JOSÉ ROBERTO GRAICHE
ADVOCACIA
OAB/SP: 19.608-J

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 31ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL – SP.

Processo nº 0047799-64.2022.8.26.0100
Cumprimento de Sentença
Processo principal nº 1005488-41.2022.8.26.0100

CONDOMÍNIO NOVA AURORA, por seu advogado e bastante procurador que este subscreve, nos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS**, que move em face de **WALTER MAGALHÃES DA SILVA,** perante esse MM. Juízo e R. Cartório, vem, respeitosamente, à presença de V.Exa., requerer a juntada de 3(três) avaliações, cujo valor médio importa em **R$135.220,10 (cento e trinta e cinco mil, duzentos e vinte reais e dez centavos), válido Fevereiro/2025**, a intimação da parte contrária acerca das avaliações, e após o decurso do prazo, a homologação do valor avaliatório supracitado.

Nestes Termos,
P. Deferimento.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2.025.

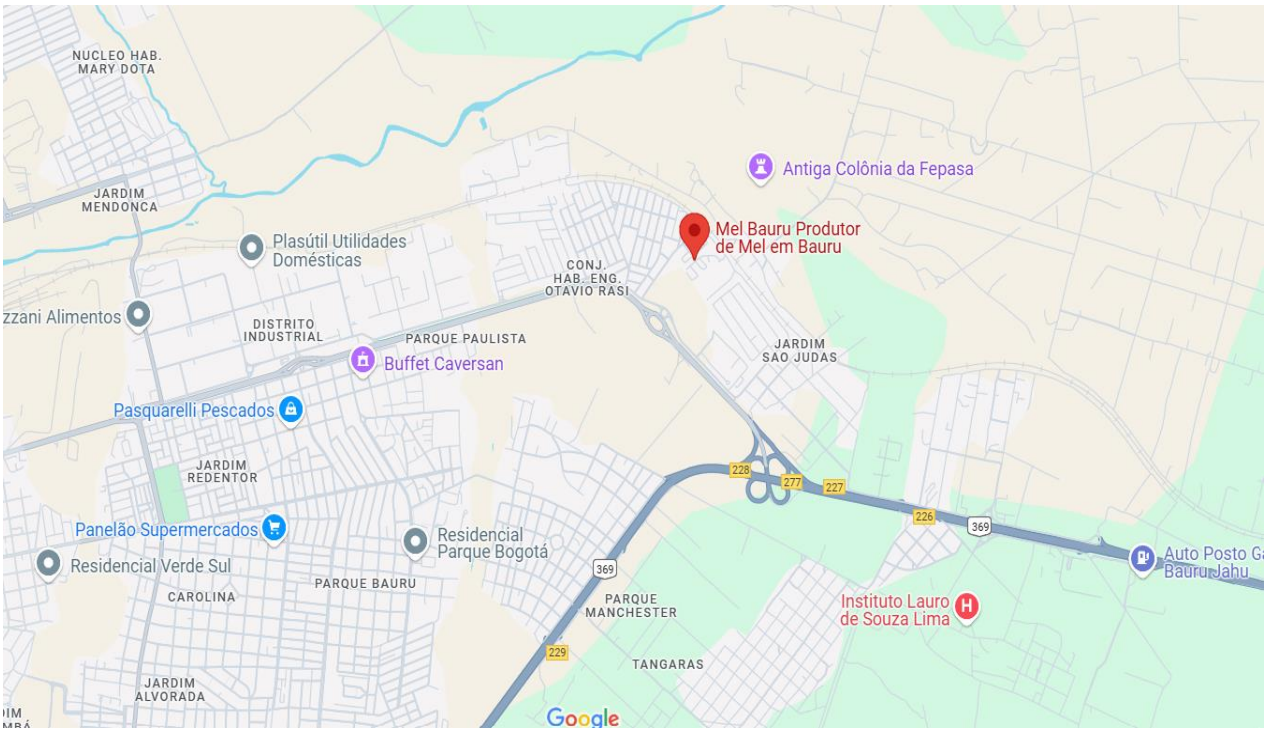
DAVI ROBERTO GRECCO
OAB/SP N° 209.484

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI ROBERTO GRECCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 11:53 , sob o número WJMJ25404213035
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047799-64.2022.8.26.0100 e código KDwMnuyg.

LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO
CORRETORA DE IMÓVEIS – CRECI 177073-F

REF: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO EM BAURU-SP
MOTIVO: PROCESSO JUDICIAL

PROCESSO Nº: 0047799-64.2022.8.26.0100
EXEQUENTE: CONDOMÍNIO NOVA AURORA
SOLICITANTE: DR. DAVI ROBERTO GRECCO



MATRÍCULA: Nª 15.365 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS-SP

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALINDO

Imóvel: Apartamento nº 804
Localização: 8º andar do **Edifício Nova Aurora**
Endereço: Rua Dr. Oscar Cintra Gordinho, nºs 210 (entrada principal), 214 e 218, e Rua Helena Zerrener, nºs 318, 320 e 324 –
2º Subdistrito – Liberdade, São Paulo-SP
Área Total Construída: 36,18 m²
Fração Ideal no Terreno: 5,01 m²
Contribuinte Municipal: 005.078.0646.8

2. LOCALIZAÇÃO

A avaliação do imóvel localizado no **2º Subdistrito – Liberdade, São Paulo-**SP, foi realizada com base em informações obtidas junto a instituições e profissionais especializados no mercado imobiliário no local. Denominado "**EDIFÍCIO AURORA**", nesta cidade e comarca.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI ROBERTO GRECCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 11:53 , sob o número WJMJ25404213035
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047799-64.2022.8.26.0100 e código IxiQKJAw.

Utilizamos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que define o valor do imóvel por meio da comparação com propriedades de características similares na mesma região.

5. METODOLOGIA APLICADA

A avaliação foi realizada conforme a **Norma ABNT NBR 14.653-2** e a **Resolução COFECI nº 1.066/2007**, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que se baseia em **pesquisas de imóveis semelhantes** na mesma região.

5.1 Levantamento de Mercado

O presente parecer foi realizada com base em informações obtidas junto a instituições e profissionais especializados no mercado imobiliário no local.

Utilizamos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que define o valor do imóvel por meio da comparação com propriedades de características similares na mesma região.

5.2 Fatores Influenciadores

Foram considerados diversos aspectos que impactam a precificação do imóvel, incluindo:

Localização e infraestrutura urbana: análise da proximidade com escolas, comércio, transporte público, segurança e vias de acesso.

Características do imóvel: tamanho da área privativa.

Liquidez de mercado: tempo médio necessário para venda de imóveis semelhantes na região.

Tendências econômicas e imobiliárias: flutuações nos preços devido a fatores macroeconômicos, como taxa de juros e oferta e demanda locais.

5.3 Análise Comparativa

Foram utilizados imóveis de características similares na mesma região para definir uma faixa de valores compatível com a realidade do mercado. Além dos preços anunciados, foram consideradas transações efetivadas nos últimos seis meses, ponderando diferenças como localização exata, estado de conservação e eventuais diferenciais construtivos.

5.4 Ajustes e Precisão

Com base nas informações obtidas, aplicamos ajustes nos valores unitários do metro quadrado conforme as diferenças entre os imóveis comparados e o imóvel avaliado. Esses ajustes levam em conta aspectos como conservação, melhorias realizadas e especificidades construtivas.

6. PESQUISA DE MERCADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI ROBERTO GRECCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 11:53 , sob o número WJMJ25404213035
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047799-64.2022.8.26.0100 e código IxiQKJAw.

LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO
CORRETORA DE IMÓVEIS – CRECI 177073-F

Comparativos de Imóveis analisados na região:

DAS REFERENCIAS177

IMÓVEL	M²	VALOR (R$)
APARTAMENTO	36	145.000,00
APARTAMENTO	40	150.000,00
APARTAMENTO	49	175.899,00

Valor médio do metro quadrado: **R$ 3.767,19**

O presente laudo reflete as condições reais do mercado, sendo elaborado conforme as diretrizes técnicas e normativas aplicáveis. **SEM VISITAÇÃO IN LOCO.**

7. VALOR FINAL DO IMÓVEL

Com base na pesquisa, o valor do terreno foi calculado como:

Área total 36,18² × Valor médio do M² R$ 3.767,19, o valor para fevereiro de 2025 é: **R$ 136.297,00**

Os valores foram ajustados conforme a demanda do mercado e a liquidez dos imóveis semelhantes.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente laudo foi elaborado de forma **técnica e imparcial**, respeitando as normas vigentes.

Os valores determinados **refletem a realidade do mercado na data da avaliação**.

Não foi possível acessar o interior dos imóveis, o que pode impactar na precificação final.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI ROBERTO GRECCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 11:53 , sob o número WJMJ25404213035
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047799-64.2022.8.26.0100 e código IxiQKJAw.

LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO
CORRETORA DE IMÓVEIS – CRECI 177073-F

Recomenda-se uma inspeção detalhada do interior dos imóveis para refinar ainda mais a avaliação.

Declaro-me à disposição para eventuais esclarecimentos.

São Paulo – SP, 14 de fevereiro de 2025

LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO
CORRETORA – CRECI nº 177073-F



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI ROBERTO GRECCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 11:53 , sob o número WJMJ25404213035
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047799-64.2022.8.26.0100 e código IxiQKJAw.

CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO
CRECI/SP Nº 177073-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro "**ATIVO**". Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **C0BAC631EE**
Data/hora de emissão: **12 de fevereiro de 2025 às 11h32m4s**
Válida até: **11h32m4s de 14 de março de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.
Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI ROBERTO GRECCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 11:53 , sob o número WJMJ25404213035
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047799-64.2022.8.26.0100 e código IxiQKJAw.

CRECISP

ANTÔNIO FRANCISO DA SILVA
corretor de imóveis
CRECISP nº 066052540421303 5

OBJETO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: DR. DAVI ROBERTO GRECCO

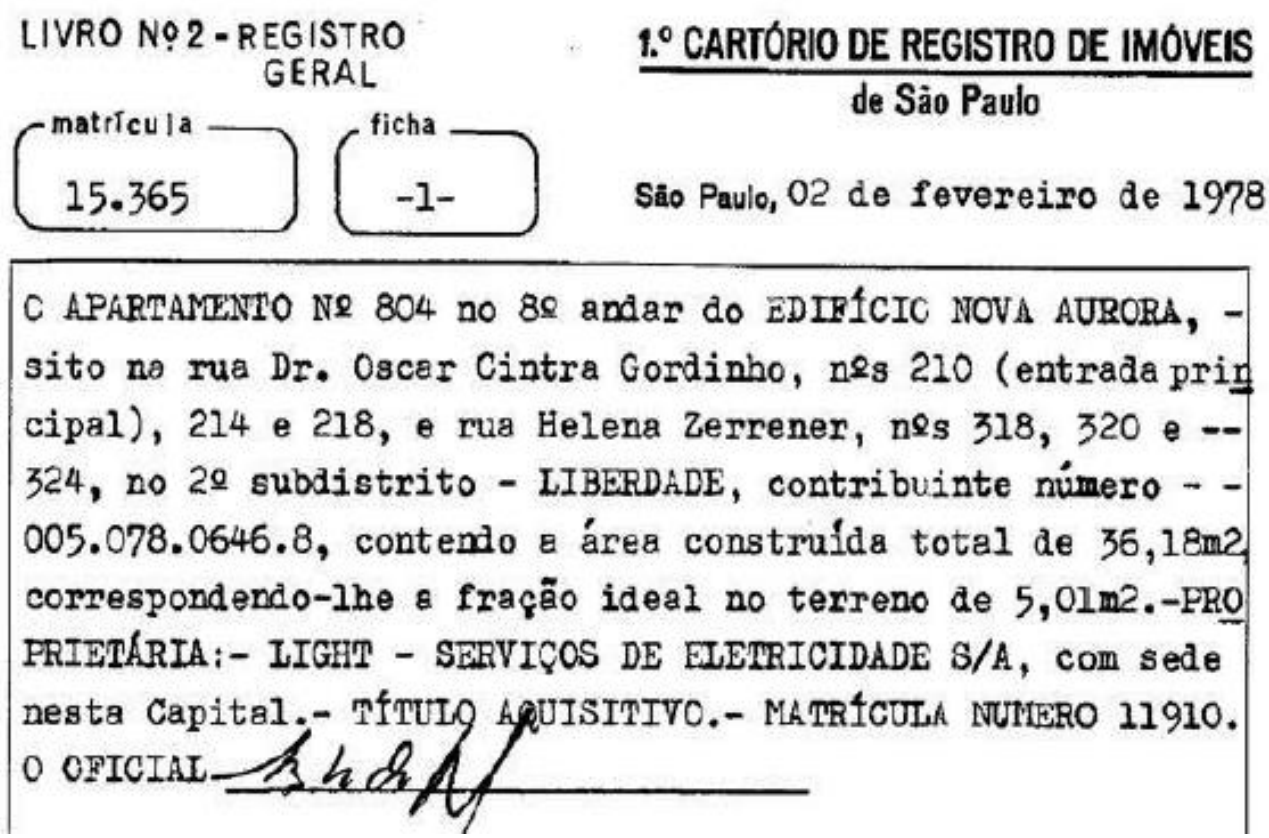
REF: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL EM PROCESSO JUDICIAL

PROCESSO Nº: 0047799-64.2022.8.26.0100

(LIBERDADE-SP)

MATRÍCULA: Nª 15.365

1º CRI DE SÃO PAULO-SP



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 15.365 | ficha -1-

São Paulo, 02 de fevereiro de 1978

C APARTAMENTO Nº 804 no 8º andar do EDIFÍCIO NOVA AURORA, - sito na rua Dr. Oscar Cintra Gordinho, nºs 210 (entrada principal), 214 e 218, e rua Helena Zerrener, nºs 318, 320 e -- 324, no 2º subdistrito - LIBERDADE, contribuinte número - - 005.078.0646.8, contendo a área construída total de 36,18m2, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 5,01m2.-PROPRIETÁRIA:- LIGHT - SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S/A, com sede nesta Capital.- TÍTULO AQUISITIVO.- MATRÍCULA NUMERO 11910.

O OFICIAL

De acordo com a solicitação para avaliação, apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização de um imóvel assim descrito: *"APARTAMENTO Nº 804 no 8º andar do EDIFÍCIC NOVA AURORA, sito na rua Dr. Oscar Cintra Gordinho, nºs 210 (entrada principal), 214 e 218, e rua Helena Zerrener, nºs 318, 320 e -- 324, no 2º subdistrito - LIBERDADE, contribuinte número 005.078.0646.8, contendo uma área construída total de 36,18m2 correspondendo-lhe a fraçao ideal no terreno de 5,01m2."*

Em pesquisa de mercado realizada com corretores que trabalham com imóveis semelhantes na mesma localização, recebi a informação de que existem imóveis com valor de **R$ 3.000,00 a R$**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI ROBERTO GRECCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 11:53 , sob o número WJM25404213035
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047799-64.2022.8.26.0100 e código 5v3n3FtP.

CRECISP

ANTÔNIO FRANCISO DA SILVA
corretor de imóveis
CRECISP nº 066052

4.000,00, o valor do metro quadrado para **APARTAMENTO** dependendo do tamanho, acabamento, divisões, e localização do imóvel.

O imóvel está localizado **no Bairro da Liberdade-SP,** não foi possível identificar o imóvel na prefeitura deste município pelo número de cadastro devido à falta de mais informações. não sabemos referente as benfeitorias existentes no imóvel bem como padrão construtivo, delimitando esta avaliação levando em consideração apenas o metro quadrado do imóvel.

Foi utilizado como parâmetro unidades disponíveis a venda na internet, na mesma localidade, pois trata-se de uma área com grande variação de valores imobiliários, podendo os referenciais serem maiores ou menores, a depender do imóvel em anúncio.

Esse método requer o tratamento estatístico dos dados pesquisados, que são a Metodologia Científica, que usa a Estatística Inferencial e é mais utilizada por ser mais confiável, efetuamos pesquisas na internet e conseguimos estabelecer o estudo da região em que possui unidades a venda.

Acrescido a isso, esta avaliação efetuou análise documental apenas, com levantamento da **Certidão de Matrícula** do Imóvel, este corretor declara que não esteve **em diligência *in loco***.

Importante esclarecer ao interessado que sendo necessário, poderá ser realizada visita ao imóvel para verificar seu estado de conservação e outras informações.

A presente avaliação levou em consideração apenas o valor do metro quadrado praticado na região do imóvel, buscando anúncios de imóveis semelhantes e tirando a média de preço.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI ROBERTO GRECCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 11:53 , sob o número WJMJ25404213035
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047799-64.2022.8.26.0100 e código 5v3n3FtP.

CRECISP

ANTÔNIO FRANCISO DA SILVA
corretor de imóveis
CRECISP nº 06605

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Centro / Liberdade / **Rua Oscar Cintra Gordinho**

Venda
R$ 128.000

Condomínio
R$ 400

IPTU
não informado

30 m² | 1 quarto | 1 banheiro | Elevador | Cozinha

Endereço
Rua Oscar Cintra Gordinho - Liberdade, São Paulo - SP

Chegamos à conclusão de que o valor de mercado em fevereiro de 2025, para imóvel, descrito na **MATRÍCULA 15.365 DO 1º. CRI DE SÃO PAULO-SP.** IMÓVEL: *"APARTAMENTO Nº 804 no 8º andar do EDIFÍCIC NOVA AURORA, sito na rua Dr. Oscar Cintra Gordinho, nºs 210 (entrada principal), 214 e 218, e rua Helena Zerrener, nºs 318, 320 e -- 324, no 2º subdistrito - LIBERDADE, contribuinte número 005.078.0646.8, contendo uma área construída total de 36,18m2." O valor* é de **APROXIMADAMENTE R$ 130.000,00** (*cento e trinta mil reais*).

Desde já nos colocamos à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se julgarem necessários.

São Paulo – SP, 13 de fevereiro de 2025

ANTÔNIO FRANCISO DA SILVA
Corretor de imóveis - CRECISP nº 06605

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI ROBERTO GRECCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 11:53 , sob o número WJM25404213035
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047799-64.2022.8.26.0100 e código 5v3n3FtP.

CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

ANTONIO FRANCISCO DA SILVA
CRECI/SP Nº 006605-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro "**ATIVO**". Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **E2DA0BC298**
Data/hora de emissão: **12 de fevereiro de 2025 às 11h33m9s**
Válida até: **11h33m9s de 14 de março de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.
Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

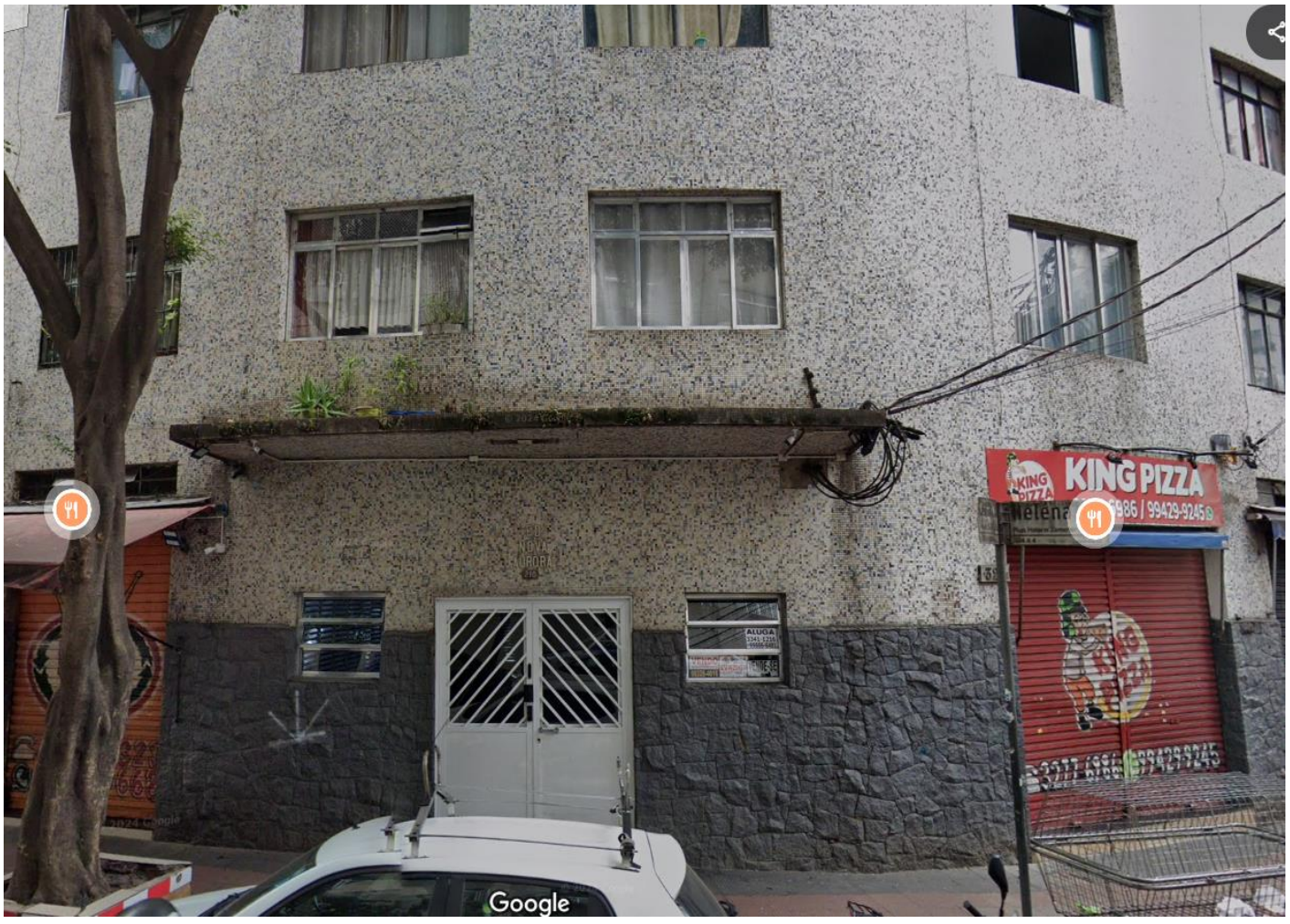
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI ROBERTO GRECCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 11:53 , sob o número WJMJ25404213035
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047799-64.2022.8.26.0100 e código 5v3n3FtP.

LEGAL ATIVOS
AVALIAÇÕES E ALIENAÇÕES DE ATIVOS

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

MOTIVO: APRESENTAÇÃO EM PROCESSO JUDICIAL
SOLICITANTE DO PARECER: DR. DAVI ROBERTO GRECCO
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 31ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL – SP
PROCESSO Nº 0047799-64.2022.8.26.0100
MATRÍCULA: Nª 15.365 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS-SP
EXEQUENTE: CONDOMÍNIO NOVA AURORA

OBJETO DA AVALIAÇÃO



LEGAL ATIVOS – Elienações e Avaliações de Ativos
Email: kaiqueabraao@legalativos.com.br
(11) 95080-9881

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI ROBERTO GRECCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 11:53 , sob o número WJMJ25404213035
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047799-64.2022.8.26.0100 e código JtZR9Ncj.

LEGAL ATIVOS
AVALIAÇÕES E ALIENAÇÕES DE ATIVOS

A pedido do Dr. Davi,

Avaliamos imóvel objeto do presente parecer, que assim descreve, IMÓVEL: "*APARTAMENTO Nº 804 no 8º andar do EDIFÍCIC NOVA AURORA, sito na rua Dr. Oscar Cintra Gordinho, nºs 210 (entrada principal), 214 e 218, e rua Helena Zerrener, nºs 318, 320 e -- 324, no 2º subdistrito - LIBERDADE, contribuinte número 005.078.0646.8, contendo uma área construída total de 36,18m2 correspondendo-lhe a fraçao ideal no terreno de 5,01m2*"

DE ACORDO COM A CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 15.365 | ficha -1-

São Paulo, 02 de fevereiro de 1978

C APARTAMENTO Nº 804 no 8º andar do EDIFÍCIC NOVA AURORA, - sito na rua Dr. Oscar Cintra Gordinho, nºs 210 (entrada principal), 214 e 218, e rua Helena Zerrener, nºs 318, 320 e -- 324, no 2º subdistrito - LIBERDADE, contribuinte número - - 005.078.0646.8, contendo a área construída total de 36,18m2, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 5,01m2.-PROPRIETÁRIA:- LIGHT - SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S/A, com sede nesta Capital.- TÍTULO AQUISITIVO.- MATRÍCULA NUMERO 11910.
O OFICIAL

LEGAL ATIVOS – Elienações e Avaliações de Ativos
Email: kaiqueabraao@legalativos.com.br
(11) 95080-9881

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI ROBERTO GRECCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 11:53 , sob o número WJMJ25404213035 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047799-64.2022.8.26.0100 e código JtZR9Ncj.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 005.078.0646-8

Local do Imóvel:
R OSCAR CINTRA GORDINHO, 210 - APTO 804
CEP 01512-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R OSCAR CINTRA GORDINHO, 210 - APTO 804
CEP 01512-010

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	488	Testada (m):	24,88
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0103
Área total (m²):	488		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	37	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	390	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1964		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	4.198,00
- da construção:	3.429,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	32.908,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	25.375,00
Base de cálculo do IPTU:	58.283,00

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 17/05/2025, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 16/02/2025
Número do Documento: 2.2025.000547518-5

DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI ROBERTO GRECCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 11:53 , sob o número WJMJ25404213035 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047799-64.2022.8.26.0100 e código JtZR9Ncj.

LEGAL ATIVOS
AVALIAÇÕES E ALIENAÇÕES DE ATIVOS

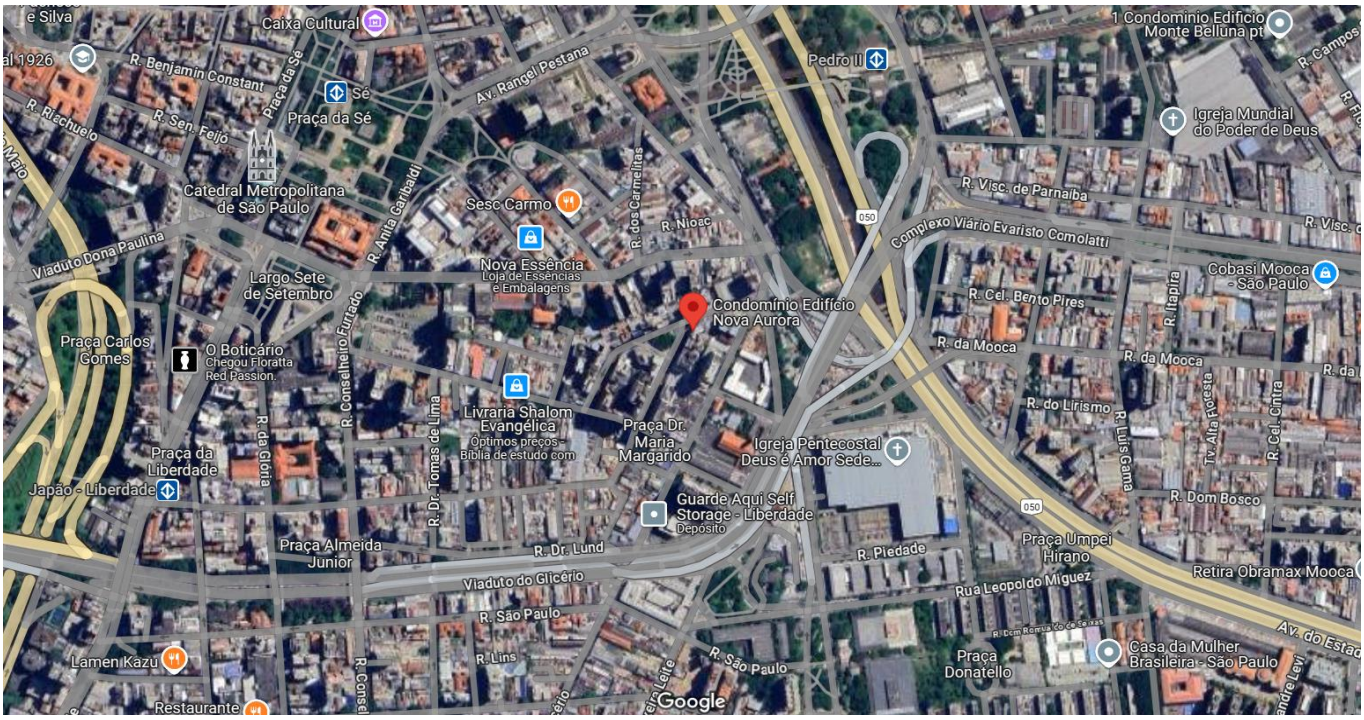
O Subdistrito da Liberdade, localizado na região central de São Paulo, é conhecido por sua rica herança cultural, especialmente ligada às comunidades asiáticas. Historicamente, a área era chamada de "Campo da Força" até o final do século XIX, operando como local de execuções públicas. O nome "Liberdade" surgiu porque, para muitos escravos, a morte era vista como a única forma de alcançar a liberdade.

A Praça da Liberdade, anteriormente conhecida como Largo da Forca, foi o principal palco dessas execuções até 1891. A Capela Nossa Senhora dos Aflitos, situada na Rua dos Estudantes, é um dos poucos vestígios remanescentes desse período.

A **Estação Liberdade** do Metrô de São Paulo está localizada a aproximadamente **871 metros** da **Rua Oscar Cintra Gordinho, 210**, no bairro da Liberdade. Essa distância corresponde a cerca de **12 minutos a pé**. Além disso, a estação **Pedro II** fica a aproximadamente **589 metros** de distância, oque corresponde a cerca de **8 minutos a pé**.

A avaliação do imóvel foi realizada com base exclusivamente no valor do **M²**, sem considerar aspectos adicionais das benfeitorias, como acabamento, qualidade estrutural, ou instalações. Devido à falta de informações mais detalhadas e à análise limitada pelas imagens via google, a estimativa de valor do imóvel se restringe à área total do imóvel e à média do metro quadrado comercializado na região, sendo semelhante ao imóvel avaliando.

Considere-se que o valor apurado reflete uma estimativa com base em parâmetros comuns de mercado, sem levar em conta variações específicas relacionadas ao estado de conservação ou, caso seja necessário a regularização da do bem.



LEGAL ATIVOS – Elienações e Avaliações de Ativos
Email: kaiqueabraao@legalativos.com.br
(11) 95080-9881

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI ROBERTO GRECCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 11:53 , sob o número WJMJ25404213035
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047799-64.2022.8.26.0100 e código JtZR9Ncj.

LEGAL ATIVOS
AVALIAÇÕES E ALIENAÇÕES DE ATIVOS

DAS REFERÊNCIAS MERCADOLÓGICA

Para obtenção do valor médio do M² na área do imóvel, foram utilizadas informações obtidas em anúncios da Rede Mundial de Computadores, servindo como valor base a média do preço por metro quadrado. Importante salientar que a presente avaliação não levou em consideração a divisão do imóvel e suas fronteiras, mas apenas a documentação apresentada pelo interessado, ou seja, a **Certidão de Matrícula** do imóvel, sendo obtido o valor médio do M² com base em anúncios da rede mundial de computadores. **SEM VISITA TÉCNICA**

Foi utilizado o método comparativo direto de avaliação de imóveis, que é amplamente utilizado por corretores de imóveis para determinar o valor de mercado de um bem. Este método baseia-se na comparação de propriedades similares que foram vendidas recentemente no mercado.

REFERÊNCIA	IMÓVEIS	M²	VALOR DE AVALIAÇÃO	MÉDIA/M²
1	APARTAMENTO À VENDA RUA OSCAR CINTRA GORDINHO LIBERDADE SÃO PAULO-SP	49	R$ 175.899,00	R$ 3.589,78
2	APARTAMENTO À VENDA RUA OSCAR CINTRA GORDINHO LIBERDADE SÃO PAULO-SP	36	R$ 150.000,00	R$ 4.166,67
3	APARTAMENTO À VENDA RUA OSCAR CINTRA GORDINHO LIBERDADE SÃO PAULO-SP	51	R$ 190.000,00	R$ 3.725,49
4	APARTAMENTO À VENDA RUA OSCAR CINTRA GORDINHO LIBERDADE SÃO PAULO-SP	40	R$ 150.000,00	R$ 3.750,00
5	APARTAMENTO À VENDA RUA OSCAR CINTRA GORDINHO LIBERDADE SÃO PAULO-SP	36	R$ 145.000,00	R$ 4.027,78
	MÉDIA DOS PREÇOS		**R$ 810.899,00**	**R$ 19.259,71**
	MÉDIA POR M²		**R$ 162.179,80**	**R$ 3.851,94**
	RESULTADO	**36,18**		**R$ 139.363,26**

Aqui está uma descrição detalhada do método:

1. Coleta de Dados de Comparáveis
A primeira etapa envolve a coleta de dados de propriedades comparáveis (chamadas de "comparáveis").
2. Seleção dos Comparáveis
A seguir, os comparáveis são selecionados com base em sua semelhança com a propriedade a ser avaliada. A escolha deve considerar:
- Proximidade geográfica
- Semelhança em termos de tamanho, estilo, idade e estado de conservação
3. Ajustes de Valores
As propriedades comparáveis raramente são idênticas à propriedade em avaliação. Portanto, ajustes são necessários para refletir as diferenças.
4. Cálculo do Valor
Após realizar os ajustes necessários, o valor ajustado de cada comparável é calculado. Esses valores ajustados são então analisados para determinar uma faixa de valor ou um valor estimado para a propriedade em avaliação. A média ou mediana dos valores ajustados dos comparáveis geralmente é utilizada como a estimativa final do valor de mercado da propriedade.
5. Relatório de Avaliação
Finalmente, um relatório de avaliação é elaborado, que neste caso foi apenas com base na documentação apresentada, qual seja, matrícula do imóvel e certidão negativa de débitos federais.
Normas COFECI
A utilização do método comparativo direto é regulamentada pelo Conselho Federal de Corretores de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI ROBERTO GRECCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 11:53 , sob o número WJMJ25404213035
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047799-64.2022.8.26.0100 e código JtZR9Ncj.

LEGAL ATIVOS
AVALIAÇÕES E ALIENAÇÕES DE ATIVOS

Imóveis (COFECI). A norma específica que trata desse método é a NBR 14.653, item 8.2.1 (método priorizado), que é a Norma Brasileira para Avaliações de Bens. Esta norma fornece diretrizes sobre a execução de avaliações, garantindo que os procedimentos adotados pelos corretores sejam padronizados e tecnicamente fundamentados.

Importância do Método

O método comparativo direto é valorizado por sua praticidade e confiabilidade, pois reflete as condições reais do mercado imobiliário. No entanto, sua precisão depende da qualidade e da quantidade dos dados de comparáveis disponíveis, bem como da experiência e do julgamento profissional do avalia.

CONCLUSÃO DE VALOR FINAL

Após análise detalhada, considerando os aspectos técnicos, econômicos, bem como os dados de mercado coletados, o valor final de avaliação foi determinado com base na metodologia de (incluir o método de avaliação utilizado, por exemplo, Comparação Direta de Dados Entres Outros).

Levando em consideração as características do bem, o valor médio de mercado e as condições não específicas da localidade, sem considerar as possíveis benfeitorias existente no imóvel, **FOI ATRIBUÍDO O VALOR DE R$ 139.363,26** (*cento e trinta e nove mil e trezentos reais e vinte e seis centavos*), para **IMÓVE DE MATRÍCULA Nº 15.365 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO-SP.** Representando a estimativa mais precisa do preço de mercado atual.

Sendo o valor médio do metro quadrado na região é de **APROXIMADAEMTNE R$ 3.851,94** (*três mil e oitocentos e cinquenta e um reais e noventa e quatro centavos*).

Este valor reflete uma análise cuidadosa das variáveis envolvidas, garantindo a conformidade com as práticas de avaliação reconhecidas e aceitas no mercado. A presente avaliação tem validade para a data da inspeção e poderá ser sujeita a revisões em caso de alterações substanciais no mercado imobiliário ou nas condições do bem.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2025

Kaique Abrahão Oliveira Silva Barberino
Corretor de Imóveis
Creci-SP Nº 288.362-F

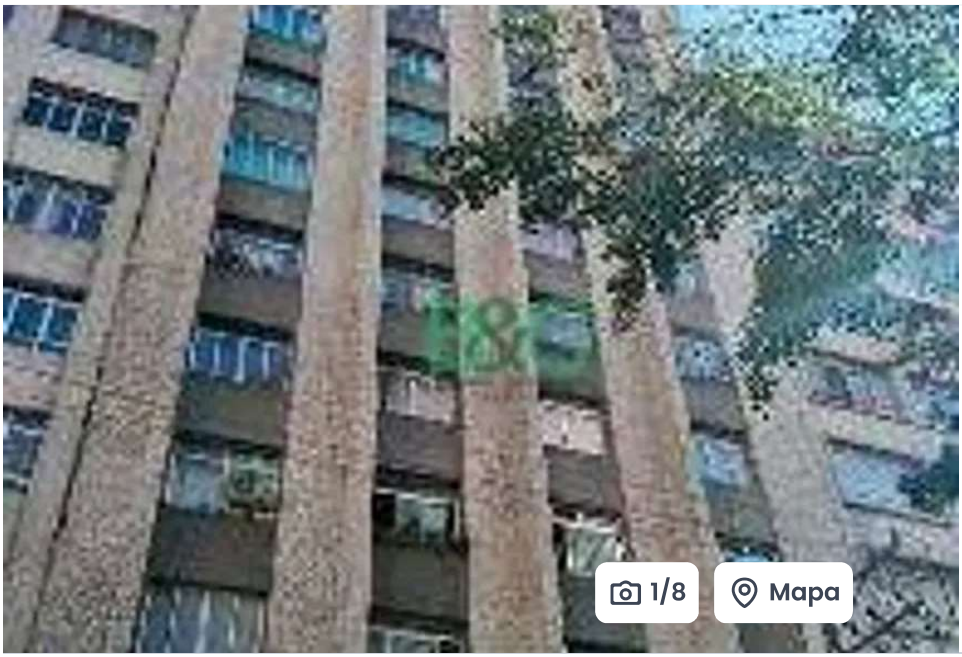
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI ROBERTO GRECCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 11:53 , sob o número WJMJ25404213035
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047799-64.2022.8.26.0100 e código JtZR9Ncj.

REFERÊNCIA	IMÓVEIS	M²	VALOR DE AVALIAÇÃO	MÉDIA/M²
1	APARTAMENTO À VENDA RUA OSCAR CINTRA GORDINHO LIBERDADE SÃO PAULO-SP	49	R$ 175.899,00	R$ 3.589,78
2	APARTAMENTO À VENDA RUA OSCAR CINTRA GORDINHO LIBERDADE SÃO PAULO-SP	36	R$ 150.000,00	R$ 4.166,67
3	APARTAMENTO À VENDA RUA OSCAR CINTRA GORDINHO LIBERDADE SÃO PAULO-SP	51	R$ 190.000,00	R$ 3.725,49
4	APARTAMENTO À VENDA RUA OSCAR CINTRA GORDINHO LIBERDADE SÃO PAULO-SP	40	R$ 150.000,00	R$ 3.750,00
5	APARTAMENTO À VENDA RUA OSCAR CINTRA GORDINHO LIBERDADE SÃO PAULO-SP	36	R$ 145.000,00	R$ 4.027,78
	MÉDIA DOS PREÇOS		**R$ 810.899,00**	**R$ 19.259,71**
	MÉDIA POR M²		**R$ 162.179,80**	**R$ 3.851,94**
	RESULTADO	**36,18**		**R$ 139.363,26**

REFERÊNCIA	LINK
1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-49m2-venda-RS175899-id-2754609786/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-liberdade-centro-sao-paulo-36m2-venda-RS150000-id-2576926700/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-51m2-venda-RS190000-id-2742107372/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-40m2-venda-RS150000-id-2468867884/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-36m2-venda-RS145000-id-2649000898/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI ROBERTO GRECCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 11:53 , sob o número WJMJ25404213035
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047799-64.2022.8.26.0100 e código JtZR9Ncj.

Criar conta Entrar





Compartilhar Favoritar

Venda / ... / Rua Oscar Cintra Gordinho

Venda

R$ 175.899

Compartilhar Favoritar

Condomínio **isento** IPTU **isento**

49 m² 2 quartos

1 banheiro

Endereço

Rua Oscar Cintra Gordinho, 211 - Liberdade, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

B E G IMOVEIS
Creci: 25158-J-SP

4.4/5 (56 classificações)
23.202 imóveis cadastrados

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 49 m² por R$ 175.899

(Código do anunciante: AP51712 | Código no Viva Real: 2754609786)

LEIA ATENTAMENTE A DESCRIÇÃO DO ANUNCIO.

Somos uma empresa credenciada junto ao Banco CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, especializada na intermediação de venda

Mostrar descrição completa

(11) 4750-...**Ver telefone**

Anúncio criado em 6 de novembro de 2024, atualizado há 10 horas.

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Rua Oscar Cintra Gordinho, 211 - Liberdade, São

Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com

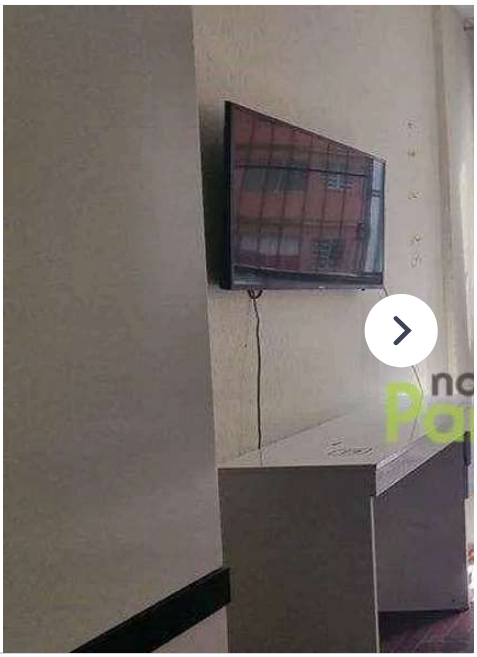
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI ROBERTO GRECCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 11:53 , sob o número WJMJ25404213035
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047799-64.2022.8.26.0100 e código JtZR9Ncj.

Criar conta Entrar

Sou corretor(a) / imobiliária

Sou proprietário(a)





Compartilhar Favoritar

Venda / ... / **Liberdade**

Venda

R$ 150.000

Compartilhar Favoritar

Condomínio **R$ 400** IPTU **isento**

- 36 m²
- 1 banheiro
- Elevador
- Interfone
- Cozinha

Endereço
Liberdade, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Novo Parque Imóveis
Creci: 17507-J-SP

3.8/5 (4 classificações)
938 imóveis cadastrados

Kitnet e 1 banheiro à Venda, 36 m² por R$ 150.000

(Código do anunciante: KN0078 | Código no Viva Real: 2576926700)

. -

(11) 3277-...**Ver telefone**

Anúncio criado em 20 de agosto de 2022, atualizado há 3 semanas.

Novo Parque Imóveis
Creci: 17507-J-SP

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento - Liberdade, São Paulo - SP que encontrei no

Receber ofertas de imóveis similares.

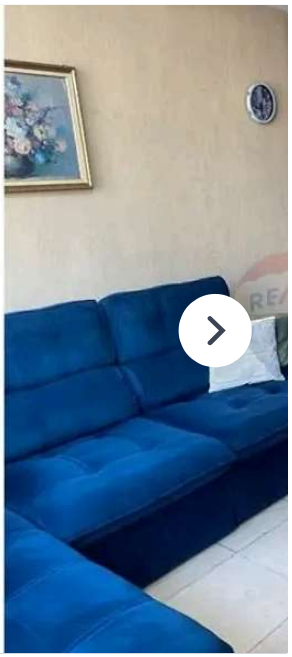
Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI ROBERTO GRECCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 11:53 , sob o número WJMJ25404213035
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047799-64.2022.8.26.0100 e código JtZR9Ncj.

Criar conta Entrar





Compartilhar Favoritar

Venda / ... / Rua Oscar Cintra Gordinho

Venda

R$ 190.000

Compartilhar Favoritar

Condomínio **R$ 450** IPTU **não informado**

51 m² 2 quartos

1 banheiro 8 andar

Endereço

Rua Oscar Cintra Gordinho - Liberdade, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

RN **REMAX Nova Esperança**
Creci: 371625-J-SP

3.3/5 (2 classificações)

50 imóveis cadastrados

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 51 m² por R$ 190.000

(Código do anunciante: 602061021-29 | Código no Viva Real: 2742107372)

Apartamento à Venda - Liberdade, São Paulo

Aproveite a oportunidade de morar no coração de São Paulo! Este apartamento de 2 dormitórios e 1 banheiro está localizado na

Mostrar descrição completa

(11) 2892-... **Ver telefone**

Anúncio criado em 14 de setembro de 2024, atualizado há 6 horas.

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Rua Oscar Cintra Gordinho - Liberdade, São Paulo -

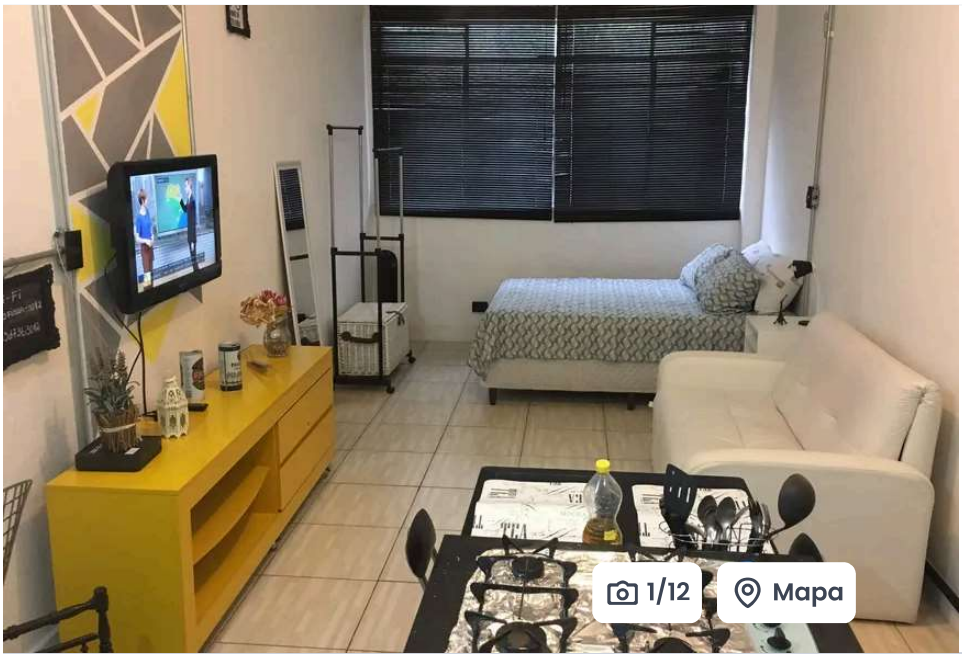
Receber ofertas de imóveis similares.

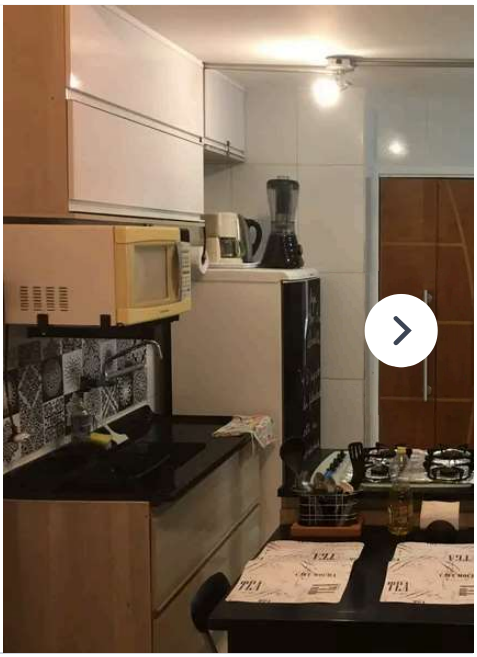
Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI ROBERTO GRECCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 11:53 , sob o número WJMJ25404213035
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047799-64.2022.8.26.0100 e código JtZR9Ncj.

Criar conta Entrar





Destaque

Venda / ... / Rua Oscar Cintra Gordinho

Venda

R$ 150.000

Condomínio **R$ 310** IPTU **não informado**

- 40 m²
- 1 quarto
- 1 banheiro
- Mobiliado
- Aceita animais
- Churrasqueira

Todas as características

Endereço

Rua Oscar Cintra Gordinho - Liberdade, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Flat com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 40 m² por R$ 150.000

(Código do anunciante: KYVDOPTJ | Código no Viva Real: 2468867884)

Kitnet no Centro de SP, 100% mobiliado, com tudo dentro, móveis e eletrodomésticos, aceito permuta. Próximo dos principais pontos do centro, metrôs: Sé e Liberdade, pontos turísticos: Catedral da Sé, Feira da Liberdade, 25 de Março, Mercado Municipal, entre outros... Se você procura por praticidade esse imóvel é uma ótima oportunidade...

(11) 97093-...**Ver telefone**

ER **Eduardo Ribeiro Amorim**

Nenhuma classificação

1 imóvel cadastrado

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Rua Oscar Cintra Gordinho - Liberdade, São Paulo -

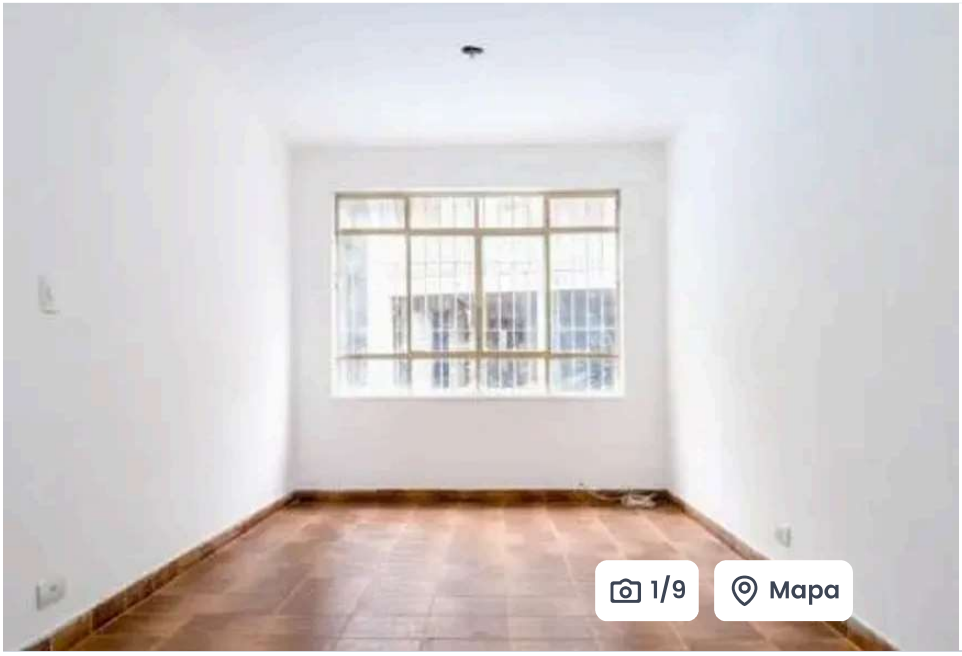
Receber ofertas de imóveis similares.

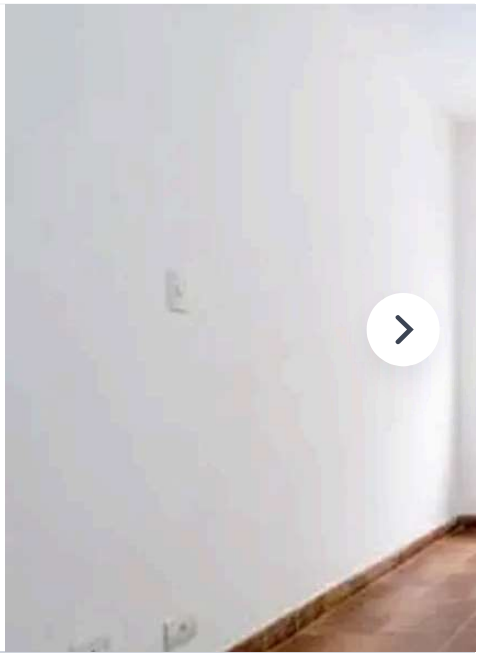
Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI ROBERTO GRECCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 11:53 , sob o número WJMJ25404213035
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047799-64.2022.8.26.0100 e código JtZR9Ncj.

Criar conta Entrar





Destaque

Venda / ... / Rua Oscar Cintra Gordinho

Venda

R$ 145.000

Condomínio **R$ 396** IPTU **isento**

36 m² 1 quarto

1 banheiro

Endereço

Rua Oscar Cintra Gordinho, 185 - Liberdade, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 36 m² por R$ 145.000

(Código do anunciante: 4893 | Código no Viva Real: 2649000898)

GLICERIO - LIBERDADE - Kitnet padrao, com localizacao na Rua Oscar Cintra Gordinho, com Dormitorio, Cozinha e WC. Medindo 36,00m² area construida. Imovel nao possui vaga de garagem. Predio dispoes de 2 Elevadores, Servicos de Portaria 24 horas, acessibilidade para deficientes e sistema de Gas de Botijao. Com facil acesso aos metros "SE E LIBERDADE", Supermercados, Feira Livre,

(11) 3107-...**Ver telefone**

Anúncio criado em 10 de agosto de 2023, atualizado há 1 dia.

SC **SP Centro Imóveis Ltda Me**

SC **SP Centro Imóveis Ltda Me**
Creci: 23293-J-SP

3.7/5 (3 classificações)

946 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Rua Oscar Cintra Gordinho, 185 - Liberdade, São

Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI ROBERTO GRECCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 11:53 , sob o número WJMJ25404213035
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047799-64.2022.8.26.0100 e código JtZR9Ncj.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 15.365 | ficha -1-

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 02 de fevereiro de 1978

O APARTAMENTO Nº 804 no 8º andar do EDIFÍCIO NOVA AURORA, - sito na rua Dr. Oscar Cintra Gordinho, nºs 210 (entrada principal), 214 e 218, e rua Helena Zerrener, nºs 318, 320 e -- 324, no 2º subdistrito - LIBERDADE, contribuinte número - - 005.078.0646.8, contendo a área construída total de 36,18m2, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 5,01m2.-PROPRIETÁRIA:- LIGHT - SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S/A, com sede nesta Capital.- TÍTULO AQUISITIVO.- MATRÍCULA NUMERO 11910.
O OFICIAL

R-1/15.365 Por escritura de 19 de março de 1.975, do 11º Cartório de Notas desta Capital, a proprietária VENDEU a MÔNICA DAKER BACHA, brasileira, menor púbere, com 17 anos de idade, estudante, dependente do CPF nº 007.137.328 de sua - mãe JAMILA DAKER BACHA, por quem é assistida neste áto, residente e domiciliada nesta Capital, na rua França Pinto, - nº 211, pelo valor de Cr$ 57,32, além de outras a fração - - ideal de 5,01m2, relativa ao apartamento desta matrícula, - uma vez que a construção do mesmo, ficou para ser incorporada por financiamento próprio do adquirente.- São Paulo, 02 de fevereiro de 1.978.- O Esc. Hab.
O OFICIAL

AV-2/15.365 Por via de petição datada de 30/01/78, a adquirente assistida de sua mãe, Jamila Daker Bacha, solicitou se fizesse constar, que na realidade, à fração ideal de 5,01m2, constante do R-1, foi incorporado por financiamento próprio, o apartamento objeto desta matrícula.- São Paulo, 02 de fevereiro de 1.978.- O Esc.Hab.
O OFICIAL

R-3/15.365 Por escritura de 05 de fevereiro de 1980, do -

continua no verso

Assinado digitalmente por REGIANE SILVA DA LUZ - escrevente - 06/01/2022 às 13:04:55
O documento pode ser acessado pelo endereço:
https://registradores.onr.org.br/visualizar.aspx?QRHash=6E28AF4DD2035EB022D19C8E35DD367D6B97FC45

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI RODRIGUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, sob o número WJMJ25404213035
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0053799-64.2022.8.26.0100 e código DTRO17q.

matrícula 15.365 | ficha - 1 - Verso

19º Cartório de Notas desta Capital, MÔNICA DAKER BACHA, - brasileira, solteira, maior, RG nº 3.861.464-RJ, dependente do CIC 007.137.328-49, estudante, residente e domiciliada - nesta Capital, na rua França Pinto nº 55, aptº 52, INSTITUIU EM FAVOR de JAMILA DAKER BACHA, brasileira, viúva, do lar, RG nº 7.306.234, CPF nº 007.137.328-49, residente e domiciliada nesta Capital, na rua França Pinto nº 55, aptº 52, -- USUFRUTO VITALÍCIO sobre o imóvel desta matrícula, dando-lhe para efeitos fiscais o valor de Cr$ 26.289,00.- São Paulo, - 29 de abril de 1980. O ESC.AUTORIZADO

AV. 04 – Em 4 de agosto de 2021

Ref. prenotação n. 405.152, de 1º de julho de 2021

ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL: Averba-se, nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 21 de junho de 2021, página 243, no livro n. 2.604, e Escritura Pública de Ata Retificativa lavrada em 1º de julho de 2021, página 117, no livro n. 2.607, ambas do 27º Tabelião de Notas desta Capital, que MONICA DAKER BACHA casou-se em 1º de março de 1980, sob o regime da comunhão parcial de bens, com JOÃO CARLOS PEREIRA DA SILVA, brasileiro, passando a mulher a assinar-se MONICA DAKER BACHA PEREIRA DA SILVA; e que por sentença proferida em 11 de julho de 2002, pelo Juízo de Direito da 10ª Vara da Família e Sucessões do Foro desta Comarca da Capital, transitada em julgado, foi decretada a separação consensual do casal JOÃO CARLOS PEREIRA DA SILVA e MONICA DAKER BACHA PEREIRA DA SILVA, passando esta a assinar-se **MONICA DAKER BACHA**, conforme cópia autenticada da certidão de casamento n. 089250 01 55 1980 3 00066 019 0004211 94, do 5º Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca do Rio de Janeiro - RJ. (Microfilme n. 405.152).
Selo Digital Nº 1114503310153650010004210.

William Miguel Abellan Nóbrega
Escrevente

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

R. 05 – Em 4 de agosto de 2021

Ref. prenotação n. 405.152, de 1º de julho de 2021

-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-(continua na ficha 02).-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

Assinado digitalmente por REGIANE SILVA DA LUZ - escrevente - 06/01/2022 às 13:04:55
O documento pode ser acessado pelo endereço:
https://registradores.onr.org.br/visualizar.aspx?QRHash=6E28AF4DD2035EB022D19C8E35DD367D6B97FC45

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
.onr
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI PEREIRA DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, sob o número WJMJ25404213035
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005799-64.2022.8.26.0100 e código DIZ90Ntq.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de São Paulo - Capital
CNS 11.145-0

matrícula 15.365 | ficha 02

São Paulo, **4 de agosto de 2021**

VENDA E COMPRA: Conforme Escrituras Públicas mencionadas na averbação anterior, a usufrutuária JAMILA DAKER BACHA, RG n. 7.306.234-SSP/SP, CPF n. 007.137.328-49, viúva, e a nu proprietária MONICA DAKER BACHA, RG n. 3.861.464-IFPRJ, RG n. 16.799.796-8-SSP/SP, CPF n. 315.928.088-83, separada consensualmente, ambas brasileiras, do lar, residentes e domiciliadas na Rua França Pinto n. 55, ap. 52, nesta Capital, **VENDERAM** o imóvel, pelo valor de R$ 83.000,00 (oitenta e três mil reais), a **WALTER MAGALHÃES DA SILVA**, CPF n. 059.163.628-03, brasileiro, solteiro, maior, desenhista de moda, residente e domiciliado na Rua Prates n. 884, nesta Capital. Valor venal de referência: R$ 59.647,00. (Microfilme n. 405.152).
Selo Digital Nº 1114503210153650020005217.

William Miguel Abellan Nóbrega
Escrevente

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

Protocolo Nº 192.098

CERTIDÃO DIGITAL DE MATRÍCULA
PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, da Lei nº 6.015/1973, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, bem como sua autoria e integridade serem comprovadas. São Paulo, data e hora abaixo indicadas.

Assinatura Digital

Assinado digitalmente por REGIANE SILVA DA LUZ - escrevente - 06/01/2022 às 13:04:55
O documento pode ser acessado pelo endereço:
https://registradores.onr.org.br/visualizar.aspx?QRHash=6E28AF4DD2035EB022D19C8E35DD367D6B97FC45

Ao Oficial.....:	R$ 34,73
A Sefaz/SP.....:	R$ 9,87
Ao IPESP.....:	R$ 6,76
Ao Reg.Civil.:	R$ 1,83
Ao TJSP.....:	R$ 2,38
Ao Municipio	R$ 0,71
Ao MPSP...:	R$ 1,67
Total.....:	R$ 57,95

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 59 "c").
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em https://selodigital.tjsp.jus.br

Nº SELO: 1114503C3192098000000122C
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF. ART. 12, LEI 13.331/2002.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI RODRIGUES DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 05/01/2022 às 13:04 , sob o número WJMJ25404213035
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0057390-64.2022.8.26.0100 e código DTZ9NTza.

CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

KAIQUE ABRAHÃO OLIVEIRA SILVA BARBERINO
CRECI/SP Nº 288362-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro "**ATIVO**". Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **CC8FAF3A3D**
Data/hora de emissão: **15 de fevereiro de 2025 às 21h6m1s**
Válida até: **21h6m1s de 17 de março de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.
Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI ROBERTO GRECCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 11:53 , sob o número WJMJ25404213035
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047799-64.2022.8.26.0100 e código JtZR9Ncj.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
31ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1115/1117, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6218, São Paulo-SP - E-mail: sp31cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**0047799-64.2022.8.26.0100**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**
Exequente:	**Condomínio Edifício Nova Aurora**
Executado:	**Walter Magalhães da Silva**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gisele Valle Monteiro da Rocha**

Vistos.

1. Homologo o valor de avaliação em R$135.220,10 (Fevereiro/2025)

2. Antes de se prosseguir com a alienação em hasta pública do imóvel penhorado, determino ao exequente:

1. Promova a juntada de certidão(es) atualizada(s) da(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is).

2. Promova a juntada de certidão(es) negativa(s) ou positiva(s) de débito(s) tributário(s) do(s) imóvel(is).

3. Proceda com a juntada da(s) declaração(es) de existência ou inexistência de débito(s) condominial(is).

4. Concomitantemente, deverá ser expedido mandado de constatação junto ao(s) imóvel(is) para que se verifique sobre eventual existência de ocupante(s) e o respectivo estado do(s) bem(ns).

Fica autorizado o arrombamento e uso de força policial, caso seja constatada a estrita necessidade pelo Sr. Oficial de Justiça.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE VALLE MONTEIRO DA ROCHA, liberado nos autos em 22/09/2025 às 17:11 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047799-64.2022.8.26.0100 e código WE1D65Ak.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
31ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1115/1117, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6218, São Paulo-SP - E-mail: sp31cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

Servirá a presente decisão como mandado.

Deverá o exequente recolher as custas de diligência, sob pena de arquivamento.

Prazo de 15 dias para o cumprimento da presente decisão.

Transcorrido *in albis*, ao arquivo.

Intime-se.

São Paulo, 22 de setembro de 2025.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE VALLE MONTEIRO DA ROCHA, liberado nos autos em 22/09/2025 às 17:11 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0047799-64.2022.8.26.0100 e código WE1D65Ak.