

Ricardo Penteado  
Perito Judicial e Corretor de imóveis

**M.M JUÍZ DE DIREITO FERNANDO JOSÉ CÚNICO DA 40ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

Processo Digital: 0050151-29.2021.8.26.0100  
Ação: Cumprimento de Sentença - COMODATO  
Exequente: Condomínio Edifício Call Center II  
Executado: Park Center Estacionamentos e Garagens Ltda e outro  
Perito: Ricardo Penteado de Arruda Rozo

**RICARDO PENTEADO DE ARRUDA ROZO**, Perito Judicial Avaliador de Imóveis e Corretor de Imóveis CRECI 233889-F 2ª. Região, vem respeitosamente perante a presença de V. Exª, juntar o Laudo de Avaliação Mercadológico do Imóvel aos autos deste processo.

É o que requer,

Pede deferimento.

São Paulo / SP, 20 de abril de 2023.

-----  
**RICARDO PENTEADO DE ARRUDA ROZO**  
Perito Judicial Avaliador e Corretor de Imóveis  
CRECI 2ª. Região: 233889- F

## 1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, por determinação judicial do M.M. Juiz de Direito FERNANDO JOSÉ CÚNICO, da 40ª Vara Cível da Comarca de São Paulo – SP, determinar o valor de mercado atualizado do imóvel objeto deste Processo de nº 0050151-29.2021.8.26.0100.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da **Lei nº. 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT - NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos**.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**, e do **IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**.

## 2. OBJETIVO

O objetivo do laudo é a determinação técnica do valor de mercado do imóvel. A finalidade do presente Laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de Avaliação Imobiliária de um terreno residencial, situado a Rua Araxas, S/N (entre o número 137 e 145), no Bairro Jardim da Saúde, São Paulo -SP CEP 04149-020

## 3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

### TERRENO URBANO RESIDENCIAL MATRÍCULA 22.258

IMÓVEL: “O TERRENO Lote nº 22 (vinte e dois) da quadra nº 30 (trinta), medindo 12,00ms (doze metros lineares de testada) de frente para a Rua Araxas; 34,10ms (trinta e quatro metros e dez centímetros) pelo lado esquerdo de quem olha o terreno; 34,00ms (trinta metros) pelo lado direito e 12,00ms (doze metros) nos fundos, perfazendo assim a área total de 408,60 m<sup>2</sup>, e foi havido por força Autos de ratificação de área em 13/11/1979, do Registro Geral desta comarca, em maior porção.

Sobre o terreno não existe prédio edificado, somente o terreno.

**4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL**

O proprietário do imóvel conforme consta na matrícula vem a ser o Sr. ASSAD ABDOU, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG.12.753.789- SSP/ SP e CPF 279.214.259-68, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, à Rua Araxas 146, Jardim da Saúde, CEP 04149-020.

**5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL**

Na matrícula do imóvel atualizada em 16/02/2022, o terreno objeto desse Laudo encontra-se com dois GRAVAMES, sendo:

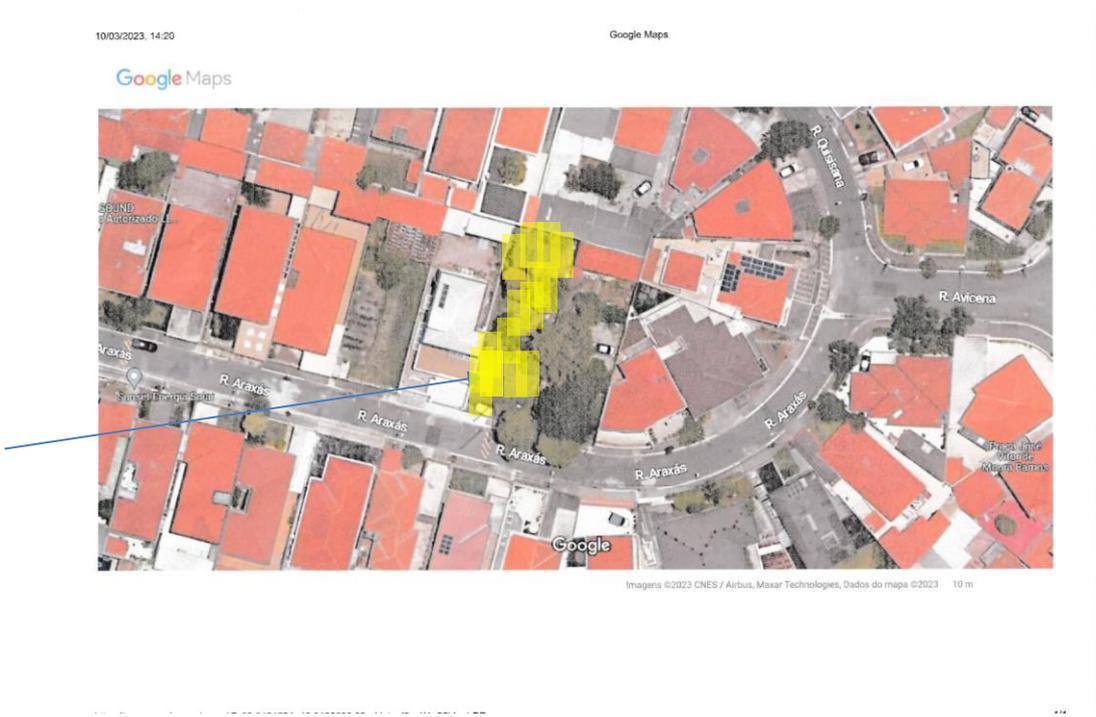
- A) HIPOTECADO ao Condomínio Do Edifício Call Center II, CNPJ 53.831.418/0001-07, com sede na Capital, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.912 antigo 1.541, Jardim América, para garantia da dívida de R\$ 281.769,00, anotado na página 3 do Registro de Imóveis em 07/01/2008.
- B) DÍVIDA ATIVA DE IPTU dos anos de 2017,2018,2019,2020,2021 e 2023, totalizando R\$ 52.964,80.

**6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

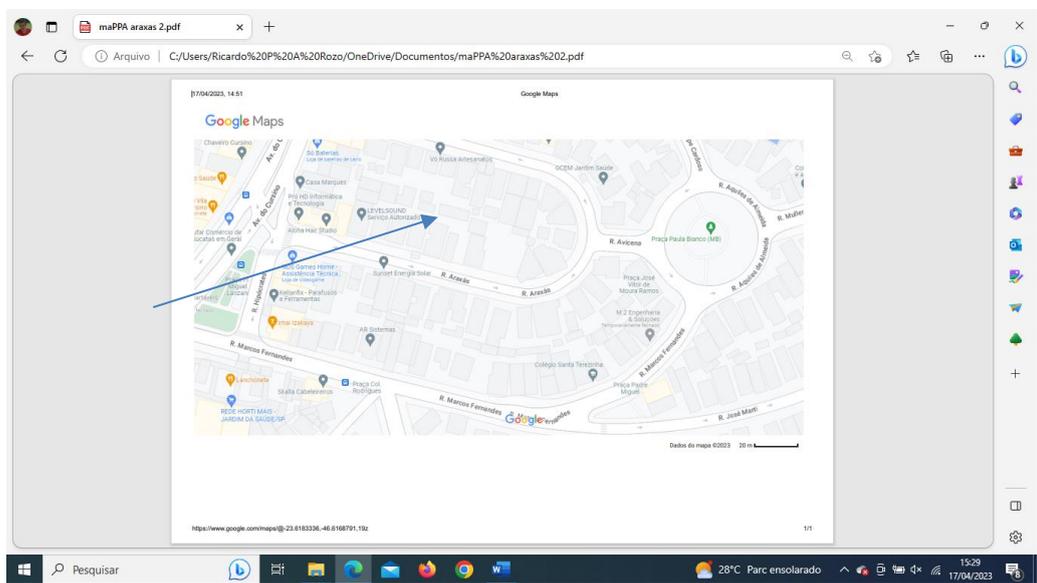
O terreno Residencial Urbano, localiza-se na Rua Araxas, S/N, (entre os números 137 e 145) - Jardim da Saúde, Capital - SP, CEP: 04149-020. Na parte frontal existe um muro de 200 cm, com um portão em ferro fechado com alambrado e trancado com cadeado. Os dois lados e ao fundo são delimitados com edificações vizinhas. O terreno é todo plano.

<b>TERRENO URBANO</b>	
<b>FRENTE – SUDOESTE - SW</b>	<b>12,00m</b>
<b>LATERAL DIREITA – SUDESTE - SE</b>	<b>30,00 m</b>
<b>LATERAL ESQUERDA – NOROESTE - NW</b>	<b>34,00 m</b>
<b>FUNDOS – NORDESTE - NE</b>	<b>12,00 m</b>
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>408,60 m<sup>2</sup></b>

Ricardo Penteadro  
Perito Judicial e Corretor de imóveis



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO PENTEADEIRO DE ARRUDA ROZO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2023 às 16:56, sob o número WJMJ23407325673. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0050151-29.2021.8.26.0100 e código F5A560C.

Ricardo Penteado  
Perito Judicial e Corretor de imóveis



**VISTA FRONTAL DO IMÓVEL**



**VISTA FRONTAL DO IMÓVEL**

Ricardo Penteado  
Perito Judicial e Corretor de imóveis



VISTA DAS LATERAIS DO IMÓVEL E SUAS DIVISAS

## 7. EQUIPAMENTO UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Câmera Digital marca CANON SL1 18 Megapixels, Trena Laser BOSCH GLM 40m , com alcance de medição em 40 metros, e uma trena metálica de 10 m E Celular Azuz.

## 8. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Para a realização do presente trabalho foi utilizada as medidas constantes da Matrícula do Imóvel de N<sup>o</sup> 22.258, no 14<sup>o</sup> Registro de Imóveis da Capital, conforme decisão do M.M.Juiz de Direito Dr. FERNANDO JOSÉ CUNICO em 13 de abril de 2023, em função

do Réu e do seu Representante não comparecerem no dia agendado, para proceder a abertura do portão para realizar a confirmação das medidas nas provas Judiciais.

## 9. VISTORIA DO IMÓVEL

No dia 12 de abril de 2023 às 09:45 cheguei ao imóvel e em seguida o Dr. José Alfredo Soriano RG. 12.892.781-SSP-SP, OAB 133548, representante do Condomínio Call Center II compareceu e juntos aguardamos a parte contrária, que não compareceu, aproveitando que era possível fazer registros fotográficos do terreno, assim o fiz, e às 10:25 dei por encerrada a diligência no imóvel, à Rua Araxas, S/N (entre o número 137 e 145), a única medida feita foi a da testada, com 12 metros lineares, igual a que consta na matrícula do imóvel.

Trata-se de um terreno plano sem área construída desde junho de 1978

## 10. PESQUISA

A pesquisa foi realizada nos dias 16,17 e 18 de março, utilizando o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, onde arbitramos o valor de mercado. Nossa avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretrizes e regras da ABTN-Associação Brasileira de Normas e Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004, partes 1 e 2, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (Quadro Amostral, Planilha de Cálculos).

Para pesquisa de valores, foram consultadas imobiliárias no local, periódicos, exame de documentos, investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos corretores imobiliários locais.

## 11. ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO

O **Jardim da Saúde** é um bairro nobre de classe média alta, do município de São Paulo, localizado no distrito da Cursino. É um bairro-jardim planejado, idealizado pelo Engenheiro Jorge de Macedo Vieira, que trabalhou na Companhia City (a mesma que projetou a região dos Jardins).

O bairro tem conceito de cidade jardim com grande número de árvores e praças, conceito muito utilizado na Europa, o que fez aumentar muito a especulação imobiliária na região. Também apresenta uma grande concentração da colônia japonesa da cidade. Em 2002, foi tombado como patrimônio do município pelo CONPRESP (Conselho de Preservação do Patrimônio Histórico, Urbanístico, Paisagístico e Ambiental do Município de São Paulo). Bairro localizado a 20 minutos da Avenida Paulista, 10 minutos do Aeroporto de Congonhas e 15 minutos do Parque do Ibirapuera. É delimitado pela Avenida Bosque da Saúde, Avenida Professor Abraão

Ricardo Penteado  
Perito Judicial e Corretor de imóveis

de Moraes, Rua Loreto e Avenida Tancredo Neves. O Shopping Plaza Sul se localiza neste bairro. Veja mapa em \* «Site da Associação dos Moradores do Jardim da Saúde»

O Jardim da Saúde é Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade (ZER1), com 4 bolsões residenciais e corredores de comércio e serviço (Av. Bosque da Saúde, Av. do Cursino e Av. Ribeiro Lacerda).

A Associação de Moradores do bairro, a Associação dos Moradores do Jardim da Saúde, tem como principal pauta a manutenção do bairro como uma Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade (ZER1), sendo comumente impedido pelo grupo a construção de empreendimentos comerciais e residenciais de maior densidade. Essa obstrução vai de acordo com o Tombamento vigente desde 2002<sup>[2]</sup>, que visa proteger "o espaço urbano com valor histórico e referencial do processo de urbanização da periferia paulistana"<sup>[2]</sup>, apesar dessa concepção ter sido criada há um século atrás, não levando em conta o desenvolvimento urbanístico e realidade socioeconômica paulistana desde então.

Pode-se enquadrar a Associação de Moradores no movimento global NIMBY, que é alvo de críticas pela literatura moderna no campo da economia e do urbanismo.

## JARDIM DA SAÚDE

### GEOGRAFIA

**Jardim da Saúde**, faz parte da Zona sul da cidade de São Paulo, é uma região que está bem conectada com outras partes importantes da cidade, perto da Vila Mariana, do Ipiranga, Sacomã, Moema, Campo Belo, do Bosque da Saúde entre outros, perto também da AV. Paulista, centro financeiro de São Paulo. Viver nesta parte de São Paulo pode trazer experiências distintas. Afinal, tudo depende do bairro e da parte dele em que você está. Para ter uma visão geral, é possível partir do ponto de que a Zona Sul é dividida em duas partes: a Sul 1 e a Sul 2. A primeira parte é mais próxima do centro, e a segunda é maior, com regiões mais periféricas, outro detalhe é que a Linha 1-Azul do metrô tem várias das suas estações na Zona Sul, como a Jabaquara e a Saúde, por exemplo. Também vale lembrar que o custo de vida varia bastante de um trecho da região para outro.

Ricardo Penteado  
Perito Judicial e Corretor de imóveis



São Paulo é a cidade mais populosa do Brasil e uma das mais populosas do mundo. Em 2019, de acordo com estimativas do IBGE, sua população era de 12,2 milhões de habitantes.

## CLIMA

**Clima da cidade de São Paulo** é considerado subtropical úmido (*Cfa* de acordo com a classificação climática de Köppen-Geiger), com as quatro estações do ano relativamente definidas. A temperatura média anual é de 20 °C. O verão é morno, com precipitação, e o inverno é fresco, com pouca precipitação. Ao longo do ano, normalmente, a temperatura mínima nos meses mais frios é de 13 °C e a temperatura máxima nos meses mais quentes é de 29 °C e raramente são inferiores a 8 °C ou superiores a 32 °C

Em São Paulo, as temperaturas são aumentadas principalmente pelo efeito das ilhas de calor, que são ocasionadas pela poluição atmosférica, poucas áreas verdes e a alta concentração de edifícios.

A estação meteorológica mais antiga em atividade no município de São Paulo está localizada na antiga sede do Instituto de Astronomia, Geofísica e Ciências Atmosféricas da Universidade de São Paulo (IAG/USP), no bairro da Água Funda, zona sul da cidade, e opera desde 1933. No entanto, as medições oficiais da cidade são realizadas na estação meteorológica do Mirante de Santana, na zona norte, administrada pelo Instituto Nacional de Meteorologia (INMET) e em operação desde 1945, doze anos depois da estação do IAG/USP. Em março de 2018, o INMET instalou uma estação automática em parceria com SESC-Interlagos, na zona sul, que entrou em operação no dia 14 e foi oficialmente inaugurada no dia 23, em alusão às comemorações do Dia Meteorológico Mundial.

**DEMOGRAFIA**

Subprefeituras do município de São Paulo <sup>[6]</sup>							
Região			Região				
	Região	Área	População		Região	Área	População
1	<u>Aricanduva/Vila Formosa</u>	21,5 km <sup>2</sup>	266 838	17	<u>Mooca</u>	35,2 km <sup>2</sup>	305 436
2	<u>Butantã</u>	56,1 km <sup>2</sup>	345 943	18	<u>Parelheiros</u>	353,5 km <sup>2</sup>	110 909
3	<u>Campo Limpo</u>	36,7 km <sup>2</sup>	508 607	19	<u>Penha</u>	42,8 km <sup>2</sup>	472 247
4	<u>Capela do Socorro</u>	134,2 km <sup>2</sup>	561 071	20	<u>Perus</u>	57,2 km <sup>2</sup>	109 218
5	<u>Casa Verde/Cachoeirinha</u>	26,7 km <sup>2</sup>	313 176	21	<u>Pinheiros</u>	31,7 km <sup>2</sup>	270 798
6	<u>Cidade Ademar</u>	30,7 km <sup>2</sup>	370 759	22	<u>Pirituba/Jaraguá</u>	54,7 km <sup>2</sup>	390 083
7	<u>Cidade Tiradentes</u>	15 km <sup>2</sup>	248 762	23	<u>Sé</u>	26,2 km <sup>2</sup>	373 160
8	<u>Ermelino Matarazzo</u>	15,1 km <sup>2</sup>	204 315	24	<u>Santana/Tucuruvi</u>	34,7 km <sup>2</sup>	327 279
9	<u>Freguesia do Ó/Brasilândia</u>	31,5 km <sup>2</sup>	391 403	25	<u>Jaçanã/Tremembé</u>	64,1 km <sup>2</sup>	255 435
10	<u>Guaianases</u>	17,8 km <sup>2</sup>	283 162	26	<u>Santo Amaro</u>	37,5 km <sup>2</sup>	217 280
11	<u>Ipiranga</u>	<b>37,5 km<sup>2</sup></b>	<b>427 585</b>	27	<u>São Mateus</u>	45,8 km <sup>2</sup>	422 199
12	<u>Itaim Paulista</u>	21,7 km <sup>2</sup>	358 888	28	<u>São Miguel Paulista</u>	24,3 km <sup>2</sup>	377 540
13	<u>Itaquera</u>	54,3 km <sup>2</sup>	488 327	29	<u>Sapopemba</u>	13,4 km <sup>2</sup>	296 042
14	<u>Jabaquara</u>	14,1 km <sup>2</sup>	214 200	30	<u>Vila Maria/Vila Guilherme</u>	26,4 km <sup>2</sup>	302 899
15	<u>Lapa</u>	40,1 km <sup>2</sup>	270 102	31	<u>Vila Mariana</u>	26,5 km <sup>2</sup>	311 019
16	<u>M'Boi Mirim</u>	62,1 km <sup>2</sup>	523 138	32	<u>Vila Prudente</u>	33,3 km <sup>2</sup>	480 823



Bairro jardim da Saúde pertence a subprefeitura do Ipiranga

A **Ipiranga Subprefeitura do** é uma das 32 subprefeituras do município de São Paulo. É responsável pela administração de três distritos: Ipiranga, Cursino e Sacomã. Juntos, esses três distritos totalizam 37,5 km<sup>2</sup> que são habitados por mais de 463 804 pessoas, o que corresponde a uma densidade demográfica de aproximadamente 12 368 hab./km<sup>2</sup>.<sup>[2]</sup> Essa subprefeitura é regida pela Lei nº 13. 999, de 01 de Agosto de 2002.

**POBREZA E DESIGUALDADE**

Alta de mais de mais de 30%. Na comparação de janeiro de 2021 com julho de 2022, o crescimento da pobreza extrema na cidade de São Paulo chega a 44%. Leia também: Quase um terço dos brasileiros tem menos de meio salário mínimo para passar o mês, aponta FGV. **OBREZA E DESIGUALDADE**.

**SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL** Nas grandes cidades, pessoas que têm maior poder aquisitivo ocupam as regiões centrais, enquanto os mais pobres são empurrados para os bairros periféricos. A população que mora mais distante das áreas centrais também depende mais tempo e tem maiores gastos com transporte.

Entre as principais causas dessa desigualdade social no Brasil, estão: concentração de dinheiro e poder, poucas oportunidades de trabalho, má administração dos recursos públicos, pouco investimento em programas culturais e de assistência, baixa remuneração.

**O bairro Jardim da Saúde** além de estar em uma localização estratégica, o bairro da saúde oferece uma excelente qualidade de vida aos seus moradores. A região conta com muitas praças, ruas arborizadas, ciclofaixas e até mesmo academias ao ar livre. Além disso, está próximo ao parque do Ibirapuera e do P Contando com cerca de 140.000 habitantes, a Saúde é um bairro de classe média alta, com uma renda per capita superior e um bom grau de escolaridade. O bairro possui uma excelente infraestrutura, com diversas opções de transporte, redes de comércio e farta variedade de serviços.

O bairro localiza-se na Zona Sul de São Paulo e é considerado um local privilegiado e com ótima qualidade de vida, pois sua vizinhança é composta por excelentes distritos da Zona Sul como Jabaquara, Vila Mariana e Chácara Inglesa, assim como bairros importantes como Moema, Campo Belo e Ibirapuera.

Tais características, quando somadas às alterações no Plano Diretor, tornam o bairro ainda mais atraente

**1 – Mobilidade:** quando se trata de linhas de ônibus, o bairro Saúde conta com um grande leque de opções, garantindo acesso fácil a diversas regiões da cidade de São Paulo.

**2 – Proximidade a pontos comerciais importantes:** além de contar com shoppings como o Santa Cruz e o Plaza Sul, o bairro da Saúde também dispõe de uma grande variedade de redes de super e hipermercados. O comércio de rua da região também é muito forte, especialmente o da Praça da Árvore, que se estende até a estação de Metrô da Saúde. Dessa forma, quem compra um apartamento no bairro não precisa ir longe para achar tudo de que precisa!

**3 – Acesso privilegiado às melhores instituições de ensino:** a região conta com colégios como o Avicena, o Colégio Arquidiocesano, o Santa Amália e o Lumen.

Quem busca por instituições de ensino superior pode contar com as faculdades IBGE Sudeste, Unip, São Judas – Unidade Saúde, bem como com a facilidade de acesso ao eixo universitário de Vila Mariana/Paulista.

O acesso a algumas das melhores instituições de ensino da cidade explica o bom grau de escolaridade do bairro.

**4 – Boa variedade em opções de lazer:** a localização privilegiada do bairro permite o rápido acesso a parques, como o Ibirapuera, facilitando a prática de atividades ao ar livre.

Quem deseja fazer atividades físicas pode contar com clubes como o Helvetia, o Monte Líbano e muitos outros, além das diversas academias de ginástica e artes marciais.

**5 – Gastronomia:** o bairro também conta com diversas opções de bares e restaurantes, possibilitando que você não precise ir longe para sair com a família ou com os amigos!

Já pensou tomar o café da manhã em uma confeitaria francesa, almoçar em um restaurante que remete à cultura argentina e jantar em um restaurante japonês? A gastronomia na Saúde é tão diversa que é possível fazer um minitour pela culinária mundial sem sair do bairro!

**6 – Qualidade de vida:** dispondo de proximidade aos principais serviços (escolas, hospitais, mercados, bancos, bares e restaurantes), aliado ao grande número de áreas verdes, é fácil ver que o bairro da Saúde oferece qualidades muito superiores a outros bairros e, por isso, é um ótimo local para se viver

## RELIGIÃO

O bairro, foi idealizado no ano de 1938 por meio da Companhia City, pioneira também no projeto dos Jardins.

Seu nome se deu por conta de Nossa Senhora da Saúde, já que no ano de 1935, instalou-se ali uma grande igreja que homenageia à santa.

Existem no Jardim da Saúde 5 templos Budista, o bairro é considerado como a maior concentração de Budistas.

## SUBDIVISÕES

Administrativamente, o município de São Paulo é dividido em 32 subprefeituras que administram os 96 distritos no município. Os distritos estão oficialmente agrupados em nove regiões (ou "zonas"), levando em conta a posição geográfica e história de ocupação.

## ECONOMIA

A **economia de São Paulo** forma o maior Produto Interno Bruto (PIB) municipal do Brasil, fazendo da capital paulista a 10ª mais rica do mundo e, segundo previsões, será em 2025, a 6ª cidade mais rica do planeta.<sup>[1]</sup> Segundo dados do IBGE, em 2017 seu PIB foi de R\$ 699,28 bilhões. Em 2005, aproximadamente 12,26% do PIB brasileiro<sup>[3]</sup> e 36% de toda produção de bens e serviços do estado de São Paulo foi gerado na metrópole.

Muitos analistas também têm apontado São Paulo como uma importante "cidade global" (ou "metrópole global", classificação dividida apenas com o Rio de Janeiro entre as cidades brasileiras<sup>[4]</sup>). Como "cidade global", São Paulo teria acesso às principais rotas aeroviárias mundiais, às principais redes de informação, assim como sediaria filiais de empresas transnacionais de importância global e importantes instituições financeiras. Esta designação, porém, também é criticada por outros estudiosos devido às contradições e particularidades de uma grande cidade latino-americana,<sup>[5]</sup> visto que segundo eles a mesma apresenta graves problemas de exclusão social e segregação espacial, configurando-a como metrópole economicamente periférica no cenário capitalista global. Apesar de ser o centro financeiro do país, São Paulo apresenta

também alto índice de negócios ligados à economia informal. Neste mesmo cenário, segundo dados de 2001 da prefeitura do município, cerca um milhão de paulistanos (aproximadamente dez por cento da população) vivia abaixo da linha de pobreza

- Produtos não industriais. 50.9%
- Indústria de alta tecnologia. 39.4%
- Indústria de média-baixa tecnologia. 27.5%
- Indústria de média-alta tecnologia. 25.8%
- Indústria de baixa tecnologia. 15.1%

## SETOR PRIMÁRIO

No Estado de São Paulo, o setor primário da economia é responsável por 2% do PIB, é um setor diversificado, mecanizado e com grande número de empregados. A produção agrícola paulista ocorre em várias áreas do interior do estado.

## SETOR SECUNDÁRIO

O setor secundário é caracterizado pelas atividades da indústria, da construção civil e do fornecimento de bens como água e energia para a população. Nesse contexto, o principal ramo do setor secundário é a indústria, que é bastante diversa e envolve uma enorme gama de classificações.

O setor secundário da economia é aquele que transforma as matérias-primas (produzidas pelo setor primário) em produtos industrializados (roupas, máquinas, automóveis, alimentos industrializados, eletrônicos, casas, etc

## SETOR TERCIÁRIO

Os serviços, diferente dos outros dois setores citados anteriormente, são produtos não materiais. Pode-se citar como exemplo de atividades neste setor: comércio, educação, saúde, telecomunicações, serviços de informática, seguros, transporte, serviços de limpeza, serviços de alimentação, turismo, serviços bancários e administrativos, transportes, entre outros.

## INFRAESTRUTURA

Principal estado produtor e consumidor da América Latina, São Paulo conta com a maior e melhor infraestrutura do Brasil. Em um país que depende majoritariamente do transporte rodoviário, a qualidade das rodovias e a intermodalidade representam os diferenciais competitivos de São Paulo e no Bairro Jardim da Saúde é um exemplo, podendo contar com supermercados, escolas, hospitais, comércio em geral, agências bancárias, transportes, gastronomia, farmácias etc.

Ricardo Penteado  
Perito Judicial e Corretor de imóveis

## SAÚDE

Não precisar se deslocar muito de casa quando se tem uma emergência de saúde ou comorbidades é uma grande vantagem. O bairro da Saúde conta com uma excelente rede de hospitais.

Além disso, o bairro possui redes especialistas, como o Prevent Senior Saúde que atende pessoas com mais de 49 anos.

O **Hospital Bosque da Saúde** que conta com uma equipe de referência, e o Instituto Paulista de Fisioterapia e Reabilitação que é especialista no segmento. Além da UBS Parque Imperial com seus serviços à disposição.

A farmácia Ultrafarma também está na Saúde com todas as suas unidades, além de outras redes como Farma Conde, Drogasil, etc.

UBS PARQUE IMPERIAL - PROF. MANOEL ANTONIO SILVA SARAGOÇA R. JACOPO BASSANO, 27 - V. MONTE ALEGRE CEP: 04305-080 - FONE: 2276-0149 / FAX: 5594-0179

UBS PROF. MILTON SANTOS AV. CECI, 2249 - PLANALTO PAULISTA CEP: 04065-004 - FONE: 2578-1831 /

## SERVIÇOS E COMUNICAÇÕES

O serviço de coleta de esgoto e de abastecimento de água de toda a cidade é feito pela SABESP. Grande parte da água, a cidade é abastecida por oito sistemas integrados - Alto Cotia, Baixo Cotia, Alto Tietê, Cantareira, Guarapiranga, Ribeirão da estiva, Rio Claro e Rio Grande - com capacidade total de 67 mil litros de água por segundo e por três sistemas isolados Colônia, Vargem Grande e Jardim das Fontes.

O esgoto é processado em cinco sistemas - ABC, Barueri, Parque Novo Mundo e São Miguel, com capacidade total de 14,9 mil litros por segundo. O sistema de esgotamento sanitário permitirá a preservação do Córrego dos Meninos e dos Rios Tamanduateí e Tietê.

São Paulo tem capacidade instalada de aproximadamente 23 GW, o que corresponde a 15% da geração brasileira. As hidrelétricas são responsáveis por 65% da produção paulista, as termoelétricas a biomassa por 25% e as termoelétricas fósseis pelos 10% restantes. 100% da cidade é atendido pela rede de distribuição de energia elétrica, sendo que o abastecimento é feito pela ENEL.

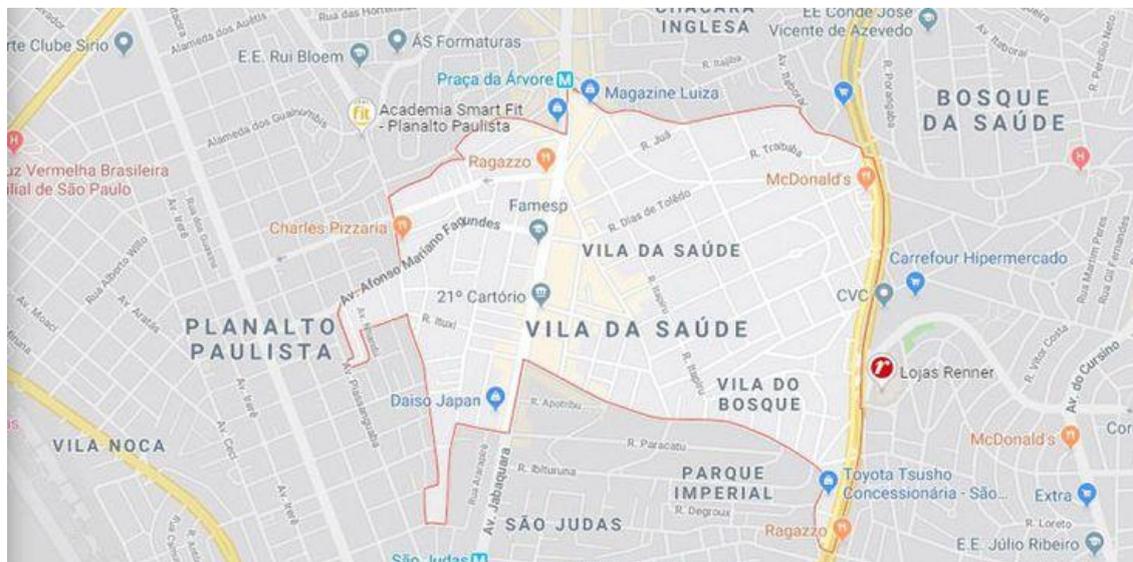
A CIDADE DE São Paulo conta com algumas prestadoras de serviços de comunicação, televisão a cabo e internet, atualmente esta disponível em algumas regiões o 5G.

Ricardo Penteado  
Perito Judicial e Corretor de imóveis

## TRANSPORTES

O Bairro do Jardim da Saúde conta com uma grande infraestrutura em linhas de ônibus, Metrô e malha viária, facilitando o deslocamento para todas às regiões e rodovias.

Mapa Jardim da Saúde



## 12. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

### MERCADO IMOBILIÁRIO 2023: PERSPECTIVAS E TENDÊNCIAS

Os últimos dados de 2022 indicam consistência e corroboram com o otimismo do mercado imobiliário para 2023. A expectativa é que a demanda por moradias continue elevada.

#### Em Mercado - Tegra Incorporadora

As expectativas são grandes em torno do mercado imobiliário para esse ano que chega. Mesmo com o cenário de juros alto, com a taxa Selic iniciando 2023 a 13,75% ao ano, os últimos indicadores indicam uma tendência de estabilidade no crescimento neste ano.

Em linhas gerais, alguns fatores ajudaram a compensar as condições desfavoráveis de crédito e juros, mantendo a perspectiva de aquecimento nos lançamentos e vendas do setor.

## **PERSPECTIVAS PARA A TAXA SELIC**

Para o setor da construção, há dois elementos que impactam as projeções: os rumos da política habitacional e o cenário de juros. Como já explicamos aqui no blog, o financiamento de imóveis e a taxa Selic andam lado a lado. Na prática, com uma Selic mais baixa, outras taxas tendem a cair também.

Em 2020, durante a pandemia, a Selic chegou a 2% ao ano, menor patamar da história. A partir de março de 2021, o Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central passou a elevar a taxa básica de juros, chegando a 13,75% ao ano em dezembro de 2022 e permanecendo nesse patamar em janeiro de 2023.

Segundo o Boletim Focus divulgado pelo Banco Central, a perspectiva é que se inicie um ciclo de baixa da Selic a partir de 2023, com previsão de chegar a 12,25% no final deste ano. Para 2024, a perspectiva é chegar a 9% ao ano e, em 2025, a 8%.

## **CRESCIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO PÓS-PANDEMIA**

Como o mercado imobiliário irá se comportar após a pandemia? O ano de 2022 começou com essa pergunta. De um lado, havia o otimismo pelos resultados obtidos em 2021. Do outro, as incertezas causadas pela alta da inflação e dos juros.

Graças ao bom desempenho do setor em 2021, que registrou o maior crescimento nos últimos dez anos, de acordo com o estudo Indicadores Imobiliários Nacionais do 4º trimestre de 2021, realizado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), o ano de 2022 conseguiu manter um comportamento positivo.

## **O QUE ESPERAR DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM 2023?**

Em 2022, um conjunto de impactos positivos se sobrepuseram à piora em indicadores relacionados à taxa de juros e oferta de crédito imobiliário, avalia a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) em seu informe Radar ABRAINC-Fipe do 3º trimestre de 2022.

Segundo a associação, os avanços do mercado se apoiaram na dimensão demanda, bem como renda e emprego, e ambiente setorial (com a acomodação das pressões inflacionárias relacionadas aos insumos da construção e apoiadas no bom momento dos lançamentos imobiliários).

Ricardo Penteado  
Perito Judicial e Corretor de imóveis

A Brain Inteligência Estratégica, em parceria com a ABRAINC, entrevistou 356 empresários do setor imobiliário para saber quais seriam as suas percepções para o mercado em 2023. Cerca de 62% dos entrevistados acreditam que este ano estará um pouco ou muito melhor do que em 2022. Além disso, 55% avaliaram que as vendas de 2022 estiveram de acordo ou acima das metas previstas no início do ano.

## TENDÊNCIAS

Os últimos dados de 2022 indicam consistência e corroboram com o otimismo do mercado imobiliário para 2023. A expectativa é que a demanda por moradias continue elevada.

## MERCADO IMOBILIÁRIO EM SÃO PAULO

Dados recentes, de setembro de 2022, mostram que foram vendidos 6.255 imóveis na capital paulista, totalizando um VGV (Valor Global de Vendas) de R\$ 2.775,2 milhões, o que representa um crescimento, respectivamente, de 22,9% e 17,5% na comparação a setembro de 2021, de acordo com o Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis de São Paulo (SECOVI-SP).

Segundo o levantamento, o número de lançamentos cresceu 5,9% nos últimos 12 meses, encerrando com 8.225 unidades residenciais em setembro de 2022. A capital paulista fechou o mês com a oferta de 66.646 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (outubro de 2019 a setembro de 2022).

## PREÇO DE IMÓVEL DEVE DESACELERAR EM 2023

Em entrevista ao jornal O Estado de S. Paulo, o coordenador do curso de negócios imobiliários da Fundação Getúlio Vargas (FGV), Alberto Ajzentel, indica uma tendência de desaceleração no preço dos imóveis em 2023. “Difícilmente os aumentos de preços de 2022 vão se repetir em 2023. Deve haver algum aumento, mas numa escala menor”, disse o especialista.

## OPORTUNIDADES PARA INVESTIR EM 2023

O ano de 2023 promete ser oportuno para investir no mercado imobiliário. Em um cenário com inflação alta, a tendência é o dinheiro se desvalorizar. Além de ser um bem seguro e versátil, o imóvel é uma forma de diversificar o patrimônio com segurança. Uma boa opção são os imóveis na planta, pois o custo costuma ser mais em conta em relação a um apartamento novo já pronto para morar. Outro ponto para observar é que o imóvel na planta vale bem menos do que ele valerá quando finalizado.

### 13. ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para venda.

Muitos proprietários acham que seus imóveis valem uma fortuna e colocam preços acima do mercado, levando em conta as benfeitorias voluptuosas para seu conforto funcional e para aumento de preço, o que é incorreto.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria são acrescentados muitos fatores internos para avaliar com precisão. É muito importante observar as condições físicas exatas do imóvel, vizinhança, localização, comércio, escolas, conduções, clubes, Igrejas, etc., fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra *Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos*, 3ª Edição, editora Cop. 1991, pg 68.

“Estou aqui apenas para vistoriar... Todos os elementos serão repassados, ...para uma avaliação a ponto do mercado...estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que somados, chegam perto de 180 itens para que se possa avaliar com precisão.

Imagine “que até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação do mercado. ”

### EM VIRTUDE DO EXPOSTO ACIMA, CABE A ESTE AVALIADOR AFIRMAR QUE:

Com as amostras encontradas na pesquisa de imóveis similares e aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para compra e venda nos valores de:

**R\$ 1.1690.000,00 (um milhão seiscentos e noventa mil reais)**

Ricardo Penteado  
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Esperamos ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao MM. Juiz, e assim colocamo-nos a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO Pericial, aos 20 de abril de 2023.

-----  
**RICARDO PENTEADO DE ARRUDA ROZO**  
Perito Judicial Avaliador e Corretor de Imóveis  
CRECI 2ª. Região: 233889 - F

## ANEXOS

1. ANEXO - MAPA DE LOCALIZAÇÃO;
2. ANEXO - VISTA ÁEREA;
3. ANEXO - AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL;
4. CONCLUSÃO;
5. ANEXO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO;
6. ANEXO – CERTIDÃO VALOR VENAL;
7. ANEXO – CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO IMÓVEL;
8. ANEXO – PLANTA DE SITUAÇÃO;
9. ANEXO – ESCRITURA DE VENDA E COMPRA;
10. ANEXO – ESPELHO DO IPTU;





### 3. ANEXO - AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

**METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Os Peritos Avaliadores entendem que a determinação do valor de mercado do imóvel deverá ser por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por ser a Metodologia mais recomendada pela Norma Brasileira Avaliatória - NBR - 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas para determinação do valor mercadológico do imóvel.

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** da Norma Avaliatória da **ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos**. Determina-se o do valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados De Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

**TODOS OS IMÓVEIS PESQUISADOS POSSUEM SEMELHANÇA COM O IMÓVEL AVALIANDO, NO QUE DIZ RESPEITO À SITUAÇÃO, À DESTINAÇÃO, E ÀS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS (ITEM 8.2.1.4.2 – LETRA d da NBR 14.653-2).**

Ricardo Penteadro  
Perito Judicial e Corretor de imóveis

### QUADRO AMOSTRAL

Nº	LOCALIZAÇÃO	Valor R\$	Fator Fonte	Valor homogeneizado	Área m²	Fonte	Telefone (011)
01	Jardim da Saude	2.862.000	-10%	2.575.800	375	Igral Imóveis	5012-1200
02	Jardim da Saude	1.400.000	-10%	1.260.000	440	Thaís Cordeiro	5071-2679
03	Jardim da Saude	1.590.000	-10%	1.431.000	417	SP House	9.9130-8295
04	Jardim da Saude	1.400.000	-10%	1.260.000	440	Alberto Yoshida	5071-2679
05	Vila Lucia	1.916.000	-10%	1.724.400	448	Gani Negócios	3578-6452
06	Vila Prudente	2.341.000	-10%	2.106.900	374	Tincani Imóveis	3530-4030
07	J.S. Antoninho	1.899.780	-10%	1.709.802	450	NEWCORE	9.5819-6257
08	Jardim Aeroporto	1.800.000	-10%	1.620.000	350	Casa e Tal	9.3317-0032
09	Vila Prudente	1.350.000	-10%	1.215.000	450	Paralelo	9.7130-9333
10	Jabaquara	1.590.000	-10%	1.431.000	406	Bratfisch	2602-6363
11	Vila do Encontro	1.400.000	-10%	1.260.000	371	Igral Imóveis	5012-1200
12	Conceição	1.700.000	-10%	1.530.000	436	LOPES CONCEIÇÃO	9.8286-4978
13	Ipiranga	1.594.900	-10%	1.435.410	450	PONTO HOUSE	9.7353-6264
14	Vila Prudente	1.950.000	-10%	1.755.000	350	CARBONE	9.6965-4000
15	Ipiranga	2.200000	-10%	1.980.000	400	Salvador Imóveis	5058-6655
16	Ipiranga	1.750.000	-10%	1.575.000	350	Geraldo Imóveis	5583-0021
17	Saúde	2.556.000	-10%	2.300.400	426	Geraldo Imóveis	5583-0021
18	Saúde	2.200.000	-10%	1.980.000	1440	Geraldo Imóveis	5583-0021

Ricardo Penteado  
Perito Judicial e Corretor de imóveis

## PESQUISA DE MERCADO-IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL AVALIANDO

N °	Valor homogeneizado	Área m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup>
01	2.575.800	375	6.868,80
02	1.260.000	440	2.863,63
03	1.431.000	417	3.431,65
04	1.260.000	440	2.863,63
05	1.724.400	448	3.849,10
06	2.106.900	374	5.633,42
07	1.709.802	450	3.799,56
08	1.620.000	350	4.628,57
09	1.215.000	450	2.700,00
10	1.431.000	406	3.524,63
11	1.260.000	371	3.396,22
12	1.530.000	436	3.509,17
13	1.435.410	450	3.189,80
14	1.755.000	350	5.014,28
15	1.980.000	400	4.950,00
16	1.575.000	350	4.500,00
17	2.300.400	426	5.400,00
18	1.980.000	1440	1.375,00
		<b>TOTAL</b>	<b>71.497,51</b>

**ANEXO IV - MEMORIAL DE CÁLCULOS**

**HOMOGENEIZAÇÃO:** Neste caso não há necessidade de realizarmos homogeneização porque não existe uma riqueza de critérios. Tratamos as amostras somente por meio de critérios matemáticos.

**TRATAMENTO MATEMÁTICO:** Determina-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras dividindo-se o valor do imóvel por sua área.

**MÉDIA ARITMÉTICA**

Soma-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras e divide-se pelo número de amostras.

$$MA = \frac{\text{Soma do Valor do M}^2 \text{ das 18 Amostras}}{18} = \frac{\text{R\$ 71.497,51}}{18} = \text{R\$ 3.972,08/ m}^2$$

Soma-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras e divide-se pelo número de amostras.

Valor do Imóvel = Área do Terreno X MA

Valor do imóvel = 409,00 m<sup>2</sup> X R\$ 3.972,08/m<sup>2</sup> = **R\$ 1.624.580,72**

$$MF = MA = \text{R\$ 3.972,08} \begin{cases} + 20\% = \text{R\$ 4.766,49 / m}^2 \\ - 20\% = \text{R\$ 3.177,66 / m}^2 \end{cases}$$

Eliminam-se as amostras que estão fora do intervalo de tolerância, ou seja, as que possuem o valor do m<sup>2</sup> acima do limite máximo (R\$ 4.766,49 / m<sup>2</sup>) e abaixo do limite mínimo (R\$ 3.177,66 / m<sup>2</sup>). São eliminadas somente as amostras nº **1; 2; 4; 6; 9; 14 e 15**. A Média Final será calculada, nesta etapa, com base em 09 amostras que ficou dentro da variação aceitável.

Ricardo Penteado  
Perito Judicial e Corretor de imóveis

Nº	Valor homogeneizado	Área m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup>
01	2.575.800	375	6.868,80*
02	1.260.000	440	2.863,63*
03	1.431.000	417	3.431,65
04	1.260.000	440	2.863,63*
05	1.724.400	448	3.849,10
06	2.106.900	374	5.633,42*
07	1.709.802	450	3.799,56
08	1.620.000	350	4.628,57
09	1.215.000	450	2.700,00*
10	1.431.000	406	3.524,63
11	1.260.000	371	3.396,22
12	1.530.000	436	3.509,17
13	1.435.410	450	3.189,80
14	1.755.000	350	5.014,28*
15	1.980.000	400	4.950,00 *
16	1.575.000	350	4.500,00
17	2.300.400	426	5.400,00*
18	1.980.000	1440	1.375,00*
		<b>TOTAL</b>	<b>71.497,51</b>

Ricardo Penteado  
Perito Judicial e Corretor de imóveis

### MÉDIA FINAL

Soma-se o valor do metro quadrado do quadro amostral e divide-se pelo número de amostras restantes.

N <sup>o</sup>	Valor homogeneizado	Área m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup>
03	1.431.000	417	3.431,65
05	1.724.400	448	3.849,10
07	1.709.802	450	3.799,56
08	1.620.000	350	4.628,57
10	1.431.000	406	3.524,63
11	1.260.000	371	3.396,22
12	1.530.000	436	3.509,17
13	1.435.410	450	3.189,80
16	1.575.000	350	4.500,00
<b>TOTAL →</b>			<b>33.828,70</b>

$$= \frac{\text{Soma do Valor do M}^2 \text{ das 09 Amostras}}{09} = \frac{\text{R\$ 33.828,70}}{09} = \text{R\$ 3.758,74 / m}^2$$

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Considerando-se os resultados encontrados no tratamento matemático, estabelece-se, por meio de cálculos matemáticos simples, o valor final do Imóvel avaliando.

Ricardo Penteado  
Perito Judicial e Corretor de imóveis

## Valor do Imóvel = Área do Terreno X MF

Valor do Imóvel = 408,60 m<sup>2</sup> X R\$ 3.758,74 / m<sup>2</sup> = **R\$ 1.535.821,16**

Os valores de mercado indicaram que o valor de venda do Terreno, objeto deste LAUDO DE AVALIAÇÃO é:

**VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 1.551.179,37**

(Arredondamento até o máximo de 1%)

### 4 - CONCLUSÃO

É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS  
VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO SÃO:

**VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO:**

**R\$1.690.000,00**

(UM MILHÃO SEISCENTOS E NOVENTA MIL REAIS)

▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 1.396.061,43

▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 1.706.297,31

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO

- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIÇÃO

5 ANEXO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Vista Frontal



Foto 2 – Vista frontal



**Foto 3 – Vista Lateral Direita**



**Foto 4 – Vista lateral esquerda**



**Foto 5 – Vista do fundo**



**Foto 6 – carros batidos dentro do terreno**

**6.ANEXO – CERTIDÃO VALOR VENAL**



Secretaria Municipal da Fazenda (SE)



**Consulta Valor Venal de Referência**

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)	049	024	0063	4	*	?	Data	10/03/2023
--	-----	-----	------	---	---	---	------	------------

Cadastro	Valor	Descrição
049.024.0063.4	1.173.421,00	R ARAXAS, 99999 LT 22 QD 30 JD DA SAUDE 04149-020

[https://tbi.prefeitura.sp.gov.br/valorreferencia/tvm/tvm\\_consulta\\_valor.aspx](https://tbi.prefeitura.sp.gov.br/valorreferencia/tvm/tvm_consulta_valor.aspx)

1/4

**7. ANEXO – CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO IMÓVEL**

**IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano**

Exercício	NL	Valor principal remanescente	Situação
2023	1	R\$12.298,20	EM ABERTO
2022	1	R\$11.625,10	DÍVIDA ATIVA
2021	1	R\$10.568,30	DÍVIDA ATIVA
2020	1	R\$10.415,20	DÍVIDA ATIVA
2019	1	R\$9.056,70	DÍVIDA ATIVA
2018	1	R\$7.875,40	DÍVIDA ATIVA
2017	1	R\$3.424,10	DÍVIDA ATIVA

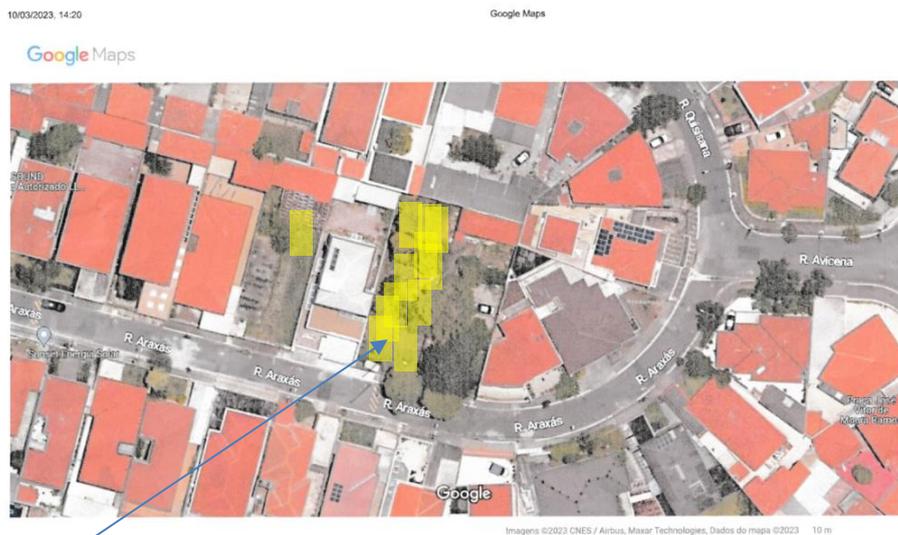
**ATENÇÃO!**  
Para consultar o detalhamento das parcelas e o valor da dívida atualizado, acesse a opção [\(detalhar\)](#) quando disponível.

No caso de existência de débitos deste SQL em Dívida Ativa, consulte os detalhes [AQUI](#)  
No caso débito de ascendente em Dívida Ativa, Veja como pagar sua parte [AQUI](#)

**Os débitos sobre o imóvel anteriores à arrematação (inclusive de inscrições anteriores) não são de responsabilidade do arrematante e sucessores, conforme previsão do art. 130 do CTN, parágrafo único**



Ricardo Penteado  
Perito Judicial e Corretor de imóveis



Rua Araxas, S/N  
entre o Nº 137 e 145

9. ANEXO – ESCRITURA DE VENDA E COMPRA



Valide aqui a certidão.

14º RI 22070010223D



# 14º Registro de Imóveis

fls. 112

Ricardo Nahat, Oficial do 14º Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo o Livro 2 de Registro Geral ou o Livro 3 de Registro Auxiliar do serviço registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula do teor seguinte:

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PXWS7-XL6X2-BC7L4-3UXEL>

Verificador: Carla Paschoalino da Silva  
PARA FINS NOTARIAIS, O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS, A PARTIR DA DATA DA SUA EXPEDIÇÃO (PROV. 5889 CAP. XIV, 12, D).

OBSERVAÇÃO: Inquirem a Circunscrição deste serviço registral os seguintes subdistritos:  
(a) Saúde, a partir de 21 de novembro de 1942 (Dec nº 13.012 de 24 de outubro de 1942);  
(b) Itaipavpolis, a partir de 14 de maio de 1954 (Lei nº 2.532, de 13 de janeiro de 1954).  
Ambos tendo participado anteriormente ao 1º Registro de Imóveis desta Capital, antes 1º Registro de

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 22.258 ficha 1

São Paulo, 30 de junho de 1978

IMÓVEL: Rua Araxans lota n.22, da quadra 30- Jardim da Saúde- na Saúde-21º Subdistrito.

UM TERRENO medindo 12,00ms de frente ,28,24ms de frente - aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o terreno , onde confronta com o lote 21. 28,10ms do lado esquerdo onde confronta com o lote 23 tendo nos fundos a mesma - largura de frente, onde confronta com o prédio nº130 da --- Rua Quisisana, encerrando a área de 338,04ms2.---

CONTRIBUINTE. 049.024.0052-9  
REGISTRO ANTERIOR. 119.998 n/Registro.  
PROPRIETÁRIOS. EMMA SUMODJO (RG.2.780.032) e s/ndo.TONNY - SUMODJO (RG.2.780.022-CIC. conjunto 000.719.608-30) cas/rag/ com/bens anterior à Lei 6.515/, indonésios, proprietários, -- res.e doms. n/Capital, à Av.do Cursino nº1691.- A escr. autª *Satiko Taniguchi* (Satiko Taniguchi).

R.1/22.258, em 30 de junho de 1.978

TÍTULO -Venda e compra.  
Por escritura de 23 de maio de 1.978, de notas do 5º Escrivão 4/Capital (livro 1.665 Fls.210)os proprietários trans -- mitiram por venda feita a DJALMA CALLEAZZO, brasileiro, -- industrial (RG.4.704.724-CPF.021.828.158-72) cas/rag/com/bens anterior à Lei 6.515 com WALQUYRIA DE SOUZA CALLEAZZO, res. e doms. n/Capital, à rua Carlos Maria Della Paolera nº69, pelo valor de CR\$850.000,00( oitocentos e cinquenta mil cruzeiros ) o imóvel de presente matrícula. A escr. autª *Satiko Taniguchi* (Satiko Taniguchi).

AV.2/22.258, em 13 de novembro de 1.979.

Pelo mandado expedido em 9 de novembro de 1.979, pelo Juízo de Direito da 2ª Vere de Registros Públicos desta Capital, -- Dr. Egas Dirson Galbiatti, nos autos de Retificação de área requerida por DJALMA CALLEAZZO, acima qualificado, foi de -- terminado ao Oficial deste Registro, a proceder a RETIFICAÇÃO de área do imóvel objeto da matrícula 22.258, referente ao lote 22 da quadra 30, do Jardim da Saúde, para ficar com -- tando que o mesmo inicia-se num ponto E, n a Rua Araxans, distante 119,10ms de esquina da Avenida Cursino e com rumo N. -- E.24º30', segue em reta na distância de 34,10ms até em -- contrar o ponto F, fazendo entre os pontos divisão com a propriedade de João T. Vonamine. No ponto F, deflete a direita e -- com rumo S.E.65º15' segue em reta na distância de 12,00ms -- até o ponto E, fazendo entre os pontos divisão com as pro --

continua no verso --

*Piranga*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO PENTEADO DE ARRUDA ROZO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2023 às 16:56, sob o número WJMJ23407325673. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0050151-29/2021.8.26.0100 e código F5A560C.

Ricardo Penteado  
Perito Judicial e Corretor de imóveis



Valide aqui a certidão.

14º RI 22070010223D

# 14º Registro de Imóveis

fls. 113

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PXWS7-XL6X2-BC7L4-3UXEL>

matrícula 22.258 ficha 1 verso

continuação.

priedades de Francisco Rodrigues Tosten de Rua Quissena-ns.130 e 140. No ponto G, deflete à direita a com rumo S.W. 24º30', segue em reta na distância de 34,00ms até o ponto H, fazendo entre os pontos divisa com a propriedade de - Emma Sumodjo. Nesse ponto já na Rua Araxans, deflete à direita e com rumo N.W.65º 30' segue em reta até o ponto "E" após percorrer 12,00ms, fechando assim o perímetro e encerrando uma área de 408,60ms<sup>2</sup>, na Saúde-21º Subdistrito. A escr. autª Liliana Asturiano Costa (Satiko Taniguchi).

Av.3, em 17 de maio de 1.988.-

Da escritura de 06 de Abril de 1.988, do 26º Escrivão de - Notas desta Capital, e da certidão nº 060926/88-0, expedida em 27/4/88 pela Prefeitura do Município de São Paulo, - verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula é lançado/ atualmente pelo contribuinte nº 049.024.0063-4.-

A Escr. autª Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa).

R.4, em 17 de maio de 1.988.-

TÍTULO:- Venda e Compra.-

Por escritura de 06 de Abril de 1.988, do 26º Escrivão de - Notas desta Capital, (Livro 1105-fls.27), DJALMA GALLEAZZO, já qualificado e s/mr. WALQUYRIA DE SOUZA GALLEAZZO, brasileira, do lar, RG. 6.171.856, CIC. em comum 021.828.158-72, residentes e domiciliados em São José do Rio Pardo, neste - Estado, à Rua Itororó nº 413, transmitiram por venda feita a JAIR LOLO, brasileiro, do comércio, RG. 2.136.804, CIC. nº/ 058.539.908-53, casado no regime da comunhão de bens, antes/ da Lei 6.515/77 com NAIR NIGMANN LOLO, brasileira, do lar, - RG. 6.371.226, CIC. em comum, residentes e domiciliados nesta Capital à Rua Araxans nº 69, pelo valor de Cz\$ - - - - - \$ 3.000.000,00, o imóvel desta matrícula.-

A Escr. autª Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa).

R.5, em 29 de agosto de 1.997.

TÍTULO:- ARREMATACAO.

Conforme carta de arrematação de 08 de agosto de 1.997, expedida pelo Juízo de Direito da 11ª Vara Cível desta Capital, dos autos nº 1.088/87, da Ação de Dissolução de Sociedade movida por ANGELO BOER SIMOES contra JAIR LOLO;

-continua na ficha nº 02-

ONR

Documento assinado digitalmente

saec

Pág: 00002/00007

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO PENTEADO DE ARRUDA ROZO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2023 às 16:56, sob o número WJMJ23407325673. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0050151-29.2021.8.26.0100 e código F5A560C.



# 14º Registro de Imóveis

fls. 114

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PXW57-XL6X2-BC7L4-3UXEL>

LIVRO N.º2 - REGISTRO GERAL **14º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**  
matrícula: 22.258 ficha: 02  
São Paulo, 29 de agosto de 1.997. *M. Nizau*

ADOLFO AUGUSTO ROQUE; ELETRO SUL COMERCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA, sentença de 04 de agosto de 1.987, acordão de 10 de maio de 1.993, os imóveis, desta e das matrículas nºs 35.256, 60.264, 66.623, 66.264, 66.639, 66.650, 70.292 e outros localizados em outras Circunscrições, de propriedade de JAIR LOLO, comerciante e sua mulher NAIR NIGMANN LOLO, já qualificados, foram arrematados por ANGELO BOER SIMÕES, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, RG. nº 2.596.929, CIC. nº 058.485.638-53, residente e domiciliado nesta Capital, à Praça Vinicius de Moraes nº 713, pelo valor de R\$920.000,00, (novecentos e vinte mil reais).

D Escr. Autº *Scaquetti* (Guimerio Scaquetti)

R.º, em 19 de julho de 1.997.  
TÍTULO:- VENDA E COMPRA.

Por escritura de 26 de maio de 1.999, do 9º Tabelião de Notas desta Capital, (Lº 6620, fls. 35), ANGELO BOER SIMÕES, separado judicialmente, já qualificado no R.º, residente à Rua Armando Ferrentini nº 66B, aptº 1064, transmitiu a ASSAD ABDU, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº 12.753.789-8SP/SP, CIC nº 279.214.259-68, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Araxans nº 146, pelo valor de R\$95.000,00, (noventa e cinco mil reais), o imóvel desta matrícula.

A Escr. Autº *Liliana Asturiano Costa* (Liliana Asturiano Costa).

R 7/22.258, em 07 de janeiro de 2.008.  
ÔNUS:- HIPOTECA.

Por escritura de 03 de outubro de 2007 do 14º Tabelião de Notas desta Capital (Lº 2.736, pág. 265), ASSAD ABDU, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº 12.753.789-8SP/SP, CPF nº 279.214.259-68, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Araxans nº 146, deu em primeira e única hipoteca ao CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CAL CENTER II, CNPJ nº 53.831.418/0001-07, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1.912, antigo nº 1.541, Jardim América, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$281.769,00 (duzentos e oitenta e um mil, setecentos e sessenta e nove reais) contraída por PARK CENTER ESTACIONAMENTOS E GARAGENS S/C LTDA, CNPJ nº 04.644.919/0001-79, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1.912, Pinheiros, referente ao contrato de comodato firmado em 01 de julho de 2007, com término em 30 de junho de 2010, concessão para

- continua no verso -

ONR

Documento assinado digitalmente

saec

Pág: 00003/00007

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO PENTEADO DE ARRUDA ROZO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2023 às 16:56, sob o número WJMJ23407325673. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0050151-29.2021.8.26.0100 e código F5A560C.

Ricardo Penteado  
Perito Judicial e Corretor de imóveis



Valide aqui a certidão.

14º RI 22070010223D

# 14º Registro de Imóveis

fls. 115

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PXWS7-XL6X2-BC7L4-3UXEL>

matrícula **22.258**      ficha **02**  
verso

- continuação -

exploração de serviços e outras avenças, estabelecendo condições que deverão ser cumpridas pelas partes contratantes, tendo sido o imóvel avaliado em R\$281.769,00, ficando as partes sujeitas ainda às demais condições constantes da escritura, cujo microfilme fica arquivado neste Registro.

O Escr. Autº. *[Assinatura]* (Paulo Fernando de Meilo Pires)

Prenotação nº 8354.789 de 14 de setembro de 2021.  
Av. 8/22.258, em 27 de outubro de 2.021.

À vista do protocolo de indisponibilidade nº 202109.0211.01799869-IA-190, de 02 de setembro de 2021, expedido pela Central de Indisponibilidade, extraído dos autos nº 10016520920185020039, solicitado pelo Juízo da 3ª Vara do Trabalho desta Capital – TRT 2ª Região, da ação movida em face de SK POOLPARK ESTACIONAMENTOS LTDA – ME, CNPJ nº 62.581.079/0001-49, CENTER PARK ESTACIONAMENTOS E GARAGENS LTDA – EPP, CNPJ nº 01.339.565/0001-60, RIO CENTER ESTACIONAMENTOS E GARAGENS LTDA – ME (CENTER PARK), CNPJ nº 04.925.774/0001-84, CPA PARK ESTACIONAMENTOS E GARAGENS LTDA – ME (CENTER PARK), CNPJ nº 04.044.063/0001-09, UNICENTER PARK ESTACIONAMENTOS E GARAGENS LTDA – ME (CENTER PARK), CNPJ nº 21.598.609/0001-84, CENTER VAGAS PARKING ESTACIONAMENTOS E GARAGENS LTDA – ME (CENTER PARK), CNPJ nº 24.904.546/0001-35, CAPITAL PAULISTA PARK ESTACIONAMENTOS E GARAGENS LTDA – ME (CENTER PARK), CNPJ nº 09.388.855/0001-06, PAULO EDUARDO ABDO, CPF nº 147.943.338-11, ASSAD ABDU, CPF nº 279.214.259-68, FUED ABDO, CPF nº 088.517.278-72, SUELY ABDO, CPF nº 261.757.328-12, CELSO FERNANDO ABDO, CPF nº 180.035.558-09, e DENIS CESAR ABDO, CPF nº 321.246.348-10, faço constar que os bens dos executados, inclusive o imóvel desta matrícula, tornaram-se **indisponíveis**.

O Escr. Autº. *[Assinatura]* (Fábio Cristians Franciulli).

Av. 9/22.258, em 19 de janeiro de 2.022.

Procede-se a esta averbação, nos termos do artigo 213, inciso I, letra "a", da Lei nº 6.015/73, para constar, da averbação nº 8, que o protocolo de indisponibilidade nº 202109.0211.01799869-IA190, foi prenotado em 14 de setembro de 2021 sob nº 835.789, e não como constou (8354.789).

O Oficial *[Assinatura]* (Ricardo Nahat).

Prenotação nº 849.008 de 28 de janeiro de 2022.  
Av. 10/22.258, em 16 de fevereiro de 2.022.

- continua na ficha nº 03 -

ONR

Documento assinado digitalmente

saec

Pág: 00004/00007

Ricardo Penteadro  
Perito Judicial e Corretor de imóveis



Valide aqui a certidão.

14º RI 22070010223D

# 14º Registro de Imóveis

fls. 116

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PXWS7-XL6X2-BC7L4-3UXEL>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

CHS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA - 1211

São Paulo, 16 de fevereiro de 2022.

matrícula: 22.258      ficha: 03

À vista do protocolo de indisponibilidade nº 202201.2506.01980207-1A-260, de 25 de janeiro de 2022, expedido pela Central de Indisponibilidade, extraído dos autos nº 10006666620195020024, solicitado pelo Juízo da 24ª Vara do Trabalho desta Capital - TRT 2ª Região, da ação movida em face de ASSAD ABDOU, CPF nº 279.214.259-68, e SUELY ABDO, CPF nº 261.757.328-12, faço constar que os bens dos executados, inclusive o imóvel desta matrícula, tornaram-se **indisponíveis**.

O Escr. Aut.º: *Diego Sergio* (Diego Sergio Martins Fernandes).

saec      Documento assinado digitalmente      .onr

Pág: 00005/00007



Valide aqui a certidão.

14º RI 22070010223D

fls. 117

# 14º Registro de Imóveis

**CERTIFICA MAIS** que os protocolos das indisponibilidades que ensejaram as averbações nº **08** e **10** nesta matrícula, prenotados, respectivamente, sob nºs **835.789** e **849.008**, foram lançados no cadastro eletrônico de indisponibilidades criado pelo **Provimento 17/99, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça deste Estado**, ficando as prenotações prorrogadas até a solução definitiva das pendências judiciais, com as providências que forem então determinadas.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PXWS7-XL6X2-BC7L4-3UXEL>



saec Documento assinado digitalmente .onr

Pág: 00006/00007

Ricardo Penteado  
Perito Judicial e Corretor de imóveis



Valide aqui a certidão.

14º RI 22070010223D

fls. 118

# 14º Registro de Imóveis

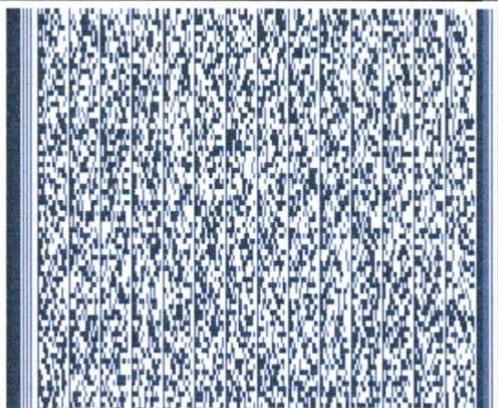
**Certidão**

**14º Registro de Imóveis**  
Rua Jundiá, 50 - 7º andar - Ibirapuera - Telefone 3052-3010

**Pedido nº: 22070010223D/0001**  
São Paulo, 04/07/2022 14:36:00  
Oficial: Ricardo Nahat

Substitutos: Eunice dos Santos Bomfim - Julia Eiko Yuasa - Mucio de Andrade e Silva Neto

Nada mais consta com relação ao imóvel da matrícula certificada, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às alienações, ônus reais, inclusive aqueles decorrentes de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias e prenotações, não existe também indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 01/07/2.022, podem existir títulos prenotados posteriormente a 01/07/2.022 e até o momento da assinatura desta certidão, que ainda estão sendo lançados em nosso sistema. A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/01, devendo para validade ser conservado em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido, nos termos do artigo 19 da Lei nº 6.015 de 31/12/73, é verdade e dá fé. São Paulo, 04/07/2.022. A Escrevente Autorizada, Carla Paschoalino da Silva.



Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PXWS7-XL6X2-BC7L4-3UXEL>

Emolumentos = R\$ 38,17 - Estado = R\$ 10,85 - Sefaz = R\$ 7,43 - Registro Civil = R\$ 2,01 - Tribunal de Justiça = R\$ 2,62 - Ministério Público = R\$ 1,83 - (Custas do Estado e da Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.) - Imposto s/serviços = R\$ 0,76 - TOTAL: R\$ 63,67

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



1112113C30000000969384229

Documento assinado digitalmente  
sac

Pág: 00007/00007

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO PENTEADO DE ARRUDA ROZO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2023 às 16:56 , sob o número WJMJ23407325673 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0050151-29.2021.8.26.0100 e código F5A560C.

**10. ANEXO – ESPELHO DO IPTU**



**IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)**

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
049.024.0063-4	2023	01	01/01/2023

Situação: **Ativa**

**Local do Imóvel:**  
R ARAXAS, S/N - LT 22 QD 30  
JD DA SAUDE CEP 04149-020  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
AV ARMANDO FERRENTINI, 668 - APTO 1064  
ACLIMACAO CEP 04103-030

**Contribuinte(s):**  
CPF 279.214.259-68 ASSAD ABDOU

**Mensagens:**  
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

**Dados cadastrais do terreno:**  
Área incorporada (m²): 409  
Área não incorporada (m²): 0  
Área total (m²): 409  
Testada (m): 12,00

**Dados cadastrais da construção:**  
Terreno sem construção

**Demonstrativo de cálculo:**

**BASES DE CÁLCULO (R\$):**

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES				BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUIDA *****	CONSTRUÇÃO *****	OBSOLESC *****				CONSTRUÇÃO *****	ESPECIAL *****	= (A)
TERRENO INCORP *****	TERRENO *****	PROFUND *****	TIPO TERR *****	CONDOMIN *****	FRAÇÃO IDEAL *****	TERR INCORPORADO *****	ESPECIAL *****	= (B)
TERRENO NÃO INCORP 409	TERRENO 2.232,00	PROFUND 1,0000	TIPO TERR 1,0000	CONDOMIN 1,0000	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	TERR NÃO INCORPORADO 912.888,00	ESPECIAL 1,000000	= (C)

**CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):**

BASE DE CÁLCULO (A) - (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT. ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
						0,00	= (D)

**CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):**

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT. ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
912.888,00	0,015	-274,23	13.419,09	1,000000	-1.120,89	12.298,20	= (E)

**VALOR A PAGAR (R\$):**

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
12.298,20	0,00	0,00	12.298,20	28/02/2023

Data de Emissão: 10/03/2023  
Número do Documento: 1.2023.005371180-9  
Solicitante: RICARDO PENTEADO DE ARRUDA ROZO 93757379853 (CNPJ 29.739.573/0001-13)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 08/06/2023, em [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO PENTEADO DE ARRUDA ROZO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2023 às 16:56, sob o número WJMJ23407325673. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0050151-29.2021.8.26.0100 e código F5A560C.

Ricardo Penteado  
Perito Judicial e Corretor de imóveis

**ENCERRAMENTO**

O presente Laudo Mercadológico é composto de 45 (quarenta e cinco) folhas de papel formato A4 digitadas em um só lado, que subscreve esta última, seguidas de 10 (dez) anexos.

Requer sua juntada aos Autos para que produza um só fim e efeito de Direito.

São Paulo / SP, 20 de abril de 2023.

-----  
**RICARDO PENTEADO DE ARRUDA ROZO**  
Perito Judicial Avaliador e Corretor de Imóveis  
CRECI 2ª. Região: 233889 - F