

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

São Paulo, 16 de abril de 2025.

A/C

SR. CARLOS DA SILVA JORDÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Atendendo solicitação de Vossa Senhoria procedemos a avaliação técnica mercadológica do imóvel abaixo:

LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL SITO À Rua Andresa, 860 – Parque Nações Unidas - São Paulo
SP- CEP: 02995-140.

CADASTRO DO IMÓVEL: 189.087.0089-6

MEDIDAS DO IMÓVEL

- ✓ ÁREA TERRENO..... 179 M²;
- ✓ ÁREA CONSTRUÍDA..... 130 M².
- ✓ TESTADA..... 5 M².

VALOR DO IMÓVEL

Valor sugerido para venda considerando-se o estado atual do imóvel e sua localização: R\$ 590.000,00 (quinhentos e noventa mil reais)

Fonte de Consulta: A presente avaliação, tem por objeto a determinação do valor mercadológico para venda do imóvel em tela, para a finalidade comercial baseado em pesquisas diárias na praça, através de nossos corretores, e através de anúncios de congêneres e similares em jornais/internet da região, bem como ofertas do mercado em geral.

Sendo o que tinha para o momento, subscrevo.

 CredSign

Elenice Soares Araújo

ELENICE SOARES ARAUJO
CRECI/SP N° 109.721

Contrato Rua Andresa, 860 - Avaliação Judicial.pdf

Código do documento #e221c9f0cf67e5a3cb3661fb348050b4bfd15bf0ac2f6f5d54d4f2639e6dc174



Assinaturas



Elenice Soares Araújo

elenice@kazaribeiro.com.br

Assinou



Eventos do documento

16/04/2025 09:17:44

Assinante Elenice Soares Araújo (Email: elenice@kazaribeiro.com.br) **recebeu** documento e221c9f0cf67e5a3cb3661fb348050b4bfd15bf0ac2f6f5d54d4f2639e6dc174

16/04/2025 08:53:26

O documento e221c9f0cf67e5a3cb3661fb348050b4bfd15bf0ac2f6f5d54d4f2639e6dc174 recebeu o status de **aceito**

16/04/2025 09:17:45

Assinante Elenice Soares Araújo (Email: elenice@kazaribeiro.com.br) **fez a leitura e assinatura no documento** e221c9f0cf67e5a3cb3661fb348050b4bfd15bf0ac2f6f5d54d4f2639e6dc174 com o IP: 191.204.219.117

16/04/2025 09:17:48

O documento e221c9f0cf67e5a3cb3661fb348050b4bfd15bf0ac2f6f5d54d4f2639e6dc174 recebeu o status de **finalizado**

16/04/2025 08:51:14

Documento número e221c9f0cf67e5a3cb3661fb348050b4bfd15bf0ac2f6f5d54d4f2639e6dc174 **criado** por Daniela Ratz. Email: adm@kazaribeiro.com.br

16/04/2025 08:52:10

Assinante Elenice Soares Araújo (Email: elenice@kazaribeiro.com.br) **foi adicionado** ao documento e221c9f0cf67e5a3cb3661fb348050b4bfd15bf0ac2f6f5d54d4f2639e6dc174

Hash do documento original

(SHA256): e221c9f0cf67e5a3cb3661fb348050b4bfd15bf0ac2f6f5d54d4f2639e6dc174

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

São Paulo, 10 de abril de 2025.

A/C

Sr. Carlos da Silva Jordão

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Atendendo solicitação de Vossa Senhoria procedemos a avaliação técnica mercadológica do imóvel abaixo:

LOCALIZAÇÃO

Imóvel sito a Rua Andresa, 860 – Parque das Nações Unidas – São Paulo- SP –
CEP: 02995-140
CADASTRO DO IMÓVEL: 189.087.0089-6

MEDIDAS DO IMÓVEL

- ✓ ÁREA TERRENO.....179 M²;
- ✓ ÁREA CONSTRUÍDA.....130 M².

VALOR DO IMÓVEL

Valor sugerido para venda considerando-se o estado atual do imóvel e sua localização: R\$ 650.000,00 (Seiscentos e cinquenta mil reais).

Fonte de Consulta: A presente avaliação, tem por objeto a determinação do valor mercadológico para venda do imóvel em tela, para a finalidade comercial baseado em pesquisas diárias na praça, através de nossos corretores, e através de anúncios de congêneres e similares em jornais/internet da região, bem como ofertas do mercado em geral.

Sendo o que tinha para o momento, subscrevo.

CredSign
2.0

Jeanne M. Oliveira Souza

JEANNE MARIA OLIVEIRA SOUZA
CRECI/SP 192.126

Contrato Avaliação Andressa 860 Abril-25.pdf

Código do documento #638d067a3e8879922166b91dcf1a0579c8a14961a53ea87048957cb2242dacc2



Assinaturas



Jeanne Maria O Souza

jeanne@kazaribeirol.com.br

Assinou


Jeanne M. Oliveira Souza

Eventos do documento

16/04/2025 15:58:24

Assinante Jeanne Maria O Souza (Email: jeanne@kazaribeirol.com.br) **fez a leitura e assinatura no documento** 638d067a3e8879922166b91dcf1a0579c8a14961a53ea87048957cb2242dacc2 com o IP: 191.204.219.117

16/04/2025 15:58:28

O documento 638d067a3e8879922166b91dcf1a0579c8a14961a53ea87048957cb2242dacc2 recebeu o status de **finalizado**

16/04/2025 15:58:23

Assinante Jeanne Maria O Souza (Email: jeanne@kazaribeirol.com.br) **recebeu** documento 638d067a3e8879922166b91dcf1a0579c8a14961a53ea87048957cb2242dacc2

16/04/2025 10:29:20

O documento 638d067a3e8879922166b91dcf1a0579c8a14961a53ea87048957cb2242dacc2 recebeu o status de **aceito**

16/04/2025 10:27:44

Documento número 638d067a3e8879922166b91dcf1a0579c8a14961a53ea87048957cb2242dacc2 **criado** por Daniela Ratz. Email: adm@kazaribeirol.com.br

16/04/2025 10:28:43

Assinante Jeanne Maria O Souza (Email: jeanne@kazaribeirol.com.br) **foi adicionado** ao documento 638d067a3e8879922166b91dcf1a0579c8a14961a53ea87048957cb2242dacc2

Hash do documento original

(SHA256): 638d067a3e8879922166b91dcf1a0579c8a14961a53ea87048957cb2242dacc2

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Solicitante: Carlos da Silva Jordão

Trabalho: PTAM Nº 0002/2025



São Paulo 10 de abril de 2025

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I.I – Solicitante

O presente Parecer Técnico da Avaliação Imobiliária – PTAM nº 0002/2025 foi solicitado pelo Ilmo. Sr. *Carlos da Silva Jordão*.

I.II – Finalidade

O objetivo do presente parecer técnico de avaliação mercadológica – PTAM é determinar o valor de mercado para o imóvel situado à Rua Andresa, 860 – Parque Nações Unidas – SP, matriculado sob o № 76.158, junto ao 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

I.III – Competência

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

I.IV – Avaliador

EDUARDO BEZERRA GALVÃO – brasileiro, casado, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-SP sob o nº 267.878, Advogado inscrito na OAB/SP 189.988 com endereço profissional na Rua Pio XI, nº 758 – Lapa – São Paulo SP. CEP 05060-000 – email eduardobezerragalvao@creci.org.br Telefone Comercial (11) 3641-8661.

I.V - Partes da ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens":

- ✓ Parte 1: Procedimentos gerais;
- ✓ Parte 2: Imóveis urbanos;
- ✓ Parte 3: Imóveis rurais;

- ✓ Parte 4: Empreendimentos;
- ✓ Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
- ✓ Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- ✓ Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

I.VI – Principais Abreviaturas Utilizadas

A. T. T -Área Total do Terreno

A. T.C -Área Total construída

A.C -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT -Área do terreno

C.M2 -Custo por metro quadrado

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-SP -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação ou Avaliando

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.

M2 -Metro quadrado

MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R. F. D -Resultado do fator de depreciação.

TG -Total Geral

V. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação

V.L -Valor da locação

V.M -Valor médio

V.V -Valor de venda

II - DA AVALIAÇÃO

II.I IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando trata-se de uma casa de propriedade de VALDIR MARQUES DE BONFIM com área correspondente a 178,50 m² constituído de terreno e benfeitorias, situado Rua Andresa, 860 – Parque Nações Unidas – SP.

Referido imóvel encontra-se registrado sob a matrícula de nº 76.158 junto ao 18º Registro de Imóveis de São Paulo – SP (matrícula nos anexos), nos seguintes termos:

Imóvel: “Um prédio a rua Bela União, s/n (casa 02 em planta), e Viela Três e respectivo terreno constituído de parte do lote 45, da quadra 01, no bairro Parque Nações Unidas, no Distrito de Jaraguá, medindo 5,00m de frente para a referida rua, 30,40m de frente aos fundos, no lado direito de quem olha da rua para o imóvel, faceando a Viela Três, 29,90m do lado esquerdo, na mesma posição, e 6,94m nos fundos, encerrando a área de 178,50m², confinando no lado direito com a referida viela Três, no lado esquerdo com o prédio s/nº (casa 01 da planta), de propriedade de Natal Basso, e nos fundos com o lote 18, compromissado a José de Camargo Dias.”

Cadastro do Contribuinte – 189.087.0089-6

II.II VISTORIA

Esta avaliação foi realizada **sem acesso ao interior do imóvel**, baseando-se na observação externa do imóvel e seu entorno observando a disposição do mesmo, as vias de acesso e nas informações constantes no cadastro municipal e cartório, na análise comparativa com imóveis similares na região e a análise dos laudos técnicos dos peritos avaliadores MARCELO TEIXEIRA, arquiteto, CAU sob o n 2 A28648 – 6 e Sr. RODOLFO CESAR MATO AMORIM Engenheiro Civil CREA-SP nº 0685084457, que encartaram os autos do processo 0004131-89.2012.8.26.000 em tramite perante a 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA – SÃO PAULO – SP. Fls 194/217 e 527/541 respectivamente

II.III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Deparando o imóvel conforme descrição a seguir:

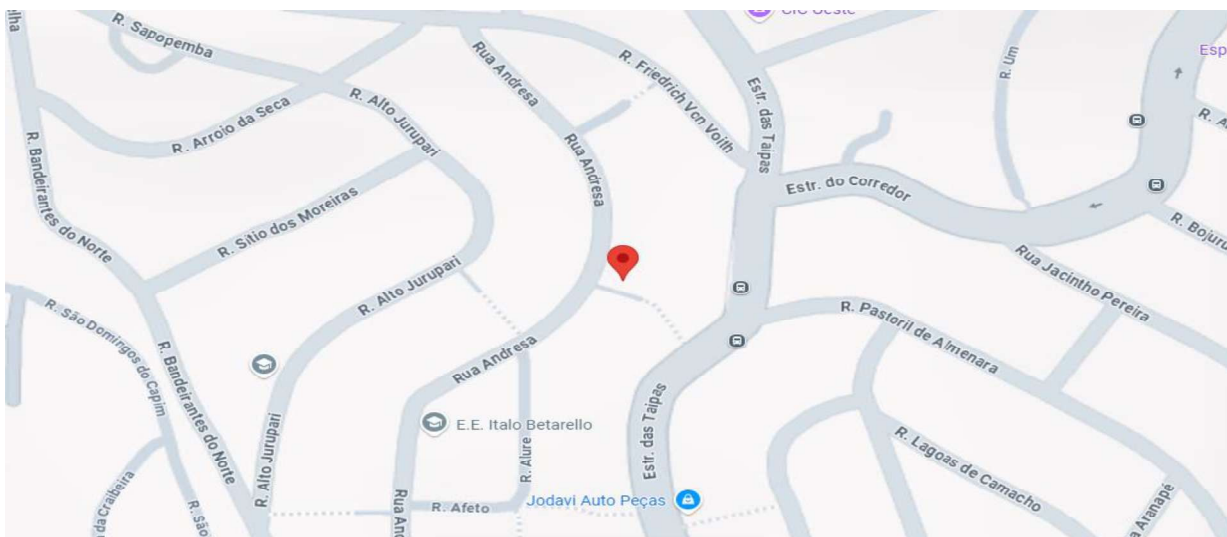
Trata-se de um sobrado situa-se na Rua Andresa, n.º 860, na quadra 087, setor fiscal 189, do Município de São Paulo. É composto de terreno e edificação de uso residencial contendo 03 (três) pavimentos. Tem idade aparente de 30 anos.¹

¹ (Fonte Laudo Técnico processo nº 1028754-67.2015.8.26.0564 fls 533/534).

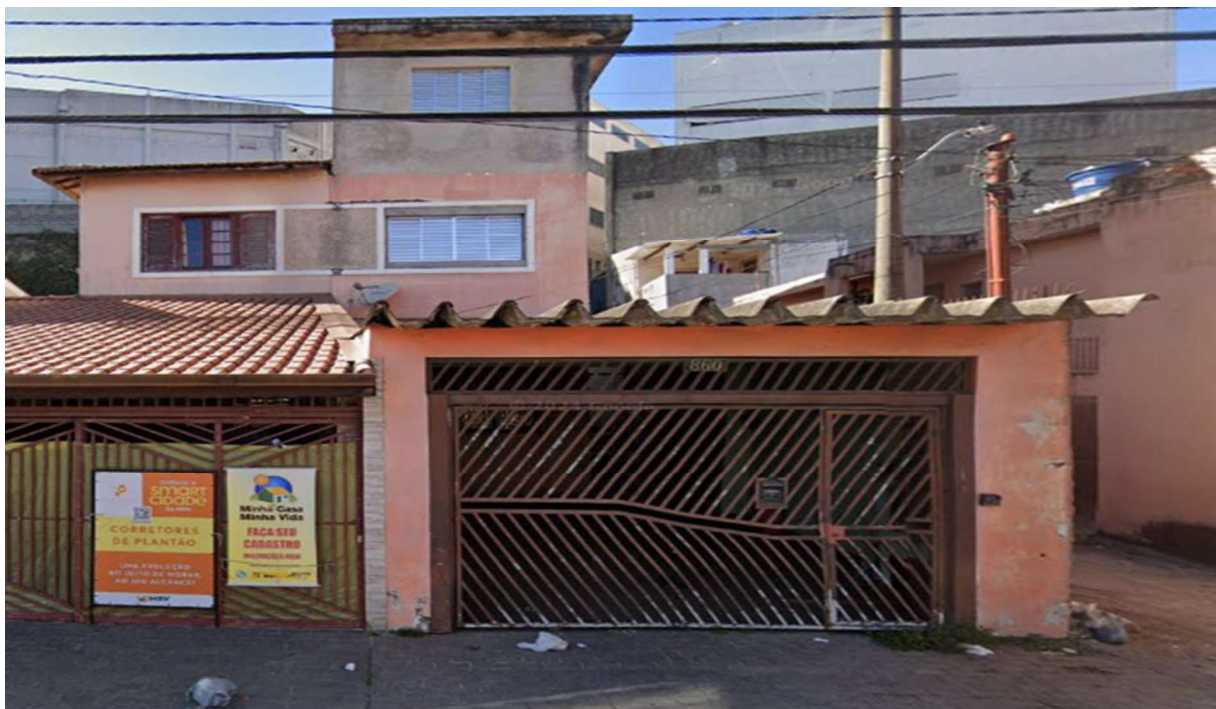
II.IV RELATÓRIO DE IMAGENS



Vista da localidade do imóvel. Acima, temos uma imagem do Google Maps , onde foi possível identificar o imóvel avaliando, indicado pela seta vermelha, bem como as ruas que o circunvizinham.



Acima temos o mapa da região



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do imóvel, onde nota-se a acessibilidade direta do terreno, em relação a Rua Andresa, bem como nota-se a topografia em alicive.

II.V - CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se no Parque Nações Unidas, Jaraguá. O bairro é dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, coleta de lixo, escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, comércio, agência de correios, banco, posto de combustíveis e praça de esportes. O transporte público é feito por meio de ônibus e trem.

II.VI – DO IMPOSTO

Cadastro sob nº 189.087.0089-6

Valor do Imposto anual: **sem valor**

III – CRITÉRIOS E METODOLOGIA

III.I REFERÊNCIA NORMATIVA

Para a determinação do justo e real valor de VENDA do imóvel ora avaliando, este Profissional valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, nessa senda 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.

Para o caso vertente, adotou-se a metodologia a ser aplicada é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias.

IV – MATERIAL DE PESQUISA

ELEMENTO 1 → R1



Endereço:	Rua Andresa - Jaragua, São Paulo - SP.
Área	240 m²
Anunciante	VILLAGE CORRETORA DE IMOVEIS LTDA - ME Creci: 14492-J-SP.
Valor anunciado	R\$ 695.000,00
Idade	37 anos
IPTU	R\$ 28,00
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-240m2-venda-R\$695000-id-2756689351/

Mapa da Localização

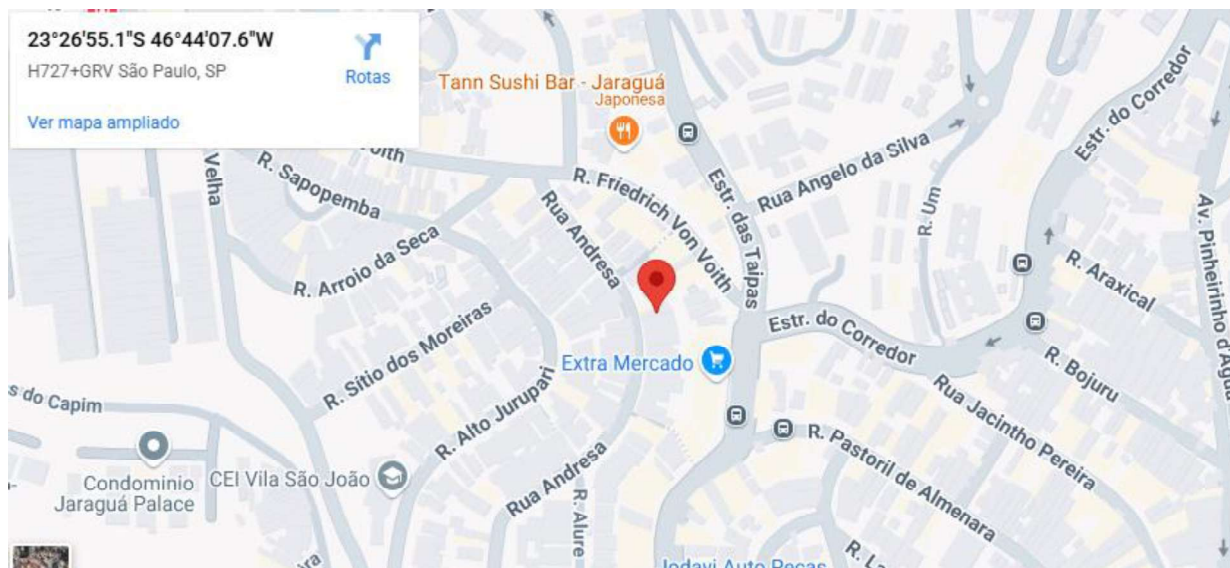


ELEMENTO 2 → R2



Endereço:	Rua Andresa, 924 - Jaraguá, São Paulo - SP
Área	158 m²
Anunciante	A.F. Imobiliária Creci: 029351-J-SP
Valor anunciado	R\$ 723.000,00
Idade	37 anos
IPTU	isento
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jaraguá-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-158m2-venda-R\$723002-id-2791480513/

Mapa da Localização

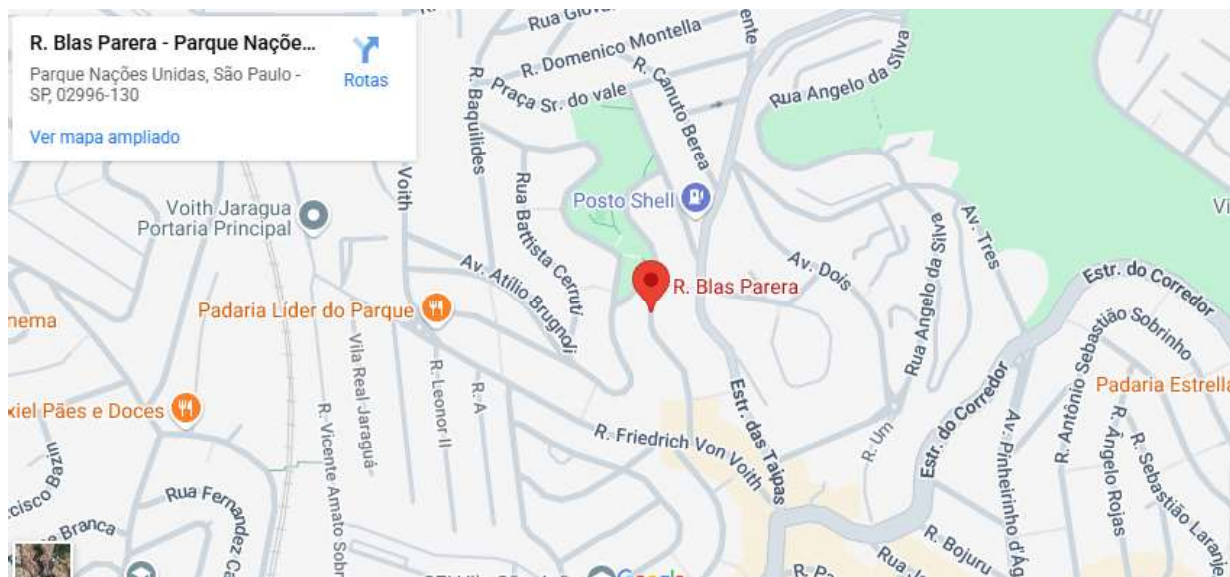


ELEMENTO 3 $\rightarrow$ R3



Endereço:	Rua Blas Parera - Parque Nações Unidas, São Paulo - SP
Área útil	180m²
Anunciante	ROBERTO & SANTOS IMOVEIS E ADMINISTRACAO LTDA Creci: 02461-J-SP
idade	35 anos
Valor anunciado	R\$ 450.000,00
IPTU	R\$50,00
Link	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-com-varanda-parque-nacoes-unidas-zona-norte-sao-paulo-sp-180m2-id-2735140837/

Mapa da Localização – não informado



V - ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

V.I FATOR OFERTA

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual descontou-se um valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor original da oferta, representadas fórmula e a tabela abaixo:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

Elemento da pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação (5%)	m ²	Valor de mercado do m ²
R1	R\$ 695.000,00	-R\$ 34.750,00	240	R\$ 2.751,04
R2	R\$ 723.000,00	-R\$ 36.150,00	158	R\$ 4.347,15
R3	R\$450.000,00	-R\$ 22.500,00	180	R\$ 2.375,00

VI.II – Homogeneização dos valores dos elementos de pesquisa

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis											
DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)											
Endereço do IA: Rua Andresa, 860 - Parque Nações Unidas - SP						Cidade/UF: São Paulo / SP					
Terreno (m ²):											
Construção (m ²):		178,5		Idade do IA:		42					
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS											
5%											
DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS											
Endereço	Área construída (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m ²	Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Valor do m ² de Venda (homogeneizado)
R1 Rua Andresa	240	Anúncio	R\$ 695.000,00	35	R\$ (34.750,00)	R\$ 2.751,04	7	70	10	Reparos simples	R\$ 2.129,31
R2 Rua Andresa	158	Anúncio	R\$ 723.000,00	35	R\$ (36.150,00)	R\$ 4.347,15	7	70	10	Reparos simples	R\$ 3.364,70
R3 Rua Blas Parera	180	Anúncio	R\$ 450.000,00	35	R\$ (22.500,00)	R\$ 2.375,00	7	70	10	Reparos simples	R\$ 1.838,25
R4					R\$ -				0		
R5					R\$ -				0		
R6					R\$ -				0		
R7					R\$ -				0		
R8					R\$ -				0		
R9					R\$ -				0		
R10					R\$ -				0		
										Total:	R\$ 7.332,25
Média de m ² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):											R\$ 2.444,08
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:											R\$ 436.268,98

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$436.268,98

VI - CONCLUSÃO

Após detalhadas pesquisas junto ao mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, conclui-se que o valor de mercado para a venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM nº 0001/2024, perfaz a soma **R\$436.268,98 (quatrocentos e trinta e seis mil duzentos e sessenta e oito reais e noventa e oito centavos)**.

Considerando-se ainda que o presente trabalho baseou-se em 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.

Valor Referência para abril de 2025 - R\$436.268,98 (quatrocentos e trinta e seis mil duzentos e sessenta e oito reais e noventa e oito centavos).

Por fim, ciente do cumprimento do quanto me foi solicitado, coloco-me ao inteiro dispor para maiores esclarecimentos que se fizerem necessários e submetemos à apreciação de V.Sa., aproveitando a oportunidade para apresentar protestos de elevada estima e distinta consideração.

São Paulo 10 de abril de 2025



Eduardo Bezerra Galvão

EDUARDO BEZERRA GALVÃO

CRECI SP – 268.878-F

VII – ANEXOS

Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

Nome: EDUARDO BEZERRA GALVÃO

- Qualificação: Corretor de Imóveis
- CRECI: 268.878-F - 2ª Região (São Paulo)
- Endereço Profissional: Rua Pio XI 758 Lapa – São Paulo - SP.
- Telefone: (11) 3641-8661/985-852-265
- E-mail: eduardobezerragalvao@creci.org.br

Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Advogado desde 2016 e como Corretor de Imóveis desde 2023;

Formação Acadêmica • Direito

Matrícula do imóvel



Escaneie aqui
o documento

Es. 084

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
76158

folha
01

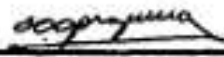
18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 16 de abril de 1985

IMÓVEL: UM PRÉDIO À RUA BELA UNIÃO, s/nº (casa 02 em planta), e Viela Três e respectivo terreno constituído de parte do lote 45, da quadra 01, no Bairro Parque Nações Unidas, no Distrito de Jaraguá, medindo 5,00m de frente para a referida rua, 30,40m de frente aos fundos, no lado direito da quem olha da rua para o imóvel, faceando a Viela Três, 29,90m do lado esquerdo, na mesma posição, e 6,94m nos fundos, encerrando a área de 178,50m², confinando no lado direito com a referida Viela Três, no lado esquerdo com o prédio s/nº (casa 01 da planta), de propriedade de Natal Basso, e nos fundos com o lote 18, comprometido a José de Camargo Dias. (Contribuinte 189.087.0045-4 em maior área).

PROPRIETÁRIO: NATAL BASSO, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, RG 3.066.518, CPF 200.812.788/53, residente e domiciliado à Rua Belfort de Matos, nº 29, Osasco, neste Estado.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/38.960 deste Cartório.

A Escrevente Autorizada, 
Elizabeth Aparecida Gorgueira

R.1 em 16 de abril de 1985

Por instrumento particular de 26 de março de 1985, na forma da Lei nº 4380/64, o proprietário, já qualificado, vendeu o imóvel, pelo valor de R\$ 34.200.000,00, à JAIR LODO, industrial, e s/m MARIA DE LOURDES MONTEIRO LODO, do lar, brasileira.

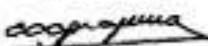
(Continua no verso)

Validar aqui
with document id

Validar este documento clicando no link e seguir: <https://assinador.web.onr.org.br/docs/NV45D-Q2MPQ-QZPVZ-PKSY7>

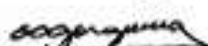
matrícula 76158
tela 01
verso

ros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, nos-
termos da Lei 6515/77, RGs 6.501.008 e 8.027.913, CPF em co-
mum 872.975.158/68, residentes e domiciliados à Rua Friedrich
Von Voith, nº 553, Casa 53, nesta Capital.

A Escrevente Autorizada, 
Elizabeth Aparecida Gorgueira

R.2 em 16 de abril de 1985

Por instrumento particular referido no R.1, os adquirentes -
deram o imóvel em primeira, única e especial hipoteca, ao --
transmitente, para garantia da dívida de R\$ 30.500.000,00, --
que, corrigida monetariamente, será amortizada por meio de -
180 prestações mensais e consecutivas, calculadas de acordo-
com o sistema de amortização TP e reajustáveis, na forma do
título, nelas incluídos juros à taxa nominal de 9,00% ao ano
correspondente à taxa efetiva de 9,38% ao ano, e demais en-
cargos e acessórios contratuais, sendo de R\$ 394.465,00, o va-
lor total da prestação inicial vencendo-se a mesma em 26 de
abril de 1985, e as demais em igual dia dos meses subsequen-
tes, constando do título multa e outras condições. Para fins
do artigo 818 do Código Civil Brasileiro, o imóvel foi ava-
liado em R\$ 37.650.000,00.

A Escrevente Autorizada, 
Elizabeth Aparecida Gorgueira

(Continua na ficha 02)

Nº Pedido: 1.077.480

onr

Documento assinado digitalmente

saec

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 76158

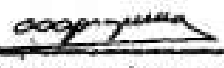
fólio 02

IB - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 16 de abril de 1985

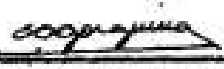
Av.3 em 16 de abril de 1985

Por instrumento particular referido no R.1, o credor cedeu - os seus direitos creditórios decorrentes da hipoteca objeto do R.2, pelo valor de R\$ 30.500,000, à BRADESCO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede nesta Capital, à Avenida Liberdade, nº 73, CGC 60.917.036/0001-66, representada por Rachel C. de Aguiar e Silva e Mirian Lizete Oldenburg.

A Escrevente Autorizada, 
Elizabeth Aparecida Corqueira

Av.4 em 16 de abril de 1985

Pela credora cessionária, BRADESCO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, já qualificada, foi emitida, em 26 de março de 1985, a Cédula Hipotecária Integral nº 267.802/0, série "A", do valor de R\$ 30.500.000,00, tendo como favorecida a própria emitente.

A Escrevente Autorizada, 
Elizabeth Aparecida Corqueira

Av.5 em 13 de Abril de 1989

INCORPORAÇÃO

Procede-se a presente averbação, à vista do requerimento datado de 7 de outubro de 1988, para constar que pela Ata da 188ª Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 29 de dezembro de 1988, registrada sob número 609.912 em 22 de fevereiro de

- continua no verso -

Mod. 14 - 10/80 - 19/84

Nº Pedido: 1.077.480

matrícula

76158

folha

02

total

10296

1.989, na JUCESP, o BANCO BRASILEIRO DE DESCONTOS S/A, incorporou a
BRABESCO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, passando a girar sob a denominação de
BRABESCO S/A BANCO COMERCIAL E DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, conforme prova
a Certidão número 3.515, expedida em 17 de março de 1.989, pela JUNTA
COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Escrevente Autorizada, Suelly de Menezes C. Palma
Suelly de Menezes C. Palma

Av.8 em 13 de Abril de 1999

ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL

Procede-se a presente averbação, à vista do requerimento referido na averbação
anterior, para constar que, pela Ata da 169ª Assembleia Geral Extraordinária,
realizada em 13 de janeiro de 1.989, registrada sob número 000.915 em 22 de fevereiro
de 1.989, na JUCESP, BRABESCO S/A BANCO COMERCIAL E DE CRÉDITO
IMOBILIÁRIO, em virtude da alteração de sua razão social, passou a girar sob a
denominação de BANCO BRABESCO S/A, conforme prova a certidão número 3.515,
expedida em 17 de março de 1.989, pela JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO
PAULO.

A Escrevente Autorizada, Suelly de Menezes C. Palma
Suelly de Menezes C. Palma

Microfilme - Protocolo nº 298.795

- continua na folha 3 -

saec

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE ROBERTO DA SILVA e registrado em 15/08/2025 às 15:14, sob o número WLAP25701983307. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004131-89.2012.8.26.0004 e código HBZIMDgw.

Nº Pedido: 1.077.480

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO
REGISTRO DE IMÓVEIS

São Paulo, 13 de Abril de 1999

76.158 03

Av.7 em 13 de Abril de 1999

CANCELAMENTO DE CÉDULA HIPOTECÁRIA INTEGRAL E HIPOTECA

Procede-se a presente averbação, à vista da cédula hipotecária integral que deu origem à Av.4, com fundamento no artigo 251 da Lei 6.015/73, para constar que ficam canceladas a referida cédula e a hipoteca objeto do R.2 e Av.3, que grava o imóvel constituído pelo PRÉDIO à RUA BELA UNIÃO, sem número, (casa 2 em planta), e o seu respectivo terreno com a área de 176,50m², objeto desta matrícula, em virtude da autorização dada em 7 de outubro de 1998, pelo BANCO BRADESCO S/A, representado por Marcos Aurélio Anselmo e Vanda Regina dos Santos Alves, na qualidade de credor de JAIR LODO e sua mulher MARIA DE LOURDES MONTEIRO LODO.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma
Suely de Menezes C. Palma
Microfilme – Protocolo nº 298.797

Av.08 em 11 de março de 2005

ALTERAÇÃO DE NOME DE RUA

Procede-se a presente averbação, à vista do requerimento referido na Av.10, para constar que a RUA BELA UNIÃO, denomina-se atualmente RUA ANDRESSA, conforme prova o Decreto Municipal nº 27.230, de 28 de outubro de 1988.

- continua no verso -

Nº Pedido: 1.077.480

76.158 03 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma

Av.08 em 11 de março de 2005

CADASTRO ATUAL

Procede-se a presente averbação, à vista do requerimento referido na averbação seguinte, para constar que o imóvel desta matrícula, está cadastrado atualmente na PMSP, pelo CONTRIBUINTE nº 189.087.0089-6, conforme prova o recibo de imposto do exercício de 2005.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma

Av.10 em 11 de março de 2005

NUMERAÇÃO PREDIAL

Procede-se a presente averbação, à vista do requerimento datado de 02 de março de 2005, do proprietário pelo R.01, JAIR LODO, para constar que o PRÊDIO sem número (casa 02 em planta), atualmente possui o nº 860 da RUA ANDRESA, conforme prova o recibo de imposto do exercício de 2005, do contribuinte 189.087.0089-6, expedido pela Prefeitura desta Capital.

- continua na ficha 4 -

Nº Pedido: 1.077.480

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
76.158folha
04

DÉCIMO OITAVO
 SELO OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 São Paulo, 11 de Março de 2005

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma

Suely de Menezes Carvalho Palma

Microfilme: Protocolo número 409.242

R.11 em 15 de abril de 2005

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular de 28 de março de 2005, na forma da Lei 4.380/64, os proprietários pelo R.01, JAIR LODO, administrador, e sua mulher MARIA DE LOURDES MONTEIRO LODO, CPF 011.588.288-05, já qualificados, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Dr. Achilles Lisboa nº 196, aptº 161, transmitiram o imóvel desta matrícula, por venda feita, a VALDIR MARQUES DE BONFIM, brasileiro, solteiro, maior, coordenador fiscal, RG 16.694.083-5/SP, CPF 004.211.498-63, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Andressa nº 880, pelo valor de R\$70.000,00, sendo que parte desse valor correspondente a R\$48.135,16, foi paga com recursos do FGTS.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma

Suely de Menezes Carvalho Palma

R.12 em 15 de abril de 2005

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo instrumento particular referido no registro anterior, o adquirente,
 - continua no verso -

Nº Pedido: 1.077.480

B4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ans.org.br/docs/NV45D-Q2MPQ-QZPYZ-PK5Y7>

76.158	04	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
<u>ALIENOU FIDUCIARIAMENTE</u> na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, o imóvel desta matrícula ao BANCO ITAÚ S/A, CNPJ 60.701.190/0001-04, representado por Mario Sérgio de Paula e Mara Regina Sinopoli; sendo de R\$22.584,84, o valor da dívida, pagáveis por meio de 120 prestações mensais e consecutivas, calculadas e reajustáveis na forma constante do título, neles incluídos juros à taxa efetiva de 0,9488% ao mês, e demais encargos e acessórios contratuais, sendo de R\$447,91, o valor total da prestação inicial, vencendo-se a mesma em 28 de abril de 2005 e as demais em igual dia dos meses subsequentes; constando do título multa e outras condições. Consta do título, o prazo de carência de 60 dias para efeito de intimação do devedor, e que para efeitos do artigo 24, VI da referida Lei, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$88.000,00. A Escrevente Autorizada, <u>Suely de Menezes Carvalho Palma</u> Suely de Menezes Carvalho Palma Microfilme: Protocolo número 410.928 Av.13 em 8 de setembro de 2011 <u>CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA</u> Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular de 11 de abril de 2008, para constar que <u>FICA CANCELADA A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA</u> objeto do R.12 desta matrícula, conforme autorização dada pelo credor fiduciário, BANCO ITAÚ S/A, já qualificado, representado por Alexandre Amalfi Frasca e Geraldo Gomes da Silva, - continua na ficha 05 -		

Nº Pedido: 1.077.480

DÉCIM **ITAVO**
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 101 - Barra Funda - São Paulo - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: **78.158** Data: **05** São Paulo, 8 de setembro de 2011

A Escrevente Autorizada,
 Ana Gonçalves de França Aranda _____
 Protocolo 558.083 Instrumento Particular

R.14 em 5 de Julho de 2013.
 Prenotação 606.800, de 24 de junho de 2013

ARRESTO - ONLINE

Procede-se à presente averbação, à vista da Certidão emitida em 21 de junho de 2013, por meio eletrônico (nos termos do Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo) por Maria Cristina Perez, Oficial Maior do 3º Ofício Cível do Foro Regional da Lapa, desta Capital, tendo como Escrivã/Diretora, Isabel Luis Cruz, extraída dos autos da ação de Execução Civil (Proc.00041318920128260004), movida por CARLOS DA SILVA JORDÃO, CPF 062.314.468-91, contra JAISLON DOS SANTOS, CPF 062.132.824-77; CARLA MARIA UGO, CPF 126.197.178-76; e o proprietário pelo R.11, VALDIR MARQUES DE BONFIM, solteiro, maior, já qualificado, para constar que o imóvel desta matrícula FOI ARRESTATO, tendo sido nomeado depositário, Valdir Marques do Bonfim, já qualificado; dando-se à causa o valor de R\$62.282,79.

A Escrevente Autorizada,
 Sara Francez _____

Nº Pedido: 1.077.480



Se autenticar
o documento

Es. 073

CERTIFICO que NADA MAIS consta além do que foi relatado nesta matrícula. Caso esta certidão seja destinada à lavratura de escritura pública, sua validade será de 30 dias. **A PARTIR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO** nos termos do item 60, letra "C" do Capítulo XVI das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, não se confundindo, este prazo, com o de 30 dias para a validade da prenotação, previsto no art. 205 da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73 de 31/12/1973. **CERTIFICO** ainda mais, que a presente certidão reproduz alienações e ônus reais integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica até 48 horas anteriores à presente data. **Servirá a presente como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA no caso de a matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos.** A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

AO OFICIAL	R\$: 42,22
AO ESTADO	R\$: 12,00
AO IPESP	R\$: 8,21
AO SINOREG	R\$: 2,22
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 2,90
AO ISSQN	R\$: 0,86
AO MP	R\$: 2,03
TOTAL	R\$: 70,44

O selo digital abaixo poderá ser consultado no site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br/>



1113283C3VV001319767BU244

PROTOCOLO: 1.077.480
Recolhidos por guia:
CNM: 111328.2.0076158-05

CERTIFICO, finalmente que o Distrito de JARAGUÁ pertenceu anteriormente ao 2º Oficial de Registro de Imóveis de 15 de maio a 20 de novembro de 1942; ao 8º Registro de Imóveis no período de 15/05/1944 a 10/08/1976, passando a partir desta data a pertencer ao 18º R.I. O referido é verdade e da fé. A presente é extraída em forma reprográfica, nos termos do art. 19, §1º da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73. O referido é verdade e da fé. Eu, Oficial/Substituto Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, 25 de julho de 2024

Assinatura Digital

Documento assinado digitalmente

saec

Certidão de dados Cadastrais

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do imóvel: 189.087.0089-6			
Local do imóvel: R ANDRESA, 860 PQ NACOES UNIDAS CEP 02995-140 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ANDRESA, 860 PQ NACOES UNIDAS CEP 02995-140			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	179	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	179		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	130	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	83	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1988		
Valores de m² (R\$):			
- do terreno:	593,00		
- da construção:	1.590,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	106.147,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	124.020,00		
Base de cálculo do IPTU:	230.167,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/07/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidaoes/			
Data de Emissão: 10/04/2025 Número do Documento: 2.2025.000977607-4 Solicitante: EDUARDO BEZERRA GALVAO (CPF 195.204.698-00)			

Contrato PTAM 0002-2025 (002).pdf

Código do documento #e26013facb840f1f6cb61f8d8e6c90938b3ae2bdbece4bf15bf3e23ce44864f5

**Assinaturas****Eduardo Bezerra Galvão**
eduardo@kazaribeirol.com.br
Assinou
Eduardo Bezerra Galvão**Eventos do documento****14/04/2025 15:45:03**Assinante Eduardo Bezerra Galvão (Email: eduardo@kazaribeirol.com.br) **recebeu** documento e26013facb840f1f6cb61f8d8e6c90938b3ae2bdbece4bf15bf3e23ce44864f5**14/04/2025 14:31:26**O documento e26013facb840f1f6cb61f8d8e6c90938b3ae2bdbece4bf15bf3e23ce44864f5 recebeu o status de **aceito****14/04/2025 15:45:03**Assinante Eduardo Bezerra Galvão (Email: eduardo@kazaribeirol.com.br) **fez a leitura e assinatura no documento** e26013facb840f1f6cb61f8d8e6c90938b3ae2bdbece4bf15bf3e23ce44864f5 com o IP: 187.34.187.160**14/04/2025 15:45:09**O documento e26013facb840f1f6cb61f8d8e6c90938b3ae2bdbece4bf15bf3e23ce44864f5 recebeu o status de **finalizado****14/04/2025 14:30:08**Documento número e26013facb840f1f6cb61f8d8e6c90938b3ae2bdbece4bf15bf3e23ce44864f5 **criado** por KAZA RIBEIRO NEGOCIOS IMOBILIARIOS, Email: comunicacao@kazaribeirol.com.br**14/04/2025 14:30:26**Assinante Eduardo Bezerra Galvão (Email: eduardo@kazaribeirol.com.br) **foi adicionado** ao documento e26013facb840f1f6cb61f8d8e6c90938b3ae2bdbece4bf15bf3e23ce44864f5**Hash do documento original**

(SHA256): e26013facb840f1f6cb61f8d8e6c90938b3ae2bdbece4bf15bf3e23ce44864f5

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO REGIONAL IV - LAPA****3ª VARA CÍVEL**

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0004131-89.2012.8.26.0004**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Carlos da Silva Jordão**
 Executado: **Valdir Marques de Bonfim**

CONCLUSÃO

EM 09 DE OUTUBRO DE 2025, FAÇO ESTES AUTOS CONCLUSOS À MM. JUÍZA DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV – LAPA, DRA. ADRIANA GENIN FIORE BASSO.

EU, (Larissa Gomes Andrade), escrevente, digitei.

Vistos.

Diante da ausência de manifestação da parte executada (fls. 1180), fixo o valor do imóvel sob a matrícula nº 76.158 no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo em R\$ 558.756,33.

Dê-se ciência às partes.

No mais, manifeste-se o exequente, no prazo de 15 (quinze) dias, em termos de prosseguimento do feito.

Intime-se.

Sr(a). Advogado(a): Ao realizar o peticionamento eletrônico, no campo - tipo da petição, utilize sempre que possível o código e nomenclatura específicos para o ato, disponíveis no sistema - ícone “abre consulta”.

São Paulo, 09 de outubro de 2025.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana Genin Fiore Basso**

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**