

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAMARCA DO ESTADO DE
SÃO PAULO-SP**

Processo nº 0197505-25.2002.8.26.0100

Gilberto Lerner, engenheiro civil, portador da carteira do C.R.E.A. 6ª região nº 0601449600 perito judicial nomeado da ação nº 0197505-25.2002.8.26.0100, PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL – ESPÉCIES DE CONTRATOS, REQUERIDO REQUERENTE: VALDECIR GUEDES DA SILVA, REQUERIDO: ISIDORO MATHEUS, INTERESSADO: ADEMIR MATHEUS, em curso na 1ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP, e após ter colhido todos os elementos que julgou necessário, vem respeitosamente apresentar o LAUDO DE AVALIAÇÃO de um imóvel comercial situado na Rua Gaspar Aranha 1526 – Jardim Lajeado – São Paulo – SP, e discriminado à seguir:

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600

LAUDO DE AVALIAÇÃO

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600

1. IMÓVEL

Terreno situado à Rua Gaspar Aranha 1526 – Jardim Lajeado – São Paulo – SP.

2. OBJETIVO

O Objetivo deste trabalho é avaliar o valor mercado do imóvel citado.

3. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

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

- Em documentos fornecidos pelo processo judicial - Matrícula 15.866 e 16.073 - do 7º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo – São Paulo.
- IPTU: 115.327.0116-1
- Vistoria no local do terreno
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários etc.).

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

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

04. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O terreno se encontra no bairro do Jardim Lajeado, que apresenta toda infraestrutura urbana, serviços públicos e equipamentos comunitários; sendo apresentado nas cercanias imóveis de uso residencial,

05. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

O terreno foi vistoriado no dia 4 de novembro de 2024, tendo segundo o IPTU 634m² de área, tendo múltiplas frentes: Rua Gaspar Aranha, Rua capitão Pucci e Rua Carmem Freire, apresentando ao fundo cobertura simples aos fundos, calculada, após o cálculo do valor do terreno, com uso de oficina de conserto de veículos ao ar livre.

06. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Foram encontrados nas cercanias imóveis semelhantes ao avaliando.

07. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Para a avaliação do terreno foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram pesquisados elementos amostrais de pesquisador profissional, assim foram obtidos 13 elementos (ver tabela – anexo), tendo sido aproveitados os 11 elementos no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de terrenos na região do Jardim Lajeado, São Paulo, SP; contemplando o período de novembro de 2024.

Foi levado em conta o zoneamento das amostras, considerando como variáveis como taxa de ocupação máxima permitida e índice de aproveitamento máximo, mas não revelaram importantes no modelo.

Algumas das amostras, são constituídas por casas, para as quais foi calculado o valor das construções, em planilha a parte.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600

- **(X1) Área terreno:** variável independente quantitativa, que informa a área do terreno das amostras;
- **(X2) IF:** variável independente quantitativa, que informa o índice fiscal das amostras;
- **(Y) Fator:** variável dependente que é o Valor Total de venda das amostras, multiplicado pelo fator de comercialização de 0,9.

07.01 DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

Atributos de entrada:

Área terreno	634,00m ²
IF	589,00

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo	Valor Calculado (R\$)	Máximo
-14,2%	815.267,74	+14,2%

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Valor de Venda (R\$)
Mínimo	699.464,65
Calculado	815.267,74
Máximo	931.070,84

Adota-se o intervalo Médio (R\$816.077,74)

Fazendo-se nova tabela com a correção de 1% de ajuste, teremos:

	Valor de Venda (R\$)
Mínimo	700.000,00
Calculado	820.000,00
Máximo	940.000,00

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600

08. Cobertura Metálica:

- 1- área construída: 138m² (IPTU)
- 2- Acc. (1986): 38 anos
- 3- Padrão: cobertura metálica – padrão simples (0,213)
- 4- Idade referencial → 20 anos
- 5- Valor residual → 10%
- 6- CUB → R\$2032,00/m² (out/2024)

Valor cobertura = 138 x 0,213 x 2032,00 x 0,10

Valor cobertura = R\$5.972,86

Considerando ± 1%:

Valor Cobertura = R\$6.000,00

8. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao apartamento, o valor máximo obtido da inferência, atribuindo o seguinte valor de venda de mercado:

Valor da matrícula: 15.866 e 16.073 - R\$826.000,00 (Oitocentos e Vinte e Seis Mil Reais).

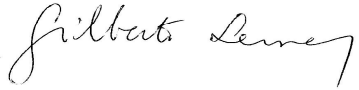
9. ANEXOS

- Anexo I: croquis de localização do imóvel)
- Anexo II: Fotografias do imóvel avaliando
- Anexo III: Cálculo do valor do terreno das amostras
- Anexo IV: Tabela de dados amostrais Cálculos – modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções
- Anexo V: Pesquisa de amostras
- Anexo VI – Matrículas
- Anexo VII - Zoneamento

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600

São Paulo/SP, 4 de novembro de 2024.



Responsável técnico:

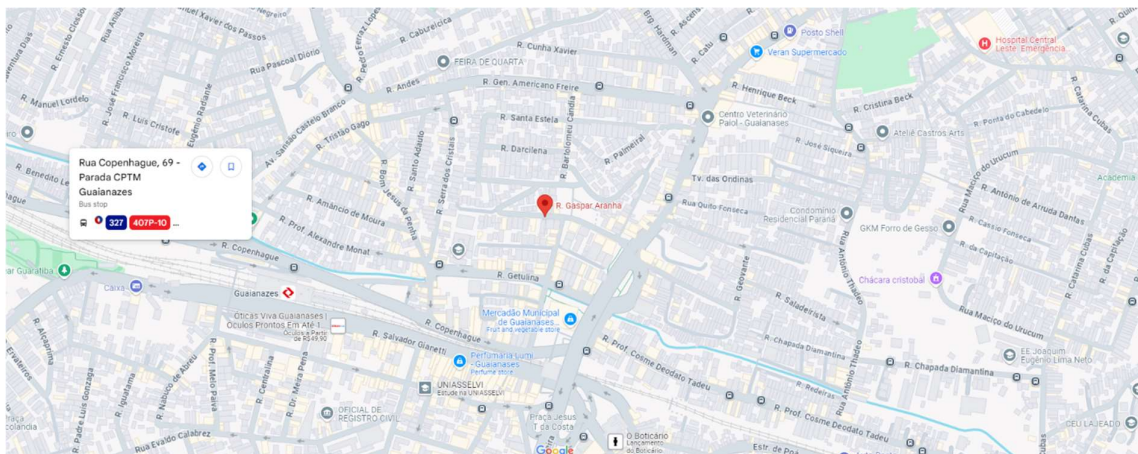
CPF:075812738-30

Eng. GILBERTO LERNER

CREA 0601446700

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600

ANEXO I**CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600

ANEXO II
FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600



Vista do imóvel 1

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600



Vista do imóvel 2

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600



Vista do imóvel 3

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600



Vista do imóvel 4

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600

ANEXO III
CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO DAS AMOSTRAS

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600

Elemento	Endereço	corretor	telefone	zona m	aproveitam .	taxa ocup	frent e	IF	área	construção	padrão	pa- drão	foc	construção	Valor	terreno
1	Rua Gaspar Aranha 250	Rangel de Sá Imóveis - Rodrigo	2016-9910/98686-4349	ZC	2	0,85	13,48	598,00	271,00	250,00	escrit. Padrão econ	2,313	0,2923	R\$ 343.453,6692	R\$ 670.000,00	326.546,33
2	Est. do Lajeado Velho 155	Rangel de Sá Imóveis - Rodrigo	2016-9910/98686-4349	ZEUP	2	0,85	10,00	663,00	238,00	180,00	escrit. Padrão simples s/ elev.	3,753	0,6093	R\$ 836.384,4527	R\$ 1.700.000,00	863.615,55
3	Est do Lajeado Velho 179	Rangel de Sá Imóveis - Rodrigo	2016-9910/98686-4349	ZEUP	2	0,85	5,00	663,00	125,00	264,00	escrit. Padrão simples s/ elev.	3,753	0,6093	R\$ 1.226.697,1973	R\$ 1.800.000,00	573.302,80
4	Est do Lajeado Velho 197	Rangel de Sá Imóveis - Rodrigo	2016-9910/98686-4349	ZEUP	2	0,85	10,00	663,00	250,00	320,00	escrit. Padrão médio s/ elev.	4,330	0,6230	R\$ 1.754.080,9216	R\$ 4.000.000,00	2.245.919,08
7	R Getulina 146	Inove Imobiliária - Iara	2153-5277/91694-1228	ZC	2	0,85	12,60	678,00	256,00	171,00	escrit. Padrão econ	2,313	0,6230	R\$ 500.706,8045	R\$ 650.000,00	149.293,20
8	R Serra dos Cristais 280	Rangel de Sá Imóveis - Rodrigo	2016-9910/98686-4349	ZC	2	0,85	10,00	282,00	480,00	180,00	casa padrão econômico	1,271	0,6093	R\$ 283.251,9689	R\$ 600.000,00	316.748,03
10	Est do Lajeado Velho 30	AJZ Imóveis	3843-0411/96329-3476	ZEUP	2	0,85	8,50	672,00	246,00	0,00					R\$ 2.200.000,00	2.200.000,00
11	R Tingoassuiba 07	Marengo Imóveis - Elaine	2268-1010/96192-9433	ZEUP	2	0,85	10,00	653,00	500,00	0,00					R\$ 1.200.000,00	1.200.000,00
12	R Ribeirão das Furnas 384	Rubens Casemiro	99978-9074	ZEIS-1	2,5	0,7	12,61	517,00	1520,00	0,00					R\$ 1.519.000,00	1.519.000,00
14	R Oliveira Cesar 20	Magno Imóveis - Oswaldo	2943-6568/99819-8539	ZM	2	0,7	10,00	521,00	552,00	0,00					R\$ 900.000,00	900.000,00
15	R Gaspar Dias de Ataíde 56	Lopes VIC Imóveis - Natália	4742-3830/98923-3912	ZM	4	0,7	10,00	510,00	500,00	0,00					R\$ 700.000,00	700.000,00
16	R Bom Jesus da Penha 371	Crédito Real - Theoria Imóveis - Fábio	5026-0000/94020-8622	ZEU	4	0,85	8,00	489,00	240,00	0,00					R\$ 650.000,00	650.000,00
17	R Planície dos Goitacases 445	JR Neves Imóveis - Bárbara	2227-1597/96728-0093	ZM	2	0,7	20,00	534,00	800,00	0,00					R\$ 990.000,00	990.000,00
Aval	R Gaspar Aranha 1526			ZEUP	2	0,85		589,00	634,00							
										R8N - out/ 2024						
										R\$ 2.032,00						

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILBERTO LERNER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/11/2024 às 17:35 , sob o número WJMJ24427190227 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0197505-25.2002.8.26.0100 e código SNOLKSF.

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600

**ANEXO IV
DADOS AMOSTRAIS
MODELO DE REGRESSÃO**

D...		Endereço	Compleme...	Bairro	Informante	Telefon...	área ter...	IF	* aproveit	* taxa o...	* Valor Total	Fator
1	✓	Rua Gaspar Aranha 250					271,00	598,00	2,00	0,85	326.546,33	293.891...
2	✓	R Tingoassuiba 07					500,00	653,00	2,00	0,85	1.200.000,00	1.080.0...
3	✓	R Gaspar Dias de Ataíde 56					500,00	510,00	4,00	0,70	700.000,00	630.000...
4	✓	R Oliveira Cesar 20					552,00	521,00	2,00	0,70	900.000,00	810.000...
5	✓	R Serra dos Cristais 280					480,00	282,00	2,00	0,85	316.748,03	285.073...
6	✓	Est do Lajeado Velho 179					125,00	663,00	2,00	0,85	573.302,80	515.972...
7	✓	R Ribeirão das Furnas 384					1.520,00	517,00	2,50	0,70	1.519.000,00	1.367.1...
8	✓	Est. do Lajeado Velho 155					238,00	663,00	2,00	0,85	863.615,55	777.254...
9		Est do Lajeado Velho 197					250,00	663,00	2,00	0,85	2.245.919,08	2.021.3...
10	✓	R Getulina 146					256,00	678,00	2,00	0,85	149.293,20	134.363...
11		Est do Lajeado Velho 30					246,00	672,00	2,00	0,85	2.200.000,00	1.980.0...
12	✓	R Planície dos Goitacases 445					800,00	534,00	2,00	0,70	990.000,00	891.000...
13	✓	R Bom Jesus da Penha 371					240,00	489,00	4,00	0,85	650.000,00	585.000...

SisDEA Home - Modelagem
de Dados

12/11/2024
Inferencia_Jardim
_lajeado.sda:6

Da...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo ...	Residuo/DP E...	Residuo/DP R...
1	293.891,70	549.469,36	-255.577...	-86,96%	-1,07	-1,07
2	1.080.000,00	750.194,65	329.805,...	30,54%	1,38	1,38
3	630.000,00	659.797,51	-29.797,51	-4,73%	-0,12	-0,12
4	810.000,00	707.359,29	102.640,...	12,67%	0,43	0,43
5	285.073,23	311.109,43	-26.036,20	-9,13%	-0,11	-0,11
6	515.972,52	474.915,06	41.057,46	7,96%	0,17	0,17
7	1.367.100,00	1.427.373,54	-60.273,54	-4,41%	-0,25	-0,25
8	777.254,00	559.331,27	217.922,...	28,04%	0,91	0,91
10	134.363,88	579.803,15	-445.439...	-331,52%	-1,86	-1,86
12	891.000,00	902.463,80	-11.463,80	-1,29%	-0,05	-0,05
13	585.000,00	447.838,25	137.161,...	23,45%	0,57	0,57

Gráfico de Valores Estimados x Observados

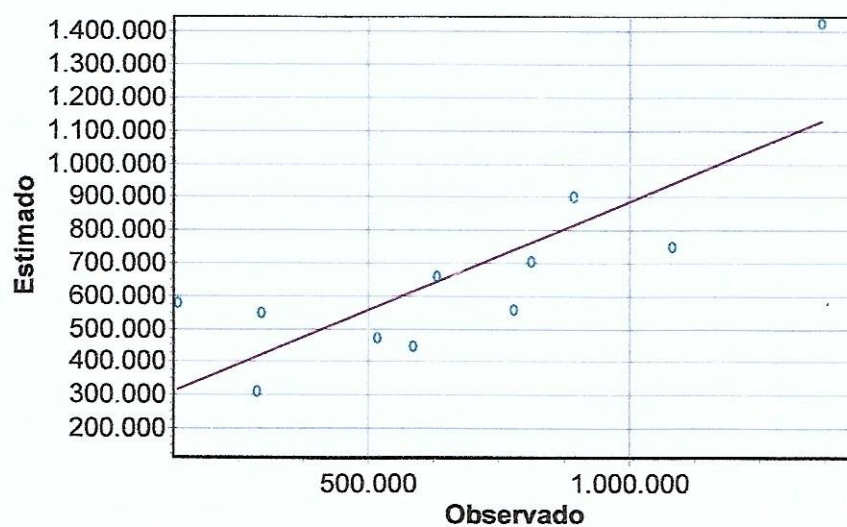
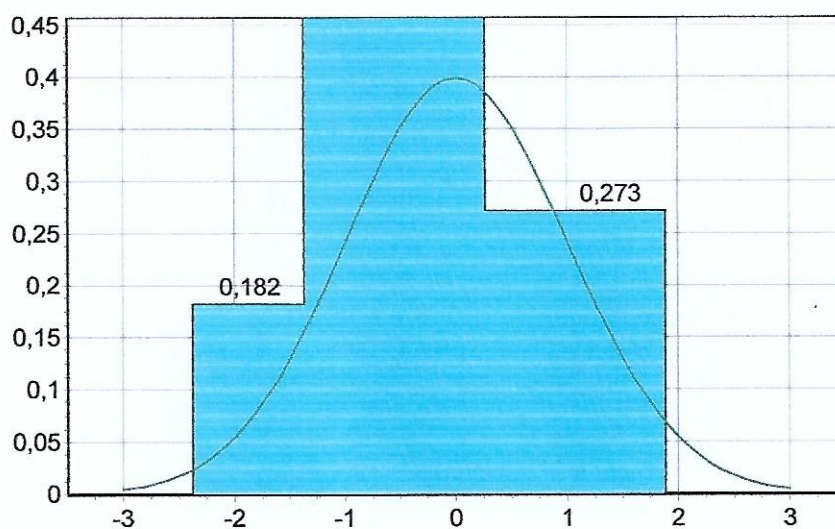


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida

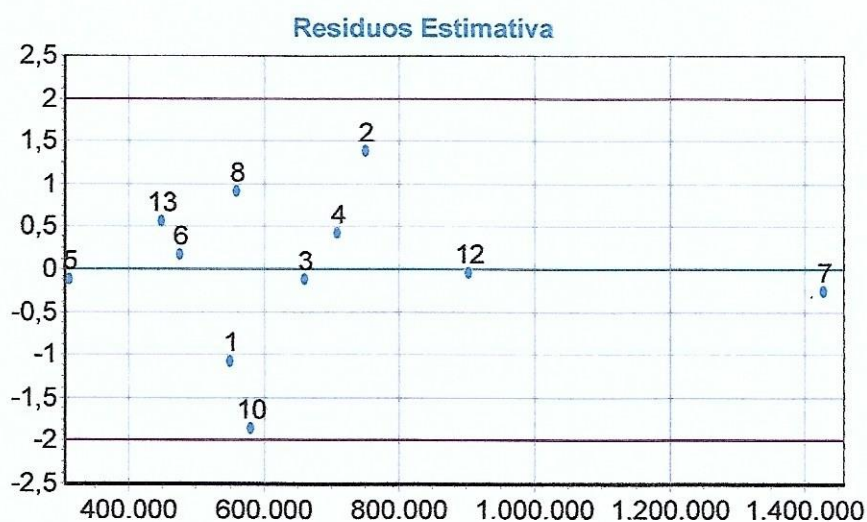


SisDEA Home - Modelagem
de Dados

12/11/2024
Inferencia_Jardim
_lajeado.sda:5

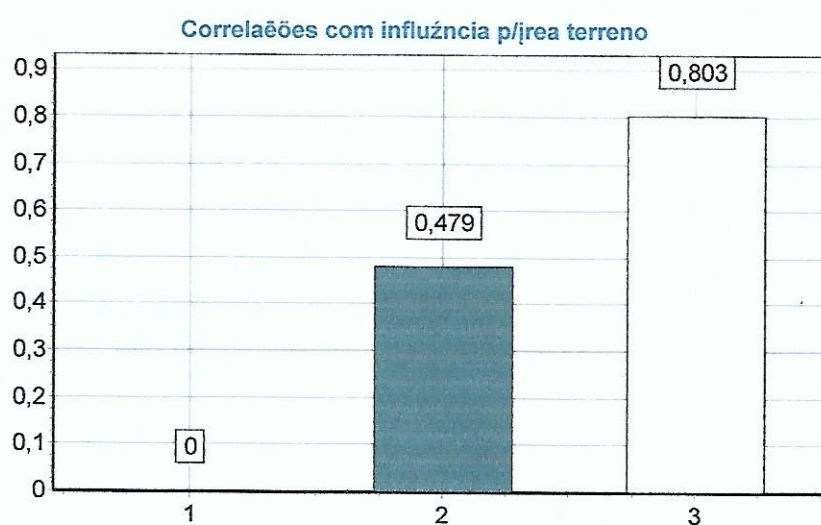
D..	Obser...	Estim...	Resí..	Resí..	Residuo...	Residuo...	Variaçã...	Variaçã...	Variaçã...
1	293.8...	549.4...	-255...	-86,...	-1,07	-1,07	10,53%	14,31%	8,58%
2	1.080....	750.1...	329....	30,5...	1,38	1,38	12,52%	23,83%	6,69%
3	630.0...	659.7...	-29....	-4,7...	-0,12	-0,12	0,12%	0,19%	0,08%
4	810.0...	707.3...	102....	12,6...	0,43	0,43	1,46%	2,31%	1,02%
5	285.0...	311.1...	-26....	-9,1...	-0,11	-0,11	11,03%	0,15%	16,63%
6	515.9...	474.9...	41.0...	7,96%	0,17	0,17	1,77%	0,37%	2,48%
7	1.367....	1.427....	-60....	-4,4...	-0,25	-0,25	36,19%	0,80%	54,40%
8	777.2...	559.3...	217....	28,0...	0,91	0,91	0,86%	10,41%	-4,06%
10	134.3...	579.8...	-445...	-331...	-1,86	-1,86	21,36%	43,48%	9,98%
12	891.0...	902.4...	-11....	-1,2...	-0,05	-0,05	3,64%	0,03%	5,49%
13	585.0...	447.8...	137....	23,4...	0,57	0,57	0,54%	4,12%	-1,31%

Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados

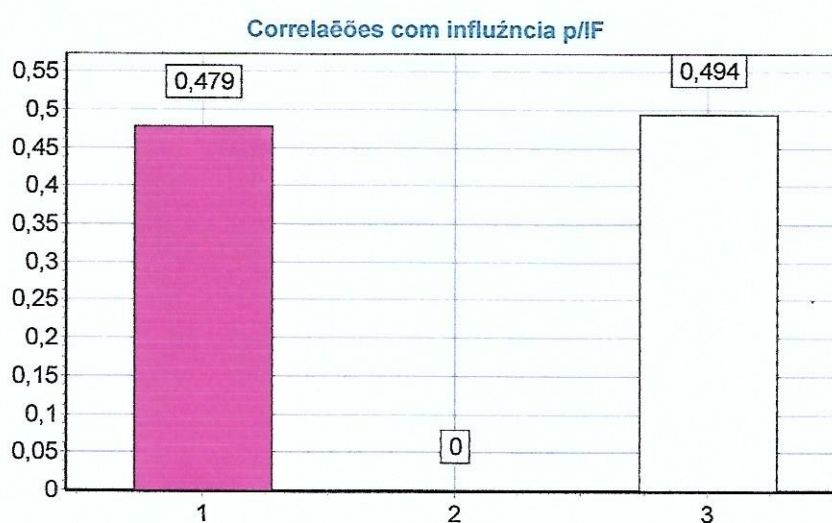


Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	y
	área terreno	x	x1	0	0,48	0,80
	IF	1/x	x2	0,48	0	0,49
	Fator	y	y	0,80	0,49	0

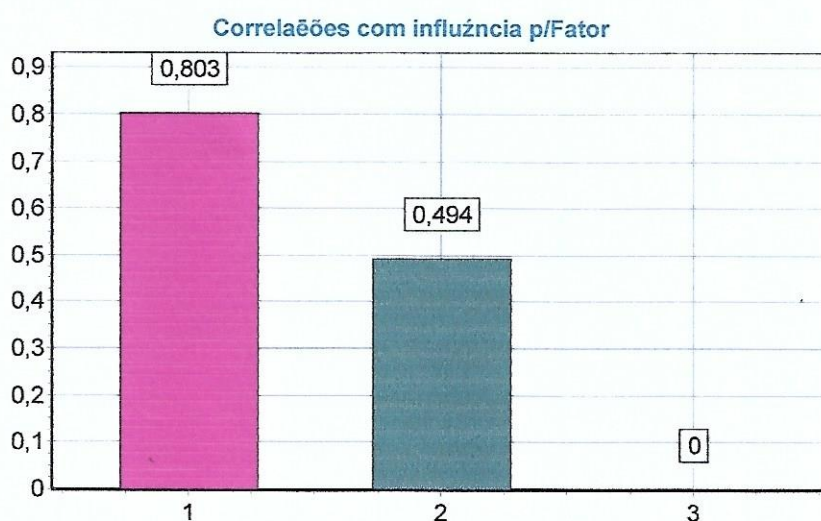
Correlações parciais com influência



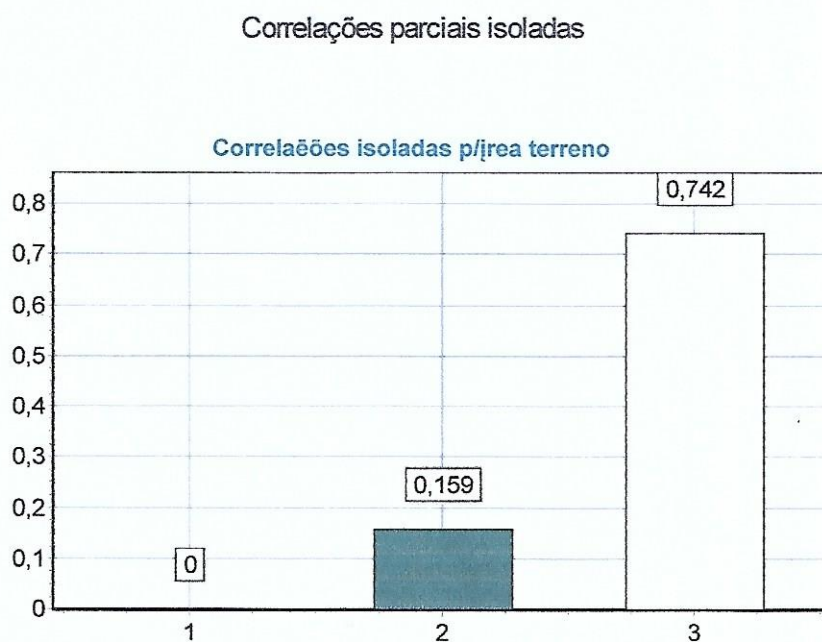
Correlações parciais com influência

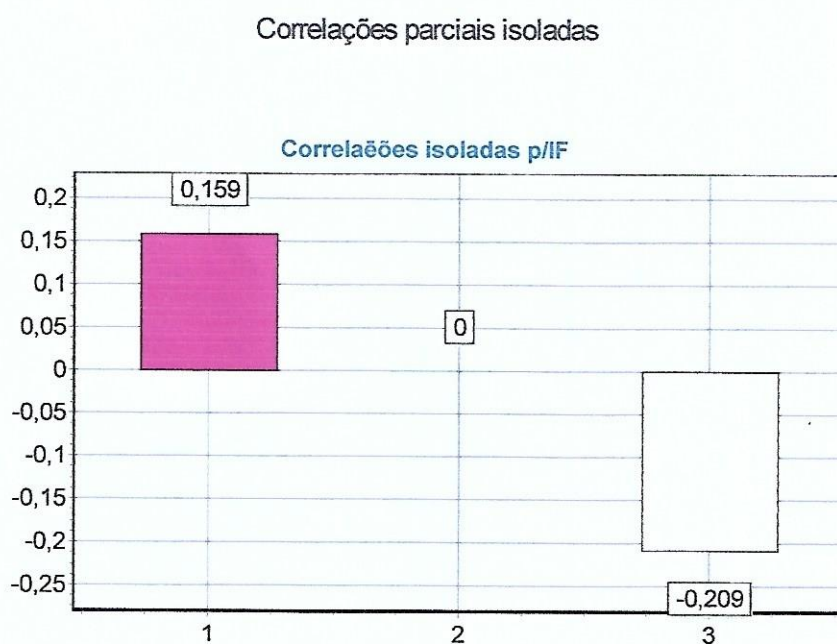


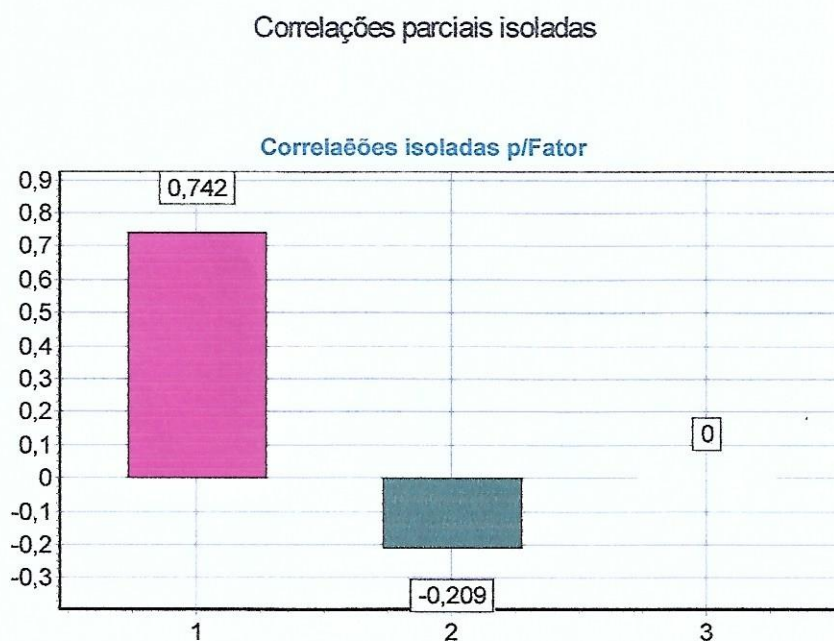
Correlações parciais com influência



Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	y
	área terreno	x	x1	0	0,16	0,74
	IF	1/x	x2	0,16	0	-0,21
	Fator	y	y	0,74	-0,21	0







Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:
Modelo:
Data do modelo: terça-feira, 8 de outubro de 2024
Tipologia: Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	13
Dados utilizados no modelo:	11

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
área terreno	Numérica	Quantitativa		Sim
IF	Numérica	Quantitativa		Sim
aproveit	Numérica	Quantitativa		Não
taxa ocup	Numérica	Quantitativa		Não
Valor Total	Numérica	Quantitativa		Não
Fator	Numérica	Quantitativa	x5 * 0.90	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
área terreno	125,00	1.520,00	1.395,00	498,36
IF	282,00	678,00	396,00	555,27
Fator	134.363,88	1.367.100,00	1.232.736,12	669.968,67

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.8125335 / 0.8125335
Coeficiente de determinação:	0.6602108

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Fisher - Snedecor:	7.77
Significância do modelo (%):	1.33

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	886712173257. 367	2	443356086628. 684	7.772
Não Explicada	456362239187. 177	8	57045279898.3 97	
Total	1343074412444 .544	10		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Fator = +699067.0348 +747.0460431 * área terreno -210524198.2 / IF

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
área terreno	x	3.81	0.52
IF	1/x	-1.61	14.67
Fator	y	2.65	2.90

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
área terreno	x1	0.00	0.16	0.74
IF	x2	0.16	0.00	-0.21
Fator	y	0.74	-0.21	0.00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
área terreno	x1	0.00	0.48	0.80
IF	x2	0.48	0.00	0.49
Fator	y	0.80	0.49	0.00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	293.891,70	549.469,36	-255.577,66	-86,9632%	-1,070072	0,06862500
2	1.080.000,00	750.194,65	329.805,35	30,5375%	1,380854	0,11284700
3	630.000,00	659.797,51	-29.797,51	-4,7298%	-0,124758	0,00057700
4	810.000,00	707.359,29	102.640,71	12,6717%	0,429744	0,00694100
5	285.073,23	311.109,43	-26.036,20	-9,1332%	-0,109010	0,38662000
6	515.972,52	474.915,06	41.057,46	7,9573%	0,171902	0,00334500
7	1.367.100,00	1.427.373,54	-60.273,54	-4,4089%	-0,252358	0,38249100
8	777.254,00	559.331,27	217.922,73	28,0375%	0,912416	0,06817400
10	134.363,88	579.803,15	-445.439,27	-331,5171%	-1,864999	0,28982900
12	891.000,00	902.463,80	-11.463,80	-1,2866%	-0,047998	0,00016500
13	585.000,00	447.838,25	137.161,75	23,4465%	0,574279	0,02216300

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

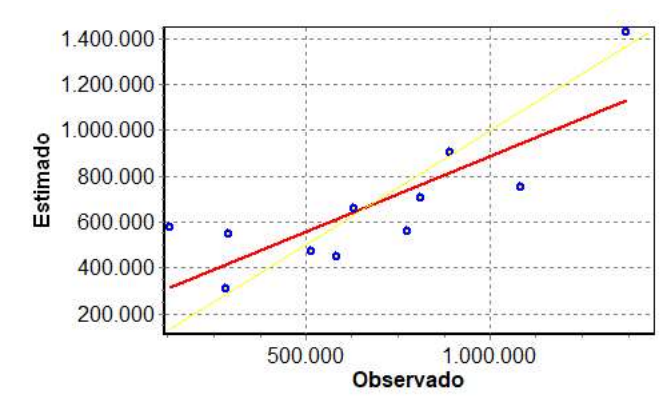
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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

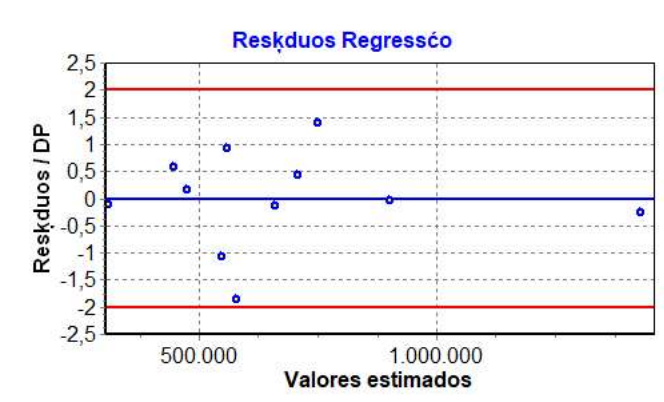
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

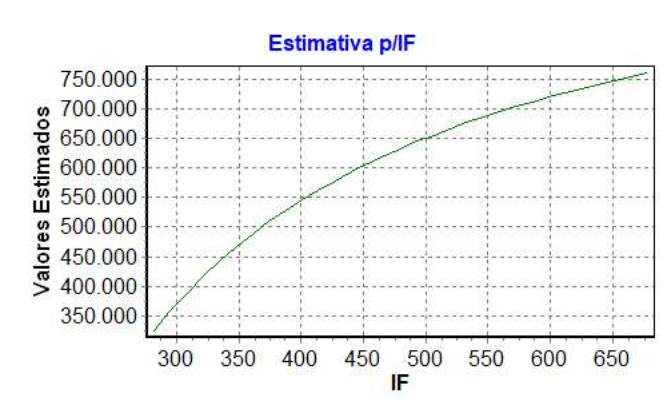
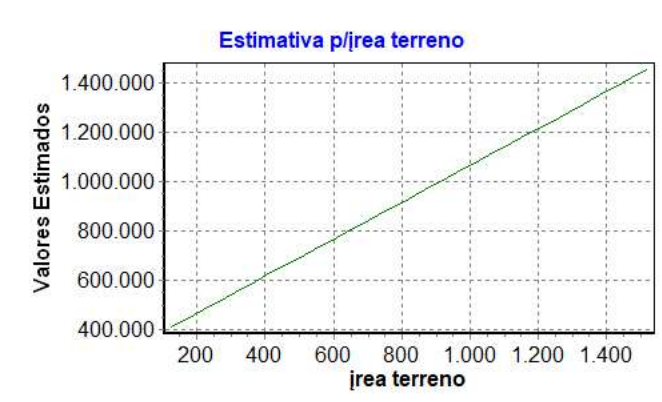


Resíduos da Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabil itado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		Rua Gaspar Aranha 250			
2		R Tingoassuiba 07			
3		R Gaspar Dias de Ataide 56			
4		R Oliveira Cesar 20			
5		R Serra dos Cristais 280			
6		Est do Lajeado Velho 179			
7		R Ribeirão das Furnas 384			
8		Est. do Lajeado Velho 155			
9	*	Est do Lajeado Velho 197			
10		R Getulina 146			
11	*	Est do Lajeado Velho 30			
12		R Planície dos Goitacases 445			
13		R Bom Jesus da Penha 371			

ID	Desabil itado	Telefone do informante
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9	*	
10		
11	*	
12		
13		

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	área terreno	IF	aproveit	taxa ocup	Valor Total	Fator
1		271,00	598,00	2,00	0,85	326.546,33	293.891,70
2		500,00	653,00	2,00	0,85	1.200.000,00	1.080.000,00
3		500,00	510,00	4,00	0,70	700.000,00	630.000,00
4		552,00	521,00	2,00	0,70	900.000,00	810.000,00
5		480,00	282,00	2,00	0,85	316.748,03	285.073,23
6		125,00	663,00	2,00	0,85	573.302,80	515.972,52
7		1.520,00	517,00	2,50	0,70	1.519.000,00	1.367.100,00
8		238,00	663,00	2,00	0,85	863.615,55	777.254,00
9	*	250,00	663,00	2,00	0,85	2.245.919,08	2.021.327,17
10		256,00	678,00	2,00	0,85	149.293,20	134.363,88
11	*	246,00	672,00	2,00	0,85	2.200.000,00	1.980.000,00
12		800,00	534,00	2,00	0,70	990.000,00	891.000,00
13		240,00	489,00	4,00	0,85	650.000,00	585.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	699.464,65	14,20%	
Valor Médio	815.267,74	-	III
Valor Máximo	931.070,84	14,20%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço		-
Complemento		-
Bairro		-
Informante		-
Telefone do informante		-
área terreno	634,00	Não
IF	589,00	Não

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600

ANEXO V
PESQUISA DE AMOSTRAS

NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/10/2024	Tipo:	PREDIO COMERCIAL	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R GASPAR ARANHA, 250			
Empreendimento:	PREDIO COMERCIAL		Edifício:	
Bairro:	LAJEADO	Distrito:	LAJEADO	Zona de Valor : LAJEADO
Setor:	115	Quadra:	328	IF: 598,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via: N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:670.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	271 m²	Frente:	13.48 m	Prof. Equiv.:	20.103 m
Formato:	Irregular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	50	Conservação:	Reparos Importantes
Área da Construção:	250 m²	Pé Direito:	m	Superior:	70 m²
Área Escritório:	m²	Térreo:	180 m²		
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²	Idade Real:	0
Subsolo:	m²	Vagas Descob.:	0	Vagas Cobertas:	0

Infra-Estrutura:

Características:

Descrição do Imóvel: COM 03 SALÕES COMERCIAIS TÉRREOS E 03 W.C'S. - SUPERIOR COM 04 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; LAVANDERIA E 02 W.C'S.

Fonte de Informação:

Contato:	SR. RODRIGO	Site:	
Imobiliária:	RANGEL DE SÁ IMÓVEIS	Fone:	2016-9910 / 98686-4349
Endereço:	RUA PROF. FRANCISCO PINHEIRO, 39 - VILA PRINCESA ISABEL		

OBS: IMÓVEL SEM VAGA DE GARAGEM.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/10/2024	Tipo:	LOJA
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	EST DO LAGEADO VELHO, 155		
Bairro:	GUAIANAZES	Distrito:	LAJEADO Zona de Valor : LAJEADO
Setor:	115	Quadra:	015 IF: 663,00
Zoneamento Atual:	ZEUP	Antigo:	Tipo de via: N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:1.700.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	238 m²	Frente:	10 m	Prof. Equiv.:	23.8 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano				

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	180 m²	Pé Direito:	m	Superior:	m²
Área Escritório:	m²	Térreo:	180 m²		
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²	Idade Real:	0
Subsolo:	m²	Vagas Descob.:	0	Vagas Cobertas:	0

Infra-Estrutura:

Características:

Descrição do Imóvel: COM 02 SALÕES COMERCIAIS TÉRREOS E 02 W.C'S. - COM 03 RESIDÊNCIAS NOS FUNDOS.

Fonte de Informação:

Contato:	SR. RODRIGO	Site:
Imobiliária:	RANGEL DE SÁ IMÓVEIS	Fone: 2016-9910 / 98686-4349
Endereço:	RUA PROF. FRANCISCO PINHEIRO, 39 - VILA PRINCESA ISABEL	

OBS: IMÓVEL COM 04 VAGAS DE GARAGEM.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/10/2024	Tipo:	PREDIO COMERCIAL	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	EST DO LAGEADO VELHO, 179			
Empreendimento:	PREDIO COMERCIAL	Edifício:		
Bairro:	GUAIANAZES	Distrito:	LAJEADO	Zona de Valor : LAJEADO
Sector:	115	Quadra:	015	IF: 663,00
Zoneamento Atual:	ZEUP	Antigo:		Tipo de via: N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:1.800.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	125 m²	Frente:	5 m	Prof. Equiv.:	25 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Caído para os fundos de 10% até 20%			Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção:

Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	15	Conservação:	Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	264 m²	Pé Direito:	m	Superior:	105 m²
Área Escritório:	m²	Térreo:	125 m²		
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²	Idade Real:	0
Subsolo:	34 m²	Vagas Descob.:	0	Vagas Cobertas:	0

Infra-Estrutura:

Características:

Descrição do Imóvel: COM SALÃO COMERCIAL TÉRREO; COPA E 02 W.C'S. - SUBSOLO - SUPERIOR COM 03 SALAS E 02 W.C S.

Fonte de Informação:

Contato:	SR. RODRIGO	Site:	
Imobiliária:	RANGEL DE SÁ IMÓVEIS	Fone:	2016-9910 / 98686-4349
Endereço:	RUA PROF. FRANCISCO PINHEIRO, 39 - VILA PRINCESA ISABEL		

OBS: IMÓVEL SEM VAGA DE GARAGEM.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/10/2024	Tipo:	PREDIO COMERCIAL	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	EST DO LAGEADO VELHO, 197			
Empreendimento:	PREDIO COMERCIAL	Edifício:		
Bairro:	GUAIANAZES	Distrito:	LAJEADO	Zona de Valor : LAJEADO
Setor:	115	Quadra:	015	IF: 663,00
Zoneamento Atual:	ZEUP	Antigo:		Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:4.000.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	250 m²	Frente:	10 m	Prof. Equiv.: 25 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Caído para os fundos mais de 20%			Fração Ideal: N/F
Dados da Construção :				
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação: Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	320 m²	Pé Direito:	m	Superior: 160 m²
Área Escritório:	m²	Térreo:	160 m²	
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²	Idade Real: 0
Subsolo:	m²	Vagas Descob.:	0	Vagas Cobertas: 0
Infra-Estrutura:				
Características:				
Descrição do Imóvel:	COM SALÃO COMERCIAL TÉRREO E 02 W.C'S. - SUBSOLO COM SALÃO; 02 SALAS E 02 W.C'S.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. RODRIGO	Site:		
Imobiliária:	RANGEL DE SÁ IMÓVEIS	Fone:	2016-9910 / 98686-4349	
Endereço:	RUA PROF. FRANCISCO PINHEIRO, 39 - VILA PRINCESA ISABEL			
OBS: IMÓVEL COM 10 VAGAS DE GARAGEM.				



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/10/2024	Tipo:	PREDIO COMERCIAL
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R GENERAL AMERICANO FREIRE, 337		
Empreendimento:	PREDIO COMERCIAL	Edifício:	
Bairro:	GUAIANAZES	Distrito:	LAJEADO
Sector:	115	Quadra:	328
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	
		IF:	658,00
		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:849.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	253 m²	Frente:	9 m	Prof. Equiv.:	28.111 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		

Dados da Construção:

Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	10	Conservação:	Regular/Reparos Simples
Área da Construção:	701 m²	Pé Direito:	m	Superior:	350 m²
Área Escritório:	m²	Térreo:	351 m²		
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²	Idade Real:	0
Subsolo:	m²	Vagas Descob.:	0	Vagas Cobertas:	0

Infra-Estrutura:

Características:

Descrição do Imóvel: COM SALÃO COMERCIAL TÉRREO E W.C. - SUPERIOR COM SALÃO; 02 W.C'S E TERRAÇO.

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. ALINE DE OLIVEIRA	Site:	
Imobiliária:	DF CASA IMÓVEIS	Fone:	3571-6696 / 97309-0390
Endereço:	RUA COLONIAL DAS MISSÕES, 216 - ITAQUERA		

OBS: IMÓVEL COM 03 VAGAS DE GARAGEM.



NOTAS:

- 1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
- 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
- 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/10/2024	Tipo:	PREDIO COMERCIAL	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R GENERAL AMERICANO FREIRE, 521			
Empreendimento:	PREDIO COMERCIAL		Edifício:	
Bairro:	VILA MINERVA	Distrito:	LAJEADO Zona de Valor : LAJEADO	
Setor:	115	Quadra:	066	IF: 656,00
Zoneamento Atual:	ZEU	Antigo:	Z02	Tipo de via: N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:950.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	252 m²	Frente:	10 m	Prof. Equiv.:	25.2 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		

Dados da Construção:

Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	285 m²	Pé Direito:	m	Superior:	140 m²
Área Escritório:	m²	Térreo:	145 m²		
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²	Idade Real:	0
Subsolo:	m²	Vagas Descob.:	0	Vagas Cobertas:	0

Infra-Estrutura:

Características:

Descrição do Imóvel: COM SALÃO VCOMERCIAL TÉRREO E 02 W.C'S. - COM 03 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 02 W.C'S. NOS FUNDOS. - COM 02 VAGAS DE GARAGEM.

Fonte de Informação:

Contato:	SR. FÁBIO	Site:	
Imobiliária:	BMB IMÓVEIS	Fone:	3386-5140 / 94763-9676
Endereço:	AV. NORDESTINA, 4960 - SÃO MIGUEL PAULISTA		

OBS: IMÓVEL COM FRENTE TAMBÉM PARA RUA TRISTAO GAGO, 12 - I.F: 621,00 / 2024.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/10/2024	Tipo:	PREDIO COMERCIAL
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R GETULINA, 146		
Empreendimento:	PREDIO COMERCIAL	Edifício:	
Bairro:	LAJEADO	Distrito:	LAJEADO
Setor:	115	Quadra:	328
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	
		IF:	678,00
		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:650.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	256 m²	Frente:	12.60 m	Prof. Equiv.:	20.317 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		

Dados da Construção:

Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	40	Conservação:	Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	171 m²	Pé Direito:	m	Superior:	m²
Área Escritório:	m²	Térreo:	171 m²		
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²	Idade Real:	0
Subsolo:	m²	Vagas Descob.:	0	Vagas Cobertas:	0

Infra-Estrutura:

Características:

Descrição do Imóvel: COM SALÃO COMERCIAL TÉRREO; COPA; COZINHA E 02 W.C'S.

Fonte de Informação:

Contato:	SRA IARA	Site:	
Imobiliária:	INOVE IMOBILIÁRIA	Fone:	2153-5277 / 91694-1228
Endereço:	RUA PROF. COSME DEODATO TADEU, 118 - GUAIANASES		

OBS: IMÓVEL COM 04 VAGAS DE GARAGEM.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data: 01/10/2024 Tipo: CASA COMERCIAL
Estado: SP Município: SAO PAULO
Endereço: R SERRA DOS CRISTAIS, 280
Bairro: VILA MINERVA Distrito: LAJEADO Zona de Valor : LAJEADO
Setor: 115 Quadra: 328 IF: 282,00
Zoneamento Atual: ZC Antigo: Tipo de via: N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade: Venda Natureza: Oferta

Valor: R\$:600.000,00 Locação: 0,00

Dados do Terreno:

Área: 480 m² Frente: 10 m Prof. Equiv.: 48 m

Formato: Regular Situação:

Topografia: Em aclive até 10%

Dados da Construção:

Padrão: PADRAO MEDIO - SEM Idade Estimada: 40 Conservação: Reparos Simples/Importantes
ELEVADOR

Área da Construção: 180 m² Pé Direito: m Superior: m²

Área Escritório: m² Térreo: 180 m²

Área Venda: m² Área Estoque: m² Idade Real: 0

Subsolo: m² Vagas Descob.: 0 Vagas Cobertas: 0

Infra-Estrutura:

Características:

Descrição do Imóvel: COM 02 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; E 02 W.C'S. - COM UMA EDICULA NOS FUNDOS.

Fonte de Informação:

Contato: SR. RODRIGO Site:
Imobiliária: RANGEL DE SÁ IMÓVEIS Fone: 2016-9910 / 98686-4349

Endereço: RUA PROF. FRANCISCO PINHEIRO, 39
- VILA PRINCESA ISABEL

OBS: IMÓVEL COM 03 VAGAS DE GARAGEM.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/10/2024	Tipo:	CASA COMERCIAL	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R SANTO ADAUTO, 16			
Bairro:	VILA MINERVA	Distrito:	LAJEADO	Zona de Valor : LAJEADO
Setor:	115	Quadra:	064	IF: 631,00
Zoneamento Atual:	ZEU	Antigo:		Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:				
Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:6.000.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	200 m²	Frente:	8 m	Prof. Equiv.: 25 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Em aclive acima de 20%			
Dados da Construção :				
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	40	Conservação: Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	156 m²	Pé Direito:	m	Superior: m²
Área Escritório:	m²	Térreo:	156 m²	
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²	Idade Real: 0
Subsolo:	m²	Vagas Descob.:	0	Vagas Cobertas: 0
Infra-Estrutura:				
Características:				
Descrição do Imóvel:	COM 03 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 02 W.C'S.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. ROBSON RAPHAEL		Site:	
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO		Fone: 98185-1044	
Endereço:	PLACA NO LOCAL			
OBS: IMÓVEL COM 02 VAGAS DE GARAGEM.				



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/10/2024	Tipo:	TERRENO COM BENFEITORIA		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	EST DO LAGEADO VELHO, 30				
Empreendimento:	TERRENO		Edifício:		
Bairro:	GUAIANAZES		Distrito:	Zona de Valor :	LAJEADO
Setor:	115	Quadra:	296	IF:	672,00
Zoneamento Atual:	ZEUP	Antigo:		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:2.200.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	246 m²	Frente:	8.50 m	Prof. Equiv.:	28.941 m
Formato:	Irregular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		

Dados da Construção :

Idade Estimada: 0
Área da Construção: m²
Descrição do Imóvel: COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.

Fonte de Informação:

Contato:	SR. ANTONIO DE OLIVEIRA	Site:	
Imobiliária:	AJZ IMÓVEIS	Fone:	3843-0411 / 96329-3476
Endereço:	AVENIDA NORDESTINA, 6182 - GUIANASES		

OBS: O PROPRIETÁRIO ESTÁ CONSIDERANDO APENAS O VALOR DO TERRENO.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/10/2024	Tipo:	TERRENO COM BENFEITORIA		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R TINGOASSUIBA, 07				
Empreendimento:	TERRENO	Edifício:	GUAIANAZES		
Bairro:	VILA YOLANDA	Distrito:	LAJEADO	Zona de Valor :	LAJEADO
Setor:	115	Quadra:	030	IF:	653,00
Zoneamento Atual:	ZEUP	Antigo:		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:1.200.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	500 m²	Frente:	10 m	Prof. Equiv.:	50 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		

Dados da Construção :

Idade Estimada:	0
Área da Construção:	m²
Descrição do Imóvel:	COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. ELAINE	Site:	
Imobiliária:	MARENGO IMÓVEIS	Fone:	2268-1010 / 96192-9433
Endereço:	RUA JÚLIA IZAR, 83 - TATUAPÉ		

OBS: IMÓVEL O PROPRIETÁRIO ESTÁ CONSIDERANDO APENAS O VALOR DO TERRENO.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/10/2024	Tipo:	TERRENO COM BENFEITORIA		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R RIBEIRAO DAS FURNAS, 384				
Empreendimento:	TERRENO	Edifício:	PT LT 103		
Bairro:	JARDIM LAGEADO	Distrito:	LAJEADO	Zona de Valor :	LAJEADO
Setor:	115	Quadra:	343	IF:	517,00
Zoneamento Atual:	ZEIS-1	Antigo:		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:1.519.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	1520 m²	Frente:	12.61 m	Prof. Equiv.:	120.539 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Caído para os fundos de 10% até 20%			Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção :

Idade Estimada:	0
Área da Construção:	m²
Descrição do Imóvel:	COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.

Fonte de Informação:

Contato:	SR. RUBENS CASEMIRO	Site:	
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO	Fone:	99978-9074
Endereço:	PLACA NO LOCAL		

OBS: IMÓVEL O PROPRIETÁRIO ESTÁ CONSIDERANDO APENAS O VALOR DO TERRENO.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/10/2024	Tipo:	TERRENO COM BENFEITORIA		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R IGUATAMA, 537				
Empreendimento:	TERRENO	Edifício:			
Bairro:	VILA PRINCESA ISABEL	Distrito:	GUAIANASES	Zona de Valor :	GUAIANASES
Setor:	115	Quadra:	250	IF:	565,00
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:	Z02	Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade: Venda Natureza: Oferta

Valor: R\$:900.000,00 Locação: 0,00

Dados do Terreno:

Área: 500 m² Frente: 10 m Prof. Equiv.: 50 m
Formato: Regular Situação:
Topografia: Terreno plano Fração Ideal: N/F

Dados da Construção :

Idade Estimada: 0
Área da Construção: m²
Descrição do Imóvel: COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.

Fonte de Informação:

Contato: SR. MÁRCIO Site:
Imobiliária: LOPES ONE IMÓVEIS Fone: 2262-9988 / 99651-7878
Endereço: AV. NOVA CANTAREIRA, 3075 - TUCURUVI

OBS: IMÓVEL O PROPRIETÁRIO ESTÁ CONSIDERANDO APENAS O VALOR DO TERRENO.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/10/2024	Tipo:	TERRENO COM BENFEITORIA		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R OLIVEIRA CESAR, 20				
Empreendimento:	TERRENO		Edifício:		
Bairro:	VILA MARILENA	Distrito:	GUAIANASES	Zona de Valor :	GUAIANASES
Setor:	115	Quadra:	177	IF:	521,00
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:900.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	552 m²	Frente:	10 m	Prof. Equiv.:	55.2 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Caído para os fundos de 10% até 20%			Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção :

Idade Estimada:	0
Área da Construção:	m²
Descrição do Imóvel:	COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.

Fonte de Informação:

Contato:	SR. OSVALDO	Site:	
Imobiliária:	MAGNO IMÓVEIS	Fone:	2943-6568 / 99819-8539
Endereço:	AV. SÃO MIGUEL, 6825 - SALA 01 - VILA NORMA		

OBS: IMÓVEL O PROPRIETÁRIO ESTÁ CONSIDERANDO APENAS O VALOR DO TERRENO.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data: 01/10/2024 Tipo: TERRENO COM BENFEITORIA
Estado: SP Município: SAO PAULO
Endereço: R GASPAR DIAS DE ATAIDE, 56
Empreendimento: TERRENO Edifício:
Bairro: LAJEADO Distrito: LAJEADO Zona de Valor : LAJEADO
Setor: 193 Quadra: 062 IF: 510,00
Zoneamento Atual: ZM Antigo: Tipo de via: N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade: Venda Natureza: Oferta
Valor: R\$:700.000,00 Locação: 0,00

Dados do Terreno:

Área: 500 m² Frente: 10 m Prof. Equiv.: 50 m
Formato: Regular Situação:
Topografia: Terreno plano Fração Ideal: N/F

Dados da Construção :

Idade Estimada: 0
Área da Construção: m²
Descrição do Imóvel: COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.

Fonte de Informação:

Contato: SRA. NATÁLIA Site:
Imobiliária: LOPES VIC IMÓVEIS Fone: 4742-3830 / 98923-3912
Endereço: RUA PRES. GETÚLIO VARGAS, 30 - JD. STA. HELENA - SUZANO

OBS: IMÓVEL O PROPRIETÁRIO ESTÁ CONSIDERANDO APENAS O VALOR DO TERRENO.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data: 01/10/2024 Tipo: TERRENO COM BENFEITORIA
Estado: SP Município: SAO PAULO
Endereço: R BOM JESUS DA PENHA, 371
Empreendimento: TERRENO Edifício:
Bairro: VILA MINERVA Distrito: LAJEADO Zona de Valor : LAJEADO
Setor: 115 Quadra: 068 IF: 489,00
Zoneamento Atual: ZEU Antigo: Tipo de via: N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade: Venda Natureza: Oferta
Valor: R\$:650.000,00 Locação: 0,00

Dados do Terreno:

Área: 240 m² Frente: 8 m Prof. Equiv.: 30 m
Formato: Regular Situação:
Topografia: Terreno plano Fração Ideal: N/F

Dados da Construção :

Idade Estimada: 0
Área da Construção: m²
Descrição do Imóvel: COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.

Fonte de Informação:

Contato: SR. FÁBIO Site:
Imobiliária: CDÉDITO REAL THEORIA IMÓVEIS Fone: 5026-0000 / 94020-8622
Endereço: AV. CALIM EID, 444 - VILA RÉ

OBS: IMÓVEL O PROPRIETÁRIO ESTÁ CONSIDERANDO APENAS O VALOR DO TERRENO.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data: 01/10/2024 Tipo: TERRENO COM BENFEITORIA
Estado: SP Município: SAO PAULO
Endereço: R PLANICIE DOS GOITACASES, 445
Empreendimento: TERRENO Edifício: QD 15 A
Bairro: VILA YOLANDA Distrito: LAJEADO Zona de Valor : LAJEADO
Setor: 115 Quadra: 028 IF: 534,00
Zoneamento Atual: ZM Antigo: Tipo de via: N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade: Venda Natureza: Oferta
Valor: R\$:990.000,00 Locação: 0,00

Dados do Terreno:

Área: 800 m² Frente: 20 m Prof. Equiv.: 40 m
Formato: Regular Situação:
Topografia: Terreno plano Fração Ideal: N/F

Dados da Construção :

Idade Estimada: 0
Área da Construção: m²
Descrição do Imóvel: COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.

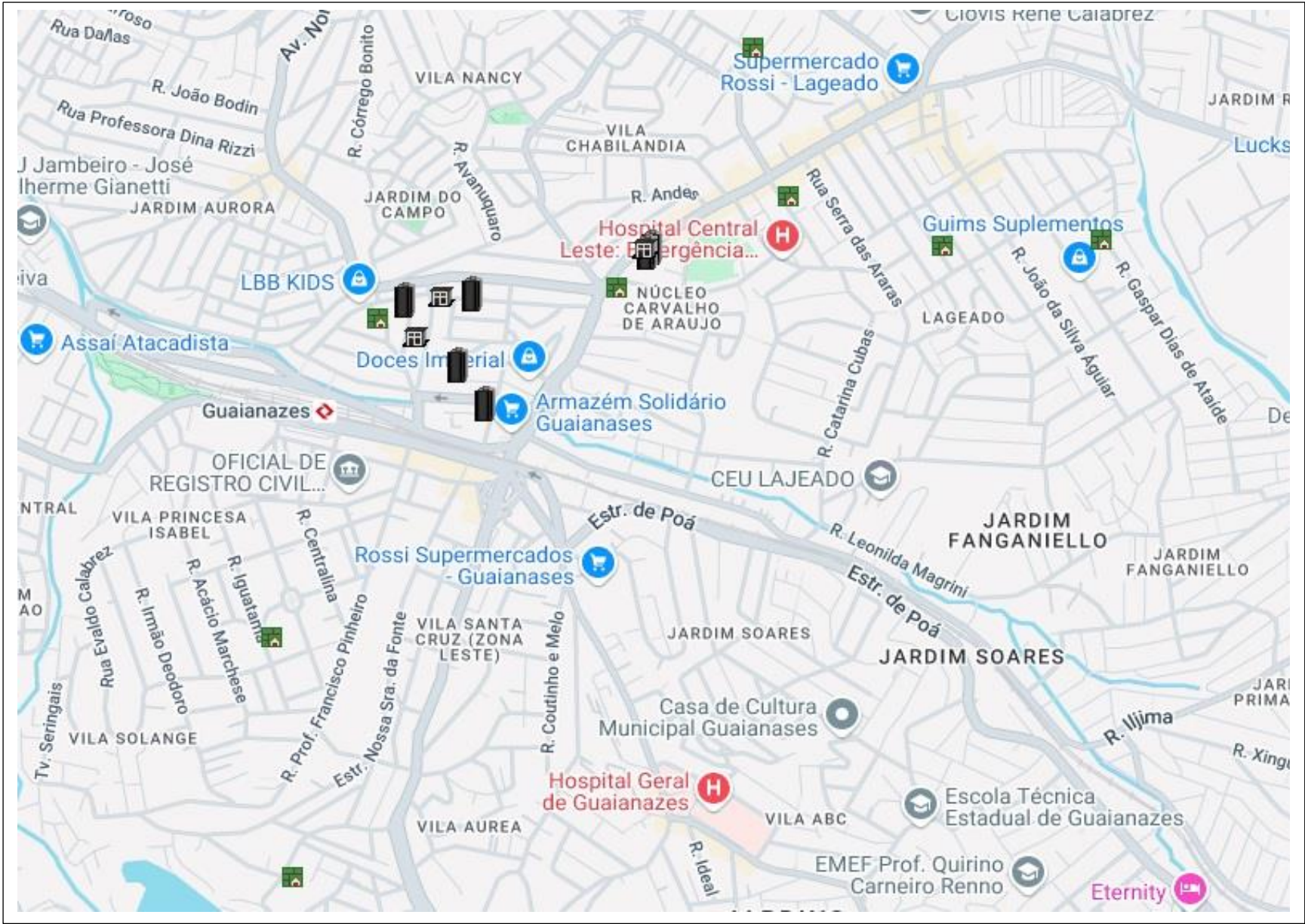
Fonte de Informação:

Contato: SRA. BÁRBARA Site:
Imobiliária: JR NEVES IMÓVEIS Fone: 2227-1597 / 96728-0093
Endereço: PÇA. AFONSO DE ALBUQUERQUE, 34 - SALAS
01/02 - TATUAPÉ

OBS: IMÓVEL O PROPRIETÁRIO ESTÁ CONSIDERANDO APENAS O VALOR DO TERRENO.



MAPA INDICAÇÃO DAS OFERTAS



GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600

**ANEXO VI
MATRÍCULAS**



Valide aqui
este documento

7.º SÉTIMO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Fone: 3138-1410 Rua Augusta, 356
Consolação - CEP 01304-000 - São Paulo - SP

ADEMAR FIORANELLI, 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA que revendo o LIVRO 2 de Registro Geral, da serventia a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprografada, e os atos nela praticados:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
15.866

ficha

1

7.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, **9** de **Janeiro** de 19**79**.

IMÓVEL: UM TERRENO de forma de um trapezoide, no local denominado Jardim Lageado, no DISTRITO DE GUAIANAZES, medindo - 16,60ms de frente para a Rua Capitão José Pucci, a contar - da confluência desta com a Rua Nove (atualmente denominada - Gaspar Aranha); deflete à esquerda em ângulo aproximadamen - te de 85º, na distância de 16,00ms, confrontando com terre - nos de Cila S/A., Construtora e Imobiliária Lageado, suces - sora de Maria Libera Primiano e outros, deflete à esquerda, em ângulo de 90º, na distância de 19,00ms, confrontando com o lote nº.1, da quadra 05, atualmente de propriedade de Isi - doro Matheus, sua mulher e outros, até encontrar a Rua No - ve (atualmente denominada Rua Gaspar Aranha); deflete à es - querda, por esta rua, na distância de 8,50ms, até o ponto - em que se inicia o canto chanfrado que forma a esquina da - Rua Capitão José Pucci com a Rua Nove (atualmente Rua Gas - par Aranha), tendo o canto chanfrado a extensão de 4,70ms - até encontrar o ponto de partida, encerrando uma área de - 257,00ms².

CONTRIBUINTE: nº.115.327.0001-5.

PROPRIETÁRIA: CILA S/A., CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA LAGEADO, anteriormente denominada Cila - Construtora e Imobiliária - Lageado Ltda., com sede nesta Capital, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº.1.208, sobre-loja, inscrita no CGC. sob o nº 60.651.924/001.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº.90.984, do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

João Freitas Valle

José Manoel de Freitas Valle
Escrevente Autorizado

Av.01 - M.15.866 , em 9 de Janeiro de 1.979.

Conforme averbação feita sob o nº.17, à margem do compromis - so de venda e compra, inscrito sob o nº.17.724 (em maior - área), no 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, a proprietária prometeu ceder e transferir a ISIDORO MATHEUS - e ANTONIO MATHEUS, casados, PARTE dos seus direitos e obri - gações decorrentes do citado compromisso, PARTE essa tão só - mente com relação ao imóvel objeto desta matrícula, promes - sa de cessão essa transformada em promessa de venda, em vir - tude de haver a proprietária adquirido definitivamente o - imóvel objeto do referido compromisso, conforme transcrição aquisitiva nº.90.984, do 9º Cartório.

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/78Y4P-TV54M-TENYJ-EJP7U>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILBERTO LERNER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/11/2024 às 17:35, sob o número WJMJ24427190227. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0197505-25.2002.8.26.0100 e código SNOLKSF.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/78Y4P-TV54M-TENYJ-EJP7U>

matricula

15.866

ficha

1

verso

AVERBADO POR:

Jm Freitas Valle

José Manoel de Freitas Valle
Escrivente Autorizado

R.02 - M.15.866 , em 9 de Janeiro de 1.979.

Por escritura de 02-12-1.975, (livro 2.799, fls.293), lavra da no 7º Cartório de Notas da Capital, a proprietária retro qualificada, TRANSMITIU por venda feita a ISIDORO MATHEUS, brasileiro, do comércio, casado no regime da comunhão geral de bens com HELENA AUGUSTA MATHEUS, RG.nº.641.886-SP., inscrito no CPF.sob nº.004.364.618, domiciliado e residente nesta Capital, à Rua Irapé, nº.91; e ANTONIO MATHEUS, do comércio, brasileiro, casado no regime da comunhão geral de bens, com ISAURA REZENDE MATHEUS, RG.nº.932.707-SP., inscrito no CPF.sob nº.001.836.878, domiciliado e residente na Cidade de Santo André, neste Estado, à Avenida Portugal, nº.855, o IMÓVEL, pelo valor de Cr\$205,60.

REGISTRADO POR:

Jm Freitas Valle

José Manoel de Freitas Valle
Escrivente Autorizado

Av.03 - M.15.866 , em 9 de Janeiro de 1.979.

Fica CANCELADO o compromisso de venda e compra, referido na Av.01, em virtude da venda definitiva do imóvel, conforme - R.02, supra.

AVERBADO POR:

Jm Freitas Valle

José Manoel de Freitas Valle
Escrivente Autorizado

Av. 04, em 04 de agosto de 2021- (PRENOTAÇÃO nº 470.973 de 02/07/2021).

À vista do Formal de Partilha expedido em 11/02/2014, aditado em 18/02/2014, pelo 22º Tabelião de Notas desta Capital, instruído pelas peças extraídas dos autos da ação de Inventário e Partilha (processo nº 045.01.2010.001155-7), da 1ª Vara da Família e das Sucessões de Arujá deste Estado, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura desta Capital, em 21/07/2021, faço constar que o imóvel matriculado, é lançado atualmente (juntamente com o imóvel objeto da matrícula 16.073) pela mesma Prefeitura, através do contribuinte nº 115.327.0116-1.

selo: 124594331|C000449642K121J

A(O) escrevente:

Marcus Vinicius S. Brito
ESCR. AUTORIZADO

(continua na ficha 02)

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILBERTO LERNER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/11/2024 às 17:35, sob o número WJMJ24427190227. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0197505-25.2002.8.26.0100 e código SNOLKSFt.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/78Y4P-TV54M-TENYJ-EJP7U>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4

matrícula

15.866

ficha

02

São Paulo, 04 de agosto de 2021

Av. 05, em 04 de agosto de 2021- (PRENOTAÇÃO nº 470.973 de 02/07/2021).

À vista do Formal de Partilha expedido em 11/02/2014, aditado em 18/02/2014, pelo 22º Tabelião de Notas desta Capital, instruído pelas peças extraídas dos autos da ação de Inventário e Partilha (processo nº 045.01.2010.001155-7), da 1ª Vara da Família e das Sucessões de Arujá deste Estado, e das consultas pública feitas ao Cadastro de Pessoas Físicas da Secretaria da Receita Federal, aos 21/07/2021, faço constar que o número completo do CPF/MF do adquirente do R. 02, ANTONIO MATHEUS, é 001.836.878-68, e que sua mulher ISAURA REZENDE MATHEUS, brasileira, do lar, RG nº 6.075.206-SSP/SP, e inscrita no CPF/MF nº 145.267.708-50.

selo: 124594331PB000449643HP21T

Marcus Vinicius S. Brito
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:-

Av. 06, em 04 de agosto de 2021- (PRENOTAÇÃO nº 470.973 de 02/07/2021).

À vista da certidão de óbito expedida em 18/02/2010, pelo Oficial de Registro Civil do 27º Subdistrito - Tatuapé desta Capital, extraída do termo nº 74.788, livro C-38, fls.83, que integra o Formal de Partilha expedido em 11/02/2014 aditada em 18/02/2014, extraído dos autos da ação de inventário e partilha (processo nº 04501.2010.001155-7) da 1ª Vara da Família e das Sucessões de Arujá deste Estado, faço constar o óbito de ANTONIO MATHEUS, já qualificado, ocorrido em 08/02/2010.

selo: 124594331QW000449644RM21Q

Marcus Vinicius S. Brito
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:-

R. 07, em 04 de agosto de 2021- (PRENOTAÇÃO nº 470.973 de 02/07/2021).

Do Formal de Partilha expedido em 11/02/2014, aditado em 1/02/2014, pelo 22º Tabelião de Notas desta Capital, instruído pelas peças extraídas dos autos da ação de Inventário e Partilha (processo nº 045.01.2010.00115-7), do 1ª Vara da Família e das Sucessões de Arujá deste Estado, verifica-se que em virtude do falecimento de ANTONIO MATHEUS falecido no estado civil casado com Isaura Rezende Matheus, a metade ideal (1/2) ou 50% do imóvel (adquirida no R.02) avaliada (juntamente com o imóvel objeto da matrícula 16.073) em R\$76.875,50 (setenta e seis mil, oitocentos e setenta e cinco reais e cinquenta centavos) foi PARTILHADO na seguinte proporção: à viúvo-meeira: ISAURA REZENDE MATHEUS, já qualificada, uma quarta parte ideal (1/4) ou 25%, e aos herdeiros-filhos e cessionários de direito hereditário: 1) ADEMIR MATHEUS, brasileiro, industrial, RG nº 3.861.329-SSP/SP e CPF/MF nº 276.208.758-91, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77 com SÔNIA REINDEL MATHEUS, brasileira, advogada, RG nº 3.405.877-SSP/SP e CPF/MF nº 307.859.948-50, residentes e domiciliados nesta

(continua no verso)

Documento assinado digitalmente

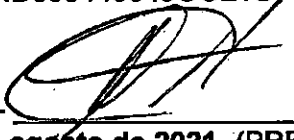
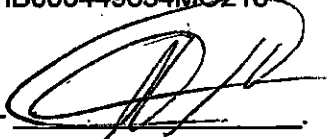
saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILBERTO LERNER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/11/2024 às 17:35, sob o número WJMJ244427190227. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0197505-25.2002.8.26.0100 e código SN0LK5ft.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/78Y4P-TV54M-TENYJ-EJP7U>

matrícula	ficha
15.866	02
Capital, na rua Professor Pedreira de Freitas, nº 40, apto. 151; 2) MARIA EDINA MATEUS , brasileiro, escultora, divorciada, RG nº 4.989.886-SSP/SP e CPF/MF nº 007.171.138-41, residente e domiciliada nesta Capital, na avenida das Cerejeiras nº 448; <u>uma oitava parte ideal (1/8)</u> , a cada um.	
selo: 124594321ND000449645OO21O	
A(O) escrevente: 	
Av. 08, em 04 de agosto de 2021- (PRENOTAÇÃO nº 470.974 de 02/07/2021).	
À vista da certidão de óbito expedida em 07/04/2010, pelo Oficial de Registro Civil do 27º Subdistrito - Tatuapé desta Capital, extraída do termo nº 75.022, livro C-155, fls.83, que integra o Formal de Partilha expedido em 08/11/2012, aditado em 20/07/2018, pelo Cartório da 1ª Vara da Família e das Sucessões de Arujá deste Estado, faço constar o <u>óbito</u> de ISAURA REZENDE MATHEUS , já qualificada, <u>ocorrido em 30/03/2010</u> .	
selo: 124594331WY000449633VR21B	
A(O) escrevente: 	
R. 09, em 04 de agosto de 2021- (PRENOTAÇÃO nº 470.974 de 02/07/2021).	
Do Formal de Partilha expedido em 08/11/2012, aditado em 20/07/2018, pela 1ª Vara da Família e das Sucessões de Arujá deste Estado, extraídas dos autos da ação de Inventário e Partilha (processo nº 045.01.2010.001739-8), verifica-se que em virtude do falecimento de ISAURA REZENDE MATHEUS , falecida no estado civil viúva, <u>a quarta parte ideal (1/4) do imóvel</u> avaliada (juntamente com a quarta parte ideal do imóvel da matrícula 16.073) em R\$38.437,75 (trinta e oito mil, quatrocentos e trinta e sete reais e setenta e cinco centavos) foi <u>PARTILHADO</u> aos <u>herdeiros-filhos</u> 1) ADEMIR MATHEUS casado com SÔNIA REINDEL MATHEUS , e 2) MARIA EDINA MATEUS , divorciada, <u>na proporção de uma oitava parte ideal (1/8)</u> , a cada um.	
selo: 124594321HB000449634MO218	
A(O) escrevente: 	
Av. 10, em 12 de maio de 2022- (PRENOTAÇÃO nº 492.211 de 20/04/2022).	
Da certidão expedida em 19/04/2022, pelo D. Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Central Cível, desta Capital, extraída dos autos da Ação de Execução Civil (processo nº 0197505-25.2002.8.26.0100), na qual figuram como <u>exequente</u> : VALDECIR GUEDES DA SILVA , inscrito no CPF/MF nº 681.642.208-25, e como <u>executado</u> : ISIDORO	
(continua na ficha 03)	

saec

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILBERTO LERNER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/11/2024 às 17:35, sob o número WJMJ24427190227. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0197505-25.2002.8.26.0100 e código SNOLKSFt.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/78Y4P-TV54M-TENYJ-EJP7U>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matricula
15.866

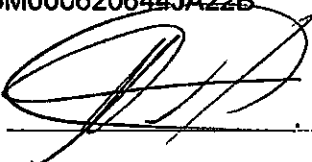
ficha
03

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4

São Paulo, 12 de maio de 2022

MATHEUS, já qualificado, verifica-se que a metade ideal (1/2) do imóvel matriculado (juntamente com metade ideal do outro imóvel) foi **PENHORADA**. Sendo de R\$565.699,15 (quinhentos e sessenta e cinco mil, seiscentos e noventa e nove reais e quinze centavos), o valor da dívida, tendo sido nomeado depositário, **ISIDORO MATHEUS**, já qualificado.

selo: 124594331BM000620644JA22B

A(O) escrevente:- 



Valide aqui
este documento

Protocolo: 1.108.041 - CNM: 124594.2.0015866-36 - Pag. 6 de 6 - impresso por: Theodoro - 16:25

A presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação, ocorridas até 24/04/2024, bem como a indicação de PRENOTAÇÕES, se existentes, abaixo relacionadas. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá ser assinado com Certificado Digital ICP – Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para a manutenção de sua validade.

O Distrito de Guaianazes pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 25/12/1927; ao 3º Cartório de 26/12/1927 até 09/08/1931; ao 7º Cartório de 10/08/1931 até 14/05/1939; ao 9º Cartório de 15/05/1939 até 31/12/1971; ao 7º Cartório de 01/01/1972 até esta data. O 33º Subdistrito do Alto da Mooca - pertence a este Cartório de 23 de dezembro de 1938 (data em que foi criado), até hoje, sendo que para fins filiatórios, o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 6º, 9º e 11º Oficiais de Registros de Imóveis da Capital. O 16º Subdistrito da Mooca - pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 22-12-1912; ao 3º Cartório de 24-12-1912 até 08-12-1925; ao 1º Cartório de 09-12-1925 até 09-08-1931; ao 7º Cartório de 10-08-1931 até 14-05-1939; ao 9º Cartório de 15-05-1939 até 20-11-1942; ao 7º Cartório de 21-11-1942 até esta data. O 10º Subdistrito do Belenzinho - pertenceu ao 1º Cartório de 27/07/1865 até 22/12/1912; ao 3º Cartório de 24/12/1912 até 09/08/1931, e ao 7º Cartório de 10/08/1931 até esta data. O 6º Subdistrito do Brás - pertenceu a esta serventia no período de 22 de setembro de 1.934 a 17 de outubro de 1.934, quando passou a integrar a competência registraria do 3º de Registro de Imóveis da Capital. O 26º Subdistrito da Vila Prudente - (criado através do Decreto de 17/09/1934), quando pertenceu ao 6º Cartório de Registro de Imóveis no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Cartório de Registro de imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971, pertenceu ao 11º Cartório de Registro de Imóveis, todos desta Capital, retornando ao 6º Cartório de Registro de Imóveis em 01/01/1972, até a presente data. O 3º Subdistrito da Penha - criado através do Alvará de 26/03/1876 pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 06/10/1939, data em que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O Distrito de São Miguel Paulista - criado através do Decreto de 16 de maio de 1.891 pertence atualmente, ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de 15 de maio de 1.939, até 06 de outubro de 1.939, data que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O 27º Subdistrito do Tatuapé - pertenceu a este Cartório de 02 de outubro de 1934 (data em que foi criado), até 20 de novembro de 1942, data em que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O 46º Subdistrito da Vila Formosa - Criado através da Lei n.8050 de 31/12/1963, pertence atualmente ao 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 6º e 11º Cartórios de Registros de Imóveis da Capital. O Município e Comarca de Guarulhos - criado através da Lei de 24/03/1880, pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1.939, até 06 de outubro de 1.939, data que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O Distrito de Itaquera - criado através da Lei de 30 de dezembro de 1.929, pertenceu a este Cartório de 10 de agosto de 1.931, até 14 de maio de 1.939, data que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O 41º Subdistrito de Cangaíba - criado através da Lei 8.050 de 31/12/1963 pertence atualmente, ao 17º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do SUBDISTRITO DA PENHA, que atualmente pertence ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, e de GUARULHOS, que pertenceu anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O Município e Comarca de São Caetano do Sul - criado através da Lei de 04/12/1916, pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 01/03/1932, data que passou a pertencer ao 6º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 1º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O Distrito de Ermelino Matarazzo - criado através da Lei de 03 de dezembro de 1.958), pertence atualmente ao 12º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do Distrito de S. Miguel Paulista, que pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1939 a 06 de outubro de 1939, tendo pertencido também ao 3º e 9º Cartórios de Registro de Imóveis da Capital. O 38º Subdistrito da Vila Matilde - criado através do Decreto de 16 de outubro de 1.939), pertence atualmente ao 16º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do SUBDISTRITO DA PENHA, que pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 06/10/1939, data em que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital, sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 9º e 12º Cartórios de Registros de Imóveis da Capital.

"A pesquisa não abrange a ocorrência de indisponibilidade de bens relativa pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art. 13 e Art. 14 § 3º do Prov. CNJ 39/2014). Para realização de qualquer negócio imobiliário consulte a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. www.indisponibilidade.org.br"

Cartório	R\$: 42,22	São Paulo, 26 de abril de 2024 Assinado Digitalmente Vinicius Theodoro de Souza Recolhidos pela guia: 80/2024
Estado	R\$: 12,00	
Ipesp	R\$: 8,21	
Sinoreg	R\$: 2,22	
Tribunal de Justiça	R\$: 2,90	
Município	R\$: 0,86	
MP	R\$: 2,03	
Total	R\$: 70,44	

Para verificar a procedência do selo eletrônico, bem como as informações referentes aos dados do Ato praticado por esta Serventia, acesse o site <https://selodigital.tjsp.jus.br> disponível em até 24 horas conforme normativa do TJSP.



Selo: 1245943C3OM001081482WH240

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/78Y4P-TV54M-TENYJ-EJP7U>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILBERTO LERNER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/11/2024 às 17:35, sob o número WJM24427190227. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0197505-25.2002.8.26.0100 e código SN0LKSFt.



Valide aqui
este documento

7.º SÉTIMO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Fone: 3138-1410 Rua Augusta, 356
Consolação - CEP 01304-000 - São Paulo - SP

ADEMAR FIORANELLI, 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA que revendo o LIVRO 2 de Registro Geral, da serventia a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprografada, e os atos nela praticados:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

7.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula

16.073

ficha

1

São Paulo, 12 de Fevereiro de 1979.

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO sob nº.1, da quadra 5, do loteamento Jardim Lageado, no DISTRITO DE GUAÍANAZES, que assim-se descreve e confronta: mede 16,50ms de frente para a Rua Oito, fazendo esquina, na extensão de 3,50ms em canto chanfrado com a Rua Nove (atualmente denominada Rua Gaspar Araújo); 17,50ms de frente para esta rua; 20,00ms de extensão do lado oposto à esta mesma rua, onde confronta com o lote Dois (2) da mesma quadra, e finalmente 19,00ms de extensão do lado oposto à Rua Oito, onde confronta com uma área não-loteada, compromissada a Isidoro Matheus, sua mulher e - - outros, encerrando uma área de 377,00ms2.

CONTRIBUINTE: nº.115.327.0100-3.

PROPRIETÁRIA: CILA S/A. CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA LAGEADO, - anteriormente denominada Cila - Construtora e Imobiliária - Lageado Ltda., com sede nesta Capital, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº.1.208, sobre-loja, inscrita no CGC.sob o nº. 60.651.924/001.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº.90.984, do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Jose Manoel de Freitas Valle

Jose Manoel de Freitas Valle
Escrivente Autorizado

R.01 - M.16.073 , em 12 de Fevereiro de 1.979.

Por escritura de 02-12-1.975, (livro 2.799, fls.288), lavrada no 7º Cartório de Notas da Capital, a proprietária acima qualificada, TRANSMITIU por venda feita a ISIDORO MATHEUS, - brasileiro, do comércio, casado no regime da comunhão geral de bens com HELENA AUGUSTA MATHEUS, RG.nº.641.886-SP., inscrito no CPF.nº.004.364.618, domiciliado e residente nesta Capital, à Rua Irapé, nº.91; e ANTONIO MATHEUS, do comércio brasileiro, casado no regime da comunhão geral de bens com ISAUARA REZENDE MATHEUS, RG.nº.932.707-SP., inscrito no CPF. nº.001.836.878, domiciliado e residente na cidade de Santo-André, neste Estado, à Avenida Portugal, nº.855, o IMÓVEL, - pelo valor de Cr\$301,60.

REGISTRADO POR:

Jose Manoel de Freitas Valle

Jose Manoel de Freitas Valle
Escrivente Autorizado

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y7H22-PL8RE-W8WF5-3WJX4>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILBERTO LERNER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/11/2024 às 17:35, sob o número WJMJ24427190227. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0197505-25.2002.8.26.0100 e código SNOLK5FT.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y7H22-PL8RE-W8WF5-3WJX4>

matrícula
16.073

ficha
01
verso

Av. 02, em 04 de agosto de 2021- (PRENOTAÇÃO nº 470.973 de 02/07/2021).

À vista do Formal de Partilha expedido em 11/02/2014, aditado em 18/02/2014, pelo 22º Tabelião de Notas desta Capital, instruído pelas peças extraídas dos autos da ação de Inventário e Partilha (processo nº 045.01.2010.001155-7), da 1ª Vara da Família e das Sucessões de Arujá deste Estado, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura desta Capital, em 21/07/2021, faço constar que o imóvel matriculado, é lançado atualmente (juntamente com o imóvel objeto da matrícula 15.866) pela mesma Prefeitura, **através do contribuinte nº 115.327.0116-1.**

selo: 124594331NY000449646YM21T

A(O) escrevente:-

Marcus Vinicius S. Brito
ESCR. AUTORIZADO

Av. 03, em 04 de agosto de 2021- (PRENOTAÇÃO nº 470.973 de 02/07/2021).

À vista do Formal de Partilha expedido em 11/02/2014, aditado em 18/02/2014, pelo 22º Tabelião de Notas desta Capital, instruído pelas peças extraídas dos autos da ação de Inventário e Partilha (processo nº 045.01.2010.001155-7), da 1ª Vara da Família e das Sucessões de Arujá deste Estado, e das consultas pública feitas ao Cadastro de Pessoas Físicas da Secretaria da Receita Federal, aos 21/07/2021, faço constar que o **número completo do CPF/MF** do adquirente do R. 02, **ANTONIO MATHEUS, é 001.836.878-68, e que sua mulher **ISAURA REZENDE MATHEUS**, brasileira, do lar, RG nº 6.075.206-SSP/SP, e inscrita no **CPF/MF nº 145.267.708-50.****

selo: 124594331OVQC0449647JJ24D

A(O) escrevente:-

Marcus Vinicius S. Brito
ESCR. AUTORIZADO

Av. 04, em 04 de agosto de 2021- (PRENOTAÇÃO nº 470.973 de 02/07/2021).

À vista da certidão de óbito expedida em 18/02/2010, pelo Oficial de Registro Civil do 27º Subdistrito - Tatuapé desta Capital, extraída do termo nº 74.788, livro C-38, fls.83, que integra o Formal de Partilha expedido em 11/02/2014 aditada em 18/02/2014, extraído dos autos da ação de inventário e partilha (processo nº 04501.2010.001155-7) da 1ª Vara da Família e das Sucessões de Arujá deste Estado, faço constar o **óbito de ANTONIO MATHEUS, já qualificado, ocorrido em 08/02/2010.**

selo: 124594331WJ000449648OP21Q

A(O) escrevente:-

Marcus Vinicius S. Brito
ESCR. AUTORIZADO

(continua na ficha 02)

Documento assinado digitalmente

saec



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y7H22-PL8RE-W8WF5-3WJX4>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4

matricula

16.073

ficha

02

São Paulo,

04 de agosto de 2021

R. 05, em 04 de agosto de 2021- (PRENOTAÇÃO nº 470.973 de 02/07/2021).

Do Formal de Partilha expedido em 11/02/2014, aditado em 1/02/2014, pelo 22º Tabelião de Notas desta Capital, instruído pelas peças extraídas dos autos da ação de Inventário e Partilha (processo nº 045.01.2010.00115-7), do 1ª Vara da Família e das Sucessões de Arujá deste Estado, verifica-se que em virtude do falecimento de **ANTONIO MATHEUS** falecido no estado civil casado com Isaura Rezende Matheus, a metade ideal (1/2) ou 50% do imóvel (adquirida no R.02) avaliada (juntamente com o imóvel objeto da matrícula 15.866) em R\$76.875,50 (setenta e seis mil, oitocentos e setenta e cinco reais e cinquenta centavos) foi **PARTILHADO** na seguinte proporção: à viúvo-meeira: ISaura REZENDE MATHEUS, já qualificada, uma quarta parte ideal (1/4) ou 25%, e aos herdeiros-filhos e cessionários de direito hereditário: 1) ADEMIR MATHEUS, brasileiro, industrial, RG nº 3.861.329-SSP/SP e CPF/MF nº 276.208.758-91, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77 com **SÔNIA REINDEL MATHEUS**, brasileira, advogada, RG nº 3.405.877-SSP/SP e CPF/MF nº 307.859.948-50, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Professor Pedreira de Freitas, nº 40, apto. 151; 2) **MARIA EDINA MATEUS**, brasileiro, escultora, divorciada, RG nº 4.989.886-SSP/SP e CPF/MF nº 007.171.138-41, residente e domiciliada nesta Capital, na avenida das Cerejeiras nº 448; uma oitava parte ideal (1/8), a cada um.

selo: 124594321LM000449650RM21T

Marcus Vinicius S. Brito
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:-

Av. 06, em 04 de agosto de 2021- (PRENOTAÇÃO nº 470.974 de 02/07/2021).

À vista da certidão de óbito expedida em 07/04/2010, pelo Oficial de Registro Civil do 27º Subdistrito - Tatuapé desta Capital, extraída do termo nº 75.022, livro C-155, fls.83, que integra o Formal de Partilha expedido em 08/11/2012, aditado em 20/07/2018, pelo Cartório da 1ª Vara da Família e das Sucessões de Arujá deste Estado, faço constar o óbito de ISaura REZENDE MATHEUS, já qualificada, ocorrido em 30/03/2010.

selo: 124594331XM000449636FQ21X

Marcus Vinicius S. Brito
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:-

R. 07, em 04 de agosto de 2021- (PRENOTAÇÃO nº 470.974 de 02/07/2021).

Do Formal de Partilha expedido em 08/11/2012, aditado em 20/07/2018, pela 1ª Vara da Família e das Sucessões de Arujá deste Estado, extraídas dos autos da ação de Inventário e Partilha (processo nº 045.01.2010.001739-8), verifica-se que em virtude do falecimento de **ISaura REZENDE MATHEUS**, falecida no estado civil viúva, a quarta parte ideal (1/4) do imóvel avaliada (juntamente com a quarta parte ideal do imóvel da

(continua no verso)

Documento assinado digitalmente

saec



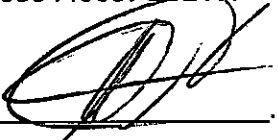
Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y7H22-PL8RE-W8WF5-3WJX4>

matricula	ficha
16.073	02
verso	

matricula 15.866) em R\$38.437,75 (trinta e oito mil, quatrocentos e trinta e sete reais e setenta e cinco centavos) foi **PARTILHADO** aos **herdeiros-filhos** 1) **ADEMIR MATHEUS** casado com **SÔNIA REINDEL MATHEUS**, e 2) **MARIA EDINA MATEUS**, divorciada, **na proporção de uma oitava parte ideal (1/8)**, a cada um.

selo: 124594321US000449637CS21W

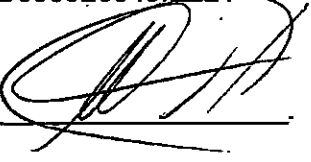
A(O) escrevente:- 

Marcus Vinicius S. Brito
ESCR. AUTORIZADO

Av. 08, em 12 de maio de 2022- (PRENOTAÇÃO nº 492.211 de 20/04/2022).

Da certidão expedida em 19/04/2022, pelo D. Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Central Cível, desta Capital, extraída dos autos da Ação de Execução Civil (*processo nº 0197505-25.2002.8.26.0100*), na qual figuram como **exequente: VALDECIR GUEDES DA SILVA**, inscrito no CPF/MF nº 681.642.208-25, e como **executado: ISIDORO MATHEUS**, já qualificado, verifica-se que **a metade ideal (1/2) do imóvel matriculado** (juntamente com metade ideal do outro imóvel) foi **PENHORADA**. Sendo de R\$565.699,15 (quinhentos e sessenta e cinco mil, seiscentos e noventa e nove reais e quinze centavos), o valor da dívida, tendo sido nomeado depositário, **ISIDORO MATHEUS**, já qualificado.

selo: 124594331YD000620646IE22Y

A(O) escrevente:- 

Marcus Vinicius S. Brito
ESCR. AUTORIZADO

saec

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILBERTO LERNER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/11/2024 às 17:35, sob o número WJMJ24427190227. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0197505-25.2002.8.26.0100 e código SN0LK5ft.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y7H22-PL8RE-W8WF5-3WJX4>

Protocolo: 1.108.040 - CNM: 124594.2.0016073-94 - Pag. 5 de 5 - impresso por: Theodoro - 16:25

A presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação, ocorridas até 24/04/2024, bem como a indicação de PRENOTAÇÕES, se existentes, abaixo relacionadas. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá ser assinado com Certificado Digital ICP – Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para a manutenção de sua validade.

O Distrito de Guaianazes pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 25/12/1927; ao 3º Cartório de 26/12/1927 até 09/08/1931; ao 7º Cartório de 10/08/1931 até 14/05/1939; ao 9º Cartório de 15/05/1939 até 31/12/1971; ao 7º Cartório de 01/01/1972 até esta data. O 33º Subdistrito do Alto da Mooca - pertence a este Cartório de 23 de dezembro de 1938 (data em que foi criado), até hoje, sendo que para fins filiatórios, o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 6º, 9º e 11º Oficiais de Registros de Imóveis da Capital. O 16º Subdistrito da Mooca - pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 22-12-1912; ao 3º Cartório de 24-12-1912 até 08-12-1925; ao 1º Cartório de 09-12-1925 até 09-08-1931; ao 7º Cartório de 10-08-1931 até 14-05-1939; ao 9º Cartório de 15-05-1939 até 20-11-1942; ao 7º Cartório de 21-11-1942 até esta data. O 10º Subdistrito do Belenzinho - pertenceu ao 1º Cartório de 27/07/1865 até 22/12/1912; ao 3º Cartório de 24/12/1912 até 09/08/1931, e ao 7º Cartório de 10/08/1931 até esta data. O 6º Subdistrito do Brás - pertenceu a esta serventia no período de 22 de setembro de 1.934 a 17 de outubro de 1.934, quando passou a integrar a competência registraria do 3º de Registro de Imóveis da Capital. O 26º Subdistrito da Vila Prudente - (criado através do Decreto de 17/09/1934), quando pertenceu ao 6º Cartório de Registro de Imóveis no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Cartório de Registro de imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971, pertenceu ao 11º Cartório de Registro de Imóveis, todos desta Capital, retornando ao 6º Cartório de Registro de Imóveis em 01/01/1972, até a presente data. O 3º Subdistrito da Penha - criado através do Alvará de 26/03/1876 pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 06/10/1939, data em que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O Distrito de São Miguel Paulista - criado através do Decreto de 16 de maio de 1.891 pertence atualmente, ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de 1.939, até 06 de outubro de 1.939, data que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O 27º Subdistrito do Tatuapé - pertenceu a este Cartório de 02 de outubro de 1934 (data em que foi criado), até 20 de novembro de 1942, data em que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O 46º Subdistrito da Vila Formosa - Criado através da Lei n.8050 de 31/12/1963, pertence atualmente ao 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 6º e 11º Cartórios de Registros de Imóveis da Capital. O Município e Comarca de Guarulhos - criado através da Lei de 24/03/1880, pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1.939, até 06 de outubro de 1.939, data que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O Distrito de Itaquera - criado através da Lei de 30 de dezembro de 1.929, pertenceu a este Cartório de 10 de agosto de 1.931, até 14 de maio de 1.939, data que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O 41º Subdistrito de Cangaíba - criado através da Lei 8.050 de 31/12/1963 pertence atualmente, ao 17º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do SUBDISTRITO DA PENHA, que atualmente pertence ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, e de GUARULHOS, que pertenceu anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O Município e Comarca de São Caetano do Sul - criado através da Lei de 04/12/1916, pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 01/03/1932, data que passou a pertencer ao 6º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 1º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O Distrito de Ermelino Matarazzo - criado através da Lei de 03 de dezembro de 1.958), pertence atualmente ao 12º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do Distrito de S. Miguel Paulista, que pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1939 a 06 de outubro de 1939, tendo pertencido também ao 3º e 9º Cartórios de Registro de Imóveis da Capital. O 38º Subdistrito da Vila Matilde - criado através do Decreto de 16 de outubro de 1.939), pertence atualmente ao 16º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do SUBDISTRITO DA PENHA, que pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 06/10/1939, data em que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital, sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 9º e 12º Cartórios de Registros de Imóveis da Capital.

"A pesquisa não abrange a ocorrência de indisponibilidade de bens relativa pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art. 13 e Art. 14 § 3º do Prov. CNJ 39/2014). Para realização de qualquer negócio imobiliário consulte a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. www.indisponibilidade.org.br"

Cartório	R\$: 42,22	São Paulo, 26 de abril de 2024 Assinado Digitalmente Vinicius Theodoro de Souza Recolhidos pela guia: 80/2024
Estado	R\$: 12,00	
Ipesp	R\$: 8,21	
Sinoreg	R\$: 2,22	
Tribunal de Justiça	R\$: 2,90	
Município	R\$: 0,86	
MP	R\$: 2,03	
Total	R\$: 70,44	

Para verificar a procedência do selo eletrônico, bem como as informações referentes aos dados do Ato praticado por esta Serventia, acesse o site <https://selodigital.tjsp.jus.br> disponível em até 24 horas conforme normativa do TJSP.



Selo: 1245943C3VF001081483FT24J

GILBERTO LERNER

Perito Judicial CREA 0601449600

**ANEXO VII
ZONEAMENTO**

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Fundos e Laterais			
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40	
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA	
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA	
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA	
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA	
	PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
			ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
			ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
ZPDS		ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA	
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA	
ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA		
ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL (I)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA	
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA	
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

(b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

(c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEUA.

(d) O CAMáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

(e) O CAMáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.

(f) O CAMáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(g) O CAMáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).

(h) O CAMáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.

(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

(k) Ver artigo 30 desta lei.

(l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 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.