

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, por determinação judicial do M.M. Juiz de Direito FERNANDO JOSÉ CÚNICO, da 40ª Vara Cível da Comarca de São Paulo – SP, determinar o valor de mercado atualizado dos imóveis objeto deste Processo de nº 1113052-16.2021.8.26.0100.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da **Lei nº. 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT - NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos**.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**, e do **IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**.

2. OBJETIVO

O objetivo do laudo é a determinação técnica do valor de mercado do imóvel. A finalidade do presente Laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de Avaliação Imobiliária de um apartamento residencial, situado à Rua Redenção Nº 362, **APARTAMENTO 81**, Belenzinho, 10º Subdistrito - Belenzinho, São Paulo -SP CEP. 03060-010.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

**APARTAMENTO RESIDENCIAL
MATRÍCULAS – 52.612**

IMÓVEL: Apartamento nº 81, localizado no 8º andar do Edifício FLORENÇA, de frente para a Rua Redenção, nº 362, Belenzinho, 10º Subdistrito - BELENZINHO, contendo área útil de 247,568 m2, a área comum de 146,718 m2, , 3 (três) vagas de garagem, localizada no 1º sub solo, e área comum de lazer e paisagismo de 12,50 m2, perfazendo uma área total de 123,84 m2, área total de 394,286 m2, correspondendo à cada um deles a fração ideal de 6,283 ou 76,903 m2.

OBS: Na Matrícula do imóvel não constam às 3 vagas.

CONTRIBUINTE: Nº 029.025.0115-3 (área maior) e Nº 0029.025.0124-2 (área desmembrada) = a certidão de Dados Cadastrais do Imóvel.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

O proprietário do imóvel conforme consta na matrícula vem a ser Nábilla Saraiva de Andrade Silva CPF 369.931.688-20, RG. 46.602.931-7 SSP-SP, Brasileira, divorciada e Thamirys Saraiva de Andrade Silva, CPF 369.931.758-78, RG. 32.435.989-5 solteira.

5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

O apartamento objeto desse Laudo, encontra-se com 2 Gravames, sendo:

- A) Em 05 de novembro de 2020, foi feita a (PRENOTAÇÃO) N° 455.195 de 28/10/2020, 7ª Cartório de Registro de Imóveis, na Capital, no valor de R\$ 158.263,70, onde figura como depositária às executadas NABILA SARAIVA DE ANDRADE, e THAMIRYS SARAIVA DE ANDRADE SILVA., protocolo 645.994 de 04/07/2023.
- B) O imóvel Objeto desse Laudo encontra-se inscrito na Dívida Ativa do Município referente aos exercícios de 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023, totalizando R\$ 73.871,11 e parcelas do ano de 2024 em aberto.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O apartamento Residencial localiza-se à Rua Redenção, nº 362, apto 81, 8º andar no Bairro do Belenzinho, 10º subdistrito – Belenzinho, Capital - SP, CEP 03060-010. Entrada social e garagem pela Rua Redenção 362, na parte frontal o condomínio é todo murado com grades de ferro, portão eletrônico, sistema eletrônico de Segurança e guarita margeando a calçada.

No andar térreo temos um amplo espaço interno coberto, com móveis em sua decoração, vidros laterais, ao fundo temos duas piscinas, uma para criança e a outra para adulto, Sauna, temos também uma área de convivência com churrasqueira e quadra de esportes, e salão de festas, à área externa do prédio necessita de reparos em sua fachada de pastilhas.

O condomínio tem 1 apartamento por andar, com entrada social pela frente e de serviços pelo fundos, segundo informações do Zelador, Sr. Manasses Bispo Marques, RG. 47.446.633-4, o apartamento 81, objeto desse Laudo, encontra-se original com 4 dormitórios/suítes, possui 3 vagas de garagem, sendo que o imóvel visitado e fotografado, encontra-se com 3 dormitórios/suítes e 3 vagas de garagem, às garagens não contam na Matrícula do Imóvel.

DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO VISITADO, 7º ANDAR 71, SENDO QUENO APRTAMENTO 81, OBJETO DA PERÍCIA, NÃO FOI AUTORIZADA A ENTRADA DESSE PERITO.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Sala - sala irregular, em piso em madeira, em estado regular, pintura em látex esquadria de alumínio em todo o apartamento na cor preta, uma porta de correr dando acesso a varanda.

Quarto 1 – Suíte - quarto com armário embutido no closed em madeira sem pintura em bom estado, pintura em látex branca, necessitando de pintura inclusive no teto, piso em taboa corrida em estado regular, esquadria e persianas em alumínio preto, e um banheiro, com azulejos na cor azul escuro, bancada e piso em granito na cor marrom e gabinete.

Quarto 2 - Suíte – quarto com armário embutido no closed, em madeira sem pintura em bom estado, pintura em látex branca, necessitando de pintura inclusive no teto, piso em taboa corrida em estado regular, esquadria e persianas em alumínio preto, e um banheiro, com azulejos na cor azul claro, bancada e piso em granito na cor marrom e gabinete.

Quarto 3 – Suíte - quarto com armário embutido no closed, em madeira sem pintura em bom estado, pintura em látex branca, necessitando de pintura inclusive no teto, piso em taboa corrida em estado regular, esquadria e persianas em alumínio preto, e um banheiro, com azulejos na cor azul escuro, banheira, bancada de granito com duas cubas e piso em granito na cor marrom e gabinete.

Lavabo - têm um lavatório e piso em mármore, tom azul, azulejos na cor bege com desenhos florais.

A cozinha é retangular, com azulejos a cor bege e com alguns com desenho floral mais escuro, temos uma pia com gabinete em alvenaria revestido com o mesmo azulejo das paredes e uma pia em granito marrom com duas cubas redondas em inox, um nicho para colocação de geladeira, uma bancada e armários suspensos acima da bancada e na lateral direita até o piso, além de armários em madeira.

Olhando de frente para a pia, em sua lateral temos uma divisão em fórmica separando a copa da cozinha, todas às janelas em esquadrias em alumínio escuro.

Área de serviço com azulejo bege com desenhos florais, piso em granito marrom, janelas em esquadrias em alumínio escuro e com armários, temos também um tanque em inox e aquecimento a gás.

A Sala de jantar é de piso em granito marrom, e pintado em látex branco, e janelas em esquadria de alumínio escuro, todas às portas são em madeira.

Três vagas de garagem uma em frente a outra, conforme fotografia, (não consta na Matrícula)

Apartamento segundo informações está original, incluindo elétrica e hidráulica.

O condomínio conta com uma área comum, com piscina, quadra esportiva, churrasqueira, sauna e salão de festas.

Ricardo Penteadó
Perito Judicial e Corretor de imóveis

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

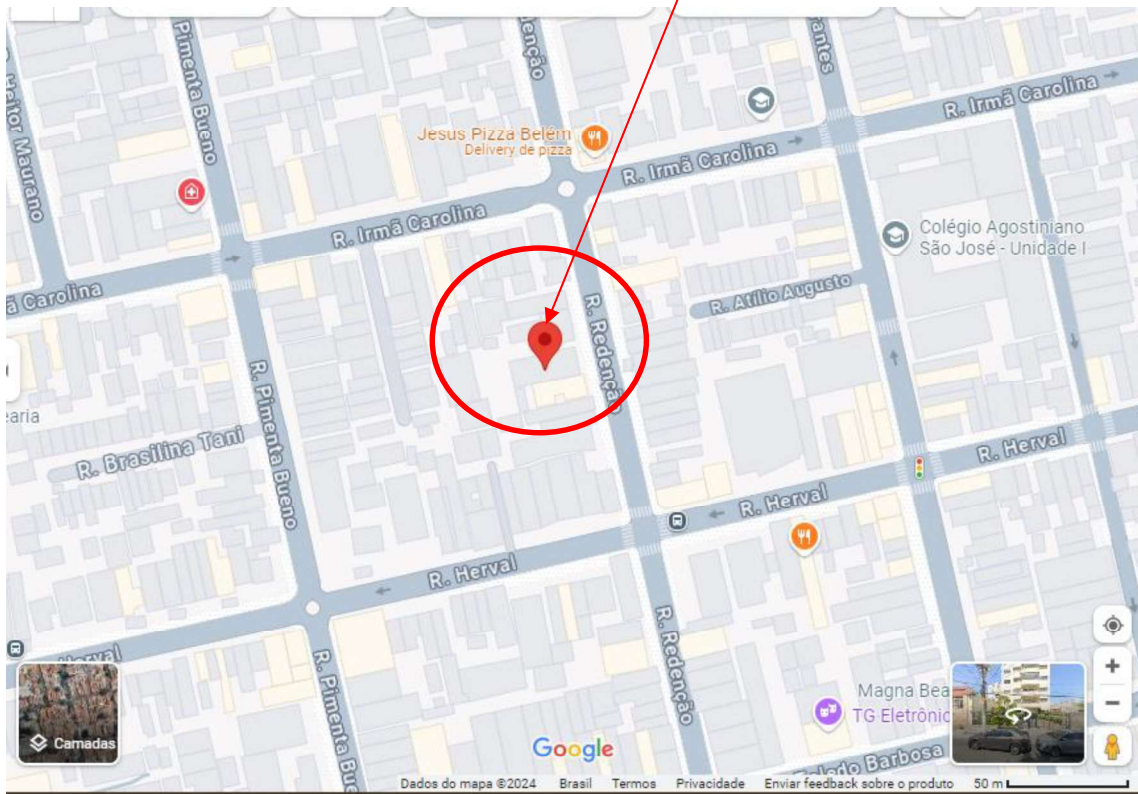


EDIFÍCIO FLORENÇA

MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

EDIFÍCIO FLORENÇA



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

VISTA FRONTAL DO IMÓVEL



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

VISTA ENTRADA DO CONDOMÍNIO



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

VISTA DA LATERAL DIREITA



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

VISTA DA LATERAL ESQUERDA



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

VISTA DOS FUNDOS



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

7. EQUIPAMENTO UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Câmera Digital marca CANON SL1 18 Megapixels, Trena Laser BOSCH GLM 40m , com alcance de medição em 40 metros, e uma trena metálica de 10 m E Celular Samsung A31.

8. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

9. VISTORIA DO IMÓVEL

No dia 24 de setembro de 2024 às 10:00, chequei ao imóvel, Rua Redenção, 362, Belenzinho, 10º subdistrito Belenzinho, me dirigi à portaria do Condomínio, e fui recepcionado pelo zelador, sSr. Manasses Bispo, Rg. 47.445.663-4, momento em que me apresentei e entreguei os documentos da nomeação e da marcação da diligência para aquele dia e hora, e me informando que já estava me aguardando, momento em que me informou que o apartamento objeto da Vistoria, não tinha autorizado a minha entrada, e que o síndico havia autorizado que eu fizesse a vistoria no apto 71, me acompanhou e eu permaneci por 2 horas e 10 minutos, realizando às medições e fotografando.

Em seguida me dirigi novamente à portaria e pedi autorização para fotografar às áreas comuns do condomínio, o que foi autorizado e realizado.

Trata-se de um prédio residencial com idade de 36 anos, com 13 (treze) pavimentos e uma unidade por andar e dois subsolos de garagens.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

10. PESQUISA

A pesquisa foi realizada nos dias 05,06 e 07 de outubro, utilizando o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, onde arbitramos o valor de mercado. Nossa avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretivas e regras partes 1 e 2, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (Quadro Amostral, Planilha de Cálculos).

Para pesquisa de valores, foram consultadas imobiliárias no local, periódicos, exame de documentos, investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos corretores e imobiliários locais.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

11. ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO



Belenzinho é um bairro da cidade de São Paulo localizado na região central adjacente à Paróquia São José do Belém, no distrito do Belém. É um bairro de fácil acesso ao transporte público, seja ao metrô, através da Estação Belém ou a ônibus, através dos corredores de ônibus na Avenida Alcântara Machado e Avenida Celso Garcia. O coração do comércio do bairro é hoje o Largo São José do Belém, nele e nos seus arredores há agências bancárias, mercados, lotéricas, farmácias, açougues, restaurantes e padarias.

A região é administrada pela Subprefeitura da Moóca, e fazendo divisa Belém, Belenzinho, Catumbi, Chácara Tatuapé, Quarta Parada, Tatuapé (Parte), Vila Canero e Vila Maria Zélia.

O bairro do Belenzinho, ainda está a poucos minutos da Marginal Tietê, Farah Maluf, Alcântara Machado entre outras.

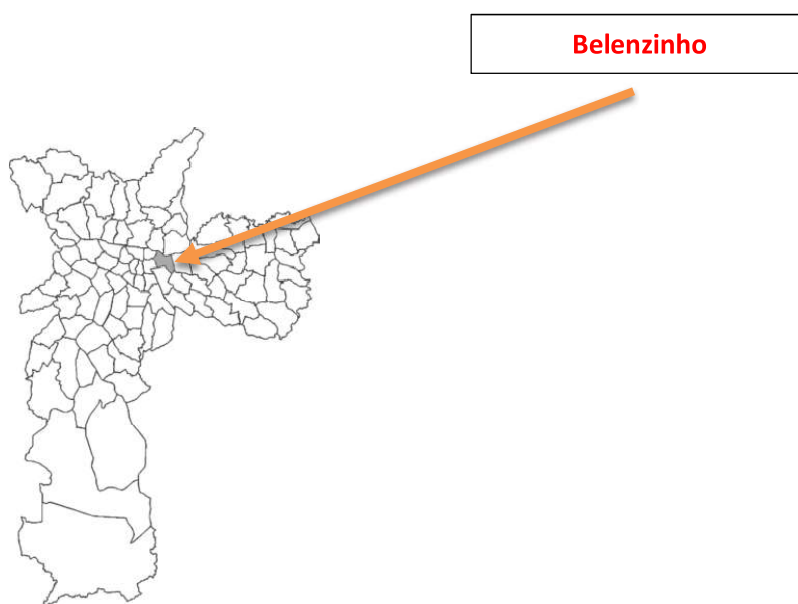
Por conta disso, o bairro oferece aos seus moradores e frequentadores, fácil acesso ao transporte público, já que diversas linhas de ônibus circulam por essas principais vias e a região ainda conta com as estações de trem e Metrô.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

BELENZINHO

GEOGRAFIA:

O Belenzinho um bairro de classe média situado na Zona Leste, poucos edifícios comparado à outros bairros da cidade de São Paulo, o qual tem como característica abrigar uma população pertencente à classes média.



CLIMA:

Clima da cidade de São Paulo é considerado subtropical úmido (*Cfa* de acordo com a classificação climática de **Köppen-Geiger**), com as quatro estações do ano relativamente definidas. A temperatura média anual é de 20 °C. O verão é morno, com precipitação, e o inverno é fresco, com pouca precipitação. Ao longo do ano, normalmente, a temperatura mínima nos meses mais frios é de 13 °C e a temperatura máxima nos meses mais quentes é de 29 °C e raramente são inferiores a 8 °C ou superiores a 32 °C.

Em São Paulo, as temperaturas são aumentadas principalmente pelo efeito das ilhas de calor, que são ocasionadas pela poluição atmosférica, poucas áreas verdes e a alta concentração de edifícios.

A estação meteorológica mais antiga em atividade no município de São Paulo está localizada na antiga sede do Instituto de Astronomia, Geofísica e Ciências Atmosféricas da Universidade de São

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Paulo (IAG/USP), no bairro da Água Funda, zona sul da cidade, e opera desde 1933. No entanto, as medições oficiais da cidade são realizadas na estação meteorológica do Mirante de Santana, na zona norte, administrada pelo Instituto Nacional de Meteorologia (INMET) e em operação desde 1945.



A Subprefeitura da Mooca é uma das 32 subprefeituras da cidade de São Paulo, sendo regida pela Lei nº 13.999 de 1º de agosto de 2002.

É composta por seis distritos: Água Rasa, Belém, Brás, Mooca, Pari e Tatuapé, que somados representam uma área de 35,20 km², e habitada por mais de 377.163, mil pessoas. Se encontra na

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

porção central do município de São Paulo entre as Subprefeituras da Sé, Santana, Tucuruvi, Vila Maria, Vila Guilherme, Penha, Aricanduva, Formosa, Carrão, Vila Prudente e Ipiranga.

Área 35,2 Km²

População: 377,163.785

Densidade: 9.2975 hab/km²

IDH: 0,869

Região Administrativa:

Subprefeitura: Prefeitura Regional da Mooca

Um bairro familiar:

Por se tratar de uma região muito bem localizada, existem diversas opções para a educação de crianças e adolescentes. Belenzinho conta com diversas opções de escolas, públicas e particulares.

Em situações emergenciais, os hospitais Santa Virginia, Hospital e Maternidade Leonor Mendes de Barros, Hospital Cema, Hospital Humaitá, entre outros. São opções próximas. Mercados e padarias também estão presentes no bairro como Carrefour e o Extra,

.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis



A Subprefeitura da Mooca é regida pela Lei nº 13. 999, de 01 de Agosto de 2002 e uma das 32 subprefeituras do município de São Paulo. É composta por quatro distritos: Agua Rasa, Belém, Brás, Mooca, Pari Tatuapé., que somados representam uma área de 7,7 km²,

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Morar no Belenzinho:

O Belenzinho é reconhecido como um bairro classe média SP.

Morar no Belenzinho, também conhecido como Belém, em São Paulo, pode ser uma boa opção para quem busca tranquilidade e mobilidade, com os benefícios do centro da cidade. O bairro tem uma série de características que o tornam atrativo.

Por isso, contaremos em detalhes os oito motivos pelos quais você deve considerar o bairro na hora de pensar em sua próxima residência, além de conhecer um pouco mais sobre uma das regiões mais conhecidas da Zona Leste da capital paulista.

Alguns motivos para morar no Belenzinho

Mobilidade e infraestrutura,

Ele fica próximo de grandes vias de acesso da cidade: a Radial Leste e a Marginal Tietê, que contribuem para o deslocamento das diversas linhas de ônibus que interligam Belém com o centro e outros bairros, além, claro da estação de metrô Belém da linha 3 vermelha.

Contudo, o comércio e o setor de serviços são bastante ativos no Belém, o que significa que a região tem diversos mercados, padarias, farmácias, hospitais, escolas, academias e muito mais, proporcionando o melhor em comodidade para todos da família.

Um dos pontos que servem como motivos para morar no Belém é que a região está próxima de bairros que são considerados bem desenvolvidos e badalados da cidade, como a Mooca e o Tatuapé, o que automaticamente, coloca o Belém próximo ao Shopping Metrô Tatuapé e Boulevard Tatuapé.

Um bairro que também é conhecido pela sua gastronomia que tem forte influência de imigrantes, o Belém guarda alguns tesouros pelo local.

Primeiramente, temos a Padaria Belga onde tem uma variedade de comidas em todos os horários do dia, desde o café da manhã até o jantar. A padaria é uma das mais conhecidas do bairro por conta da sua tradicionalidade, atendendo os clientes desde 1932 e fica localizada no Largo São José do Belém, 105.

O bairro pode ser considerado multicultural e isso reflete também em sua gastronomia. O exemplo disso é o restaurante de comida mexicana Guadalajara que faz bastante sucesso no Belém.

O cardápio e a decoração do ambiente fazem com que você se sinta no próprio México. Ou seja, ele mostra o porquê dele ser considerado um dos melhores restaurantes do segmento em São Paulo. O restaurante fica localizado na Rua Fernandes Vieira, 263.

Por fim, quando falamos de lanches rápidos e saborosos, o que mais chama atenção no bairro é o Peru's Sandubas, um restaurante que fica localizado próximo a praça São José do Belém, na Rua

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Cajuru, 1164, no centro do bairro. O lugar existe há mais de três décadas oferecendo um cardápio bem variado.

ECONOMIA:

A **economia de São Paulo** forma o maior Produto Interno Bruto (PIB) municipal do Brasil, fazendo da capital paulista a 10ª mais rica do mundo e, segundo previsões, será em 2025, a 6ª cidade mais rica do planeta. Segundo dados do IBGE, em 2017 seu PIB foi de R\$ 699,28 bilhões. Em 2005, aproximadamente 12,26% do PIB brasileiro^[3] e 36% de toda produção de bens e serviços do estado de São Paulo foi gerado na metrópole.

Muitos analistas também têm apontado São Paulo como uma importante "cidade global" (ou "metrópole global", classificação dividida apenas com o Rio de Janeiro entre as cidades brasileiras^[4]). Como "cidade global", São Paulo teria acesso às principais rotas aeroviárias mundiais, às principais redes de informação, assim como sediaria filiais de empresas transnacionais de importância global e importantes instituições financeiras. Esta designação, porém, também é criticada por outros estudiosos devido às contradições e particularidades de uma grande cidade latino-americana, visto que segundo eles a mesma apresenta graves problemas de exclusão social e segregação espacial, configurando-a como metrópole economicamente periférica no cenário capitalista global. Apesar de ser o centro financeiro do país, São Paulo apresenta

também alto índice de negócios ligados à economia informal. Neste mesmo cenário, segundo dados de 2001 da prefeitura do município, cerca um milhão de paulistanos (aproximadamente dez por cento da população) vivia abaixo da linha de pobreza

- Produtos não industriais. 50.9%
- Indústria de alta tecnologia. 39.4%
- Indústria de média-baixa tecnologia. 27.5%
- Indústria de média-alta tecnologia. 25.8%
- Indústria de baixa tecnologia. 15.1%

SETOR PRIMÁRIO

No Estado de São Paulo, o setor primário da economia é responsável por 2% do PIB, é um setor diversificado, mecanizado e com grande número de empregados. A produção agrícola paulista ocorre em várias áreas do interior do estado.

SETOR SECUNDÁRIO

O setor secundário é caracterizado pelas atividades da indústria, da construção civil e do fornecimento de bens como água e energia para a população. Nesse contexto, o principal ramo do

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

setor secundário é a indústria, que é bastante diversa e envolve uma enorme gama de classificações.

O setor secundário da economia é aquele que transforma as matérias-primas (produzidas pelo setor primário) em produtos industrializados (roupas, máquinas, automóveis, alimentos industrializados, eletrônicos, casas, etc

SETOR TERCIÁRIO

Os serviços, diferente dos outros dois setores citados anteriormente, são produtos não materiais. Pode-se citar como exemplo de atividades neste setor: comércio, educação, saúde, telecomunicações, serviços de informática, seguros, transporte, serviços de limpeza, serviços de alimentação, turismo, serviços bancários e administrativos, transportes, entre outros.

INFRAESTRUTURA

Principal estado produtor e consumidor da América Latina, São Paulo conta com a maior e melhor infraestrutura do Brasil. Em um país que depende majoritariamente do transporte rodoviário, a qualidade das rodovias e a intermodalidade representam os diferenciais competitivos de São Paulo e no Bairro Jardim da Saúde é um exemplo, podendo contar com supermercados, escolas, hospitais, comércio em geral, agências bancárias, transportes, gastronomia, farmácias etc.

SERVIÇOS E COMUNICAÇÕES:

O serviço de coleta de esgoto e de abastecimento de água de toda a cidade é feito pela SABESP. Grande parte da água, a cidade é abastecida por oito sistemas integrados - Alto Cotia, Baixo Cotia, Alto Tietê, Cantareira, Guarapiranga, Ribeirão da estiva, Rio Claro e Rio Grande - com capacidade total de 67 mil litros de água por segundo e por três sistemas isolados Colônia, Vargem Grande e Jardim das Fontes.

O esgoto é processado em cinco sistemas - ABC, Barueri, Parque Novo Mundo e São Miguel, com capacidade total de 14,9 mil litros por segundo. O sistema de esgotamento sanitário permitirá a preservação do Córrego dos Meninos e dos Rios Tamanduateí e Tietê.

São Paulo tem capacidade instalada de aproximadamente 23 GW, o que corresponde a 15% da geração brasileira. As hidrelétricas são responsáveis por 65% da produção paulista, as termelétricas a biomassa por 25% e as termelétricas fósseis pelos 10% restantes. 100% da cidade é atendido pela rede de distribuição de energia elétrica, sendo que o abastecimento é feito pela ENEL.

Ricardo Penteadó
Perito Judicial e Corretor de imóveis

A CIDADE DE São Paulo conta com algumas prestadoras de serviços de comunicação, televisão a cabo e internet, atualmente está disponível em algumas regiões o 5G.



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

12. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

MERCADO IMOBILIÁRIO 2024: PERSPECTIVAS E TENDÊNCIAS

Os últimos dados de 2022 indicam consistência e corroboram com o otimismo do mercado imobiliário para 2023. A expectativa é que a demanda por moradias continue elevada.

Em Mercado -

As expectativas são grandes em torno do mercado imobiliário para esse ano que chega. Mesmo com o cenário de juros alto, com a taxa Selic iniciando 2023 a 13,75% ao ano,

os últimos indicadores indicam uma tendência de estabilidade no crescimento neste ano.

Em linhas gerais, alguns fatores ajudaram a compensar as condições desfavoráveis de crédito e juros, mantendo a perspectiva de aquecimento nos lançamentos e vendas do setor.

PERSPECTIVAS PARA A TAXA SELIC

Para o setor da construção, há dois elementos que impactam as projeções: os rumos da política habitacional e o cenário de juros. Como já explicamos aqui no blog, o financiamento de imóveis e a taxa Selic andam lado a lado. Na prática, com uma Selic mais baixa, outras taxas tendem a cair também.

Em 2020, durante a pandemia, a Selic chegou a 2% ao ano, menor patamar da história. A partir de março de 2021, o Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central passou a elevar a taxa básica de juros, chegando a 13,75% ao ano em dezembro de 2022 e permanecendo nesse patamar em janeiro de 2023.

Segundo o Boletim Focus divulgado pelo Banco Central, a perspectiva é que se inicie um ciclo de baixa da Selic a partir de 2023, com previsão de chegar a 12,25% no final deste ano. Para 2024, a perspectiva é chegar a 9% ao ano e, em 2025, a 8%.

CRESCIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO PÓS-PANDEMIA

Como o mercado imobiliário irá se comportar após a pandemia? O ano de 2022 começou com essa pergunta. De um lado, havia o otimismo pelos resultados obtidos em 2021. Do outro, as incertezas causadas pela alta da inflação e dos juros.

Graças ao bom desempenho do setor em 2021, que registrou o maior crescimento nos últimos dez anos, de acordo com o estudo Indicadores Imobiliários Nacionais do 4º trimestre de 2021, realizado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), o ano de 2022 conseguiu manter um comportamento positivo.

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

O QUE ESPERAR DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM 2024?

Em 2022, um conjunto de impactos positivos se sobrepuseram à piora em indicadores relacionados à taxa de juros e oferta de crédito imobiliário, avalia a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) em seu informe Radar ABRAINC-Fipe do 3º trimestre de 2022.

Segundo a associação, os avanços do mercado se apoiaram na dimensão demanda, bem como renda e emprego, e ambiente setorial (com a acomodação das pressões inflacionárias relacionadas aos insumos da construção e apoiadas no bom momento dos lançamentos imobiliários).

A Brain Inteligência Estratégica, em parceria com a ABRAINC, entrevistou 356 empresários do setor imobiliário para saber quais seriam as suas percepções para o mercado em 2023. Cerca de 62% dos entrevistados acreditam que este ano estará um

pouco ou muito melhor do que em 2022. Além disso, 55% avaliaram que as vendas de 2022 estiveram de acordo ou acima das metas previstas no início do ano.

TENDÊNCIAS

Os últimos dados de 2022 indicam consistência e corroboram com o otimismo do mercado imobiliário para 2023. A expectativa é que a demanda por moradias continue elevada.

MERCADO IMOBILIÁRIO EM SÃO PAULO

Dados recentes, de setembro de 2022, mostram que foram vendidos 6.255 imóveis na capital paulista, totalizando um VGV (Valor Global de Vendas) de R\$ 2.775,2 milhões, o que representa um crescimento, respectivamente, de 22,9% e 17,5% na comparação a setembro de 2021, de acordo com o Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis de São Paulo (SECOVI-SP).

Segundo o levantamento, o número de lançamentos cresceu 5,9% nos últimos 12 meses, encerrando com 8.225 unidades residenciais em setembro de 2022. A capital paulista fechou o mês com a oferta de 66.646 unidades disponíveis para venda. Esta

oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (outubro de 2019 a setembro de 2022).

PREÇO DE IMÓVEL DEVE DESACELERAR EM 2024

Em entrevista ao jornal O Estado de S. Paulo, o coordenador do curso de negócios imobiliários da Fundação Getúlio Vargas (FGV), Alberto Ajzentel, indica uma tendência de desaceleração no preço

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

dos imóveis em 2023. “Difícilmente os aumentos de preços de 2022 vão se repetir em 2023. Deve haver algum aumento, mas numa escala menor”, disse o especialista.

OPORTUNIDADES PARA INVESTIR EM 2024

O ano de 2023 promete ser oportuno para investir no mercado imobiliário. Em um cenário com inflação alta, a tendência é o dinheiro se desvalorizar. Além de ser um bem seguro e versátil, o imóvel é uma forma de diversificar o patrimônio com segurança. Uma boa opção são os imóveis na planta, pois o custo costuma ser mais em conta em relação a um apartamento novo já pronto para morar. Outro ponto para observar é que o imóvel na planta vale bem menos do que ele valerá quando finalizado.

13. ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para venda.

Muitos proprietários acham que seus imóveis valem uma fortuna e colocam preços acima do mercado, levando em conta as benfeitorias voluptuosas para seu conforto funcional e para aumento de preço, o que é incorreto.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria são acrescentados muitos fatores internos para avaliar com precisão. É muito importante observar as condições físicas exatas do imóvel,

vizinhança, localização, comércio, escolas, conduções, clubes, Igrejas, etc., fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra *Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos*, 3ª Edição, editora Cop. 1991, pg 68.

“Estou aqui apenas para vistoriar... Todos os elementos serão repassados, ...para uma avaliação a ponto do mercado...estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que somados, chegam perto de 180 itens para que se possa avaliar com precisão.

Imagine “que até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação do mercado.”

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

EM VIRTUDE DO EXPOSTO ACIMA, CABE A ESTE AVALIADOR AFIRMAR QUE:

Com as amostras encontradas na pesquisa de imóveis similares e aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para compra e venda nos valores de:

R\$ 1,670.000,00 (HUM MILHÃO SEISCENTOS E SETENTA MIL REAIS)

Esperamos ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao MM. Juiz, e assim colocamo-nos a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO Pericial, aos 29 de outubro de 2024.

RICARDO PENTEADO DE ARRUDA ROZO
Perito Judicial Avaliador e Corretor de Imóveis
CRECI 2ª. Região: 233889 - F

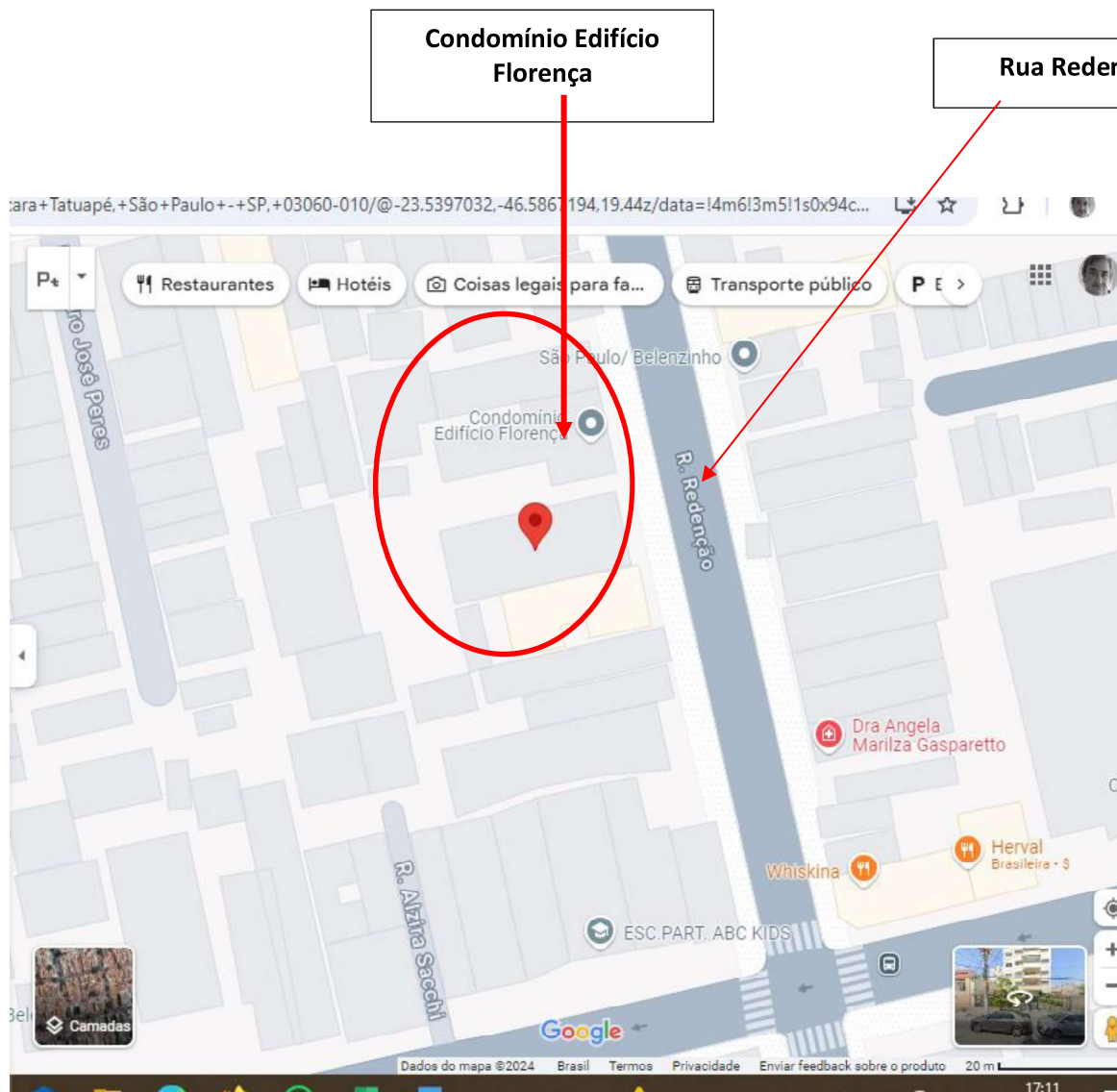
Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

ANEXOS

1. ANEXO - MAPA DE LOCALIZAÇÃO;
2. ANEXO - VISTA ÁEREA;
3. ANEXO - AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL;
4. CONCLUSÃO;
5. ANEXO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO;
6. ANEXO – CERTIDÃO VALOR VENAL;
7. ANEXO – CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO IMÓVEL;
8. ANEXO – PLANTA DE SITUAÇÃO;
9. ANEXO – MATRÍCULA DO IMÓVEL;
10. ANEXO – ESPELHO DO IPTU;
11. ANEXO – METRAGEM DO IMÓVEL;

Ricardo Penteadó
Perito Judicial e Corretor de imóveis

1 ANEXO - MAPA DE LOCALIZAÇÃO Rua Redenção, 362 CEP 03060-010– São Paulo - SP



Ricardo Penteadó
Perito Judicial e Corretor de imóveis

2 ANEXO - VISTA ÁEREA - Rua Redenção, 362 CEP 03060-010– São Paulo - SP



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

3 ANEXO - AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Os Peritos Avaliadores entendem que a determinação do valor de mercado do imóvel deverá ser por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por ser a Metodologia mais recomendada pela Norma Brasileira Avaliatória - NBR - 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas para determinação do valor mercadológico do imóvel.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO da Norma Avaliatória da **ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos.** Determina-se o do valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados De Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

TODOS OS IMÓVEIS PESQUISADOS POSSUEM SEMELHANÇA COM O IMÓVEL AVALIANDO, NO QUE DIZ RESPEITO À SITUAÇÃO, À DESTINAÇÃO, E ÀS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS (ITEM 8.2.1.4.2 – LETRA d da NBR 14.653-2).

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

QUADRO AMOSTRAL

**PESQUISA DE MERCADO-IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL
AVALIANDO
ANEXO IV - MEMORIAL DE CÁLCULOS**

HOMOGENEIZAÇÃO: Neste caso não há necessidade de realizarmos homogeneização porque não existe uma riqueza de critérios. Tratamos as amostras somente por meio de critérios matemáticos.

TRATAMENTO MATEMÁTICO: Determina-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras dividindo-se o valor do imóvel por sua área.

MÉDIA ARITMÉTICA

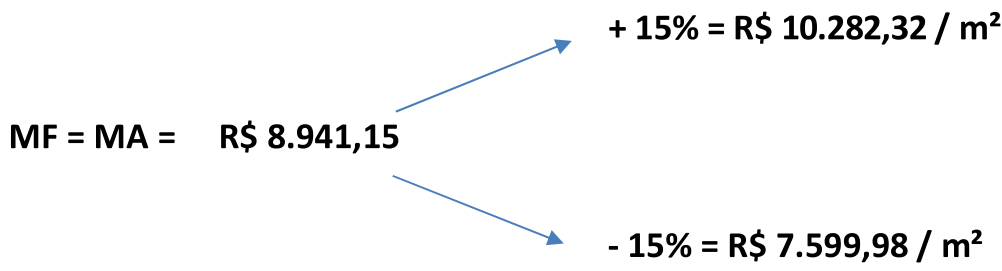
Soma-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras e divide-se pelo número de amostras.

$$MA = \frac{\text{Soma do Valor do } M^2 \text{ das 23 Amostras}}{23} = \frac{R\$ 205.646,56}{23} = R\$ 8.941,15 \text{ m}^2$$

Soma-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras e divide-se pelo número de amostras.

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{Área} \times MA$$

$$\text{Valor do imóvel} = 247,56 \text{ m}^2 \times R\$ 8.941,15 \text{ m}^2 = R\$ 2.213.472,28$$



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Eliminam-se as amostras que estão fora do intervalo de tolerância, ou seja, as que possuem o valor do m² acima do limite máximo (R\$ 10.282,32 / m²) e abaixo do limite mínimo (R\$ 7.599,98 / m²). São eliminadas somente as amostras nº4,5,6,8,9,11,12,14,15,16,20,22 e 23. A Média Final será calculada, nesta etapa, com base em amostras que ficou dentro da variação aceitável.

MÉDIA FINAL

Soma-se o valor do metro quadrado do quadro amostral e divide-se pelo número de amostras restantes.

	HOMOGEINIZADO	M2	M2
	-		-
1	1.169.100,00	250	4.676,40
2	1.440.000,00	250	5.760,00
3	1.259.100,00	248	5.077,02
4	2.250.000,00	180	12.500,00
5	1.350.000,00	215	6.279,07
6	953.100,00	234	4.073,08
7	2.680.200,00	282	9.504,26
8	2.610.000,00	183	14.262,30
9	3.150.000,00	277	11.371,84
10	1.440.000,00	180	8.000,00
11	1.980.000,00	179	11.061,45
12	891.000,00	235	3.791,49
13	3.400.000,00	330	10.303,03
14	3.132.000,00	282	11.106,38
15	3.150.000,00	238	13.235,29
16	1.260.000,00	220	5.727,27
17	1.611.000,00	179	9.000,00
18	1.521.000,00	168	9.053,57
19	1.593.000,00	168	9.482,14
20	2.295.000,00	181	12.679,56
21	1.530.000,00	168	9.107,14
22	2.628.000,00	180	14.600,00
23	844.200,00	169	4.995,27
		TOTAL	205.646,56

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Nº	VALOR HOMOGEINIZADO	ÁREA M2	VALOR M2
	-	0	-
1	1.169.100,00	250	4.676,40
2	1.440.000,00	250	5.760,00
3	1.259.100,00	248	5.077,02
7	2.680.200,00	282	9.504,26
10	1.440.000,00	180	8.000,00
13	3.400.000,00	330	10.303,03
17	1.611.000,00	179,00	9.000,00
18	1.521.000,00	168,00	9.053,57
19	1.593.000,00	168,00	9.482,14
21	1.530.000,00	168,00	9.107,14
	total		79.963,56

= Soma do Valor do M² das 10 Amostras = R\$ 79.963,56 = R\$ 7.996,35m²
10 10

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Considerando-se os resultados encontrados no tratamento matemático, estabelece-se, por meio de cálculos matemáticos simples, o valor final do Imóvel avaliando.

Valor do Imóvel = Área do Terreno X MF

Valor do Imóvel = 247,56 m² X R\$ 7.996,35 / m² = R\$ 1.979.577,89

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Os valores de mercado indicaram que o valor de venda do APARTAMENTO , objeto deste LAUDO DE AVALIAÇÃO é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO R\$ 1.959.782,11
(Arredondamento – 1%)

4 - CONCLUSÃO

É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS
VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO SÃO:

VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO:
R\$ 1.670.000,00
(HUM MILHÃO E SEISCENTOS E SETENTA MIL REAIS)

▪ **LIMITE INFERIOR: R\$ 1.665.814,79**

▪ **LIMITE SUPERIOR: R\$ 2.253.749,43**

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA
AVALIAÇÃO

- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIÇÃO

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

5 ANEXO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 1- Vista Frontal



Foto 2 – Vista Lateral Esquerda



Foto 3 – Vista Fundos



Foto 4 – Vista Entrada Social



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Foto 5 – Vista da Entrada Social, parte interna



Foto 6 – Vista externa da Varanda



Foto 7 – Vista Varanda



Foto 8 – Vista da Varanda



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Foto 9 - Vista Escritório

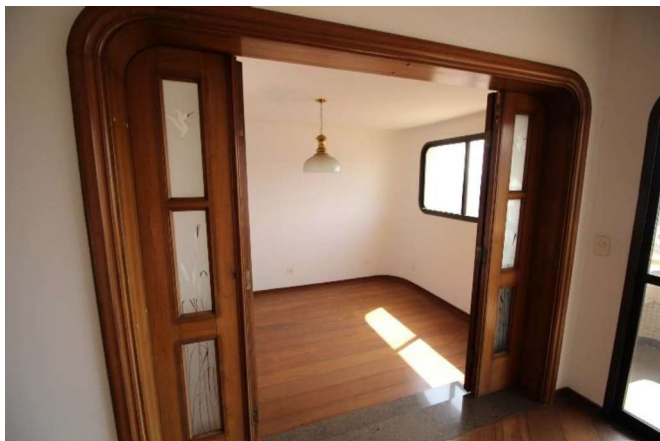


Foto 10 – Vista da Sala e Sala de Jantar



Foto 11 – Vista Sala de Jantar/Almoço



Foto 12 – Vista Sala de Jantar/Almoço



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Foto 13 – Vista da Sala

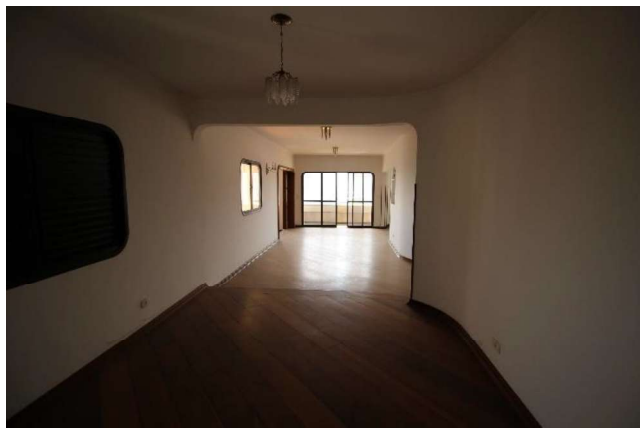


Foto 14 – Vista corredor



Foto 15 – 1º quarto/Suíte



Foto 16 – 1º quarto/Suíte, entrada do Closed



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Foto 17 – 1º quarto/Suíte, banheiro



Foto 17 – 1º quarto/Suíte, Closed



Foto 18 – 2º quarto/Suíte,



Foto 19 – 2º quarto/Suíte - Closed



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Foto 20 – 2º quarto/Suíte – Banheiro



Foto 21 – 2º quarto/Suíte - Banheiro



Foto 22 – 3º quarto/Suíte



Foto 23 – 3º quarto/Suíte – Closed



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Foto 24 – 3º quarto/Suíte – Banheiro



Foto 23 – 3º quarto/Suíte - Banheiro

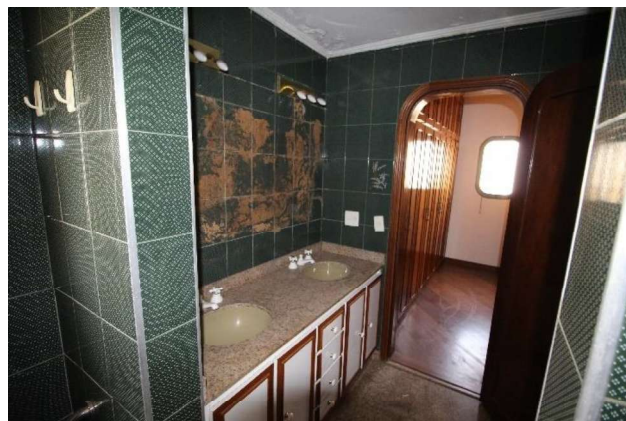
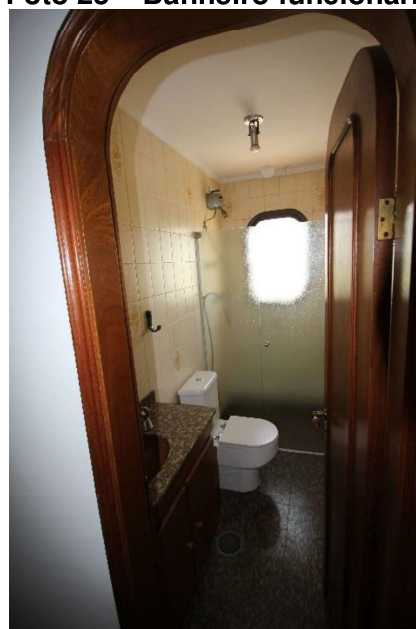


Foto 24 – quarto funcionário



Foto 25 – Banheiro funcionário



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Foto 26 – Ligação Áre Social para Área Serviço



Foto 27 – Área de Serviço



Foto 28 – Área de Serviço



Foto 29 – Área da Cozinha e Copa



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Foto 30 – Área da Cozinha e Copa



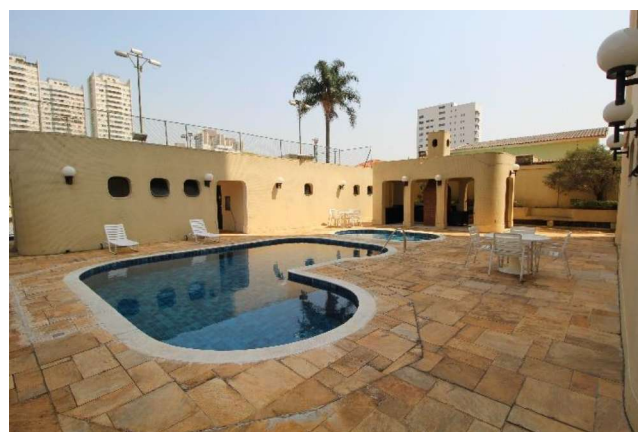
Foto 31 – Entrada de Serviço Condomínio



Foto 32 – Entrada de Serviço Condomínio



Foto 33 – Área de Convívio, Piscina, Sauna e Churrasqueira



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Foto 34 – Área de Convívio, Piscina e Churrasqueira



Foto 35 – Quadra poliesportiva

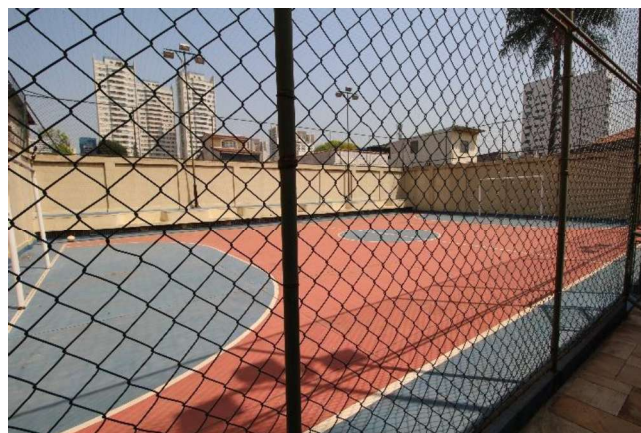


Foto 36 – Corredor Lateral

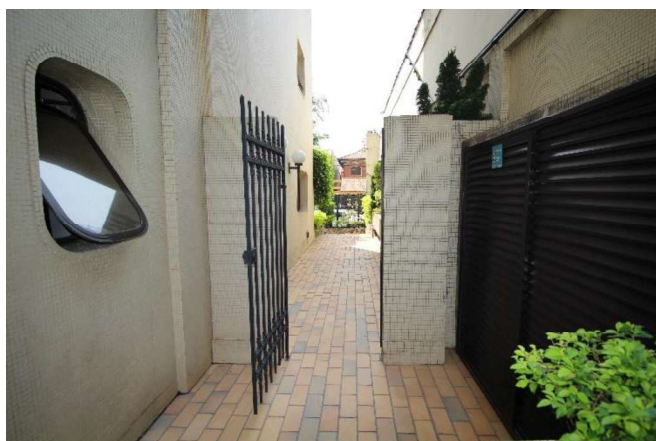


Foto 37 – Entrada Social



Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Foto 38– Entrada Social



Foto 39– Salão de Festas



Foto 40 – Vagas de Garagem.



Ricardo Penteadó
Perito Judicial e Corretor de imóveis

6.ANEXO – CERTIDÃO VALOR VENAL

Secretaria Municipal da Fazenda (SP)

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU) 029 025 0124 2 • [?] Data 30/07/2024

SCL	Valor	Endereço
029.025.0124.2	1.137.603,00	R REDENCAO, 00362 AP 81 03060-010

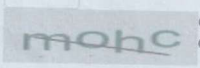
Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

7. ANEXO – CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO IMÓVEL

Secretaria Municipal da Fazenda

CONSULTA DÉBITOS DO IPTU

Consultar pelo nº do Cadastro do Imóvel (SQL): 029.025.0124-2

Código da imagem:  Ouvir Som
Gerar Novo Código

Consultar débitos de IPTU Limpar

SQL: 029.025.0124-2
Endereço: R REDENCAO , 362 AP 81 - CEP: 03060-010

SQL ascendente

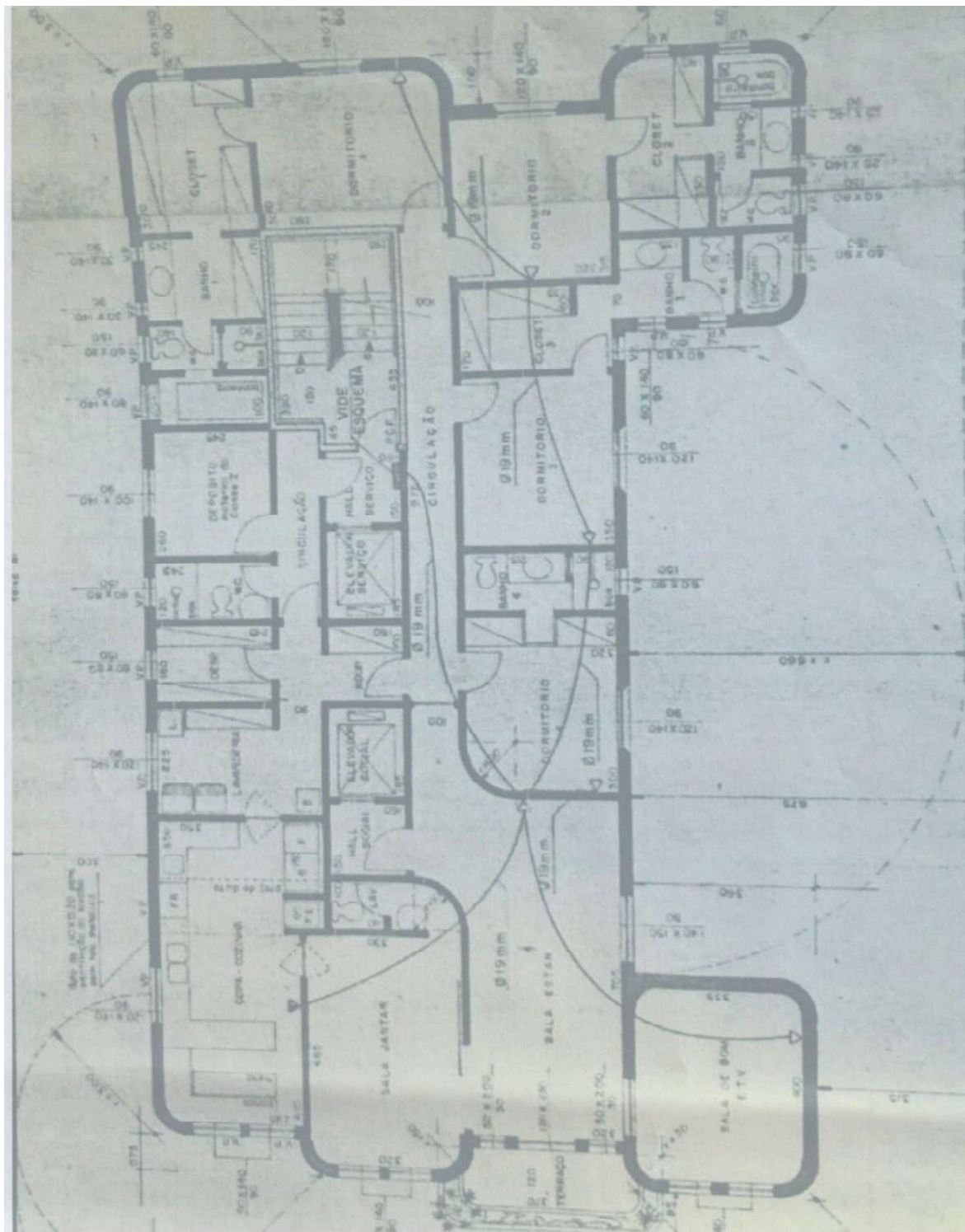
Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Exercício	NL	Valor principal remanescente	Situação
2024	1	R\$9.401,70	EM ABERTO
2023	1	R\$9.053,10	DÍVIDA ATIVA
2022	1	R\$8.582,10	DÍVIDA ATIVA
2021	1	R\$7.021,71	DÍVIDA ATIVA
2020	1	R\$7.919,50	DÍVIDA ATIVA
2019	1	R\$7.809,60	DÍVIDA ATIVA
2017	1	R\$7.521,00	DÍVIDA ATIVA
2016	1	R\$7.013,40	DÍVIDA ATIVA
2015	1	R\$6.375,90	DÍVIDA ATIVA
2014	1	R\$6.446,00	DÍVIDA ATIVA
2013	1	R\$6.128,80	DÍVIDA ATIVA
2012	1	R\$5.843,40	DÍVIDA ATIVA

Ricardo Penteadó
Perito Judicial e Corretor de imóveis

8. NEXO – PLANTA DE SITUAÇÃO



Ricardo Penteadó
Perito Judicial e Corretor de imóveis

9. ANEXO – MATRÍCULA 52.612

IATRÍCULA%20ED.FLORENÇA.pdf

cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprografada, e os atos nela praticados:


 LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
 matricula 52.612 ficha 1

7.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 19 de AGOSTO de 19 88

IMÓVEL: O APARTAMENTO sob o nº 81 , localizado no 8 º andar do "EDIFÍCIO FLORENÇA", situado à rua Redenção, nº 362, no 10º SUBDISTRITO-BELEZINHO, com a área útil de 247,5680m², área comum de 146,7181m², perfazendo uma área total construída de 394,2861m², correspondendo à cada um deles a fração ideal de 6,283% ou 76,9039m².

CONTRIBUINTE: Nº 029.025.0115-3 (área maior).

PROPRIETÁRIOS: 1) MOHAMED YUNES, brasileiro, comerciante, RG.nº 3.246.839-SP, CPF.nº 057.598.978-53, e sua mulher SAADA AYOUB YUNES, libanesa, do lar, RG.para estrangeiro nº RNE W 084425-E-SE/DPMAF, CPF.nº 641.997.118-72, residentes à rua Redenção nº 362, apto. 11; 2) NELSON SCAFF, brasileiro, industrial, RG.nº 1.073.051-SP, e sua mulher MARGA STIPKOVIC SCAFF, iugoslava, do lar, RG.para estrangeiro nº RNE-W 095341-9-SE/DPMAF, CPF. comum nº 007.283.578-87, residentes à rua Redenção nº 362, apto. 21; 3) SANTO GULIN, industrial, RG.nº 1.243.131-SP, CPF.nº 008.378.908-10, e sua mulher MARIA ANGELICA DONDA GULIN, do lar, RG.nº 7.407.800-SP, CPF.nº 768.630.008-06, brasileiros, residentes à rua Redenção nº 362, apto. 31; 4) PERICLES FERREIRA PORTO, advogado, RG.nº 1.154.278-SP, CPF.nº 007.812.588-04, e sua mulher ESMERALDA FERREIRA PORTO, técnica em contabilidade, RG.nº 7.542.672-SP, CPF.nº 607.832.658-91, brasileiros, residentes à rua Redenção nº 362, apto. 41; 5) FABIO DA COSTA MARCOLINI, industrial, RG.nº 4.114.237-SP, e sua mulher SOLANGE DA COSTA MARCOLINI, pedagoga, RG.nº 4.420.273-SP, brasileiros, CPF. comum nº 270.740.728-34, residentes à rua Redenção nº 362, apto. 51; 6) HIRACLIS SAVA KIPRIADIS, comerciante, RG.nº 2.707.151-SP, e sua mulher MARIA DE LOURDES MELLO PRADO KIPRIADIS, do lar, RG.nº 15.110.914-SP, brasileiros, CPF. comum nº 975.990.818-87, residentes à rua Herval nº 996; 7) ARTHUR DE SOUZA MARQUES, RG.nº 1.457.231-SP, e sua mulher NEIDE CONDE MARQUES, RG.nº 2.088.140-SP, brasileiros, do comércio, CPF. comum nº 001.436.508-15, residentes à rua Redenção nº 362, apto. 71; 8) DEJARME BELLUCHE, RG.nº 1.232.579-SP, CPF.nº 037.740.078-53, e sua mulher ERMELINDA CARVALHO BELLUCHE, RG.nº 2.912.066-SP, CPF.nº 509.983.908-87, brasileiros, do comércio, residentes à rua Redenção, nº 362, apto. 81; 9) WALDEMAR GARCIA DE SANTANA, advogado, RG.nº 3.142.168-SP, e sua mulher IGNEZ MAGDALENA DE CHIARO SANTANA, do lar, RG.nº 2.181.518-SP, brasileiros, CPF. comum nº 030.014.588-87, residentes à rua Redenção nº

- continua no verso -

é cópia do original, assinado digitalmente por IES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 26/07/2024 às 10:32. Original, acesse o site: <https://esaj.fsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008142-64.2023.8.26.0100 e código 8jc084v9.


Ricardo Penteadó
Perito Judicial e Corretor de imóveis

matrícula 52.612	ficha 1 verso
----------------------------	----------------------------

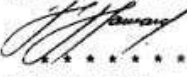
362, apto. 91; 10) JOSÉ MANUEL TRIGO, português, comerciante, RG. para estrangeiro nº RNE W 303180-D-SE/DEMAP, CPF.nº 516.929.028-49, e sua mulher IRACEMA FERNANDES TRIGO, brasileira, inspetora de ensino, RG.nº 2.853.149-SP, CPF.nº 049.570.168-87, residentes à rua Redenção, nº 362, apto. 101; 11) WANDERLEY BORGES, brasileiro, industrial, RG.nº 2.729.835-SP, e sua mulher ALZIRA ROSA BORGES, portuguesa, do comércio, RG.mod.19 nº 2.710.502-DOPS/SP, CPF. comum nº 057.949.008-49, residentes à rua Retiro Grande nº 18; 12) FRANCISCO DE CHIARO NETTO, empresário, RG.nº 1.696.460-SP, e sua mulher ROSABEL TEREZINHA PECCININI DE CHIARO, do lar, RG.nº 3.030.218-SP, brasileiros, CPF. comum nº 003.514.078-04, residentes à rua Redenção nº 362, apto. 121; e, 13) LUIZ EMANUELE RUSSO, médico, RG.nº 3.982.833-SP, e sua mulher OLGA MARIA SILVEIRA RUSSO, bióloga, RG.nº 5.002.102-SP, brasileiros, CPF. comum nº 574.379.128-72, residentes à rua Redenção nº 362, apto. 131; todos casados pelo regime da comunhão de bens antes da Lei nº 6.515/77, e domiciliados nesta Capital.

PROPORÇÃO: UMA FRAÇÃO IDEAL de 7,692% à cada um.

REGISTRO ANTERIOR: R.03, na matrícula nº 35.422, deste Cartório.


ANTONIO CARLOS BELATO CÂMARA
Oficial Matr

R.01 - em 19 de AGOSTO de 1.988.
Pela escritura de 14/7/88, (livro 1.120, fls.111), lavrada no 26º Cartório de Notas desta Capital, a UNIDADE AUTÔNOMA constante desta matrícula, em correspondência às frações ideais que os proprietários, já qualificados, possuem no terreno objeto da matrícula nº 35.422, fica atribuída aos proprietários DEJARME BELLUCHE e sua mulher ERMELINDA CARVALHO BELLUCHE, já qualificados no item "8", avaliada em Cz\$ 2.610.537,00.

REGISTRADO POR: 
ANTONIO CARLOS BELATO CÂMARA
Oficial Matr

Av. 02, em 03 de NOVENBRO de 1998.
Pela escritura de 22/08/1.998 (livro 1.634, fls. 157), do 15º Tabelionato de Notas da Capital, foi autorizada a presente averbação, para constar que o imóvel matriculado, acha-se lançado individualmente pela Prefeitura da Capital, através do
(continua na ficha 2)

verso e cópia do original, assinado digitalmente por IVES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 26/07/2024 às 10:32.
 Para o original, acesse o site <https://www.tribunal.sp.jus.br/padrao/ajudicial/ConteudoDocumento.do>, informe o processo 1008142-64-2023.8.26.0100 e codiga 8jC0Bavd.

Ricardo Penteadó
Perito Judicial e Corretor de imóveis

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: **52.612** fls.: **2**

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

São Paulo, 03 de NOVEMBRO de 1998.

(continuação da matrícula nº 52.612)

CONTRIBUINTE nº 029.025.0124-2, conforme prova o Aviso - Recibo nº 023.663, expedido pela mesma Prefeitura, para o exercício de 1.998.

Elicio L. C. Saraiva
ESCR. JURISTADO

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

R. 03, em 03 de NOVEMBRO de 1998.
Pela escritura de 22/06/1.998 (livro 1.634, fls. 157), do 15º Tabelionato de Notas da Capital, os proprietários qualificados no item "g" DEJARME BELLUCHE e sua mulher ERMELINDA CARVALHO BELLUCHE, atualmente residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Prof. Pedreira de Freitas nº 100, ap. 41, **TRANSMITIRAM** por **VENDA** feita a: 1ª) NABILLA SARAIVA DE ANDRADE SILVA, menor impúbere, com 07 anos de idade; e 2ª) THAMIRYS SARAIVA DE ANDRADE SILVA, menor impúbere, com 05 anos de idade, ambas brasileiras, estudantes, domiciliadas e residentes nesta Capital, na rua Redenção nº 362, ap. 81, representadas por seus pais Paulo Cezar da Silva e Vera Maria Saraiva de Andrade Silva, adiante qualificados, inscritas por dependência no CPF sob nº 665.269.498-00, a **NUA PROPRIEDADE do IMÓVEL** pelo valor de R\$121.666,67 (cento e vinte e um mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos).

Elicio L. C. Saraiva
ESCR. JURISTADO

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

R. 04, em 03 de NOVEMBRO de 1998.
Pela escritura de 22/06/1.998 (livro 1.634, fls. 157), do 15º Tabelionato de Notas da Capital, DEJARME BELLUCHE e sua mulher ERMELINDA CARVALHO BELLUCHE, já qualificados, atualmente residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Prof. Pedreira de Freitas nº 100, ap. 41, **TRANSMITIRAM** por **VENDA** feita a PAULO CEZAR DA SILVA, comerciante, e sua mulher VERA MARIA SARAIVA DE ANDRADE SILVA, psicóloga, com quem é casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, ambos brasileiros, RG nºs 9.075.565/SSP/SP E 5.882.674/SSP/SP, inscritos no CPF nºs 665.269.498-00 e 677.857.518-20, respectivamente, domiciliados e residentes nesta Capital, na rua Redenção nº 362, ap. 81, o **USUFRUTO do IMÓVEL** pelo valor de R\$60.833,33 (sessenta mil, oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), que, em caso de morte de um deles, o usufruto será percebido, em sua totalidade, pelo sobrevivente.

Elicio L. C. Saraiva
ESCR. JURISTADO

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

original, assinado digitalmente por IVES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 26/07/2024 às 10:32.
esse o site https://esaf.tjsp.jus.br/mastadigital/gab/camara/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008142-64.2023.8.26.0100 e código 8jcoB4v9.

Ricardo Penteadó
Perito Judicial e Corretor de imóveis

matrícula: **52.612** ficha: **02**
verso

Av. 05, em 04 de novembro de 2020- (PRENOTAÇÃO nº 455.195 de 28/10/2020).

À vista do Protocolo nº 202010.2716.01370192-IA-000 de 27/10/2020, recebido através da Central Nacional de Indisponibilidade criada pelo Provimento nº 39/14 de 15/08/2014 do Conselho Nacional de Justiça, procede-se a presente averbação, na forma prevista no item 404.2, do Capítulo XX, das Normas de Serviço e no § 3º do art. 12º do Provimento CG nº 13/2012, ambos da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, para constar que, nos autos Processo nº 00013748020125020315, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEP, São Paulo, Capital - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, foi decretada a indisponibilidade dos bens de **NABILLA SARAIVA DE ANDRADE SILVA**, qualificada no item "1" do R. 03 e na referida ordem com o CPF/MF nº 369.931.688-20.

selo: 124594331NM000321345TN20V

A(O) escrevente:  **Claudio D. F. da Silva**
ESCR. AUTORIZADO

Av. 07, em 15 de julho de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 563.233 de 26/06/2024).

Da Certidão expedida em 26/06/2024, pelo D. Juízo de Direito da 40ª Vara Cível do Foro Central Cível, desta Capital, extraída dos autos da ação de Execução Cível (processo nº **1008142-64.2023.8.26.0100**), na qual figuram como exequente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLORENÇA**, inscrito no CNPJ/ME nº 59.583.138/0001-03, e como executadas: 1) **NABILLA SARAIVA DE ANDRADE SILVA**, CPF/ME nº 369.931.688-20, e 2) **THAMIRYS SARAIVA DE ANDRADE SILVA**, CPF/MF nº 369.931.758-78, verifica-se que a sua propriedade do imóvel matriculado foi **PENHORADA**. Sendo de R\$158.263,70 (cento e cinquenta e oito mil, duzentos e sessenta e três reais e setenta centavos), o valor da dívida, tendo sido nomeadas depositárias às executadas **NABILLA SARAIVA DE ANDRADE SILVA** e **THAMIRYS SARAIVA DE ANDRADE SILVA**.

selo: 124594331OI001134168SL24L

A(O) escrevente:  **Clayton N. Vasconcelos**
ESCR. AUTORIZADO

Original, assinado digitalmente por IVES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 28/07/2024 às 10:32. esse o site: <https://esaj.tsp.jus.br/pesadigital/pgibir/confirmacaoDocumento.do>, informe o processo 1008142-64.2023.8.26.0100 e código 8jpc0364v9.

Ricardo Penteado Perito Judicial e Corretor de imóveis

Protocolo nº 583233 - Mat.: 52612 - Pag 5 de 5 - Impresso por: BDT

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia xerográfica do original teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo AJENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS OU PESSOAS RESPERSECUTORIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como a indicação de PRENOTAÇÕES, ocorridas até o data de sua emissão. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá ser assinado com Certificado Digital KP - Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para a manutenção de sua validade, NADA MAIS CONSTANDO em relação ao imóvel.

O **Distrito de Guarulhos** pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 25/12/1927; ao 1º Cartório de 26/12/1927 até 09/06/1931; ao 7º Cartório de 10/06/1931 até 14/05/1939; ao 9º Cartório de 15/05/1939 até 31/12/1931; ao 7º Cartório de 01/01/1932 até esta data. O **1º Subdistrito do Alto da Mooca** pertenceu ao 2º Cartório de 23 de dezembro de 1938 (data em que foi criado), até hoje, sendo que para fins fiscais, o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 6º, 9º e 11º Distritos de Registro de Imóveis da Capital. O **1º Subdistrito da Mooca** - pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 22-12-1917; ao 3º Cartório de 23-12-1917 até 08-12-1925; ao 1º Cartório de 09-12-1925 até 03-06-1931; ao 7º Cartório de 10-06-1931 até 14-05-1939; ao 9º Cartório de 15-05-1939 até 30-11-1942; ao 7º Cartório de 21-11-1942 até esta data. O **1º Subdistrito do B. Resolindo** - pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 22/12/1912; ao 1º Cartório de 24/12/1912 até 09/06/1931; e ao 7º Cartório de 10/06/1931 até esta data. O 2º Subdistrito de Urás - pertenceu a esta averbação no período de 27 de setembro de 1.934 a 17 de outubro de 1.934, quando passou a integrar a competência registrada do 1º Distrito de Imóveis da Capital. O **2º Subdistrito da Vila Presidente** - (criado através do Decreto nº 17.596/1934), quando pertenceu ao 4º Cartório de Registro de Imóveis no período de 17/07/1934 a 14/07/1935; posteriormente de 15/07/1935 a 20/12/1942; passou ao 9º Cartório de Registro de Imóveis e de 21/12/1942 a 31/12/1971; pertenceu ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, todos desta Capital, retomando ao 6º Cartório de Registro de Imóveis em 01/01/1972, até a presente data. O **3º Subdistrito da Paraisópolis** - criado através do Alvará de 26/03/1926 pertenceu a este Cartório de 10/06/1931 até 04/02/1939, data em que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **Distrito de São Miguel Paulista** - criado através do Decreto de 18 de maio de 1.891 pertence atualmente, ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo a este Cartório de 13 de maio de 1.931, até 06 de outubro de 1.939, data que passou a pertencer ao 1º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **2º Subdistrito do Taboão** - pertenceu a este Cartório de 02 de outubro de 1.934 (data em que foi criado), até 20 de novembro de 1.942, data em que passou a pertencer ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **4º Subdistrito da Vila Formosa** - Criado através da Lei nº 8.250 de 11/12/1963, pertence atualmente ao 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que para fins fiscais e tributárias deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 6º e 11º Distritos de Registro de Imóveis da Capital. O **Município e Comarca de Guarulhos** - criado através da Lei de 24/03/1880, pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1.929, até 06 de outubro de 1.930, data que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 1º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **Distrito de Itaquera** - criado através da Lei de 30 de dezembro de 1.929, pertenceu a este Cartório de 10 de agosto de 1.931, até 14 de maio de 1.939, data que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **1º Subdistrito de Capinhola** - criado através da Lei 8.250 de 11/12/1963 pertence atualmente, ao 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que o mesmo foi abreviado pelo SUBDISTRITO DA P. FORMOSA, que atualmente pertence ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, e de 01/01/1972, que pertenceu anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **Município e Comarca de São Caetano do Sul** - criado através da Lei nº 0.472/1926, pertenceu a este Cartório de 10/06/1931 a 16/02/03/1932, data que passou a pertencer ao 6º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 1º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **Distrito de Ermelino Matarazzo** - criado através da Lei de 03 de dezembro de 1.956, pertence atualmente ao 12º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do Distrito de S. Miguel Paulista, que pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1929 a 06 de outubro de 1932, sendo pertencendo também ao 3º e ao 1º Cartórios de Registro de Imóveis da Capital. O **3º Subdistrito da Vila Matilde** - criado através do Decreto de 16 de novembro de 1.939, pertence atualmente ao 12º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do SUBDISTRITO DA P. FORMOSA, que pertenceu a este Cartório de 10/06/1931 até 06/10/1939, data em que passou a pertencer ao 11º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital, sendo que para fins fiscais o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 6º e 12º Cartórios de Registro de Imóveis da Capital.

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

São Paulo, 15 de Julho de 2024.
Assinado digitalmente

Beta Index pela guia: 131/2024


Emolumentos e selos margeados na 1ª via do título apresentado.
ATENÇÃO: Certidão válida por 30 dias somente para efeitos notariais e de registro.
 Para verificar a procedência do selo eletrônico, bem como as informações referentes aos dados do Ato praticado por esta serventia, acesse o site <https://servodigital.sp.gov.br/>



Imagem assinada digitalmente por RICARDO PENTEADO em 20/07/2024 às 10:29. O site <http://servodigital.sp.gov.br/painel/validarConexaoDocumento.do>, informe o processo: 1008142-64.2023.8.26.0100 e código: 61c0b4e9.

Ricardo Penteadó
Perito Judicial e Corretor de imóveis

10 - ANEXO ESPELHO DO IPTU



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
029.025.0124-2	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do imóvel:
R REDENCAO, 362 - AP 81
ED FLORENCA CEP 03060-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana


Endereço para entrega da notificação:
R REDENCAO, 362 - AP 81
ED FLORENCA CEP 03060-010

Contribuinte(s):
CPF 037.740.078-53 DEJARME BELLUCHE
CPF 665.269.498-00 PAULO CEZAR DA SILVA

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 1.224
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 1.224
Testada (m): 20,00



Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 395
Área ocupada pela construção (m²): 354
Ano da construção corrigido: 1986
Padrão da construção: 2-E
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORIS			BASE DE CÁLCULO	FATOR
395	2.328,00	0,5900			589.151,00	1,000000
1.224	2.368,00	0,8098	1,0000	1,6000	295.369,00	1,000000

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO	ALÍQUOTA	SUBSIDIO/ACRESCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT. ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRESCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
684.750,00	0,010		554,25		-0,05	9.401,70

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO	ALÍQUOTA	SUBSIDIO/ACRESCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT. ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRESCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00

VALOR A PAGAR (R\$):

IMPOSTO PREDIAL (R\$)	VALOR COMPENSADO E/OU CANCELADO (R\$)	RESTITUIÇÃO (R\$)	TOTAL A PAGAR	DATA DE DEBÍTO DA 1ª PRESTAÇÃO
9.401,70	0,00	0,00	9.401,70	21/02/2024

Data de Emissão: 30/07/2024
Número do Documento: 1.2024.003667082-9
Solicitante: RICARDO PENTEADO DE ARRILLO RQ02 93757379853 (CNPJ 29.739.573/0001-13)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 28/10/2024, em www.prefeitura.sp.gov.br

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

11 ANEXO – METRAGEM DO IMÓVEL

QUADRO DE ÁREAS

AMBIENTES	MEDIDAS LINEARES				ÁREAS m(2)
Terraço	3,70	x	1,20	=	4,44
Sala	10,82	x	3,20	=	34,62
Sala Jantar	3,30	x	4,85	=	16,01
Lavabo	3,19	x	1,18	=	3,76
Quarto / Suite 1	3,50	x	3,18	=	11,13
Closed	2,10	x	1,70	=	3,57
Banheiro	3,43	x	1,50	=	5,15
Quarto / Suite 2	3,16		3,20	=	10,11
Closed	3,29	x	1,70	=	5,59
Banheiro	1,56	x	3,15	=	4,91
Quarto / Suite 3	2,93	x	4,22	=	12,36
Closed	2,49	x	3,20	=	7,97
Banheiro	3,94	x	4,04	=	15,92
Corredor	11,98	x	0,90	=	10,78
Corredor Serviço	11,12	x	0,89	=	9,90
Quarto Funcionária	2,42	x	2,67	=	6,46
Banho Funcionário	2,30	x	1,20	=	2,76
àrea de Serviço	4,70	x	2,56	=	12,03
Cozinha / copa	6,50	x	3,46	=	22,49
Escritório	3,35	x	4,00	=	13,40
					213,37

Área útil medida in loco **213,37 m2**

Área que consta na matrícula do Imóvel **247,56 m2**

A diferença das medidas se dá em função das medidas realizadas não considerarem às paredes.

Para efeito de cálculo na Avaliação será considerada a medida que consta na Matrícula do Imóvel, 247,56 m2

Ricardo Penteado
Perito Judicial e Corretor de imóveis

ENCERRAMENTO

O presente Laudo Mercadológico é composto de 58 (cinquenta e oito) folhas de papel formato A4 digitadas em um só lado, que subscreve esta última, seguidas de 10(dez) anexos.

Requer sua juntada aos Autos para que produza um só fim e efeito de Direito.

São Paulo / SP, 29 de outubro de 2024.

RICARDO PENTEADO DE ARRUDA ROZO
Perito Judicial Avaliador e Corretor de Imóveis
CRECI 2ª. Região: 233889 - F