSERO PALBO e s/mº Franco Arthur Palbo, advogado, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Novo Horizonte, nº 232, casados pelo regime da comunhão de bens, (Cart. Ident. RG nº 1.354.414 e 432.890 e CIC nº 045.651.428).

TÍTULO ANTERIOR:- 57.782 deste Registro.

A Escrevente: [Assinatura]

O Oficial: [Assinatura]

00000000

AV.1/130 (traslادamento) O imóvel matriculado está sujeito às restrições constantes da averbação nº 2, feita à margem da inscrição de loteamento nº 5. São Paulo, 12 de Janeiro 1976. A Escrevente: [Assinatura]

(continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em: 16/04/2021 17:52:51

2 – MATRÍCULA 130 REGISTRO NO 8º C.R.I. DE SÃO PAULO– SP.

matrícula 130.-	ficha 1.- verso
--------------------	-----------------------

O Oficial: [Assinatura]

000000000

AV.2/130 Conforme se ve da inscrição nº 16.818, deste Registro, e da averbação feita sob nº 1, o imóvel matriculado foi prometido a venda a ARMANDO POPPA, casado, pelo valor de Cr\$60.000,00, nos termos das escrituras de 17 de junho de 1971, e de 19-8-71, de notas do 11º Tabelião local São Paulo, 12 de Janeiro de 1976. A Escrevente: [Assinatura]

O Oficial: [Assinatura]

000000000

R.3/130 Por escritura de venda e compra de 5 de dezembro de 1975, de notas do 11º Tabelião local, (Lvº 2729 fls. 23vº), os proprietários transmitiram a ARMANDO POPPA, italiano, industrial, casado pelo regime da comunhão de bens com Bertil Liliana Poppa, (Cart. MOd. 19 RG número 1.357.922 e OIO nº 008.415.108), residentes domiciliado em Capital, à Rua Dom Domingos de Sillos, nº 164, pelo valor de Cr\$60.000,00, o imóvel matriculado, São Paulo, 12 de Janeiro de 1976. A Escrevente: [Assinatura]

O Oficial: [Assinatura]

000000000

AV.4/130 À vista da escritura definitiva de venda e compra, acima mencionada, outorgada pelos proprietários, ao compromissário comprador Armando Poppa, fica cancelada a inscrição nº 16.818, neste Registro, mencionada na averbação nº 1, da presente matrícula. São Paulo, 12 de Janeiro de 1976. A Escrevente: [Assinatura]

O Oficial: [Assinatura]

(continua na ficha 3)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em 16/04/2021 17:52:51

**CRB**

www.crberti.com.br

3 – MATRÍCULA 130 REGISTRO NO 8º C.R.I. DE SÃO PAULO– SP.**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL****8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**matrícula **130** fls. **02.**

São Paulo, 24 de julho de 1995.

R.5/ 130 Conforme se verifica do mandado judicial passado em 29 de junho de 1995, assinado pelo Dr. Antônio Sydnei de Oliveira Júnior, MM. Juiz de Direito da 33ª Vara Cível desta Comarca, contendo o respeitável "CUMpra-SE", exarado em 03 de julho de 1995, pelo Dr. Asdrubal Nascimbeni, Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos, desta Comarca, expedido nos autos nº 600/94, da ação de execução movida por SAVOLIDO COMERCIAL E IMÓVEIS LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida - Paulista, nº 810, 13º andar, conjunto 1.304, CGC número ----- 56.200.744/0001-04, contra os proprietários, ARMANDO POPPA, comerciante, e sua mulher LILIANA BERTI POPPA ou BERTI LILIANA POPPA, do lar, italianos, CI modelo 19 RG nºs 1.367.922 e --- 1.637.229, residentes na Rua Dom Domingos de Silos, nº 172, - Jardim São Bento, e contra CRISTALLO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CONFEITOS LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Dom José de Barros, nº 320, CGC nº 61.226.957/0001-45; JOSÉ POPPA, e sua mulher TÂNIA MARIA PEDREIRA POPPA, comerciantes, CIRC números 2.739.698 e 5.515.735, CPF nºs 521.826.068-15 e 894.982.758-15, respectivamente, residentes na Rua Traipú, nº 542, 8º andar, e GIOVANNA MARIA RITA POPPA, italiana, divorciada, industriária, CI RNE nº W. 552.755-N, antes CI para estrangeiros RG nº ---- 4.384.070, CPF nº 592.535.848-15, residente na Rua Dom Domingos de Silos, nº 172, os demais brasileiros, todos domiciliados nesta Capital, e os casados o são pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, o imóvel matriculado foi penhorado na aludida ação, para garantir a execução do valor de R\$ 900.000,00, tendo sido nomeados depositários do imóvel os proprietários ARMANDO POPPA e sua mulher LILIANA BERTI POPPA ou BERTI LILIANA POPPA. A penhora objetivada envolve também os imóveis das matrículas nºs 45.766 e 65.495, deste Ofício. São Paulo, 24 de julho de 1995. O Escrevente: -

MODELO - 2 - 10.000 - 03/94 - PUBLIC GRAFF - TEL: 638-1144

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em 16/04/2021 17:52:51

4 – MATRÍCULA 130 REGISTRO NO 8º C.R.I. DE SÃO PAULO– SP.

matrícula	ficha
130	02-verso

Sebastião Lima de Figueiredo .A Escrevente Autorizada: —
Sebastião Lima de Figueiredo

nl.

Av-6. Protocolo nº 694.083, em 24/11/2017. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo Federal da 28ª Vara do Trabalho de São Paulo, proferida no processo nº 02300200902802004, ficam INDISPONÍVEIS os bens do proprietário, ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 201711.2315.00407679-IA-640. São Paulo, SP, 11 de dezembro de 2017. Analisado por Rodrigo Haberbeck dos Santos - escrevente e conferido por Nivea Araujo Piotto - escrevente.

Joelcio Escobar - Oficial

Av-7. Protocolo nº 718.018, em 07/02/2019. PENHORA. Conforme certidão, enviada por meio eletrônico, em 07 de fevereiro de 2019, sob protocolo PH000250508, A METADE IDEAL DO IMÓVEL foi PENHORADA, em 01/02/2019, nos autos da ação de execução fiscal nº 1542044-59.2015.8.26.0090, da Vara das Execuções Fiscais Municipais desta Capital, que tem como exequente: SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SF, CNPJ nº 46.392.130/0003-80; como executado: ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53; como valor da dívida: R\$ 23.062,36 (vinte e três mil e sessenta e dois reais e trinta e seis centavos), e como depositário: o Executado. A Penhora envolveu também mais 2 imóveis desta Serventia. São Paulo, SP, 12 de fevereiro de 2019. Analisado e editado por Sirlene Santos Rosa - escrevente.

Selo digital 1137463E10718018LYO5JH19Q

Luciane B. A. Oliveira - Substituta

Av-8. Protocolo nº 723.722, em 24/05/2019. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 30ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 00003413220155020030, ficam INDISPONÍVEIS os bens do proprietário, ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 201905.2411.00815253-IA-420. São Paulo, SP, 30 de maio de 2019. Analisado por Corina Morbi Rodrigues Cunha - escrevente e conferido por Dorali Iglesias de Carvalho - autorizada.

Continua na ficha 03

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em: 16/04/2021 17:52:51



CRB

www.crberti.com.br

22

5 – MATRÍCULA 130 REGISTRO NO 8º C.R.I. DE SÃO PAULO– SP.LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL**8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO**matrícula
130ficha
03

CNEC/VJ: 1137446

São Paulo, 30 de maio de 2019

Selo digital 1137463E10723722CLX57Q199

Silas de Camargo - substituto

Av-9. Protocolo nº 725.129, em 19/06/2019. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 30ª Vara do Trabalho de São Paulo - SP, proferida no processo nº 00017439020115020030, ficam INDISPONÍVEIS os bens do proprietário, ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 201906.1811.00841803-IA-309. São Paulo, SP, 27 de junho de 2019. Analisado por Jefferson dos Santos Miranda - escrevente e conferido por Karina Andrade de Oliveira - autorizada.

Selo digital 1137463E10725129XGFKBH19X

Silas de Camargo - substituto

Av-10. Protocolo nº 736.958, em 23/01/2020. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 68ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 00026720420145020068, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 00026720420145020068. São Paulo, SP, 28 de janeiro de 2020. Analisado e editado por Wanderley Pinheiro Sales Filho - escrevente -

Selo digital 1137463E10736958V8618S204

Neuza A. P. Ribeiro - substituta

Av-11. Protocolo nº 742.063, em 08/06/2020. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução, desta Comarca - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - SP, proferida no processo nº 00723/06820095020064, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202006.0515.01172434-IA-840. São Paulo, SP, 09 de junho de 2020. Analisado e editado por Wanderley Pinheiro Sales Filho - escrevente.

Selo digital 1137463E10742063WIFQTT200

Luciane B. A. Ribeiro - substituta

(continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em 16/04/2021 17:52:51

6 – MATRÍCULA 130 REGISTRO NO 8º C.R.I. DE SÃO PAULO– SP.

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula
130

ficha
03

verso

Av-12. Protocolo nº 745.443, em 10/08/2020. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo Federal da 3ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida nos autos nº 0000450-98.2013.5.02.0003, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202008.0718.01264984-IA-130. São Paulo, SP, 18 de agosto de 2020. Editado por Matheus Domingues - escrevente, analisado e conferido por Dorali Iglesias de Carvalho - autorizada.

Selo digital 1137463E10745443WBSCGL20Y

Neusa A. P. Escobar - substituta

Av-13. Protocolo nº 750.686, em 28/10/2020. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 2ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 00009670920135020002, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de, ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202010.2714.01369769-IA-709. São Paulo, SP, 29 de outubro de 2020. Analisado e editado por Wanderley Pinheiro Sales Filho - escrevente.

Selo digital 1137463E10750686NSIOE7207

Joelcio Escobar - oficial

Av-14. Protocolo nº 755.848, em 05/01/2021. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 5ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 01563006820085020053, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202101.0514.01443757-IA-710. São Paulo, SP, 18 de janeiro de 2021. Editado por Matheus Domingues - escrevente, analisado e conferido por Wanderley Pinheiro Sales Filho - escrevente.

Selo digital 1137463E107558481PLYGN21P

Neusa A. P. Escobar - substituta

Av-15. Protocolo nº 757.893, em 03/02/2021. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo Federal da 1ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº

Continua na ficha 04

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em 16/04/2021 17:52:51

7 – MATRÍCULA 130 REGISTRO NO 8º C.R.I. DE SÃO PAULO– SP.

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula
130

ficha
04

**8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO**

CNPJ Nº: 11374-6

São Paulo, 12 de fevereiro de 2021

00005510220135020015, ficam **INDISPONÍVEIS** os bens e direitos de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202102.0217.01474013-IA-250. São Paulo, SP, 12 de fevereiro de 2021. Analisado e editado por Marcio Rodrigo Resquin Martins Vieira - escrevente.
Selo digital L1137463E10757893LHC0K111

Marcia A. P. Escrivão - substituta

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em: 16/04/2021 17:52:51



CRB

www.crberti.com.br

25

1 – MATRÍCULA 195.260 COM REGISTRO NO 8º C.R.I. DE SÃO PAULO – SP.

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
195.260	01

CNS/CNJ: 11374-6

São Paulo, 12 de fevereiro de 2019

Imóvel: Terreno situado na Rua Dom Domingos de Silos, lote 6 da quadra 19, do Jardim São Bento, no 23º Subdistrito - Casa Verde, medindo 12,00m de frente; 36,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, e 12,00m nos fundos, encerrando a área de 432,00m², confrontando de um lado com o lote 5, de outro com o lote 7 e nos fundos com os lotes 29 e 30. **Construção:** casa sob nº 164 da Rua Dom Domingos de Silos.

Contribuinte municipal: 074.181.028.

Proprietário: ARMANDO POPPA, italiano, casado, industrial, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Marconi, 33.

Registro anterior: Transcrição nº 62.230, de 23/05/1968, Livro 3-BO, desta Serventia.

Analisado e editado por Sirlene Santos Rosa - escrevente.

Selo digital 1137463140718018ADLL17193

Luciano B. A. Officina - substituta

Av-1. Protocolo nº 718.018, em 07/02/2019. TRASLADAMENTO. a) O imóvel está sujeito às restrições urbanísticas impostas pelo loteador, nos termos das cláusulas e condições constantes da averbação nº 2, feita à margem da inscrição de loteamento nº 5 desta Serventia, e b) Por ordem do Juízo Federal da 28ª Vara do Trabalho de São Paulo, proferida no processo nº 02300200902802004, ficam INDISPONÍVEIS os bens de ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 201711 2315.00407679-IA-640. São Paulo, SP, 12 de fevereiro de 2019. Analisado e editado por Sirlene Santos Rosa - escrevente.

Selo digital 11374631407180184IEYA419B

Luciano B. A. Officina - substituta

Av-2. Protocolo nº 718.018, em 07/02/2019. PENHORA. Conforme certidão, enviada por meio eletrônico, em 07 de fevereiro de 2019, sob protocolo PH000250508, A METADE IDEAL DO IMÓVEL foi PENHORADA, em 01/02/2019, nos autos da ação de execução fiscal nº 1542044-59.2015.8.26.0090, da Vara das Execuções Fiscais Municipais desta Capital, que tem como exequente: SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SF, CNPJ nº 46.392.130/0003-80, como executado: ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53; como valor da dívida: R\$ 23.062,36 (vinte e três mil e sessenta e dois reais e trinta e seis centavos), e como depositário: o Executado. A Penhora envolveu também mais 2 imóveis desta Serventia. São Paulo, SP, 12 de fevereiro de 2019. Analisado e editado por Sirlene Santos Rosa - escrevente.

Selo digital 1137463E10718018U1XFPI19A

Continua no verso.

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em 01/07/2019 10:41:50

2 – MATRÍCULA 195.260 COM REGISTRO NO 8º C.R.I. DE SÃO PAULO– SP.

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula
195.260

ficha
01
verso

Luciane B. A. Oliveira - substituta

Av-3. Protocolo nº 723.722, em 24/05/2019. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 30ª Vara do Trabalho desta Comarca, proferida no processo nº 00003413220155020030, ficam INDISPONÍVEIS os bens do proprietário, ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 201905.2411.00815253-IA-420. São Paulo, SP, 30 de maio de 2019. Analisado por Corina Morbi Rodrigues Cunha - escrevente e conferido por Dorali Iglesias de Carvalho - autorizada.
Selo digital 1137463E10723722Q0824CS19Q

Silas de Camargo - substituto

Av-4. Protocolo nº 725.129, em 19/06/2019. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 30ª Vara do Trabalho de São Paulo - SP, proferida no processo nº 00017439020115020030, ficam INDISPONÍVEIS os bens do proprietário, ARMANDO POPPA, CPF nº 002.363.308-53. Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 201906.1811.00841803-IA-309. São Paulo, SP, 27 de junho de 2019. Analisado por Jefferson dos Santos Miranda - escrevente e conferido por Karina Andrade de Oliveira - autorizada.
Selo digital 1137463E10725129D87AE219Q

Silas de Camargo - substituto

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em 01/07/2019 10:41:50

ESTUDO COMPARATIVO DE IMÓVEIS COMPATÍVEIS NA REGIÃO

Considerando a documentação apresentada, faremos a avaliação do imóvel através de estudos norteado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado pelo valor do metro quadrado, segundo a NBR nº 14653-2.

Imóvel residencial, tipo unifamiliar, localizado em bairro residencial, formado pelas Matrículas nºs 195.259, 130 e 195.260, todas com Registro no **8º C.R.I. de São Paulo, SP**, Cadastro Municipal sob Nº **306.025.0045-9** com Área Incorporada de 1.275,00 m², Área Construída de 457,00 m², testada de 36,00 metros, Ano da Construção de 1964, na Rua Dom Domingos de Silos, nº 168 – 172, Jardim São Bento, Casa Verde, São Paulo, SP. CEP. 02526-030, com o zoneamento estabelecido pela PMSP, sendo uma **ZER-1**.

Zona Exclusivamente Residencial – ZER-1

Zonas Exclusivamente Residenciais são porções do território destinadas ao uso exclusivamente residencial de habitações unifamiliares, com densidade demográfica baixa. Esta zona se caracteriza pela ausência dos usos não residenciais e pela baixa densidade, sendo que alguns bairros contam com intensa arborização. A ZER se divide em:

I – Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER-1): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de médio porte;

II – Zona Exclusivamente Residencial 2 (ZER-2): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de pequeno porte;

III – Zona Exclusivamente Residencial Ambiental (ZERa): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de grande porte, localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.

AMOSTRAGEM PARA IMÓVEL AVALINDO:

Estudos feitos por amostragens na região, com levantamento de imóveis compatíveis, são demonstrados através da planilha abaixo:

CASAS - Rua Dom Domingos de Silos, nº 172 - 168 - Jd. São Bento - Casa Verde - São Paulo - SP. - Cep. 02526-030.							
Amostras	LOCALIZAÇÃO	VALOR VENDA	m²	VALOR	URL	Imobiliária	fone
1	Zona Norte - Região do Jardim São Bento	R\$ 2.300.000,00	269	R\$ 8.550,19	https://tinyurl.com/5h5dtyhw	Lopes Condessa	11-2971-4600
2	Zona Norte - Região do Jardim São Bento	R\$ 6.900.000,00	714	R\$ 9.663,87	https://tinyurl.com/52rf8esy	Mirantte Imóveis	11-2971-7963
3	Zona Norte - Região do Jardim São Bento	R\$ 2.550.000,00	320	R\$ 7.968,75	https://tinyurl.com/4wu3db72	Estação Imóveis	11-3955-1606
4	Zona Norte - Região do Jardim São Bento	R\$ 3.500.000,00	409	R\$ 8.557,46	https://tinyurl.com/3y3h6ea5	Carlos Ferrari Imóveis	11-2287-6666
5	Zona Norte - Região do Jardim São Bento	R\$ 3.850.000,00	522	R\$ 7.375,48	https://tinyurl.com/4z2swrvw	Arbo Imóveis	11-4003-3793
6	Zona Norte - Região do Jardim São Bento	R\$ 9.500.000,00	1100	R\$ 8.636,36	https://tinyurl.com/yft6xb3	Mirantte Imóveis	11-2971-7963
7	Zona Norte - Região do Jardim São Bento	R\$ 3.600.000,00	380	R\$ 9.473,68	https://tinyurl.com/2kbb5pnb	Nice Antunes Gestão	11-4801-5555
8	Zona Norte - Região do Jardim São Bento	R\$ 4.000.000,00	477	R\$ 8.385,74	https://tinyurl.com/575r5p5m	Mirantte Imóveis	11-2971-7963
Valor médio		R\$ 36.200.000,00	4191	R\$ 8.637,56			
Metragem Retirada do Cadastro Municipal de São Paulo - PMSP - 2021			457,00	R\$ 3.947.363,40			
Fator de depreciação - Método Heidecke "C" - Regular - Necessitando de Reparos Simples			-2,52%	-R\$ 99.473,56			
Considerando a taxa de ocupação, TO de 0,50% // 1275m² (2x AC) = 361M²xVALOR M²			361	R\$ 1.109.645,66	Terreno = R\$ 3.073,81 o m²	R\$ 3.073,81	M² do terreno
Valor de provável de venda / Valor líquido do m²				R\$ 4.957.535,50			
Venda Liquidação Forçada Rápida custo financeiro 36 meses			-29,86%	-R\$ 1.480.302,25			
Imposto Municipal equivalente a 36 meses (3 anos) (iptu anual R\$ 30.632,10)			3	-R\$ 91.896,30		-R\$ 30.632,10	IPTU 2022
Valor e Venda Forçada pelas condições mercadológica / financeira do mercado atual				R\$ 3.385.336,95		R\$ 7.407,74	M² V. Forçada

TERRENO - Rua Dom Domingos de Silos, nº 172 - 168 - Jd. São Bento - Casa Verde - São Paulo - SP. - Cep. 02526-030.							
Amostras	LOCALIZAÇÃO	VALOR VENDA	m²	VALOR	URL	Imobiliária	fone
1	Região do Jardim São José	R\$ 2.000.000,00	543,75	R\$ 3.678,16	https://tinyurl.com/mtw73x8u	Mirantte Imóveis	11-2971-7963
2	Região do Jardim São José	R\$ 1.100.000,00	364	R\$ 3.021,98	https://tinyurl.com/3r9hpfam	Mirantte Imóveis	11-2971-7963
3	Região do Jardim São José	R\$ 2.100.000,00	602	R\$ 3.488,37	https://tinyurl.com/245dbnyt	Lef Properties	11-4550-4000
4	Região do Jardim São José	R\$ 1.936.620,00	812	R\$ 2.385,00	https://tinyurl.com/ycktk3kd4	MF Participações Im	11-3473-9320
Valor médio		R\$ 7.136.620,00	2321,75	R\$ 3.073,81			
Metragem Retirada do Cadastro Municipal de São Paulo - PMSP - 2021			457,00	R\$ 1.404.731,49			
Fator de depreciação - Método Heidecke "E" - Necessitando de Reparos Simples			-18,10%	-R\$ 254.256,40			
Valor de provável de venda / Valor líquido do m²				R\$ 1.150.475,09	R\$ 2.517,45		

Valor de Liquidação Forçada

Conforme NBR 14.653 – parte 1 trata-se do “Valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado”. Estudos feitos recentemente pela Instituto de Engenharia e Avaliações, o tempo de venda dos imóveis:

Apartamento	de 36 a 48 meses
Casa	de 36 a 48 meses (R\$ 91.896,30 = 3 anos de impostos)
Sobrado	de 36 a 48 meses
Sala Comercial	de 36 a 60 meses
Loja	de 36 a 60 meses
Área	de 36 a 72 meses
Galpões	de 36 a 72 meses

Valor de liquidação forçada “Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor do que a média de absorção pelo mercado”.

Salienta-se que o valor de liquidação forçada é o valor utilizado como valor mínimo praticado em leilões.

Considerando os fatores acima, custo fixos de manutenção, despesas financeiras, prazos, taxa de risco, custo de oportunidade, considerando ainda o tempo normal para a realização da venda, bem como as características do imóvel, podemos aplicar 30% para cálculo do Valor para uma liquidação forçada.

Valor futuro de um capital

Aplicação de juros compostos de 9,100% ao ano, pro-rata die, entre Fevereiro-2022 e Fevereiro-2025 sobre um capital de R\$4.957.535,50

Valor original	R\$4.957.535,50
Número de meses	36
Valor futuro:	R\$6.437.837,91

Memória do Cálculo

Juros

Juros percentuais (JP) = 29,85964 %
 Valor dos juros (VJ) = VA * JP = 1.480.302,4087
 Valor total com juros = VA + VJ = R\$6.437.837,91

Observações sobre os juros:

Fórmula dos juros compostos: $Juros = ((1 + taxa / 100) ^ períodos) - 1$
 períodos = 325/365 (prop. 2022) + 2 (de 2023 a 2024) + 40/365 (prop. 2025) = 3
 Juros = $((1 + 9,10000 / 100) ^ 3) - 1 = 29,85964\%$

IMÓVEIS APURADOS NA PESQUISA

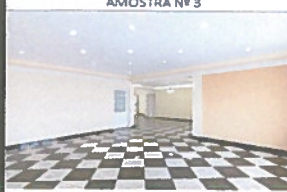
	AMOSTRA Nº 1	Endereço	Região do Bairro Jardim São Bento - Casa Verde - SP				
	Bairro	J. São Bento / Casa Verde	Cidade	São Paulo		UF	SP
	Tipo Imóvel	casa	Estado do Imóvel	Bom estado			
	Área Incorporada m²		Área Privativa m²	269	ANO		
	Área Construída m²		Testada em metros linear				
	Valor real apurado R\$	R\$ 2.300.000,00	Valor do m²	R\$ 8.550,19			
	Valor depreciado R\$		Valor do m²				
	Fonte pesquisada	Lopes Condessa	Fone	11-2971-4600			
URL reduzido	https://tinyurl.com/5h5dtyhw						
Observações:							
	AMOSTRA Nº 2	Endereço	Região do Bairro Jardim São Bento - Casa Verde - SP				
	Bairro	J. São Bento / Casa Verde	Cidade	São Paulo		UF	SP
	Tipo Imóvel	casa	Estado do Imóvel	Bom estado			
	Área Incorporada m²		Área Privativa m²	714	ANO		
	Área Construída m²		Testada em metros linear				
	Valor real apurado R\$	R\$ 6.900.000,00	Valor do m²	R\$ 9.663,87			
	Valor depreciado R\$		Valor do m²				
	Fonte pesquisada	Mirante Imóveis	Fone	11-2971-7963			
URL reduzido	https://tinyurl.com/52rf8esy						
Observações:							

IMÓVEIS APURADOS NA PESQUISA

fls. 1976

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR HENRIQUE TUZZOLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 16:31, sob o número WSA22702674933. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015291-67.2005.8.26.0001 e código eZbHQsrB.

AMOSTRA Nº 3



Endereço	Região do Bairro Jardim São Bento - Casa Verde - SP				
Bairro	J. São Bento / Casa Verde	Cidade	São Paulo	UF	SP
Tipo Imóvel	casa	Estado do Imóvel	Bom estado		
Área Incorporada m²		Área Privativa m²	320	ANO	
Área Construída m²		Testada em metros linear			
Valor real apurado R\$	R\$ 2.550.000,00	Valor do m²	R\$ 7.968,75		
Valor depreciado R\$		Valor do m²			
Fonte pesquisada	Estação Imóveis	Fone	11-3955-1606		
URL reduzido	https://tinyurl.com/4wu3db72				
Observações:					

AMOSTRA Nº 4



Endereço	Região do Bairro Jardim São Bento - Casa Verde - SP				
Bairro	J. São Bento / Casa Verde	Cidade	São Paulo	UF	SP
Tipo Imóvel	casa	Estado do Imóvel	Bom estado		
Área Incorporada m²		Área Privativa m²	409	ANO	
Área Construída m²		Testada em metros linear			
Valor real apurado R\$	R\$ 3.500.000,00	Valor do m²	R\$ 8.557,46		
Valor depreciado R\$		Valor do m²			
Fonte pesquisada	Carlos Ferrari Imóveis	Fone	11-2287-6666		
URL reduzido	https://tinyurl.com/3y3h6ea5				
Observações:					

AMOSTRA Nº 5



Endereço	Região do Bairro Jardim São Bento - Casa Verde - SP				
Bairro	J. São Bento / Casa Verde	Cidade	São Paulo	UF	SP
Tipo Imóvel	casa	Estado do Imóvel	Bom estado		
Área Incorporada m²		Área Privativa m²	522	ANO	
Área Construída m²		Testada em metros linear			
Valor real apurado R\$	R\$ 3.850.000,00	Valor do m²	R\$ 7.375,48		
Valor depreciado R\$		Valor do m²			
Fonte pesquisada	Arbo Imóveis	Fone	11-4003-3793		
URL reduzido	https://tinyurl.com/4z2swrvw				
Observações:					

AMOSTRA Nº 6



Endereço	Região do Bairro Jardim São Bento - Casa Verde - SP				
Bairro	J. São Bento / Casa Verde	Cidade	São Paulo	UF	SP
Tipo Imóvel	casa	Estado do Imóvel	Bom estado		
Área Incorporada m²		Área Privativa m²	1100	ANO	
Área Construída m²		Testada em metros linear			
Valor real apurado R\$	R\$ 9.500.000,00	Valor do m²	R\$ 8.636,36		
Valor depreciado R\$		Valor do m²			
Fonte pesquisada	Mirante Imóveis	Fone	11-2971-7963		
URL reduzido	https://tinyurl.com/yvft6xb3				
Observações:					

AMOSTRA Nº 7



Endereço	Região do Bairro Jardim São Bento - Casa Verde - SP				
Bairro	J. São Bento / Casa Verde	Cidade	São Paulo	UF	SP
Tipo Imóvel	casa	Estado do Imóvel	Bom estado		
Área Incorporada m²		Área Privativa m²	380	ANO	
Área Construída m²		Testada em metros linear			
Valor real apurado R\$	R\$ 3.600.000,00	Valor do m²	R\$ 9.473,68		
Valor depreciado R\$		Valor do m²			
Fonte pesquisada	Nice Antunes Gestão Imobiliária	Fone	11-4801-5555		
URL reduzido	https://tinyurl.com/2kbk5pnb				
Observações:					

AMOSTRA Nº 8



Endereço	Região do Bairro Jardim São Bento - Casa Verde - SP				
Bairro	J. São Bento / Casa Verde	Cidade	São Paulo	UF	SP
Tipo Imóvel	casa	Estado do Imóvel	Bom estado		
Área Incorporada m²		Área Privativa m²	477	ANO	
Área Construída m²		Testada em metros linear			
Valor real apurado R\$	R\$ 4.000.000,00	Valor do m²	R\$ 8.385,74		
Valor depreciado R\$		Valor do m²			
Fonte pesquisada	Mirante Imóveis	Fone	11-2971-7963		
URL reduzido	https://tinyurl.com/575rSp5m				
Observações:					

De acordo com vossa solicitação, apresento a conclusão do PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, quanto ao valor de comercialização do imóvel situado à Rua Dom Domingos de Silos, nº 168 – 172, Jardim São Bento, Casa Verde, São Paulo, SP. CEP. 02526-030, descrito abaixo:

Matrícula 195.259.

Imóvel: Terreno situado na Rua Dom Domingos de Silos, lote 8 da quadra 19, do Jardim São Bento, 23º Subdistrito – casa Verde, medindo 12,00m de frente; 35,15m da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha; 35,20m do lado esquerdo, e 12,00 m nos fundos, encerrando a área de 421,00m², confrontando do lado direito com o lote 7, do lado esquerdo com o lote 9, e nos fundos com o lote 26.

Matrícula 130.

Um terreno: consistente do lote 7 da quadra 19 do Jardim São Bento, no 23º Subdistrito – casa Verde, medindo 12,00ms. De frente para a Rua Dom Domingos de Silos, antiga rua 6, lado direito de quem vai dessa rua para a Rua 13, 35,25ms da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, por 35,15ms da frente aos fundos, do lado esquerdo, tendo nos fundos a largura da frente, ou seja, 12,00ms. Com a área total de 422,00m², confrontando com os lotes nºs 6 e 8 e nos fundos com o lote nº 29, todos de propriedade do Mosteiro de São Bento ou sucessores.

Matrícula 195.025.

Imóvel: Terreno situado na Rua Dom Domingos de Silos, lote 6 da quadra 19, do Jardim São Bento, 23º Subdistrito – casa Verde, medindo 12,00m de frente; 36,00m da frente aos fundos, de ambos os lados e 12,00m nos fundos, encerrando a área de 432,00m², confrontando de um lado com o lote 5, de outro com o lote 7 e nos fundos com os lotes 29 e 30.

Conclusão

Tomando-se por base as considerações descritas acima e ponderando as características e os atributos obtidos, quanto ao imóvel, sua localização, seu entorno, formato, dimensões, condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação, serviços públicos e privados, seu tipo, fins de utilização, sugerimos para o imóvel supracitado, o seguinte parecer:

"IMÓVEL" - Matrículas nºs 195.259; 130; 195.260, todas com registro no 8º C.R.I. de São Paulo - SP.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica:

Valor de Venda

R\$ 4.957.535,00 (quatro milhões, novecentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e trinta e cinco reais), nas condições estipuladas nesta data.

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 3.385.336,00 (três milhões, trezentos e oitenta e cinco mil, trezentos e trinta e seis reais), nas condições estipuladas nesta data.

Obs. Admitindo-se uma variação que normalmente utilizamos 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo. (Utilizado o Método Comparativo - Fontes: Fipec-Zap - Portais Imobiliários - Imóveis anunciados na região - Prefeitura Municipal de São Paulo, SP. - IPTU e Mercado Imobiliário).

Desde já me coloco a disposição para eventuais dúvidas

Atenciosamente,




Empresa: C. R. Berti - Avaliações e Serviços
CNPJ/MF: 30.067.752/0001-30
Perito Judicial – Carlos Roberto Berti
CPF/MF – 035.764.498-09
Certificado Nº AA08-38AC-DA72-9CFB
Creci nº 150337 - CNAI nº 29939

