



CARTA DE APRESENTAÇÃO DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

São Paulo, 04 de fevereiro de 2020

Ao

Juízo da **29ª Vara Cível - Foro Central Cível** – Praça João Mendes s/nº, 11º andar – Centro
- CEP:01501-900 - São Paulo-SP - Telefone: (11) 2171-6208

Processo Digital nº: 1007020-31.2014.8.26.0100

Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários

Exequente: ITAÚ UNIBANCO S.A.

Executado: DESGA AMBIENTAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

Ref.: Apresentação de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Prezado(a) Senhor(a),

Sirvo-me da presente, com base na Resolução COFECI nº 1066/07 e do Ato Normativo COFECI nº 001/11, apresentar o resultado da Avaliação Imobiliária do imóvel sito à Alameda Barros, 399 - Apartamento nº A1 - 31 - Edifício Majorca e Box nº 93 no 2º subsolo do Bloco A3 do Conjunto Riviera - Santa Cecília - SP - CEP 01232-001, circunstanciado no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, conforme referência de Nº **CL 1013/2020** contendo 54 páginas, declarado ao CRECISP conforme Selo Certificador Nº ____55487____.

O presente parecer foi elaborado levando-se em consideração as condições do citado imóvel, observadas quando da vistoria, tendo sido aplicado o método comparativo direto de dados de mercado por pesquisa de imóveis com características e atributos comparáveis, conforme transações no mercado imobiliário da região.

Agradecendo a confiança despendida, aproveito o ensejo para elevar votos de estima e consideração, colocando-me à disposição, para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

CRISTIANO REHDER DE SOUZA LEÃO
Perito Avaliador e Vistoriador Judicial
crisleao@creci.org.br
CRECI nº 101758-F
CNAI nº 26733

Recebido por quem dá ciência:

Nome: _____

RG: _____

Data: ____/____/____

Assinatura: _____

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11

Imóvel Avaliando: Apartamento nº A1 - 31 - Edifício Majorca e Box nº 93 no 2º subsolo do Bloco A3 do Conjunto Riviera, localizado na Alameda Barros, 399 - Santa Cecília - SP - CEP 01232-001

Finalidade do Parecer: Determinação do Valor Mercadológico de Venda

Interessado (a): Drª Valéria Longobardi - Juíza da 29ª Vara Cível - Foro Central Cível – Número do Processo: 1007020-31.2014.8.26.0100

Realizado por: Cristiano Rehder de Souza Leão CRECI-SP 101758-F - CNAI 26733

Data deste PTAM: 04 de fevereiro de 2020



Fachada do Imóvel Avaliando

SUMÁRIO

SUMÁRIO	2
1. SOLICITANTE	3
2. FINALIDADE	3
3. NÚMERO DESTE PARECER (NÚMERO DO PTAM)	3
4. DA COMPETÊNCIA	3
5. PARTES DA ABNT/NBR	4
6. ABREVIATURAS	4
7. IMÓVEL AVALIANDO	5
8. VISTORIA	5
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	6
9.1. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO	8
10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	13
10.1. REGISTRO FOTOGRÁFIO DA REGIÃO	14
11. CONFRONTAÇÕES	16
12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	16
13. VISTA AÉREA	16
14. METODOLOGIA UTILIZADA	18
15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS - VENDA	18
15.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1	18
15.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2 15.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3	19
15.4. R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 4 15.5. R5 – IMÓVEL REFERENCIAL 5	20
15.6. R6 – IMÓVEL REFERENCIAL 6 15.7. R7 – IMÓVEL REFERENCIAL 7	21
15.8. R8 – IMÓVEL REFERENCIAL 8	22
17. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	22
17.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA	22
17.2. QUANTO À IDADE DOS IMÓVEIS	23
17.3. RESULTADO AUFERIDO	25
18. GRÁFICOS COMPARATIVOS DE VALORES DO IA E RS	25
19. NOTAS	27
20. TABELAS	27
20.1. TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS	27
20.2. TABELA DE ESTADOS DE CONSERVAÇÃO	28
20.3. TABELA DE ROSS-HEIDECKE	29
21. CONCLUSÃO	30
22. ANEXOS	31
22.1. MATRÍCULA DO IMÓVEL	31
22.2. CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IA	50
22.3. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER	51
22.4. CERTIFICADO ABA ENGLISH - ADVANCED B2 C1	53
22.5. CERTIFICADO ABA ENGLISH - BUSINESS C1	54

1. SOLICITANTE

Dr^a Valéria Longobardi - Juíza da **29ª Vara Cível - Foro Central Cível** – Praça João Mendes s/nº, 11º andar – Centro - CEP:01501-900 - São Paulo-SP - Telefone: (11) 2171-6208

Processo Digital nº: 1007020-31.2014.8.26.0100

Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários

Exequente: ITAÚ UNIBANCO S.A.

Executado: DESGA AMBIENTAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do imóvel situado à Alameda Barros, 399 - Apartamento nº A1 - 31 - Edifício Majorca e Box nº 93 no 2º subsolo do Bloco A3 do Conjunto Riviera - Santa Cecília - SP - CEP 01232-001, de propriedade de DANILO SINI SCARPATO - CPF: 223.197.359-68, adquirido conforme o Instrumento Particular celebrado em 26 de março de 2008, imóvel este descrito nos termos das matrículas nº 64.531 (Apartamento A1-31) e 63.943 (Box 93) do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo como contribuinte municipal nº 020.080.0562-3 (Apartamento A1-31) e 020.080.0870-3 (Box 93).

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM CL 1013/2020

4. DA 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 a Resolução do Conselho Federal de Corretores de imóveis (COFECI) nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), a qual dispõe sobre a competência do Corretor de imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamenta a sua forma de elaboração. A mesma Resolução estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que **“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”**.

5. 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.

6. ABREVIATURAS

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 - Valor global da venda

V.G.L - Valor global da locação

V.L - Valor da locação

V.M - Valor médio

V.V - Valor de venda

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de DANILO SINI SCARPATO, descrito nos termos da matrícula nº 64.531 (Apartamento A1-31) e 63.943 (Box 93) do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, contribuinte municipal nº 020.080.0562-3 (Apartamento A1-31) e 020.080.0870-3 (Box 93), está localizado à Alameda Barros, 399 - Apartamento nº A1 - 31 - Edifício Majorca e Box nº 93 no 2º subsolo do Bloco A3 do Conjunto Riviera - Santa Cecília - SP - CEP 01232-001, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 64.531 (Apartamento A1-31) e 63.943 (Box 93) do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos seguintes termos:

IMÓVEL: O Apartamento nº A1 - 31 - Edifício Majorca e o Box nº 93 no 2º subsolo do Bloco A3 do Conjunto Riviera, estão localizados à Alameda Barros, 399 - Santa Cecília - SP - 11º Subdistrito.

APARTAMENTO nº A1 – 31, localizado no 3º andar do Bloco A1 do “Edifício Majorca”, situado na Alameda Barros nº 399 no 11º Subdistrito - Santa Cecília com a área útil de 121,31m², área comum de 19,75m², área total de 141,06m², cabendo-lhe no terreno a fração ideal de 17,906m², equivalente a 0,4540%.

Box número 93, localizado no 2º subsolo do Bloco A3 do Conjunto Riviera, situado na Alameda Barros nºs 391, 399, 405, 407, 413, 419, 423, 437, 451 e 459, esquina da Rua São Vicente de Paulo nºs 259, 267, 271 e 275, no 11º Subdistrito - Santa Cecília com a área exclusiva de 15,82m², a área comum de 10,66m² e a área total de 26,48m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 3,360m² ou 0,0852%.

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor o Sr. Cristiano Rehder de Souza Leão, no dia 28/01/2020 às 14:00h. O Sr. Everaldo Félix, Porteiro do Condomínio em serviço, tentou contato com o Apartamento via interfone porém não obteve sucesso. Em seguida, chamou um funcionário do Condomínio, o Sr. Benedito Sérgio dos Santos - RG 35.803.758 que acompanhou a vistoria nas dependências do condomínio, elevadores, escadas, subsolos, áreas comuns e demais partes internas, sendo conferida a situação do prédio, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

Segundo o relato dos funcionários do Condomínio, o proprietário, Sr. Danilo Sini Scarpato, costumava visitar o imóvel uma ou duas vezes na semana, porém, não aparece no local há vários dias, o que prejudicou a vistoria interna do Apartamento e tornou necessária a utilização de outra unidade similar no mesmo Condomínio, como referência neste PTAM.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Características descritivas do imóvel avaliando:

Preliminares	
Data da vistoria	28/01/2020
Acompanhada por	Sr. Benedito Sérgio dos Santos - RG 35.803.758
Qualificação do acompanhante	Funcionário do Condomínio
Endereço	Alameda Barros nº 399 (Apartamento A1-31) e (Box 93)
Cidade/UF	São Paulo/SP
CEP	01232-001
Matrícula	64.531 (Apartamento A1-31) e 63.943 (Box 93) 2º RI
Nº Contribuinte (Apto. / Box)	020.080.0562-3 / 020.080.0870-3 - respectivamente
Área total (Apto. / Box)	141,06 m² / 26,48 m²
Área privativa (Apto. / Box)	121,31 m² / 15,82 m²
Área de uso comum (Apto. / Box)	19,75 m² / 10,66 m²
Fração ideal (Apto. / Box)	0,4540% / 0,0852%

Sobre o Terreno	
Frente	85,27 m
Orientação cardeal	Norte
Extensão	52,67 m
Topologia	Plano
Posição	Esquina

Sobre a Edificação	
Posição em relação à Rua	Mesmo nível
Quantidade de torres/blocos	3
Quantidade de andares	22 andares Blocos A1 e A2; 11 andares Bloco B
Quantidade de unidades	132, sendo 44 unidades por Bloco
Quantidade de subsolos	2

Idade	47 anos
Idade aparente	30 anos
Aspecto geral	Médio padrão
Revestimento da fachada	Pintura com textura
Entrada Principal	Portão e grade de ferro
Guarita	Alvenaria com vidro temperado
Esquadria janelas	Alumínio
Quantidade de elevadores sociais	1 por Bloco
Quantidade de elevadores de serviço	1 por Bloco
Entrada social de pedestre	Sim
Entrada de serviço	Sim
Entrada de veículo	Sim
Entrada de visitantes	Sim
Entrada veicular de serviço	Não possui em caráter exclusivo
Portaria	24h
Interfone	Sim
Piscina	Sim, pequena e sobre o Salão de Festas
Salão de festas	2 (55 m ²) com copas separadas
Sala de jogos/Playground	Sim
Cinema	Não possui
Quadra	Não possui
Sauna seca	Não possui
Jardim	Sim
Churrasqueira	Não possui
Bicicletário	Não possui
Gerador	Sim (2)
Hidrômetro individual	Não possui

Nota sobre a unidade em avaliação:

Como não foi possível a vistoria da parte interna do IA, os parâmetros, dimensões e características físicas internas de unidades similares foram utilizados nesta avaliação.

Orientação das janelas principais: Norte

Segundo a planta do edifício, os Apartamentos do Bloco A1 de 121,31m² são todos voltados para a frente do Condomínio e possuem originalmente 02 dormitórios, sendo 01 Suíte, 01 banheiro social, Living para 2 ambientes, cozinha e área de serviço

9.1. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto 1 – Vista da fachada do Condomínio e do Bloco A1 onde está localizado o imóvel avaliando



Foto 2 – Vista da portaria, portões e guarita



Foto 3 – Vista da praça central e jardins



Foto 4 – Vista do comércio no térreo



Foto 5 – Comércio no térreo e o Bl. A1 ao fundo



Foto 6 – Prédio do Salão de Festas com Piscina e Playground no terraço



Foto 7 – Vista da Piscina e Solarium



Foto 8 – Vista do Playground no terraço

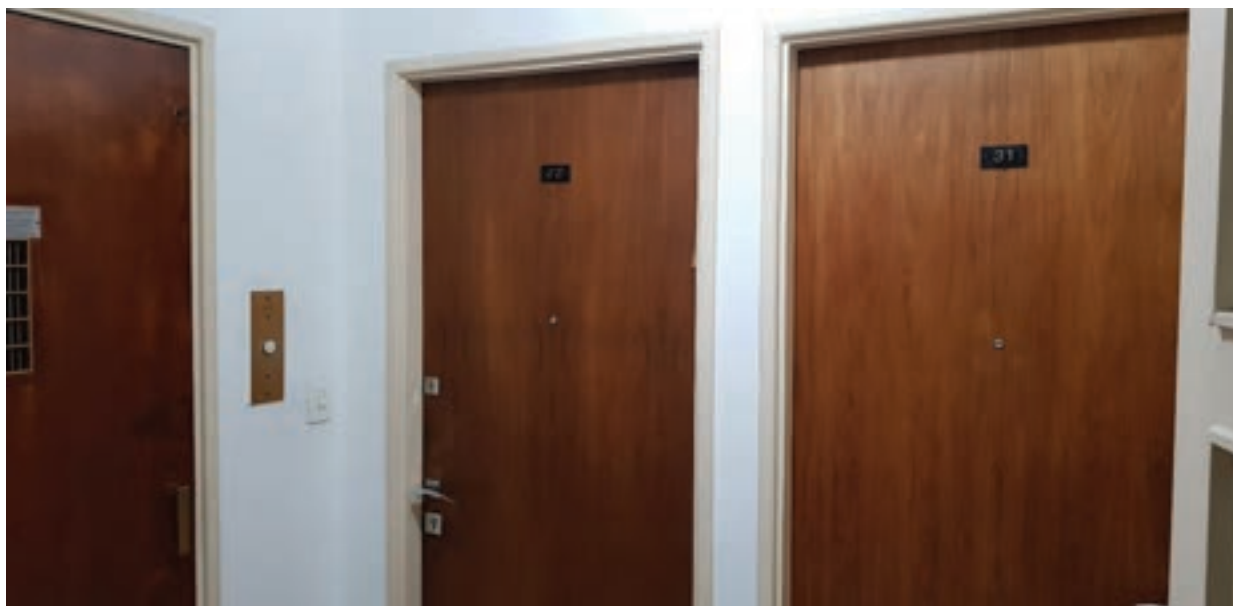
HALL SOCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Foto 9 – Vista da porta do elevador à esquerda e à direita, a porta do IA



Foto 10 – Vista da porta social do IA



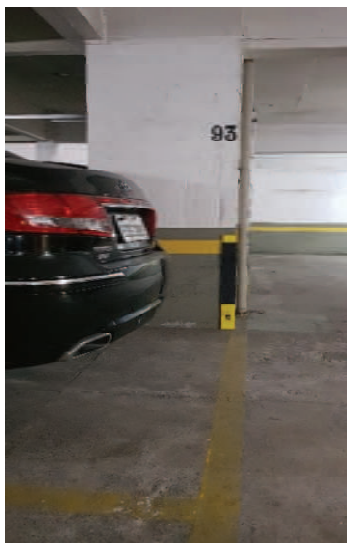
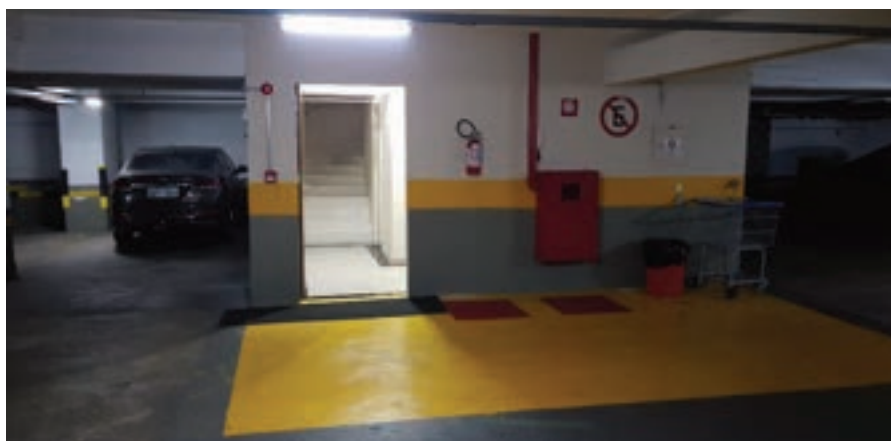
Fotos 11 e 12 – Vista da Entrada se Serviço do 1ª



Foto 13 – Vista da escada do 3º pavimento



Foto 14 – Acabamento interno do elevador social

BOX Nº 93 NO SEGUNDO SUBSOLO*Foto 15 – Box nº 93**Foto 16 – Vista frontal do Box nº 93 no 2º subsolo**Foto 17 – Vista do Hall do elevador e escadas no 2º subsolo**Foto 18 – Entrada e portões do 1º e 2º subsolo**Foto 19 – Rampa de acesso à saída*

10. Características da Região

O imóvel avaliando está localizado na Alameda Barros, 399, num quarteirão que compreende as Vias:

R. São Vicente de Paulo, Av. Angélica e R. Baronesa de Itu.

Vias principais: Av. Angélica e Av. São João

O local apresenta as seguintes características:

Sobre a Região	
Quadra: F 080	Zoneamento: ZEU/000
Principal Via próxima: Av. Angélica	

Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1mil metros)

20 Comércios variados (Lojas, Bazares)
10 Praças
Transporte Público: Ponto de ônibus a 100m e Metrô a 200m do condomínio
10 Padarias
13 Supermercados
14 Academias
15 Pet Shops
7 Faculdades
8 Colégios de ensino fundamental e médio
6 Hospitais e 11 Farmácias
11 Agências bancárias/Bancos 24H

Infraestrutura e serviços públicos

Rua pavimentada
Rede de gás
Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de TV a cabo
Rede de Internet/Banda Larga
Rede de água e esgoto

Em um raio de 2 e 3mil metros:

Shoppings: Higienópolis, West Plaza, Frei Caneca - Universidade Mackenzie

10.1 Registro Fotográfico da Região



Foto 1 – Vista da Rua onde fica o imóvel avaliando



Foto 2 – Clube Piratininga – em frente ao Condomínio



Foto 3 – Comércio Local – Churrascaria



Foto 4 – Comércio Local – Lojas variadas



Foto 5 – Colégio Equipe



Foto 6 – Estação Metrô Marechal Deodoro

11. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de nº 64.531 (Apartamento A1-31) e 63.943 (Box 93) do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e são parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



13. VISTA AÉREA

IMAGEM 1 – AMPLIADA

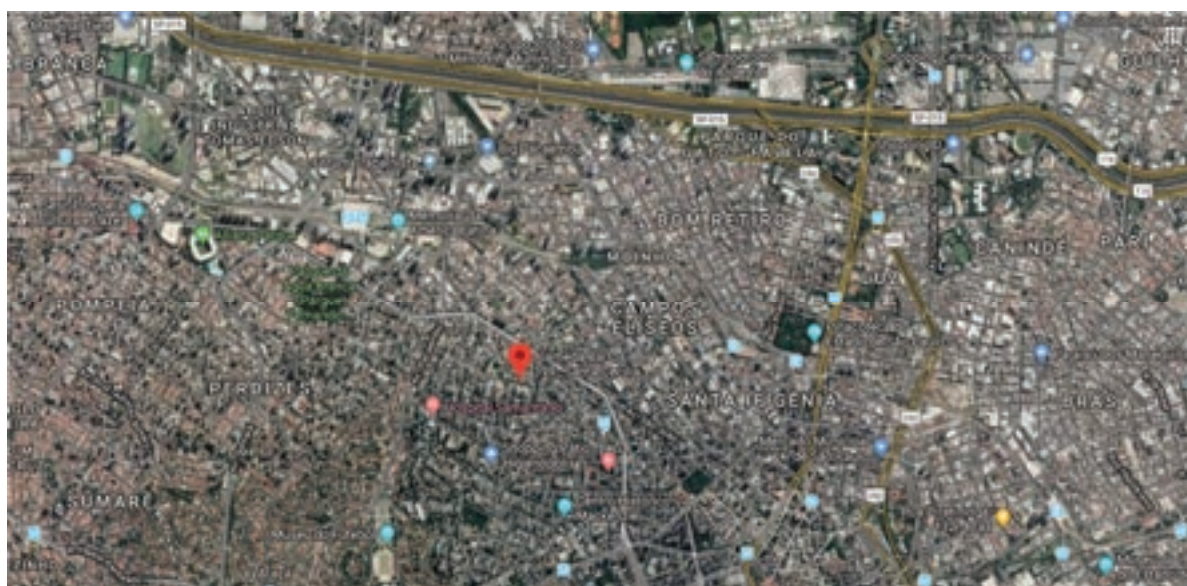


IMAGEM 2 – APROXIMADA



VISTA AÉREA 3D



14. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o:

“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”

Pelo método aplicado, foram levadas em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

Nesse contexto, este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS - VENDA

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 10 (dez) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

15.1. R1 – Imóvel Referencial 1



R\$ 1.400.000,00

Área privativa: 168,00M²

Área total: 196,00M²

47 anos

Apartamento 182-A com 3 quartos à venda Santa Cecília - São Paulo/SP Alameda Barros, 399

Estado da amostra: Entre novo e regular

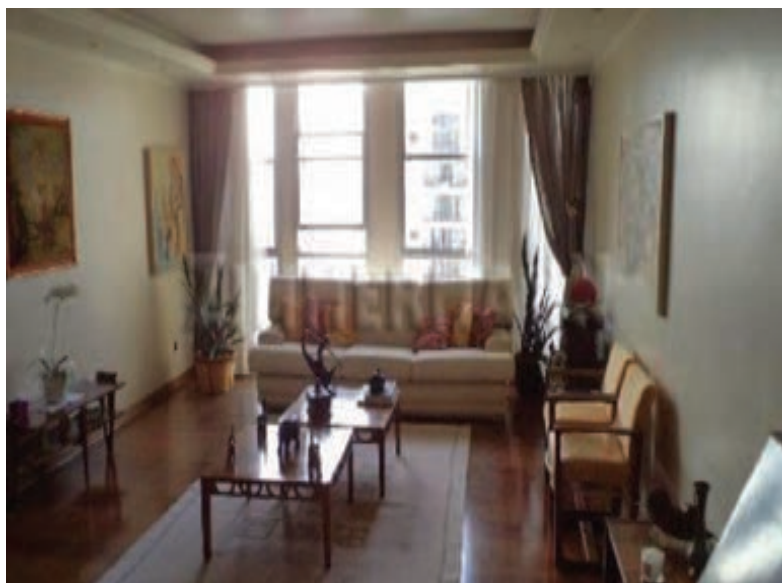
Link:

<https://www.zimoveis.com.br/imovel/bu-ca-por-codigo/76413>

Imóvel à venda na ZIMMERMANN imóveis Tel. 11 3914-5555

<https://www.zimoveis.com.br/>

15.2. R2 – Imóvel Referencial 2



R\$ 1.400.000,00

Área privativa: 168,00M²

Área total: 196,00M²

47 anos

Apartamento 192 com 3 quartos à venda Santa Cecília - São Paulo/SP Alameda Barros, 399

Estado da amostra: Entre novo e regular

Link:

<https://www.zimoveis.com.br/imovel/bu-ca-por-codigo/81800>

Imóvel à venda na ZIMMERMANN imóveis Tel. 11 3914-5555

<https://www.zimoveis.com.br/>

15.3. R3 – Imóvel Referencial 3



R\$ 1.380.000,00

Área privativa: 168,00M²

Área total: 196,00M²

47 anos

Apartamento 193-A2 com 3 quartos à venda Santa Cecília - São Paulo/SP Alameda Barros, 399

Estado da amostra: Entre novo e regular

Link:

<https://www.zimoveis.com.br/imovel/bu-ca-por-codigo/106923>

Imóvel à venda na ZIMMERMANN imóveis Tel. 11 3914-5555

<https://www.zimoveis.com.br/>

15.4. R4 – Imóvel Referencial 4



R\$ 960.000,00

Área privativa: 121,00M²

Área total: 141,00M²

47 anos

Apartamento com 2 quartos à venda

Santa Cecília - São Paulo/SP

Alameda Barros, 399

Estado da amostra: Regular

Link:

<http://www.shprime.com.br/imovel/apartamento-venda-sao-paulo-santa-cecilia-riviera-higienopolis-2dormitorios-1suite-1vaga-125m2/SH41133>

Imóvel à venda na SH PRIME imóveis

Tel. 11 4750-2292

<http://www.shprime.com.br/>

15.5. R5 – Imóvel Referencial 5



R\$ 949.000,00

Área privativa: 121,00M²

Área total: 141,00M²

47 anos

Apartamento com 2 quartos à venda

Santa Cecília - São Paulo/SP

Alameda Barros, 399

Estado da amostra: Regular

Link:

<http://www.shprime.com.br/imovel/apartamento-venda-sao-paulo-santa-cecilia-2dormitorios-1suite-1vaga-125m2/SH45878>

Imóvel à venda na SH PRIME imóveis

Tel. 11 4750-2292

<http://www.shprime.com.br/>

15.6. R6 – Imóvel Referencial 6



R\$ 1.590.000,00

Área privativa: 168,00M²

Área total: 196,00M²

47 anos

Apartamento com 3 quartos à venda
Santa Cecília - São Paulo/SP

Alameda Barros, 399

Estado da amostra: Entre novo e regular

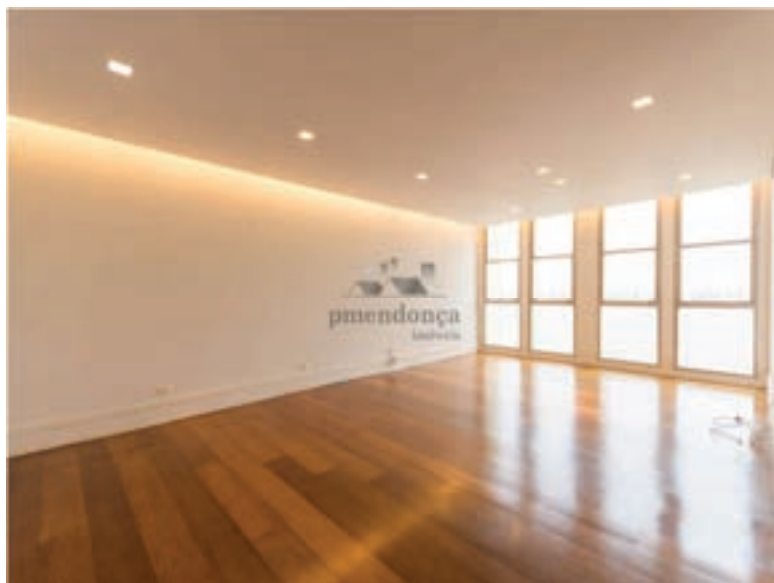
Link:

<https://www.casamineira.com.br/imovel-venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-higienopolis-sao-paulo-sp/1387890>

Imóvel à venda na TÂNIA AMORIM
imóveis Tel. 11 3255-1230

<https://www.taniaamorim.com.br/>

15.7. R7 – Imóvel Referencial 7



R\$ 1.380.000,00

Área privativa: 168,00M²

Área total: 196,00M²

47 anos

Apartamento com 3 quartos à venda
Santa Cecília - São Paulo/SP

Alameda Barros, 399

Estado da amostra: Entre novo e regular

Link:

<https://www.casamineira.com.br/imovel-venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-higienopolis-sao-paulo-sp/1405904>

Imóvel à venda na PMENDONÇA
imóveis Tel. 11 96051-8751

<https://www.pimoveis.com.br/>

15.8. R8 – Imóvel Referencial 8



R\$ 1.300.000,00

Área privativa: 168,00M²

Área total: 196,00M²

47 anos

**Apartamento com 3 quartos à venda
Santa Cecília - São Paulo/SP**

Alameda Barros, 399

**Estado da amostra: Entre novo e
regular**

Link:

<https://www.casamineira.com.br/imovel-venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-santa-cecilia-sao-paulo-sp/713353>

**Imóvel à venda na LOCAL imóveis Tel.
11 96051-8751**

<https://www.localimoveis.com.br/>

Nota sobre os Imóveis Referenciais (RS):

Os dados relativos aos anúncios dos imóveis referenciais foram obtidos através de pesquisa nos respectivos sites de busca de imóveis como: zapimóveis.com.br, imovelweb.com.br, vivareal.com.br e nos sites das próprias consultorias imobiliárias apresentadas em cada uma das referências informadas neste documento.

17. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

17.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando-se necessária a adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. Que versa: (“Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que, em geral, acompanham esses preços e sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{VALOR DE MERCADO} = \text{VALOR ANUNCIADO} - \frac{\text{VALOR ANUNCIADO} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m²)”.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS			VENDA			5%	
	Endereço	Área construída (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m ²
R1	Alameda Barros, 399	168	Anúncio	R\$ 1.400.000,00	47	R\$ (70.000,00)	R\$ 7.916,67
R2	Alameda Barros, 399	168	Anúncio	R\$ 1.400.000,00	47	R\$ (70.000,00)	R\$ 7.916,67
R3	Alameda Barros, 399	168	Anúncio	R\$ 1.380.000,00	47	R\$ (69.000,00)	R\$ 7.803,57
R4	Alameda Barros, 399	121	Anúncio	R\$ 960.000,00	47	R\$ (48.000,00)	R\$ 7.537,19
R5	Alameda Barros, 399	121	Anúncio	R\$ 949.000,00	47	R\$ (47.450,00)	R\$ 7.450,83
R6	Alameda Barros, 399	168	Anúncio	R\$ 1.590.000,00	47	R\$ (79.500,00)	R\$ 8.991,07
R7	Alameda Barros, 399	168	Anúncio	R\$ 1.380.000,00	47	R\$ (69.000,00)	R\$ 7.803,57
R8	Alameda Barros, 399	168	Anúncio	R\$ 1.300.000,00	47	R\$ (65.000,00)	R\$ 7.351,19

17.2. Quanto à idade dos imóveis

As idades dos imóveis referenciais podem não ser as mesmas do imóvel avaliando, podendo apresentar, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados).

Em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

$$\text{VALOR DEPRECIADO} = \text{VALOR DO IMÓVEL} - \left(\frac{\text{VALOR DO IMÓVEL} \times \text{FATOR RossHeideck}}{100} \right)$$

$$\text{VALOR VALORIZADO} = \left(\frac{\text{VALOR DO IMÓVEL}}{100 - \text{FATOR RossHeideck}} \right) \times 100$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e levou-se em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{IDADE PERCENTUAL DE VIDA DOS IMÓVEIS} = \frac{\text{IDADE DO IMÓVEL}}{\text{VIDA ÚTIL}} \times 100$$

A tabela apresenta a idade do IA (imóvel Avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

Tabelas Apresentando os Dados de Homogeneização dos Imóveis Referenciais

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS					VENDA		
	Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de Venda (homogeneizado)
R1	0	70	0	Entre novo e regular	B	3	R\$ 7.916,67
R2	0	70	0	Entre novo e regular	B	3	R\$ 7.916,67
R3	0	70	0	Entre novo e regular	B	3	R\$ 7.803,57
R4	0	70	0	Regular	C	4	R\$ 7.537,19
R5	0	70	0	Regular	C	4	R\$ 7.450,83
R6	0	70	0	Entre novo e regular	B	3	R\$ 8.991,07
R7	0	70	0	Entre novo e regular	B	3	R\$ 7.803,57
R8	0	70	0	Entre novo e regular	B	3	R\$ 7.351,19
Total:							R\$ 62.770,75
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):							R\$ 7.846,34
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:							R\$ 949.407,66

17.3. Resultado auferido

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue:

VALOR FINAL HOMOGENEIZADO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO =

R\$ 949.407,66

VENDA

18. GRÁFICOS COMPARATIVOS DE VALORES DO IA E RS

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

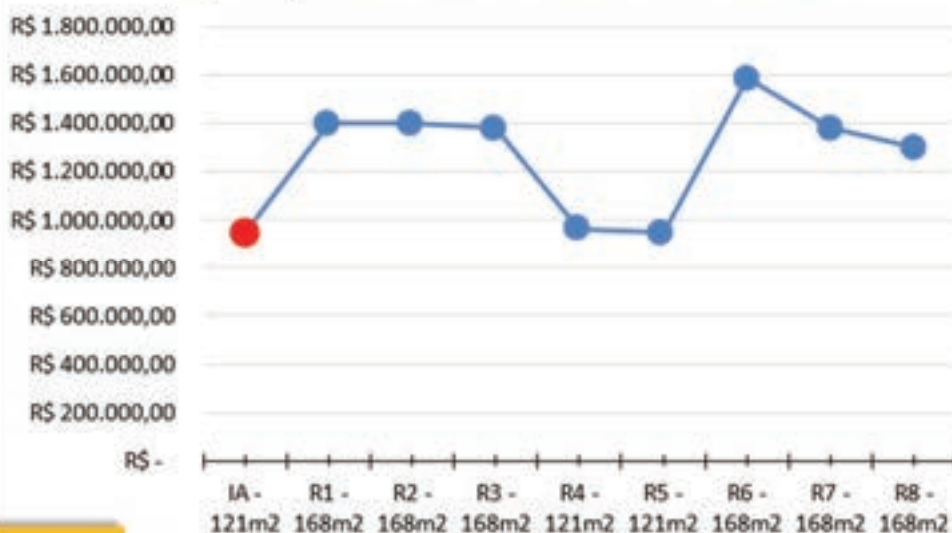
O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

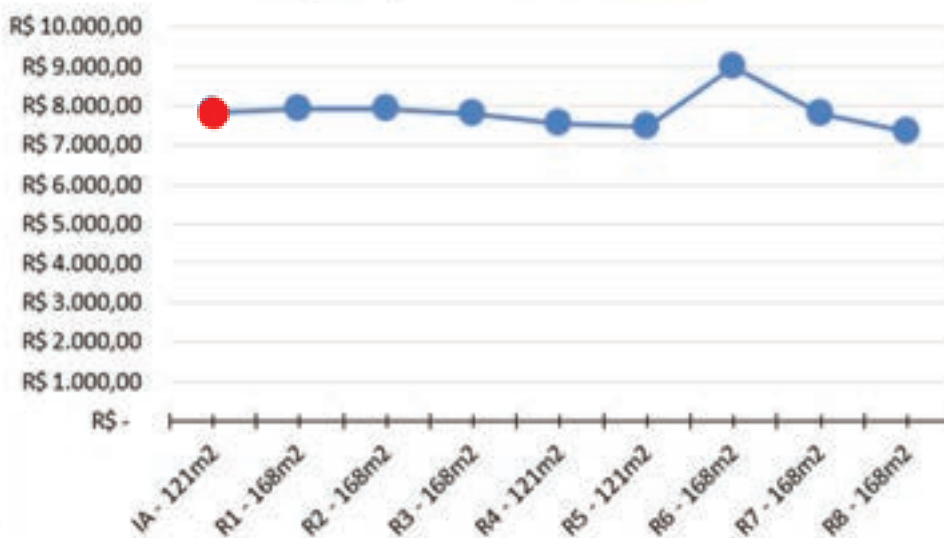
Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.

VENDA

Comparação de Valores brutos dos Imóveis



Comparação de Valores de M²



19. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

20. TABELAS

20.1. Tabela de Vida Útil de Imóveis

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)

IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
	ARMAZÉM		75
		RÚSTICO ou SIMPLES	60

INDUSTRIAL	GALPÃO	MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
	FÁBRICA		50
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

20.2. Tabela de Estados de Conservação

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

20.3. Tabela de Ross-Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

21. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 949.407,66
(Novecentos e quarenta e nove mil quatrocentos e sete reais e sessenta e seis centavos).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedido comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização socioeconômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, e nos colocamos à disposição de V.S.^a para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

PTAM CL 1013/2020 emitido em: 4 de fevereiro de 2020

Atenciosamente,



CRISTIANO REHDER DE SOUZA LEÃO
Perito Avaliador e Vistoriador Judicial
CRECI-SP 101758-F
CNAI 26733



22. ANEXOS

22.1. Anexos – Matrícula do Imóvel - Atualizada em: 27/01/2020 (19 Págs.)



2

**OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL**

SEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

Pág: 00001/00010



2ºRI 01097032

Certifica, atendendo a pedido verbal de pessoa interessada que, revendo o Livro 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula de teor seguinte: -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
64.531

ficha
01

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

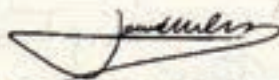
São Paulo, 08 de abril de 1988

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº A1-31, localizado no 3º andar do Bloco A1 do "Edifício Majorca", situado na Alameda Barros nº -/399, no 11º Subdistrito - Santa Cecília, com a área útil de 121,31m²., área comum de 19,75m²., área total de 141,06m²., - cobendo-lhe no terreno a fração ideal de 17,906m²., equivalente a 0,4540%.

CONTRIBUINTE:- 020.080.0562-3.

PROPRIETÁRIO:- OSWALDO CAMPOS BARROS, brasileiro, solteiro, analista de sistemas, domiciliado e residente nesta Capital, à rua Dona Veridiana nº 100, aptº 53.

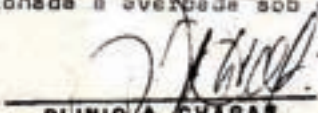
REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 82.044, deste Cartório.

O Oficial Maior 

Av. 1 em 08 de abril de 1.988

ÔNUS = HIPOTECA

Conforme inscrição nº 25.291, feita no Livro 2 de Inscrição Hipotecária, deste Cartório, o imóvel objeto desta matrícula foi dado em HIPOTECA a favor da CIA. REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede nesta Capital, para garantia de uma dívida no valor de Cr\$ 136.319,10, dívida essa representada pela Cédula Hipotecária Integral nº 040/73, Série MFA, única, emitida a favor da credora acima mencionada e averbada sob nº 1 à margem da inscrição nº 25.291.

O Escrevente Autorizado:- 

PLÍNIO A. CHAGAS
Escrevente Autorizado

"continua no verso"

Rua Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo/SP - CEP: 01153-000
Fones: (11) 3660-4993 / 3660-4998 - Fax: (11) 3660-4993 - www.2risp.com.br - e-mail: 2ri.sp@arisp.com.br

11248-2-AA 964888



2

**OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL**

REL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

Psz 00002/000:0



2^o 01097032

matrícula
64.531

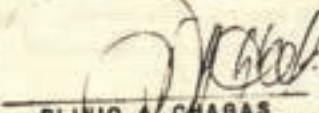
ficha
01
varas

Av. 2 em 08 de abril de 1.988

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Pelo instrumento particular datado de 10 de julho de 1976, a COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, tendo sido ressarci-
da do financiamento concedido a OSWALDO CAMPOS BARROS, com to-
dos os seus acréscimos legais, correção monetária e demais en-
cargos, pela PÁTRIA - CIA. BRASILEIRA DE SEGUROS GERAIS, deu/
plena, geral e rasa quitação, autorizando, em consequência,
cancelamento da hipoteca inscrita sob nº 25.291, referida na/
Av. 1, desta matrícula.

O Ecrevente Autorizado:-


PLÍNIO A. CHAGAS
Ecrevente Autorizado

Av. 3 em 08 de abril de 1.988

CANCELAMENTO DE CÉDULA

Pelo mesmo instrumento citado na Av. 2, supra, a COMPANHIA
REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, autorizou o cancelamento da Cédula
Hipotecária Integral nº 040/73, Série HFA, Única, averbada
sob nº 1, à margem da inscrição nº 25.291, deste Cartório, re-
ferida na Av. 1, desta matrícula.

O Ecrevente Autorizado:-


PLÍNIO A. CHAGAS
Ecrevente Autorizado

R. 4 em 08 de abril de 1.988

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 28 de outubro de 1987 (lv.2643, fls.260)-
do 13º Cartório de Notas desta Capital, o ESPÓLIO de OSWALDO/
CAMPOS BARROS, representado pelo inventariante, Dr. Lidia --/
"continua na ficha nº 02"

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

 **2** **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**
REL. JERRE RODRIGUES DA SILVA

Pág: 00003/ 00010
2ºRI 01097032

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula **64.531** ficha **02** São Paulo, 08de abril de 19 88

continuação da ficha nº 01...

De. Lidia Anunciata, brasileira, do lar, separada judicialmente, portadora da cédula de identidade RG. nº 4.233.182-SP, e/ do CIC. nº 947.601.108-44, residente e domiciliada nesta Capital, na avenida Brigadeiro Luiz Antonio nº 3552, nos termos / do Alvará Judicial mencionado no título e arquivado no Tabelião, - vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de Cz\$ 167.000,00, a ARCANGELO SFORCIN FILHO, brasileiro, despachante, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, com ROSANGELA BAROLLO SFORCIN, brasileira, do lar, / portadores das cédulas de identidade RG. nºs 4.812.200-SP e / 5.684.665-SP, respectivamente, inscritos em comum no CPF/MF. - sob nº 193.015.458-53, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Gabriel dos Santos nº 729, aptº 101.

O Escrevente Autorizado:- PLÍNIO A. CHAGAS
Escrevente Autorizado

R. 5 em 23 de agosto de 1.988.

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 20 de abril de 1988 (lv.2686, fls.203) / do 13º Cartório de Notas desta Capital, ARCANGELO SFORCIN FILHO e sua mulher ROSANGELA BAROLLO SFORCIN, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de ---/ Cz\$ 2.000.000,00, a ALBERTO BAROLLO, funcionário público federal aposentado, RG. nº 1.402.798-SP, casado sob o regime / da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, com DYRCE SALZANO BAROLLO, do lar, RG. nº 3.629.185-SP, brasileiros, inscritos no CPF/MF. sob nº 096.641.738/00, residentes e domiciliados / nesta Capital, na alameda Barros nº 399, aptº A1-31.

O Escrevente Autorizado:- PLÍNIO A. CHAGAS
Escrevente Autorizado

"continua no verso"

Rua Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo/SP - CEP: 01153-000
Fones: (11) 3660-4993 / 3660-4998 - Fax: (11) 3660-4993 - www.2risp.com.br - e-mail: 2ri.sp@arisp.com.br
QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

11248-2-AA 964889

2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL		Pág. 00004/ 00010
DEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA		01097032
matrícula 64.531	ficha 02	verso
R. 6 em 08 de janeiro de 2008 <u>PARTILHA</u> Do Formal de Partilha datado de 31 de outubro de 2007, aditado em 26 de dezembro de 2007, assinado pelo Dr. Ricardo Felício Scaff, M. Juiz de Direito da 12ª Vara da Família e das Sucessões desta Capital, e extraído dos autos (Proc. nº 583.00.2006.189127-3/000000-000 - Ordem nº 1189/2006) de inventário dos bens deixados por DYRCE SALEANO BAROLLO (CPF/MF. nº 146.253.528-35), falecida em 14 de julho de 2006, sem deixar testamento, no estado civil de casada, consta que, na partilha dos bens, homologada por sentença de 25 de setembro de 2007, transitada em julgado em 17 de outubro de 2007, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$-84.166,00, foi partilhado da seguinte forma:- ao viúvo meeiro ALBERTO BAROLLO, brasileiro, funcionário público aposentado, RG. nº 1.402.798-7-SSP/SP, CPF/MF. nº 096.641.738-00, residente e domiciliado nesta Capital, na alameda Barros nº 399, apto. Al-31, bairro Santa Cecília, <u>METADE IDEAL</u>; e, aos herdeiros filhos CÉLIA REGINA BAROLLO, brasileira, médica, divorciada, RG. nº 3.743.173-0-SP, CPF/MF. nº 575.869.348-00, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Bagé nº 173, bairro Vila Mariana; CARLOS ALBERTO BAROLLO, brasileiro, analista de sistema, RG. nº 4.291.254-4-SSP/SP, CPF/MF. nº 534.299.588-49, casado pelo regime da comunhão de bens, na vigência da lei nº 6515/77, com ALICE TESTA BAROLLO, brasileira, funcionária pública estadual, RG. nº 5.916.126-7-SSP/SP, CIC/MF. nº 034.709.918-12, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Mauro de Miranda, TTE, 179, apto. 32, Parque Jabaquara; e, ROSÂNGELA BAROLLO SFORCIN, brasileira, "continua na ficha 03"		

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

 **2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**
SEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

Pág: 00005/ 00010


2ºRI 01097032

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: **64.531** ficha: **03**

São Paulo, 08 de janeiro de 2008

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
SEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

continuação da ficha 02...

do lar, RG. nº 5.684.665-SSP/SP, CPF/MF. nº 263.954.538-82, casada pelo regime da comunhão de bens, antes da lei nº 6515/77, com Dr. ARCANGELO SFORCIN FILHO, brasileiro, advogado, RG. nº 4.812.200-SSP/SP, CPF/MF. nº 193.015.458-53, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Maranhão nº 320, apto. 151, bairro Higienópolis, UMA PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 16,6% PARA CADA UM.

O Escrevente Autorizado:-


Luiz Paulo Filócomo

R. 7 em 26 de março de 2008

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 07 de março de 2008 (Livro 3016, fls.329) do 8º Tabelião de Notas desta Capital, ALBERTO BAROLLO, viúvo; CÉLIA REGINA BAROLLO, divorciada; CARLOS ALBERTO BAROLLO e sua mulher ALICE TESTA BAROLLO; e, ROSANGELA BAROLLO SFORCIN e seu marido ARCANGELO SFORCIN FILHO, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$-152.000,00, a DANILO SINI SCARPATO, italiano, divorciado, engenheiro, RNE nº W-412.338-X-CGPI/DIREX-DPF, CPF/MF. nº 223.197.359-68, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Higienópolis nº 968, apto. 142-B.

O Escrevente Autorizado:-


Luiz Paulo Filócomo

continua no verso

Rua Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo/SP - CEP: 01153-000
Fones: (11) 3660-4993 / 3660-4998 - Fax: (11) 3660-4993 - www.2risp.com.br - e-mail: 2ri.sp@arisp.com.br
QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

11248-2-AA 964890



2 ^o OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL		784 30006/00013
REL. JERSE RODRIGUES DA SILVA		2 ^o FJ 01097032
matrícula 64.531	ficha 03	verso
Av. 8 em 18 de setembro de 2015 Prenotação 396.057 - 24/08/2015 <u>PENHORA</u> Da Certidão datada de 24 de agosto de 2015 (PH000099314), emitida por meio eletrônico (nos termos do provimento CG 6/2009 Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo) por Daniel da Silva Nunes Busch Pereira, assistente judiciário do 30^o Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, tendo como Escrivã/Diretora a Sra. Silvia Regina Giansante, extraída dos autos (Processo n° 1008675-04.2015.8.26.0100) da ação de Execução Civil movida pelo BANCO VOTORANTIM S/A, CNPJ/MF n° 59.588.111/0001-03, contra ALAIR APARECIDA OLIVEIRA VAZ, CPF/MF n° 040.403.498-57; DESGA AMBIENTAL COMÉRCIO LTDA., CNPJ/MF sob n° 63.895.353/0001-17; e DANILO SINI SCARPATO, CPF/MF n° 223.197.359-68, já qualificado, também nomeado depositário, consta que, o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO nos aludidos autos, tendo sido atribuído à causa, o valor de R\$-1.426.445,88. O Escrevente Autorizado:  Jerse Rodrigues da Silva Av. 9 em 27 de junho de 2018. Prenotação 443.387 - 20/06/2018 <u>INDISPONIBILIDADE</u> Pelo Comunicado de 18 de junho de 2018, protocolo de indisponibilidade n° 201806.1809.00533546-IA-500, processo n° 00019647620145030180, enviado pela Central de Indisponibilidade - ARISP, nos termos do Provimento CG n° 13/2012 da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado continua na ficha 04		

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

 **2** **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**
REL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

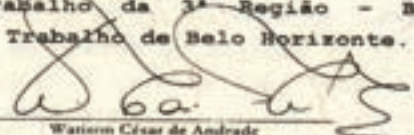
Pág: 00007 / 00010

 **2ºRI 01097032**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.248-2** **2** **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**
REL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

matrícula **64.531** ficha **04** São Paulo, 27 de junho de 2018.

continuação da ficha 03...
de São Paulo, é feita a presente averbação de **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **DANILO SINI SCARPATO**, inscrito no CPF/MF sob nº 223.197.359-68, tendo como emissor da ordem o TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - Belo Horizonte - MG - 42ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte.

O Escrevente Autorizado: 
Walmir César de Andrade

Av. 10 em 05 de fevereiro de 2019
Prenotação 451.727 - 28/01/2019
INDISPONIBILIDADE
Pelo Comunicado de 24 de janeiro de 2019, protocolo de indisponibilidade nº 201901.2412.00698712-IA-650, processo nº 00120708520135030163, enviado pela Central de Indisponibilidade - ARISP, nos termos do Provimento CG nº 13/2012 da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, é feita a presente averbação de **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **DANILO SINI SCARPATO**, inscrito no CPF/MF sob nº 223.197.359-68, tendo como emissor da ordem o TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - Betim - MG - 6ª Vara do Trabalho de Betim.

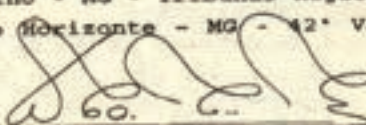
O Escrevente Autorizado: 
José Carlos Aparecido Palma

"CONTINUA NO VERSO"

Rua Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo/SP - CEP: 01153-000
Fones: (11) 3660-4993 / 3660-4998 - Fax: (11) 3660-4993 - www.2risp.com.br - e-mail: 2ri.sp@arisp.com.br
QUALQUER ADULTERAÇÃO, RABURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

 **11248-2-AA 964891**

2º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL		Doc. 30008/00010
SEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA		2ª FL 01087032
matrícula	data	
64.531	04	
VERSO		
Av. 11 em 12 de março de 2019 Prenotação 453.014 - 28/02/2019 <u>CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE</u> Pelo Comunicado de Cancelamento de 25 de fevereiro de 2019, protocolado sob n° 201902.2513.00725332-TA-800, enviado pela Central de Indisponibilidade - ARISP, nos termos do Provimento CG n° 13/2012 da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, é feita a presente averbação para constar o CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE averbada sob n° 9, nesta matrícula, em nome de DANILO SINI SCARPATO, já qualificado, referente ao Protocolo de Indisponibilidade número 201806.1809.00513546-IA-500, processo n° 00019647620145030180, tendo como emissor o TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - Belo Horizonte - MG - 12ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte. O Escrevente Autorizado:  Watson César de Andrade Av. 12 em 28 de março de 2019. Prenotação 452.886 - 26/02/2019 <u>PENMORA</u> Da Certidão datada de 25 de fevereiro de 2019 (PM000253593), emitida por meio eletrônico (nos termos do provimento CG 6/2009 Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo) por Fernanda Paiva Caputo, Escrevente Técnico Judiciário do 29º Ofício Cível do Foro Central desta Capital, tendo como Escrivã/Diretora, a Sra. Salete Deleame, extraída dos autos (Processo número 10070203120140260100) da Ação de Execução Civil movida pelo "continua na ficha 05"		

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

 **2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**
REAL JERRE RODRIGUES DA SILVA

Pág. 00009/00010

 2ºRI 01097032

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.248-2

matrícula **64.531** data **05**

São Paulo, 28 de março de 2019.

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
JERRE RODRIGUES DA SILVA

continuação da ficha 04...

ITAÚ UNIBANCO S/A., CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, contra DESGA AMBIENTAL INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ/MF nº 63.895.353/0001-17; ALAIR APARECIDA OLIVEIRA VAZ, CPF/MF nº 040.403.498-57; e DANILO SINI SCARPATO, CPF/MF nº 223.197.359-68, também nomeado depositário, consta que o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO nos aludidos autos, tendo sido atribuído à causa, o valor de R\$ 1.707.515,90. Integra a presente penhora o imóvel objeto da matrícula 63.943, desta Serventia.

O Escrevente Autorizado:


Paulo Filócomu

*** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA ***
** VIDE COTA NA PRÓXIMA PÁGINA **

Rua Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo/SP - CEP: 01153-000
Fones: (11) 3660-4993 / 3660-4998 - Fax: (11) 3660-4993 - www.2risp.com.br - e-mail: 2ri.sp@arisp.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

11248-2-AA 964892



2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

DEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

Pag. 00014/00010



2º RI 01097032

Nada mais consta do que o já relatado nesta matrícula. Os SUBDISTRITOS DE PERDIZES E SANTA CECÍLIA, pertenceram e pertencem a este OFICIAL DE REGISTRO pelos períodos seguintes: Santa Cecília, de 24/12/1912 a 09/04/1931, quando passou para 5º RI no período de 10/08/1931 a 01/03/1932 e retornou a essa Serventia em 02/03/1932 até a presente data. Perdizes, de 24/12/1912 a 25/12/1927, quando passou para 5º RI no período de 26/12/1927 a 14/05/1939 e retornou a essa Serventia em 15/05/1939 até a presente data. Se esta certidão for utilizada para a lavratura de escritura, ela é válida por 30 dias, a partir da data impressa mecanicamente quando de sua expedição, nos termos do Item 12, letra "b" do Capítulo 14, das Normas de Serviço da R. 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 6015, de 31/12/1973. Certifica ainda mais, que a presente certidão reproduz alienações e ônus reais integralmente noticiados até a presente data, servindo a presente como certidão de FILIAÇÃO VENTENÁRIA no caso de a matrícula ter sido aberta há mais de 30 anos. A presente é extraída em forma reprográfica por Cristiane Leite da Cruz

nos termos do Artigo 19 parágrafo 1º da Lei nº 6015 de 31 de dezembro de 1973. São Paulo, (Data impressa mecanicamente).



Humberto Deliberato Filho
O Escrevente Autorizado

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
CNPJ: 046.227.989/0001-71

R. Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo - Capital - CEP: 01153-000 - Tel: 3666-4993

A importância correspondente aos selos do Estado e Sec. da Fazenda foi paga por verba, conforme guia nº 019/2020.	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Documentos</td> <td style="text-align: right;">R\$</td> <td style="text-align: right;">32,97</td> </tr> <tr> <td> Ao Estado</td> <td style="text-align: right;">R\$</td> <td style="text-align: right;">9,37</td> </tr> <tr> <td> À Sec. da Fazenda</td> <td style="text-align: right;">R\$</td> <td style="text-align: right;">6,41</td> </tr> <tr> <td> Registro Civil</td> <td style="text-align: right;">R\$</td> <td style="text-align: right;">1,74</td> </tr> <tr> <td> Trib. de Justiça</td> <td style="text-align: right;">R\$</td> <td style="text-align: right;">2,26</td> </tr> <tr> <td> Min. Público</td> <td style="text-align: right;">R\$</td> <td style="text-align: right;">1,90</td> </tr> <tr> <td> Imp. s/ serviços</td> <td style="text-align: right;">R\$</td> <td style="text-align: right;">0,66</td> </tr> <tr> <td> Total</td> <td style="text-align: right;">R\$</td> <td style="text-align: right;">54,99</td> </tr> </table>	Documentos	R\$	32,97	Ao Estado	R\$	9,37	À Sec. da Fazenda	R\$	6,41	Registro Civil	R\$	1,74	Trib. de Justiça	R\$	2,26	Min. Público	R\$	1,90	Imp. s/ serviços	R\$	0,66	Total	R\$	54,99
Documentos	R\$	32,97																							
Ao Estado	R\$	9,37																							
À Sec. da Fazenda	R\$	6,41																							
Registro Civil	R\$	1,74																							
Trib. de Justiça	R\$	2,26																							
Min. Público	R\$	1,90																							
Imp. s/ serviços	R\$	0,66																							
Total	R\$	54,99																							

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



1124823C3000000016703620G

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"



2

**OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL**

SEL. JERRE RODRIGUES DA SILVA

Pág. 00001/ 00009



2ºRI 01097031

Certifica, atendendo a pedido verbal de pessoa interessada que, revendo o Livro 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula de teor seguinte: -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
63.943

folha
01

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

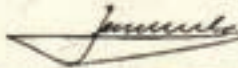
São Paulo, 10 de fevereiro de 19 88

IMÓVEL:- BOX número 93, localizado no 2º sub-solo do Bloco A3 do CONJUNTO RIVIERA, situado na Alameda Barros nºs 391, 399, 405, 407, 413, 419, 423, 437, 451 e 459, esquina da rua São / Vicente de Paulo nºs 259, 267, 271 e 275, no 11º subdistrito-Santa Cecília, com a área exclusiva de 15,82m²., a área comum de 10,66m². e a área total de 26,48m²., correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 3,360m² ou 0,0852%.

CONTRIBUINTE:020.080.0870-3

PROPRIETÁRIA:- HELENO & FONSECA CONSTRUTÉCNICA S.A., com sede nesta Capital à rua Santa Rosa Júnior nº 283, inscrita no CGC/MF. sob nº 61.573.184/0001-73.

REGISTRO ANTERIOR - Transcrição nº 57.735, deste Cartório.

O Oficial Maior: 

R.1 em 10 de fevereiro de 1988

VENDE E COMPRA

Pela escritura de 30 de novembro de 1987 (lv.2647, fls.187) - do 13º Cartório de Notas desta Capital, a proprietária acima qualificada, - vendeu o imóvel desta matrícula, pelo preço de Cz\$18,60 a ARCANGELO SFORCIN FILHO, brasileiro, despachante, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei número 6.515/77, com ROSANGELA BAROLLO SFORCIN, brasileira, do lar, portadores de CI.RG. nºs 4.812.200-SP e 5.684.665-SP, respectivamente, inscritos em comum no CPF/MF. sob nº 193.015.458-/53, residentes e domiciliados nesta Capital à rua Gabriel dos Santos nº 729, apto. 181; venda esta, feita com anuência do - Espólio de Oswaldo Campos Barros, representado pela inventa -

- continua no verso -

Rua Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo/SP - CEP: 01153-000

Fones: (11) 3660-4993 / 3660-4998 - Fax: (11) 3660-4993 - www.2risp.com.br - e-mail: 2ri.sp@arisp.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RABURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

11248-2-AA 964883



2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

SEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

Pág: 00002/00019



2ª 01097031

Matrícula
63.943

Ficha
01
verso

riente, Lidia Anunciata, brasileira, do lar, separada judicialmente, RG. 4.233.182-SP e CIC/MF. 947.601.108-44, residente e domiciliada nesta Capital, na Av. Brigadeiro Luiz Antonio nº 3.552, - nos termos do Alvará mencionado no título e arquivado no Tabelião.

O escrevente autorizado:

JAIR RODRIGUES FILHO
Escrevente Habilitado

R. 2 em 23 de agosto de 1.988.

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 20 de abril de 1988 (lv.2686, fls.203) de 13ª Cartório de Notas desta Capital, ARCANGELO SFORCIN FILHO e sua mulher ROSANGELA BAROLLO SFORCIN, já qualificados, --- venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de --- / Cz\$ 200.000,00, a ALBERTO BAROLLO, funcionário público federal aposentado, RG. nº 1.402.798-SP, casado sob o regime de / comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, com DYRCE SALZANO BAROLLO, do lar, RG. 3.629.185-SP, brasileiros, inscritos no -/ CPF/MF. sob nº 096.641.738/00, residentes e domiciliados nesta Capital, na alameda Barros nº 399, aptº 01-31.

O Escrevente Autorizado:-

PLINIO A. OLIVEIRA
Escrevente Autorizado

R. 3 em 08 de janeiro de 2008

PARTILHA

Do Formal de Partilha datado de 31 de outubro de 2007, aditado em 26 de dezembro de 2007, assinado pelo Dr. Ricardo Felício Scaff, M. Juiz de Direito da 12ª Vara da Família e das Sucessões desta Capital, e extraído dos autos (Proc. nº 583.00.2006.189127-3/000000-000 - Ordem nº

"continua na ficha 02"

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"



ADDITIONAL INFORMATION

2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

RES. JENNÉ RODRIGUES DA SILVA

Pag. 00003 / 00009



2°RI 01097031

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Abstract

63.943

Summary

02

São Paulo, 08 de janeiro de 2008

2º OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL

图4: 上海城市圈、长三角城市群、珠三角城市群、京津冀城市群

continuação da ficha 01...

1189/2006) de inventário dos bens deixados por DRYCE SALEANO BAROLLO (CPF/MF. n° 146.253.528-35), falecida em 14 de julho de 2006, sem deixar testamento, no estado civil de casada, consta que, na partilha dos bens, homologada por sentença de 25 de setembro de 2007, transitada em julgado em 17 de outubro de 2007, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$-15.486,00, foi partilhado da seguinte forma:- ao viúvo meeiro ALBERTO BAROLLO, brasileiro, funcionário público aposentado, RG. n° 1.402.798-7-SSP/SP, CPF/MF. n° 096.641.738-00, residente e domiciliado nesta Capital, na alameda Barros n° 399, apto. Al-31, bairro Santa Cecília, METADE IDEAL; e, aos herdeiros filhos CÉLIA REGINA BAROLLO, brasileira, médica, divorciada, RG. n° 3.743.173-0-SP, CPF/MF. n° 575.869.348-00, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Bagé n° 173, bairro Vila Mariana; CARLOS ALBERTO BAROLLO, brasileiro, analista de sistema, RG. n° 4.291.254-4-SSP/SP, CPF/MF. n° 534.299.588-49, casado pelo regime da comunhão de bens, na vigência da lei n° 6515/77, com ALICE TESTA BAROLLO, brasileira, funcionária pública estadual, RG. n° 5.916.126-7-SSP/SP, CIC/MF. n° 034.709.918-12, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Mauro de Miranda, TTE, 179, apto. 32, Parque Jabaquara; e, ROSÂNGELA BAROLLO SFORCIN, brasileira, do lar, RG. n° 5.684.665-SSP/SP, CPF/MF. n° 263.954.538-82, casada pelo regime da comunhão de bens, antes da lei n° 6515/77, com Dr. ARCANGELO SFORCIN FILHO, brasileiro, advogado, RG. n° 4.812.200-SSP/SP, CPF/MF. n° 193.015.458-53, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Maranhão

"continua no verso"

"continua no verso"

Rua Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo/SP - CEP: 01153-000

Fones: (11) 3660-4993 / 3660-4998 - Fax: (11) 3660-4993 - www.2risp.com.br - e-mail: 2risp@arisp.com.br

QUALQUER ALTERAÇÃO NASIMAGENS EMENEA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

1^o Oficial de Registro do Instituto
Criminal do Rio de Janeiro, 1920.

11248-2-AA 964884

卷一百一十五

2

OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL

SEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

Pag. 00004/00039



2º RI 01097031

matrícula	folha
63.943	02
	verso

nº 320, apto. 151, bairro Higienópolis, UMA PARTE IDEAL
CORRESPONDENTE A 16,6% PARA CADA UM.

O Escrevente Autorizado:-

Luiz Paulo Filócomo

R. 4 em 26 de março de 2008

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 07 de março de 2008 (Livro 3016, fls.329) do 8º Tabelião de Notas desta Capital, ALBERTO BAROLLO, viúvo; CÉLIA REGINA BAROLLO, divorciada; CARLOS ALBERTO BAROLLO e sua mulher ALICE TESTA BAROLLO; e, ROSANGELA BAROLLO SFORCIN e seu marido ARCANGELO SFORCIN FILHO, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$-28.000,00, a DANILO SINI SCARPATO, italiano, divorciado, engenheiro, RNE nº W-412.338-X-CGPI/DIREX-DPF, CPF/MF. nº 223.197.359-68, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Higienópolis nº 968, apto. 142-B.

O Escrevente Autorizado:-

Luiz Paulo Filócomo

Av. 5 em 18 de setembro de 2015

Prenotação 396.057 - 24/08/2015

PENHORA

Da Certidão datada de 24 de agosto de 2015 (PH000099314), emitida por meio eletrônico (nos termos do provimento CG 6/2009 Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo) por Daniel da Silva Nunes Busch Pereira, assistente judiciário do 30º Ofício Cível do Foro continua na ficha 03

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

 **2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**
NEL JERSE RODRIGUES DA SILVA

Pág. 00005/ 00009

 2ºRI 01097031

 **LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL** **CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.248-2** **2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**
NEL JERSE RODRIGUES DA SILVA

matrícula 63.943 ficha 03 São Paulo, 18 de setembro de 2015

Continuação da ficha 02.

Central da Comarca de São Paulo, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, tendo como Escrivã/Diretora a Sra. Silvia Regina Giansante, extraída dos autos (Processo nº 1008675-04.2015.8.26.0100) da ação de Execução Civil movida pelo BANCO VOTORANTIM S/A, CNPJ/MF nº 59.588.111/0001-03, contra ALAIR APARECIDA OLIVEIRA VAZ, CPF/MF nº 040.403.498-57; DESGA AMBIENTAL COMÉRCIO LTDA., CNPJ/MF sob nº 63.895.353/0001-17; e DANILO SINI SCARPATO, CPF/MF nº 223.197.359-68, já qualificado, também nomeado depositário, consta que, o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO nos aludidos autos, tendo sido atribuído à causa, o valor de R\$-1.426.445,88.

O Escrevente Autorizado: 
Jaime Rodrigues Pinheiro

Av. 6 em 27 de junho de 2018.

Prenotação 443.387 - 20/06/2018

INDISPONIBILIDADE

Pelo Comunicado de 18 de junho de 2018, protocolo de indisponibilidade nº 201806.1809.00533546-IA-500, processo nº 00019647620145030180, enviado pela Central de Indisponibilidade - ARISP, nos termos do Provimento CG nº 13/2012 da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, é feita a presente averbação de **INDISPONIBILIDADE** dos bens de DANILO SINI SCARPATO, inscrito no CPF/MF sob nº 223.197.359-68, tendo como emissor da ordem o TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - Belo

continua no verso

Rua Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo/SP - CEP: 01153-000
Fones: (11) 3660-4993 / 3660-4998 - Fax: (11) 3660-4993 - www.2risp.com.br - e-mail: 2ri.sp@arisp.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

11248-2-AA 964885



2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL		Pag. 00005/ 00109
SEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA		2º RI 01097031
matrícula 63.943	folha 03	verso
Horizonte - MG - 42ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte.		
O Escrevente Autorizado:  Waisam César de Andrade		
Av. 7 em 05 de fevereiro de 2019 Prenotação 451.727 - 28/01/2019 INDISPONIBILIDADE Pelo Comunicado de 24 de janeiro de 2019, protocolo de indisponibilidade nº 201901.2412.00698712-IA-650, processo nº 00120708520135030163, enviado pela Central de Indisponibilidade - ARISP, nos termos do Provimento CG nº 13/2012 da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, é feita a presente averbação de INDISPONIBILIDADE dos bens de DANILO SINI SCARPATO, inscrito no CPF/MF sob nº 223.197.359-68, tendo como emissor da ordem o TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - Betim - MG - 6ª Vara do Trabalho de Betim.		
O Escrevente Autorizado:  José Cláudio Aparecido Palma		
Av. 8 em 12 de março de 2019 Prenotação 453.014 - 28/02/2019 CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE Pelo Comunicado de Cancelamento de 25 de fevereiro de 2019, protocolado sob nº 201902.2513.00725332-TA-800, enviado pela Central de Indisponibilidade - ARISP, nos termos do Provimento CG nº 13/2012 da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, é feita a presente averbação para constar o CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE continua na ficha 04		


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
SEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

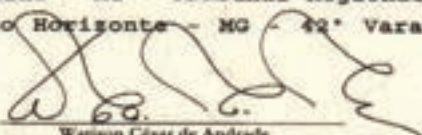
Pág. 000071 00009

2ºRI 01097031

2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
JERSE RODRIGUES DA SILVA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
matrícula **63.943** ficha **04**
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.248-2
São Paulo, 12 de março de 2019

continuação da ficha 03...
averbada sob nº 6, nesta matrícula, em nome de DANILO SINI SCARPATO, já qualificado, referente ao Protocolo de Indisponibilidade número 201806.1809.00533546-IA-500, processo nº 00019647620145030180, tendo como emissor o TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - Belo Horizonte - MG - 42ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte.

O Escrevente Autorizado: 
Watson César de Andrade

Av. 9 em 28 de março de 2019.
Prenotação 452.886 - 26/02/2019
PENHORA
Da Certidão datada de 25 de fevereiro de 2019 (PH000253593), emitida por meio eletrônico (nos termos do provimento CG 6/2009 Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo) por Fernanda Paiva Caputo, Escrevente Técnico Judiciário do 29º Ofício Cível do Foro Central desta Capital, tendo como Escrivã/Diretora, a Sra. Salete Deleame, extraída dos autos (Processo número 10070203120148260100) da Ação de Execução Civil movida pelo ITAÚ UNIBANCO S/A., CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, contra DESGA AMBIENTAL INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ/MF nº 63.895.353/0001-17; ALAIR APARECIDA OLIVEIRA VAZ, CPF/MF nº 040.403.498-57; e DANILO SINI SCARPATO, CPF/MF nº 223.197.359-68, também nomeado depositário, consta que o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO nos aludidos autos, tendo sido atribuído à causa, o valor de R\$-1.707.515,90. Integra a presente penhora o imóvel objeto da "continua no verso"

Rua Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo/SP - CEP: 01153-000
Fones: (11) 3660-4993 / 3660-4998 - Fax: (11) 3660-4993 - www.2risp.com.br - e-mail: 2risp@arisp.com.br
QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

11248-2-AA 964886


2º Ofício de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

2 **OFICIAL**
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL
DEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

Pág. 00008 / 00039

2^o RI 01097031

matrícula 63.943 ficha 04

matrícula 64.531, desta Serventia.

O Escrevente Autorizado: 
João Paulo Falcão

*** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA ***
** VIDE COTA NA PRÓXIMA PÁGINA **

QUAQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALEDA ESTE DOCUMENTO



2

**OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL**

REL. JERRE RODRIGUES DA SILVA

Pág. 00009/ 00008



2º RI 01097031

Nada mais consta do que o já relatado nesta matrícula. Os SUBDISTRITOS DE PERDIZES E SANTA CECÍLIA, pertenceram e pertencem a este OFICIAL DE REGISTRO pelos períodos seguintes: Santa Cecília, de 24/12/1912 a 09/09/1931, quando passou para 3º RI no período de 10/08/1931 a 01/03/1932 e retornou a essa Serventia em 02/03/1932 até a presente data, Perdizes, de 24/12/1912 a 26/12/1927, quando passou para 5º RI no período de 26/12/1927 a 14/05/1939 e retornou a essa Serventia em 15/05/1939 até a presente data. Se esta certidão for utilizada para a lavratura de escritura, ela é válida por 30 dias, a partir da data impressa mecanicamente quando de sua expedição, nos termos do Item 12, letra "B" do Capítulo 14, das Normas de Serviço da R. Corregedoria Geral da Justiça, não se confundindo este prazo com o de 30 dias para a validade da prenotação previsto no art. 209, da Lei 6015, de 31/12/1973. Certifica ainda mais, que a presente certidão reproduz alienações e ônus reais integralmente noticiados até a presente data, servindo a presente como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA no caso de a matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos. A presente é extraída em forma reprográfica por Cristiane Leite da Cruz

nos termos do Artigo 19 parágrafo 1º da Lei nº 6015 de 31 de dezembro de 1973.
São Paulo, (Data impressa mecanicamente).



Mumberto Deliberato Filho
O Escrevente Autorizado

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
CNPJ: 046.227.989/0001-71

R. Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo - Capital - CEP: 01153-000 - Tel: 3660-4993

A importância correspondente aos selos do Estado e Sec. da Fazenda foi paga por verba, conforme guia nº 319/2020.	<table border="0"> <tr> <td>Emolumentos</td> <td>R\$</td> <td>32,97</td> </tr> <tr> <td> Ao Estado</td> <td>R\$</td> <td>9,37</td> </tr> <tr> <td> À Sec. da Fazenda</td> <td>R\$</td> <td>6,41</td> </tr> <tr> <td> Registro Civil</td> <td>R\$</td> <td>1,74</td> </tr> <tr> <td> Trib. de Justiça</td> <td>R\$</td> <td>2,24</td> </tr> <tr> <td> Min. Público</td> <td>R\$</td> <td>1,58</td> </tr> <tr> <td> Imp. e serviços</td> <td>R\$</td> <td>0,66</td> </tr> <tr> <td> Total</td> <td> R\$</td> <td> 54,99</td> </tr> </table>	Emolumentos	R\$	32,97	Ao Estado	R\$	9,37	À Sec. da Fazenda	R\$	6,41	Registro Civil	R\$	1,74	Trib. de Justiça	R\$	2,24	Min. Público	R\$	1,58	Imp. e serviços	R\$	0,66	Total	R\$	54,99
Emolumentos	R\$	32,97																							
Ao Estado	R\$	9,37																							
À Sec. da Fazenda	R\$	6,41																							
Registro Civil	R\$	1,74																							
Trib. de Justiça	R\$	2,24																							
Min. Público	R\$	1,58																							
Imp. e serviços	R\$	0,66																							
Total	R\$	54,99																							

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



1124823C30000000167035201

Rua Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo/SP - CEP: 01153-000

Fones: (11) 3660-4993 / 3660-4998 - Fax: (11) 3660-4993 - www.2risp.com.br - e-mail: 2ri.sp@arisp.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

11248-2-AA 964887



22.2. Anexos – Certidão de Dados Cadastrais do IA



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 020.080.0562-3

Local do Imóvel:
AL BARROS, 399 - APTO 22 31 A1
CEP 01232-904
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AL BARROS, 399 - APTO 22 31 A1
CEP 01232-904

Contribuinte(s):
CPF 223.197.359-68 **DANILO SINI SCARPATO**

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.945	Testada (m):	85,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0046
Área total (m²):	3.945		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	142	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.700	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1973		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	6.526,00		
- da construção:	2.213,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	188.775,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	138.269,00		
Base de cálculo do IPTU:	327.044,00		



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 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/04/2020, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão:	29/01/2020
Número do Documento:	2.2020.000319446-9
Solicitante:	CRISTIANO REHDER DE SOUZA LEAO (CPF 155.220.258-59)

22.3. Anexos – Currículo do Corretor de Imóveis Emissor Deste Parecer

CRISTIANO REHDER DE SOUZA LEÃO

Qualificação: Perito Avaliador Imobiliário e Vistoriador Judicial

CRECI: 101758-F - 2ª Região (São Paulo) - CNAI: 26733

Endereço: Rua Pedro Doll, 400 - Cj. 21, São Paulo - SP

Contato: (11) 95407-7272

E-mail principal: crisleao@creci.prg.br

E-mail alternativo: cris@x3mconsult.com



Experiência Profissional

Perito Avaliador e Vistoriador de Imóveis cadastrado no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários e Perito Judicial habilitado para emitir PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária

Perito Judicial cadastrado nos Tribunais - TJSP e TRT, nomeado e disponível para atuar inclusive para os casos que envolvem **Justiça Gratuita**

Atuante na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 1996, responsável pela intermediação de diversas negociações envolvendo empresas nacionais e internacionais

Participação e desenvolvimento de negociações com empresas de grande porte no segmento imobiliário visando compra e venda de ativos

Especialista em Leilões de Imóveis Judiciais e Extrajudiciais, principalmente no que diz respeito ao ponto de vista da Análise dos casos, da **Avaliação Mercadológica** dos imóveis e da viabilidade comercial e financeira dos negócios analisados

Análise Técnico-Consultiva de Investimentos e aquisições de empreendimentos comerciais e residenciais para Pessoas Físicas e Jurídicas

Perito Integrante do **Grupo de Avaliadores do CRECISP** que desenvolve atividades de Avaliação de Prédios Públicos em caráter voluntário

Co-fundador do **Leilão ideal** – Projeto de desenvolvimento pessoal e financeiro, destinado à educação e à formação de investidores e profissionais especializados em Leilões de imóveis - Site: www.leilaoideal.com.br

Sócio Fundador da **X3M Consult** - Consultoria Especializada em Leilões de imóveis estabelecida em São Paulo, que presta serviços desde 1996 e é responsável por intermediar diversas aquisições de imóveis para investimento e moradia - Site: www.x3mconsult.com

Cursos e Especializações Recentes

PROECCI - Programa de Educação Continuada para Corretores de Imóveis - Janeiro 2019 - Capacitação, Aprimoramento e Atualização

Palestra: **Eu Sei o Que Você Está Pensando...** - Fevereiro 2019 - como ter melhores resultados profissionais utilizando a força de seus poderes mentais - Para Verificar a veracidade deste certificado consulte o site do CRECI 2ª Região pelo código 2015.9988.9284.4960

Prevenção à Lavagem de Dinheiro - Março 2019 - elaborado pela equipe da Clínica de Direito Penal da **Escola de Direito da Fundação Getúlio Vargas** de São Paulo, em parceria com Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF) e com o Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região - CRECI/SP.

Línguas estrangeiras

Fluente em Inglês e Espanhol Maio 2018 - Certificados: **Advanced - B2-C1*** (130 hours)
Business - C1* (144 hours) - Instituição: **ABA English American and British Academy**

Autor do livro:

*"Como Lucrar Com Leilões de Imóveis
30 Respostas que você precisa ter"*

São Paulo - 2018



Apoio:

