

PARECER MERCADOLÓGICO - PREÇO DE VENDA

SOLICITANTES

RENATO AUGUSTO FREDERICO

CPF: 073.968.888-08

OLGA BEATRIZ FREDERICO

CPF: 32.634.518-39

OBJETO:

Casa residencial sito na
Rua Havaí n.º 654 - Perdizes/São Paulo/ SP

IPTU n.º 012.163.0005-4
Matrícula n.º 17.081 no 2º Cart. De Reg. De Imóveis de SP

Setembro
2.022



<u>IMÓVEL</u>	<u>VALOR TOTAL DE VENDA</u>	<u>VALOR DA PARTE IDEAL (25%)</u>
Imóvel situado na Rua Havaí n.º 654, Perdizes, 19.º Subdistrito de Perdizes, São Paulo – SP. Matrícula n.º 17.081 do 2.º CRI-SP.	<u>R\$ 1.052.000,00</u> (um milhão e cinquenta e dois mil reais)	<u>R\$ 263.000,00</u> (duzentos e sessenta e três mil reais)
<u>SETEMBRO 2.022</u>		

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL – VENDA

SOLICITANTES:

1 - RENATO AUGUSTO FREDERICO

CPF: 073.968.888-08

2 - OLGA BEATRIZ FREDERICO

CPF: 32.634.518-39

OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Casa residencial sito à Rua Havaí n.º 654 - Perdizes - São Paulo – SP

Localizada na região da Perdizes/Pompéia nas proximidades da Av. Pompéia, zona oeste de São Paulo, a construção foi concebida - como a maioria das propriedades do bairro - para ser residencial. Fica no quarteirão das ruas Salto Grande, Irmão Odilon Diniz, André Casado e a própria Havaí. Este imóvel em avaliação é uma construção térrea e tem as seguintes medidas:

Área de terreno: 172 m.² (testada de 8,00 metros);

Área de construção: 110 m.²;

Ano da construção: 1.976;

Contribuinte/IPTU: 012.163.0005-4.

FINALIDADE DO PARECER:

Apurar valor de venda e locação do imóvel acima.



RESPONSABILIDADE TÉCNICA:

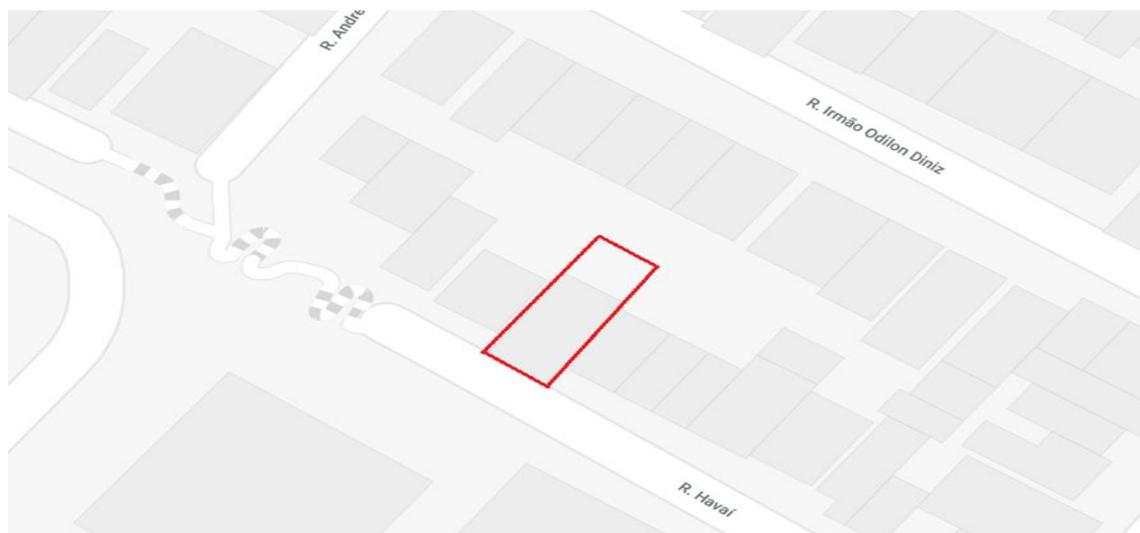


NELSON ZEIN FILHO

CNAI n.º 25.068

Luxor Avaliação Imobiliária

Bonanzanet Inf. Aval. de Bens e Public. Ltda. ME



LOCALIZAÇÃO VIA "GOOGLE MAPS"



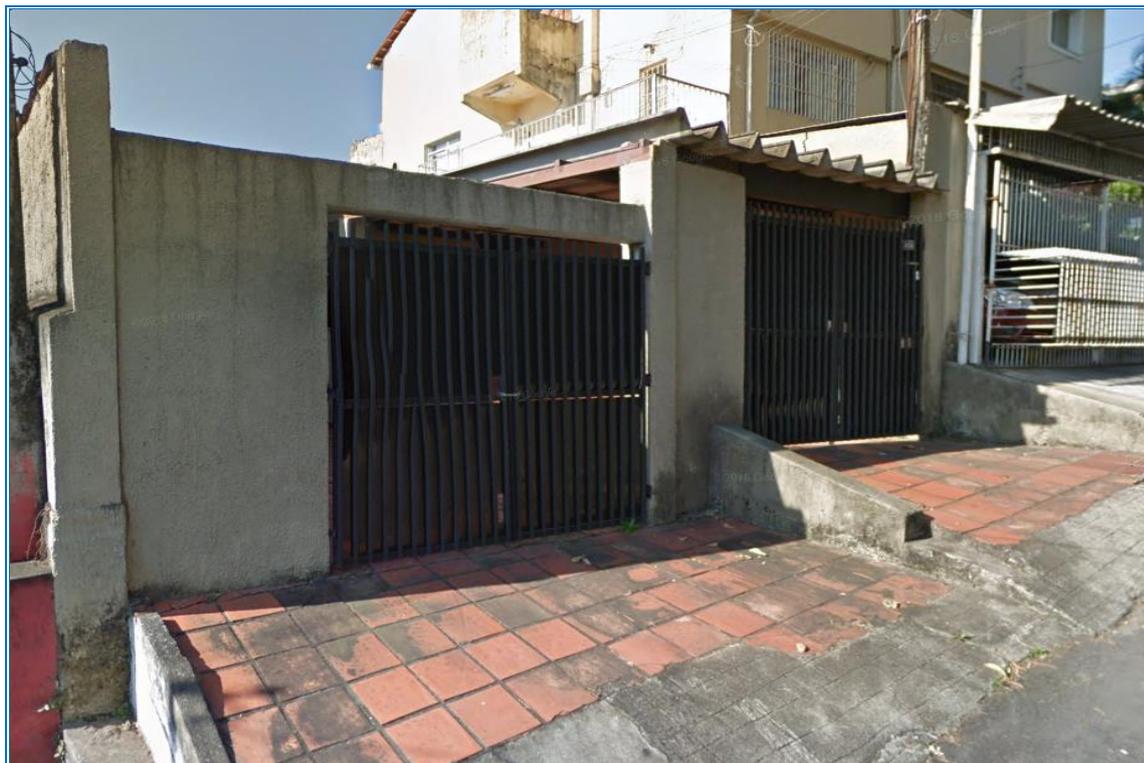


FOTO DA FACHADA DO IMÓVEL

METODOLOGIA:

Emprego de procedimentos de pesquisa previstos pelas normas de avaliação criadas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. Método comparativo.

ÁREA AVALIADA:

A casa residencial em avaliação tem área de terreno com 172,00m.², área construída com 110,00 m.² e testada de 8,00 metros; cabem 2 automóveis na garagem. Em termos gerais o estado de conservação é bom, sendo que a construção pode ser considerada como de padrão simples.

Obs.: ressaltamos que não faz parte do escopo de nossos serviços verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. (veja quadra fiscal em anexo).



ESCLARECIMENTO TÉCNICO: diante de solicitação de não adentrarmos na área interna da residência para realizar a vistoria (por causa da pandemia), a vistoria não foi feita. Como orienta normalmente as diretrizes da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) – recorreremos à mesma ABNT em sua “NBR-14.653-1” que abre exceção a esse procedimento desde que haja impedimento de vistoria, leia a seguir; **Cláusula 7.3.5.2 - Impossibilidade de vistoria:** “Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como: a) descrição interna; b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração; c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa. As considerações hipotéticas sobre o imóvel que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação”. Assim, foi como nós prosseguimos nesta avaliação, pela impossibilidade de visita!

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

Trata-se de uma região mista formada por casas térreas e sobrados residenciais de médio padrão, prédios comerciais, edifícios residenciais, estabelecimentos com várias atividades, etc.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

A região, onde se localiza o imóvel, é dotada de infraestrutura ou saneamento básico público completa, energia elétrica, iluminação, água encanada, transporte público viário, comércio diversificado, asfalto, guias e sarjetas.

PROCEDIMENTOS DE PESQUISA

Consultamos anúncios de venda de imóveis residenciais na região de Perdizes-SP. Selecionamos através do site “<https://www.vivareal.com.br/venda/sp/sao-paulo>” imóveis com similaridades à venda na região, os mais próximos do imóvel em avaliação, procedimento que facilita a boa avaliação. Por intermédio de ligações telefônicas, obtivemos informações das seguintes residências a venda, as quais estão dispostas em tabela, já para se obter o m.² de terreno:



Referência	Imobiliárias contatadas	Telefones	Valor de Venda R\$	Metros quadrado de terreno	Valor/m. ² área útil em reais R\$
5454	MRS Imóveis	11-3443-9199	1.275.000	220	5.795
GI893687407	Complexo Imóveis	11-3062-9645	880.000	150	5.866
SU3778	Sumaré Imóveis	11-3864-8711	900.000	125	7.200
REO99802	Local Imóveis	11-3064-0555	1.290.000	230	5.608
Total somatória dos valores de metro quadrado					24.469
Média Aritmética = R\$ 24.469,00 / 4 = R\$ 6.117,00 m. ²					

Importante ressaltar que nos cálculos acima estão incluídas (de forma implícita) as metragens construídas de cada comparativo (praxe do mercado).

CÁLCULOS DO VALOR DE VENDA

Soma dos 4 valores acima e divisão por 4, para se obter a média do valor do metro quadrado de venda do terreno (construção incluída):

$$R\$ 5.795,00 + R\$ 5.866,00 + R\$ 7.200,00 + R\$ 5.608,00 = R\$ 24.469,00 / 4 = R\$ 6.117,00 \text{ o m.}^2$$

Valor do terreno em avaliação:

$$R\$ 6.117,00 \times 172 \text{ m.}^2 \text{ (terreno/construção)} = R\$ 1.052.124,00$$

Valor final de venda arredondado: R\$ 1.052.000,00



CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações para a formação da convicção do valor aqui expresso, estando o imóvel em avaliação livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais e comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, concluímos pelo seguinte:

**Imóvel: Rua Havaí n.º 654 – Perdizes – SP;
Valor de venda: R\$ 1.052.000,00 (um milhão e cinquenta e dois mil reais)**

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o qual se baseia em informações obtidas junto ao mercado imobiliário e considerando que o imóvel destacado para o estudo tem características, localização e posição socioeconômico semelhante aos imóveis estudados como comparação, entendemos, mesmo assim, que se tenha que prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos para mais ou para menos, diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

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

Atenciosamente

São Paulo, 27 de setembro de 2.022.



NELSON ZEIN FILHO

CNAI n.º 25.068

Luxor Avaliação Imobiliária

Bonanzanet Inf. Aval. de Bens e Public. Ltda

Anexos: Cópia da Matrícula, Cópia da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, Cópia do IPTU 2.022 – Cópia
Valor Venal de referência, Cópia da Quadra Fiscal.



CURRÍCULO PESSOA JURÍDICA

Razão Social: BONANZANET IFORMÁTICA, AVALIAÇÃO DE BENS E PUBLICIDADE LTDA.

Nome de Fantasia: LUXOR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Endereço: Rua Lício de Miranda, 520

Bairro: Vila Carioca

Cidade: São Paulo

Fones: (011) 4171-9999 e (011)99391-0000

CNPJ: 08.095.624/0001-41

Insc. Estadual: 149.326.132.110

Insc. Municipal: 3.536.710-5

Data da formação: 2.006

Titular: Nelson Zein Filho

Segmento de atuação: Avaliação imobiliária -Valor de venda e Locação
BREVE HISTÓRICO

A Bonanzanet foi criada em 2.006, entretanto, seu fundador, atua no ramo imobiliário há 36 anos. Sua vida profissional foi sempre dedicada à compreensão da questão habitacional brasileira. Nesse interesse prestou vestibular e cursou Ciências Sociais na Universidade Federal da Bahia. Custeou todas as suas despesas e vida sempre trabalhando como corretor de imóveis credenciado. Após formado foi contratado como técnico habitacional pela Habitação Melhoramentos S.A. em Salvador - BA, onde conheceu a realidade das populações de baixa renda, depois transferiu-se para São Paulo - sua terra natal - quando foi contratado pela Secretaria de Habitação do Estado e em seguida pela Secretaria da Criança, já como sociólogo, sempre atuando na área habitacional: vistoriando, inspecionando e supervisionando projetos. Concomitantemente, nunca se separou do mercado imobiliário autônomo, se dedicando sempre à venda, administração e avaliação de imóveis comerciais e residenciais. A abertura da empresa foi inevitável diante da quantidade de avaliações imobiliárias solicitadas, que foram se avolumando com o tempo. O titular - Nelson Zein Filho - agora só se dedicando à sua empresa, é o único responsável por todas as análises técnicas, pesquisas, conteúdo e conclusões contidas nos laudos.

CRECISP: 33.877-2

CNAI: 25.068



A sócia Clélia Gomes da Silva possuidora do Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis nº 06.191, atua no ramo imobiliário por 19 anos, tendo passado por empresas como: Camargo Dias Imóveis, Maber, Lopes e Local Imóveis, formou-se em secretariado bilíngue no Instituto Mackenzie, é a responsável pela redação, montagem, formatação e finalização dos laudos.

CRECISP: 63.264

CNAI: 06.191

Algumas das empresas atendidas por ordem alfabética:

- 18.º Cartório de Registro de Imóveis
- 1.001 Ind. Art. de Borracha Ltda.
- Alfa e Beta Adm. de Bens Ltda.
- Asilo Itapecerica
- Assoc. Bras. da Igreja de Jesus Cristo dos Santos dos Últimos Dias
- Assoc. dos Hospitais de São Paulo
- Balaska Equipamentos
- Bolado's Sucos
- Calçados Alegria
- Câmara Brasileira do Livro
- CEAGESP
- Cetesb
- Ciplan- Cimento Planalto S/A
- Contracs-Cut - Confed. Nac. dos Trab. no Com. e Serv.
- Cookson Eletronics Brasil Ltda.
- Coop Créd. Mútuo Func. Poder Judiciário da Capital do Est. S. Paulo
- Copel/Classe A Comercial de Colchões
- Credigy- Soluções Financeiras Ltda.
- Edifício e Galeria Califórnia
- Espólio do Arquiteto Júlio Artigas
- Fazenda Serra Azul
- Fazenda São Gonçalo – Paraty - RJ
- Fundação Fundetec
- Galeria Mauá
- Hortifruti União
- Hotel Fazenda Boa Vista
- Incase



- Instituição Paulista Adventista de Educação e Assistência Social
- Inst. Previdência dos Func. Públicos do Mun. de Paulínia-SP
- ISMD-Inst. Superior de Medicina e Dermatologia
- Jazigo do Cemitério do Morumbi
- Luminae Ind. Com. Serviços
- Mitra Diocesana de Santo André-SP
- O Estado de São Paulo
- Pazetto Prod. Filmes e Eventos Ltda.
- Planova - Planejamento e Construções S/A
- Resturante Villa Távola
- Restaurante Ristorantino
- Ricoh Brasil S/A
- Sanrisil S/A
- Sebrae - Serv. de Apoio às Micros e Pequenas Empresas-São Paulo
- SCRAP- Soc. Coml. de Resíduos e Aparas Ltda
- Shopping da Construção - Alphaville
- Sicoob-Blucredi - Coop. Créd. de Livre Admissão dos Vales do Itajaí e Itapocu e do Litoral Norte de Santa Catarina.
- Sorrident's
- Supermercados Ballesteros
- Tiara Bolsas Ltda.
- Transpen-Transp. Col. Encom. Ltda.
- Toyo Ink Brasil Ltda.
- TRW Automotive

Imóveis de particulares:

Apartamentos em vários bairros

Casas em Alphaville, Tamboré, Alto da Boa Vista, Alto de Pinheiros

Clínicas de Idosos, Colégios, Drogarias, Escritórios Comerciais

Espólio de Famílias

Imóveis particulares para incorporação

Lojas na Av. Faria Lima, Alameda Gabriel Monteiro da Silva, Oscar Freire, 24 de maio, Maria Cândida; em Moema e outros bairros

Terrenos no Morumbi, Santana de Parnaíba, São Lourenço da Serra e Cajamar, por exemplo.





Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis www.registradores.cnr.org.br - Visualizado em: 24/09/2022 16:04:08

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
17.081

ficha
1

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 22 de Dezembro de 19 77

IMÓVEL: UMA CASA situada na RUA NOVA YORK Nº 650, bairro de Sumaré, nos Campos da Escolástica, 19ª subdistrito - Perdizes, e seu respectivo terreno, medindo 8,00m. de frente para a rua Nova York, a contar de 60,00m. depois da rua Salto Grande, lado direito de quem vai da avenida Dr. Arnaldo para a rua Nova York, por 21,50m. da frente aos fundos, confinando de ambos os lados e nos fundos, com terreno do Dr. Aureliano Candido de Amaral Junior.

CONTRIBUINTE: 012.163.0035

PROPRIETÁRIOS: FABIO ALVES FERREIRA e sua mulher ILLDERINA DRUMMOND ALVES FERREIRA, ambos brasileiros, proprietários, domiciliados nesta Capital.

Registre anterior: transcrição n.º 44.540,, deste Cartório.
O escrevente autoriza:

Vlga Alvares Rubira

R.1 - M. 17.081,

em 22 de dezembro de 1977

VENHA E COMPRA

Pela escritura de 22 de março de 1967, do 5º Cartório de Notas desta Capital (L.º L.145, fls. 5w), reproduzida por certidão datada de 16 de abril de 1973, das mesmas notas, os proprietários, acima qualificados, venderam o imóvel pelo preço de R\$-4.500,00, a JOSÉ FERREIRA, português,, casado, proprietário,, domiciliado nesta Capital.

O escrevente autoriza:

Vlga Alvares Rubira

R.2 - M. 17.081,

em 22 de Dezembro de 1977

VENHA E COMPRA

Pela escritura de 24 de julho de 1975, do 19º Cartório de Notas desta Capital (L.º 1917,, fls. 174), JOSÉ FERREIRA, por

"continua no verso"



Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onr.org.br) - Visualizado em 24/09/2022 16:04:06

matrícula
17.081ficha
1
verso

português, e sua mulher ALBINA DE JESUS, portuguesa, proprietários (RG: 1.717.671-SP e 2.424.814 e CPF 288.725.928), domiciliados nesta Capital, venderam o imóvel pelo preço de R\$-23.000,00, a SAMUEL CORRÊA, brasileiro, motorista profissional (RG. 331.300-SP e CPF 118.498.438), casado com Da. ADELINA CORRÊA (RG. 548.984), no regime da comunhão de bens, domiciliado nesta Capital.

O escrevente autorizado: *Alvaro Rubia*

R.3 - M. 17.081

em 22 de Dezembro de 1977

COMPROMISSO DE VENDA E CONTRA

Pela escritura de 22 de agosto de 1975, do 19º Cartório de Notas desta Capital (Lº 2092, fls. 54), SAMUEL CORRÊA, brasileiro, e sua mulher ADELINA CORRÊA, italiana, proprietários (RG. 331.300 e 548.984 e CPF 118.498.438), domiciliados nesta Capital, se comprometeram a vender o imóvel a NICOLAU ANECHINE FILHO (RG. 3.644.765-SP e CPF 043.594.536), brasileiro, casado no regime da comunhão de bens com REGINA HELENA SOUZA ANECHINE, domiciliado nesta Capital, pelo preço de R\$-200.000,00, dos quais já foram pagos R\$-J.. ... 13.000,00, ficando os restantes para serem pagos até 20 de Junho de 1977, sem jures, de forma irrevogável.

O escrevente autorizado: *Alvaro Rubia*

(CONTINUA NA FICHA Nº 2)



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 17.081

ficha 02

São Paulo, 23 de Maio de 1978

R.4/M.17.081

em 23 de Maio de 1.978

CESSÃO

Pela escritura de 18 de maio de 1.978, Lv.2.119, fls.31-V, de 24ª Tabelião local, NICOLAU ANECHINE FILHO, de comércio, e sua mulher REGINA HELENA SOUZA ANECHINE, professora, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei nº 6.515/77, domiciliados nesta Capital (RG / nºs. 3.644.765-SP e 6.969.114-SP - CPF-comum nº 043594536-04), cederam e transferiram todos os direitos e obrigações decorrentes do compromisso registrado sob nº 3, nesta Matrícula, pelo preço de R\$-600.000,00, - a FRANCISCO FRANCO DE SANTANA FILHO, brasileiro, solteiro, maior, de comércio, domiciliado nesta Capital (RG nº 2.713.768-SP - CPF nº 417.562.668-91).

O Escrevente autorizado:

R.5/M.17.081

em 23 de Maio de 1.978

VENDA E COMPRA

Pela mesma escritura, SAMUEL CORRÊA e sua mulher ADELINA / CORRÊA, já qualificados, venderam o imóvel, por R\$-200.000 (duzentos mil cruzeiros), a FRANCISCO FRANCO DE SANTANA / FILHO, já qualificados, em cumprimento ao compromisso registrado sob nº 3, nesta Matrícula.

O Escrevente autorizado:

Av.6/M.17.081

em 23 de Maio de 1.978

CANCELAMENTO

FICA CANCELADO o compromisso registrado sob nº 3, nesta Matrícula.

O Escrevente autorizado:

continua no verso.



Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onr.org.br) - Visualizado em 24/09/2022 16:04:06

matrícula 17.081 ficha 02
verso

Av.07M:17.081 em 16 de agosto de 1978
atualização de confrontações.

Da escritura de 13 de julho de 1978, do 24º Cartório de Notas da Capital (livro 2119, fls. 60vº), consta que o imóvel objeto da presente matrícula, tem, atualmente, as seguintes confrontações:- / " confrontando do lado direito, visto da rua Nova York, com o prédio 644; do lado esquerdo com o prédio nº 654, e nos fundos, com o prédio nº 61 da rua "irmão / Odilon Diniz".-

o escrevente autorizado:

Jerse Rodrigues da Silva
JERSE RODRIGUES DA SILVA
Escrevente Autorizado

R:08M17.081 em 16 de agosto de 1978
compromisso de venda e compra.

Pela escritura de 13 de julho de 1978, do 24º Cartório de Notas da Capital (livro 2119, fls. 60vº), o proprietário, - Francisco Franco de Santana Filho, solteiro, maior, já qualificado, PROMETEU VENDER o imóvel objeto da presente matrícula, a EDSON FABIO MACHADO, RG.nº 3.680.132, brasileiro, comerciante, casado sob o regime da comunhão de bens com ELIZABETH NEHREBECKI MACHADO, anteriormente à Lei 6.515/77, c/c nº 035.401.898-15, domiciliados nesta Capital, pelo preço de cr\$-972.000,00, dos quais já foram pagos cr\$-300.000,00, ficando os restantes para serem pagos por meio de 26 prestações mensais, vencendo-se a primeira delas, em 30 de outubro de 1978, e as demais na forma do título; promessa de venda e compra de forma irrevogável e irrevogável.

o escrevente autorizado:

Jerse Rodrigues da Silva
JERSE RODRIGUES DA SILVA
Escrevente Autorizado

continua na ficha nº 03...



Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.cnr.org.br) - Visualizado em: 24/08/2022 16:04:06

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
17.081

ficha
03

São Paulo, 6 de abril de 1981

continuação da ficha "02"

AV.9- M-17.081, em 6 de abril de 1.981

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE RUA

Pela escritura de 19 de março de 1981 do 1.º Cartório de Notas desta Capital (L.º 1776 - fls. 187), foi autorizada a presente averbação, para constar que, a Rua Nova York passou a denominar-se RUA HAWAII, conforme prova já arquivada em Cartório.-

O escrevente autorizado

Melvin Granda

R.10- M-17.081, em 6 de abril de 1.981

VENDA E COMPRA

Pela mesma escritura, acima mencionada, Francisco Franco de Santana Filho, solteiro, já qualificado, VENDEU o imóvel / desta matrícula, pelo preço de Cr\$-972.000,00, a EDSON FABIO MACHADO, casado com ELIZABETH NEHRABECKI MACHADO, pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, já qualificado.-

O escrevente autorizado

Melvin Granda

AV.11- M-17.081, em 6 de abril de 1981

CANCELAMENTO

CANCELADO - o compromisso de venda e compra registrado sob nº 8, nesta matrícula, em virtude da venda definitiva do imóvel, efetivada pelo R. 10.-

O escrevente autorizado

Melvin Granda

- continua no verso -



Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onr.org.br) - Visualizado em: 24/08/2022 16:04:06

matricula 17.081 ficha -3-
verso

R.12 em 14 de julho de 1983

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 22 de setembro de 1983, Lv.1.178, fls. 255, do 3º Tabelião local, EDSON FABIO MACHADO e sua mulher ELIZABETH NEHREBECKI MACHADO, ambos brasileiros, do comércio, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei nº 6.515/77, (RG nºs. 3.680.132-SP e 4.262.307-SP e CIC nº 035.401.898-15), residentes e domiciliados nesta Capital, venderam o imóvel, preço de R\$ 2.100.000,00, a JOSEF NEHREBECKI, brasileiro, comerciante, (RG nº 859.129-SP e CIC nº 124.433.108-25), casado no regime da comunhão de bens, antes da lei nº 6.515/77, com Drª Luzia Nehrebecki, residente e domiciliado nesta Capital.

Escrevente autorizado:-

PLINIO A. CHESIS
Escrivão Autorizado

Av. 13 em 24 de janeiro de 2013

Prenotação 358.642 - 18/01/2013

DECISÃO

Do Mandado contido no Ofício datado de 15 de janeiro de 2013, assinado digitalmente pelo Dr. Fabrício Stendard, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Cotia, deste Estado, extraído dos autos do processo nº 0006022-12.2000.8.26.0152 da Ação de Cumprimento de Sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução, que tem como requerente RENATO AUGUSTO FREDERICO e outro e como requerido MARCO ANTONIO NEHREBECKI, consta que, nos termos da r. decisão datada de 10 de janeiro de 2013, proferida pelo MM. Juiz acima mencionado, foi determinada a presente averbação de anotação do impedimento à transferência da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, que é de "continua na ficha 04"



Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onr.org.br) - Visualizado em 24/09/2022 16:04:06

18

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
17.081

ficha
04

São Paulo, 24 de janeiro de 2013

2 OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL
Dr. JOSÉ RODRIGUES DA SILVA

continuação da ficha 03...

propriedade de JOSEF NEHREBECKI, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77 com LUZIA NEHREBECKI, sendo esta averbação feita "ex vi" do que dispõe o artigo 167, II, nº 12, da Lei nº 6.015/73.

O Escrevente Autorizado:

José Cláudio Aparecido Palma

Av. 14 em 10 de setembro de 2013

Prenotação 368.051 - 03/09/2013

CANCELAMENTO DE DECISÃO

Pelo mandado contido no Ofício datado de 31 de julho de 2013, expedido nos autos (processo número 0006022-12.2000.8.26.0152) da Ação de Cumprimento de Sentença - Liquidação/Cumprimento/Execução que tem como requerente RENATO AUGUSTO FREDERICO e outro, e como requerido MARCO ANTONIO NEHREBECKI, assinado digitalmente pelo Dr. Fabricio Standard, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Cotia, deste Estado, que determinou a presente averbação, a fim de ficar constando o cancelamento da decisão averbada sob nº 13, nesta matrícula.

O Escrevente Autorizado:

Luz Paulo Filócomo

Av. 15 em 10 de setembro de 2013

Prenotação 367.937 - 30/08/2013

ALTERAÇÃO DE NUMERO

Pelo Formal de Partilha datado de 02 de maio de 2013, a "continua no verso"



Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.cmr.org.br)-Visualizado em 24/09/2022 16:04:06

matrícula	ficha
17.081	04
	verso

seguir registrado sob n° 16, é feita a presente averbação, para o fim de ficar constando que, a casa situada na Rua Havai n° 650, passou a ser lançado pela Prefeitura do Município de São Paulo pelo número 654 da mesma Rua Havai, conforme prova a Comunicação de Alteração de Numeração Predial expedida em 24 de agosto de 2012, pela Prefeitura do Município de São Paulo, devidamente publicada no Diário Oficial do Município de São Paulo em 29 de novembro de 1979.

O Escrevente Autorizado:

Luiz Paulo Filócomo
Luiz Paulo Filócomo

R. 16 em 10 de setembro de 2013

Prenotação 367.937 - 30/08/2013

PARTILHA

Do Formal da Partilha datado de 02 de maio de 2013, assinado digitalmente pelo Dr. Marcos Duque Gadelho Júnior, MM. Juiz de Direito da 9ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível desta Capital, extraído dos autos (Processo n° 0721027-44.1990.8.26.0100) de arrolamento comum dos bens deixados por LUZIA NEHREBECKI (RG. n° 2.347.423-SSP/SP, CPF/MF. n° 153.631.338-65), falecida em 29 de julho de 1990, sem deixar testamento, no estado civil de casada, consta que, na partilha dos bens, homologada por sentença de 25 de julho de 1991, transitada em julgado aos 11 de setembro de 1991, o imóvel desta matrícula, avaliado em Cr\$-252.453,00, foi partilhado da seguinte forma: ao viúvo meeiro JOSEF NEHREBECKI ou JOZEF NEHREBECKI, brasileiro, comerciante, RG. n° 859.129-SSP/SP, CPF/MF. n° 124.433.108-25, residente e domiciliado nesta Capital, na

"continua na ficha 05"



Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em: 24/09/2022 16:04:06

P

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
17.081ficha
05

São Paulo, 10 de setembro de 2013

2 OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL
DR. JERRE RODRIGUES DA SILVA

continuação da ficha 04...

Rua Solimões nº 37, bairro Barra Funda, a metade ideal (50%); e aos herdeiros filhos, ELIZABETH NEHREBECKI MACHADO, brasileira, do lar, RG. nº 4.262.307-SSP/SP, CPF/MF. nº 035.401.898-15, casada sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com EDSON FABIO MACHADO, brasileiro, comerciante, RG. nº 3.680.132-SSP/SP, CPF/MF. nº 035.401.898-15, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Solimões nº 37, Bairro Barra Funda; e a MARCO ANTONIO NEHREBECKI, brasileiro, comerciante, RG. nº 4.829.630-SSP/SP, CPF/MF. nº 922.616.718-49, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com EDENISE VENTURELLI NEHREBECKI, brasileira, do lar, RG. nº 5.455.163-SSP/SP, CPF/MF. nº 922.616.718-49, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Solimões nº 37, Bairro Barra Funda, uma parte ideal correspondente a 25% para cada um.

O Escrevente Autorizado:

Luiz Paulo Filócomo

Av. 17 em 10 de setembro de 2013

Prenotação 368.052 - 03/09/2013

PENHORA

Da Certidão Judicial datada de 15 de agosto de 2013, assinada digitalmente por Marilene Herrera Rodrigues da Silva, Escrivã Judicial II do Cartório da 3ª Vara Cível da Comarca de Cotia, deste Estado, extraída dos autos (Processo nº 0006022-12.2000.8.26.0152) da Ação de Cumprimento de Sentença - Liquidação/Cumprimento/Execução, "continua no verso"



Visualização disponibilizada pela Central Registradora de imóveis (www.registradores.com.org.br) - Visualizado em 24/09/2022 16:04:08

matricula 17.081 ficha 05
 verso

que tem como exequentes RENATO AUGUSTO FREDERICO e OLGA BEATRIZ FREDERICO, ambos residentes nesta Capital, na Rua Coronel Irlandino Sandoval n° 179, Jardim Paulistano, e como requerido MARCO ANTONIO NEHREBECKI, já qualificado, consta que, o Dr. Fabrício Stendard, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara acima mencionada, determinou a averbação de PENHORA sobre a parte ideal correspondente a 25% do imóvel objeto desta matrícula, tendo sido dado à causa o valor de R\$-198.261,04, e nomeado depositário e próprio executado, Sr. Marco Antonio Nehrebecki.

O Escrevente Autorizado:

Juiz Paulo Filócomo

Av. 18 em 02 de abril de 2015

Prenotação 390.273 - 23/03/2015

PENHORA

Da Certidão datada de 20 de março de 2015, emitida por meio eletrônico (nos termos do provimento CG 6/2009 Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo) por Maria da Graça Sales Padilha, Escrevente chefe da Vara do 21º Ofício Cível desta Capital, tendo como Escrivã Diretora a Sra. Elisete S. Steindorfer, extraída dos autos (Processo n° 1033556-70.2000) da ação de Execução Civil movida por OLGA BEATRIZ FREDERICO, CPF/MF. n° 032.634.518-39, e RENATO AUGUSTO FREDERICO, CPF/MF. n° 073.968.888-08, contra ELIZABETH NEHREBECKI MACHADO, CPF/MF. n° 035.401.898-15, e MARCO ANTONIO NEHREBECKI, CPF/MF. n° 922.616.718-49, já qualificados, consta que a parte ideal correspondente a 25% do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da executada ELIZABETH NEHREBECKI MACHADO, FOI PENHORADA nos

"continua na ficha 06"



Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.oni.org.br) - Visualizado em: 24/09/2022 16:04:06

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.248-2

2 OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL
JESSE RODRIGUES DA SILVA

matrícula
17.081

ficha
06

São Paulo, 02 de abril de 2015

continuação da ficha 05...

aludidos autos, tendo sido atribuído à causa, o valor de R\$-258.398,03, e nomeado depositário MARCO ANTONIO NEHREBECKI, já qualificado.

O Escrevente Autorizado:

Luiz Paulo Filócomo

Av. 19 em 01 de julho de 2015

Prenotação 393.816 - 25/06/2015

PENHORA

Da Certidão datada de 24 de junho de 2015, protocolo PH000094048, emitida por meio eletrônico (nos termos do provimento CG 6/2009 Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo) por Maria da Graça Sales Padilha, Escrevente Chefe do 21º Ofício Cível do Foro Central desta Capital, tendo como Escrivã/Diretora a Sra. Elisete S. Steindorfer, extraída dos autos (Processo nº 1033556-70.2000) da ação de Execução Civil movida por OLGA BEATRIZ FREDERICO, CPF/MF nº 032.634.518-39; e RENATO AUGUSTO FREDERICO, CPF/MF nº 073.968.888-08, contra ELIZABETH NEHREBECKI MACHADO, CPF/MF nº 035.401.898-15; e MARCO ANTONIO NEHREBECKI, CPF/MF nº 922.616.718-49, já qualificados, consta que, a parte ideal correspondente a 25% que MARCO ANTONIO NEHREBECKI, possui no imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADA nos aludidos autos, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$-258.398,03 e nomeado depositário o próprio executado MARCO ANTONIO NEHREBECKI.

O Escrevente Autorizado:

Wilson Anacleto

"continua no verso"



Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onr.org.br) - Visualizado em: 24/09/2022 15:04:06

matrícula	ficha
17.081	06
	verso

Av. 20 em 02 de fevereiro de 2017

Prenotação 419.881 - 27/01/2017

COMPLEMENTAÇÃO DE CADASTRO

Pela Carta de Adjudicação a seguir registrada sob n.º 22, é feita a presente averbação para o fim de ficar constando que, o número completo do contribuinte do imóvel objeto desta matrícula, do qual não consta o dígito, é 012.163.0005-4, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU, expedida em 30 de janeiro de 2017, pela Prefeitura do Município de São Paulo.

O Escrevente Autorizado:

José Cláudio Aparecido Palma

Av. 21 em 02 de fevereiro de 2017

Prenotação 419.881 - 27/01/2017

DECESSO

Pela Carta de Adjudicação a seguir registrada sob n.º 22, é feita a presente averbação para o fim de ficar constando o falecimento de MARCO ANTONIO NEHREBECKI, ocorrido em 30 de janeiro de 2014, no estado civil do casado, como prova a cópia autenticada da Certidão de Óbito, Matrícula 143032 01 55 2014 4 00096 247 0082982-81, expedida em 31 de janeiro de 2014, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 27.º Subdistrito - Tatuapé, desta Capital.

O Escrevente Autorizado:

José Cláudio Aparecido Palma

"continua na ficha 07"



Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis (www.registradores.onr.org.br) - Visualizado em 24/09/2022 16:04:06



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.248-2

2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
JERSE RODRIGUES DA SILVA

matrícula
17.081

ficha
07

São Paulo, 02 de fevereiro de 2017

continuação da ficha 06...

R. 22 em 02 de fevereiro de 2017

Prenotação 419.881 - 27/01/2017

ADJUDICAÇÃO

Pela Carta de Adjudicação datada de 17 de janeiro de 2017, assinado digitalmente pelo Dr. Carlos Alexandre Aiba Agumi, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cotia, deste Estado, extraída dos autos (Processo 0006022-12.2000.8.26.0152/01) da Ação de Cumprimento de Sentença - Liquidação/Cumprimento/Execução, proposta por RENATO AUGUSTO FREDERICO, brasileiro, solteiro, economista, RG nº 6.602.254-SSP/SP, CPF/MF nº 073.968.888-08; e OLGA BEATRIZ FREDERICO, brasileira, solteira, administradora de empresas, RG nº 7.610.845-SSP/SP, CPF/MF nº 032.634.518-39, ambos residentes e domiciliadas em Cotia, deste Estado, na Avenida Áustria, nº 1213, Jardim Santa Paula contra o Espólio de MARCO ANTONIO NEHREBECKI (RG. nº 4.829.630-SSP/SP, CPF/MF nº 922.616.718-49) e EDENISE VENTURELLI NEHREBECKI, viúva, já qualificada, consta que, foi determinada à adjudicação da parte ideal correspondente a 25% do imóvel objeto desta matrícula, estimada em R\$-198.261,04, aos autores RENATO AUGUSTO FREDERICO e OLGA BEATRIZ FREDERICO, solteiros, retro qualificados, nos termos da r. decisão datada de 02 de setembro de 2016 e r. mandado datado de 13 de outubro de 2016.

O Escrevente Autorizado:

José Cláudio Aparecido Palma

"continua no verso"



Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onr.org.br) - Visualizado em 24/09/2022 16:04:00

LIVRO Nº 2 -REGISTRO
GERAL

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.248-2

2 OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL
JERSE RODRIGUES DA SILVA

matrícula
17.081

ficha
08

São Paulo, 10 de maio

de 2022

continuação da ficha 07...

(Processo Digital nº 1033556-70.2000.8.26.0100) da Ação de Cumprimento de Sentença movida por RENATO AUGUSTO FREDERICO e OLGA BEATRIZ FREDERICO, contra ELIZABETH NEHREBECKI MACHADO e MARCO ANTONIO NEHREBECKI, já qualificados, consta que, o MM. Juiz de Direito acima nomeado, determinou a presente averbação, para que seja retificada a penhora averbada sob nº 18, nesta matrícula, de modo a constar que "é manejada a presente execução não somente contra ELIZABETH NEHREBECKI MACHADO e MARCO ANTONIO NEHREBECKI, mas, também, contra o espólio de EDENISE VENTURELLI NEHREBECKI (CPF nº 000.933.838-90), espólio de JOSEF NEHREBECKI (CPF nº 124.433.108-25) e COMERCIAL CARBECKI VIDROS LTDA. (CNPJ nº 48.734.040/0001-93), de modo que também alcançados estes, se proprietários do bem apenhado, pela penhora deferida".

O Escrevente Autorizado:



Watson César de Andrade





Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 012.163.0005-4

Local do Imóvel:

R HAVAI, 654
CEP 01259-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R HAVAI, 654
CEP 01259-000

Contribuinte(s):

CPF 124.433.108-25 JOSEF NEHREBECKI E OUTROS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	172	Testada (m):	8,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	172		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	110	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	110	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1976		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	3.115,00
- da construção:	2.473,00

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

- da área incorporada:	535.780,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	125.134,00
Base de cálculo do IPTU:	660.914,00

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 2022.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/12/2022, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 23/09/2022
Número do Documento: 2.2022.009566273-1
Solicitante: MYRIAM APARECIDA NASSAR DA SILVA (CPF 153.553.688-83)





IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 012.163.0005-4	EXERCÍCIO 2022	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2022
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: **Ativa**

Local do Imóvel:

R HAVAI, 654
CEP 01259-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R HAVAI, 654
CEP 01259-000

Contribuinte(s):

CPF 124.433.108-25 JOSEF NEHREBECKI E OUTROS

Mensagens:

LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 172
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 172
Testada (m): 8,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 110
Área ocupada pela construção (m²): 110
Ano da construção corrigido: 1976
Padrão da construção: 1-C
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 110	2.473,00	OBSOLESC 0,4600	CONSTRUÇÃO 125.134,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 172	3.115,00	PROFUND 1,0000	TERR INCORPORADO 535.780,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP		PROFUND TIPO TERR	TERR NÃO INCORPORADO	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) - (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
660.914,00	0,010	-117,26	6.491,88	1,000000	-2.208,48	4.283,40

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

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

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
4.283,40	0,00	0,00	4.283,40	20/02/2022

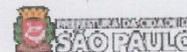
Data de Emissão: 26/09/2022
Número do Documento: 1.2022.009611929-5
Solicitante: NELSON ZEIN FILHO (CPF 677.485.118-53)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 25/12/2022, em www.prefeitura.sp.gov.br





Secretaria Municipal da Fazenda (SEF)



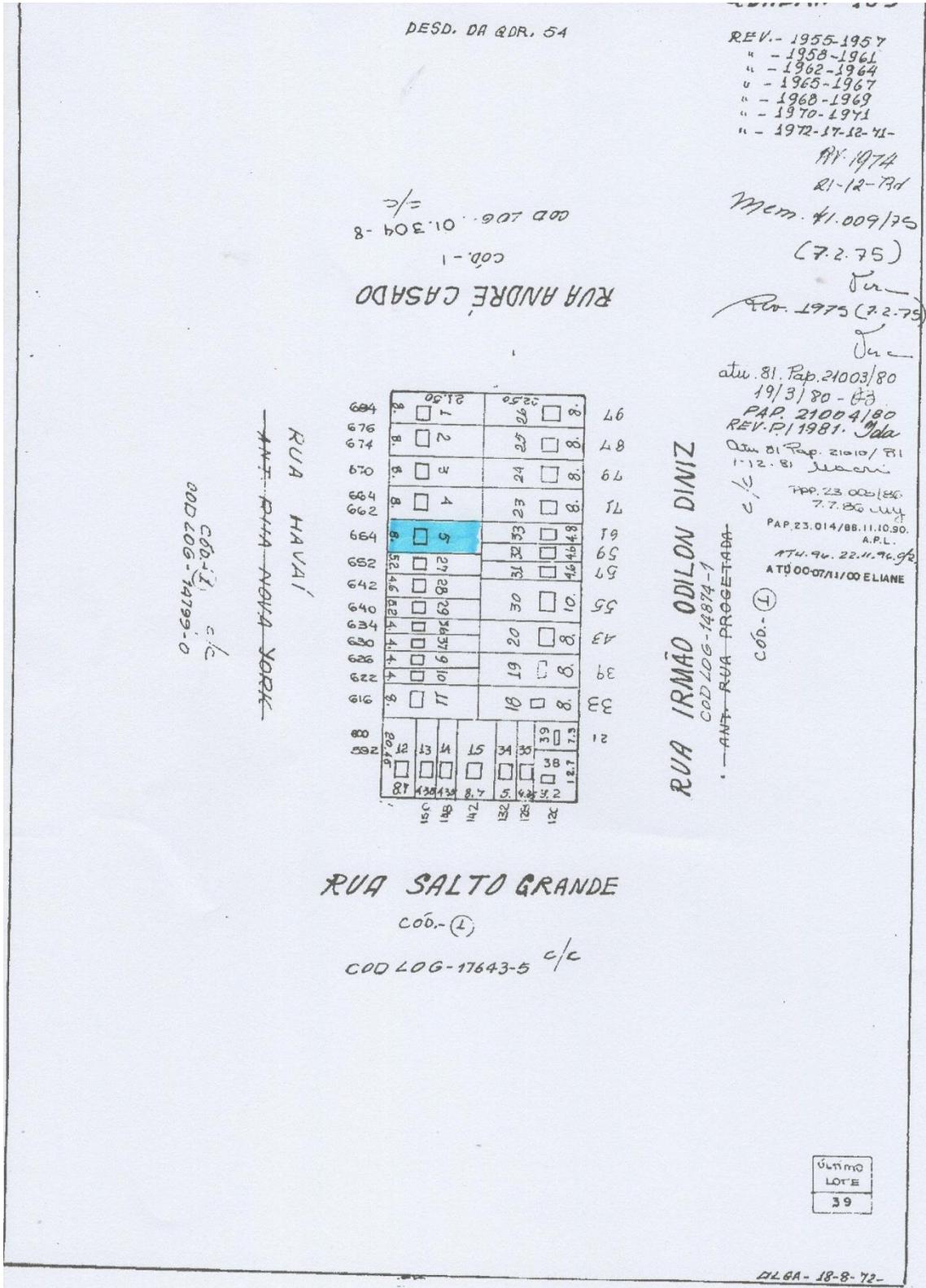
Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do Imóvel (Número do IPTU) Data

SQL	Valor	Endereço
012.163.0005.4	849.768,00	R HAVAI, 00654 01259-000





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MYRIAM APARECIDA NASSAR DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/10/2022 às 08:48, sob o número WJMJ22417482061. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033556-70.2000.8.26.0100 e código PPZiw16.