BITTAR
CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES
PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036

LAUDO DE AVALIAÇÃO

(Resolução COFECI n.1.0066/ 2007 Publicado no DOU 29/11/2007. Ato Normativo COFECI- 001/2008)

Solicitante: José Eduardo Marino França.

CPF: 287.833.048.00.

Proprietário: Unity SPE02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Tipo do Imóvel: Residencial/ Comercial

Imóvel: Terreno.

Localização: Rua Professor Laerte R Carvalho divisa 153 e 155, Bairro Bela Vista, São Paulo -SP.

Matrícula nº 85.117 do 4° Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo -SP.

Finalidade: Determinação do Valor Mercadológico do Terreno

Data de referência: Julho de 2025.

Validade da Avaliação: 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

BITTAR
CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES
PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036

FICHA – RESUMO

IMÓVEL	Terreno. Rua Professor Laerte R Carvalho divisa 153 e 155, Bairro Bela Vista, São Paulo -SP. 
OBJETIVO	Determinar o valor das benfeitorias acima referenciado, com vistas a subsidiar os interessados.
INTERESSADO	José Eduardo Marino França. CPF: 287.833.048.00.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme NBR 14.653 -1/2019.
ESPECIFICAÇÃO	➢ Grau de Fundamentação: II ➢ Grau de Precisão II
VALOR DE AVALIAÇÃO	Valor mercadológico em **R$ 382.000.00**, referenciados a Julho de 2025. Máximo: R$ 401.268.00 referenciados a julho de 2025. Mínimo: R$ 363.052.00 referenciados a julho de 2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

1. OBJETIVO.

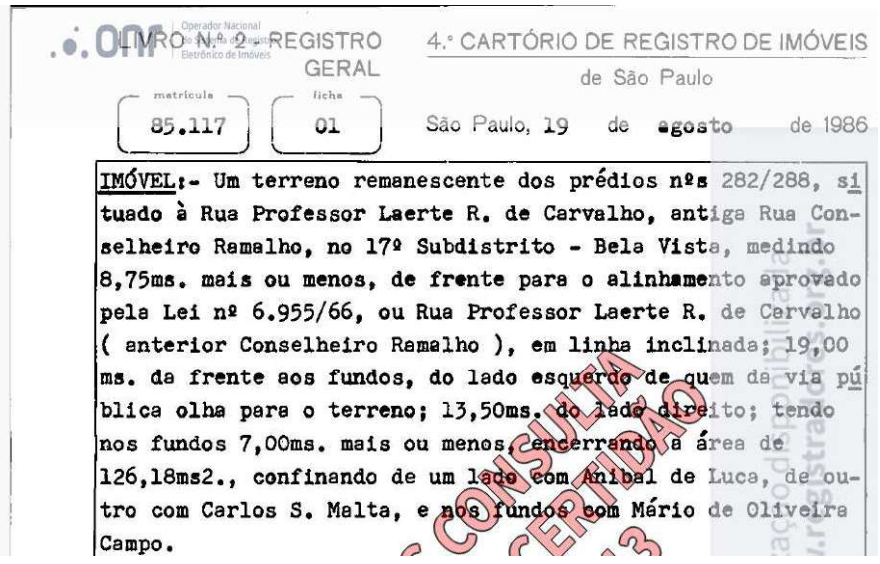
O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo determinar o valor do imóvel, localizado na Rua Professor Laerte R Carvalho divisa 153 e 155, Bairro Bela Vista, São Paulo -SP.

2. INTERESSADO.

O trabalho foi solicitado pelo Sr. José Eduardo Marino França.

2.1 PROPRIETÁRIO.

Conforme matrícula do imóvel n° 85.117 e averbação n°14 do 4° Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo -SP.



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 85.117 | ficha 01

São Paulo, 19 de agosto de 1986

IMÓVEL:- Um terreno remanescente dos prédios nºs 282/288, situado à Rua Professor Laerte R. de Carvalho, antiga Rua Conselheiro Ramalho, no 17º Subdistrito - Bela Vista, medindo 8,75ms. mais ou menos, de frente para o alinhamento aprovado pela Lei nº 6.955/66, ou Rua Professor Laerte R. de Carvalho (anterior Conselheiro Ramalho), em linha inclinada; 19,00 ms. da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da via pública olha para o terreno; 13,50ms. do lado direito; tendo nos fundos 7,00ms. mais ou menos, encerrando a área de 126,18ms2., confinando de um lado com Aníbal de Luca, de outro com Carlos S. Malta, e nos fundos com Mário de Oliveira Campo.

CONSULTA CERTIDÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

PARA NÃO VALE VALIDO

Av.14/ Data: 06/DEZEMBRO/2024
Por requerimento de 26 de junho de 2023, acompanhado de planta de levantamento topográfico e memorial descritivo firmados pela arquiteta e urbanista Ana Laura Vieira da Conceição, inscrita no CAU/BR nº 00A1429477-SP - RRT nº SI9421423I00CT001, é feita a presente de acordo com o artigo 213, II, da Lei nº 6.015/73, alterada pela Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, para consignar a retificação do registro do imóvel desta matrícula, cujo terreno passa a ter a seguinte descrição: inicia-se no ponto 1, este estando distante 46,47m da sua esquina mais próxima na Rua João Passalaqua, na divisa com o imóvel nº 153 e nº 155 da Rua João Passalaqua, onde segue pelo alinhamento do lado par da Rua Professor Laerte Ramos de Carvalho, sentido à Rua Manoel Dutra, por 8,28m do ponto 1 ao ponto 2, daí deflete à direita formando um ângulo interno de 52°51'26" e segue por 9,76m do ponto 2 ao ponto 3, confrontando com o imóvel nº 159 e nº 163 da Rua Professor Laerte Ramos de Carvalho (Matrícula nº 107.099); daí deflete à direita formando um ângulo interno de 89°39'33" e segue por 6,60m do ponto 3 ao ponto 4, confrontando com o imóvel nº 163 da Rua João Passalaqua (Matrícula nº 437), onde deflete à direita

continua no verso

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula 85.117 | ficha 05 verso | CNS: 11.349-8 | CNM 113498.2.0085117-76

formando um ângulo interno de 90°19'47" e segue por 4,72m do ponto 4 ao ponto 1, confrontando com o imóvel nº 153 e nº 155 da Rua João Passalaqua (Matrícula nº 69.162), formando um ângulo interno de 127°09'14", encerrando o perímetro 1-2-3-4-1 com uma área real de 47,77m². Protocolo nº 664.112 de 29/05/2024. Selo Digital: 1134983310000001152269246. Edgar Jorge Furlaneto, oficial substituto.

3. DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL.

Consta-se de parte de terreno **com 47.77 m2** confrontando com o imóvel n° 153 e 155 da Rua João Panalaqua e conforme a averbação n° 14 datada de 06/12/2024 de acordo com o levantamento topográfico e memorial descritivo n° RRT 519421423I00CT001 – CAU -BR 00A1429477-SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

BITTAR
CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES
PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036

3.1 DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

Quadro de resumo de áreas.

Terreno	47.77 m²
Certidão de ônus reais expedida pelo Cartório do 4° Oficio de Registro de Imóveis de São Paulo -SP.	Nº 85.117 (Anexo).

3.2-DADOS COMPLEMENTARES.

3.2.1- LOCALIZAÇÃO E VIZINHANÇA.

O imóvel avaliando limita-se com via pública em sua frente.

AMBIENTE URBANO.

Perfil Social	Classe Média.
Densidade Urbana	Alta
Processo de Urbanização	Em Consolidação

3.4.2- CONDIÇÕES DO SOLO.

Firme e seco.

3.4.3-FORMA DO LOTE.

Trata-se de um polígono de configuração regular.

Forma do lote	Retangular-Regular

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

3.4.4- TOPOGRAFIA E LINHAS DE ESCOAMENTO PLUVIAL.

A topografia do lote é inclinada no sentido do comprimento do lote (Oeste-Leste) e as linhas de escoamento pluvial não apresentam ameaças de inundação devido ao escoamento superficial de águas pluviais.

Topografia-declividade	Declividade no sentido Oeste-leste
Linhas de escoamento pluvial	Sem restrições- Boas condições de drenagem.

3.4.5- ACCESSIBILIDADE.

O imóvel avaliando apresenta excelente condições de acesso.

Acesso	Pavimentado em frente a quadra.

3.4.6- SERVIÇOS MUNICIPAIS.

Equipamentos públicos e urbanos

MELHORIAS	
Sistema de fornecimento de água	Existente
Energia Elétrica	Existente
Esgotos	Existente
Drenagem pluvial	Existente
Coleta de Lixo e limpeza	Existente
Via pavimentada com asfalto	Existente
Iluminação Pública	Existente
Correios	Existente
Arborização-paisagismo	Existente
Telefone	Existente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

3.4.7 CARACTERÍSTICAS ESPECIAIS.

Terreno localizado em região com grande crescimento e potencial imobiliário.

3.4.8 -Circulação externa, acessibilidade e escoamento de tráfego.

Bom nível de acessibilidade e de fluxo para circulação de veículos.

4. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

4.1- Os dados de quantidades físicas do imóvel (tais como áreas, medidas, vagas para veículos, etc.) foram informados por escrito através de documentação fornecida, e verbalmente pelo solicitante ou seus prepostos, sendo considerados como verdadeiros e confirmados pelo cartório acima mencionado.

5. PRESSUPOSTOS.

Para a determinação do Valor de Avaliação de **VENDA** Mercadológica do imóvel acima citado, atendendo as descrições prescritas pela **(Resolução COFECI n.1.0066/ 2007 Publicado no DOU 29/11/2007. Ato Normativo COFECI-001/2008) e NBR 14653-1/2019.**

Objetivo em pesquisa efetuada é determinar os elementos que possam servir como base para o trabalho Avaliatório chegando com segurança e confiabilidade ao valor de **VENDA** atual.

Este método consiste de uma técnica na qual a estimativa do valor de mercado que se procura é obtida a partir de constatação, exame e tratamento especificam sobre preços efetivamente praticados no mercado imobiliário local.

O tratamento especifico referenciado tem por finalidade corrigir distorções das variáveis formadoras de valor entre imóveis que compõem a base de pesquisa e o imóvel que se procura avaliar.

Para tanto, a aplicação do **Método comparativa direto** na presente avaliação, e para garantir a segurança de um resultado convergente á média realmente praticada pelo Mercado Imobiliário de São Paulo -SP – (Bairro Bela Vista) o Perito Avaliador Certificado efetuou junto à região do imóvel residencial, coleta de dados de transações praticadas na mesma área de influência de espaço comercializado á solicitante, o que sugere grande correlação dos dados coletados com o valor procurado.

Valor de Mercado é o grau de benefício que um bem pode propiciar a alguém, considerando as leis de mercado e a oportunidade de negócio, o que se traduz no grau de permutabilidade de um bem exposto para comercialização ou locação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994556
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

Este é, portanto, a expressão monetária do bem (**venda**) na data de referência da avaliação, representado por livre negociação entre as partes desejosas, porém não compelidas à efetivá-la, independentemente de quaisquer constrangimentos, sendo ambas as partes conhecedoras do imóvel com suas potencialidades e limitações e das condições mercadológicas do segmento no qual o objeto avaliando esteja integrado.

6. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS.

Para avaliação do valor de Venda a preço de mercado do imóvel avaliando, o **método comparativo de dados de mercado** é o mais indicado, assim definido na norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR – 14.653/2019 da ABNT no item 8.2.1:

> **"8.2.1 Método comparativo direto de dados indica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra"**

Nos trabalhos avaliatórios será adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido na Norma Técnica NBR – 14653-1/2019, consistente nos seguintes critérios:

> **"No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.**
> **Esta etapa – que envolve estrutura e estratégia da pesquisa – deve iniciar-se pela caracterização e**
> **delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses adivinhas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor."**
> **"Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas às supostas relações entre si e com a variável dependente."**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WUMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

"A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise de dados, com a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros e entrevistas, entro outros)."

6.1. TEMPO CONSIDERADO PARA A ABSORÇÃO DO IMÓVEL NO MERCADO –NEGOCIAÇÃO.

Considera-se para este Laudo de Avaliação, como um tempo razoável para se encontrar um interessado na aquisição do imóvel em questão, o prazo superior a 180 (cento e oitenta) dias.

6.2-FORMAÇÃO DA CONVICÇÃO DE VALOR DE MERCADO PARA VENDA.

Toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor, ou seja, um certo grau de objetividade do avaliador. A sensibilidade do técnico em captar os fatores que valorizam ou desvalorizam um determinado imóvel num momento específico constitui condição primordial para uma boa avaliação.
Por essa razão, os critérios eminentemente subjetivos são minimizados neste trabalho, sendo avaliada a experiência do avaliador com a metodologia técnica proposta pelas normas específicas para avaliações de imóveis, porém sem abandonar a Lei da Oferta e da Procura.

6.3-FONTES DE INFORMAÇÃO.

Como rotina dos trabalhos de Avaliação, este trabalho coleta, seleciona e armazena informações provenientes de diversas origens, tais como: matéria veiculada pela imprensa, publicações especializadas, índices de preços da construção civil e de lotes assemelhados, consulta a construtores, incorporadores e operadores do mercado imobiliário de cada região, dados coletados "in loco", informações de portais especializados na internet e informações do seu próprio cadastro, que é mantido permanentemente atualizado com amostra de dados de imóveis em todo o território nacional.

6.4-DADOS COMPLEMENTARES.

Loteamento.

6.4.1- LOCALIZAÇÃO E VIZINHANÇA

O imóvel avaliando limita-se com via pública em sua frente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

6.4.2 AMBIENTE URBANO

Perfil Social	Classe Média
Densidade Urbana	Crescente
Processo de Urbanização	Consolidando

7. LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO.

O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.
Nesta etapa o Perito Avaliador Certificado investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporânea à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

8. NÍVEL DE PRECISÃO.

Foi o nível de precisão da avaliação, utilizado e definido na **(Resolução COFECI n.1.066/ 2007 Publicado no DOU 29/11/2007. Ato Normativo COFECI-001/2008) e NBR 14653-1/2019,** onde estão expressas as condições necessárias e suficientes para a definição dos valores de forma que:

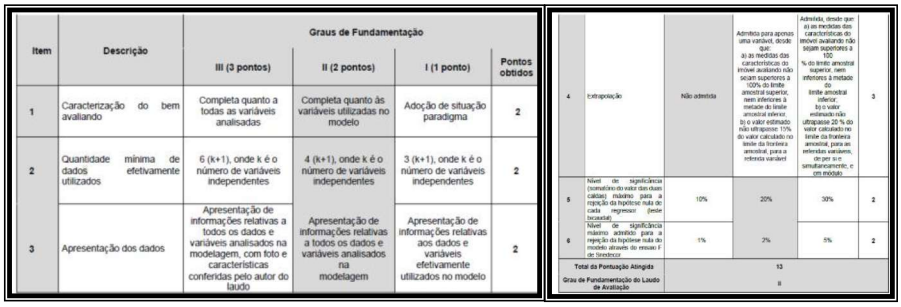
a) Cada elemento pesquisado tenha sua Confiabilidade Garantida por: Idoneidade da fonte de Informação; Descrição de suas Características; Semelhanças com o objeto da Avaliação.

b) O conjunto de Elementos que atende ao acima mencionado deve ter sua confiabilidade garantida por: Uniformidade de Elementos; Contemporaneidade; Números de Dados Efetivamente Utilizados (Igual ou Superior a oito elementos).

c) Nível de rigor a ser utilizado (ex. normal).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994556
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

8.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DO PRESENTE LAUDO.



Item	Descrição	Graus de Fundamentação			Pontos obtidos
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)	
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados 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	2
3	Apresentação dos dados	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	2
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 as 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 25 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em modelo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caldas) 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 ensaio F de Snedecor	1%	3%	5%	2
Total da Pontuação Atingida		13			
Grau de Fundamentação do Laudo de Avaliação		II			

9. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

9.1 - O Imóvel supracitado, foi considerado sem restrições, de acordo com a documentação e os registros e averbações constantes na certidão e certificada pelo responsável pelos trabalhos avaliatórios, conforme cópia em anexo.

9.2- Os dados de quantidades físicas do imóvel (tais como áreas, medidas, vagas para veículos, etc.) foram informados por escrito através de documentação fornecida, e verbalmente pelo solicitante ou seus prepostos, sendo considerados como verdadeiros e confirmados pelo cartório acima mencionado.

9.3 O imóvel em questão foi vistoriado para o fim especifico de avaliação de mercado para **VENDA,** com enfoque ás características aparentes na data da vistoria.

10. DAS AMOSTRAS E CÁLCULOS EFETUADOS.

Segue abaixo dados utilizados como amostras de dados, composta por imóveis com destinação mista, na mesma região do imóvel avaliando, sendo o Bairro Bela Vista em São Paulo (anexo).

11. CÁLCULOS ESTATÍSTICOS E RESULTADO DA AVALIAÇÃO PARA COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

Conforme análises estatísticas, seguem abaixo os valores apurados, utilizando o valor médio como valor unitário, diante da localização e a oferta ao referido imóvel, portanto, o valor unitário determinado será de:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WUMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

BITTAR
CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES
PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036

Valor mínimo unitário	**Valor médio unitário**	Valor máximo unitário
R$ 7.600 /m²	**R$ 8.000 /m²**	R$ 8.400 /m²

12. RESULTADOS PARA O VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO – TERRENO.

Valores	**Unitário de Venda**	**Área Disponível**	**Valor Mercadológico -Terreno**
Valor mínimo unitário	R$7.600. /m²	**47.77 m²**	R$ 363.052.00
Valor médio unitário	**R$ 8.000. m²**	**47.77 m²**	**R$ 382.160.00**
Valor máximo unitário.	R$ 8.400. /m²	**47.77 m²**	R$ 401.268.00

a) CONSIDERANDO O VALOR MÉDIO UNITÁRIO DE M2 PARA O TERRENO EM R$ 8.000 /m².

O Valor do terreno será:

b) Valor do terreno com 47.77 m2 em R$ 382.160.00.

PORTANTO, Valor Total do Imóvel descrito acima em R$ 382.000.00.
(valores arredondados).

CAMPO DE ARBÍTRIO: Os valores unitários acima poderão sofrer segundo prescreve a Norma, acréscimo de até 5% (cinco por cento).

13. CONCLUSÃO.

Com base nos estudos, vistorias no imóvel, análise dos documentos, das pesquisas de mercado e dos cálculos avaliatórios, valendo-se pelo método comparativo de dados de mercado, onde foram aplicados fatores de transposição consubstanciada por técnicas modernas de avaliações o valor de comercialização do imóvel objeto será o montante de:

Valor de venda total do imóvel para a data do laudo em 11/07/2025, em **R$ 382.000.00** para o imóvel localizado Rua Professor Laerte R Carvalho divisa 153 e 155, Bairro Bela Vista, São Paulo -SP.

*VALORES ARREDONDADOS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994556
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

BITTAR
CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES
PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036

14. ENCERRAMENTO.

Nada mais havendo a esclarecer e elucidar encerra o presente, solicitou a este Perito Avaliador Certificado digitar o presente Laudo de Avaliação em 34 folhas datada e assinada.

BRASÍLIA 11 DE JULHO DE 2025.



BITTAR PERÍCIAS – RB GESTÃO E AVALIAÇÕES

CNPJ 37.205.718/0001-24.

FRANKLIM RENATO BITTAR

PERITO AVALIADOR CERTIFICADO NACIONAL

CONPEJ-SP 4036

PÓS -CERTIFICADO EM PERÍCIA DE AVALIAÇÕES

ESPECIALISTA EM DIREITO IMOBILIÁRIO





Atendimento em todo o território brasileiro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

BITTAR
CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES
PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036

Anexo 1 – CERTIDÃO DE ÔNUS DO IMÓVEL.



4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

REGISTRO GERAL

85.117 | 01 | São Paulo, 19 de agosto de 1986

IMÓVEL:- Um terreno remanescente dos prédios nºs 282/286, situado à Rua Professor Laerte R. de Carvalho, antiga Rua Conselheiro Ramalho, no 17º Subdistrito - Bela Vista, medindo 8,75ms. mais ou menos, de frente para o alinhamento aprovado pela Lei nº 6.955/66, ou Rua Professor Laerte R. de Carvalho (anterior Conselheiro Ramalho), em linha inclinada de 19,00 ms. de frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da via pública olha para o terreno; 13,50ms. do lado direito; tendo nos fundos 7,00ms. mais ou menos, encerrando a área de 126,18ms2., confinando de um lado com Aníbal de Lucs, de outro com Carlos S. Malta, e nos fundos com Mário de Oliveira Campo.

CONTRIBUINTE:- 006.074.0022-6.

PROPRIETÁRIA:- THEREZA FORLANO IANNUZZI ou THEREZA FARLANO IANNUZZI, brasileira, viúva, do lar, domiciliada neste Capital, à Rua Conselheiro Ramalho, nº 282.

REGISTROS ANTERIORES:- Transcrições nºs 23.275 e 45.967, ambos deste Cartório.

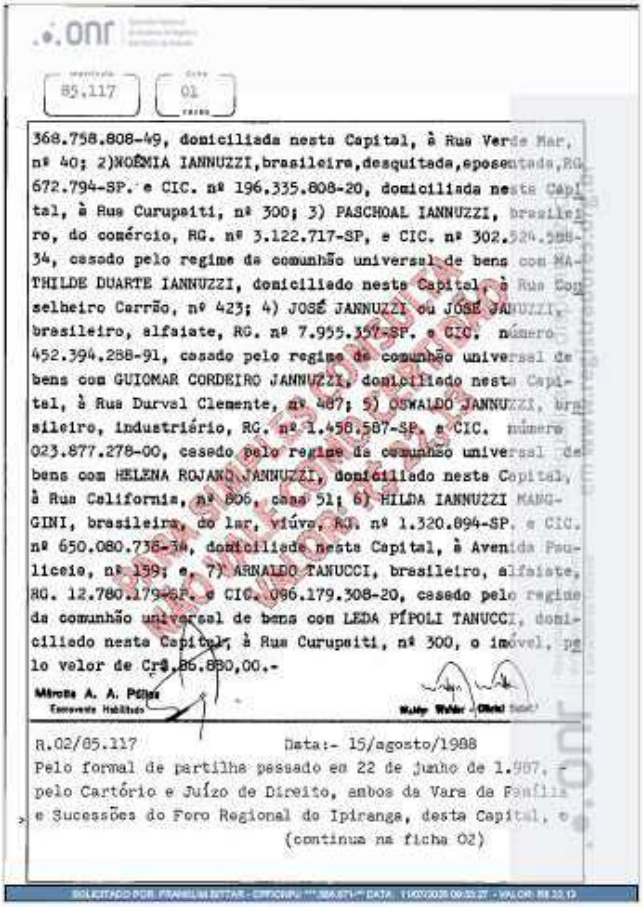
R.01/85.137 Data:- 19/agosto/1.986

Pelo formal de partilha passado em 08 de março de 1.979, aditado em 09 de novembro de 1.984 e 20 de junho de 1.986, pelo Cartório do 2º Ofício e Juízo de Direito da 2ª Vara, ambos da Família e Sucessões do Foro Regional IV - Lapa, desta Capital, o Espólio de THERESA FORLANO IANNUZZI que também assinava THEREZA FARLANO IANNUZZI - CIC. sob nº 529.245.686-53 (falecida em 30 de março de 1.978, no estado civil de viúva) transmitiu por partilha a 1) JULIETA IANNUZZI TURCATO, brasileira, viúva, do lar, RG. nº 1.316.091-SP. e CIC. número

« continua no verso »

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WUMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

BITTAR
CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES
PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036



.onr

85.117 | 01

368.758.808-49, domiciliada nesta Capital, à Rua Verde Mar, nº 40; 2)NOÊMIA IANNUZZI,brasileira,desquitada,aposentada,RG. 672.794-SP. e CIC. nº 196.335.808-20, domiciliada nesta Capital, à Rua Curupaiti, nº 300; 3) PASCHOAL IANNUZZI, brasileiro, do comércio, RG. nº 3.122.717-SP, e CIC. nº 302.524.588-34, casado pelo regime da comunhão universal de bens com MATHILDE DUARTE IANNUZZI, domiciliado nesta Capital, à Rua Conselheiro Carrão, nº 423; 4) JOSÉ JANNUZZI ou JOSÉ JANUZZI, brasileiro, alfaiate, RG. nº 7.955.357-SP. e CIC. número 452.394.288-91, casado pelo regime de comunhão universal de bens com GUIOMAR CORDEIRO JANNUZZI, domiciliado nesta Capital, à Rua Durval Clemente, nº 487; 5) OSWALDO JANNUZZI, brasileiro, industriário, RG. nº 1.458.587-SP. e CIC. número 023.877.278-00, casado pelo regime da comunhão universal de bens com HELENA ROJANO JANNUZZI, domiciliado neste Capital, à Rua California, nº 806, casa 51; 6) HILDA IANNUZZI MARGGINI, brasileira, do lar, viúva, RG. nº 1.320.894-SP. e CIC. nº 650.080.736-34, domiciliada nesta Capital, à Avenida Pauliceia, nº 159; e, 7) ARNALDO TANUCCI, brasileiro, alfaiate, RG. 12.780.179-SP. e CIC. 086.179.308-20, casado pelo regime da comunhão universal de bens com LEDA PÍPOLI TANUCCI, domiciliado nesta Capital, à Rua Curupaiti, nº 300, o imóvel, pelo valor de Cr$ 86.880,00.-

Mirota A. A. Pelas
Escrevente Habilitada

R.02/85.117 Data:- 15/agosto/1988
Pelo formal de partilha passado em 22 de junho de 1.987, pelo Cartório e Juízo de Direito, ambos da Vara da Família e Sucessões do Foro Regional do Ipiranga, desta Capital, e
(continua na ficha 02)

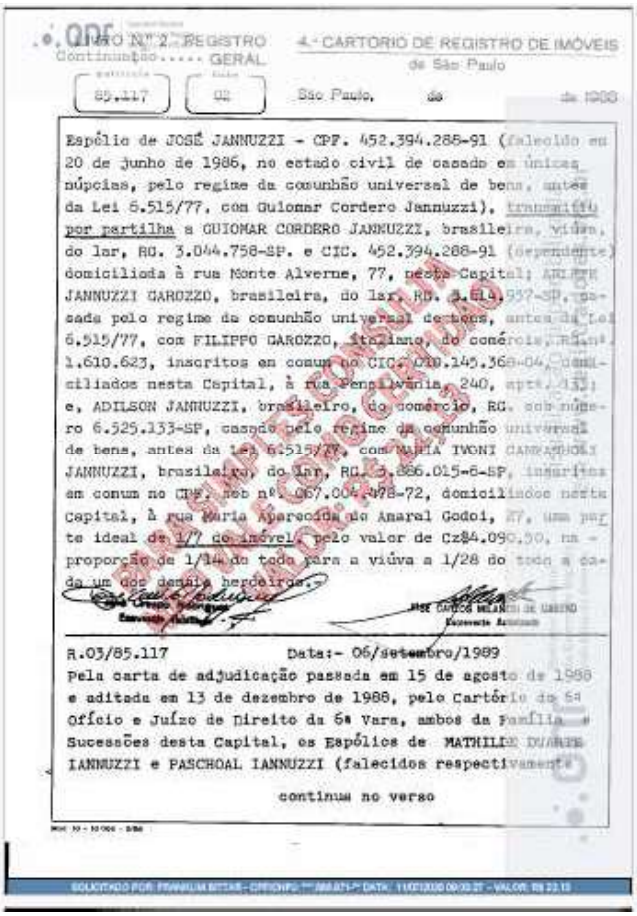
SOLICITADO POR: FRANKLIN BITTAR - CPF/CNPJ: *** 884.671-** DATA: 11/07/2025 09:55:27 - VALOR: R$ 22,13

WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR

ATUAMOS EM TODO O BRASIL
PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.
061.99965.3050 / 011.91081.3108
PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WUMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

BITTAR
CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES
PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Continuação

4º CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

85.117 | 02 | São Paulo, de de 1900

Espólio de JOSÉ JANNUZZI - CPF. 452.394.288-91 (falecido em 20 de junho de 1986, no estado civil de casado em únicas núpcias, pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com Guiomar Cordero Jannuzzi), transmitido por partilha a GUIOMAR CORDERO JANNUZZI, brasileira, viúva, do lar, RG. 3.044.758-SP. e CIC. 452.394.288-91 (dependente) domiciliada à rua Monte Alverne, 77, nesta Capital; ARLETE JANNUZZI GAROZZO, brasileira, do lar, RG. 3.614.997-SP, casada pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com FILIPPO GAROZZO, italiano, do comércio, RG. nº 1.610.623, inscritos em comum no CIC. 010.145.368-04, domiciliados nesta Capital, à rua Pensilvânia, 240, apto. 13; e, ADILSON JANNUZZI, brasileiro, do comércio, RG. sob número 6.525.133-SP, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com MARIA IVONI CAMARGO JANNUZZI, brasileira, do lar, RG. 3.666.015-6-SP, inscritos em comum no CPF. sob nº. 067.004.478-72, domiciliados nesta Capital, à rua Maria Aparecida do Amaral Godoi, 87, uma parte ideal de 1/7 do imóvel, pelo valor de Cz$4.090,90, na proporção de 1/14 do todo para a viúva e 1/28 do todo a cada um dos demais herdeiros.

R.03/85.117 Data:- 06/setembro/1989

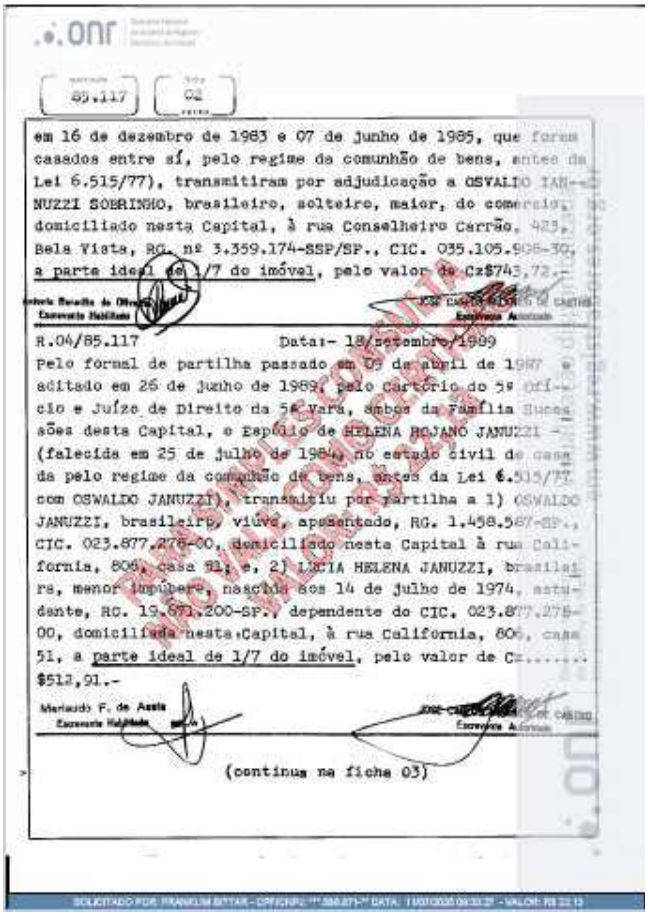
Pela carta de adjudicação passada em 15 de agosto de 1988 e aditada em 13 de dezembro de 1988, pelo Cartório do 5º Ofício e Juízo de Direito da 6ª Vara, ambos da Família e Sucessões desta Capital, os Espólios de MATHILDE DUARTE IANNUZZI e PASCHOAL IANNUZZI (falecidos respectivamente

continua no verso

SOLICITADO POR: FRANKLIN BITTAR - CPF/CNPJ: *** ... - DATA: 11/07/2025 09:33:27 - VALOR: R$ 22,10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

BITTAR
CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES
PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036



.onr

85.117 | 02

em 16 de dezembro de 1983 e 07 de junho de 1985, que foram casados entre si, pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77), transmitiram por adjudicação a OSVALDO JANUZZI SOBRINHO, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, domiciliado nesta Capital, à rua Conselheiro Carrão, 423, Bela Vista, RG. nº 3.359.174-SSP/SP., CIC. 035.105.908-30, a parte ideal de 1/7 do imóvel, pelo valor de Cz$743,72.-

R.04/85.117 Data:- 18/setembro/1989

Pelo formal de partilha passado em 03 de abril de 1987 e aditado em 26 de junho de 1989, pelo Cartório do 5º Ofício e Juízo de Direito da 5ª Vara, ambos da Família Sucessões desta Capital, o Espólio de HELENA MOJANO JANUZZI - (falecida em 25 de julho de 1984, no estado civil de casada pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77 com OSWALDO JANUZZI), transmitiu por partilha a 1) OSWALDO JANUZZI, brasileiro, viúvo, aposentado, RG. 1.458.567-SP., CIC. 023.877.278-00, domiciliado nesta Capital à rua California, 806, casa 91; e, 2) LUCIA HELENA JANUZZI, brasileira, menor impúbere, nascida aos 14 de julho de 1974, estudante, RG. 19.671.200-SP., dependente do CIC. 023.877.278-00, domiciliada nesta Capital, à rua California, 806, casa 51, a parte ideal de 1/7 do imóvel, pelo valor de Cz..... $512,91.-

(continua na ficha 03)

SOLICITADO POR: FRANKLIN BITTAR - CPF/CNPJ: *** 388.871-** DATA: 11/07/2025 09:33:27 - VALOR: R$ 22,13

WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR

ATUAMOS EM TODO O BRASIL
PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.
061.99965.3050 / 011.91081.3108
PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WUMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

BITTAR
CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES
PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036



Nº 2 - REGISTRO
continuação.....GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
da São Paulo

São Paulo, de de 1990

matrícula 85.117 | fls. 03

R.05/85.117 Data:-29/agôsto/1.990.

Pela escritura datada de 21 de maio de 1.990, de Notas do 3º Cartório desta Capital, livro 1475, fls.048, 1) - JULIETA IANNUZZI TURCATO, brasileira, viúva, do lar, RG. 2.316.093 SSP/SP., CPF. 368.758.808-49,domiciliada nesta Capital, à rua Verde Mar, 40; 2) - OSVALDO IANNUZZI SOBRINHO, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, RG.3.359.174-SSP/SP., CPF. 035.105.908-30, domiciliado nesta Capital, à rua Conselheiro Carrão, 423; 3) - NOEMIA IANNUZZI, brasileira, desquitada, aposentada, RG.nº.672.794-SSP/SP., CPF. 196.335.808-20, domiciliada nesta Capital, à rua Curupaiti, nº.300; 4) - OSWALDO JANNUZZI, brasileiro, viúvo, aposentado, RG. 1.458.587-SSP/SP., CPF.023.877.278-00, domiciliado nesta Capital, na rua California, nº.806, casa 51; 5) - HILDA IANNUZZI MANGGINI, brasileira, viúva, do lar, RG.nº.1.220.894-SSP/SP., CPF. nº. 650.080.738-34, domiciliada nesta Capital, à rua Pauliceia,nº 159; 6) - ARNALDO TANUCCI, aliciate, e sua mulher, LEDA PIPOLI TANUCCI, do lar, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, RG. nºs. 12.780.179-SSP/SP. e 3.544.348-SSP/SP., CPF.(em conjunto) 096.179.308-20,domiciliados nesta Capital, à rua Curupaiti, nº.300; 7)-ARLETE JANNUZZI CARDOZO, do lar, e seu marido, FILIPPO CARDOZO, do comércio, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens,antes da Lei 6.515/77, RG.nºs. 3.614.937-SSP/SP. e nº. 1.610.623-SSP/SP., CPF.(em conjunto) 010.145.368-04, domiciliados nesta Capital, à rua Pensilvania, nº.240, apto.133; 8) - GUIOMAR CORDEIRO JANNUZZI, brasileira, viúva, do lar, RG 3.044.758-SSP/SP., CPF.156.891.548-90, domiciliada nesta Capital, à rua Durval Clemente, 487; 9) - ADILSON JANNUZZI, do comércio, e sua mulher, MARIA IVONI CAMPANHOLI JANNUZZI, do

(continua no verso)

SOLICITADO POR: FRANKLIN BITTAR - CPF/CNPJ: *** 288.671-** DATA: 11/07/2025 09:55:27 - VALOR: R$ 22,13

WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR

ATUAMOS EM TODO O BRASIL
PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.
061.99965.3050 / 011.91081.3108
PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WUMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

BITTAR
CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES
PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036



85.127 | 03

lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, RG.nºs. 6.525.133-SSP/SP. e número 3.886.015-SSP/SP., CPF(comum) 067.004.478-72; e, 10)- LÍDIA HELENA JANNUZZI, brasileira, estudante, com 15 anos completos, nascida aos 14 de julho de 1.974, RG.19.671.200-SSP/SP, CPF.023.877.278-51 (dependente), domiciliada nesta Capital, à rua California, 806, representada por seu pai, Oswaldo Jannuzzi, já qualificado, nos têrmos do Alvará Judicial transcrito no título, transmitiram por venda à RINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com séde nesta Capital, à rua Alfredo do Ellis, nº.210, CGC.49.944.903/0001-10, o imóvel, pelo valor de CR$.188.673.86.-

Antonio Benedito de Oliveira
Escrevente Habilitado

Data 17/MAIO/1996

Pela escritura datada de 26 de fevereiro de 1996, de notas do 17º Tabelião desta Capital, livro nº 2.854, fls. 124, **RINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede nesta Capital, à Rua Alfredo Ellis, nº 210, Paraíso, CGC/MF. nº 49.944.903/0001-10, transmitiu por venda a **WALDIR MARTINS FONTES**, brasileiro, lavrador, RG. nº 3.476.314-SSP/SP, CPF/MF. nº 167.739.968-20, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77 com **NORMA MENDONÇA MARTINS FONTES**, brasileira, do lar, RG. nº 1.624.761-SSP/SP, CPF/MF. nº 126.742.878-37, domiciliados nesta Capital, à Rua Leoncio de Carvalho, nº 280, apto. 101, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R$33.000,00. Contribuinte nº 006.074.0081-1 (atual).

Antonio Benedito de Oliveira
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS MOLAS DE CASTRO
Substituto de Oficial

continua na ficha 4

SOLICITADO POR: FRANKLIN BITTAR - CRECIMV/... EM 07/1... DATA: 11/07/2025 09:20:27 - VALOR: R$ 22,15

WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR

ATUAMOS EM TODO O BRASIL
PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.
061.99965.3050 / 011.91081.3108
PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WUMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

BITTAR
CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES
PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — CNS: 11.349-8 — 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Matrícula 85.117 — Ficha 04

Av.07/ Data: 07/ABRIL/2020

Verifica-se o óbito de **WALDIR MARTINS FONTES**, ocorrido em 03 de novembro de 2000, conforme prova a certidão de óbito expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 34º Subdistrito - Cerqueira César, desta Capital, por escritura de 10 de março de 2020, referida no R.08. Protocolo nº 581.968 de 18/03/2020.
Selo Digital: 1134983310000000026768120E.

Ivan Jacopetti do Lago
Registrador

R.08/ Data: 07/ABRIL/2020

Por escritura de 10 de março de 2020, do 2º Tabelião de Notas da cidade e comarca de Santos, deste Estado, livro nº 1.087, fls. 291, de sobrepartilha, inventário e partilha dos bens deixados por **WALDIR MARTINS FONTES**, CPF/MF nº 187.739.858-20 (falecido em 03 de novembro de 2000, no estado civil de casado com NORMA MENDONÇA MARTINS FONTES), o imóvel desta matrícula avaliado em R$38.329,30, foi sobrepartilhado para a viúva meeira e herdeira **NORMA MENDONÇA MARTINS FONTES**, já qualificada. (Valor venal proporcional R$166.278,54). Protocolo nº 581.968 de 18/03/2020.
Selo Digital: 1134983210000000026768220S.

Ivan Jacopetti do Lago
Registrador

Av.09/ Data: 07/ABRIL/2020

Verifica-se o óbito de **NORMA MENDONÇA MARTINS FONTES**, ocorrido em 24 de julho de 2018, conforme prova a certidão de óbito expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 17º Subdistrito - Bela Vista, desta Capital, por escritura de 10 de março de 2020, referida no R.08. Protocolo nº 581.968 de 18/03/2020.
Selo Digital: 1134983310000000026768320A.

Ivan Jacopetti do Lago
Registrador

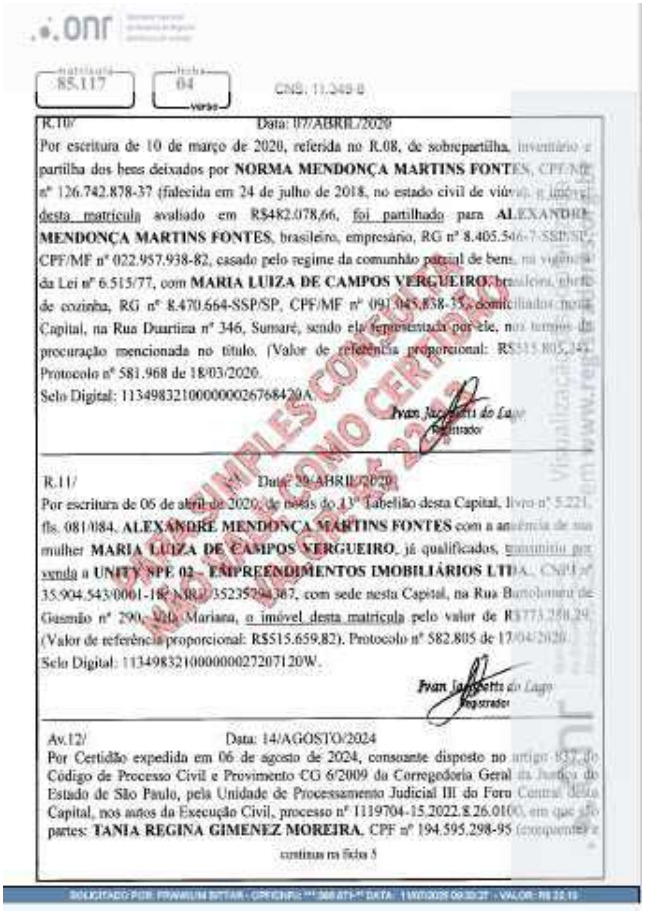
continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 0,00

SOLICITADO POR: PARABUM BITTAR - CPF/CNPJ: ***.368.871-** DATA: 11/07/2025 09:20:27 - VALOR: R$ 22,13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

BITTAR
CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES
PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036



.onr

matrícula 85.117 | ficha 04 verso | CNS: 11.349-8

R.10/ Data: 07/ABRIL/2020

Por escritura de 10 de março de 2020, referida no R.08, de sobrepartilha, inventário e partilha dos bens deixados por **NORMA MENDONÇA MARTINS FONTES**, CPF/MF nº 126.742.878-37 (falecida em 24 de julho de 2018, no estado civil de viúva), o imóvel desta matrícula avaliado em R$482.078,66, foi partilhado para **ALEXANDRE MENDONÇA MARTINS FONTES**, brasileiro, empresário, RG nº 8.405.546-7-SSP/SP, CPF/MF nº 022.957.938-82, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **MARIA LUIZA DE CAMPOS VERGUEIRO**, brasileira, chefe de cozinha, RG nº 8.470.664-SSP/SP, CPF/MF nº 091.045.838-55, domiciliados nesta Capital, na Rua Duartina nº 346, Sumaré, sendo ela representada por ele, nos termos da procuração mencionada no título. (Valor de referência proporcional: R$515.805,24). Protocolo nº 581.968 de 18/03/2020.
Selo Digital: 1134983210000000026768420A

Ivan Jacopetti do Lago
Registrador

R.11/ Data: 29/ABRIL/2020

Por escritura de 06 de abril de 2020, de notas do 43º Tabelião desta Capital, livro nº 5.221, fls. 081/084, **ALEXANDRE MENDONÇA MARTINS FONTES** com a anuência de sua mulher **MARIA LUIZA DE CAMPOS VERGUEIRO**, já qualificados, transmitiu por venda a **UNITY SPE 02 - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 35.904.543/0001-18, NIRE 35235794367, com sede nesta Capital, na Rua Bartolomeu de Gusmão nº 290, Vila Mariana, o imóvel desta matrícula pelo valor de R$773.258,29. (Valor de referência proporcional: R$515.659,82). Protocolo nº 582.805 de 17/04/2020.
Selo Digital: 1134983210000000027207120W.

Ivan Jacopetti do Lago
Registrador

Av.12/ Data: 14/AGOSTO/2024

Por Certidão expedida em 06 de agosto de 2024, consoante disposto no artigo 837, do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pela Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central desta Capital, nos autos da Execução Civil, processo nº 1119704-15.2022.8.26.0100, em que são partes: **TANIA REGINA GIMENEZ MOREIRA**, CPF nº 194.595.298-95 (exequente) e

continua na ficha 5

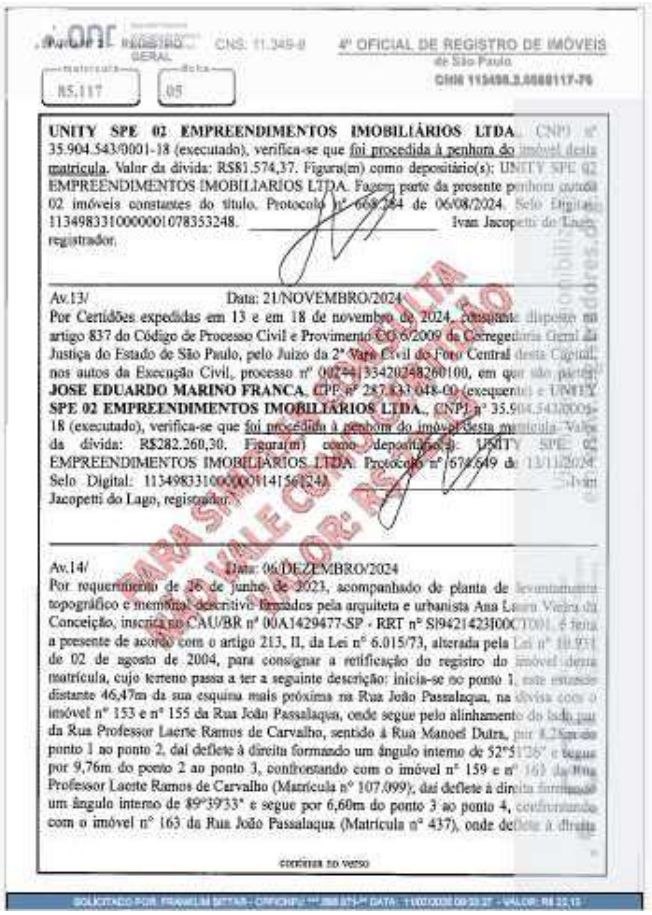
SOLICITADO POR: PRAVIUM BITTAR - CPF/CNPJ: ***.368.471-** DATA: 13/07/2025 09:30:27 - VALOR: R$ 22,15

WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR

ATUAMOS EM TODO O BRASIL
PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.
061.99965.3050 / 011.91081.3108
PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WUMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

BITTAR
CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES
PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036



CNS: 11.349-9 — 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

R5.117 — 05

UNITY SPE 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 35.904.543/0001-18 (executado), verifica-se que foi procedida à penhora do imóvel desta matrícula. Valor da dívida: R$81.574,37. Figura(m) como depositário(s): UNITY SPE 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Fazem parte da presente penhora outros 02 imóveis constantes do título. Protocolo nº 668.284 de 06/08/2024. Selo Digital: 1134983310000001078353248. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.13/ Data: 21/NOVEMBRO/2024

Por Certidões expedidas em 13 e em 18 de novembro de 2024, consoante disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Juízo da 2ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, nos autos da Execução Civil, processo nº 0024413342024826100, em que são partes: **JOSE EDUARDO MARINO FRANCA**, CPF nº 287.833.048-09 (exequente) e **UNITY SPE 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 35.904.543/0001-18 (executado), verifica-se que foi procedida à penhora do imóvel desta matrícula. Valor da dívida: R$282.260,30. Figura(m) como depositário(s): UNITY SPE 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Protocolo nº 678.649 de 13/11/2024. Selo Digital: 1134983310000001415612A4. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.14/ Data: 06/DEZEMBRO/2024

Por requerimento de 26 de junho de 2023, acompanhado de planta de levantamento topográfico e memorial descritivo firmados pela arquiteta e urbanista Ana Laura Vieira da Conceição, inscrita no CAU/BR nº 00A1429477-SP - RRT nº SI9421423I00C1001, é feita a presente de acordo com o artigo 213, II, da Lei nº 6.015/73, alterada pela Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, para consignar a retificação do registro do imóvel desta matrícula, cujo terreno passa a ter a seguinte descrição: inicia-se no ponto 1, este situado distante 46,47m da sua esquina mais próxima na Rua João Passalaqua, na divisa com o imóvel nº 153 e nº 155 da Rua João Passalaqua, onde segue pelo alinhamento do lado par da Rua Professor Laerte Ramos de Carvalho, sentido à Rua Manoel Dutra, por 8,25m do ponto 1 ao ponto 2, daí deflete à direita formando um ângulo interno de 52°51'26" e segue por 9,76m do ponto 2 ao ponto 3, confrontando com o imóvel nº 159 e nº 163 da Rua Professor Laerte Ramos de Carvalho (Matrícula nº 107.099); daí deflete à direita formando um ângulo interno de 89°39'33" e segue por 6,60m do ponto 3 ao ponto 4, confrontando com o imóvel nº 163 da Rua João Passalaqua (Matrícula nº 437), onde deflete à direita

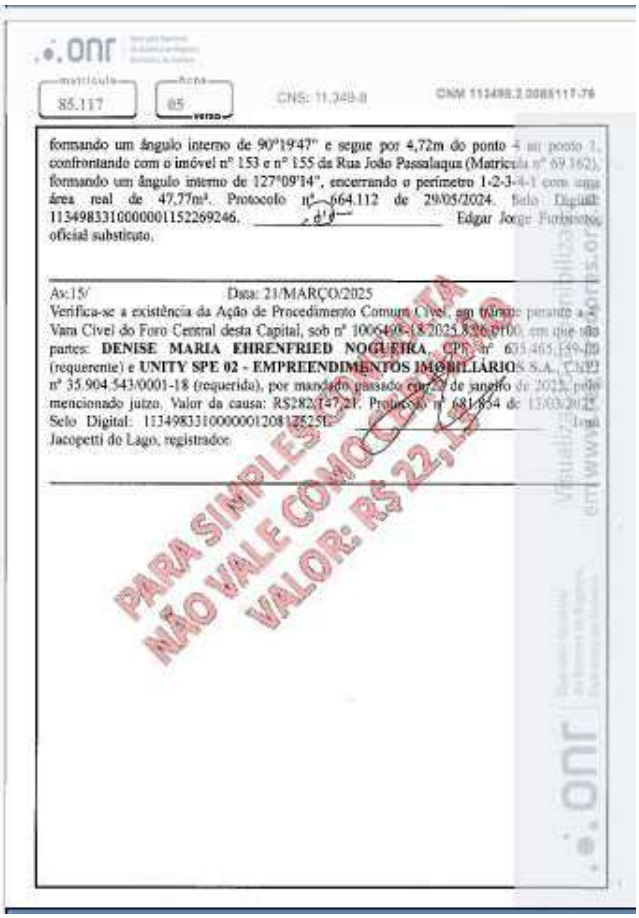
continua no verso

SOLICITADO POR: FRANCIELLI BITTAR - OFICIAL Nº 2000 STS Nº DATA: 11/07/2025 09:20:27 - VALOR: R$ 22,13

WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR
ATUAMOS EM TODO O BRASIL
PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.
061.99965.3050 / 011.91081.3108
PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WUMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

BITTAR
CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES
PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036



.onr

matrícula 85.117 | ficha 05 | CNS: 11.349-8 | CNM 113498.2.0085117-76

formando um ângulo interno de 90°19'47" e segue por 4,72m do ponto 4 ao ponto 1, confrontando com o imóvel nº 153 e nº 155 da Rua João Passalaqua (Matrícula nº 69.162), formando um ângulo interno de 127°09'14", encerrando o perímetro 1-2-3-4-1 com uma área real de 47,77m². Protocolo nº 664.112 de 29/05/2024. Selo Digital: 1134983310000001152269246. Edgar Jorge Fortunato, oficial substituto.

Av.15/ Data: 21/MARÇO/2025

Verifica-se a existência da Ação de Procedimento Comum Cível, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, sob nº 1006496-18.2025.8.26.0100, em que são partes: **DENISE MARIA EHRENFRIED NOGUEIRA**, CPF nº 633.465.159-00 (requerente) e **UNITY SPE 02 - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, CNPJ nº 35.904.543/0001-18 (requerida), por mandado passado em 21 de janeiro de 2025, pelo mencionado juízo. Valor da causa: R$282.147,21. Protocolo nº 681.854 de 13/03/2025. Selo Digital: 1134983310000001208125251. Jacopetti do Lago, registrador.

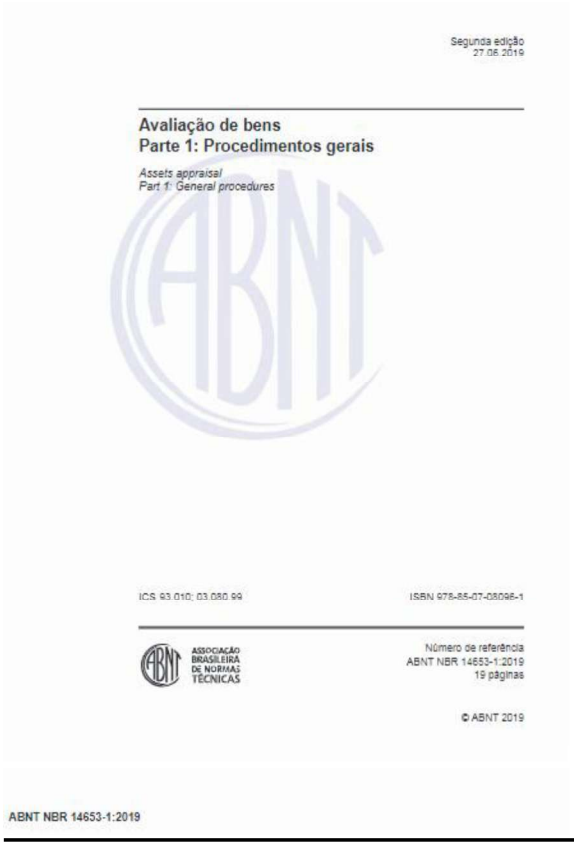
PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,15

ATUAMOS EM TODO O BRASIL
PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.
061.99965.3050 / 011.91081.3108
PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WUMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

BITTAR
CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES
PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036

Anexo 2 – Norma técnica



Segunda edição
27.06.2019

Avaliação de bens
Parte 1: Procedimentos gerais

Assets appraisal
Part 1: General procedures

ICS 93.010; 03.080.99

ISBN 978-85-07-08098-1

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

Número de referência
ABNT NBR 14653-1:2019
19 páginas

© ABNT 2019

ABNT NBR 14653-1:2019

WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR

ATUAMOS EM TODO O BRASIL
PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.
061.99965.3050 / 011.91081.3108
PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

BITTAR
CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES
PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036

Anexo 3 – Localização do imóvel - GPS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

BITTAR
CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES
PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036

Anexo 4 – Roteiro Fotográfico.









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

Anexo 5- Pesquisas de Mercado para Determinação do Valor Unitário de Terreno no Bairro Bela Vista -SP.

DADO AMOSTRAL 01



DADO AMOSTRAL 02



DADO AMOSTRAL 03



DADO AMOSTRAL 04



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WUMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

DADO AMOSTRAL 05



R$ 5.000.000

major diogo 135
Bela Vista, São Paulo

789 m² tot.

Área de aproximadamente 787, 5 metros quadrados. Atualmente tem 6 imóveis construídos- todos estão bem velhos. Do...

Destaque

WhatsApp Contatar

DADO AMOSTRAL 06



R$ 3.900.000

Rua 13 de maio
Bela Vista, São Paulo

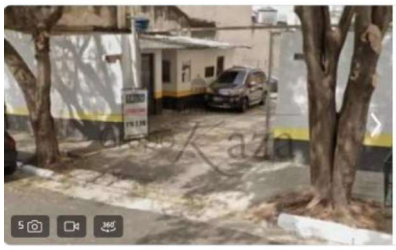
578 m² tot.

Terreno com 580 m² na Bela Vista região central de São Paulo. Ótima localização em bairro tradicional, com tudo perto. A...

Destaque

WhatsApp Contatar

DADO AMOSTRAL 07



R$ 6.990.000

Rua São Domingos, 55275
Bela Vista, São Paulo

1030 m² tot.

Oportunidade - Terreno - Bela Vista - 1.030m². Este terreno está localizado no bairro Bela Vista, possui fácil acesso as prin...

Destaque

Contatar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

Anexo 6- Laudo técnico

Laudo técnico

Estimativas

Modelo
Misto

Endereço
Endereço: São Paulo – Bairro Bela Vista – SP

Complemento:

Bairro:
Município:
UF:SP

Variáveis
Padrão = 2,00
Local = 2,00
Posição do imóvel = 2,00
Área Privativa = 47.77 m2

Valor Unitário
Máximo: R$ 8.400.00
Médio: R$ 8.000.00
Mínimo: R$ 7.600.00

Valor Total
Máximo: R$ 401.268.00
Médio: R$ 382.160.00
Mínimo: R$ 363.052.00

Parâmetros
Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda.

Modelo:
lote

Data de Referência:
Julho de 2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

BITTAR
CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES
PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 3
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 7
- Número de dados considerados: 7

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,125870234 / 0,35067203
- Coeficiente de Determinação: 0,862054
- Fisher-Snedecor: 02567,10
- Significância modelo: 0,09

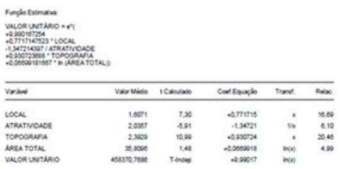
Normalidade dos resíduos:

- 76% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,23 e + 1,58 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,14 e + 1,65s

Outliers do Modelo: 0

Variáveis	Equação	t-Observado	Sig.
• Localização	X	1215,00	0,09
• Padrão	In(x)	36,02	0,03
• Posição	X	10,098	0,08
• Área Privativa	In(x)	22’78,35	0,06

Função Estimativa

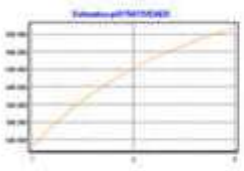


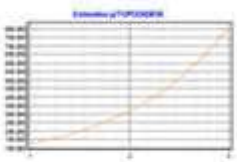
Análise de Sensibilidade

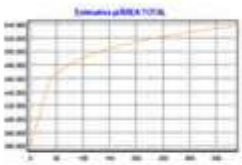


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

BITTAR
CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES
PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036







Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão

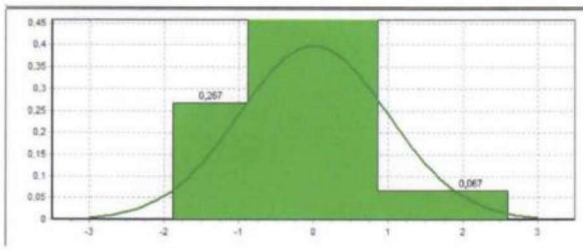


Gráfico de Aderência - Regressão Linear

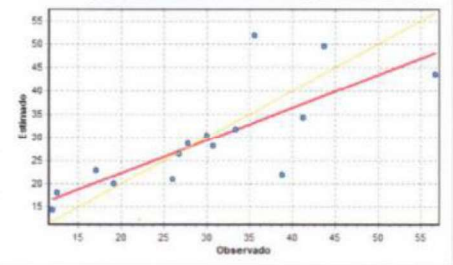
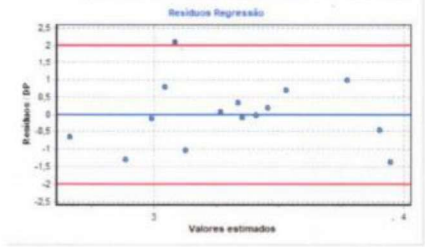


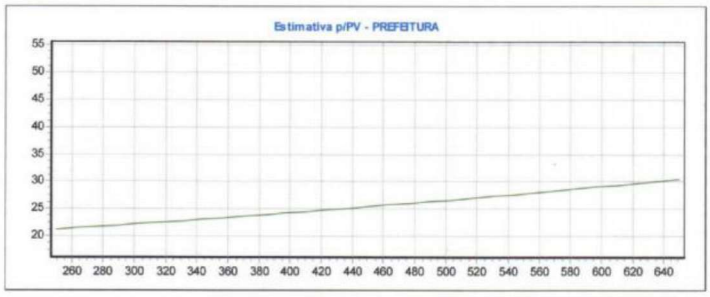
Gráfico de resíduos - Regressão Linear

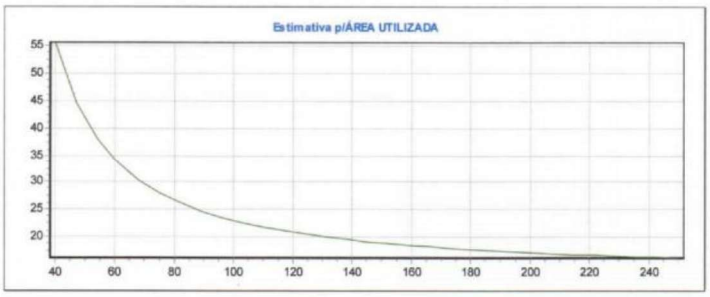


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

BITTAR
CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES
PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036

ANEXO VII- Comportamento das Variáveis.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WUMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-1

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
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	III
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%	III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.

BITTAR
CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES
PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036

Anexo 7 -Anotação Técnica nº 104.885 -COFECI.

Anexo V

COFECI
8ª Região - Distrito Federal
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Franklim Renato Bittar, CPF nº 69058687104, RG nº 1 631 746 SSP/DF, CRECI nº 9506, Endereço: Setor Srtvs Bloco I Lote 14 Edifício Palácio da Imprensa Sala 207 207 Asa Sul, Brasilia-DF. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação de:
Nome do Cliente: JOSÉ EDUARDO MARINO FRANÇA.

BRASILIA-DF , 11 de Julho de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 104885

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 104885, 11 de Julho de 2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código kIDSI2lz.



Foto aproximada do terreno

Endereço:

Rua Professor Laerte R. Carvalho divisa 153 e 155, Bairro Bela Vista,

São Paulo -SP – CEP: 01325-030.

PATRÍCIA FELIPE
PERITA AVALIADORA
TEL: 11 99843-1085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código J7lyZkjx.

Índice

1– Solicitação.....3

2– Objeto.....3

2.1 - Características da região.....3

2.2 - Melhoramentos públicos.....3

3 - Mapas de localização.....4

3.1 – Google maps.....4

3.2 – Google earth.....4

4 – Fotos.....5

5 – Metodologia.....6

6 - Homogeneização de dados.....7

7 - Valor do imóvel.....7

Anexo I – Elementos comparativos.....8

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

PATRÍCIA FELIPE
PERITA AVALIADORA
TEL: 11 99843-1085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código J7lyZkjx.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

1 – Solicitação

1.1 - Solicitante: José Eduardo Marino França

1.2 - Data da referência da pesquisa: novembro/2.025.

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

1.4 - Categoria do imóvel: residencial/comercial.

2 - Objeto

IMÓVEL: Terreno contendo 47,77 m², localizado na Rua Professor Laerte R. Carvalho divisa 153 e 155, Bairro Bela Vista, São Paulo -SP – CEP: 01325-030, matriculado sob o nº 85.117 do 4º CRI da comarca da Capital/SP.

- Formato: Poligono.
- Solo: Seco.

2.1 - Características da região

Localizado no Município de São Paulo, no Bairro da Bela Vista, o imóvel fica a 2,5 km de distância da estação Anhangabaú do metrô, a 4,6 km do Centro da Cidade e tem fácil acesso as principais avenidas da região, além disso, o bairro conta com pontos de comércios e serviços diversos tais como; academias, agências bancárias, açougues, delegacias, escolas, farmácias, salões de beleza, supermercados, transportes públicos coletivos, entre outros.

2.2- Melhoramentos Públicos

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

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

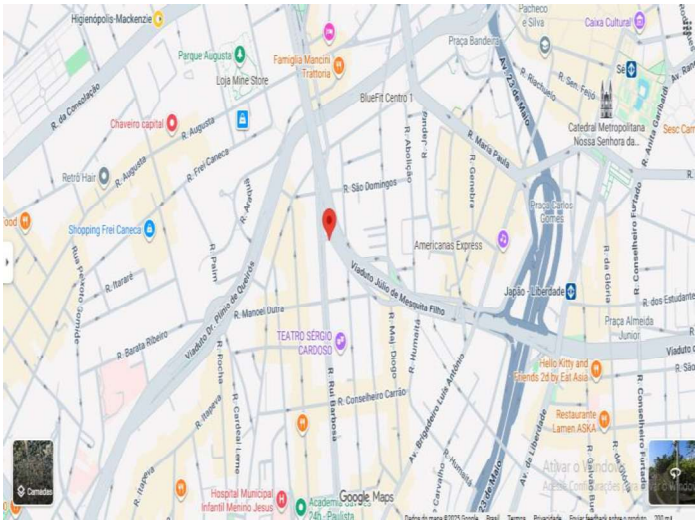
Rede de gás encanado; Pavimentação, guias e calçadas; Coleta seletiva de lixo.

PATRÍCIA FELIPE
PERITA AVALIADORA
TEL: 11 99843-1085

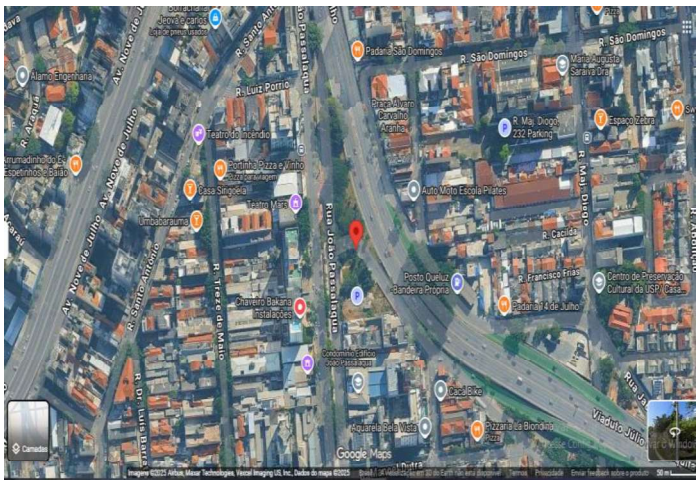
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código J7IyZkjx.

3 - Mapas de localização

3.1 Fonte Google maps:



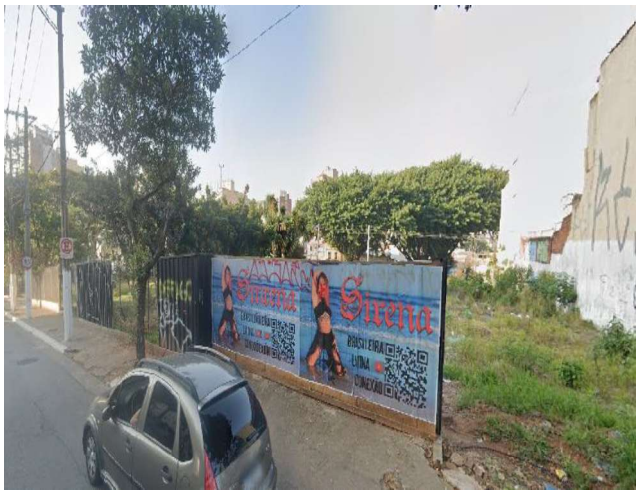
3.2 - Fonte google Earth:



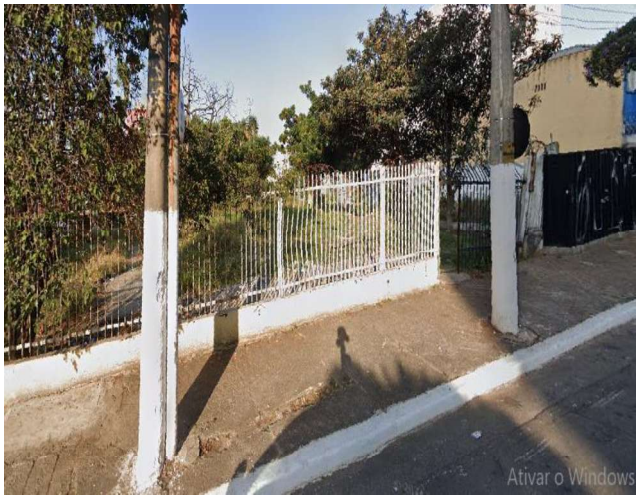
PATRÍCIA FELIPE
PERITA AVALIADORA
TEL: 11 99843-1085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código J7lyZkjx.

4 – Fotos:







PATRÍCIA FELIPE
PERITA AVALIADORA
TEL: 11 99843-1085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código J7lyZkjx.

5 - Metodologia

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

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

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

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

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

PATRÍCIA FELIPE
PERITA AVALIADORA
TEL: 11 99843-1085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código J7IyZkjx.

6 - Homogeneização de dados:

Elemento	VUB	M²	Valor m²
1	3.200.000,00	308,00	10.389,61
2	3.500.000,00	660,00	5.303,03
3	3.900.000,00	580,00	6.724,13
4	3.500.000,00	473,00	7.399,57
5	6.400.000,00	665,00	9.624,06

Média aritmética = 39.440,40 / 5 = 7.888,08

7 – Valor do imóvel

Onde:

Valor unitário R$ 7.888,08 X 47,77 m² = R$ 376.813,58

R$ 376.813,58

(trezentos e setenta e seis mil oitocentos e treze reais e cinquenta e oito centavos)

São Paulo, 14 de novembro de 2.025

_____

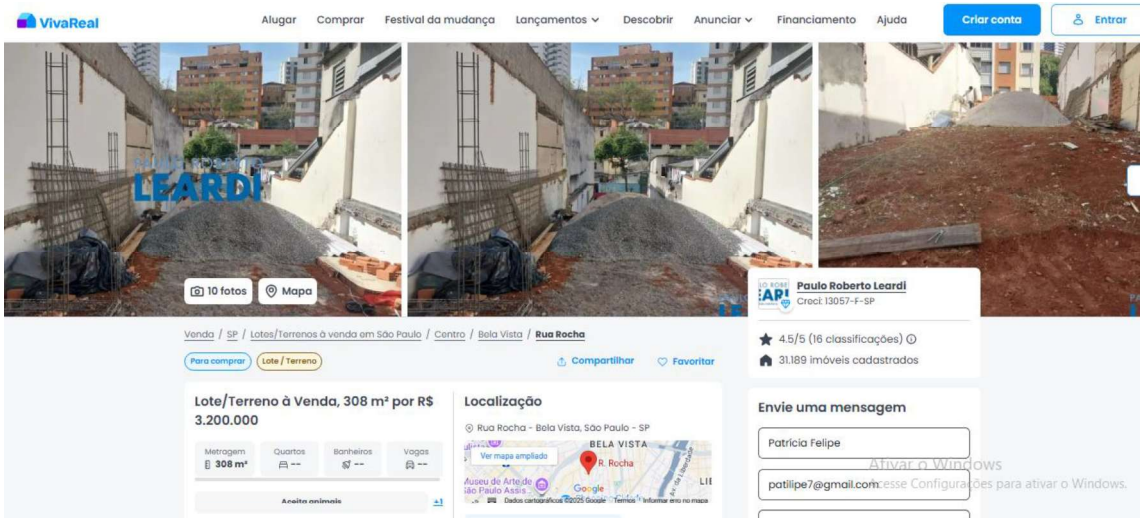
Patrícia Felipe
CRECI/SP nº 223.376 F
CNAI nº 35.094

PATRÍCIA FELIPE
PERITA AVALIADORA
TEL: 11 99843-1085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código J7lyZkjx.

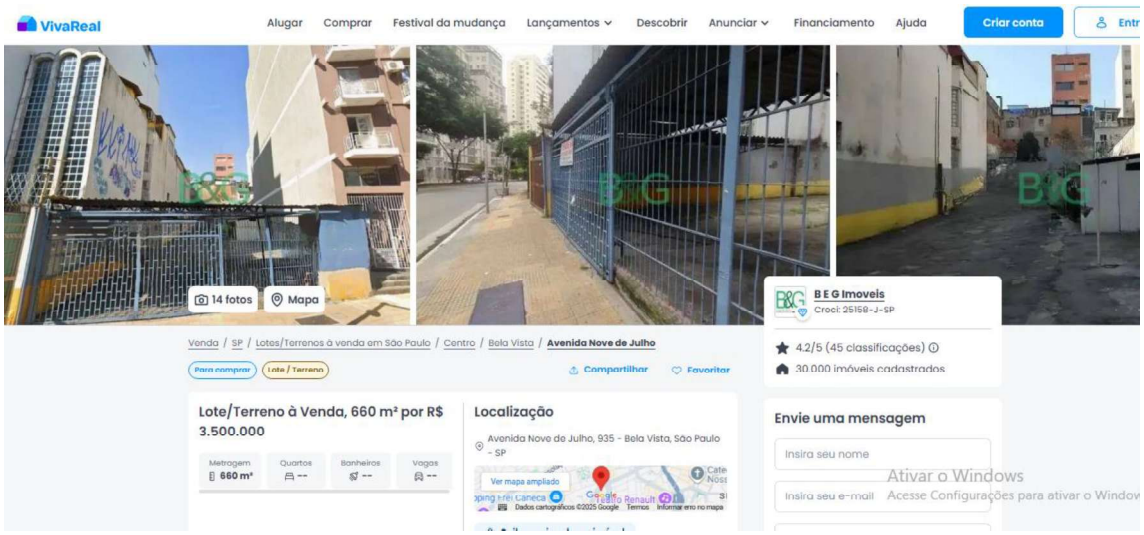
Anexo I – Elementos comparativos

Elemento comparativo 01



https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bela-vista-centro-sao-paulo-308m2-venda-RS3200000-id-2843918030/?source=ranking%2Crp

Elemento comparativo 02

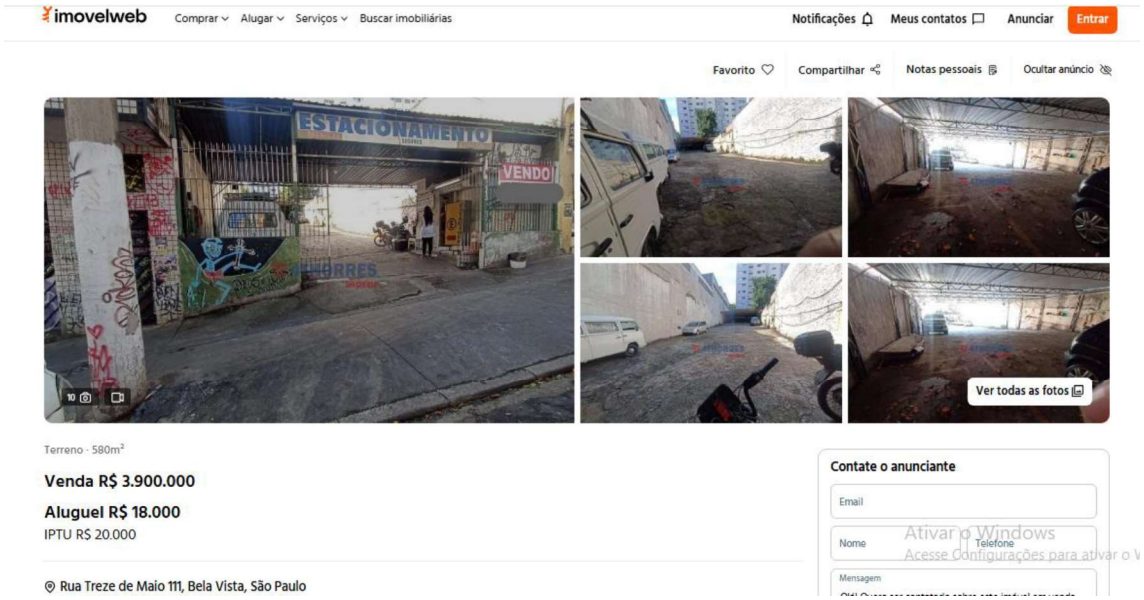


https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bela-vista-centro-sao-paulo-660m2-venda-RS3500000-id-2824389423/?source=ranking%2Crp

PATRÍCIA FELIPE
PERITA AVALIADORA
TEL: 11 99843-1085

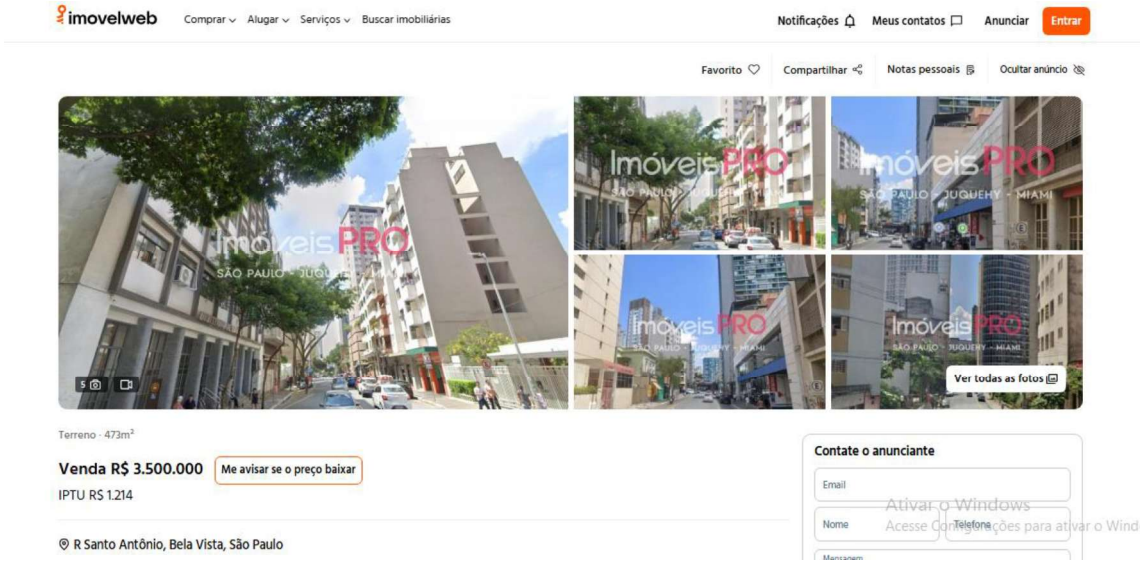
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código J7lyZkjx.

Elemento comparativo 03



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-venda-locacao-bela-vista-sp.-3015975543.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=15

Elemento comparativo 04

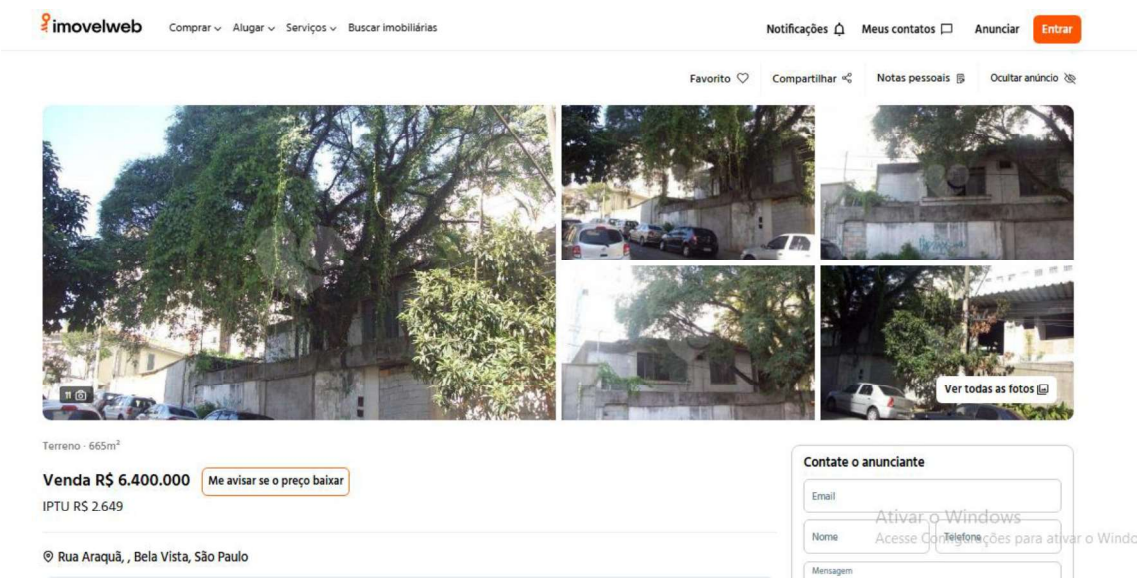


https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-servidao-para-nove-de-julho-2993563995.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=24

PATRÍCIA FELIPE
PERITA AVALIADORA
TEL: 11 99843-1085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código J7lyZkjx.

Elemento comparativo 05

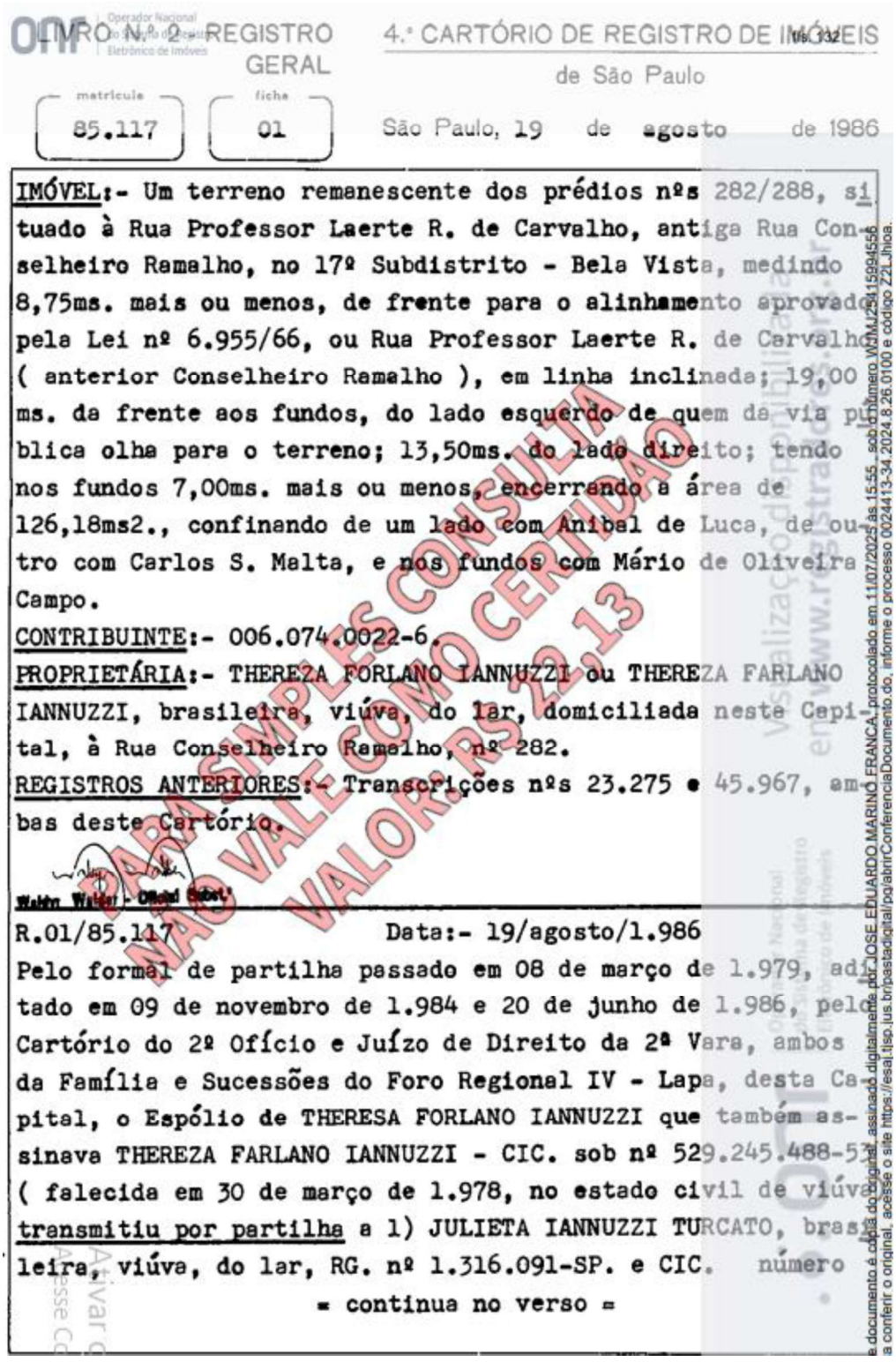


https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-bela-vista-sp-2990201887.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=2&n_pos=15

PATRÍCIA FELIPE
PERITA AVALIADORA
TEL: 11 99843-1085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código J7lyZkjx.

Anexo II – Certidão de matrícula do imóvel



LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

fls. 132

matrícula 85.117 | ficha 01

São Paulo, 19 de agosto de 1986

IMÓVEL:- Um terreno remanescente dos prédios nºs 282/288, situado à Rua Professor Laerte R. de Carvalho, antiga Rua Conselheiro Ramalho, no 17º Subdistrito - Bela Vista, medindo 8,75ms. mais ou menos, de frente para o alinhamento aprovado pela Lei nº 6.955/66, ou Rua Professor Laerte R. de Carvalho (anterior Conselheiro Ramalho), em linha inclinada; 19,00 ms. da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da via pública olha para o terreno; 13,50ms. do lado direito; tendo nos fundos 7,00ms. mais ou menos, encerrando a área de 126,18ms2., confinando de um lado com Anibal de Luca, de outro com Carlos S. Malta, e nos fundos com Mário de Oliveira Campo.

CONTRIBUINTE:- 006.074.0022-6.

PROPRIETÁRIA:- THEREZA FORLANO IANNUZZI ou THEREZA FARLANO IANNUZZI, brasileira, viúva, do lar, domiciliada neste Capital, à Rua Conselheiro Ramalho, nº 282.

REGISTROS ANTERIORES:- Transcrições nºs 23.275 e 45.967, ambas deste Cartório.

R.01/85.117 Data:- 19/agosto/1.986

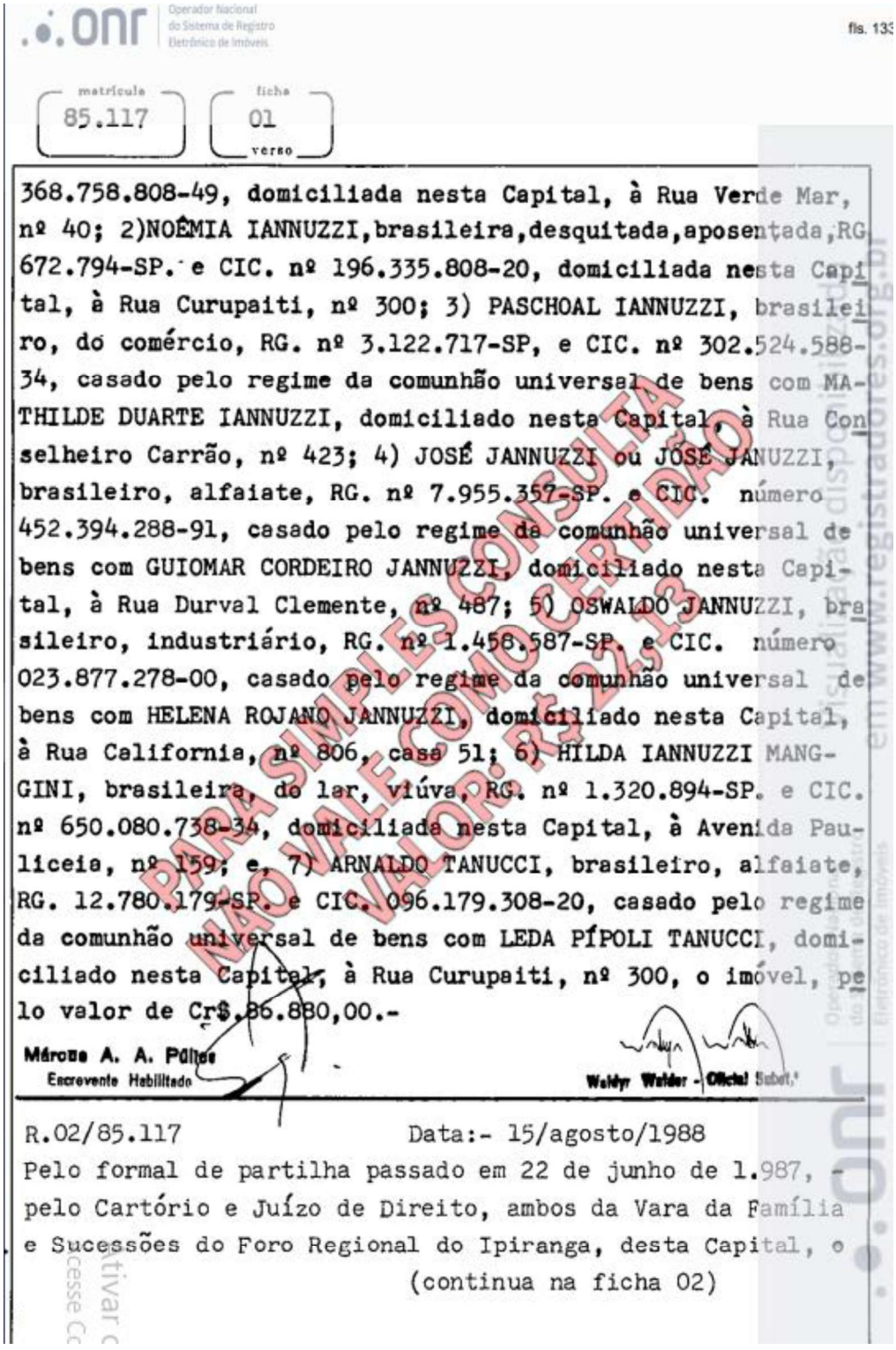
Pelo formal de partilha passado em 08 de março de 1.979, aditado em 09 de novembro de 1.984 e 20 de junho de 1.986, pelo Cartório do 2º Ofício e Juízo de Direito da 2ª Vara, ambos da Família e Sucessões do Foro Regional IV - Lapa, desta Capital, o Espólio de THERESA FORLANO IANNUZZI que também assinava THEREZA FARLANO IANNUZZI - CIC. sob nº 529.245.488-53 (falecida em 30 de março de 1.978, no estado civil de viúva transmitiu por partilha a 1) JULIETA IANNUZZI TURCATO, brasileira, viúva, do lar, RG. nº 1.316.091-SP. e CIC. número

= continua no verso =

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código J7lyZkjx.

PATRÍCIA FELIPE
PERITA AVALIADORA
TEL: 11 99843-1085



.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

fls. 133

matrícula 85.117 | ficha 01 verso

368.758.808-49, domiciliada nesta Capital, à Rua Verde Mar, nº 40; 2)NOÊMIA IANNUZZI,brasileira,desquitada,aposentada,RG 672.794-SP. e CIC. nº 196.335.808-20, domiciliada nesta Capital, à Rua Curupaiti, nº 300; 3) PASCHOAL IANNUZZI, brasileiro, do comércio, RG. nº 3.122.717-SP, e CIC. nº 302.524.588-34, casado pelo regime da comunhão universal de bens com MATHILDE DUARTE IANNUZZI, domiciliado nesta Capital, à Rua Conselheiro Carrão, nº 423; 4) JOSÉ JANNUZZI ou JOSÉ JANUZZI, brasileiro, alfaiate, RG. nº 7.955.357-SP. e CIC. número 452.394.288-91, casado pelo regime da comunhão universal de bens com GUIOMAR CORDEIRO JANNUZZI, domiciliado nesta Capital, à Rua Durval Clemente, nº 487; 5) OSWALDO JANNUZZI, brasileiro, industriário, RG. nº 1.458.587-SP. e CIC. número 023.877.278-00, casado pelo regime da comunhão universal de bens com HELENA ROJANO JANNUZZI, domiciliado nesta Capital, à Rua California, nº 806, casa 51; 6) HILDA IANNUZZI MANGGINI, brasileira, do lar, viúva, RG. nº 1.320.894-SP. e CIC. nº 650.080.738-34, domiciliada nesta Capital, à Avenida Pauliceia, nº 159; e, 7) ARNALDO TANUCCI, brasileiro, alfaiate, RG. 12.780.179-SP. e CIC. 096.179.308-20, casado pelo regime da comunhão universal de bens com LEDA PÍPOLI TANUCCI, domiciliado nesta Capital, à Rua Curupaiti, nº 300, o imóvel, pelo valor de Cr$.86.880,00.-

Márcia A. A. Pires
Escrevente Habilitado

Weldyr Walder - Oficial Substº

R.02/85.117 Data:- 15/agosto/1988

Pelo formal de partilha passado em 22 de junho de 1.987, pelo Cartório e Juízo de Direito, ambos da Vara da Família e Sucessões do Foro Regional do Ipiranga, desta Capital, o

(continua na ficha 02)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 21,13

PATRÍCIA FELIPE
PERITA AVALIADORA
TEL: 11 99843-1085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código J7lyZkjx.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Continuação.....

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

fls. 134

matrícula 85.117 | ficha 02

São Paulo, de de 1988

Espólio de JOSÉ JANNUZZI - CPF. 452.394.288-91 (falecido em 20 de junho de 1986, no estado civil de casado em únicas núpcias, pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com Guiomar Cordero Jannuzzi), transmitiu por partilha a GUIOMAR CORDERO JANNUZZI, brasileira, viúva, do lar, RG. 3.044.758-SP. e CIC. 452.394.288-91 (dependente) domiciliada à rua Monte Alverne, 77, nesta Capital; ARLETE JANNUZZI GAROZZO, brasileira, do lar, RG. 3.614.937-SP, casada pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com FILIPPO GAROZZO, italiano, do comércio, RG.nº 1.610.623, inscritos em comum no CIC. 010.145.368-04, domiciliados nesta Capital, à rua Pensilvânia, 240, aptº. 133; e, ADILSON JANNUZZI, brasileiro, do comércio, RG. sob número 6.525.133-SP, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com MARIA IVONI CAMPANHOLI JANNUZZI, brasileira, do lar, RG. 3.886.015-6-SP, inscritos em comum no CPF. sob nº. 067.004.478-72, domiciliados nesta Capital, à rua Maria Aparecida do Amaral Godoi, 27, uma parte ideal de 1/7 do imóvel, pelo valor de Cz$4.090,50, na proporção de 1/14 do todo para a viúva a 1/28 do todo a cada um dos demais herdeiros.-

José Crespo Rodrigues
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS MILANESI DE CASTRO
Escrevente Autorizado

R.03/85.117 Data:- 06/setembro/1989

Pela carta de adjudicação passada em 15 de agosto de 1988 e aditada em 13 de dezembro de 1988, pelo Cartório do 6º Ofício e Juízo de Direito da 6ª Vara, ambos da Família e Sucessões desta Capital, os Espólios de MATHILDE DUARTE IANNUZZI e PASCHOAL IANNUZZI (falecidos respectivamente

continua no verso

Mod 10 - 10.000 - 5/88

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código J7lyZkjx.

PATRÍCIA FELIPE
PERITA AVALIADORA
TEL: 11 99843-1085

matrícula 85.117 | ficha 02 verso

em 16 de dezembro de 1983 e 07 de junho de 1985, que foram casados entre sí, pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77), transmitiram por adjudicação a OSVALDO IANNUZZI SOBRINHO, brasileiro, solteiro, maior, do comercio, domiciliado nesta Capital, à rua Conselheiro Carrão, 423, Bela Vista, RG. nº 3.359.174-SSP/SP., CIC. 035.105.908-30, a parte ideal de 1/7 do imóvel, pelo valor de Cz$743,72.-

Antonio Benedito de Oliveira
Escrevente Habilitado

JOSE CARLOS MILANESI DE CASTRO
Escrevente Autorizado

R.04/85.117 Data:- 18/setembro/1989

Pelo formal de partilha passado em 09 de abril de 1987 e aditado em 26 de junho de 1989, pelo Cartório do 5º Ofício e Juízo de Direito da 5ª Vara, ambos da Família Sucessões desta Capital, o Espólio de HELENA ROJANO JANUZZI - (falecida em 25 de julho de 1984, no estado civil de casada pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77 com OSWALDO JANUZZI), transmitiu por partilha a 1) OSWALDO JANUZZI, brasileiro, viúvo, aposentado, RG. 1.458.587-SP., CIC. 023.877.278-00, domiciliado nesta Capital à rua California, 806, casa 51; e, 2) LUCIA HELENA JANUZZI, brasileira, menor impúbere, nascida aos 14 de julho de 1974, estudante, RG. 19.671.200-SP., dependente do CIC. 023.877.278-00, domiciliada nesta Capital, à rua California, 806, casa 51, a parte ideal de 1/7 do imóvel, pelo valor de Cz..... $512,91.-

Marleudo F. de Assis
Escrevente Habilitado

JOSE CARLOS MILANESI DE CASTRO
Escrevente Autorizado

(continua na ficha 03)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR R$ 2,13

Ativar
Acesse

PATRÍCIA FELIPE
PERITA AVALIADORA
TEL: 11 99843-1085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código J7lyZkjx.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
continuação.....

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
fls. 136

matrícula	ficha
85.117	03

São Paulo, de de 1990

R.05/85.117 Data:-29/agôsto/1.990.

Pela escritura datada de 21 de maio de 1.990, de Notas do 3º Cartório desta Capital, livro 1475, fls.048, 1) - JULIETA IANNUZZI TURCATO, brasileira, viúva, do lar, RG. 1.316.091 SSP/SP., CPF. 368.758.808-49,domiciliada nesta Capital, à rua Verde Mar, 40; 2) - OSVALDO IANNUZZI SOBRINHO, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, RG.3.359.174-SSP/SP., CPF. 035.105.908-30, domiciliado nesta Capital, à rua Conselheiro Carrão, 423; 3) - NOEMIA IANNUZZI, brasileira, desquitada, aposentada, RG.nº.672.794-SSP/SP., CPF. 196.335.808-20, domiciliada nesta Capital, à rua Curupaiti, nº.300; 4) -OSWALDO JANNUZZI, brasileiro, viúvo, aposentado, RG. 1.458.587-SSP/SP., CPF.023.877.278-00, domiciliado nesta Capital, na rua California, nº.806, casa 51; 5) - HILDA IANNUZZI MANGGINI, brasileira, viúva, do lar, RG.nº.1.320.894-SSP/SP., CPF. nº. 650.080.738-34, domiciliada nesta Capital, àrua Pauliceia,nº 159; 6) - ARNALDO TANUCCI, alfaiate, e sua mulher, LEDA PIPOLI TANUCCI, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, RG. nºs. 12.780.179-SSP SP. e 3.544.348-SSP/SP., CPF.(em conjunto) 096.179.308-20,domiciliados nesta Capital, à rua Curupaiti, nº.300; 7)-ARLETE JANNUZZI GAROZZO, do lar, e seu marido, FILIPPO GAROZZO, do comércio, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens,antes da Lei 6.515/77, RG.nºs. 3.614.937-SSP/SP. e nº. 1.610.623-SSP/SP., CPF.(em conjunto) 010.145.368-04, domiciliados nesta Capital, à rua Pensilvania, nº.240, aptº.133; 8) - GUIOMAR CORDEIRO JANNUZZI, brasileira, viúva, do lar,RG 3.044.758-SSP/SP., CPF.156.891.548-90, domiciliada nesta Capital, à rua Durval Clemente, 487; 9) - ADILSON JANNUZZI, do comércio, e sua mulher, MARIA IVONI CAMPANHOLI JANNUZZI, do

(continua no verso)

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

PATRÍCIA FELIPE
PERITA AVALIADORA
TEL: 11 99843-1085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código J7lyZkjx.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

fls. 137

matrícula 85.117 | ficha 03 verso

lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, RG.nºs. 6.525.133-SSP/SP. e número 3.886.015-SSP/SP., CPF(comum) 067.004.478-72; e, 10)- LÚCIA HELENA JANNUZZI, brasileira, estudante, com 15 anos completos, nascida aos 14 de julho de 1.974, RG.19.671.200-SSP/SP, CPF.023.877.278-51 (dependente), domiciliada nesta Capital, à rua California, 806, representada por seu pai, Oswaldo Jannuzzi, já qualificado, nos têrmos do Alvará Judicial transcrito no título, transmitiram por venda à RINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com séde nesta Capital, à rua Alfredo do Ellis, nº 210, CGC.49.944.903/0001-10, o imóvel, pelo valor de CR$.188.673,66.-

Antonio Benedito de Oliveira
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS MILANESI DE CASTRO
Oficial Interino

R.06/ Data:17/MAIO/1996

Pela escritura datada de 26 de fevereiro de 1996, de notas do 17º Tabelião desta Capital, livro nº 2.854, fls. 134, **RINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede nesta Capital, à Rua Alfredo Ellis, nº 210, Paraíso, CGC/MF. nº 49.944.903/0001-10, transmitiu por venda a **WALDIR MARTINS FONTES**, brasileiro, lavrador, RG. nº 3.476.354-SSP/SP, CPF/MF. nº 167.739.968-20, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77 com **NORMA MENDONÇA MARTINS FONTES**, brasileira, do lar, RG. nº 1.624.761-SSP/SP, CPF/MF. nº 126.742.878-37, domiciliados nesta Capital, à Rua Leoncio de Carvalho, nº 280, apto. 101, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R$33.000,00. Contribuinte nº 006.074.0081-1 (atual).

Antonio Benedito de Oliveira
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS MILANESI DE CASTRO
Substituto do Oficial

continua na ficha 4

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

PATRÍCIA FELIPE
PERITA AVALIADORA
TEL: 11 99843-1085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código J7lyZkjx.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

fls. 138

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 85.117 | ficha 04

Av.07/ Data: 07/ABRIL/2020

Verifica-se o óbito de **WALDIR MARTINS FONTES**, ocorrido em 03 de novembro de 2000, conforme prova a certidão de óbito expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 34º Subdistrito - Cerqueira César, desta Capital, por escritura de 10 de março de 2020, referida no R.08. Protocolo nº 581.968 de 18/03/2020.

Selo Digital: 1134983310000000026768120E.

Ivan Jacopetti do Lago
Registrador

R.08/ Data: 07/ABRIL/2020

Por escritura de 10 de março de 2020, do 2º Tabelião de Notas da cidade e comarca de Santos, deste Estado, livro nº 1.087, fls. 291, de sobrepartilha, inventário e partilha dos bens deixados por **WALDIR MARTINS FONTES**, CPF/MF nº 167.739.858-20 (falecido em 03 de novembro de 2000, no estado civil de casado com NORMA MENDONÇA MARTINS FONTES), o imóvel desta matrícula avaliado em R$38.329,30, foi sobrepartilhado para a viúva meeira e herdeira **NORMA MENDONÇA MARTINS FONTES**, já qualificada. (Valor venal proporcional: R$166.278,54). Protocolo nº 581.968 de 18/03/2020.

Selo Digital: 1134983210000000026768220E.

Ivan Jacopetti do Lago
Registrador

Av.09/ Data: 07/ABRIL/2020

Verifica-se o óbito de **NORMA MENDONÇA MARTINS FONTES**, ocorrido em 24 de julho de 2018, conforme prova a certidão de óbito expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 17º Subdistrito - Bela Vista, desta Capital, por escritura de 10 de março de 2020, referida no R.08. Protocolo nº 581.968 de 18/03/2020.

Selo Digital: 1134983310000000026768320A.

Ivan Jacopetti do Lago
Registrador

continua no verso

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

PATRÍCIA FELIPE
PERITA AVALIADORA
TEL: 11 99843-1085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código J7lyZkjx.

matrícula 85.117 | ficha 04 verso | CNS: 11.349-8

R.10/ Data: 07/ABRIL/2020

Por escritura de 10 de março de 2020, referida no R.08, de sobrepartilha, inventário e partilha dos bens deixados por **NORMA MENDONÇA MARTINS FONTES**, CPF/MF nº 126.742.878-37 (falecida em 24 de julho de 2018, no estado civil de viúva), o imóvel desta matrícula avaliado em R$482.078,66, foi partilhado para **ALEXANDRE MENDONÇA MARTINS FONTES**, brasileiro, empresário, RG nº 8.405.546-7-SSP/SP, CPF/MF nº 022.957.938-82, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **MARIA LUIZA DE CAMPOS VERGUEIRO**, brasileira, chefe de cozinha, RG nº 8.470.664-SSP/SP, CPF/MF nº 091.045.838-33, domiciliados nesta Capital, na Rua Duartina nº 346, Sumaré, sendo ela representada por ele, nos termos da procuração mencionada no título. (Valor de referência proporcional: R$515.805,24). Protocolo nº 581.968 de 18/03/2020.

Selo Digital: 1134983210000000026768420A.

Ivan Jacopetti do Lago
Registrador

R.11/ Data: 29/ABRIL/2020

Por escritura de 06 de abril de 2020, de notas do 13º Tabelião desta Capital, livro nº 5.221, fls. 081/084, **ALEXANDRE MENDONÇA MARTINS FONTES** com a anuência de sua mulher **MARIA LUIZA DE CAMPOS VERGUEIRO**, já qualificados, transmitiu por venda a **UNITY SPE 02 - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 35.904.543/0001-18, NIRE 35235794367, com sede nesta Capital, na Rua Bartolomeu de Gusmão nº 290, Vila Mariana, o imóvel desta matrícula pelo valor de R$773.258,29. (Valor de referência proporcional: R$515.659,82). Protocolo nº 582.805 de 17/04/2020.

Selo Digital: 1134983210000000027207120W.

Ivan Jacopetti do Lago
Registrador

Av.12/ Data: 14/AGOSTO/2024

Por Certidão expedida em 06 de agosto de 2024, consoante disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pela Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central desta Capital, nos autos da Execução Civil, processo nº 1119704-15.2022.8.26.0100, em que são partes: **TANIA REGINA GIMENEZ MOREIRA**, CPF nº 194.595.298-95 (exequente) e

continua na ficha 5

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,13
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Para conferir o original acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código J7lyZkjx.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726

PATRÍCIA FELIPE
PERITA AVALIADORA
TEL: 11 99843-1085

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS: 11.349-8 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo fls. 140

CNM 113498.2.0086117-76

matrícula 85.117 ficha 05

UNITY SPE 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 35.904.543/0001-18 (executado), verifica-se que foi procedida à penhora do imóvel desta matrícula. Valor da dívida: R$81.574,37. Figura(m) como depositário(s): UNITY SPE 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. Fazem parte da presente penhora outros 02 imóveis constantes do título. Protocolo nº 668.284 de 06/08/2024. Selo Digital: 1134983310000001078353248. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.13/ Data: 21/NOVEMBRO/2024

Por Certidões expedidas em 13 e em 18 de novembro de 2024, consoante disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Juízo da 2ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, nos autos da Execução Civil, processo nº 00244133420248260100, em que são partes: **JOSE EDUARDO MARINO FRANCA**, CPF nº 287.833.048-00 (exequente) e **UNITY SPE 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 35.904.543/0001-18 (executado), verifica-se que foi procedida à penhora do imóvel desta matrícula. Valor da dívida: R$282.260,30. Figura(m) como depositário(s): UNITY SPE 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Protocolo nº 674.649 de 13/11/2024. Selo Digital: 1134983310000001141561241. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.14/ Data: 06/DEZEMBRO/2024

Por requerimento de 26 de junho de 2023, acompanhado de planta de levantamento topográfico e memorial descritivo firmados pela arquiteta e urbanista Ana Laura Vieira da Conceição, inscrita no CAU/BR nº 00A1429477-SP - RRT nº SI9421423I00CT001, é feita a presente de acordo com o artigo 213, II, da Lei nº 6.015/73, alterada pela Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, para consignar a retificação do registro do imóvel desta matrícula, cujo terreno passa a ter a seguinte descrição: inicia-se no ponto 1, este estando distante 46,47m da sua esquina mais próxima na Rua João Passalaqua, na divisa com o imóvel nº 153 e nº 155 da Rua João Passalaqua, onde segue pelo alinhamento do lado par da Rua Professor Laerte Ramos de Carvalho, sentido à Rua Manoel Dutra, por 8,28m do ponto 1 ao ponto 2, daí deflete à direita formando um ângulo interno de 52°51'26" e segue por 9,76m do ponto 2 ao ponto 3, confrontando com o imóvel nº 159 e nº 163 da Rua Professor Laerte Ramos de Carvalho (Matrícula nº 107.099); daí deflete à direita formando um ângulo interno de 89°39'33" e segue por 6,60m do ponto 3 ao ponto 4, confrontando com o imóvel nº 163 da Rua João Passalaqua (Matrícula nº 437), onde deflete à direita

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
SEM VALOR: R$ 0,00

PATRÍCIA FELIPE
PERITA AVALIADORA
TEL: 11 99843-1085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código J7lyZkjx.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula 85.117 | ficha 05 verso | CNS: 11.349-8 | CNM 113498.2.0085117-76

formando um ângulo interno de 90°19'47" e segue por 4,72m do ponto 4 ao ponto 1, confrontando com o imóvel nº 153 e nº 155 da Rua João Passalaqua (Matrícula nº 69.162), formando um ângulo interno de 127°09'14", encerrando o perímetro 1-2-3-4-1 com uma área real de 47,77m². Protocolo nº 664.112 de 29/05/2024. Selo Digital: 1134983310000001152269246. Edgar Jorge Furlaneto, oficial substituto.

Av.15/ Data: 21/MARÇO/2025

Verifica-se a existência da Ação de Procedimento Comum Cível, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, sob nº 1006498-18.2025.8.26.0100, em que são partes: **DENISE MARIA EHRENFRIED NOGUEIRA**, CPF nº 635.465.159-00 (requerente) e **UNITY SPE 02 - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS** S.A., CNPJ nº 35.904.543/0001-18 (requerida), por mandado passado em 22 de janeiro de 2025, pelo mencionado juízo. Valor da causa: R$282.147,21. Protocolo nº 681.854 de 13/03/2025. Selo Digital: 1134983310000001208125251. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

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

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Ativar
Acesse

PATRÍCIA FELIPE
PERITA AVALIADORA
TEL: 11 99843-1085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código J7lyZkjx.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - NOVEMBRO 2025

Foto 01 - Fachada do terreno



ENDEREÇO

R. Prof. Laerte Ramos de Carvalho – 153 e 155 – CEP 15301-325
Bela Vista – São Paulo – SP

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO 3
2. DA COMPETÊNCIA 3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA 4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS 5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA 5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA 5
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA 7
10. FONTES DE PESQUISA 8
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS 16
12. REFERÊNCIA NORMATIVA 16
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS 17
14. PRÉ-AVALIAÇÃO 18
15. CONCLUSÃO 19
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR 21
17. ABREVIATURAS 22
18. CURRÍCULO(S) 22
19. ANEXO(S) 24

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

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

1. SOLICITAÇÃO

1.1 - Solicitante: José Eduardo Marino França

1.2 - Data da referência da pesquisa: 14 de novembro de 2025

1.3 - Data da vistoria: 14 de novembro de 2025

1.4 - Finalidade: venda de imóvel

1.5 - Objetivo: venda

1.6 - Categoria do IA: Terreno

1.7 - Estado de Conservação do IA: Regular

1.8 - Idade do IA: 37 anos

2. DA COMPETÊNCIA

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

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

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 85.117 junto ao 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

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

4.2 - IMÓVEL:- Um terreno remanescente dos prédios n°s 282/288, situado à Rua Professor Laerte R. de Carvalho, antiga Rua Conselheiro Ramalho, no 17° Subdistrito - Bela Vista, medindo 8,75ms. mais ou menos, de frente para o alinhamento aprovado pela Lei n° 6.955/66, ou Rua Professor Laerte R. de Carvalho (anterior Conselheiro Ramalho), em linha inclinada; 19,00 ms. de frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da via pública olha para o terreno; 13,50ms. da frente aos fundos do lado direito; tendo nos fundos 7,00ms. mais ou menos encerrando a área de 126,18ms2., confinando de um lado com Mário de Luca, do outro com Carlos S. Malta, e em fundos com Mário de Oliveira Campo.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

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

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

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

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - O Imóvel está próximo de comércios variados e possui próximidades com hospitais e transporte público.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 - Cadastro sob nº

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Fachada do terreno



Foto 03 - Fachada do terreno



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: vivareal (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bela-vista-centro-sao-paulo-357m2-venda-RS1650000-id-2848261925/?source=ranking%2Crp)

R_1 – Valor R$ 1.650.000,00 – Lote/Terreno à Venda, 357 m² por R$ 1.650.000
(Código do anunciante: 717705 | Código no Viva Real: 2848261925)
Raro terreno à venda na Bela Vista, a poucos metros da Avenida Paulista, 357 m² com frente ampla em zona mista
Você acaba de encontrar uma oportunidade verdadeiramente singular no coração de São Paulo. Este terreno de 357 m², com 11,90 metros de frente, localizado na Rua Almirante Marques de Leão, nº 614, na Bela Vista, está a apenas 500 metros da Avenida Paulista, uma das regiões mais vibrantes, estratégicas e valorizadas da cidade. Terrenos nesta localização são extremamente raros e disputados ? especialmente com essa configuração, frente generosa e zoneamento versátil.
Estar a poucos minutos da Paulista é estar conectado a uma verdadeira espinha dorsal de São Paulo. Essa proximidade garante fácil acesso ao metrô (linhas Verde e Azul), ciclovias, corredores de ônibus e a uma infraestrutura urbana completa: hospitais de referência como o HCor e Hospital Alemão Oswaldo Cruz, centros culturais como o MASP e Itaú Cultural, universidades como a FGV e a ESPM, e centros empresariais e financeiros de primeira linha. A região também é cercada por uma vida noturna efervescente, excelentes opções gastronômicas e toda conveniência de comércio e serviços.
Zoneamento Misto.
O terreno está inserido em zona mista (ZM), segundo o Plano Diretor e a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo. Esse tipo de zoneamento permite tanto o uso residencial quanto o não residencial.
Finalidades:
Empreendimento residencial vertical ou misto;
Clínicas, consultórios ou laboratórios, aproveitando a proximidade com hospitais de renome;
Comércio de bairro ou serviços de conveniência;
Sedes administrativas ou escritórios corporativos.
Hospedagem e turismo, com potencial para hostels, flats ou pequenas unidades de hotelaria;
Educação e cultura, como centros de formação, escolas de idiomas ou espaços para eventos;
Coworkings ou startups, tirando proveito da grande circulação de profissionais e estudantes na região.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

A frente de 11,90 metros também facilita o aproveitamento arquitetônico e urbanístico, favorecendo projetos com fachadas amplas, múltiplos acessos ou espaços comerciais com boa visibilidade.
Potencial de valorização e escassez de terrenos
Este imóvel representa uma excelente oportunidade de investimento com alta liquidez e valorização garantida ao longo do tempo. Seja para construção imediata ou para incorporação futura, trata-se de um ativo sólido em uma das áreas mais procuradas de São Paulo.
Diferenciais:
357 m² de terreno plano, pronto para uso;

Frente de 11,90 m, facilitando acesso e visibilidade;
Localização estratégica, a 500 m da Av. Paulista;
Inserido em zona mista.
Região com infraestrutura completa e alto índice de desenvolvimento humano;
Cercado por polos culturais, educacionais, médicos e empresariais.
Seja para quem deseja construir, investir ou ocupar com um projeto exclusivo, este terreno na Rua Almirante Marques de Leão oferece localização, versatilidade e potencial de valorização, em uma das áreas mais dinâmicas de São Paulo. com 357.00 m². Custo por m² R$ 4.621,85 (quatro mil seiscentos e vinte e um reais e oitenta e cinco centavos)



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: vivareal (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bela-vista-centro-sao-paulo-400m2-venda-RS1350000-id-2743851384/?source=ranking%2Crp)

R_2 – Valor R$ 1.350.000,00 – Lote/Terreno à Venda, 400 m² por R$ 1.350.000
(Código do anunciante: REO546398 | Código no Viva Real: 2743851384)
Excelente terreno para compra nas proximidades da Rua da Consolação e Avenida Nove de Julho, ótima localização com grande potencial para Empresas.A região da Bela Vista é considerado como um dos bairros com maior qualidade de vida de São Paulo.O Bairro apresenta grandes comércios pela região e áreas de lazer tais como praças, igrejas, universidades, colégios, consulados, embaixadas, hospitais, hotéis, museus, teatros, restaurantes e lojas. Terreno para venda, mas com aluguel vigente, boa oportunidade para investidor.Em Bela Vista você encontra ótimas opções com restaurantes das mais variadas especialidades gourmet. com 400.00 m². Custo por m² R$ 3.375,00 (três mil trezentos e setenta e cinco reais)



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: vivareal (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bela-vista-centro-sao-paulo-357m2-venda-RS1650000-id-2839348630/?source=ranking%2Crp)

R_3 – Valor R$ 1.650.000,00 – Lote/Terreno à Venda, 357 m² por R$ 1.650.000
(Código do anunciante: TE2235 | Código no Viva Real: 2839348630)
Raro terreno à venda na Bela Vista 357 m² com frente ampla em zona mista, a apenas 500 m da Av. Paulista!

Oportunidade única no coração de São Paulo! Terreno plano de 357 m², com 11,90 m de frente, localizado na Rua Almirante Marques de Leão, nº 614 Bela Vista. Imóvel raro em uma das regiões mais valorizadas da cidade, a poucos passos da Av. Paulista.

Localização estratégica e completa:
Apenas 500 metros da Av. Paulista, com fácil acesso ao metrô (linhas Verde e Azul), corredores de ônibus, ciclovias e infraestrutura completa: HCor, Hospital Oswaldo Cruz, MASP, FGV, ESPM, Itaú Cultural, centros empresariais e uma vibrante vida noturna e gastronômica.

Zoneamento Misto (ZM): versatilidade total de uso
Ideal para residenciais verticais, comércios, clínicas, coworkings, educação, hospedagem e muito mais. Flexibilidade para empreendimentos modernos e multifuncionais.

Diferenciais do imóvel:

357 m² de terreno plano;

Frente ampla de 11,90 m, ideal para projetos com visibilidade;

Região com alto IDH, forte valorização e escassez de terrenos;

Zoneamento que permite usos residenciais e comerciais;

Localização central, acessível e cercada por infraestrutura completa.

Excelente opção para construtores, incorporadoras, investidores ou para quem busca um espaço privilegiado para projetos exclusivos. Potencial de valorização elevado e liquidez garantida.

Entre em contato para agendar sua visita e aproveite essa oportunidade rara de investimento na Bela Vista! - com 357.00 m². Custo por m² R$ 4.621,85 (quatro mil seiscentos e vinte e um reais e oitenta e cinco centavos)

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: vivareal (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bela-vista-centro-sao-paulo-427m2-venda-RS5300000-id-2760013197/?source=ranking%2Crp)

R_4 – Valor R$ 5.300.000,00 – Lote/Terreno à Venda, 427 m² por R$ 5.300.000
(Código do anunciante: 219985AGN | Código no Viva Real: 2760013197)
Terreno com 427 m2, sendo 7, 5 por 57 mts.
Localizado na zona central de São Paulo, em frente ao shopping frei caneca,
A 350 metros da futura estação 14 bis (linha 6) do metro e a 1.000 mts da estação consolação (linha 2).
Possui uma área coberta de 100 mts2 e uma casa com sala, cozinha, banheiro e 3 quartos.
(11) 3251-...Ver telefone com 427.00 m². Custo por m² R$ 12.412,18 (doze mil quatrocentos e doze reais e dezoito centavos)



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: vivareal (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bela-vista-centro-sao-paulo-308m2-venda-RS3200000-id-2843868221/?source=ranking%2Crp)

R_5 – Valor R$ 3.200.000,00 – Lote/Terreno à Venda, 308 m² por R$ 3.200.000
(Código do anunciante: 794748 | Código no Viva Real: 2843868221)
Terreno à venda na Bela Vista com 308 m², em rua charmosa, arborizada e tranquila de uso misto, próxima á Avenida Paulista. O Imóvel possui duas frentes, 7x44 m de perímetro A região possui uma grande rede de infra estrutura de serviços e de meios de transporte, próxima à linha verde do metrô, futura linha Laranja do metrô e praça 14 BIS.1311 com 308.00 m². Custo por m² R$ 10.389,61 (dez mil trezentos e oitenta e nove reais e sessenta e um centavos)



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: vivareal (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bela-vista-centro-sao-paulo-121m2-venda-RS2000000-id-2843955927/?source=ranking%2Crp)

R_6 – Valor R$ 2.000.000,00 – Lote/Terreno à Venda, 121 m² por R$ 2.000.000
(Código do anunciante: ME7754 | Código no Viva Real: 2843955927)
Terreno próximo ao Hospital Beneficência Portuguesa, Hospital Paulistano, Pao de Açucar, Drogaria São Paulo e Av 23 de Maio. com 121.00 m². Custo por m² R$ 16.528,93 (dezesseis mil quinhentos e vinte e oito reais e noventa e três centavos)



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m²	Preço do m²
1	R$ 1.650.000,00	357,00	4.621,85
2	R$ 1.350.000,00	400,00	3.375,00
3	R$ 1.650.000,00	357,00	4.621,85
4	R$ 5.300.000,00	427,00	12.412,18
5	R$ 3.200.000,00	308,00	10.389,61
6	R$ 2.000.000,00	121,00	16.528,93

Média Preço m² 8.658,24

VM = R$ 8.658,24

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO VALOR DE VENDA DO IA.

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

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R$ 8.658,24	47.77 m^2	R$ 413.604,12

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) R. Prof. Laerte Ramos de Carvalho - 153 e 155, Município de São Paulo – SP.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R$ 8.658,24	47,77	**R$ 413.604,12**

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R$ 413.604,12 (quatrocentos e treze mil e seiscentos e quatro reais e doze centavos).

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

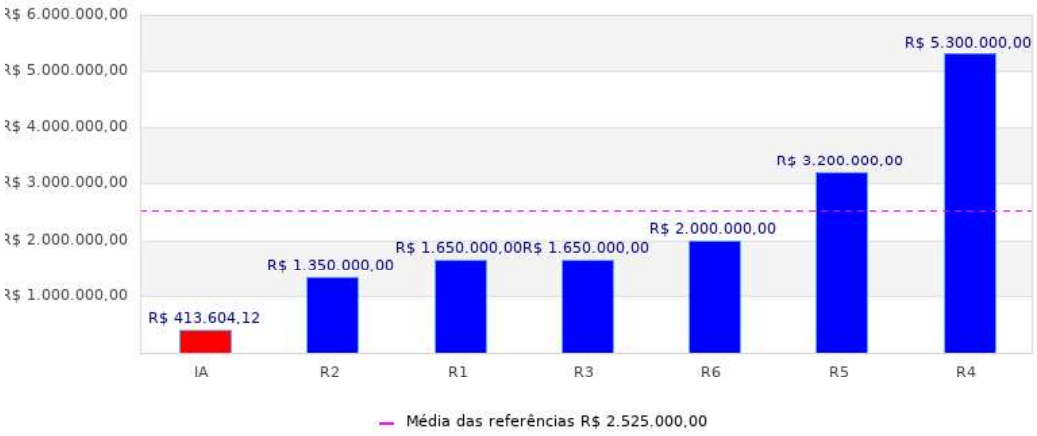
Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

São Paulo, 14 de novembro de 2025

_____

Corretor e avaliador: Felipe Martins

creci nº 202048

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

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

V.G.V – Valor geral de venda

VM – Valor da média

V.V. – Valor de venda

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - FELIPE SILVA MARTINS

CRECISP 202048

CNAI 32202

Dados Pessoais

Endereço: Rua Marcos Polaio, 70 sala 1

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Bairro: Vila Santa Maria

Cidade: São Paulo Estado: SP

Telefone 1: (11) 96222-1159

E-mail: felipemartins2000@creci.org.br

Formação

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

Experiência

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

Informações Complementares

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

PORTARIA Nº 6033/2016

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

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

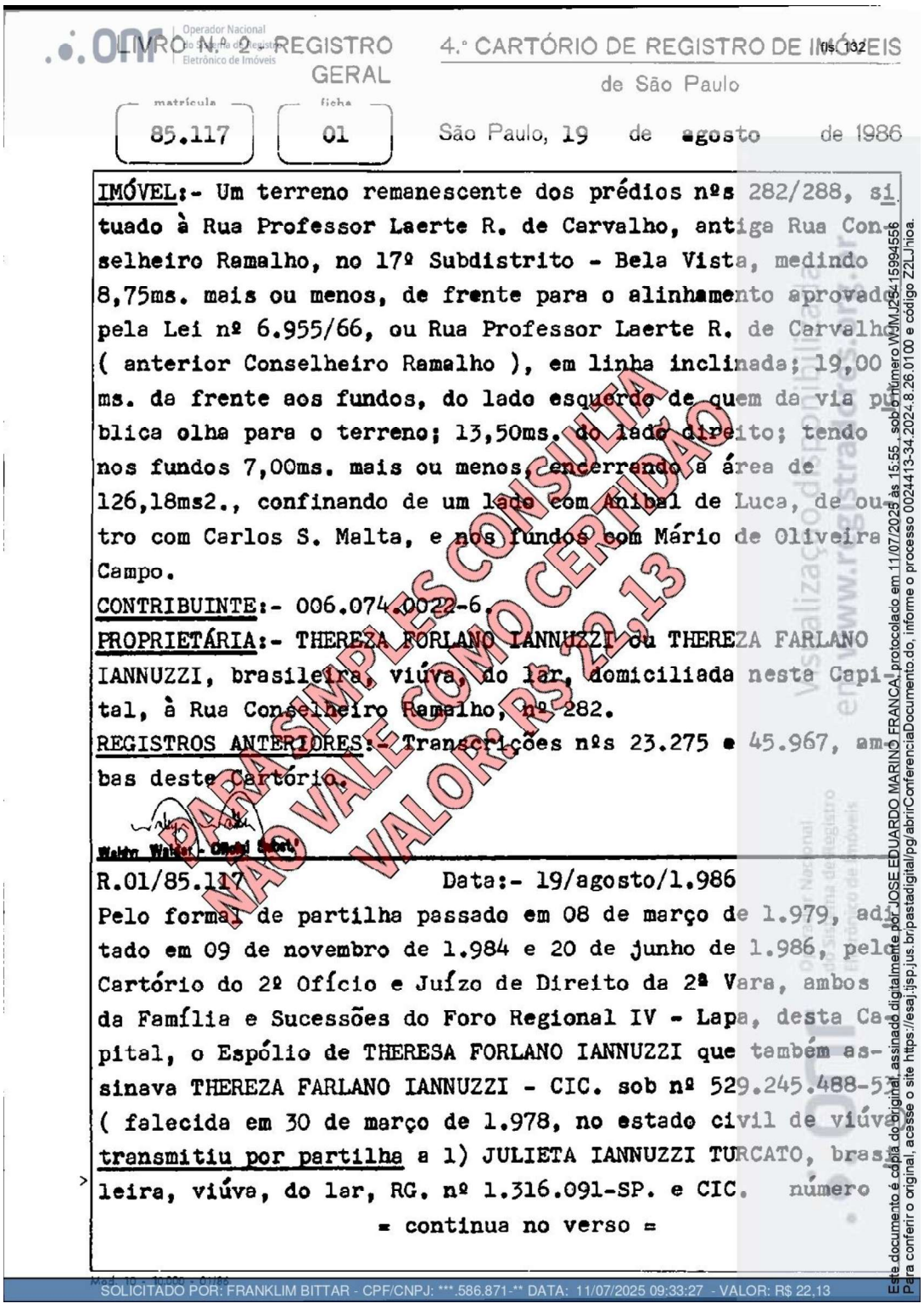
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19. ANEXO(S)

19.1 - Matricula



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

fls. 132

matrícula 85.117 | ficha 01

São Paulo, 19 de agosto de 1986

IMÓVEL:- Um terreno remanescente dos prédios nºs 282/288, situado à Rua Professor Laerte R. de Carvalho, antiga Rua Conselheiro Ramalho, no 17º Subdistrito - Bela Vista, medindo 8,75ms. mais ou menos, de frente para o alinhamento aprovado pela Lei nº 6.955/66, ou Rua Professor Laerte R. de Carvalho (anterior Conselheiro Ramalho), em linha inclinada; 19,00 ms. da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da via pública olha para o terreno; 13,50ms. do lado direito; tendo nos fundos 7,00ms. mais ou menos, encerrando a área de 126,18ms2., confinando de um lado com Aníbal de Luca, de outro com Carlos S. Malta, e nos fundos com Mário de Oliveira Campo.

CONTRIBUINTE:- 006.074.0022-6.

PROPRIETÁRIA:- THEREZA FORLANO IANNUZZI ou THEREZA FARLANO IANNUZZI, brasileira, viúva, do lar, domiciliada nesta Capital, à Rua Conselheiro Ramalho, nº 282.

REGISTROS ANTERIORES:- Transcrições nºs 23.275 e 45.967, ambas deste Cartório.

Walter Walker - Oficial Substº

R.01/85.117 Data:- 19/agosto/1.986

Pelo formal de partilha passado em 08 de março de 1.979, aditado em 09 de novembro de 1.984 e 20 de junho de 1.986, pelo Cartório do 2º Ofício e Juízo de Direito da 2ª Vara, ambos da Família e Sucessões do Foro Regional IV - Lapa, desta Capital, o Espólio de THERESA FORLANO IANNUZZI que também assinava THEREZA FARLANO IANNUZZI - CIC. sob nº 529.245.488-53 (falecida em 30 de março de 1.978, no estado civil de viúva) transmitiu por partilha a 1) JULIETA IANNUZZI TURCATO, brasileira, viúva, do lar, RG. nº 1.316.091-SP. e CIC. número

= continua no verso =

SOLICITADO POR: FRANKLIM BITTAR - CPF/CNPJ: ***.586.871-** DATA: 11/07/2025 09:33:27 - VALOR: R$ 22,13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

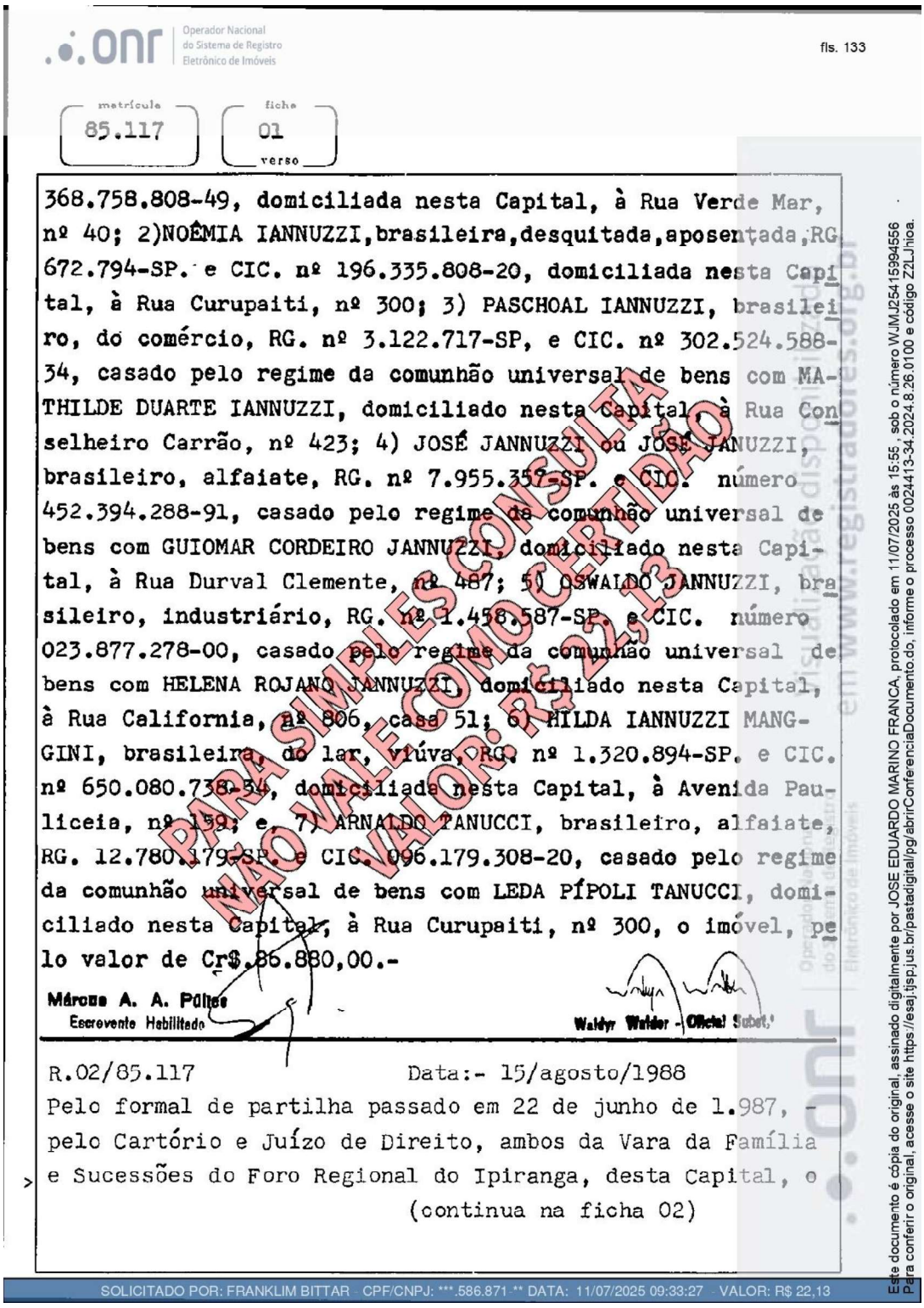
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994556
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código Z2LUhioa.

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.2 - Matricula



.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

fls. 133

matrícula 85.117 | ficha 01 verso

368.758.808-49, domiciliada nesta Capital, à Rua Verde Mar, nº 40; 2)NOÊMIA IANNUZZI,brasileira,desquitada,aposentada,RG 672.794-SP. e CIC. nº 196.335.808-20, domiciliada nesta Capital, à Rua Curupaiti, nº 300; 3) PASCHOAL IANNUZZI, brasileiro, do comércio, RG. nº 3.122.717-SP, e CIC. nº 302.524.588-34, casado pelo regime da comunhão universal de bens com MATHILDE DUARTE IANNUZZI, domiciliado nesta Capital, à Rua Conselheiro Carrão, nº 423; 4) JOSÉ JANNUZZI ou JOSÉ JANUZZI, brasileiro, alfaiate, RG. nº 7.955.357-SP. e CIC. número 452.394.288-91, casado pelo regime da comunhão universal de bens com GUIOMAR CORDEIRO JANNUZZI, domiciliado nesta Capital, à Rua Durval Clemente, nº 487; 5) OSWALDO JANNUZZI, brasileiro, industriário, RG. nº 1.458.587-SP. e CIC. número 023.877.278-00, casado pelo regime da comunhão universal de bens com HELENA ROJANO JANNUZZI, domiciliado nesta Capital, à Rua California, nº 806, casa 51; 6) HILDA IANNUZZI MANGGINI, brasileira, do lar, viúva, RG. nº 1.320.894-SP. e CIC. nº 650.080.738-34, domiciliada nesta Capital, à Avenida Pauliceia, nº 139; e, 7) ARNALDO TANUCCI, brasileiro, alfaiate, RG. 12.780.179-SP. e CIC. 096.179.308-20, casado pelo regime da comunhão universal de bens com LEDA PÍPOLI TANUCCI, domiciliado nesta Capital, à Rua Curupaiti, nº 300, o imóvel, pelo valor de Cr$.86.880,00.-

Márcus A. A. Pôlho
Escrevente Habilitado

Waldyr Walder - Oficial Substº

R.02/85.117 Data:- 15/agosto/1988

Pelo formal de partilha passado em 22 de junho de 1.987, - pelo Cartório e Juízo de Direito, ambos da Vara da Família e Sucessões do Foro Regional do Ipiranga, desta Capital, o

(continua na ficha 02)

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

SOLICITADO POR: FRANKLIM BITTAR - CPF/CNPJ: ***.586.871-** DATA: 11/07/2025 09:33:27 - VALOR: R$ 22,13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994556
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código Z2LJhioa.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.3 - Matricula

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Continuação.....

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

fls. 134

matrícula	ficha
85.117	02

São Paulo, de de 1988

Espólio de JOSÉ JANNUZZI - CPF. 452.394.288-91 (falecido em 20 de junho de 1986, no estado civil de casado em únicas núpcias, pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com Guiomar Cordero Jannuzzi), transmitiu por partilha a GUIOMAR CORDERO JANNUZZI, brasileira, viúva, do lar, RG. 3.044.758-SP. e CIC. 452.394.288-91 (dependente) domiciliada à rua Monte Alverne, 77, nesta Capital; ARLETE JANNUZZI GAROZZO, brasileira, do lar, RG. 3.614.937-SP, casada pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com FILIPPO GAROZZO, italiano, do comércio, RG.nº 1.610.623, inscritos em comum no CIC. 010.145.368-04, domiciliados nesta Capital, à rua Pensilvania, 240, aptº. 133; e, ADILSON JANNUZZI, brasileiro, do comércio, RG. sob número 6.525.133-SP, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com MARIA IVONI CAMPANHOLI JANNUZZI, brasileira, do lar, RG. 3.886.015-6-SP, inscritos em comum no CPF. sob nº. 057.004.478-72, domiciliados nesta Capital, à rua Maria Aparecida do Amaral Godoi, 27, uma parte ideal de 1/7 do imóvel, pelo valor de Cz$4.090,50, na proporção de 1/14 do todo para a viúva a 1/28 do todo a cada um dos demais herdeiros.-

José Cresino Rodrigues
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS MILANESI DE CASTRO
Escrevente Autorizado

R.03/85.117 Data:- 06/setembro/1989

Pela carta de adjudicação passada em 15 de agosto de 1988 e aditada em 13 de dezembro de 1988, pelo Cartório do 6º Ofício e Juízo de Direito da 6ª Vara, ambos da Família e Sucessões desta Capital, os Espólios de MATHILDE DUARTE IANNUZZI e PASCHOAL IANNUZZI (falecidos respectivamente

continua no verso

Mod 10 - 10 000 - 5/88

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

SOLICITADO POR: FRANKLIM BITTAR - CPF/CNPJ: ***.586.871-** DATA: 11/07/2025 09:33:27 - VALOR: R$ 22,13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994556
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código Z2LJhioa.

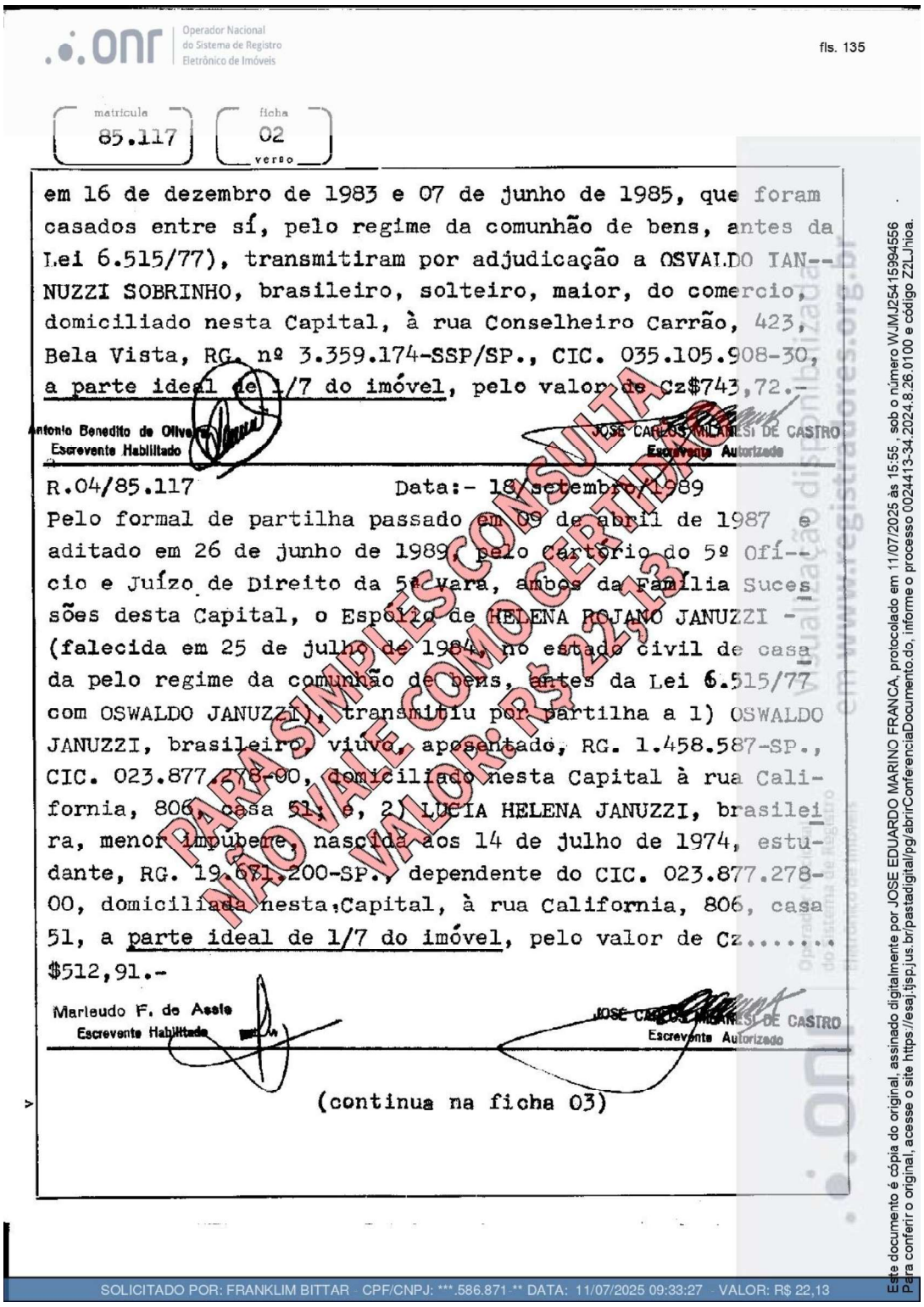
Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.4 - Matricula



.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

fls. 135

matrícula 85.117 | ficha 02 verso

em 16 de dezembro de 1983 e 07 de junho de 1985, que foram casados entre sí, pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77), transmitiram por adjudicação a OSVALDO IANNUZZI SOBRINHO, brasileiro, solteiro, maior, do comercio, domiciliado nesta Capital, à rua Conselheiro Carrão, 423, Bela Vista, RG. nº 3.359.174-SSP/SP., CIC. 035.105.908-30, a parte ideal de 1/7 do imóvel, pelo valor de Cz$743,72.-

Antonio Benedito de Oliveira
Escrevente Habilitado

JOSE CARLOS MILANESI DE CASTRO
Escrevente Autorizado

R.04/85.117 Data:- 18/setembro/1989

Pelo formal de partilha passado em 09 de abril de 1987 e aditado em 26 de junho de 1989, pelo Cartório do 5º Ofício e Juízo de Direito da 5ª vara, ambos da Família Sucessões desta Capital, o Espólio de HELENA ROJANO JANUZZI - (falecida em 25 de julho de 1984, no estado civil de casada pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77 com OSWALDO JANUZZI), transmitiu por partilha a 1) OSWALDO JANUZZI, brasileiro, viúvo, aposentado, RG. 1.458.587-SP., CIC. 023.877.278-00, domiciliado nesta Capital à rua California, 806, casa 51; e, 2) LUCIA HELENA JANUZZI, brasileira, menor impubere, nascida aos 14 de julho de 1974, estudante, RG. 19.671.200-SP., dependente do CIC. 023.877.278-00, domiciliada nesta Capital, à rua California, 806, casa 51, a parte ideal de 1/7 do imóvel, pelo valor de Cz..... $512,91.-

Marleudo F. de Assis
Escrevente Habilitado

JOSE CARLOS MILANESI DE CASTRO
Escrevente Autorizado

(continua na ficha 03)

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994556
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código Z2LJhioa.

SOLICITADO POR: FRANKLIM BITTAR - CPF/CNPJ: ***.586.871-** DATA: 11/07/2025 09:33:27 - VALOR: R$ 22,13

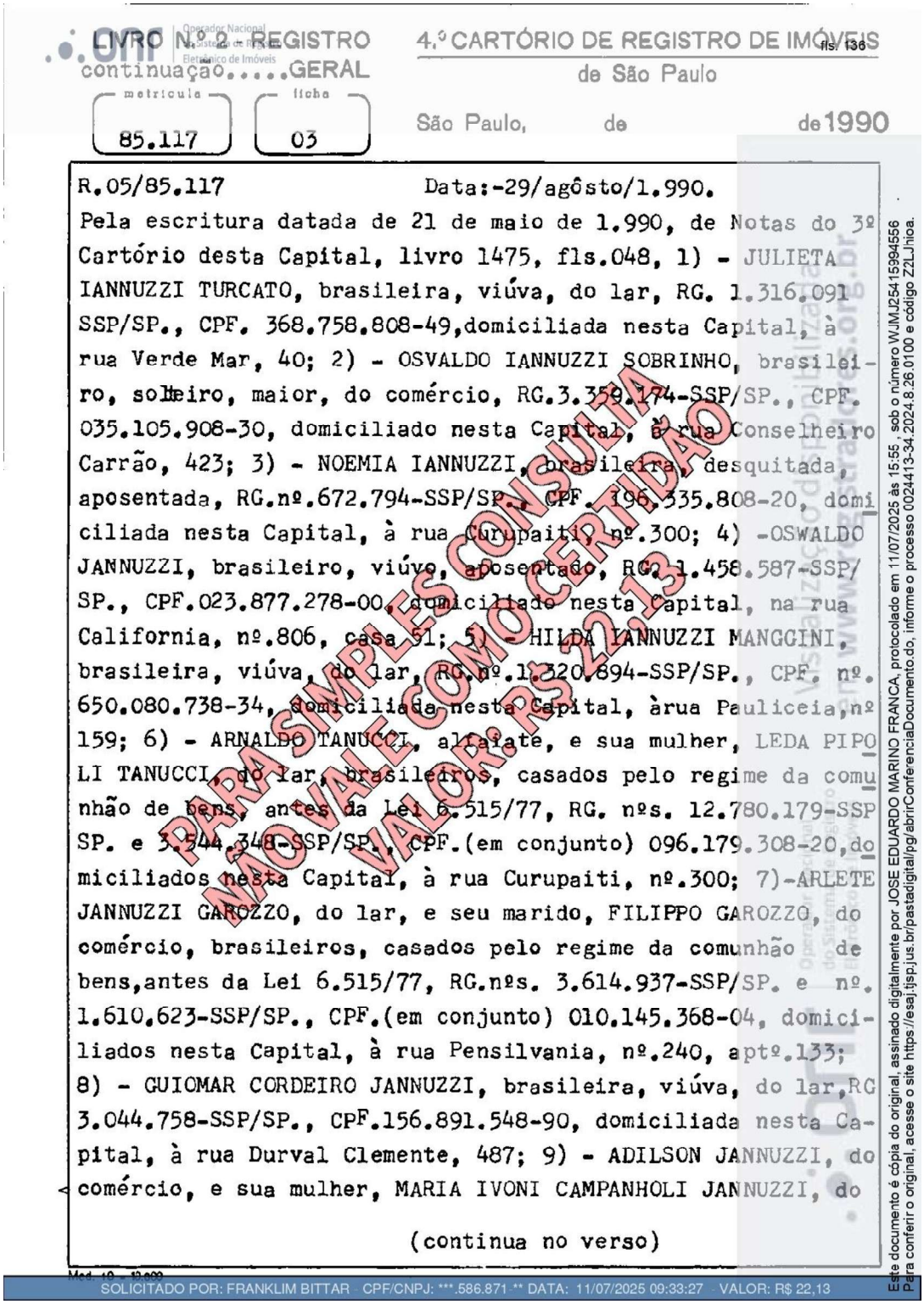
Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.5 - Matricula



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — continuação

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo — fls. 136

matrícula 85.117 — ficha 03

São Paulo, de de 1990

R.05/85.117 Data:-29/agôsto/1.990.

Pela escritura datada de 21 de maio de 1.990, de Notas do 3º Cartório desta Capital, livro 1475, fls.048, 1) - JULIETA IANNUZZI TURCATO, brasileira, viúva, do lar, RG. 1.316.091 SSP/SP., CPF. 368.758.808-49,domiciliada nesta Capital, à rua Verde Mar, 40; 2) - OSVALDO IANNUZZI SOBRINHO, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, RG.3.359.174-SSP/SP., CPF. 035.105.908-30, domiciliado nesta Capital, à rua Conselheiro Carrão, 423; 3) - NOEMIA IANNUZZI, brasileira, desquitada, aposentada, RG.nº.672.794-SSP/SP., CPF. 196.335.808-20, domiciliada nesta Capital, à rua Curupaiti, nº.300; 4) -OSWALDO JANNUZZI, brasileiro, viúvo, aposentado, RG. 1.458.587-SSP/SP., CPF.023.877.278-00, domiciliado nesta Capital, na rua California, nº.806, casa 51; 5) - HILDA IANNUZZI MANGGINI, brasileira, viúva, do lar, RG.nº.1.320.894-SSP/SP., CPF. nº. 650.080.738-34, domiciliada nesta Capital, àrua Pauliceia,nº 159; 6) - ARNALDO TANUCCI, alfaiate, e sua mulher, LEDA PIPOLI TANUCCI, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, RG. nºs. 12.780.179-SSP SP. e 3.544.348-SSP/SP., CPF.(em conjunto) 096.179.308-20,domiciliados nesta Capital, à rua Curupaiti, nº.300; 7)-ARLETE JANNUZZI GAROZZO, do lar, e seu marido, FILIPPO GAROZZO, do comércio, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens,antes da Lei 6.515/77, RG.nºs. 3.614.937-SSP/SP. e nº. 1.610.623-SSP/SP., CPF.(em conjunto) 010.145.368-04, domiciliados nesta Capital, à rua Pensilvania, nº.240, aptº.133; 8) - GUIOMAR CORDEIRO JANNUZZI, brasileira, viúva, do lar,RG 3.044.758-SSP/SP., CPF.156.891.548-90, domiciliada nesta Capital, à rua Durval Clemente, 487; 9) - ADILSON JANNUZZI, do comércio, e sua mulher, MARIA IVONI CAMPANHOLI JANNUZZI, do

(continua no verso)

Mod. 19 - 12.000

SOLICITADO POR: FRANKLIM BITTAR - CPF/CNPJ: ***.586.871-** DATA: 11/07/2025 09:33:27 - VALOR: R$ 22,13

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994556
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código Z2LJhioa.

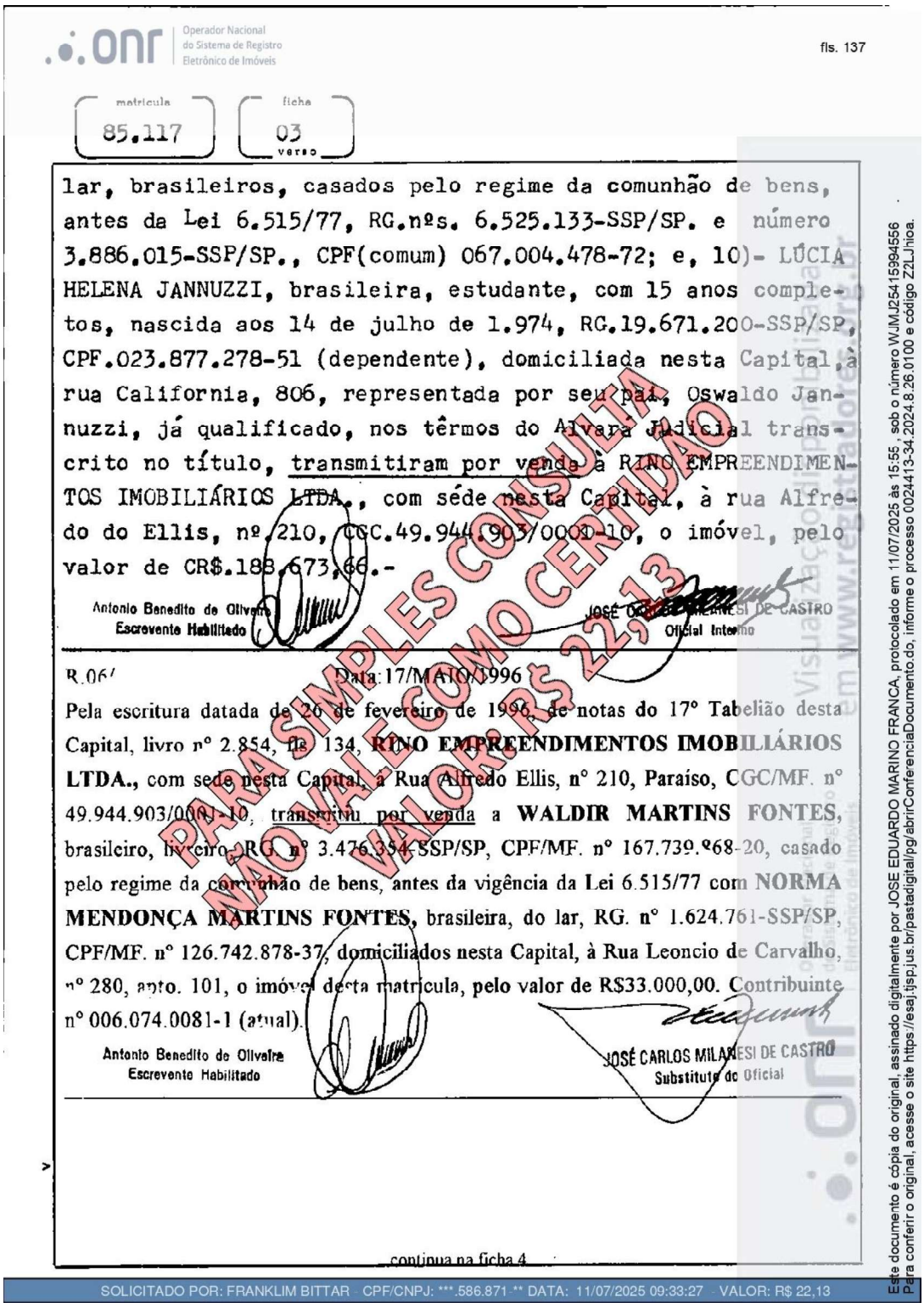
Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.6 - Matricula



Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

fls. 137

matrícula 85.117 | ficha 03 verso

lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, RG.nºs. 6.525.133-SSP/SP. e número 3.886.015-SSP/SP., CPF(comum) 067.004.478-72; e, 10)- LÚCIA HELENA JANNUZZI, brasileira, estudante, com 15 anos completos, nascida aos 14 de julho de 1.974, RG.19.671.200-SSP/SP, CPF.023.877.278-51 (dependente), domiciliada nesta Capital, à rua California, 806, representada por seu pai, Oswaldo Jannuzzi, já qualificado, nos têrmos do Alvará Judicial transcrito no título, transmitiram por venda à RINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com séde nesta Capital, à rua Alfredo do Ellis, nº 210, CGC.49.944.903/0001-10, o imóvel, pelo valor de CR$.188.673,66.-

Antonio Benedito de Oliveira
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS MILARESI DE CASTRO
Oficial Interino

R.06/ Data:17/MAIO/1996

Pela escritura datada de 26 de fevereiro de 1996, de notas do 17º Tabelião desta Capital, livro nº 2.854, fls. 134, **RINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede nesta Capital, à Rua Alfredo Ellis, nº 210, Paraíso, CGC/MF. nº 49.944.903/0001-10, transmitiu por venda a **WALDIR MARTINS FONTES**, brasileiro, liveiro, RG. nº 3.476.354-SSP/SP, CPF/MF. nº 167.739.968-20, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77 com **NORMA MENDONÇA MARTINS FONTES**, brasileira, do lar, RG. nº 1.624.761-SSP/SP, CPF/MF. nº 126.742.878-37, domiciliados nesta Capital, à Rua Leoncio de Carvalho, nº 280, apto. 101, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R$33.000,00. Contribuinte nº 006.074.0081-1 (atual).

Antonio Benedito de Oliveira
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS MILARESI DE CASTRO
Substituto do Oficial

continua na ficha 4

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

SOLICITADO POR: FRANKLIM BITTAR - CPF/CNPJ: ***.586.871-** DATA: 11/07/2025 09:33:27 - VALOR: R$ 22,13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994556
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código Z2LJhioa.

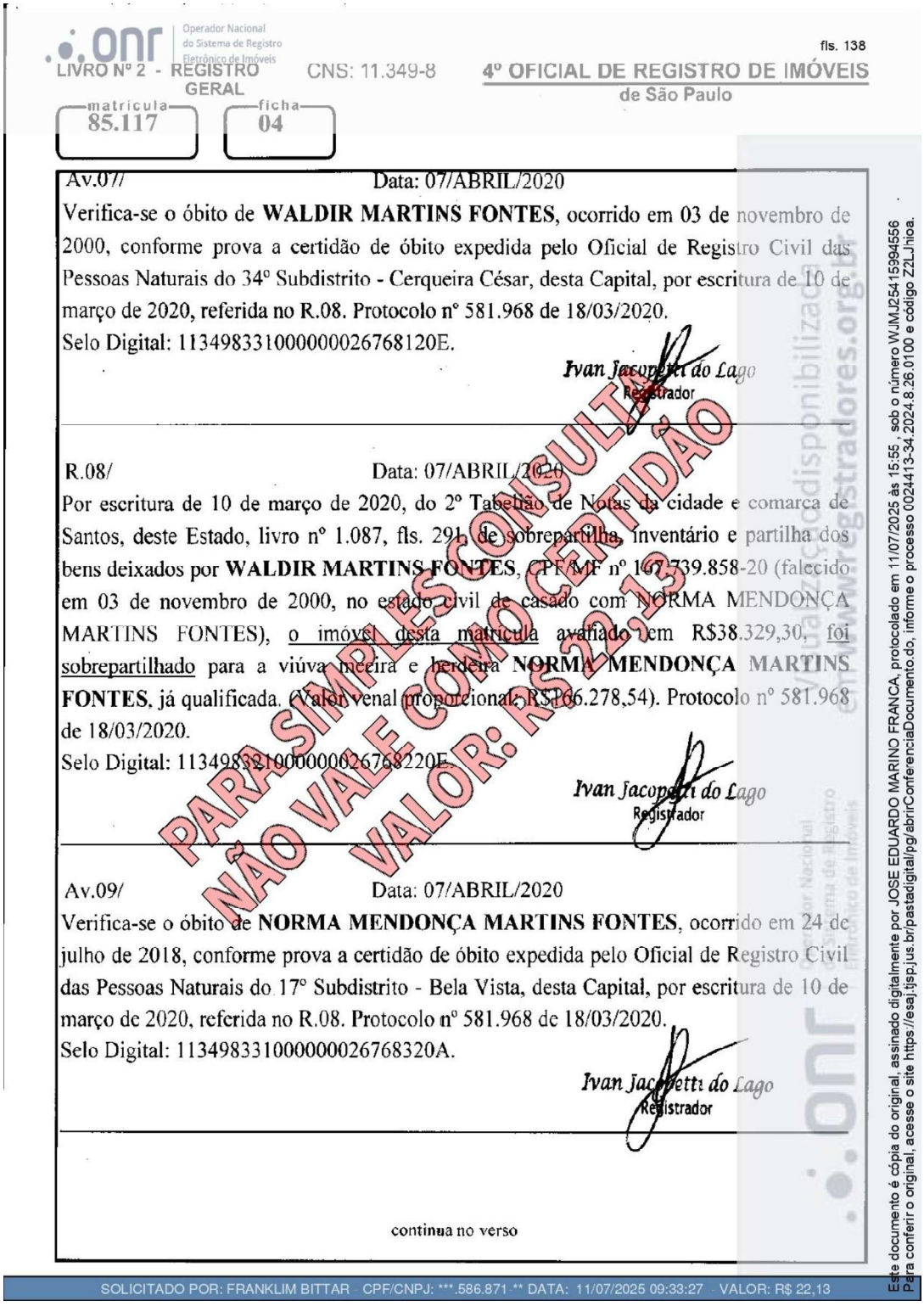
Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.7 - Matricula



Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

fls. 138

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 85.117 | ficha 04

Av.07/ Data: 07/ABRIL/2020

Verifica-se o óbito de **WALDIR MARTINS FONTES**, ocorrido em 03 de novembro de 2000, conforme prova a certidão de óbito expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 34º Subdistrito - Cerqueira César, desta Capital, por escritura de 10 de março de 2020, referida no R.08. Protocolo nº 581.968 de 18/03/2020.

Selo Digital: 1134983310000000026768120E.

Ivan Jacopetti do Lago
Registrador

R.08/ Data: 07/ABRIL/2020

Por escritura de 10 de março de 2020, do 2º Tabelião de Notas da cidade e comarca de Santos, deste Estado, livro nº 1.087, fls. 291, de sobrepartilha, inventário e partilha dos bens deixados por **WALDIR MARTINS FONTES**, CPF/MF nº 167.739.858-20 (falecido em 03 de novembro de 2000, no estado civil de casado com NORMA MENDONÇA MARTINS FONTES), o imóvel desta matrícula avaliado em R$38.329,30, foi sobrepartilhado para a viúva meeira e herdeira **NORMA MENDONÇA MARTINS FONTES**, já qualificada. (Valor venal proporcional: R$166.278,54). Protocolo nº 581.968 de 18/03/2020.

Selo Digital: 1134983210000000026768220E.

Ivan Jacopetti do Lago
Registrador

Av.09/ Data: 07/ABRIL/2020

Verifica-se o óbito de **NORMA MENDONÇA MARTINS FONTES**, ocorrido em 24 de julho de 2018, conforme prova a certidão de óbito expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 17º Subdistrito - Bela Vista, desta Capital, por escritura de 10 de março de 2020, referida no R.08. Protocolo nº 581.968 de 18/03/2020.

Selo Digital: 1134983310000000026768320A.

Ivan Jacopetti do Lago
Registrador

continua no verso

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

SOLICITADO POR: FRANKLIM BITTAR - CPF/CNPJ: ***.586.871-** DATA: 11/07/2025 09:33:27 - VALOR: R$ 22,13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994556
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código Z2LJhioa.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.8 - Matricula



.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

fls. 139

matrícula 85.117 | ficha 04 verso | CNS: 11.349-8

R.10/ Data: 07/ABRIL/2020

Por escritura de 10 de março de 2020, referida no R.08, de sobrepartilha, inventário e partilha dos bens deixados por **NORMA MENDONÇA MARTINS FONTES**, CPF/MF nº 126.742.878-37 (falecida em 24 de julho de 2018, no estado civil de viúva), o imóvel desta matrícula avaliado em R$482.078,66, foi partilhado para **ALEXANDRE MENDONÇA MARTINS FONTES**, brasileiro, empresário, RG nº 8.405.546-7-SSP/SP, CPF/MF nº 022.957.938-82, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **MARIA LUIZA DE CAMPOS VERGUEIRO**, brasileira, chefe de cozinha, RG nº 8.470.664-SSP/SP, CPF/MF nº 091.045.838-33, domiciliados nesta Capital, na Rua Duartina nº 346, Sumaré, sendo ela representada por ele, nos termos da procuração mencionada no título. (Valor de referência proporcional: R$515.805,24). Protocolo nº 581.968 de 18/03/2020.

Selo Digital: 1134983210000000026768420A.

Ivan Jacopetti do Lago
Registrador

R.11/ Data: 29/ABRIL/2020

Por escritura de 06 de abril de 2020, de notas do 13º Tabelião desta Capital, livro nº 5.221, fls. 081/084, **ALEXANDRE MENDONÇA MARTINS FONTES** com a anuência de sua mulher **MARIA LUIZA DE CAMPOS VERGUEIRO**, já qualificados, transmitiu por venda a **UNITY SPE 02 - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 35.904.543/0001-18, NIRE 35235794367, com sede nesta Capital, na Rua Bartolomeu de Gusmão nº 290, Vila Mariana, o imóvel desta matrícula pelo valor de R$773.258,29. (Valor de referência proporcional: R$515.659,82). Protocolo nº 582.805 de 17/04/2020.

Selo Digital: 1134983210000000027207120W.

Ivan Jacopetti do Lago
Registrador

Av.12/ Data: 14/AGOSTO/2024

Por Certidão expedida em 06 de agosto de 2024, consoante disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pela Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central desta Capital, nos autos da Execução Civil, processo nº 1119704-15.2022.8.26.0100, em que são partes: **TANIA REGINA GIMENEZ MOREIRA**, CPF nº 194.595.298-95 (exequente) e

continua na ficha 5

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

SOLICITADO POR: FRANKLIM BITTAR - CPF/CNPJ: ***.586.871-** DATA: 11/07/2025 09:33:27 - VALOR: R$ 22,13

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994556
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código Z2LJhioa.

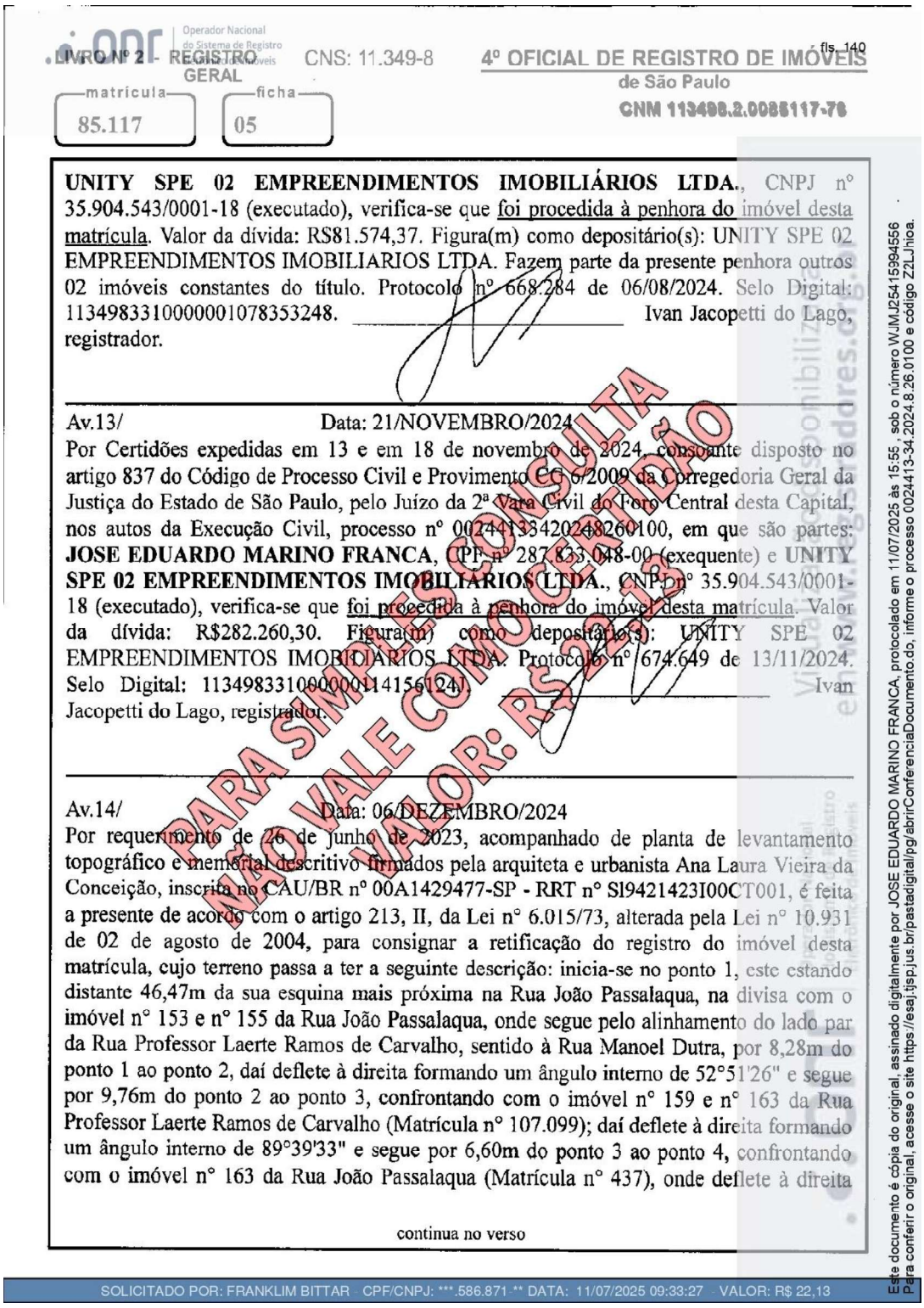
Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.9 - Matricula



Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

CNM 113498.2.0088117-76

fls. 140

matrícula 85.117 | ficha 05

UNITY SPE 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 35.904.543/0001-18 (executado), verifica-se que foi procedida à penhora do imóvel desta matrícula. Valor da dívida: RS81.574,37. Figura(m) como depositário(s): UNITY SPE 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. Fazem parte da presente penhora outros 02 imóveis constantes do título. Protocolo nº 668.284 de 06/08/2024. Selo Digital: 1134983310000001078353248. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.13/ Data: 21/NOVEMBRO/2024

Por Certidões expedidas em 13 e em 18 de novembro de 2024, consoante disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Juízo da 2ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, nos autos da Execução Civil, processo nº 00244133420248260100, em que são partes: **JOSE EDUARDO MARINO FRANCA**, CPF nº 287.833.048-00 (exequente) e **UNITY SPE 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 35.904.543/0001-18 (executado), verifica-se que foi procedida à penhora do imóvel desta matrícula. Valor da dívida: R$282.260,30. Figura(m) como depositário(s): UNITY SPE 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. Protocolo nº 674.649 de 13/11/2024. Selo Digital: 1134983310000001141561241. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.14/ Data: 06/DEZEMBRO/2024

Por requerimento de 26 de junho de 2023, acompanhado de planta de levantamento topográfico e memorial descritivo firmados pela arquiteta e urbanista Ana Laura Vieira da Conceição, inscrita no CAU/BR nº 00A1429477-SP - RRT nº SI9421423I00CT001, é feita a presente de acordo com o artigo 213, II, da Lei nº 6.015/73, alterada pela Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, para consignar a retificação do registro do imóvel desta matrícula, cujo terreno passa a ter a seguinte descrição: inicia-se no ponto 1, este estando distante 46,47m da sua esquina mais próxima na Rua João Passalaqua, na divisa com o imóvel nº 153 e nº 155 da Rua João Passalaqua, onde segue pelo alinhamento do lado par da Rua Professor Laerte Ramos de Carvalho, sentido à Rua Manoel Dutra, por 8,28m do ponto 1 ao ponto 2, daí deflete à direita formando um ângulo interno de 52°51'26" e segue por 9,76m do ponto 2 ao ponto 3, confrontando com o imóvel nº 159 e nº 163 da Rua Professor Laerte Ramos de Carvalho (Matrícula nº 107.099); daí deflete à direita formando um ângulo interno de 89°39'33" e segue por 6,60m do ponto 3 ao ponto 4, confrontando com o imóvel nº 163 da Rua João Passalaqua (Matrícula nº 437), onde deflete à direita

continua no verso

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

SOLICITADO POR: FRANKLIM BITTAR - CPF/CNPJ: ***.586.871-** DATA: 11/07/2025 09:33:27 - VALOR: R$ 22,13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994556
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código Z2LJhioa.

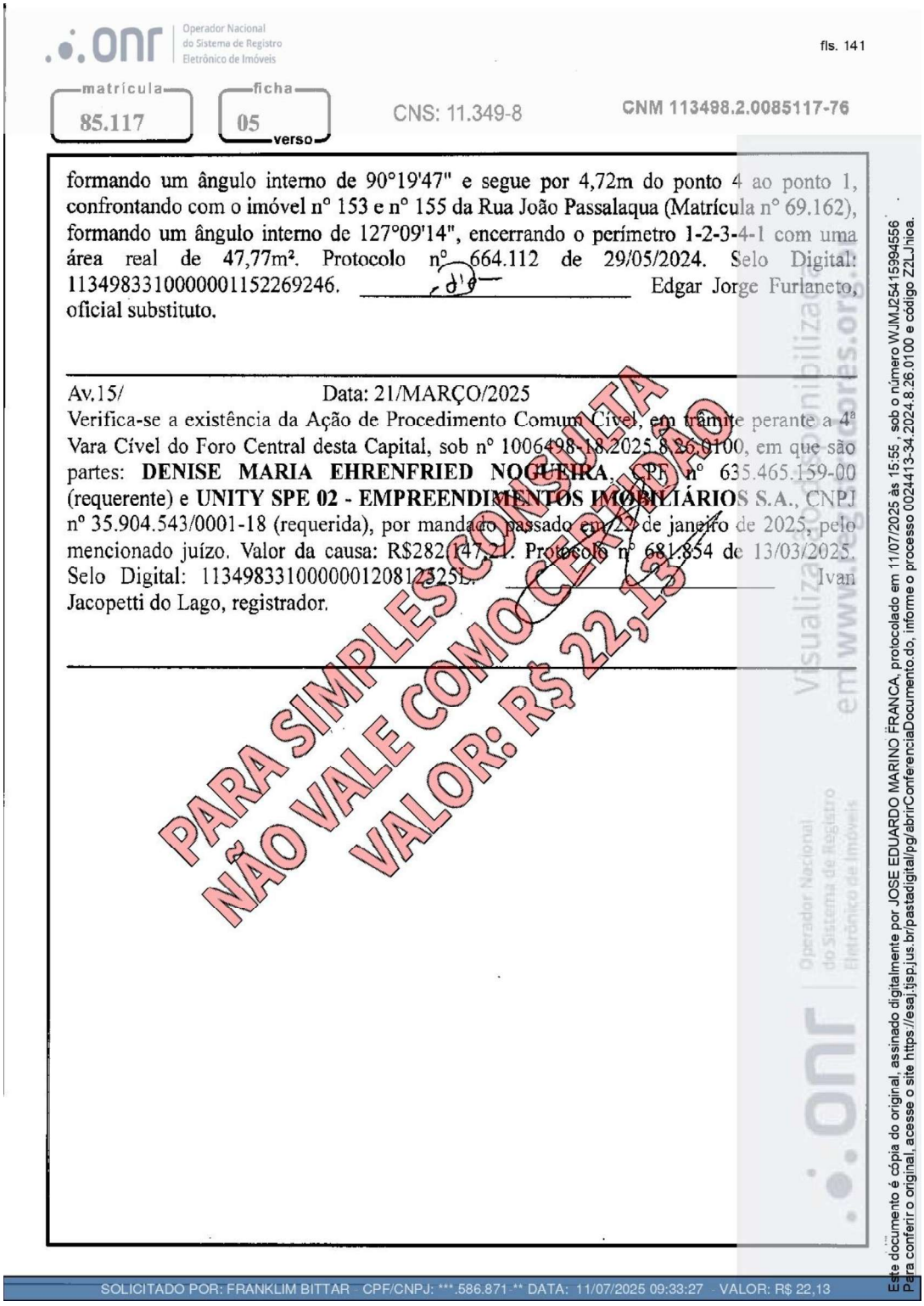
Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.10 - Matricula



Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

fls. 141

matrícula 85.117 | ficha 05 verso | CNS: 11.349-8 | CNM 113498.2.0085117-76

formando um ângulo interno de 90°19'47" e segue por 4,72m do ponto 4 ao ponto 1, confrontando com o imóvel nº 153 e nº 155 da Rua João Passalaqua (Matrícula nº 69.162), formando um ângulo interno de 127°09'14", encerrando o perímetro 1-2-3-4-1 com uma área real de 47,77m². Protocolo nº 664.112 de 29/05/2024. Selo Digital: 1134983310000001152269246. Edgar Jorge Furlaneto, oficial substituto.

Av.15/ Data: 21/MARÇO/2025

Verifica-se a existência da Ação de Procedimento Comum Cível, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, sob nº 1006498-18.2025.8.26.0100, em que são partes: **DENISE MARIA EHRENFRIED NOGUEIRA**, CPF nº 635.465.159-00 (requerente) e **UNITY SPE 02 - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, CNPJ nº 35.904.543/0001-18 (requerida), por mandado passado em 22 de janeiro de 2025, pelo mencionado juízo. Valor da causa: R$282.147,21. Protocolo nº 681.854 de 13/03/2025. Selo Digital: 1134983310000001208125251. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

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

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: FRANKLIM BITTAR - CPF/CNPJ: ***.586.871-** DATA: 11/07/2025 09:33:27 - VALOR: R$ 22,13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA, protocolado em 11/07/2025 às 15:55 , sob o número WJMJ25415994556
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código Z2LJhioa.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARINO FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/11/2025 às 18:41 , sob o número WJMJ25426310726
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024413-34.2024.8.26.0100 e código KPILc4Bq.