

Aidar Advogados

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DESTA CAPITAL.

Processo n. 0731647-13.1993.8.26.0100

ESPÓLIOS DE ANTONIO VICTOR BATISTA DE CARVALHO e de **BEATRIZ NILDA BONALDI BAPTISTA DE CARVALHO**, nos autos do procedimento comum cível que intentam em face de **WHINNER CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA LTDA.** e **OUTROS**, cumprindo o r. despacho de fls. 3.651, vêm, respeitosamente, à presença de V. Exa. para trazer sua própria estimativa no valor de **R\$ 329.402,42** (trezentos e vinte e nove mil, quatrocentos e dois reais e quarenta e dois centavos), o que fazem fundados no incluso laudo de avaliação levado a termo por perito especializado.

Pela oportunidade, considerando serem beneficiários da justiça gratuita, o que naturalmente demandou imensa dificuldade de os autores conseguirem avaliação de qualidade franca de pagamento, postulam seja considerada apenas essa única avaliação e

Aidar Advogados

não três delas, reconsiderando-se, assim e em parte, o citado r. despacho.

Termos em que, requerendo o regular prosseguimento do feito até que consigam receber o crédito a que fizeram jus, ainda que mediante desconstituição da personalidade jurídica dos réus com a consequente penhora do Hotel Emiliano, seu imóvel e as ações/quotas correspondentes da sociedade proprietária do imóvel, o que, registre-se, já ocorreu no passado,

PP. Deferimento.

São Paulo, 13 de março de 2024.

pp. Carlos Miguel Castex Aidar
OAB/SP 22.828

Contato (+55 11) 98344-9913
BPO (+55 13) 3384-1778
carlosaidar@aidar.adv.br

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando: Rua dos Correntistas, 272 – V. Bancária – São Paulo - SP

Finalidade: Determinação do valor mercadológico do imóvel

1.FINALIDADE

Esta avaliação tem por finalidade determinar o valor de mercado do imóvel situado à Rua dos Correntistas, 272, no bairro V. Bancária, São Paulo/SP, de propriedade de CTD – CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sob o CNPJ nº 44.545.523/0001-99, registrado nos termos da matrícula nº 45.437 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e devidamente cadastrado como contribuinte municipal nº 155.002.0068-1

2.DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de imóveis, e com a Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U de 29/11/2007), a qual dispõe sobre a competência do Corretor de imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

A NBR-14653-1 desempenha o papel de guia, indicando procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, que foi tomada em consideração em conjunto com a NBR-14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

3. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto desta avaliação está localizado à Rua dos Correntistas, 272, no bairro V. Bancária, município de São Paulo/SP, registrado sob a matrícula nº 45.437 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando

Tipo de implantação	Rua
Tipo do imóvel	Casa
Uso	Residencial
Área do terreno	129 m ²
Área construída	90 m ²
Idade aparente do imóvel	35 anos
Estado de conservação	Reparos Simples
Padrão do imóvel	Casa – Tipo Simples

OBS: Não foi possível o acesso ao imóvel, sendo assim, para fins de avaliação, o estado de conservação será classificado como “Reparos Simples”.

10. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada em comparação com 6 (seis) imóveis, que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados o método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo:

10.1 R1 – Imóvel Referencial 1



150 m ² de área construída
R\$ 800.000
Idade aparente: 35 anos
Estado de Conservação: Reparos Simples
Rua Gen. Porfirio da Paz, V. Bancária
Fonte: vivareal.com.br (ref: AKA157)

10.2 R2 – Imóvel Referencial 2



288 m ² de área construída
R\$ 615.000
Idade aparente: 30 anos
Estado de Conservação: Reparos Simples
Tv. Margaridas ao Vento, V. Bancária
Fonte: vivareal.com.br (ref: S893888140)

10.3 R3 – Imóvel Referencial 3



140 m ² de área construída
R\$ 435.000
Idade aparente: 40 anos
Estado de Conservação: Reparos Simples
Rua Reverendo Erodice Pontes de Queiroz, Vila Bancária
Fonte: vivareal.com.br (ref: 449507)

10.4 R4 – Imóvel Referencial 4



120 m ² de área construída
R\$ 450.000
Idade aparente: 35 anos
Estado de Conservação: Reparos Simples
Rua dos Correntistas, V. Bancária
Fonte: vivareal.com.br (ref: S894285086)

10.5 R5 – Imóvel Referencial 5



143 m ² de área construída
R\$ 550.000
Idade aparente: 35 anos
Estado de Conservação: Reparos Simples
Rua dos Banqueiros, V. Bancária
Fonte: vivareal.com.br (ref: S894286321)

10.6 R6 – Imóvel Referencial 6



72 m ² de área construída
R\$ 420.000
Idade aparente: 35 anos
Estado de Conservação: Reparos Simples
Rua Gen. Porfirio da Paz, V. Bancária
Fonte: vivareal.com.br (ref: 74048340)

11. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

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

11.1 Quanto aos preços tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor

do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4, (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 10% (dez por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

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

$$valor\ de\ mercado = valor\ anunciado - \frac{valor\ anunciado \times 10}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 10% (dez por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m²)”.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						10%	
	Endereço	Área construída (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Rua Gen. Porfírio da Paz, V. Bancária	150	Anúncio	R\$ 800.000	35	R\$ (80.000,00)	R\$ 4.800,00
R2	Tv. Margarida ao Vento, V. Bancária	288	Anúncio	R\$ 615.000	30	R\$ (61.500,00)	R\$ 1.921,98
R3	Rua Reverendo Erodice Pontes de Queiroz, V. Bancária	140	Anúncio	R\$ 435.000	40	R\$ (43.500,00)	R\$ 2.796,43
R4	Rua dos Correntistas, V. Bancária	120	Anúncio	R\$ 450.000	35	R\$ (45.000,00)	R\$ 3.375,00
R5	Rua dos Banqueiros, V. Bancária	143	Anúncio	R\$ 550.000	35	R\$ (55.000,00)	R\$ 3.461,54
R6	Rua Gen. Porfírio da Paz, V. Bancária	72	Anúncio	R\$ 420.000	35	R\$ (42.000,00)	R\$ 5.250,00

11.2 Quanto a idade dos imóveis

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade

compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

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

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left(\frac{\text{Valor do Imóvel} \times \text{fator RossHeidecke}}{100} \right)$$

$$\text{Valor Valorizado} = \frac{\text{Valor do Imóvel}}{\left(\frac{100 - \text{fator RossHeidecke}}{100} \right)}$$

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

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

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

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

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Área construída (m²): 90

Idade aparente do IA: 35

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel (em%)	Estado de Conservação		Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de venda (homogeneizado)
R1	0	70	0	Reparos Simples	E	6		R\$ 4.800,00
R2	5	70	8	Reparos Simples	E	6	21,6000	R\$ 1.506,75
R3	-5	70	-8	Reparos Simples	E	6	21,6000	R\$ 3.566,87
R4	0	70	0	Reparos Simples	E	6		R\$ 3.375,00
R5	0	70	0	Reparos Simples	E	6		R\$ 3.461,54
R6	0	70	0	Reparos Simples	E	6		R\$ 5.250,00
							Total	R\$ 21.960,16
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais)								R\$ 3.660,03

11.3. Resultado auferido

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

**Valor Final do Imóvel em Avaliação:
R\$ 329.402,42**

12. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, analisando as características e atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos econômicos, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação mercadológica para março/2024 é de **R\$ 329.402,42**.

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar esta avaliação e me coloco à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que sejam necessários.

São Paulo, 11 de março de 2024



VICTOR HUGO MOLINA

CRECI/SP 169.837-F

CNAI 27.160

13. ANEXOS

13.1 Currículo profissional

Nome: VICTOR HUGO MOLINA

Qualificação: Corretor de Imóveis, Avaliador Imobiliário e Perito Judicial

CRECI/SP: 169.837-F

CNAI: 27.160

AUXILIAR DA JUSTIÇA: 35438

Telefone: (11) 99124-7719

Email: victormolina@creci.org.br

CURSOS REALIZADOS:

Técnico em Transações Imobiliárias

Documentação Imobiliária

Avaliação de Imóveis

Perícia Judicial

Lucro Imobiliário

Inferência Estatística para Avaliações Imobiliárias

EXPERIÊNCIAS PROFISSIONAIS:

Experiência como Corretor de Imóveis desde 2015

Experiência como Avaliador Imobiliário desde 2018

Membro do grupo de trabalho de avaliadores imobiliários do CRECI-SP

NOMEAÇÕES:

2ª Vara Cível Franco da Rocha

3ª Vara Cível Hortolândia

5ª Vara Cível Osasco

9ª Vara Cível Santo André

4ª Vara Cível Osasco

2ª Vara Cível Pindamonhangaba

1ª Vara São Manuel

3ª Vara Cível Valinhos

1ª Vara de Família e Sucessões – Nossa Senhora do Ó

3ª Vara de Família e Sucessões – Nossa Senhora do Ó

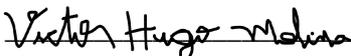
4ª Vara Cível Penápolis

3ª Vara Cível Itaquaquecetuba

1ª Vara Cível Bertioga

3ª Vara Cível Salto

1ª Vara Teodoro Sampaio

_____

VICTOR HUGO MOLINA

CRECI/SP 169.837-F

CNAI 27.160

13.2 Tabela de Vida Útil de Imóveis

IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	60	
	FINO ou LUXO	50	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA	70	
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
FÁBRICA		50	
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

13.3 Tabela de Ross-Heidecke

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

74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

13.4 Matrícula do imóvel

fls. 3553

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 45.437	ficha 01
----------------------------	--------------------

6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo **SGS**

São Paulo, 07 de Janeiro de 1981

Um terreno designado lote nº 14, da quadra S da Vila Bancaria, no 26º Sub-distrito- Vila Prudente, medindo 4,50m de frente para a rua da Bolsa, 14,50 metros em curva interna na junção das Rias dos Correntistas e Rua da Bolsa 25,00m a direita, confinando com o lote nº 15; 14,00m a esquerda, confinando com a Rua dos Correntistas e 17,00m nos fundos, confinando com o lote nº 13, com 337,50m², mais ou menos.

Proprietario. JOÃO ABUKATER

Registro Anterior. Tr. nºs 18.818 do 7º e 752 do 9º R.L. em 15/3/1939 e 11/10/1939.

Contribuinte. - 155.002.0020-7

O Oficial

R.1/M 45.437 - Em 07 de Janeiro de 1981

Por escritura de 17 de maio de 1962, do 13º Cartorio de Notas desta Capital, Lº 486, fls 55, O ESPOLIO de JOÃO ABUKATER, representado por seu inventariante EDUARDO ABUKATER, brasileiro, casado, proprietario, domiciliado nesta Capital, no largo da Misericordia, 23- 10º andar, conforme Alvará transcrito no título, transmitiu por Venda feita a AMELIA BALBO SACCHETTIN, viúva; WILTER ODIRCE SACCHETTIN, domiciliados no Rio de Janeiro- G.B. ODETE / SACCHETTIN; WILSHEF ALBISIO SACCHETTIN, solteiros, maiores, WOYNE FIGNER / SACCHETTIN, menor púbere; WALLECYR VERRI SACCHETTIN; WILLIAM WISLEY SACCHETTIN e WINSTON DORNELES SACCHETTIN, impuberes, brasileiros, proprietarios, domiciliados em São Jose do Rio Preto, neste Estado, pelo preço de Cr\$10.125,00 hoje Cr\$10,12, o imóvel objeto desta matrícula.

Selma M. Domingues
SELMA M. DOMINGUES
Escritorisa Autorizada

Av.2/M. 45.437 em 28 de maio de 1981. s.k.

Da petição de 25 de maio de 1981, de Woyne Figner Sacchetin, e da certidão de casamento de 10 de julho de 1972, passada pelo Registro Civil da 1ª Zona da cidade de Goiânia, Estado de Goiás, assento nº 19.216, livro B-95, - fls. 32, consta que WILTER ODIRCE SACCHETTIN e CERISE FARIA CASTRO, contraíram matrimônio em 27 de janeiro de 1970, pelo regime da comunhão de bens, passando a contraente a assinar-se CERISE CASTRO SACCHETTIN.

Selma M. Domingues
SELMA M. DOMINGUES
Escritorisa Autorizada

Mod. 1
vide verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:19/07/2022 15:29:19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA DE ALMEIDA PRETTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/07/2022 às 17:38, sob o número WJMJ22412250987 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0731647-13.1993.8.26.0100 e código v3oHidJn.

matrícula 45.437 ficha 01 verso

Av.3/M. 45.437 em 28 de maio de 1981.
 Da mesma petição referida na Av.2 e da certidão de casamento de 03 de outubro de 1967, passada pelo Registro Civil do Município de Américo de Campos, Comarca de Tanabi, deste Estado, assento nº 2799, do livro B-11, consta que ANTONIO MIGUEL PENA e ODETE SACCHETIN, contraíram matrimônio pelo regime da comunhão de bens, passando a contraente a assinar-se ODETE SACCHETIN PENA.

Selma M. Domingues
 SELMA M. DOMINGUES
 Escrevente Autorizada

Av.4/M. 45.437 em 28 de maio de 1981.
 Da mesma petição referida na Av.2 e da certidão de casamento de 09 de agosto de 1977, passada pelo Registro Civil das Pessoas Naturais, do 1º Subdistrito, da comarca e cidade de São José do Rio Preto, deste Estado, assento nº 291, fls. 176, do livro nº B-66, consta que WALDECIR VENI SACCHETIN e FRANCIS PIRATININGA, contraíram matrimônio em 04 de fevereiro de 1977, pelo regime da comunhão de bens, passando a contraente a assinar-se FRANCIS PIRATININGA SACCHETIN.

Selma M. Domingues
 SELMA M. DOMINGUES
 Escrevente Autorizada

Av.5/M. 45.437 em 28 de maio de 1981.
 Da mesma petição referida na Av.2 e da certidão de casamento de 27 de setembro de 1975, passada pelo Registro Civil e Tabelionato do Município de Jardinópolis, da mesma comarca, distrito de Jurucê, assento nº 947, fls. 173 do livro nº B-5, consta que WOYNE FIGNER SACCHETIN e ASTRIDA TISS, contraíram matrimônio em 27.09.1975, pelo regime da comunhão de bens, passando a contraente a assinar-se ASTRIDA TISS FIGNER SACCHETIN.

Selma M. Domingues
 SELMA M. DOMINGUES
 Escrevente Autorizada

Av.6/M.- 45.437 - em 06 de julho de 1981 FE.
 Da escritura referida no R.7, consta que o imóvel objeto desta matrícula, confronta atualmente do lado direito, de quem da rua da Bolsa - olha para o terreno, com a casa nº06 dessa rua, do lado esquerdo, com a rua Correntista, e nos fundos com a casa nº 73 da rua Correntista.

Selma M. Domingues
 SELMA M. DOMINGUES
 Escrevente Autorizada

R.7/M.- 45.437 - em 06 de julho de 1981
 Por escritura de 19 de junho de 1981, do 23º Cartório de Notas desta Capital, L01.533, fls.94vº, WILTER ODIRCE SACCHETIM (CRM 8827-GB), médico e sua mulher CERISE CASTRO SACCHETIM, CI. nº 39.437-GO, advogada, brasileiros, domiciliados à Rua 84, nº98, aptº303- Setor Sul, - Edifício Oiapoque, em Goiânia-GO, inscritos no CPF. sob nº.....

vide-fls.2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA DE ALMEIDA PRETTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/07/2022 às 17:38, sob o número WJMJ22412250967. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0731647-13.1993.8.26.0100 e código v3bHidJd.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula 45.437 ficha 02

de São Paulo
Original autógrafo
 São Paulo, 07 de janeiro de 1981.

sob nº003.329.411; ODETE SACCHETIN PENA, RG,nº2.164.225-SP e seu marido ANTONIO MIGUEL PENA, RG.nº6.632.241, brasileiros, proprietários casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, domiciliados em São José do Rio Preto, neste Estado, à Rua Manoel Francisco 675, inscritos no CPF sob nº279.799.708/53; WALDECYR VENI SACCHETIN, RG.nº6.316.734, médico e sua mulher FRANCIS PIRATININGA SACCHETIN, RG.nº5.649.300, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, domiciliados em Catanduva, neste Estado, à rua 13 de maio 1.161, inscritos no CPF sob nº 222.118.298-72; WOYNE FIGNER SACCHETIN, RG.nº2.648.666-SP, CIC.nº.004.700.231-04, médico e sua mulher ASTRIDA TISS FIGNER SACCHETIN, RG.nº5.476.509, CIC.nº 745.950.918-34, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, domiciliados na Rua dos Lírios, 565, em São José do Rio Preto, neste Estado; WILLIAM WISLEY SACCHETIN, RG.nº4.925.225-SP, CIC.327.789.298-00, brasileiro, solteiro, maior, médico, domiciliado em Belo Horizonte, Minas Gerais, na Avenida do Contorno nº2.983; WISCHEF ALBISIO SACCHETIN, também conhecido por WISCHE ALBISIO SACCHETIN, RG.nº2.478.037, CIC.nº620.296.908-30, brasileiro, solteiro, médico, domiciliado na Rua Martinho Gonçalves 2.344, em São José do Rio Preto, neste Estado; AMELIA BALBO, também conhecida por AMELIA BALBO SACCHETIN, brasileira, viúva, do lar, portadora do CIC.nº138.676.108-78, domiciliada em São José do Rio Preto, neste Estado, à Rua Osvaldo Aranha, 1695; WINSTON DORNELES SACCHETIN, também conhecido e assina WINSTON DORNELLES SACCHETIN e WINSTON DORNELLES SACCHETIN, RG.nº4.647.763, CIC.nº327.789.028-72, brasileiro, solteiro, médico, domiciliado na cidade de São José do Rio Preto, neste Estado, à Rua Osvaldo Aranha 1695, transmitiram por venda feita a CTD-CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta Capital, na Ladeira Porto Geral nº73, 5º andar, inscrita no CGC. sob o nº44.545.523/0001-99, pelo preço de CR\$250.000,00, o imóvel objeto desta matrícula.

Selma M. Domingues
 SELMA M. DOMINGUES
 Escriventa Autorizada

Av.8/M. 45.437 em 12 de agosto de 1.981. s.k.
 Por escritura de 07 de agosto de 1.981, do 7º Tabelionato de Notas desta Capital, livro nº 3.866, fls. 24, de um lado, ESPÓLIO de JOÃO ABUKATER, representado por seu inventariante atual EDUARDO ABUKATER, C.I. RG nº... 1.143.678-SP, CPF/MF nº 100.001.358-87, brasileiro, casado, comerciante, com escritório no Largo da Misericórdia nº 23, 10º andar, conjunto nº 1.001, conforme Alvará Judicial e certidão referidos no título; AMELIA BALBO SACCHETIN, também conhecida por AMELIA BALBO, viúva, do lar; Dr. WILTER ODIRCE SACCHETIN, também conhecido por WILTER ODIRCE SACCHETIN, e sua mulher CERISE CASTRO SACCHETIN; ODETE SACCHETIN PENA, e seu marido -

Mod 1

vide verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA DE ALMEIDA PRETTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/07/2022 às 17:38, sob o número WJMJ2412250987. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/cd/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0731647-13.1993.8.26.0100 e código V3b-HidJc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS MIGUEL CASTEX AIDAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/03/2024 às 11:41, sob o número WJMJ24404883333. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0731647-13.1993.8.26.0100 e código Pk3H11N1.

matrícula

45.437

ficha

02

verso

merido ANTONIO MIGUEL PENNA; Dr. WISCHEF ALBISIO SACCHETIN, também conhecido por WISCHE ALBISIO SACCHETIN, solteiro, médico; Dr. WOYNE FIGNER SACCHETIN, médico, e sua mulher ASTRIDA TISS FIGNER SACCHETIN, do lar; Dr. WALDECYR VENI SACCHETIN, médico, e sua mulher FRANCIS PIRATININGA SACCHETIN; Dr. WILLIAM WISLEY SACCHETIN, solteiro; e Dr. WINSTON DORNELES SACCHETIN, também conhecido por WISNTON DORNELLES SACCHETIN e WINSTON DORNELLES SACCHETIN, solteiro, todos já qualificados, e de outro lado; CTD - CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, RETIFICARAM as escrituras de 17 de maio de 1.962 e de 19 de junho de 1.981, respectivamente dos 13º e 23º Tabelionatos desta Capital, registradas sob nºs 1 e 7 nesta matrícula, para consignar a descrição correta do imóvel objeto desta, que é a seguinte: Lote de terreno nº 14 da quadra "S" da Vila Bancária, 26º Subdistrito - Vila Prudente, medindo 4,50m de frente para a Rua da Bolsa, 7,80m em curva interna na junção das Rua dos Correntistas e Rua da Bolsa, 28,00m à direita, 20,15m à esquerda e 12,00m nos fundos, encerrando a área de 250,25m² mais ou menos, e atualmente, mencionado imóvel, confinado do lado direito, de quem da Rua da Bolsa olha para o terreno, com a casa nº 06 dessa rua; do lado esquerdo com a Rua dos Correntistas, e nos fundos com a casa nº 73 da Rua dos Correntistas, conforme averbação nº 6, feita nesta matrícula. Assim, retificadas mencionadas escrituras, pela forma rétro declarada, ratificaram-nas em todos os seus demais termos, relações e dizeres, tornando-se esta parte integrante e inseparável daquelas, para todos os efeitos de direito, e autorizaram a necessária averbação.

Selma M. Domingues

SELMA M. DOMINGUES
Escrivente Autorizada

Av.9/M.- 45.437 - em 04 de dezembro de 1981. FE.
Da petição de 01 de dezembro de 1981, da CTD-CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, e auto de conclusão nº-412/81, de 25 de novembro de 1981, da Prefeitura do Município de São Paulo-AR de Vila Prudente, CONSTA que em parte do terreno objeto desta matrícula, foi construída uma CASA sem número, à Rua dos Correntistas, esquina com a Rua da Bolsa, medindo com seu respectivo terreno 8,85m de frente para a referida Rua dos Correntistas, 7,80m em curva interna na junção da Rua dos Correntistas e Rua da Bolsa, 4,50m à direita de quem da rua dos Correntistas olha para o imóvel onde confronta com a rua da Bolsa; do lado esquerdo mede 10,05m onde confronta com a casa s/nº da Rua dos Correntistas, e nos fundos mede 16,90m, encerrando uma área de 128,16m².

Wânia Zanrato
WÂNIA ZANRATO
Escrivente Autorizada

Av.10/M.- 45.437 - em 04 de dezembro de 1981.
Da mesma petição e do mesmo auto de decisão mencionados na av.09 -

vide-fls.3

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula	ficha
45.437	03

de São Paulo
 São Paulo, de janeiro de 1981.

av.9, CONSTA que em parte do terreno objeto desta matrícula, foi -
 construída uma casa sem número, à Rua dos Correntistas, medindo -
 com seu respectivo terreno 11,30m de frente para a referida rua -
 dos Correntistas confrontando pelo lado direito de quem da rua olha
 para o imóvel com a casa s/nº da rua dos Correntistas, onde mede -/
 10,05m de lado esquerdo com a casa 73 da rua dos Correntistas, onde
 mede 12,08m e nos fundos confronta com a casa 6 da rua da Bolsa, on-
 de mede 11,10m, encerrando a área de 122,09m2.

Wania Zanirato
 WÂNIA ZANIRATO
 Escrevente Autorizada

Av.11/M.- 45.437 - em 28 de dezembro de 1981. FE.
 Do instrumento particular de 22 de dezembro de 1981, e do Certifica-
 do de Quitação nº546.860 expedido pelo IAPAS em 10.12.81, consta -
 que a casa s/nº da rua dos Correntistas, objeto da averbação nº9 des-
 ta matrícula, acha-se quites para com o referido Instituto.

Selma M. Domingos
 SELMA M. DOMINGOS
 Escrevente Autorizada

Av.12/M.- 45.437 - em 28 de dezembro de 1981.
 Por instrumento particular de 22 de dezembro de 1981, na forma das
 Leis 4380/64 e 5049/66, fica desmembrado desta matrícula, uma casa
 residencial s/nº à rua dos Correntistas, esquina com a rua Bolsa, -
 medindo com seu respectivo terreno 8,85m de frente para a rua dos-
 Correntistas, 7,80m em curva interna na junção da rua dos Correntis-
 tas e rua da Bolsa, 4,50m à direita; 10,05m à esquerda, e 16,90m -
 nos fundos, encerrando uma área de 128,15m2, conforme matrícula nº
 53.224.

Selma M. Domingos
 SELMA M. DOMINGOS
 Escrevente Autorizada

Av.13/M.- 45.437 13 de janeiro de 1982. A.A.
 Do mesmo certificado de quitação do IAPAS, mencionado na Av.11 desta ma-
 trícula, arquivado neste Cartório sob nº 3.764, e do Instrumento Particu-
 lar de 17 de dezembro de 1981, na forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66, con-
 ta que a casa averbada sob nº 10 desta, acha-se quites para com o referi-
 do Instituto.

Wania Zanirato
 WÂNIA ZANIRATO
 Escrevente Autorizada

Av.14/M.-45.437 13 de janeiro de 1982.
 > Por instrumento particular de 17 de dezembro de 1981, na forma das Leis -
 4.380/64 e 5.049/66, fica desmembrado desta matrícula, uma casa e seu res-
 pectivo terreno, situados à Rua dos Correntistas, sem número, medindo ...

Med 1

* vide verso *

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:19/07/2022 15:29:19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA DE ALMEIDA PRETTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/07/2022 às 17:38, sob o número WJMJ22412250987. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/cd/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0731647-13.1993.8.26.0100 e código V3b-HidJc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS MIGUEL CASTEX AIDAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/03/2024 às 11:41, sob o número WJMJ24404883333. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0731647-13.1993.8.26.0100 e código PK3H11NI.

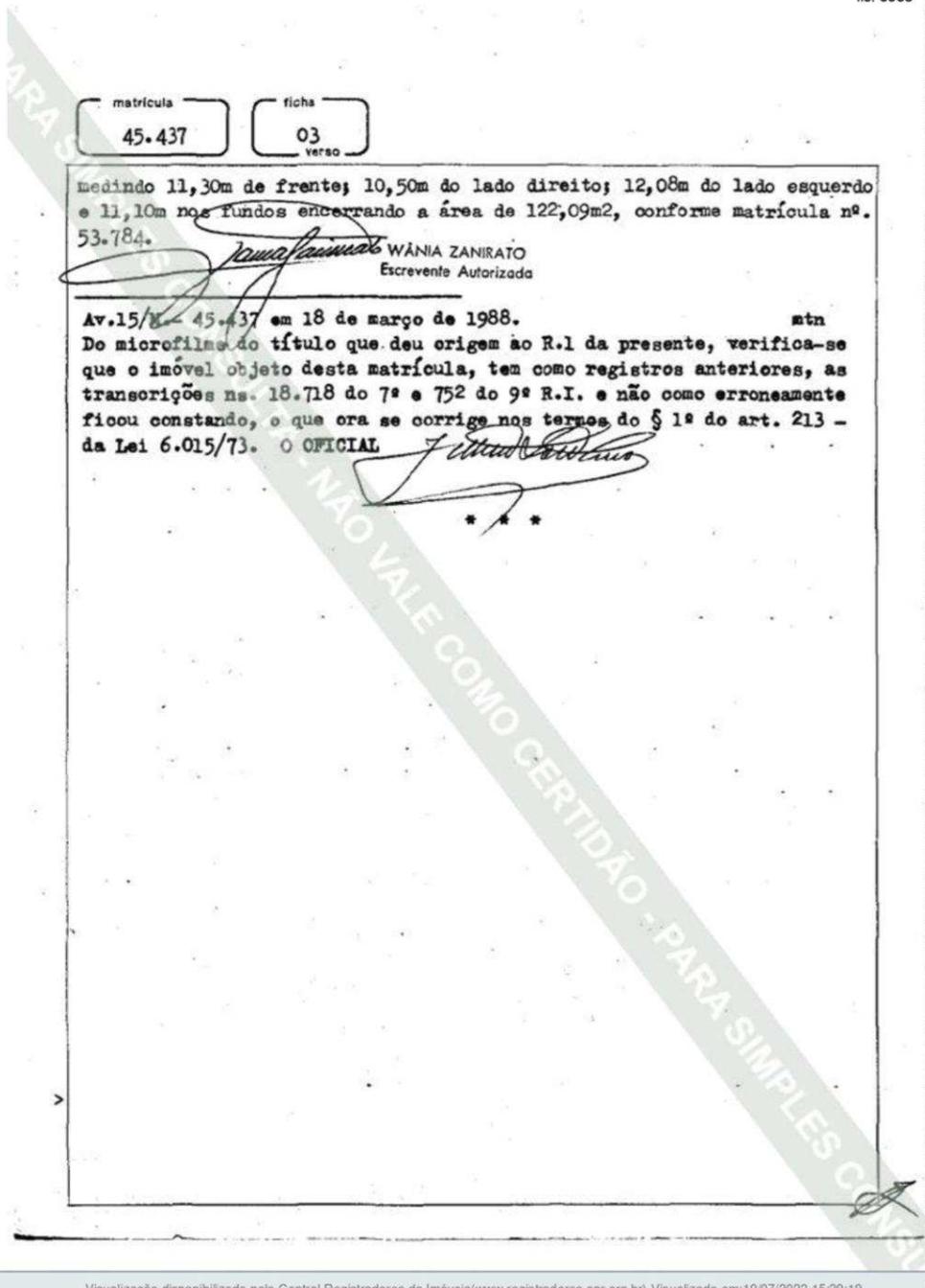
matrícula	ficha
45.437	03 verso

medindo 11,30m de frente; 10,50m do lado direito; 12,08m do lado esquerdo e 11,10m nos fundos encerrando a área de 122,09m2, conforme matrícula nº. 53.784.

Wânia Zanirato
WÂNIA ZANIRATO
 Escrevente Autorizada

Av.15/8 - 45.437 em 18 de março de 1988. mtn
 De microfilme do título que deu origem ao R.1 da presente, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, tem como registros anteriores, as transcrições ns. 18.718 do 7º e 752 do 9º R.I. e não como erroneamente ficou constando, o que ora se corrige nos termos do § 1º do art. 213 - da Lei 6.015/73. O OFICIAL *J. Manoel...*

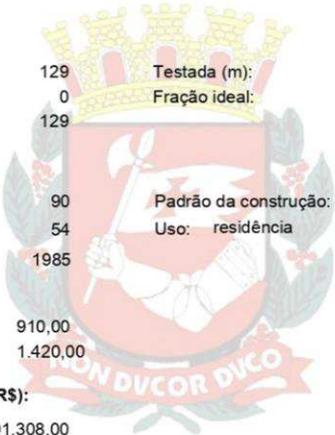
* * *



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA DE ALMEIDA PRETTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/07/2022 às 17:38, sob o número WJMJ22412250987. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/cd/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0731647-13.1993.8.26.0100 e código V3d-HidJa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS MIGUEL CASTEX AIDAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/03/2024 às 11:41, sob o número WJMJ244048883333. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0731647-13.1993.8.26.0100 e código Pk3H11NI.

13.5 Certidão de valor venal

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024		
Cadastro do Imóvel: 155.002.0068-1			
Local do Imóvel: R DOS CORRENTISTAS, 272 - PT LT 14 QD S VL BANCARIA ESQ RUA DA BOLSA CEP 03918-090 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R DOS CORRENTISTAS, 272 - PT LT 14 QD S VL BANCARIA ESQ RUA DA BOLSA CEP 03918-090			
Contribuinte(s): CNPJ 44.545.523/0001-99 CTD CONSTRUCOES E EMPREEND IMOBILIARIOS LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	129	Testada (m):	14,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	129		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	90	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	54	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1985		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	910,00		
- da construção:	1.420,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	91.308,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	29.394,00		
Base de cálculo do IPTU:	120.702,00		
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 2024.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 07/06/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	09/03/2024		
Número do Documento:	2.2024.001387539-2		
Solicitante:	VICTOR HUGO MOLINA (CPF 385.238.828-71)		