

Laudo de Avaliação

Por solicitação da interessada, objetiva o presente laudo avaliar a imóvel propriedade de quem de direito.

Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade do avaliador.

O valor aqui encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data, na hipótese das partes, vendedores e compradores estarem desejosos de vender e comprar, mas não compelidos, estando, portanto, o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

A critério da solicitante também poderão ser fornecidos os valores de liquidez, tanto o valor para liquidação com ordem de venda, quanto o valor para liquidação forçada. Com diferente conceito, estes valores pressupõem vendedores compelidos a vender em tempos mais escassos e compradores com interesse, mas não forçados a comprar.

O valor de mercado, objeto principal da avaliação, pressupõe que as partes, compradores e vendedores, estejam motivados, informados e assessorados, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel. A critério do solicitante poderá ser fornecido o valor de locação.

Também pressupõe a concessão de um tempo razoável para colocação no mercado através dos veículos convencionais como placas, anúncios e assessoramento de corretores especializados.

Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por minha decisão que após análise julguei ser a mais adequada e estará adiante justificada.

Finalmente, declaro que eu corretor de imóveis abaixo assinado, não tenho nenhum vínculo com os proprietários do bem avaliado, não tendo, portanto, qualquer interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

Estabeleço também que os resultados, em especial os valores e comentários, são considerados sigilosos sendo que as informações ou cópias somente serão fornecidas com expressa autorização do solicitante. Resultados

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL:

IMÓVEL: O apartamento sob o nº 141, localizado no 14º andar ou 17º Pavimento do Edifício Solar de Cascais, com entrada pelo nº 2.865 da Rua Voluntários da Pátria, no 8º subdistrito-Santana desta Capital, com área útil de 132,00 metros quadrados, a área total construída de

166,50 metros quadrados, com a participação da fração ideal de 2,7000% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do edifício. Contribuinte Municipal número: 072.108.0347-5

TERMO DE ENCERRAMENTO

Firmo a presente avaliação do imóvel em epígrafe **Apartamento nº 141 SEM VAGA DE GARAGEM**, no importe de R\$ 810.000,00 (Oitocentos e Dez Mil Reais), para pagamento a vista, ao qual saliento que possíveis variações a maior ou a menor, são comuns em virtude da flutuação e características próprias do mercado imobiliário, forma de negociação e pagamento, entre outros fatores depreciativos ou apreciativos conforme interesse e critérios de futuros interessados, não se responsabilizando esta consultora por variações do valor apontado apuradas no futuro.

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso o presente laudo composto por 2 páginas rubricadas e esta última assinada e datada.

São Paulo, 25 de novembro de 2023.



PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Pelo presente **TATIANA CAMARGO TORRENTE**, CRECI 110245F, com endereço na Rua Conhago José Pomare 107, bairro Vila Guacá, CEP: 02433060, São Paulo - SP, atendendo a pedido de pessoa interessada, firma a presente **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE VENDA**, como segue:

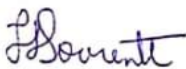
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL:

IMÓVEL: O apartamento sob o nº 141, localizado no 14º andar ou 17º Pavimento do Edifício Solar de Cascais, com entrada pelo nº 2.865 da Rua Voluntários da Pátria, no 8º subdistrito-Santana desta Capital, com área útil de 132,00 metros quadrados, a área total construída de 166,50 metros quadrados, com a participação da fração ideal de 2,7000% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do edifício. CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº: 072.108.0347.

Firmo a presente avaliação do imóvel em epígrafe (**apartamento**), no importe de **R\$800.000,00 (oitocentos mil reais)**, para pagamento a vista, ao qual salientamos que possíveis variações a maior ou a menor, são comuns em virtude da flutuação e características próprias do mercado imobiliário, forma de negociação e pagamento, entre outros fatores depreciativos ou apreciativos conforme interesse e critérios de futuros interessados, não se responsabilizando esta consultora por variações do valor apontado apuradas no futuro.

OBS: Para fins desta avaliação, foi desconsiderada a vaga de garagem, eis que possui matrícula autônoma e não foi objeto desta avaliação.

São Paulo, 24 de novembro de 2023



Tatiana Camargo Torrente
Corretora de Imóveis
CRECI-F 110245 - (11) 96332-0000

Juliana Gonçalves Gonzalez Gomes

CRECI 88776-F

gonzalez@creci.org.br

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

ENDEREÇO: AV. VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, Nº 2865 APTO 141

CEP: 02401-100

MUNICÍPIO: SÃO PAULO-SP

Nº DE CONTRIBUINTE: 072.108.0347-5

MATRÍCULA: 7.408 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP.



FIG. 01 FACHADA

Juliana Gonçalves Gonzalez Gomes

CRECI 88776-F

gonzalez@creci.org.br

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Imóvel urbano residencial

OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

Desocupado (informações obtidas com Sr. Valdir – funcionário do edifício (11)2978-6350)

1. Solicitante

MARIA THEREZA ALMADA E BARBOSA

CPF 007.011.078-63

2. Finalidade

Avaliação Imobiliária

3. Objetivo

Determinação do valor de mercado para fins de venda/alienação/adjudicação/usucapião/partilha, com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando.

4. Objetos da Avaliação

Matrícula: 7.408 do 3º Cartório de Imóveis de São Paulo-SP.

IMÓVEL: O apartamento sob o nº 141, localizado no 14º andar ou 17º Pavimento do Edifício Solar de Cascais, com entrada pelo nº 2.865 da Rua Voluntários da Pátria, no 8º subdistrito-Santana desta Capital, com área útil de 132,00 metros quadrados, a área total construída de 166,50 metros quadrados, com a participação da fração ideal de 2,7000% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do edifício.

CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº: 072.108.0347-5.

5. Croqui de Localização

Juliana Gonçalves Gonzalez Gomes

CRECI 88776-F

gonzalez@creci.org.br

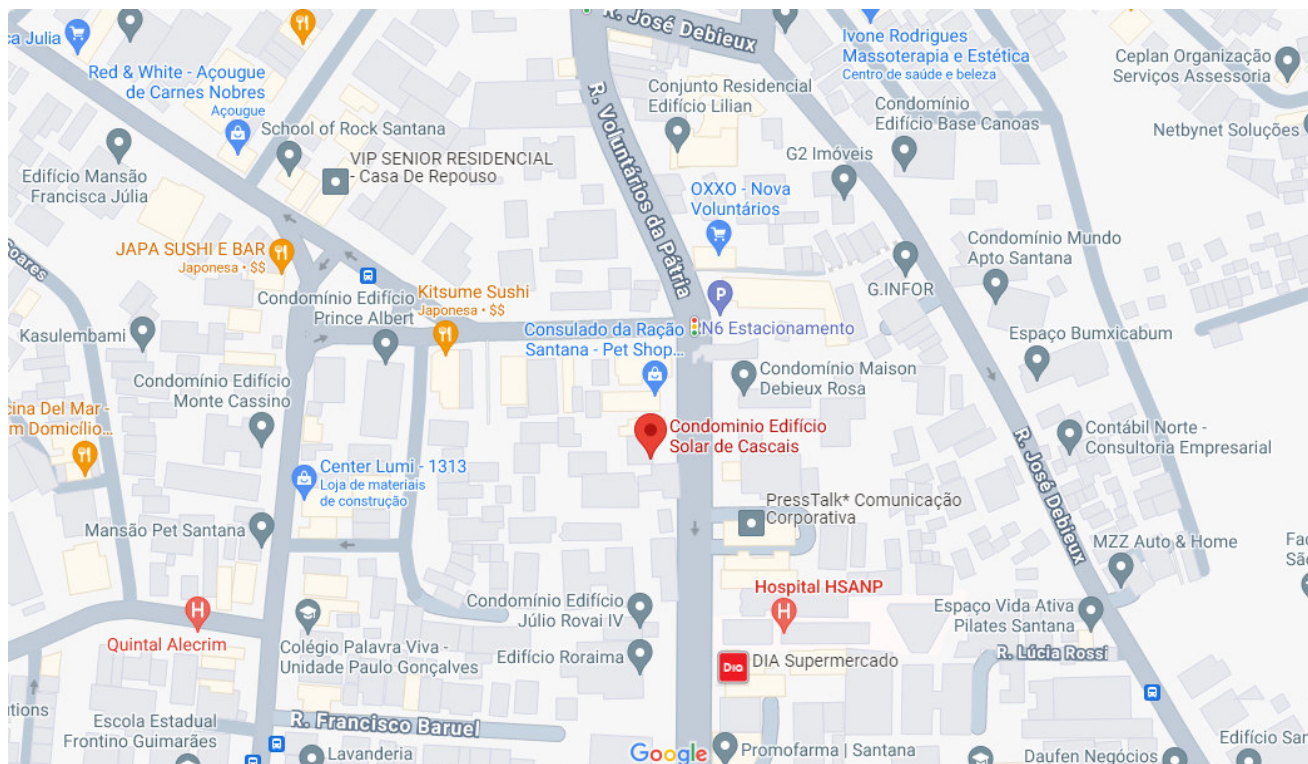


Fig. Google Maps editada

6. Área útil (m²):

Área útil: 132,00m²

Área comum: 34,50m²

Área total: 166,50m²

Ano da Construção: 1974 ¹

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Trata-se de imóvel residencial, localizado na Av. Voluntários da Pátria, nº 2.865. Planta original indica 3(três) dormitórios, sendo 1 suíte. Para fins desta avaliação, do valor obtido nos dados de mercado, foi descontado o valor da vaga de garagem, visto que possui matrícula separada que não foi objeto de penhora, portanto não foi considerada para fins desta avaliação.

¹ Conforme certidão dados cadastrais do imóvel PMSP (doc. anexo)

Juliana Gonçalves Gonzalez Gomes

CRECI 88776-F

gonzalez@creci.org.br

8. Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

9. Resultado da Avaliação:

De acordo com pesquisas, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado, a variação do m² para a região, considerando imóveis residenciais, com pesquisa sobre os preços comparativos de mercado e a situação dos mesmos, se deu com foco em elementos de oferta com padrões compatíveis com o imóvel em tela e em data contemporânea.

Desta feita, AVALIO o imóvel em:

R\$ 820.000,00

(Oitocentos e vinte mil reais)

Salientamos que possíveis variações a maior ou a menor são comuns em virtude da flutuação e características próprias do mercado imobiliário, forma de negociação e pagamento, entre outros fatores depreciativos ou apreciativos conforme interesse e critérios de futuros interessados, não se responsabilizando esta consultora por variações do valor apontado, apuradas no futuro.

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário, valor apurado para pagamento à vista.

11. Observações Complementares Importantes:

No desenvolvimento do presente trabalho foram consideradas o estado geral do imóvel como regular, visto a indisponibilidade de vistoria interna.

Ainda, por tratar-se de um parecer por escrito, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócio-econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima

Juliana Gonçalves Gonzalez Gomes

CRECI 88776-F

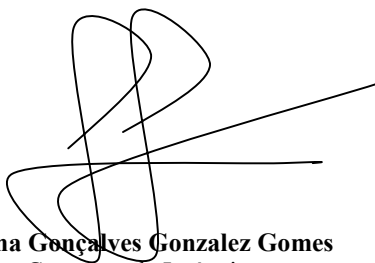
gonzalez@creci.org.br

expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

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

Nada mais tendo a acrescentar, o presente parecer é encerrado com 05 (cinco) folhas em formato pdf-A, sendo a última assinada e as demais rubricadas além dos seus anexos.

São Paulo, 27 de novembro de 2023.



Juliana Gonçalves Gonzalez Gomes
Corretora de Imóveis
CRECI-F 88776
(assinado eletronicamente)

ANEXOS



Certidão Eletrônica

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

GERAL

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula
- 7.408 -
ficha
- 01 -

São Paulo, 17 de fevereiro de 1977.

IMÓVEL: O apartamento sob nº 141, localizado no 14º andar ou 17º Pavimento do Edifício Solar de Cascais, -- com entrada pelo nº 2.865 da rua Voluntários da Pátria, no 8º subdistrito-Santana desta Capital, com a área útil de 132,00 metros quadrados, a área comum de 34,50 metros quadrados e a área total construída de 166,50 metros quadrados, com a participação da fração ideal de 2,7000% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do edifício.

Contribuinte municipal número 072.108.0347.

PROPRIETÁRIA: CAL EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede nesta -- Capital, à rua General Jardim, nº 715, CGC nº 62.440.029/0001.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrições números 99.592 e 99.593 deste Cartório.
A Escrevente habilitada, Arlete Pessoa (Arlete Pessoa).
O Oficial interino, José Simão (José Simão).

R.1/7.408 - São Paulo, 17 de fevereiro de 1.977. - Por es-
critura de 10 de agosto de 1.976, do 7º Cartório de notas - desta Capital (Livro 3.019, fls. 254), a proprietária trans-
mitiu por venda feita a NICOLAU MIGUEL ELIAS, brasileiro, proprietário, RG. nº 199.276, CPF. nº 029.677.668, casado - no regime da comunhão de bens com OLGA CALIL ELIAS, residen-
te e domiciliado nesta Capital, na rua General Osório, nº - 188, apto. 712, pelo valor de Cr\$320.000,00 (trezentos e --
vinte mil cruzeiros), o imóvel objeto da presente matrícula -
la. A Escrevente habilitada, Arlete Pessoa (Arlete Pessoa)
O Oficial interino, José Simão (José Simão).

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

onr



1187058

GEORGE TAKEDA, 3º Oficial de Registro de Imóveis, código (CNS): 11328-2, CERTIFICA, nos termos do art. 19, §§ 9º e 11, da Lei Federal nº 6.015, de 31/12/1973, incluídos pelo art. 11 da Lei nº 14.382, de 27/06/2022, que a presente é cópia reprográfícadigital de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a **situação jurídica atualizada** do imóvel com respeito às **alienações, ônus reais, prenotações e existência de ações reais e pessoais reipersecutórias**, até a data de **29/03/2023**, salvo o que já se encontra noticiado anteriormente. Serve a presente como certidão **VINTENÁRIA** no caso de a matrícula ou registro anterior tiver sido feito há mais de 20 anos. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, **31/03/2023**. Assinado digitalmente.

Oficial...: R\$ **40,91**
 Estado...: R\$ **11,63**
 IPESP....: R\$ **7,96**
 Reg.Civil: R\$ **2,15**
 Trib.Just: R\$ **2,81**
 ISSQN....: R\$ **0,83**
 MP.....: R\$ **1,96**

 TOTAL.....: R\$ **68,25**

Pedido n.º 1187058, de 31/03/2023.

Recibo provisório de serviço: 0000001187058
<https://nfe.prefeitura.sp.gov.br/rps.aspx>

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 6390BC16-9883-4A62-8AA5-258E7DF990BA



1187058



2 de 2
 Última página



CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
072.108.0347-5	2023	01	01/01/2023

Situação: Ativa

Local do Imóvel:

R VOLUNTARIOS DA PATRIA, 2865 - AP 141
SANTANA CEP 02401-100
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R VOLUNTARIOS DA PATRIA, 2865 - AP 141
SANTANA CEP 02401-100

Contribuinte(s):

CPF 029.677.668-87 NICOLAU MIGUEL ELIAS
CPF 116.759.698-68 MIGUEL ELIAS

Mensagens:

LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 836
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 836
Testada (m): 12,15

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 167
Área ocupada pela construção (m²): 400
Ano da construção corrigido: 1974
Padrão da construção: 2-C
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR
CONSTRUÍDA 167	CONSTRUÇÃO 3.144,00	OBSOLESC 0,4100	CONSTRUÇÃO 215.270,00	ESPECIAL 1,000000
TERRENO INCORP 836	TERRENO 3.449,00	PROFUND 0,7670	TERR INCORPORADO 95.539,00	ESPECIAL 1,000000
TERRENO NÃO INCORP	TERRENO	PROFUND	TERR NÃO INCORPORADO	ESPECIAL

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
310.809,00	0,010	-589,20	2.518,89	1,000000	-287,69	2.231,20

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
2.231,20	0,00	0,00	2.231,20	25/02/2023

Data de Emissão:

26/11/2023

Número do Documento:

1.2023.022488318-8

Solicitante:

JULIANA GONCALVES GONZALEZ GOMES (CPF 296.255.768-60)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 24/02/2024, em www.prefeitura.sp.gov.br

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)	072	108	0347	5 * <input <="" td="" type="text" value="?"/> <td>Data 01/11/2023 </td>	Data 01/11/2023
--	----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--	--

SQL	Valor	Endereço
072.108.0347.5	399.677,00	R VOLUNTARIOS DA PATRIA, 02865 AP 141 SANTANA 02401-100

[Pesquisar](#)[Limpar](#)[Voltar](#)

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 072.108.0347-5

Local do Imóvel:

R VOLUNTARIOS DA PATRIA, 2865 - AP 141
SANTANA CEP 02401-100
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R VOLUNTARIOS DA PATRIA, 2865 - AP 141
SANTANA CEP 02401-100

Contribuinte(s):

CPF 029.677.668-87 NICOLAU MIGUEL ELIAS
CPF 116.759.698-68 MIGUEL ELIAS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	836	Testada (m):	12,15
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0270
Área total (m²):	836		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	167	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	400	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1974		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	3.449,00
- da construção:	3.144,00

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

- da área incorporada:	95.539,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	215.270,00
Base de cálculo do IPTU:	310.809,00

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 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 24/02/2024, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 26/11/2023

Número do Documento: 2.2023.022488325-6

Solicitante: JULIANA GONCALVES GONZALEZ GOMES (CPF 296.255.768-60)



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

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

JULIANA GONÇALVES GONZALEZ GOMES
CRECI/SP Nº 088776-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: **255BBCBB3B**

Data/hora de emissão: **27 de novembro de 2023 às 10h21m26s**

Válida até: **10h21m26s de 27 de dezembro de 2023**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005