EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 43ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL SÃO PAULO – SP.

PROCESSO N.º 1107515-68.2023.8.26.0100

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PALMA DE MAJORCA

REQUERIDO: SOLANGE MARCILIO DAHER

Luciana Sérvulo de Lima, arquiteta e urbanista inscrita no CAU /SP sob o **n.º A36890-3**, e aprovado por V. Exa. Na Ação de Cumprimento de Sentença, na qual o **Requerente Condomínio Palma de Majorca** move contra **RÉU Solange Marcilio Daher,** e após ter colhido todos os elementos que julgou necessário, vem respeitosamente apresentar o laudo de avaliação pelo **método direto**.

Índice

1) Objetivo e finalidade deste trabalho PG.03

2) Metodologia Adotada.....PG.04

3) Histórico e Características da Região.....PG.05

4) Vistoria.....PG.13

5) Imóvel.....PG.20

6) Amostra de valores de Imóveis Semelhantes.....PG.43

7) Homogeneização do valor de venda do imóvel.....PG.58

8) Avaliação do Apartamento.....PG.65

9) Referências Bibliográficas PG.66

10) Anexo I.- Matrícula..... PG.67

11) Anexo II- IPTU..... PG.81

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1) Objetivo e finalidade deste trabalho

O objetivo deste trabalho é estimar o valor de mercado para a venda do imóvel residencial situado a **Rua da Consolação, no. 3625, apto1** no bairro de Cerqueira César, CEP: 01416-001 com duas vagas de garagem indeterminada sobre as **Matrícula 68 Ficha 07** no Subdistrito do Jardim Paulista - Zona Urbana de São Paulo – Capital.

Para isto foi adotada a **NBR 14.653-1**, **NBR 14.653-2 e NBR 12721** para a verificação do valor de **VENDA**, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

a) adotar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais do que **1%** do valor estimado;

b) indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

2) Metodologia Adotada e Vistoria

Definição

Foi adotado o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, que identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes das amostras em acordo com **NBR-14.653-1**, no seu artigo 8.3.1.

Conforme a NBR 1456-2, este laudo pode ser enquadrado com Grau de Fundamentação pelo tratamento de fatores (Tabela 3), no Grau de precisão II, pois coletou mais do que 5 amostras de mercado caracterizando-os e apresentando um intervalo admissível de fatores que não extrapola o intervalo de 0,50 a 2,0 (metade ou o dobro) de um fator de análise.

Vistoria

Trata-se de uma importante fase do processo avaliatório que visa proporcionar a perita conhecer da melhor forma possível tanto o imóvel que será avaliado, bem como a região na qual ele se encontra.

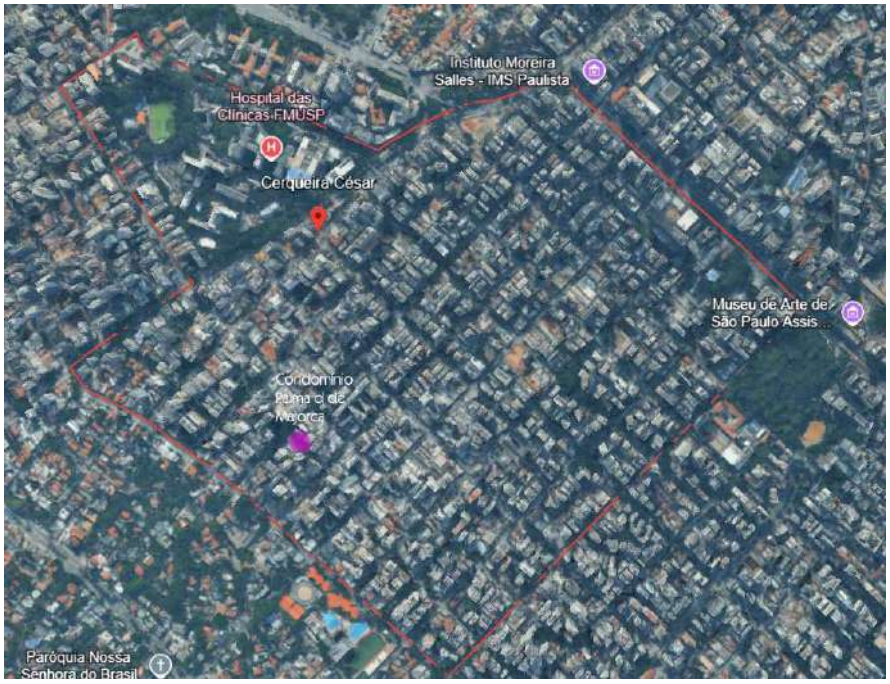
Para a vistoria foram notificadas as partes, pelos autos, por e-mail e contato telefônico de acordo com os números disponíveis no processo.

A vistoria foi realizada **no dia 09.04.2026 às 9hs** com a presença da Sra. Solange Marcilio Daher e com a administradora do condomínio Umuara imoveis representada por Carolina Bonvicini.

Iniciamos a vistoria com a visita no Apartamento no.01 com o acompanhamento da proprietária em todos os cômodos e depois descemos para ver a área comum e as vagas de garagem.

3) Histórico e características da Região

O imóvel está localizado no bairro de Cerqueira César, bairro nobre de São Paulo. O recorte do bairro é limítrofe as Avenidas Rebouças, Rua da Consolação, a nordeste com a Rua Caio Prado, Rua Frei Caneca, Rua Dr. Penaforte Mendes, Rua Herculano de Freitas, a sudeste com a Rua Plínio Figueiredo, Av. Nove de Julho, Alameda Casa Branca e a sudoeste pela Rua Estados Unidos.



A área delimitada em vermelho configura o Bairro de cerqueira César.

O surgimento deste bairro data do fim do século XIX, época em que os loteamentos de propriedades rurais começavam a delimitar-se. A região da Av. Paulista foi abrigando grandes mansões em ruas arborizadas, configurando a Av. Paulista e o Parque Trianon. Os bairros vizinhos como Pinheiros e Consolação, tornaram-se um tradicional bairro da classe média paulistana, tornando-se em 1938 o subdistrito da capital. O distrito hoje, denominado Cerqueira César homenageia o ex-vice-presidente do Estado de São Paulo.

Após a segunda metade do século XX, a região vai se caracterizando comercialmente, tornando o principal centro financeiro de São Paulo. Com o crescimento grandes construções verticais passaram a se estabelecer na Av. Paulista, como o Conjunto Nacional e o Museu de Arte Moderna, intensificando a verticalização da avenida, os bairros foram se fragmentando, formando novos distritos como Consolação, Bela Vista e Jardim Paulista, atraindo cada vez mais escritórios, escolas, serviços, hospitais, formando um verdadeiro polo de negócios.

Nos dias atuais o bairro de Cerqueira César oferece uma infraestrutura completa, serviços, mercados, farmácias, academias, bancos, escolas, hospitais e clínicas, tem diversos flats e hotéis de luxo próximos. O bairro também tem sedes de 10 consulados além de ser protegido por Associações como a Sociedade dos Amigos e Moradores do Bairro Cerqueira César e a

Associação Paulista Viva, que tentam regulamentar e controlar os acontecimentos, necessidades e intervenções do bairro.

Recentemente o bairro enfrenta um crescimento imobiliário muito grande, as incorporadoras e construtoras tem comprado casas antigas, para demolir e construir prédios. O bairro é muito atrativo pelos itens mencionados, sofisticação, diversidade cultural, valorização facilidade de transporte, porém o crescimento desordenado pode comprometer a qualidade de vida e descaracterizar a região.

Segundo pesquisa no site da Prefeitura de São Paulo, o Condomínio Edifício Palma Mojorca está localizado no Distrito do Jardim Paulista e é administrado pela Subprefeitura de Pinheiros tem como classificação de zoneamento uma **Zmb-/0016 – Zona Mista de Alta Densidade**, um zoneamento que permite um adensamento maior, autorizando imóveis com área construída de até *2,5 vezes* a área do terreno.

Nesta região foram concedidas diversas outorgas onerosas para o direito de construir onde o município autorizou as construtoras a edificar acima do limite máximo permitido.



Mapeamento dos imóveis próximos com outorga Onerosa

A Região Está inserida na Macrozona de estruturação e Qualificação Urbana, Macroarea de Urbanização Consolidada, enquadrando-se nas leis de zoneamento **Lei 18.177/24. ZEU (Zona Eixo de Estruturação Urbana** - área onde se pretende promover o adensamento populacional e construtivo, e a qualificação dos espaços públicos). A área tem máxima restrição á caminhões, e inserida na área de rodízio de veículos de São Paulo.

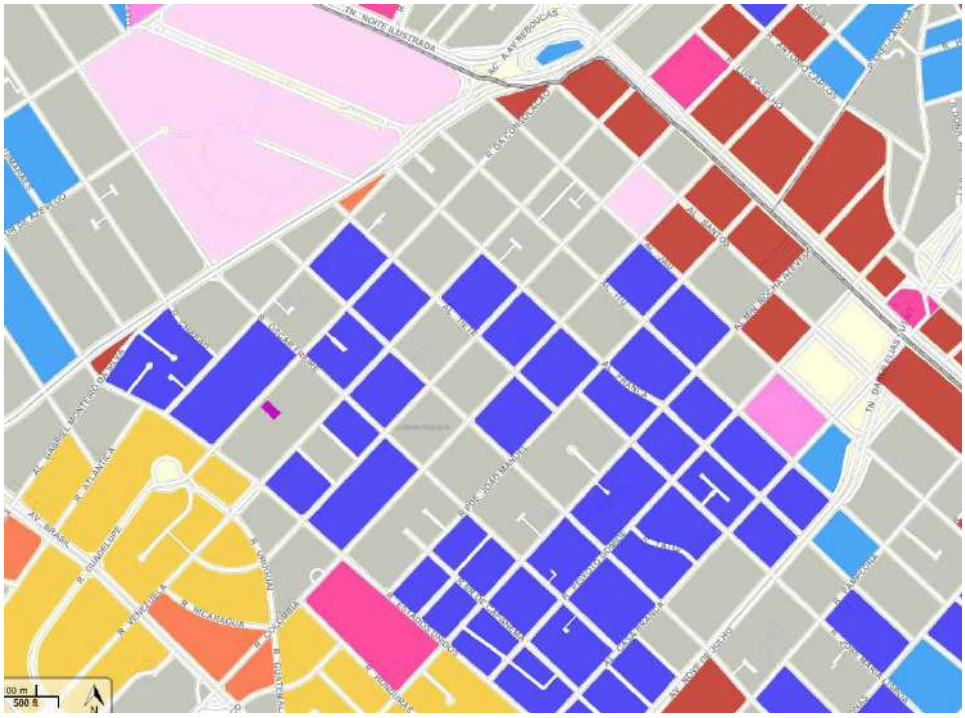
ZONEAMENTO

- Localização Condomínio Palma de Mallorca
- ZEU Zona Eixo de Estruturação Urbana
- ZM (Zona Mista)
- Zcor-3 (Permite empresas de maior porte)
- Zcor-2 (Permite empresas de médio porte)
- Zcor-1 (Permite empresas de pequeno porte)



MICROREGIÃO

- Localização do Condomínio Palma de Mallorca
- Residencial vertical Alto padrão
- Residencial vertical Médio padrão
- Comércio / Serviços
- Uso coletivo
- Residencial Horizontal Alto Padrão
- Comércio e Serviço horizontal
- Sem predominância



Nas proximidades vizinhas do Condomínio Edifício Palma de Mallorca tem um bom leque de serviços nas ruas mais próximas como na Rua Oscar Freire e Rua Estados Unidos, Rua Bela Cintra e Rua Dr. Melo Aves, diversos restaurantes, lojas e serviços. Ocorrência de feira –livre próxima na Rua Oscar freire e na Alameda Lorena.

É uma região com diversos espaços culturais próximos, destacando-se os Teatros Eva Herz e Teatro Santos Augusta. E beneficiando-se se todo eixo cultural localizado na Av. Paulista.

Existem alguns colégios de ensino fundamental, médio e de educação infantil da rede privada.

No âmbito da saúde tem a supervisão da Regional Lapa/ Pinheiros, e a abrangência de atendimento pela CSE Geraldo de Souza, conta com o Hospital das Clínicas FMUSP e Instituto do Coração em seu bairro. A Assistente Social tem amparo através do CRAs Pinheiros e algumas entidades de Amparo à Criança e Adolescentes mis próximas a Av. Paulista.

O Transporte é vasto pois está inserido em um dos distritos com mais serviços de ônibus e estações de metrô de São Paulo sendo duas estações próximas a Estação Oscar Freire a 450m (linha amarela) e o metrô Consolação a 800m (Linha Azul). Os pontos de ônibus mais próximos estão localizados na Av. Paulista/ Av. Rebouças como corredores da cidade que ligam a região Sul ao Centro. Possui Rede Cicloviária na rua da Consolação interligando-se a Av. Paulista, Rebouças e Av. Brasil e também a Rua paralela Rua Bela Cintra.

Na Rua da Consolação e em todas as quadras vizinhas somente é possível estacionar em regime rotativo (Zona azul), onde também estão inseridas vagas especiais e para idosos.

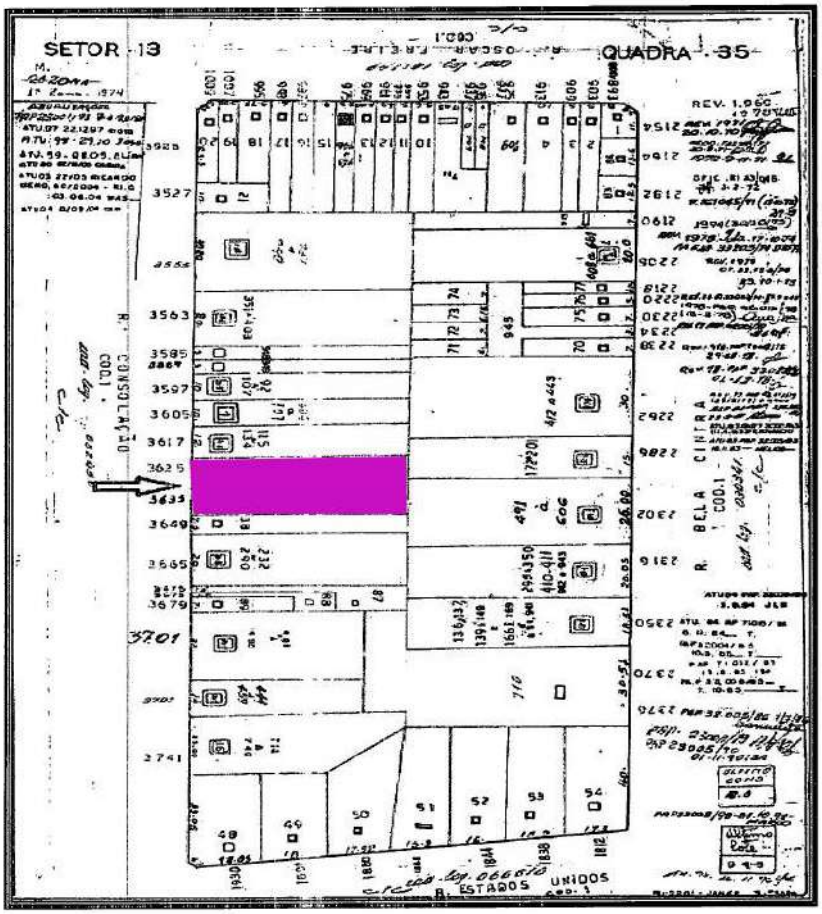
Apesar de todas essas características urbanas ainda é um bairro bem arborizado e que apresenta alguma cobertura vegetal entre prédios e praças da região, porém há sempre o risco iminente de queda de árvore, causando alguns transtornos como bloqueio de trânsito e falta de luz na região

É servido pelos principais melhoramentos urbanos presentes em todo o bairro, tais como:

Guias, Sarjetas, Pavimentação, Rede de água, Rede de Energia elétrica, Rede Telefônica, Iluminação Urbana, Coleta de lixo, Transporte coletivo, TV a cabo, Internet;

Parcelamento do Solo:

Zona Fiscal: ZF1
Cadastro Fiscal: 013
Quadra: 035



Fotos do Entorno Próximo



Esquina rua da Consolação X Rua Oscar Freire



Rua da Consolação



Condomínio Edifício Palma de Majorca

O Condomínio Edifício Palma de Majorca foi construído em 1974 é constituído de torre residencial única implantado em um terreno com **área de 1353,00 m²,** onde foi realizada a implantação do edifício na parte lateral direita do terreno e recuo frontal de cerca de 25m da Rua da Consolação constituindo uma praça interna a este terreno para a entrada de carros dos proprietários e visitantes.



Praça frontal pertencente ao Condomínio



Via para acesso a garagem e para visitantes.

Esta edificação é constituída de um andar térreo (áreas comuns, garagens privativas, portaria, hall de entrada, hall de elevadores social (2) e serviço (1) e escada de emergência, 21 andares de apartamentos um por andar, e um apartamento cobertura (escadarias, dutos de ventilação, barrilete e caixa d´água. No piso inferior encontra-se um subsolo e mais abaixo o poço dos elevadores.

4) Vistoria

Visão Geral do Condomínio:

Ao chegar ao condomínio, observa-se uma praça frontal delimitada por jardins junto à Rua da Consolação, configurando o recuo para a implantação de uma torre única. Essa área aberta estabelece uma relação público-privada interessante, considerando que a maioria dos edifícios da rua possui portarias alinhadas diretamente ao passeio público.

A portaria constitui o primeiro ponto de contato com moradores e visitantes. O acesso de pedestres e veículos é realizado por meio de portão metálico eletrônico.

A torre apresenta identidade arquitetônica própria. Sua estrutura é em concreto armado, com acabamento em massa fina e pintura. As janelas possuem cantos curvilíneos e as varandas são protegidas por gradis ornamentados em ferro. O edifício possui 21 pavimentos, sendo o último destinado a uma cobertura privativa com piscina. No térreo encontram-se garagens cobertas e descobertas, além de um subsolo também destinado a estacionamento.

Nos pavimentos residenciais, com um apartamento por andar, os halls são revestidos com materiais nobres, como mármore e madeira de lei. As instalações incluem elevadores modernos (marca Schindler), sistemas de automação, segurança e áreas comuns bem organizadas. A vigilância é realizada por monitoramento de câmeras.

Devido às frequentes quedas de energia no bairro, ocasionadas por queda de árvores, o condomínio optou pela instalação de geradores, garantindo fornecimento próprio para áreas comuns e unidades residenciais. Há também poço artesiano para abastecimento de água.

O edifício apresenta, aparentemente, excelente estado de conservação, tanto na fachada quanto nas áreas comuns.

Como padrão construtivo na descrição do IPTU, Lei 10.235/1986 e atualizações 15.044/2009 o imóvel é considerado **padrão 2-E, que refere um padrão residencial Vertical (tipo 2) de nível Comercial/ Alto (padrão E)** e está até os dias de hoje condizente com o padrão de conservação mantida por seus condôminos e síndicos.

Áreas comuns:



Entrada principal – Moradores e visitantes



Controle de Acesso – Portaria



Entrada – pós controle de acesso



Área de descanço - Pet place





Acesso e Circulação – Lateral Direita



Hall de entrada do Edifício



Hall Elevadores Sociais



Acesso Garagem 1°. e 2°. subsolo

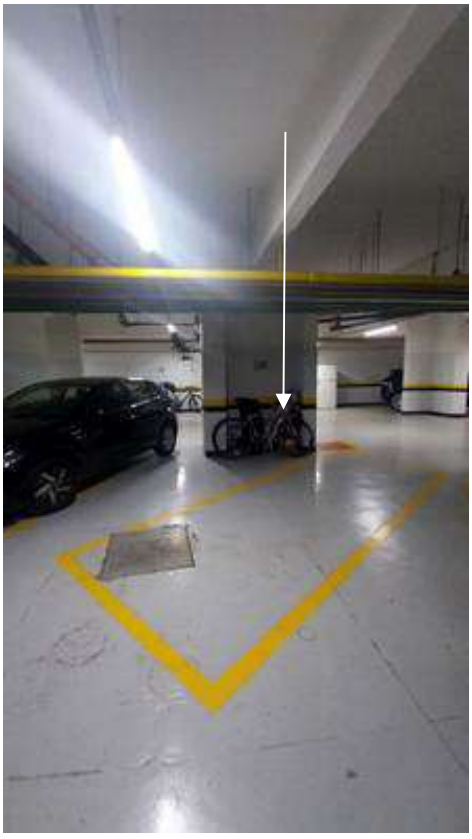
Garagem:

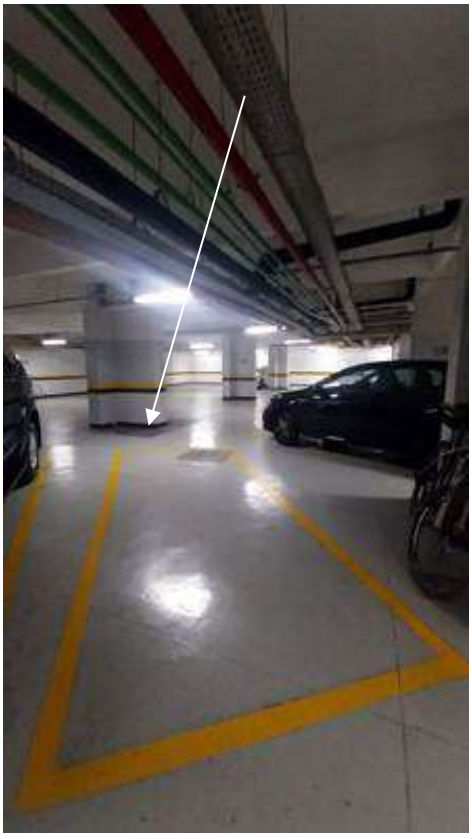


Garagem coberta e descoberta

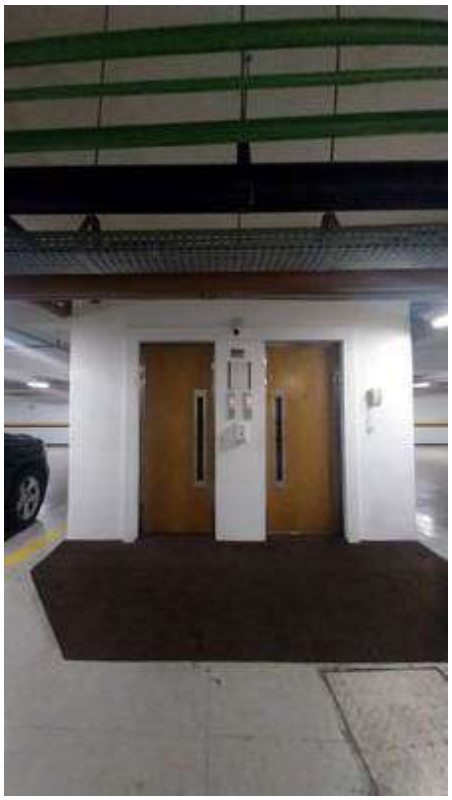


Vaga coberta Apto1 –Nível Térreo





Vaga coberta - Subsolo





Elevador Social – Garagem Elevador de Serviço e
Acesso Escada de Emergência- Garagem



Vista Geral da Garagem

5) O imóvel;

O imóvel como consta na matrícula de matrícula **no. 468 – 1**:

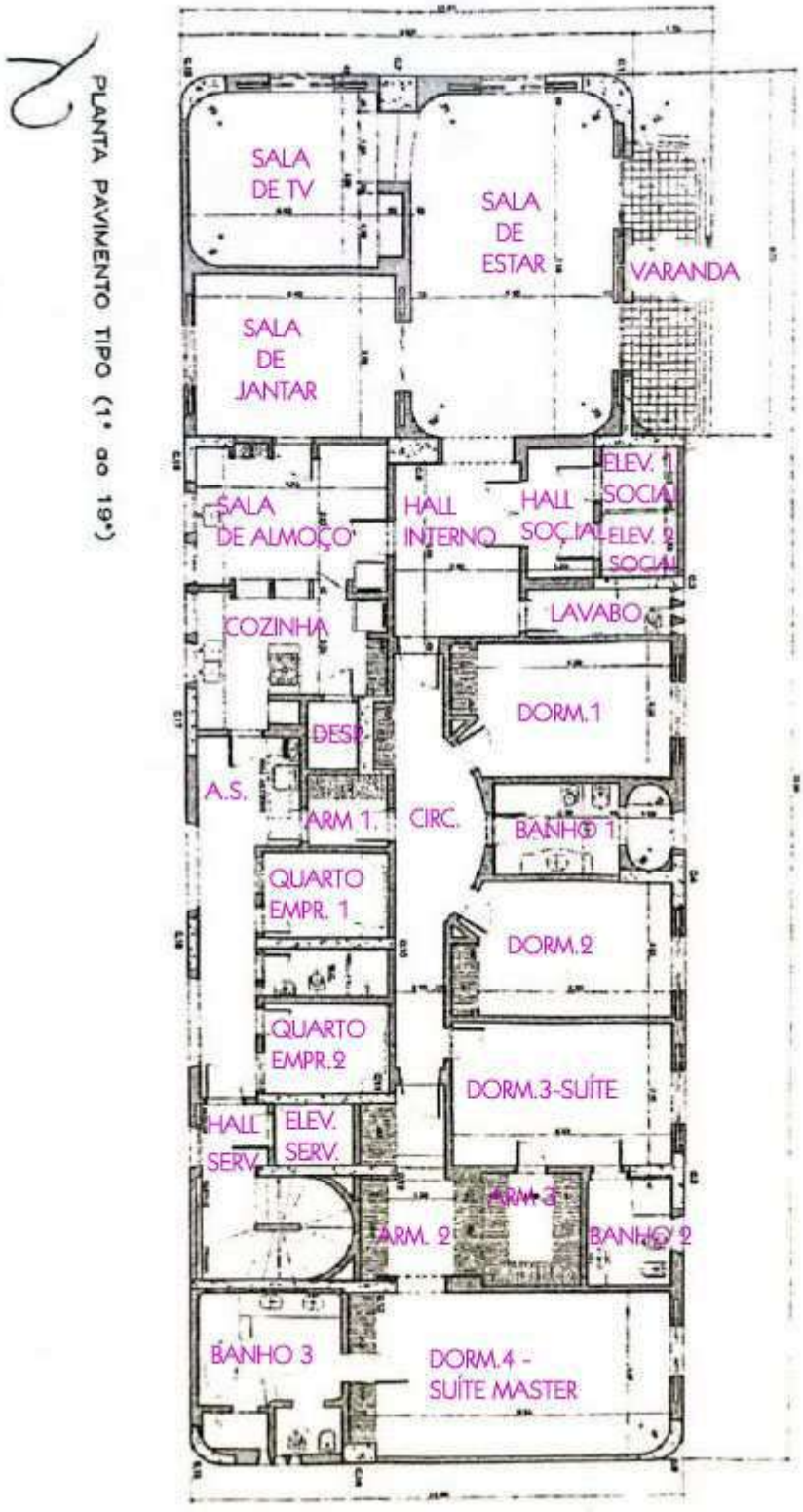
Unidade autônoma n°1, do 1°andar ou 3° pavimento do EDIFICIO PALMA DE MAJORCA, à Rua da Consolação, no. 3625, no 34° Subdistrito (Cerqueira Cesar), com a área útil de 340,24 m², a área comum de 101,24m², na qual está incluída a correspondente a duas vagas indeterminadas na garage coletiva, que tocam a esta unidade, sendo uma para carro grande e outra para carro médio, e a área total construída de 441,48 m², com a participação da fração ideal de 4,6578% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do edifício. O EDIFICIO PALMA DE MAJORCA, acha-se construído em terreno com a área de 1.352,57 m², descrito na instituição de condomínio registrada sob n° 1352,57, descrito na instituição de condomínio registrada sob no. 1.692 no L.8-F, deste Cartório.

Resumo das áreas (Matrícula do Imóvel)
Área privativa (útil): 340,24 m²
Área comum: 101,24 m²
Área total: 441,48 m²
Fração ideal de:4,6578%
Terreno:1352,57 m²

Composição dos Ambientes do Apto 1:

Sala de Estar com 2 ambientes, Lavabo, Sala de Jantar, Sala de TV, Sala de Almoço
4 dormitórios (2 suítes),1 closets,2 banheiros,1 cozinha,1 despensa,2 Quartos de Empregada,1 Banheiro de empregada,1 área de serviços, Entrada Social – Acesso Elevador Social, Entrada Serviço – Acesso Elevador Serviço

Planta Apartamento 01:



Fotos Apartamento 01:





Hall do Apartamento e Interior do Elevador

Piso: Mármore travertino com paginação com detalhes em madeira de lei
Paredes: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Forro: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Vãos e Aberturas: Porta dos Elevadores em madeira de lei
Interior Elevador: Revestimento em madeira, Piso porcelanato, Forro em lâmina para abrigar iluminação modernizada.



Porta de Entrada Apartamento



Hall Interno

Piso: Mármore travertino com paginação com detalhes em madeira de lei
Paredes: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Forro: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Vãos e Aberturas: Porta Dupla em madeira de lei com entalhes na madeira





Lavabo

Piso: Mármore travertino com paginação com detalhes em madeira de lei
Paredes: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Forro: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Vãos e Aberturas: Porta em madeira de lei com entalhes na madeira



Porta de Entrada para as Salas

Esquadria: Detalhada com estrutura e ornamentos em ferro.





Vista das Sala de Estar (2 ambientes)

Piso: Madeira de lei em ótimo estado de conservação
Paredes: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Forro: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Vãos e Aberturas: Em vidro para acesso a varanda, em ferro para acesso ao hall





Varanda

Piso: Pedra natural
Paredes: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Forro: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Vãos e Aberturas: Sem envidraçamento na fachada, somente tela e gradil de ferro original pintado em preto, parte da composição da fachada.



Sala da Tv

Piso: Madeira de lei em ótimo estado de conservação
Paredes: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Forro: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Vãos e Aberturas: Esquadria em Alumínio e Vidro Incolor




Sala de Jantar

Piso: Madeira de lei em ótimo estado de conservação
Paredes: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Forro: Teto com Vigas aparentes de madeira, Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Vãos e Aberturas: Esquadria em Alumínio e Vidro Incolor
Detalhes: Armários Embutidos em madeira de lei





Sala de Almoço

Piso: Cerâmico
Paredes: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Forro: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Vãos e Aberturas: Esquadrias em Ferro e Vidro Incolor, Portas em madeira de lei
Detalhes: Armários Embutidos em madeira de lei



Cozinha





Despensa

Piso: Cerâmico
Paredes: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Forro: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Vãos e Aberturas: Esquadrias em Ferro e Vidro Incolor, Portas em madeira de lei
Detalhes: Armários Embutidos em madeira de lei com entalhes na madeira



Área de Serviço e Circulação

Piso: Cerâmico
Paredes: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Forro: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Vãos e Aberturas: Esquadrias em Aluminio e Vidro Incolor Opaco, Portas em madeira de lei



Quarto Empregada 1



Quarto Empregada 2

Piso: Taco de madeira
Paredes: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Forro: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Vãos e Aberturas: Esquadrias em Ferro e Vidro Incolor Boreal Canelado, Portas em madeira de lei



Banheiro Empregada

Piso: Piso Cerâmico
Paredes: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Forro: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Vãos e Aberturas: Esquadrias em Ferro e Vidro Incolor Boreal Canelado, Porta em madeira de lei





Circulação – Armário 1

Piso: Contrapiso nivelado e preparado para revestimento, Carpete
Paredes: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Forro: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Vãos e Aberturas: Porta em madeira de lei
Detalhes: Armários Embutido feitos com madeira de lei



Dormitório 1



Dormitório 2

Piso: Contrapiso nivelado e preparado para revestimento, Carpete
Paredes: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Forro: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Vãos e Aberturas: Porta e esquadrias em madeira de lei, batente janelas em ferro com pintura
Detalhes: Armários Embutido feitos com madeira de lei



Banho 1-Social

Piso: Cerâmico com desenhos geométricos
Paredes: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Forro: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Vãos e Aberturas: Esquadrias em Aluminio e Vidro Incolor Opaco, Portas em madeira de lei (Abertura para a suíte e para a circulação central)
Detalhes: Banheira de louça embutida e Armários em madeira de lei





Dormitório 3 – Suíte

Piso: Contrapiso nivelado e preparado para revestimento, Carpete
Paredes: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Forro: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Vãos e Aberturas: Porta e esquadrias em madeira de lei, batente janelas em ferro com pintura
Detalhes: Armários Embutido feitos com madeira de lei



Banho 2

Piso: Cerâmico
Paredes: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Forro: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Vãos e Aberturas: Esquadrias em Alumínio e Vidro Incolor Opaco, Portas em madeira de lei (Abertura para a suíte e para a circulação central)
Detalhes: Box com vidro incolor Piso ao teto



Circulação



Closet

Piso: Contrapiso nivelado e preparado para revestimento, Carpete
Paredes: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Forro: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Vãos e Aberturas: Porta e esquadrias em madeira de lei
Detalhes: Armários Embutidos feitos com madeira de lei





Suíte Master

Piso: Contrapiso nivelado e preparado para revestimento, Carpete
Paredes: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Forro: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Vãos e Aberturas: Porta e esquadrias em madeira de lei, batente janelas em ferro com pintura
Detalhes: Armários Embutido feitos com madeira de lei





Banho 3 – Suíte Master

Piso: Cerâmico ou Porcelanato
Paredes: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Forro: Acabamento Fino, Reboco, massa fina e pintura
Vãos e Aberturas: Esquadrias em Alumínio e Vidro Incolor Opaco, Portas em madeira de lei (Abertura para a suíte e para a circulação central)
Detalhes: Box com vidro incolor e Banheira de hidromassagem

6) Amostras de valores de Imóveis Semelhantes

A avaliação deste bem conduzida pelo **Método Comparativo Direto**, ou seja, Comparativo de Dados do mercado compara imóveis similares para que possa estatisticamente revelar naquele período de avaliação uma amostra real e atual do mercado imobiliário.

Como descrito na NBR14653-1 da ABNT:

" identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. "

As amostras coletadas são ponderadas através da homogeneização, utilizando da habilidade da perita em extrair informações locais e de uma intensa pesquisa de imóveis similares da região através de anúncios locais, sites da Internet e corretores atuantes na região. Essas informações são verificadas e carregadas em planilhas seguindo o Critério de Chauvenet, que nos permitem entender a variação de preço do mercado.

As amostras são fruto das seguintes características:

- Verificação da informação, metragem e preço de venda;

- Semelhança com o imóvel avaliando;

- Atualização da informação; (Verificada através de Contato telefônico)

- Quantidade de amostras;

- Localização;

- Padrão Construtivo;

- Período de vacância do imóvel;

As amostras:

No bairro de Cerqueira César existe uma oferta grande de imóveis de alto padrão com inúmeros itens de valorização considerando a área dos apartamentos, portanto como principal diretriz para a coleta de amostras todos os apartamentos das amostras **têm somente 4 dormitórios e 2 vagas.** Em relação a área útil, **pela NBR14652-2** os limites para esta coleta não puderam ser maiores que **100% da área útil e nem inferior a metade 50%, ou seja 680,48 m² até 170,12m².**

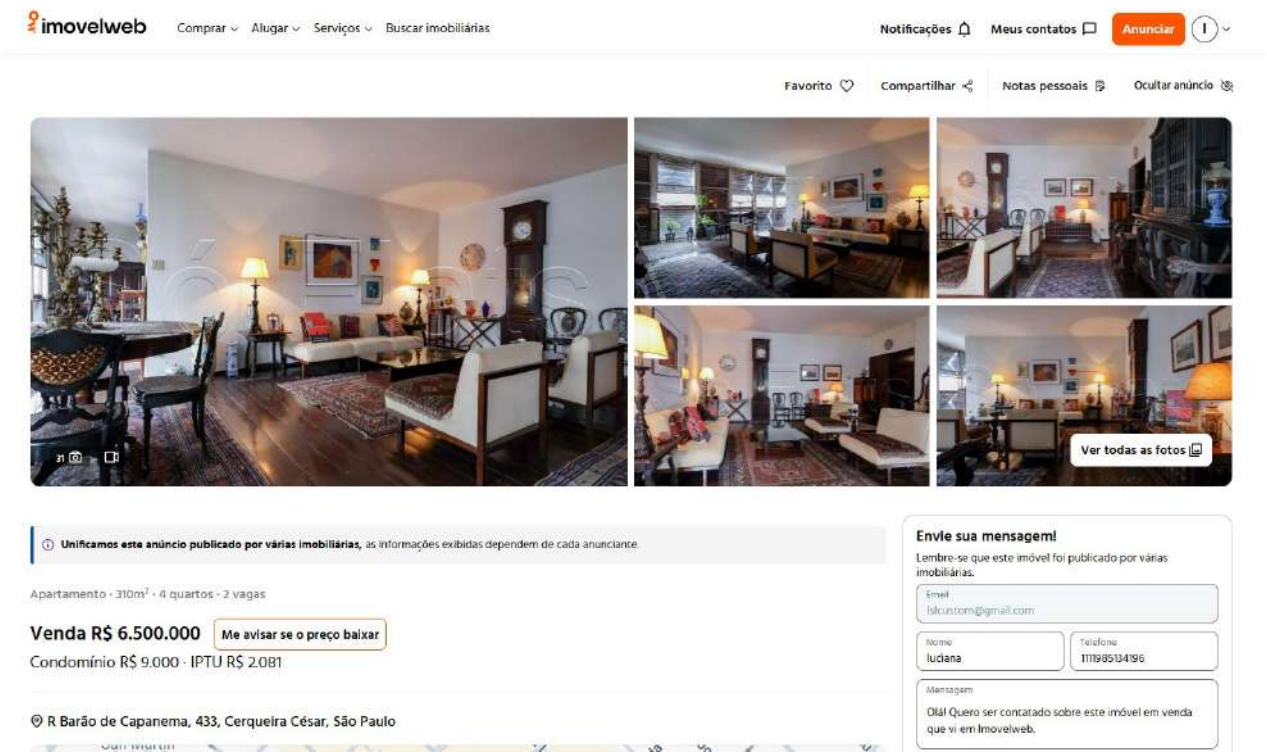


Mapa das Amostras A1 até A13

Amostra 1:
Imobiliária: Só Flats
Corretor: Eliene Cardoso **Tel:** (11) 94706-7478
Endereço: Rua Barao de Capanema, 433

Área útil	Idade Aparente	Quantidade Dormitórios	No. Banheiros	Vagas de garagem	Itens de Lazer e recreação	Valor
310	47	4	3	2	N/A	R$6500.000,00

Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencial-san-felix-apartamento-disponivel-para-3023779673.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_pills=Portaria+24+horas&n_pg=9&n_pos=12



Esta perita considerou nesta amostra um fator fonte defletor (0.95) para homogeneizar qualquer informação que não foram precisas e pelas condições de venda do mercado.

Amostra 2:

Imobiliária: C2+ Negócios Imobiliários Ltda
Corretor: Denise Bastos **Tel:** (11) 981559231
Endereço: Rua Bela Cintra

Área útil	Idade Aparente	Quantidade Dormitórios	No. Banheiros	Vagas de garagem	Itens de Lazer e recreação	Valor
260	52	4	4	2	N/A	R$5250.000,00

Link: https://vitrine.quintoandar.com.br/imovel/v2/893573141/DeniseZemaitis-80JX?shopwindowId=b049867e-786f-465f-bd31-9c6505de8cb2



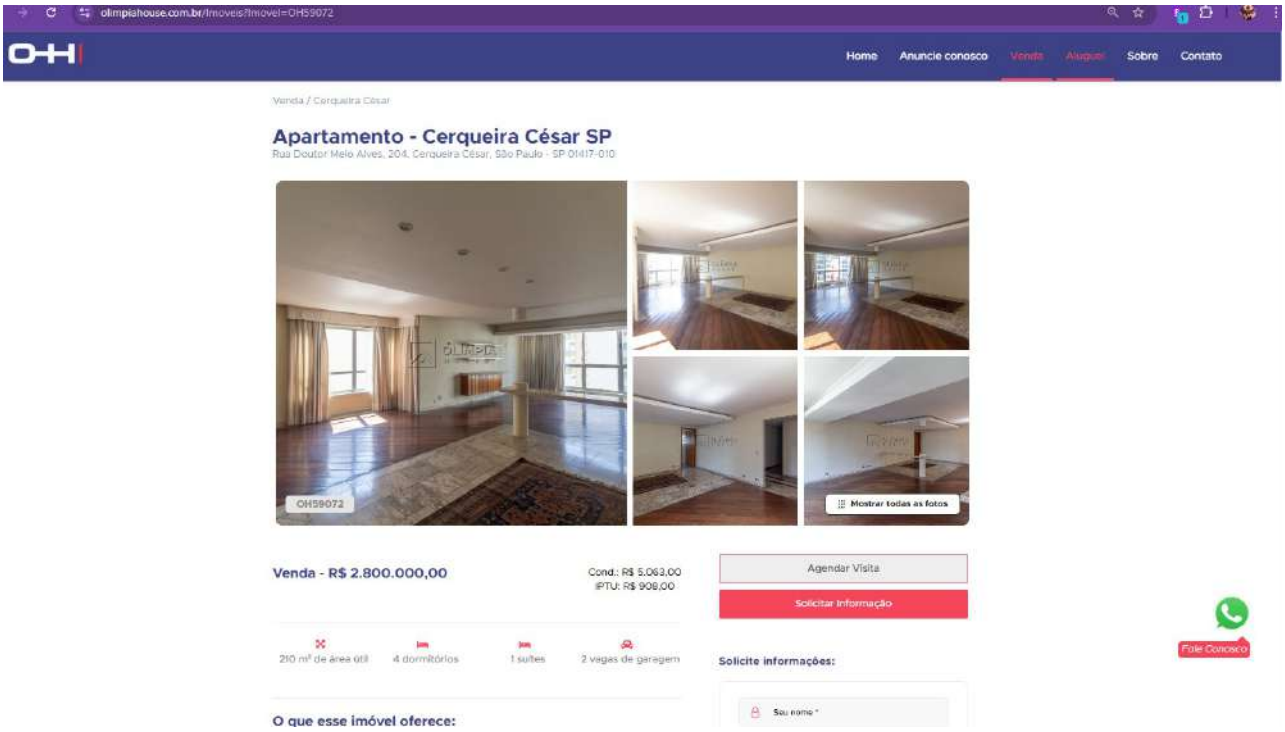
Esta perita considerou nesta amostra um fator fonte defletor (0.95) para homogeneizar qualquer informação que não foram precisas e pelas condições de venda do mercado.

Amostra 3:

Imobiliária: Olimpia House
Corretor: Danilo Oliveira **Tel:** (11) 965256207
Endereço: Rua Doutor de Melo Alves, 205

Área útil	Idade Aparente	Quantidade Dormitórios	No. Banheiros	Vagas de garagem	Itens de Lazer e recreação	Valor
210	50	4	3	2	N/A	R$2800.000,00

Link: https://olimpiahouse.com.br/Busca?codigo=OH59072



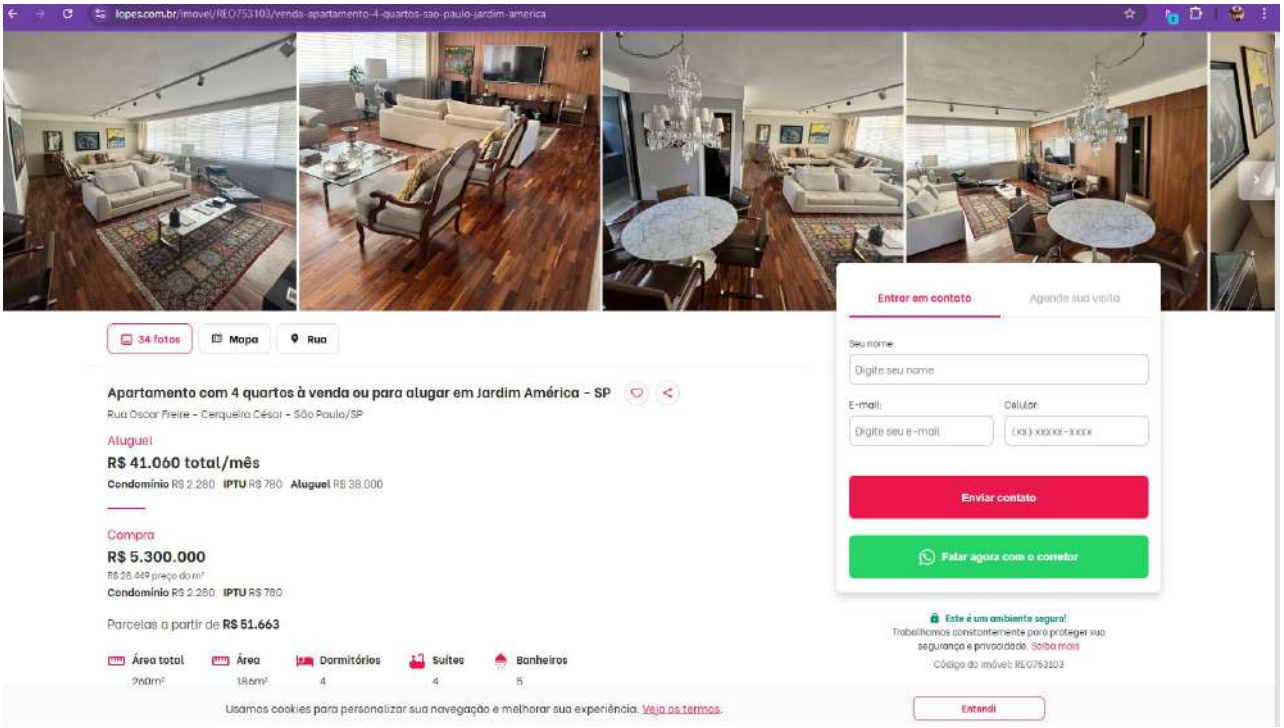
Esta perita considerou nesta amostra um fator fonte defletor (0.90) para homogeneizar qualquer informação que não foram precisas e pelas condições de venda do mercado e este apartamento só tem uma suíte.

Amostra 4:

Imobiliária: Lopes Prime - Equipe FOX
Corretor: Constantina Rodopoulos **Tel:** (11)97177-5562
Endereço: Rua Oscar freire

Área útil	Idade Aparente	Quantidade Dormitórios	No. Banheiros	Vagas de garagem	Itens de Lazer e recreação	Valor
186	56	4	4	2	Salão de festas/ playground	R$5300.000,00

Link: https://www.lopes.com.br/imovel/REO753103/venda-apartamento-4-quartos-sao-paulo-jardim-america

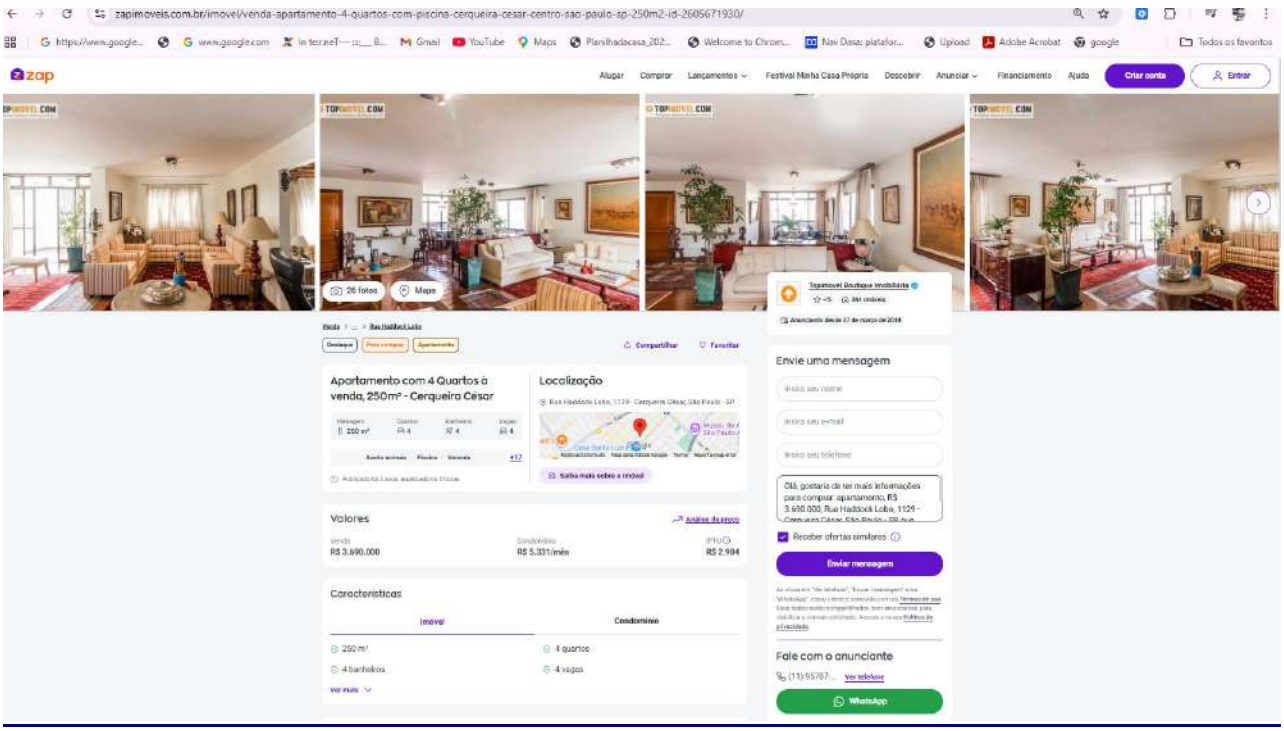


Esta perita considerou nesta amostra um fator fonte defletor (0.90) para homogeneizar qualquer informação que não foram precisas e pelas condições de venda do mercado e este apartamento só tem uma suíte.

Amostra 5:
Imobiliária: Top Imovel Boutique Imobiliaria
Corretor: Mario Saurin **Tel:**(11) 95707-9977
Endereço: Rua Haddock Lobo,1129

Área útil	Idade Aparente	Quantidade Dormitórios	No. Banheiros	Vagas de garagem	Itens de Lazer e recreação	Valor
250	56	4	4	2	N/A	R$3690.000,00

Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-piscina-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-sp-250m2-id-2605671930/

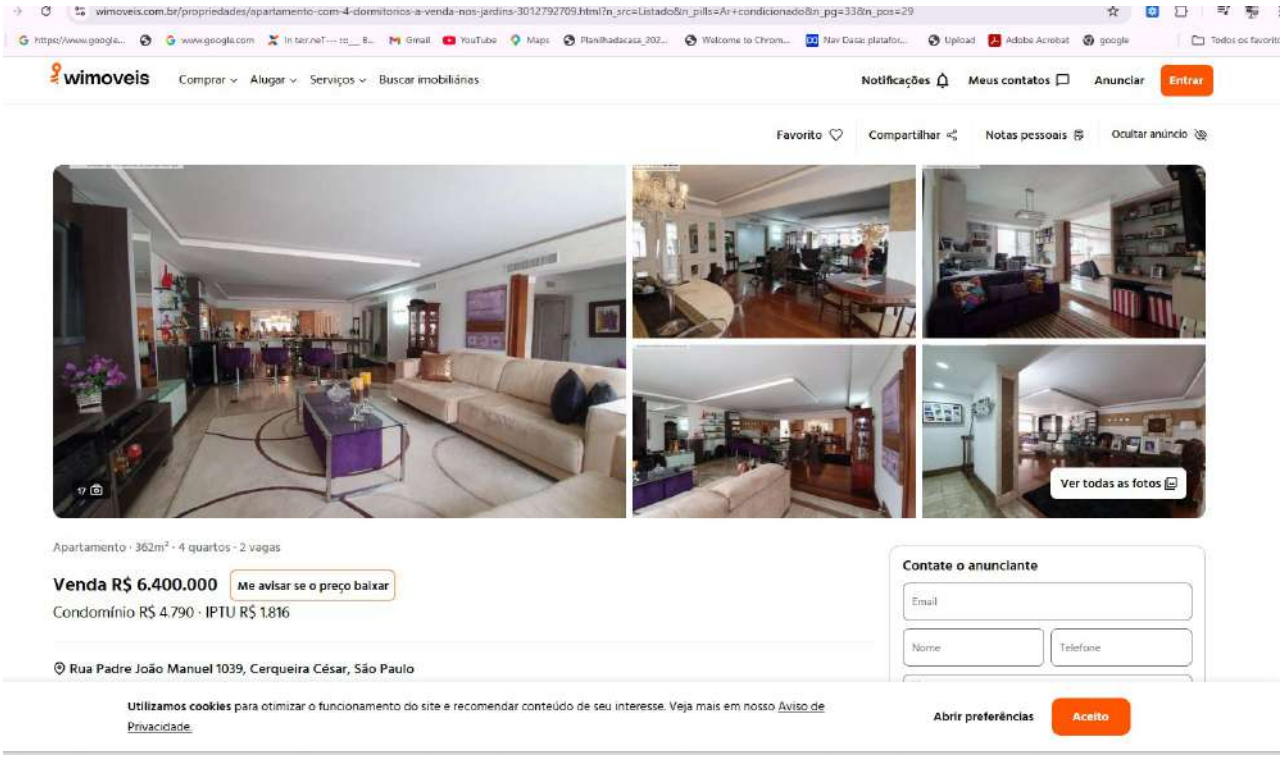


Esta perita considerou nesta amostra um fator fonte defletor (0.95) para homogeneizar qualquer informação que não foram precisas e pelas condições de venda do mercado.

Amostra 6:
Imobiliária: Top Imovel Boutique Imobiliaria
Corretor: Mario Saurin **Tel:**(11) 95707-9977
Endereço: Rua Padre joao Manuel, 1039

Área útil	Idade Aparente	Quantidade Dormitórios	No. Banheiros	Vagas de garagem	Itens de Lazer e recreação	Valor
362	50	4	4	2	N/A	R$6400.000,00

Link: https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-com-4-dormitorios-a-venda-nos-jardins-3012792709.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=33&n_pos=29



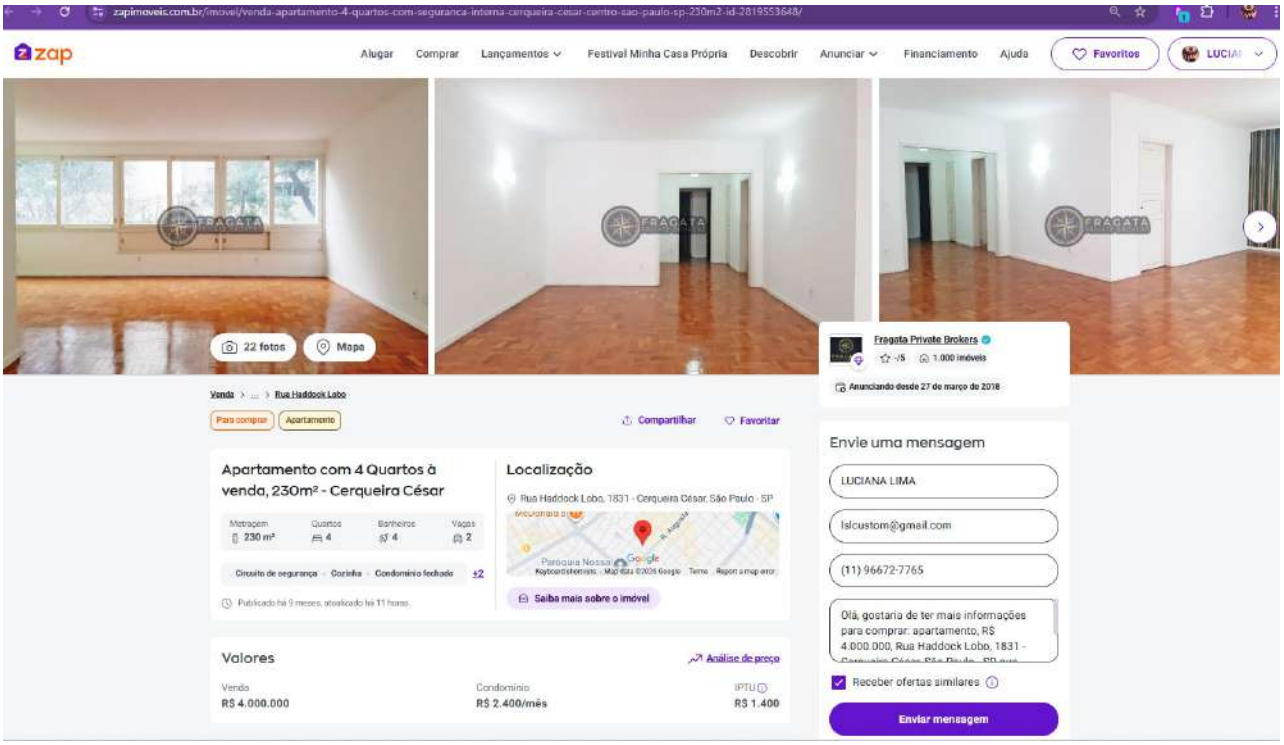
Esta perita considerou nesta amostra um fator fonte defletor (0.90) para homogeneizar qualquer informação que não foram precisas e pelas condições de venda do mercado e este apartamento só tem uma suíte.

Amostra 7:

Imobiliária: Fragata Private Brokers
Corretor: André Raposo **Tel:** (11) 99027430
Endereço: Rua Haddock lobo,1831

Área útil	Idade Aparente	Quantidade Dormitórios	No. Banheiros	Vagas de garagem	Itens de Lazer e recreação	Valor
230	55	4	4	2	N/A	R$4000.000,00

Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-seguranca-interna-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-sp-230m2-id-2819553648/



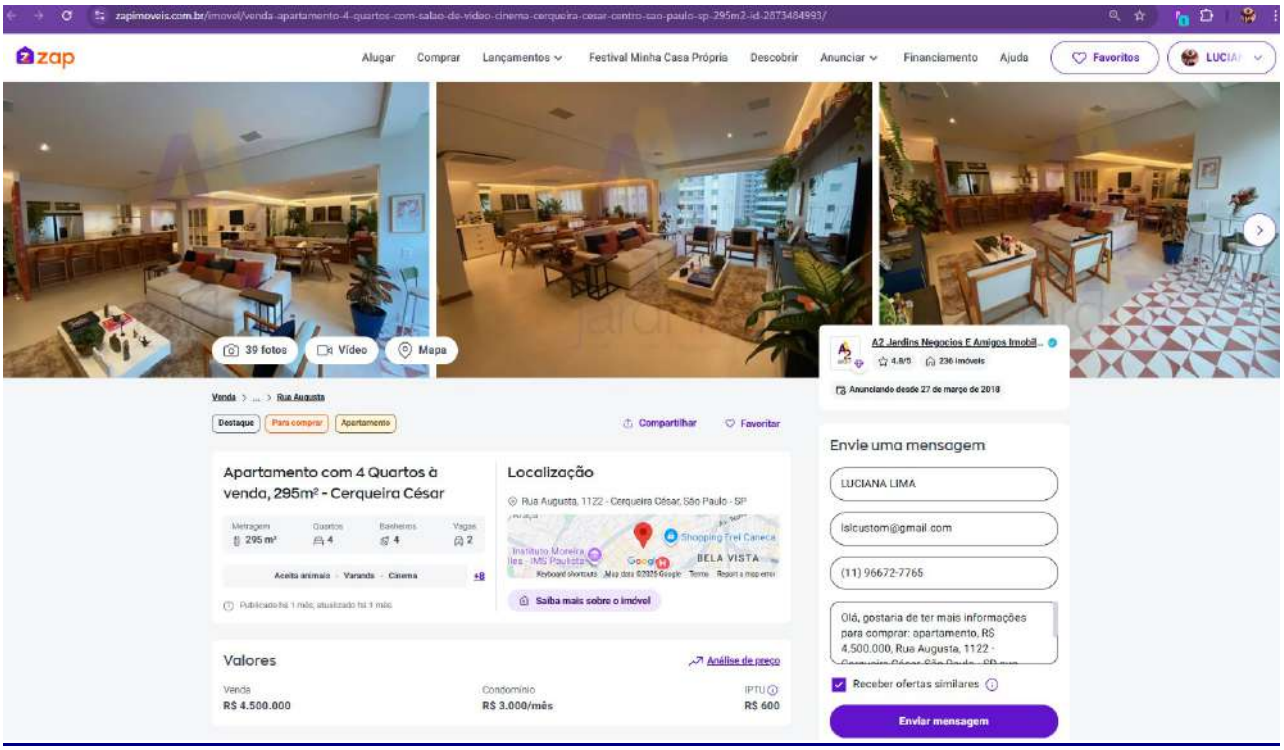
Esta perita considerou nesta amostra um fator fonte defletor (0.95) para homogeneizar quaiquer informações que não foram precisas e pelas condições de venda do mercado.

Amostra 8:

Imobiliária: A2 Jardins Negocios e Amigos Imobiliarios
Corretor: Leandro Egídio **Tel:** (11) 99898-8044
Endereço: Rua Augusta, 1122

Área útil	Idade Aparente	Quantidade Dormitórios	No. Banheiros	Vagas de garagem	Itens de Lazer e recreação	Valor
295	55	4	4	2	N/A	R$4500.000,00

Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-salao-de-video-cinema-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-sp-295m2-id-2873484993/



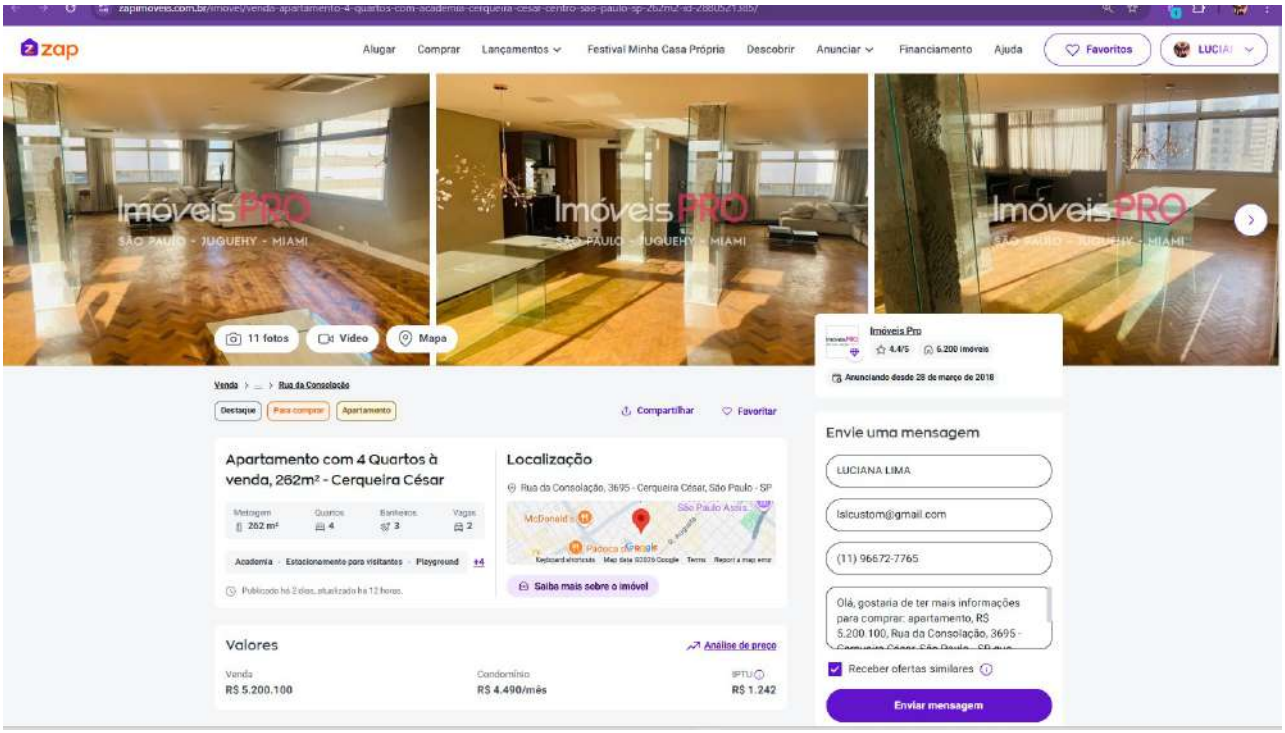
Esta perita considerou nesta amostra um fator fonte defletor (0.90) para homogeneizar qualquer informação que não foram precisas e pelas condições de venda do mercado e este apartamento só tem uma suíte.

Amostra 9:

Imobiliária: ImoveisPro
Corretor: Marta **Tel:** (11) 984023025
Endereço: Rua da consolação

Área útil	Idade Aparente	Quantidade Dormitórios	No. Banheiros	Vagas de garagem	Itens de Lazer e recreação	Valor
262	47	4	4	2	N/A	R$5200.000,00

Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-academia-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-sp-262m2-id-2880521385/



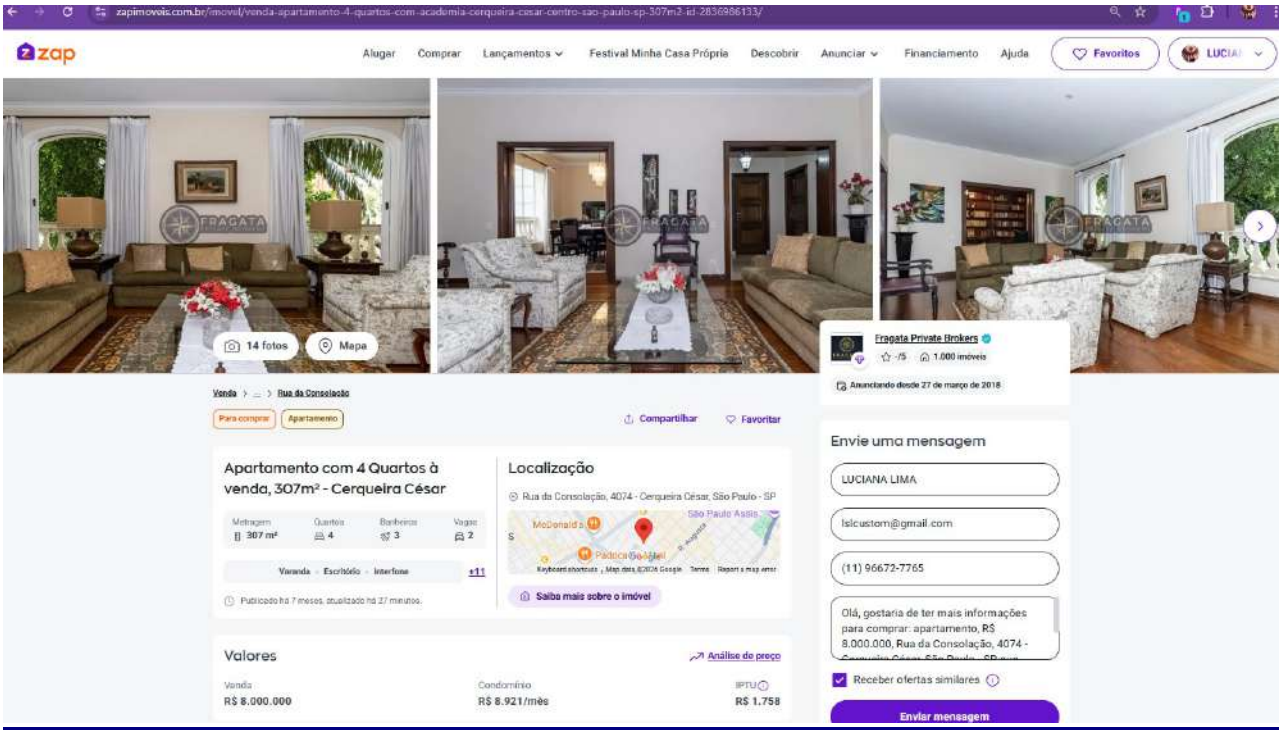
Esta perita considerou nesta amostra um fator fonte defletor (0.95) para homogeneizar qualquer informação que não foram precisas e pelas condições de venda do mercado.

Amostra 10:

Imobiliária: Fragata Private Brokers
Corretor: André Raposo **Tel:** (11) 99027430
Endereço: Rua da Consolação, 4074

Área útil	Idade Aparente	Quantidade Dormitórios	No. Banheiros	Vagas de garagem	Itens de Lazer e recreação	Valor
307	55	4	3	2	N/A	R$8000.000,00

Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-academia-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-sp-307m2-id-2836986133/

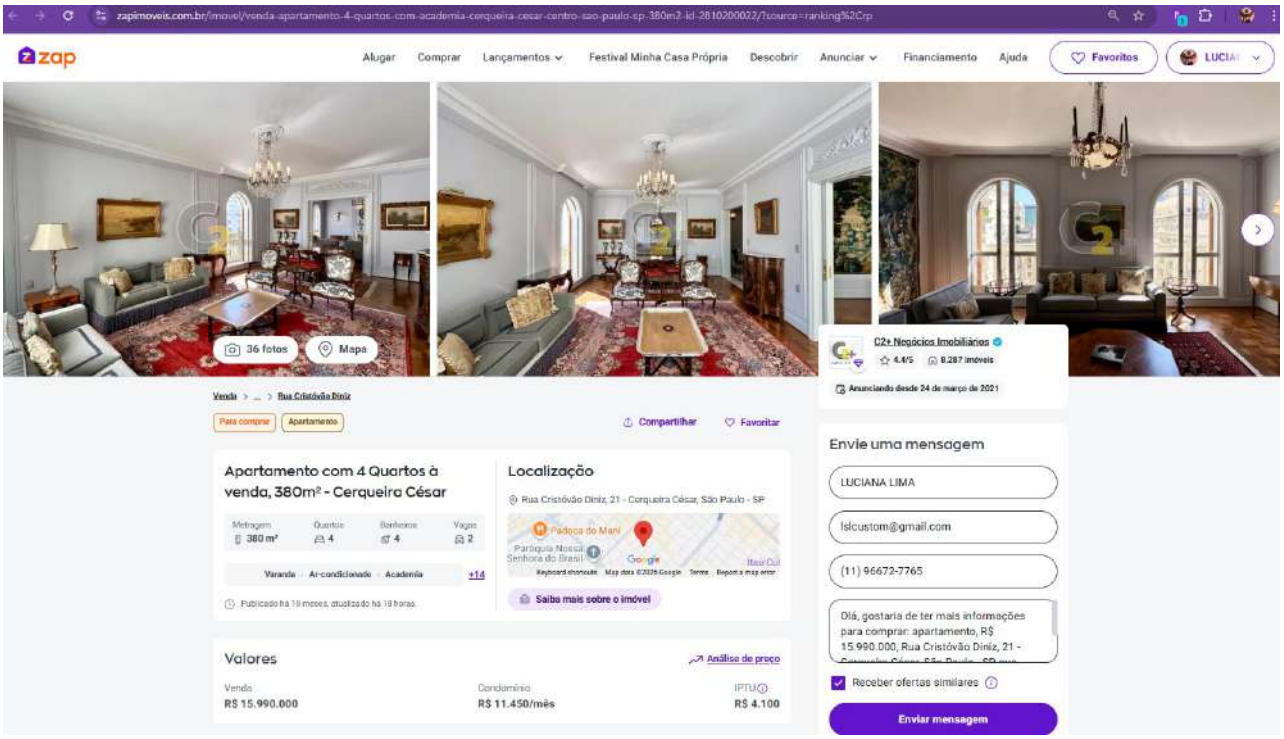


Esta perita considerou nesta amostra um fator fonte defletor (0.95) para homogeneizar quaisquer informações que não foram precisas e pelas condições de venda do mercado.

Amostra 11:
Imobiliária: C2+ Negócios Imobiliários Ltda
Corretor: Denise Bastos **Tel:** (11) 981559231
Endereço: Rua Cristovão Diniz, 21

Área útil	Idade Aparente	Quantidade Dormitórios	No. Banheiros	Vagas de garagem	Itens de Lazer e recreação	Valor
380	55	4	4	2	N/A	R$15990.000,00

Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-academia-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-sp-380m2-id-2810200022/?source=ranking%2Crp

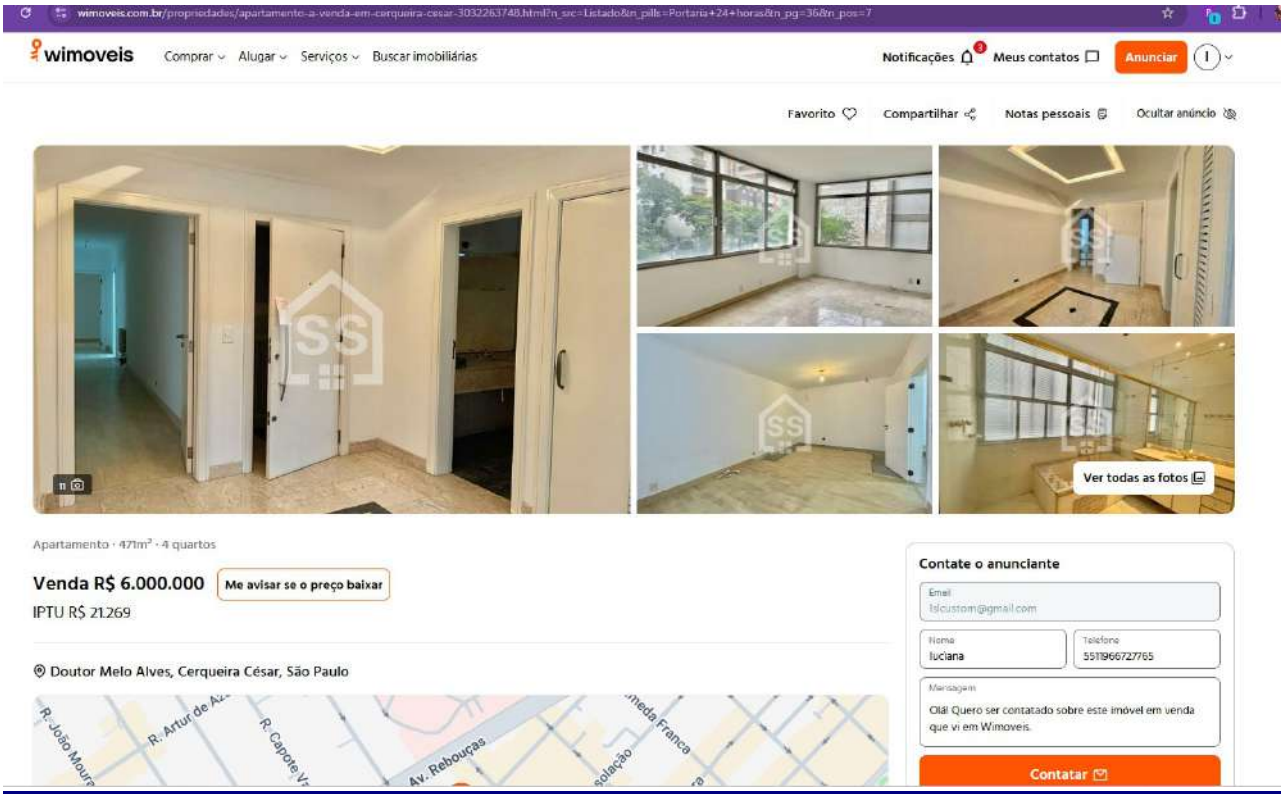


Esta perita considerou nesta amostra um fator fonte defletor (0.80) para homogeneizar quaisquer informações que não foram precisas e pelas condições de venda do mercado. Este apartamento está sendo vendido com mobília, a sala possui mais ambientes e ouve modificação de ambientes como a cozinha.

Amostra 12:
Imobiliária: Camargo prime
Corretor: Giovanni **Tel:** (11) 994014803
Endereço: Rua Doutos de Melo Alves, 635

Área útil	Idade Aparente	Quantidade Dormitórios	No. Banheiros	Vagas de garagem	Itens de Lazer e recreação	Valor
390	55	4	3	2	N/A	R$6000.000,00

Link: https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-com-04-dormitorios-a-venda-na-cerqueira-2995801705.html?n_src=Listado&n_pg=36&n_pos=6



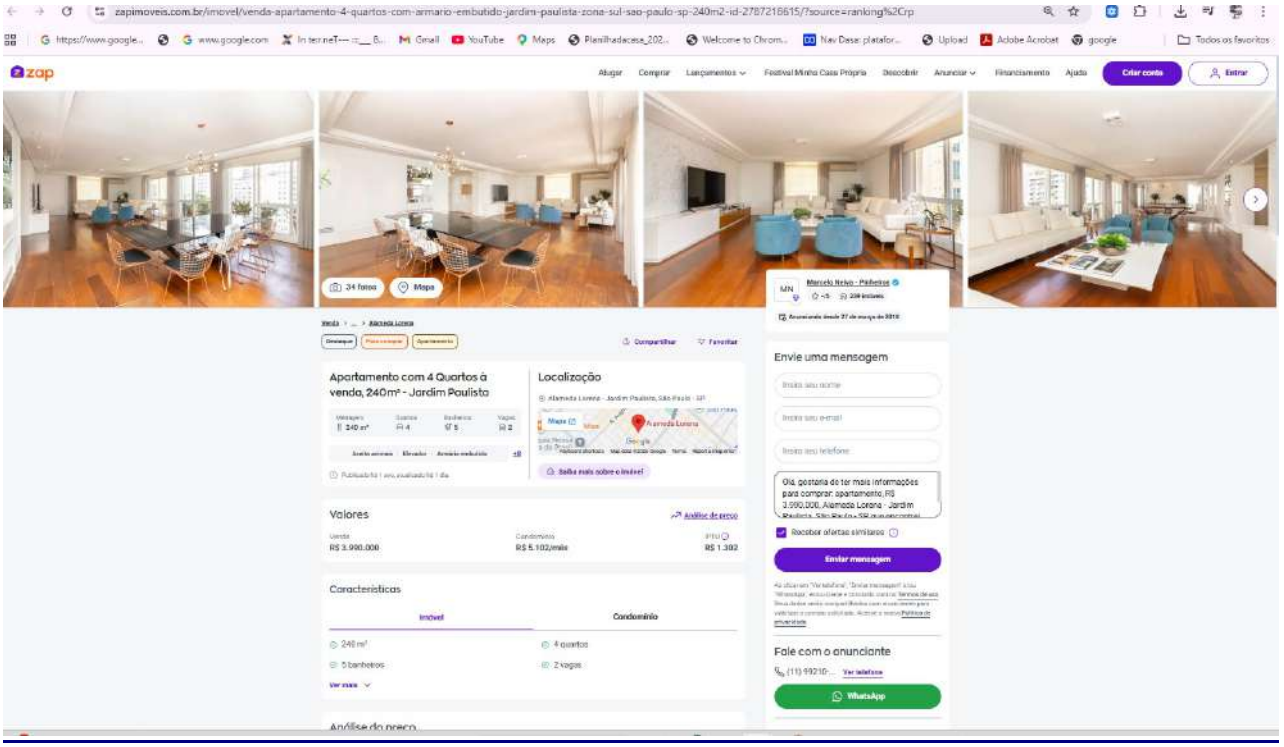
Esta perita considerou nesta amostra um fator fonte defletor (0.90) para homogeneizar qualquer informação que não foram precisas e pelas condições de venda do mercado e este apartamento só tem uma suíte.

Amostra 13:

Imobiliária: Marcelo Neiva Pinheiros
Corretor: Marcelo Neiva **Tel:** (11) 99210 0621
Endereço: Alameda lorena

Área útil	Idade Aparente	Quantidade Dormitórios	No. Banheiros	Vagas de garagem	Itens de Lazer e recreação	Valor
240	45	4	5	2	N/A	R$3990.000,00

Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-armario-embutido-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-240m2-id-2787218615/?source=ranking%2Crp



Esta perita considerou nesta amostra um fator fonte defletor (0.95) para homogeneizar qualquer informação que não foram precisas e pelas condições de venda do mercado.

7) Homogeneização do valor de venda do imóvel

A avaliação considerou a **Área útil (privativa) de 340,24 m ²**, adotada na pesquisa dos imóveis similares, com dados atuais do mercado imobiliário.

HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

Utilizamos o **Fator de oferta (Fo)** diferenciado, pois a análise visa as condições atuais de venda no mercado que podem variar conforme as suas precificações

Assim os valores finais dos imóveis pesquisados serão:

Valor Homog = Valor/m² x Fo

	Valor (R$)	Área (m2)	Valor/ m2.	Fo (defletor)	Valor Homog.
1 - Rua Barão de Capanema, 433	R$ 6.500.000,00	310,0	R$ 20.967,74	0,95	R$ 19.919,35
2- Rua Bela Cintra	R$ 5.250.000,00	260,0	R$ 20.192,31	0,95	R$ 19.182,69
3- Rua Doutor de Melo Alves, 205	R$ 2.800.000,00	210,0	R$ 13.333,33	0,90	R$ 12.000,00
4- Rua Oscar Freire	R$ 5.300.000,00	186,0	R$ 28.494,62	0,90	R$ 25.645,16
5- Rua Haddock lobo, 1129	R$ 3.690.000,00	250,0	R$ 14.760,00	0,95	R$ 14.022,00
6- Rua João Padre Manuel, 1039	R$ 6.400.000,00	362,0	R$ 17.679,56	0,90	R$ 15.911,60
7- Rua Haddock lobo,1131	R$ 4.000.000,00	230,0	R$ 17.391,30	0,95	R$ 16.521,74
8- Rua Augusta,1122	R$ 4.500.000,00	295,0	R$ 15.254,24	0,90	R$ 13.728,81
9- Rua da Consolação 3695	R$ 5.200.000,00	262,0	R$ 19.847,33	0,95	R$ 18.854,96
10-Rua da Consolação, 4074	R$ 8.000.000,00	307,0	R$ 26.058,63	0,95	R$ 24.755,70

11-Rua Cristovão Diniz,21	R$15.990.000,00	380,0	R$ 42.078,95	0,80	R$ 33.663,16
12- Rua Dr. Melo Alves, 635	R$ 6.000.000,00	390,0	R$ 15.384,62	0,90	R$ 13.846,15
13 - Alameda Lorena	R$ 3.990.000,00	240,0	R$ 16.625,00	0,95	R$ 15.793,75
			Total		R$ 180.542,03
			Média		13.887,85

Após termos estes valores, faremos o saneamento dos dados suspeitos, utilizando o critério de CHAUVENET.

TABELA RESUMIDA DE CHAUVENET

n (nº amostras)	d/s coeficiente.
10	1,96
11	1,99
12	2,10
13	2,13

CRITÉRIO DE CHAUVENET

TESTE COM 13 AMOSTRAS	1º TENTATIVA

	média R$	diferença	quadrado	Diferença/ Desvio Padrão	Chauvenet 12 amostras	
1	R$ 19.919,35	1.162,04	1.350.337,97	0,20	2,13>0,20	APROVADA
2	R$ 19.182,69	425,38	180.946,36	0,07	2,13>0,07	APROVADA
3	R$ 12.000,00	-6.757,31	45.661.297,94	-1,15	2,13>1,15	APROVADA
4	R$ 25.645,16	6.887,85	47.442.434,75	1,18	2,13>1,18	APROVADA
5	R$ 14.022,00	-4.735,31	22.423.202,49	-0,81	2,13>0,81	APROVADA
6	R$ 15.911,60	-2.845,71	8.098.077,88	-0,49	2,13>0,49	APROVADA
7	R$ 16.521,74	-2.235,58	4.997.796,80	-0,38	2,13>0,38	APROVADA
8	R$ 13.728,81	-5.028,50	25.285.820,73	-0,86	2,13>0,86	APROVADA
9	R$18.854,96	97,65	9.535,02	0,02	2,13>0,02	APROVADA
10	R$ 24.755,70	5.998,39	35.980.633,68	1,02	2,13>1,02	APROVADA
11	R$ 33.663,16	14.905,84	222.184.170,21	2,54	2,13>2,54	REPROVADA
12	R$ 13.846,15	-4.911,16	24.119.498,01	-0,84	2,13>0,84	APROVADA
13	R$ 15.793,75	-2.963,56	8.782.713,97	-0,51	2,13>0,51	APROVADA
	243.845,09		446.516.465,82			
	R$ 18.757,31		34.347.420,45			
	(média)					
			5.860,67			
			(desvio padrão)			

Eliminação de Dados Suspeitos

Cv = Desvio padrão / média

Cv =		5.860,67
	R$	18.757,31

Tabela de Chauvenet d/s = 2,13	para 13 amostras	
	d superior	
maior valor - média devio padrão	2,54 (menor que d/s) - OK	(menor que d/s) não ok
	d inferior	
média-menor valor desvio padrão	0,02 (menor que d/s) - OK	(menor que d/s) ok

Valor por m2	R$	18.757,31

Valor total do imóvel	R$	6.381.988,65

TESTE COM 12 AMOSTRAS	2º TENTATIVA

	Valor (R$)	Área (m2)	Valor/ m2.	Fo (defletor)	Valor Homog.
1	R$ 6.500.000,00	310,0	R$ 20.967,74	0,95	R$ 19.919,35
2	R$ 5.250.000,00	260,0	R$ 20.192,31	0,95	R$ 19.182,69
3	R$ 2.800.000,00	210,0	R$ 13.333,33	0,90	R$ 12.000,00
4	R$ 5.300.000,00	186,0	R$ 28.494,62	0,90	R$ 25.645,16
5	R$ 3.690.000,00	250,0	R$ 14.760,00	0,95	R$ 14.022,00

6	R$ 6.400.000,00	362,0	R$ 17.679,56	0,90	R$ 15.911,60
7	R$ 4.000.000,00	230,0	R$ 17.391,30	0,95	R$ 16.521,74
8	R$ 4.500.000,00	295,0	R$ 15.254,24	0,90	R$ 13.728,81
9	R$ 5.200.000,00	262,0	R$ 19.847,33	0,95	R$ 18.854,96
10	R$ 8.000.000,00	307,0	R$ 26.058,63	0,95	R$ 24.755,70
12	R$ 6.000.000,00	390,0	R$ 15.384,62	0,90	R$ 13.846,15
13	R$ 3.990.000,00	240,0	R$ 16.625,00	0,95	R$ 15.793,75
			Total		R$ 180.542,03
			Média		15.045,17

Após termos estes valores, faremos o saneamento dos dados suspeitos, utilizando o critério de CHAUVENET.

TABELA RESUMIDA DE CHAUVENET

n (nº amostras)	d/s coeficiente.
10	1,96
11	1,99
12	2,10
13	2,13

	média	diferença	quadrado	Diferença/ Desvio Padrão	Chauvenet 12 amostras	
	R$					
1	R$ 19.919,35	2.404,19	5.780.149,08	0,58	2,03>0,58	APROVADA
2	R$ 19.182,69	1.667,53	2.780.661,40	0,40	2,03>0,40	APROVADA
3	R$ 12.000,00	-5.515,16	30.416.998,41	-1,33	2,03>01,33	APROVADA
4	R$ 25.645,16	8.130,00	66.096.908,32	1,96	2,03>1,96	APROVADA
5	R$ 14.022,00	-3.493,16	12.202.172,22	-0,84	2,03>0,84	APROVADA
6	R$ 15.911,60	-1.603,56	2.571.400,08	-0,39	2,03>0,39	APROVADA
7	R$ 16.521,74	-993,42	986.886,57	-0,24	2,03>0,24	APROVADA
8	R$ 13.728,81	-3.786,35	14.336.425,26	-0,91	2,03>0,91	APROVADA
9	R$ 18.854,96	1.339,80	1.795.066,86	0,32	2,03>0,32	APROVADA
10	R$ 24.755,70	7.240,54	52.425.412,94	1,75	2,03>1,75	APROVADA
12	R$ 13.846,15	-3.669,01	13.461.611,87	-0,89	2,03>0,89	APROVADA
13	R$ 15.793,75	-1.721,41	2.963.255,07	-0,42	2,03>0,42	APROVADA
	210.181,93		205.816.948,09			
	R$ 17.515,16		17.151.412,34			

(média)

4.141,43
(desvio padrão)

Eliminação de Dados Suspeitos

Cv = desvio padrão / média

Cv = 4.141,43 / R$ 17.515,16

Tabela de Chauvenet d/s = 2,03	para 12 amostras	
	d superior	
maior valor - média	1,96	(menor que d/s)
devio padrão	(menor que d/s) - OK	ok
	d inferior	
média-menor valor	-0,24	(menor que d/s)
desvio padrão	(menor que d/s) - OK	ok

Valor por m2	R$	17.515,16

Valor total do imóvel	R$	5.959.358,30

8) Avaliação Apartamento

O imóvel avaliado, localizado no bairro de Cerqueira César, apresenta posição privilegiada na cidade de São Paulo, cercado por ampla infraestrutura urbana e facilidades já descritas neste laudo. O condomínio evidencia elevado padrão de manutenção, com gestão contínua das áreas comuns, modernização dos elevadores e instalação de gerador capaz de atender integralmente às unidades e áreas coletivas, além de contar com abastecimento próprio de água — recursos de grande relevância diante das recorrentes interrupções de energia na região.

A distribuição interna dos ambientes demonstra proporcionalidade e funcionalidade, preservando características originais da construção, complementadas por modernizações que ampliaram o conforto na unidade do apartamento 01. Destacam-se os armários planejados e elementos em madeira de lei, que conferem ao imóvel um caráter simultaneamente rústico e sofisticado. A posição do edifício, favorecida pelo recuo frontal e pela praça adjacente, assegura privacidade, silêncio e segurança, reforçada pelo fato de cada unidade ocupar um andar exclusivo. Ressalta-se ainda que o 1º andar corresponde ao terceiro pavimento da torre, ampliando a sensação de isolamento em relação ao nível da rua.

Com base na vistoria, na análise das amostras de mercado e na aplicação do critério de Chauvenet, obteve-se o valor **de R$ 5.959.358,30 (cinco milhões, novecentos e cinquenta e nove mil, trezentos e cinquenta e oito reais e trinta centavos).**

Considerando o campo de arbítrio previsto pela **NBR 14653-1, artigo 3.8,** que permite ao perito ampliar em **até 15%** para mais ou para menos a estimativa, e aplicando os arredondamentos de até **1%** autorizados pela mesma norma e comunicados no início do laudo, conclui-se que o valor final de avaliação do apartamento, incluindo duas vagas indeterminadas de garagem, é de **R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais),** refletindo adequadamente seu potencial de comercialização.

Valor de venda para o Apartamento com 2 vagas indiscriminadas de garagem
6.000.000,00 (Seis Milhões de Reais)

Débitos de IPTU incidem sobre este Imóvel: R$ 379.003,47

9) Referências Bibliográficas

- **Prefeitura de São Paulo, Geosampa Mapas- Mapa Digital da Cidade de São Paulo Disponível em :** http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx Acesso em 10/04/2026

- **Cerqueira César (Bairro São Paulo)** Disponível em: https://pt.wikipedia.org/wiki/Cerqueira_C%C3%A9sar_(bairro_de_S%C3%A3o_Paulo) Acesso dia 08.04.2026

- Legilação Municipal Disponível em: https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-18177-de-25-de-julho-de-2024 Acesso em : 10.04.2026

- **Câmara Municipal de São Paulo, Especial Zoneamento-Entenda as Zonas Mistas** Disponível em : http://www.saopaulo.sp.leg.br/blog/especial-zoneamento-entenda-as-zonas-mistas/#:~:text=Este%20tipo%20de%20zoneamento%20tem,Mista%20de%20Interesse%20Social%20Ambiental). Acesso em 08/04/2026.

- **Gestão Urbana SP: Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto – ZEUP. Acervo online .** Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/zona-eixo-de-estruturacao-da-transformacao-urbana-previsto-zeup/ Acesso em 10.04.2026.

- **Prefeitura Municipal de São Paulo- Secretaria da Fazenda – Consulta débitos IPTU.** Disponível em: https://duc.prefeitura.sp.gov.br/iptu/consulta_iptu/frm07_SelecaoIPTU.aspx Acesso: 22/04/2026

ANEXO I

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 468 | ficha 1

13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 23 de JANEIRO de 1976.

Unidade autonoma nº 1, do 1º andar ou 3º pavimento do EDIFICIO PAIMA DE MAJORCA, à Rua da Consolação, nº 3.625, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com a area util de 340,24m2, a area comum de 101,24m2, na qual está incluida a correspondente a duas vagas indeterminadas na garage coletiva, que tocam a esta unidade, sendo uma para carro grande e outra para carro médio, e a area total construida de 441,48m2, com a participação da fração ideal de 4,6578% no terreno e de mais partes e coisas de propriedade e uso comuns do edificio. O EDIFICIO PAIMA DE MAJORCA, acha-se construido em terreno com a area de 1.352,57m2, descrito na instituição de condominio registrada sob nº 1.692 no L.8-F, deste Cartório.
PROPRIETÁRIO: EDUARDO DE BARROS BROTERO, brasileiro, solteiro, advogado, domiciliado nesta Capital, (RG 1.009.397/SP e CPF 045.793.998).
REGISTRO ANTERIOR:- Tr. nº 57.100 do L.3-AT.
Contribuinte nº
O OFICIAL
Fernando de Barros Silveira.-

R.1-468. Em 23/JANEIRO/1976. Por escritura de 20 de janeiro de 1976, lavrada no 1º Cartório de Notas desta Capital, L. L. 1494, fls. 71, o proprietário HIPOTECOU o imóvel ao Banco do Brasil S.A., com sede em Brasilia-DF e Agência nesta Capital, à Rua Nossa Senhora da Lapa, nº 281, inscrito no CGC sob nº 00.000.000/0297, para garantia da dívida contraída pela devedora CASA DE PEDRA S.A. COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO,- com sede nesta Capital, à Avenida Francisco Matarazzo, 798/810, (CGC 60.665.379/0001-80), do valor de Cr$902.000,00, - equivalentes a US$100,000.00, a taxa cambial de Cr$9,02, em

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: ANA - CPF/CNPJ: ***.150.678-** DATA: 16/12/2025 17:03:42

matrícula 468 | ficha 1 verso

em 20/1/76, decorrente dos contratos particulares de repasse datados de 19/6/1974 e 19/6/1975, firmados com o Credor, sendo o principal da dívida que resultar, será pago dentro do prazo de um ano, a contar de 19 de junho de 1975, ou seja, em 19 de junho de 1976, em cruzeiros, conversíveis em dólares norte-americanos, segundo a taxa de venda de cambio do dia do pagamento, em uma unica prestação, juros devidos à taxa de 12% a.a., exigíveis em 30 de junho e 31 de dezembro, no vencimento ou na liquidação da dívida, taxa essa que poderá ser reajustada trimestralmente, em 1º de janeiro, 1º de abril, 1º de julho e 1º de outubro de cada ano, a critério do Banco, com base nos preços do mercado internacional, nesta data, e até aviso em contrario, na "LIBOR" para operações a seis meses; multa e demais condições constantes do título, no qual compareceram ainda como fiadores e principais pagadores, Eduardo de Barros Brotero, retro qualificado, e Caio Vidigal Xavier da Silveira, brasileiro, solteiro, advogado, domiciliado nesta Capital, (RG 1.863.174/SP e CPF 039.607.738).

Registrado por _____
Shieko Shiwa - Esc. Aut.-

R.2-468. Em 13/AGOSTO/1976. Fica averbado o cancelamento da hipoteca registrada sob nº 01-468, do valor de Cr$902.000,00, (US$100.000,00), em virtude de liquidação e autorização do credor Banco do Brasil S.A., no requerimento de 06 de agosto de 1976, passado nesta Capital.

Averbado por _____

Shieko Shiwa - Esc. Autorizada

R.3-468. Em 27/AGOSTO/1976. Por escritura de venda e compra e hipoteca de 18 de agosto de 1976, lavrada no 24º Cartório de Notas desta Capital, L.1918, fls.85, Eduardo de Barros -

(Continua na ficha 2)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: ANA - CPF/CNPJ: ***.150.678-** DATA: 16/12/2025 17:03:42

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 468 | ficha 2

São Paulo, 27 de AGOSTO de 1976.

Brotero, solteiro, VENDEU o imóvel a DIOGO BRANCO RIBEIRO, general do exército, e sua mulher DAISY VIEIRA RIBEIRO, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, domiciliados nesta Capital (1-G 187.042-Ministério do Exército e RG nº 4.711.370 e CPF 003.632.358-68), pelo preço ajustado de Cr.$2.929.342,10.

Registrado por _____

Shieko Shiwa - Esc. Autorizada

R.4-468. Em 27/AGOSTO/1976. Pela mesma escritura referida - no R.3-468, Diogo Branco Ribeiro e sua mulher Daisy Vieira Ribeiro, casados no regime da comunhão de bens, HIPOTECARAM o imóvel a CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, para garantia da dívida do valor de Cr.$2.120.750,00, pagável no prazo de 10 (dez) anos, a contar da data do título, acrescida dos juros a taxa de 12% ao ano, pela Tabela Price, através de 120 prestações mensais consecutivas e reajustáveis, do valor inicial de Cr.$18.414,55, vencendo-se a primeira no dia 17 de setembro de 1976, multa de 10% e com as demais cláusulas - condições e obrigações constantes do título.

Registrado por _____

Shieko Shiwa - Esc. Autorizada

AV.5-468. EM 30/DEZEMBRO/1986. Procede-se a esta averbação, nos termos do que faculta o parágrafo 1º do artigo 213 da Lei nº 6015 de 31 de dezembro de 1973, para constar que, conforme a escritura de 18 de agosto de 1976, do 24º Cartório de Notas desta Capital, L. 1918, fls. 85, objeto dos R.3 e R.4-468, a credora hipotecária é a CAIXA ECONÔMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., com sede nesta Capital, à Rua XV de Novembro nº 111, inscrita no CGC. sob nº 43.073.394/0001, e não como constou, por engano, no mesmo R.4-468.

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: ANA - CPF/CNPJ: ***.150.678-** DATA: 16/12/2025 17:03:42

matrícula 468 | ficha 2 verso

Averbado por _____
Bel. Pedro de Barros Silveira - Oficial Maior

AV.6-468. EM 30/DEZEMBRO/1986. Fica averbado o cancelamento da hipoteca objeto do R.4-468, conforme autorização da credora Caixa Econômica do Estado de São Paulo S/A., no requerimento de 7 de outubro de 1986, passado nesta Capital.
Averbado por _____
Maria do Carmo Mendes - esc. aut.

AV.7-468. Em 07/OUTUBRO/2002. Procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula está lançado pelo **contribuinte nº 013.035.0663-7**, conforme notificação-recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo/SP, para o exercício de 2002.
Averbado por _____ _____
Maria Helena da Silveira Franco (Escrevente) | Sueko Shiwa Yokota (Escrevente)

AV.8-468. Em 07/OUTUBRO/2002. Procede-se a presente para constar o **falecimento** do proprietário **Diogo Branco Ribeiro**, ocorrido em 14/06/1997, conforme certidão de óbito expedida em 19/06/1997, pelo 11º Registro Civil das Pessoas Naturais - Santa Cecília - desta Comarca de São Paulo, extraída do assento nº 415, lavrado à folha 572 verso do livro C-021, constante do formal de partilha do R.9-468.
Averbado por _____ _____
Maria Helena da Silveira Franco (Escrevente) | Sueko Shiwa Yokota (Escrevente)

R.9-468. Em 07/OUTUBRO/2002. Do formal de partilha passado em
(continua na ficha 3)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
SOLICITADO POR: ANA - CPF/CNPJ: ***.150.678-** DATA: 16/12/2025 17:03:42

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 468 | ficha 3

09/11/2000, pelo Cartório e Única Vara Judicial da Comarca de Angatuba, deste Estado, extraído dos autos nº 596/1997, de inventário dos bens deixados por falecimento de Diogo Branco Ribeiro, general aposentado, residente e domiciliado nesta Cidade de São Paulo, na rua da Consolação, 3225, filho de Arlindo Martins Ribeiro e Maria das Dores Branco Ribeiro, consta que **o imóvel desta matrícula**, no valor de R$318.774,00, **foi PARTILHADO à viúva DAISY VIEIRA RIBEIRO**, brasileira, agropecuarista, portadora da cédula de identidade RG 4.711.370, inscrita no CPF/MF sob nº 153.949.268-08, residente e domiciliada na Fazenda Daisy, no bairro Ligiana, Campina do Monte Alegre, Comarca de Angatuba, deste Estado, em pagamento da meação. Prenotação nº 167488, de 25/09/2002. Valor venal do imóvel, no exercício de 2002, R$350.914,00.

Registrado por Maria Helena da Silveira Franco (Escrevente) — Sueko Shiwa Yokota (Escrevente)

R.10-468. Em 26/DEZEMBRO/2002. Pela cédula rural hipotecária nº 96/70025-4, emitida em 19 de junho de 1996, na cidade de Angatuba, deste Estado, termos aditivos de retificação e ratificação de 25 de novembro de 1997, 08 de janeiro de 1999, 17 de janeiro de 2000, 19 de junho de 2002 e 10 de dezembro de 2002, firmados na mesma cidade, e declaração de 18 de dezembro de 2002, passada nesta cidade de São Paulo, prenotados sob nº 169550, em 12/12/2002, a proprietária Daisy Vieira Ribeiro, residente e domiciliada na rua da Consolação, 3625, 1º andar, nesta cidade de São Paulo, deu o imóvel em **hipoteca cedular** em favor da **UNIÃO**, com fundamento nos artigos 2, 3 e 16 da Medida Provisória 2.196-3, de

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: ANA - CPF/CNPJ: ***.150.678-** DATA: 16/12/2025 17:03:42

matrícula 468 | ficha 3 verso

24/08/2001, e na Lei nº 10437, de 25/04/2002, representada pelo **Banco do Brasil S.A.**, com sede em Brasília, Capital Federal, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0001-91, para garantia da dívida do valor total, em 19 de junho de 2002, de R$185.461,35, calculada com base em 31/10/2001, correspondente ao saldo devedor financeiro apurado mediante a multiplicação das unidades do (s) produto (s) vinculado (s) referentes as parcelas vincendas, em 19 de junho de 2002, pelo preço mínimo básico vigente em 31 de outubro de 2001, descontadas da fração correspondente aos juros de 3% ao ano incorporados originalmente, com base no instrumento de crédito e respectivos aditivos aditados, tendo vencimento final em 31 de outubro de 2025, com juros, encargos financeiros e demais cláusulas e condições constantes da cédula ao início mencionada, registrada sob nº 5821, nesta data.

Registrado por _____
Fabiola Orischio
Escrevente

_____
Maria Luiza G.C. Canato
Escrevente

AV.11-468. Em 19/JUNHO/2009. Promove-se a presente averbação para constar o **cancelamento** da hipoteca cedular objeto do R.10-468, conforme autorização da credora UNIÃO, no ofício nº 089/2009/GAB/PSFN/SOR, expedido em 04/06/2009, assinado por Reiner Zenthofer Müller, Procurador da Fazenda Nacional, da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional – PGFN, Procuradoria-Seccional da Fazenda Nacional em Sorocaba/SP, prenotado sob o nº 231828, em 08/06/2009.

Averbado por _____
Sueko Shiwa Yokota - Escrevente

(continua na ficha 4)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital
SOLICITADO POR: ANA - CPF/CNPJ: ***.150.678-** DATA: 16/12/2025 17:03:42

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 468 | ficha 4

R.12-468. Em 29/SETEMBRO/2009. Por escritura de 06 de agosto de 2009, lavrada no 23º Tabelião de Notas desta cidade de São Paulo, às páginas 169/172 do livro 3100, prenotada sob o nº 235383, em 16/09/2009, Daisy Vieira Ribeiro, aposentada, RG 4.711.370-SSP/SP, residente e domiciliada nesta cidade de São Paulo, na Rua da Consolação nº 3625, apartamento 01, **VENDEU** o imóvel desta matrícula a **SOLANGE MARCÍLIO DAHER**, brasileira, solteira, maior, bancária, RG 10.542.546-SSP/SP, CPF/MF 031.091.828-66, residente e domiciliada nesta cidade de São Paulo, Alameda Lorena nº 2042, apartamento 21, pelo preço de R$440.000,00. Valor venal do imóvel, no exercício fiscal de 2009, R$473.309,00. Base de cálculo para recolhimento do ITBI, R$704.586,00.

Registrado por _____
Renato Laizo Ciapis - Substituto

R.13-468. Em 06/NOVEMBRO/2009. Por escritura de 30/09/2009, lavrada no 10º Tabelião de Notas desta cidade de São Paulo, às páginas 185 a 191 do livro 2182, prenotada sob o nº 236809, em 26/10/2009, Solange Marcilio Daher, empresária, residente e domiciliada nesta cidade de São Paulo, com endereço comercial na Rua Doutor Sampaio Ferraz nº 82, **HIPOTECOU** o imóvel desta matrícula ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida Amador Bueno nº 474, CNPJ/MF 90.400.888/0001-42, para garantia de dívida no valor de R$820.000,00, decorrente do contrato de empréstimo/financiamento nº 622366240, celebrado em 30/09/2009, no qual o credor, Banco Santander (Brasil) S/A, já qualificado, concedeu à devedora, Ingá participações S/A, com sede nesta cidade de São Paulo, na Rua Doutor Sampaio Ferraz nº 82, CNPJ/MF

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: ANA - CPF/CNPJ: ***.150.678-** DATA: 16/12/2025 17:03:42

matrícula 468 | ficha 4 verso

07.893.607/0001-97, um empréstimo no referido valor de R$820.000,00, destinado a reforço do capital de giro dela devedora, para ser pago ao credor no prazo de 60 meses, por meio de 58 prestações mensais e sucessivas no valor de R$27.484,21 cada uma, nas quais já se encontra incluída a taxa de juros de 2,300% ao mês, pagáveis no dia 30 de cada mês, ocorrendo o vencimento da primeira delas no dia 30/12/2009 e as demais sucessivamente, no mesmo dia dos meses subsequentes, tudo de acordo com as cláusulas, condições e garantias avençadas no contrato. Demais condições constantes da escritura ao início mencionada. Valor de avaliação do imóvel, para os efeitos do art. 1.484 do Código Civil, R$810.000,00.

Registrado por _____
William Paula da Silva - Escrevente

AV.14-468. Em 16/NOVEMBRO/2012. Da certidão para averbação de penhora expedida em 18/10/2012, transmitida e recepcionada em ambiente eletrônico por meio do site http://www.oficioeletronico.com.br., pelo Oficial Maior do 2º Ofício Cível da Comarca de Itapetininga - SP, Sr. Marcio de Castro, extraída dos autos de execução civil, ordem nº 851/10, movida por Luiz Carlos Vieira Ribeiro, CPF/MF 069.707.298-34, Carlos Eduardo Vieira Ribeiro, CPF/MF 685.734.648-87, contra Carlos Alberto Bezerra de Souza, CPF/MF 313.353.067-49, e CB Participações Ltda., CNPJ/MF 55.037.238/0001-83, consta que o imóvel desta matrícula foi PENHORADO em 02/07/2012, e nomeada depositária, Solange Marcílio Daher. Valor da dívida, R$806.120,61. Prenotação sob nº 271777, de 18/10/2012.

Averbado por _____
Claudir A. Coutinho - Escrevente

(continua na ficha 5)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: ANA - CPF/CNPJ: ***.150.678-** DATA: 16/12/2025 17:03:42

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 468 | ficha 5

AV.15-468. Em 31/OUTUBRO/2013. Da certidão para averbação de penhora expedida em 09/10/2013, transmitida e recepcionada em ambiente eletrônico por meio do site http://www.oficioeletronico.com.br., pela Diretora Técnica de Divisão do 9º Ofício Cível Central desta Comarca de São Paulo, Srª. Sandra Mara Gentil Felix de Carvalho Costa, extraída dos autos de execução civil, ordem nº 1008629882010, na qual figuram, como exequente, Paulo Pinto de Carvalho Filho, CPF/MF 022.461.478-91, e, executados, Solange Marcílio Daher, CPF/MF 031.091.828-66, e Luiz Carlos Bizerra de Souza, CPF/MF 404.881.527-04, consta que o imóvel desta matrícula foi PENHORADO em 11/09/2013, e nomeada depositária, Solange Marcílio Daher. Valor da dívida, R$41.467,03. Prenotação sob nº 281029, de 09/10/2013.

Averbado por _____
Claudir A. Coutinho - Escrevente

AV.16-468. Em 29/MAIO/2014. Da certidão para averbação de penhora expedida em 21/05/2014, transmitida e recepcionada em ambiente eletrônico pelo site http://www.oficioeletronico.com.br, por Sandra Maria Cardoso de Almeida, chefe de seção judiciário do 2º Ofício Cível da Comarca de Itapetininga/SP, extraída dos autos de execução civil, ordem nº 2348/10, na qual figuram, como exequente, Jose Roberto Meira, CPF/MF 027.095.808-88 e, executados, Carlos Alberto Bezerra de Souza, CPF/MF 313.353.067-49 e CB Participações Ltda., CNPJ/MF 55.037.238/0001-83, consta que o imóvel desta matrícula de propriedade de Solange Marcílio Daher, CPF/MF 031.091.828-66, foi **PENHORADO** em 15/04/2014, e nomeados depositários, os executados Carlos Alberto Bezerra de Souza e CB Participações Ltda. Valor da dívida,

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: ANA - CPF/CNPJ: ***.150.678-** DATA: 16/12/2025 17:03:42

matrícula 468 | ficha 5 verso

R$112.116,46. Prenotação nº 286455, de 22/05/2014.

Averbado por _____
Fabíola Oricchio - escrevente

CANCELAMENTO

AV.17-468. 10/SETEMBRO/2015. Promove-se a presente averbação para constar o **cancelamento da penhora** referida na **AV.15-468**, por determinação contida no mandado expedido em 02/07/2015, pelo Meritíssimo Juiz de Direito da 9ª Vara Cível do Fórum João Mendes Junior desta comarca de São Paulo, Dr. Valdir da Silva Queiroz Junior, assinado digitalmente por Alessandra Teixeira Miguel e Sandra Mara Gentil Felix de Carvalho Costa (processo nº 1008629-88.2010.8.26.0100), prenotado sob o nº 297657, em 1º/09/2015.

Averbado por _____ _____
Flávio Henrique de Almeida — Escrevente
Rafael Alves Dornelles — Escrevente

PENHORA

AV.18-468. 20/FEVEREIRO/2017. Da certidão de penhora expedida em 13/2/2017, transmitida e recepcionada em ambiente eletrônico pelo site http://www.oficioeletronico.com.br, por Edival Jose da Silva Junior, do 4º Ofício Cível da Comarca de Barueri, deste Estado, extraída dos autos de execução civil, número de ordem 00156612920118260068, em que figuram, como exequente, Transmartins Transportes Terraplenagem e Comércio Ltda. - EPP., CNPJ/MF 50.317.189/0002-08, e, como executados, Solange Marcilio Daher, CPF/MF 031.091.828-66, Maria Conceição Aparecida Barrios, CPF/MF 083.960.858-62, e Avila Empreendimentos e

(continua na ficha 6)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: ANA - CPF/CNPJ: ***.150.678-** DATA: 16/12/2025 17:03:42

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula 468 | ficha 6

Construções Ltda., CNPJ/MF 03.411.563/0001-60, consta que o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** em 31/1/2017, e nomeada depositária a executada Solange Marcilio Daher. Valor da dívida: R$137.721,29. **A penhora abrange o imóvel matriculado sob o nº 119305, no 14º Registro de Imóveis local.** Prenotação nº 309399, de 13/2/2017.

Averbado por

Eliane de Almeida Santos
Escrevente

Rafael Alves Dornelles
Escrevente

INDISPONIBILIDADE

AV.19-468. 22/FEVEREIRO/2018. Promove-se a presente averbação para constar a **indisponibilidade dos bens** de **Solange Marcilio Daher**, CPF/MF 031.091.828-66, conforme comunicado nº 201802.0812.00446109-IA-990, de 08/02/2018, extraído do processo nº 10003162620188260176 do 3º Ofício Judicial da Comarca de Embu/SP. Prenotação nº 317886, de 09/02/2018.

Averbado por

Simone Cristina Rosada - Escrevente

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

AV.20-468. 21/DEZEMBRO/2023. Promove-se a presente averbação para constar o **cancelamento** da hipoteca objeto do **R.13-468**, autorizado pelo credor Banco Santander (Brasil) S/A., no instrumento particular de 21/11/2023, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 383587, em 8/12/2023. Selo Digital: 1111953313835872147475238.

Averbado por

Renata Paula de Souza - Escrevente

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: ANA - CPF/CNPJ: ***.150.678-** DATA: 16/12/2025 17:03:42

matrícula 468 | ficha 06 verso | CNM: 111195.2.0000468-16

PENHORA

AV.21-468 - 14 de janeiro de 2025. Da certidão expedida em 19/12/2024, transmitida e recepcionada em ambiente eletrônico por meio do site http:// novo.oficioeletronico.com.br, por Claudineia Silva, do 43º Ofício Cível do Fórum João Mendes Júnior, desta Comarca de São Paulo, extraída dos autos de execução civil nº 1107515682023826010O, em que figuram, como exequente, Condomínio Edifício Palma de Majorca, CNPJ 54.610.423/0001-52, e como executada, **Solange Marcilio Daher**, CPF 031.091.828-66, consta que o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** em 13/11/2024 e nomeada depositária a executada. Valor da dívida, R$141.896,04. Prenotação nº 398778, de 20/12/2024. Selo Digital: 111195321AF001141627GY253.

Averbado por _____
Maria Helena da Silveira Franco - Substituta

CANCELAMENTO

AV.22-468 - 09 de abril de 2025. Do ofício expedido em 20/03/2025, pelo Meritíssimo Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Barueri/SP, Dr. Bruno Paes Straforini, nos autos nº 0015661-29.2011.8.26.0068, promove-se a presente averbação para constar o **cancelamento da penhora** objeto do **AV.18-468.** Prenotação nº 402221, de 27/03/2025. Selo Digital: 111195331BB001169187BE25D.

Averbado por _____
Andréia Maria Paulino Casagrande – Escrevente

CANCELAMENTO DE PENHORA

AV.23-468 - 30 de junho de 2025. Do ofício expedido em 20/03/2025, pelo

(continua na ficha 07)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: ANA - CPF/CNPJ: ***.150.678-** DATA: 16/12/2025 17:03:42

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula	ficha
468	07

CNM: 111195.2.0000468-16

Meritíssimo Juiz de Direito da 4ª Vara Cível de Barueri/SP, Dr. Bruno Paes Straforini, nos autos nº 0015661-29.2011.8.26.0068, promove-se a presente averbação para constar que foi determinado o **cancelamento da penhora referida na AV.18-468.** Prenotação nº 405177, de 11/6/2025.

Selo Digital: 1111953E1NL001190987UM25F.

Averbado por _____
Maria Helena da Silveira Franco - Substituta

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: ANA - CPF/CNPJ: ***.150.678-** DATA: 16/12/2025 17:03:42

ANEXO II

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 013.035.0663-7

Local do Imóvel:
R DA CONSOLACAO, 3625 - APTO 1
CERQUEIRA CESAR CEP 01416-003
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DA CONSOLACAO, 3625 - APTO 1
CERQUEIRA CESAR CEP 01416-003

Contribuinte(s):
CPF 031.091.828-66 SOLANGE MARCILIO DAHER

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.353	Testada (m):	22,02
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0466
Área total (m²):	1.353		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	442	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	400	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1974		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	26.579,00
- da construção:	3.994,00

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

- da área incorporada:	1.954.172,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	617.872,00
Base de cálculo do IPTU:	2.572.044,00

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 2026.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 21/07/2026, em

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

Data de Emissão: 22/04/2026
Número do Documento: 2.2026.001232452-8
Solicitante: LUCIANA SERVULO DE LIMA

Extrato válido para 22/04/2026

Cidade de São Paulo

Procuradoria Geral do Município

Consulta e Pagamento de Dívidas

IPTU - 013.035.0663-7

Consolidação dos Débitos	
Dívidas Não Ajuizadas	0,00
Dívidas Ajuizadas	342.824,94
Encargos	36.178,53
Valor total de dívidas em aberto	**R$ 379.003,47**

Nº Dívida	Exercício	Tipo de Débito	Valor	Encargos	Notificação	Situação	Posição
595.402.9/16-4	2015	IPTU	10.900,77	1.090,07	10	Ajuizado	Em Aberto
556.990.7/17-3	2016	IPTU	40.751,60	4.075,16	10	Ajuizado	Em Aberto
539.849.5/18-6	2017	IPTU	40.281,84	4.028,18	10	Ajuizado	PPI Homologado
529.179.8/19-1	2018	IPTU	40.606,84	4.060,68	10	Ajuizado	PPI Homologado
513.875.2/21-9	2019	IPTU	40.446,32	8.042,09	10	Ajuizado	PPI Homologado
513.875.2/21-9	2020	IPTU	39.974,67	0,00	10	Ajuizado	PPI Homologado
550.198.9/22-0	2021	IPTU	36.358,02	3.999,38	10	Ajuizado	Em Aberto
518.725.7/23-4	2022	IPTU	33.757,77	3.713,34	10	Ajuizado	Em Aberto
530.930.1/25-9	2023	IPTU	31.179,74	7.169,63	10	Ajuizado	Negativado
530.930.1/25-9	2024	IPTU	28.567,37	0,00	10	Ajuizado	Negativado

Desde já me coloco à disposição para dirimir eventuais dúvidas.

Termos que
Peço deferimento,

São Paulo, 22 de abril de 2026.

_____

Arq. Luciana Sérvulo de Lima
CAU A A36890-3