

THIAGO NASCIMENTO  
Corretor de Imóveis – Administrador  
CRECI 168.896 – CRA 6-004832

---

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA  
1ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL XI - PINHEIROS**

**PROCESSO Nº 1009471-05.2014.8.26.0011**

**THIAGO HENRIQUE DE BRITO NASCIMENTO**, já qualificado nos autos, vem respeitosamente perante Vossa Excelência:

I – Apresentar o Parecer, após haver procedido aos estudos e às diligências que se fizeram necessários, e inclusão nos autos;

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

Nesses termos, pede deferimento.

São Paulo (SP), 03 de Março de 2021.

Thiago Henrique de Brito Nascimento  
CRECI 168.896 SP  
CRA 6-004832



**Imóvel Avaliando:** Imóvel situado à Rua Abadia dos Dourados, 211/215, Vila Indiana, São Paulo, SP, CEP 05.586-030.

**Finalidade do Parecer:** Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

**Interessado:** 1º Vara Cível – Foro Regional XI - Pinheiros - Processo 1009471-05.2014.8.26.0011

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$930.000,00**

**Thiago Henrique de Brito Nascimento**  
Corretor de Imóveis  
CRECI nº 168.896 - SP  
Rua João Ramalho, 788, Praia Grande, São Paulo, BR  
Fone: 13-997775410 - E-mail: thbnascimento@gmail.com

São Paulo (SP), 02 de Março de 2021

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA  
1ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL XI - PINHEIROS**

**Thiago Henrique de Brito Nascimento**, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (Brasil) sob o nº 168.896, domiciliado à Rua João Ramalho, 788, Aviação, Praia Grande, SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário nomeado por Vossa Excelência, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**FINALIDADE**

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

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 as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

**IMÓVEL AVALIANDO**

O imóvel avaliando encontra-se registrado sob a matrícula de nº 191.572 no 18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, nos seguintes termos:

*“UMA CASA à RUA CARLOS ALBERTO DO AMARAL nº 29, no lugar denominado Vila Indiana, no 13º Subdistrito Butantã, e seu respectivo terreno medindo 12,50m de frente, por 29,50m da frente aos fundos do lado direito, confrontando com Benedito F. de Oliveira, 30,00m do lado esquerdo, confrontando com Osvaldo Rodrigues, tendo nos fundos a largura de 12,00m, confrontando com José Monteiro Fonseca, encerrando a área de 372,00m²”.*

Na averbação nº02 da mesma matrícula consta alteração do nome da rua para Abadia dos Dourados e na averbação nº 03 alteração do número do imóvel para 211/215.

## ***Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM***

O imóvel está cadastrado junto à Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 082.366.0029-7, onde consta área do terreno de 372 m², área construída de 700 m², construção esta datada de 2001, padrão de construção 3-B (numa escala de "A" a "E", aonde "A" é o padrão de construção mais barato), uso especial.

### **VISTORIA**

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 10/02/2021 e contou com a presença do Requerente. Trata-se de uma edificação composta por um saguão na entrada e vários quartos e banheiros, além de cozinha e refeitório, aonde funcionava uma república de estudantes. Edificação encontra-se abandonada, em estado de conservação que podemos caracterizar como "Reparos Importantes", com locais que proporcionam risco físico, como queda de material do teto e piso de madeira instável, não sendo possível seu uso.

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir todos os serviços públicos básicos, como rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, além dos serviços oferecidos pelo condomínio. O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

### **ANÁLISE MERCADOLÓGICA**

O mercado imobiliário na localidade está voltado para a existência de uma Universidade Pública, sendo os imóveis com as mesmas características do imóvel avaliando utilizados geralmente para fornecer alojamento para estudantes.

### **METODOLOGIA UTILIZADA**

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.

### PESQUISA DE MERCADO

Diante do estado de conservação do imóvel, a pesquisa de mercado será realizada considerando apenas o terreno do imóvel avaliando. Após analisar dezenas de ofertas de imóveis na região, a pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 8 (oito) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, todos em condomínios no mesmo bairro e metragem próximas, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

|    | Bairro       | Área do Terreno (m²) | Fonte da pesquisa | Valor de Venda   |
|----|--------------|----------------------|-------------------|------------------|
| R1 | Vila Indiana | 785                  | Anúncio           | R\$ 2.500.000,00 |
| R2 | Vila Indiana | 441                  | Anúncio           | R\$ 1.100.000,00 |
| R3 | Vila Indiana | 700                  | Anúncio           | R\$ 2.200.000,00 |
| R4 | Vila Indiana | 417                  | Anúncio           | R\$ 1.270.000,00 |
| R5 | Vila Indiana | 317                  | Anúncio           | R\$ 1.000.000,00 |
| R6 | Vila Indiana | 430                  | Anúncio           | R\$ 900.000,00   |
| R7 | Vila Indiana | 968                  | Anúncio           | R\$ 3.000.000,00 |
| R8 | Vila Indiana | 408                  | Anúncio           | R\$ 900.000,00   |

### EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta. Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

|    | Bairro       | Área do Terreno (m²) | Fonte da pesquisa | Valor de Venda   | Fator redutor de negociação | Valor de mercado do m² |
|----|--------------|----------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|------------------------|
| R1 | Vila Indiana | 785                  | Anúncio           | R\$ 2.500.000,00 | R\$ (250.000,00)            | R\$ 2.866,24           |
| R2 | Vila Indiana | 441                  | Anúncio           | R\$ 1.100.000,00 | R\$ (110.000,00)            | R\$ 2.244,90           |
| R3 | Vila Indiana | 700                  | Anúncio           | R\$ 2.200.000,00 | R\$ (220.000,00)            | R\$ 2.828,57           |
| R4 | Vila Indiana | 417                  | Anúncio           | R\$ 1.270.000,00 | R\$ (127.000,00)            | R\$ 2.741,01           |
| R5 | Vila Indiana | 317                  | Anúncio           | R\$ 1.000.000,00 | R\$ (100.000,00)            | R\$ 2.839,12           |
| R6 | Vila Indiana | 430                  | Anúncio           | R\$ 900.000,00   | R\$ (90.000,00)             | R\$ 1.883,72           |
| R7 | Vila Indiana | 968                  | Anúncio           | R\$ 3.000.000,00 | R\$ (300.000,00)            | R\$ 2.789,26           |
| R8 | Vila Indiana | 408                  | Anúncio           | R\$ 900.000,00   | R\$ (90.000,00)             | R\$ 1.985,29           |

**FATOR TOPOGRAFIA**

Como os imóveis que servem de amostra possuem topografia diferente do imóvel avaliando, faz-se necessário homogeneizar os dados amostrais pelo fator topografia, considerando os seguintes valores:

| TERRENO                                  | FATOR |
|------------------------------------------|-------|
| Terreno plano                            | 1,00  |
| Caído para os fundos até 5%              | 0,95  |
| Caído para os fundos de 5% até 10%       | 0,90  |
| Caído para os fundos de 10% até 20%      | 0,80  |
| Caído para os fundos mais de 20%         | 0,70  |
| Em aclave até 10%                        | 0,95  |
| Em aclave até 20%                        | 0,90  |
| Em aclave acima de 20%                   | 0,85  |
| Abaixo do nível da rua até 1,00m         | 1,00  |
| Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m | 0,90  |
| Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m   | 0,80  |
| Acima do nível da rua até 2,00m          | 1,00  |
| Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m | 0,90  |

| nº | Topografia                               | Fator Topografia | IA/Rx  | Valor por m² | Valor por m² após aplicação |
|----|------------------------------------------|------------------|--------|--------------|-----------------------------|
| IA | Em aclave até 10%                        | 0,95             |        |              |                             |
| R1 | Plana                                    | 1                | 0,9500 | R\$ 2.866,24 | R\$ 2.722,93                |
| R2 | Abaixo do nível da rua de 2,5 a 4 metros | 0,8              | 1,1875 | R\$ 2.244,90 | R\$ 2.665,82                |
| R3 | Plana                                    | 1                | 0,9500 | R\$ 2.828,57 | R\$ 2.687,14                |
| R4 | Em Aclave até 10%                        | 0,95             | 1,0000 | R\$ 2.741,01 | R\$ 2.741,01                |
| R5 | Plana                                    | 1                | 0,9500 | R\$ 2.839,12 | R\$ 2.697,16                |
| R6 | Em Aclave até 20%                        | 0,9              | 1,0555 | R\$ 1.883,72 | R\$ 1.988,27                |
| R7 | Plana                                    | 1                | 0,9500 | R\$ 2.789,26 | R\$ 2.649,79                |
| R8 | Acima do nível da rua até 2 metros       | 1                | 0,9500 | R\$ 1.985,29 | R\$ 1.886,03                |

**EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS****1) Cálculo da Média Aritmética:**

|                           |                                          |
|---------------------------|------------------------------------------|
| <b>Média Aritmética =</b> | <b>Somatório dos valores pesquisados</b> |
|                           | <b>Número de valores pesquisados</b>     |

$$\text{Média Aritmética} = \frac{20.038,14}{8}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 2.504,77/m}^2$$

**2) Cálculo da Média Ponderada:**

Para eliminar possíveis amostras com valores discrepantes com relação à média aritmética, serão excluídas as amostras com valor maior e menor que o equivalente a dois desvios padrão (1 Desvio Padrão = R\$352,60) a partir da média aritmética. Será repetido o procedimento até que toda a amostra tenha sido saneada, e composta por valores dentro do intervalo.

O primeiro intervalo para saneamento dos dados é de R\$1.799,57 a R\$3.209,97.

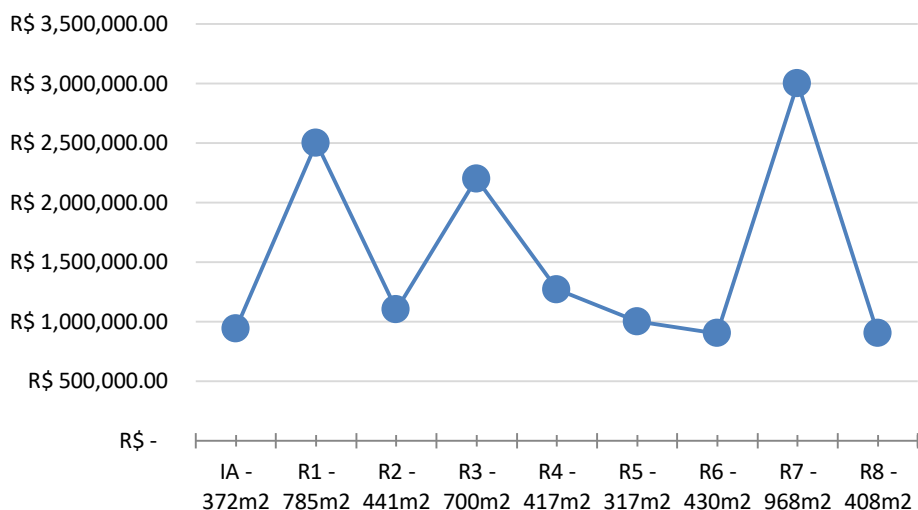
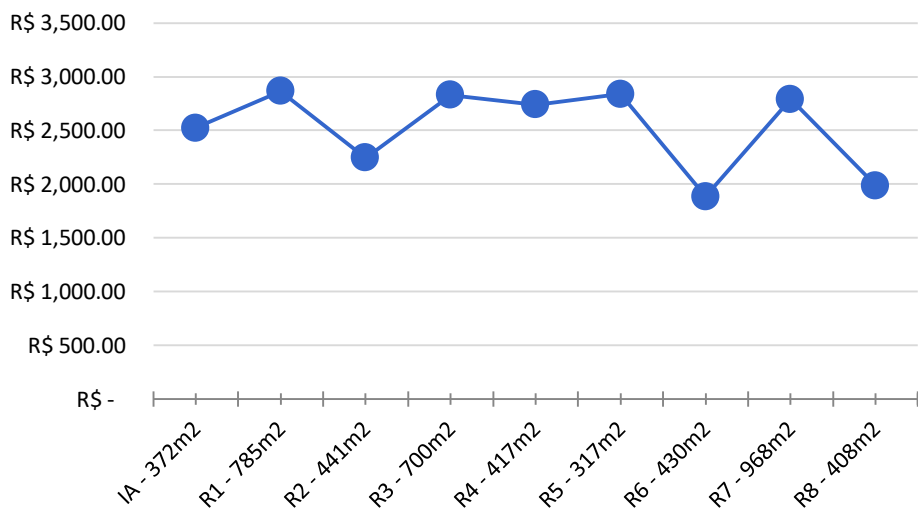
Após a ponderação, foi constatado que todos os dados amostrais estavam contidos no intervalo, sem nenhum valor discrepante passível de exclusão, sendo assim:

|                          |                                                           |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Média Ponderada =</b> | <b>Somatório dos valores pesquisados, após ponderação</b> |
|                          | <b>Número de valores pesquisados, após ponderação</b>     |

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 20.038,14}}{8}$$

$$\text{Média Ponderada} = \text{R\$ 2.504,77 /m}^2$$

Logo:

**Valor de mercado do m<sup>2</sup> = R\$ 2.504,77****Comparação de Valores brutos dos Imóveis****Comparação de Valores de m<sup>2</sup>**

**DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**Valor de mercado do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²**

Valor de mercado do imóvel avaliando = 372,00 m² X R\$ 2.504,77 /m²

Valor de mercado do imóvel avaliando = R\$ 931.774,44

Aceita-se o arredondamento para R\$ 930.000,00.

Portanto:

**Valor de mercado do imóvel avaliando**

**R\$ 930.000,00**

**DETERMINAÇÃO DO INTERVALO DE CONFIANÇA**

Desvio padrão do valor por m² da amostra: R\$ 352,60

Considerando o Desvio Padrão acima, Nível de Significância (Alfa) de 0,30, e quantidade da amostra (8):

Intervalo de Confiança do preço do m² = R\$129,20

Intervalo de Confiança (%) = 5,16%

**CONCLUSÃO**

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas 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 da economia, conclui-se que **o Valor de mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 930.000,00 (Novecentos e Trinta mil reais)**, para esta data.

Conforme Intervalo de Confiança apurado, deve-se prever uma possível variação de até 5,16% nos valor acima expresso (-5,16% a + 5,16%), ou seja, de R\$882.012,00 a R\$977.988,00.

Consta dívida ativa de IPTU junto à Prefeitura Municipal, no valor de R\$8.844,25.

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

São Paulo/SP, 02 de Março de 2021



**Thiago Henrique de Brito Nascimento**  
Corretor de Imóveis  
CRECI nº 168.896 - SP



***Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM***



Vista da Rua



Vista da Rua



Frente



Hall de entrada



Saguão



Corredor



Porta nos fundos



Refeitório



Sala



Corredor Lateral



Banheiro



Corredor

**ANEXO II - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS (VALOR DE MERCADO)****R1 – Oferta: R\$2.500.000,00 – 785 m<sup>2</sup>**

Fonte: Next Homes - (11) 3195-2525

**R2 – Oferta: R\$1.100.000,00 – 441 m<sup>2</sup>**

Fonte: Next Homes - (11) 3195-2525



**R3 – Oferta: R\$2.200.000,00 – 700 m²**

Fonte: Gregório Imóveis - (11) 3782-4933



**R4 – Oferta: R\$1.270.000,00 – 417 m²**

Fonte: Mais Padrão Imóveis - (11) 2532-3747



**R5 – Oferta: R\$1.000.000,00 – 317 m²**

Fonte: Miani Imóveis - (11) 3768-8450



**R6 – Oferta: R\$900.000,00 – 430 m<sup>2</sup>**

Fonte: DG7 Imóveis - (11) 98450-3252



**R7 – Oferta: R\$3.000.000,00 – 968 m<sup>2</sup>**

Fonte: Valor Imóveis - (11) 96948-7418



**R8 – Oferta: R\$900.000,00 – 408 m<sup>2</sup>**

Fonte: Raphael - (11) 98288-7272



# ANEXO III – MATRÍCULA DO IMÓVEL

191.572 01 São Paulo 9 de setembro de 2008

**IMÓVEL:** UMA CASA A RUA CARLOS ALBERTO DO AMARAL nº 29, no lugar denominado Vila Indiana, no 13º Subdistrito Butantã, e seu respectivo terreno medindo 12,50m de frente, por 29,50m de fundo, do lado direito, confrontando com Benedito F. de Oliveira, 30,00m do lado esquerdo, confrontando com Osvaldo Rodrigues, tendo nos fundos a largura de 12,00m, confrontando com José Monteiro Fonseca, encerrando a área de 372,00m².

**CADASTRO:** CONTRIBUINTE NÚMERO 682.366.0329-7

**PROPRIETÁRIO:** BENEDITO BORGES, brasileiro, casado, funcionário público, RG 21.550.852/SP, CPF 115.761.708-53, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Abadia dos Dourados nº 211, Casa 03.

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição 51.977 de 16 de julho de 1982, do 10º Registro de Imóveis.

O Escrevente Autorizado, *Maurício Gonçalves de Alvim*

Av.01 em 9 de Setembro de 2008

**ESTADO CIVIL**

Procede-se à presente averbação, à vista do Formal de Partilha referido no R.05 e da Certidão de Casamento extraída do Termo nº 5660, Livro B-0021, fls. 197, expedida em 25 de agosto de 2008, pelo

- continua no verso -

191.572 01

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 20º Subdistrito Jardim América desta Capital, para constar que o proprietário **BENEDITO BORGES**, é casado com **THEREZINHA DA SILVA BORGES** ou **THEREZINHA DA SILVA BORGES**, pelo regime da **COMUNHÃO DE BENS**, desde 27 de maio de 1.950.

O Escrevente Autorizado, *Maurício Gonçalves de Alvim*

Av.02 em 9 de Setembro de 2008

**ALTERAÇÃO DE NOME DE RUA**

Procede-se à presente averbação, à vista do Formal de Partilha referido no R.05 e do Dec. Mun. 15.635/79, para constar que a RUA CARLOS ALBERTO DO AMARAL, denomina-se **ATUALMENTE RUA ABADIA DOS DOURADOS**.

O Escrevente Autorizado, *Maurício Gonçalves de Alvim*

Av.03 em 9 de Setembro de 2008

**ALTERAÇÃO DE NÚMERO DE PRÉDIO**

Procede-se à presente averbação, à vista do Formal de Partilha referido no R.05 e da Certidão nº 017.180/07-4, expedida em 30 de março de 2007, pela Prefeitura desta Capital, para constar que a CASA

- continua na ficha 02 -

191.572 02 São Paulo 9 de setembro de 2008

nº 29 desta matrícula teve sua numeração alterada para os nºs 211 e 215 da RUA ABADIA DOS DOURADOS.

O Escrevente Autorizado, *Maurício Gonçalves de Alvim*

Av.04 em 9 de Setembro de 2008

**ÓBITO**

Procede-se à presente averbação, à vista do Formal de Partilha referido no registro seguinte, e da Certidão de Óbito extraída do Termo nº 27.742, Livro C-32, fls. 431, expedida em 25 de agosto de 2008, pelo Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais do 24º Subdistrito Indaiatuba, desta Capital, para constar o **FALECIMENTO** do proprietário, **BENEDITO BORGES**, ocorrido em 12 de novembro de 1972.

O Escrevente Autorizado, *Maurício Gonçalves de Alvim*

R.05 em 9 de Setembro de 2008

**PARTILHA**

De acordo com o FORMAL DE PARTILHA expedido em 29 de julho de 2008, pelo Cartório da 1ª Vara da Família e das Sucessões do Fórum Regional XI - Pinheiros, desta Capital, extraído dos autos da

- continua no verso -

191.572 02

**ARROLAMENTO** (Proc. nº 583.11.2006.114264-2/000000-000 - Ordem nº 2152/2006), dos bens deixados por falecimento do proprietário, **BENEDITO BORGES**, ocorrido em 12 de novembro de 1972, no estado civil de casado com **THEREZINHA DA SILVA BORGES** ou **THEREZINHA DA SILVA BORGES**, sem disposição testamentária, e conforme partilha homologada por sentença proferida em 26 de fevereiro de 2007, que transitou em julgado em 25 de março de 2008, o **IMÓVEL** desta matrícula, avaliado em R\$115.504,00, FOI ATRIBUÍDO na proporção de 50% à viúva-meira: **THEREZINHA DA SILVA BORGES** ou **THEREZINHA DA SILVA BORGES**, brasileira, aposentada, RG 6.763.394/SP, CPF 950.228.728-22, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Abadia dos Dourados nº 215; e 10% a cada um dos herdeiros filhos: 1) - **MARILZA APARECIDA BORGES SALLES**, aposentada, RG 8.943.801-8/SP, CPF 182.723.948-73, casada pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com **JORGE LUIZ SALLES**, motorista, RG 5.768.030/SP, CPF 534.807.248-68, residentes e domiciliados na Rua Áustria nº 271, em São Bernardo do Campo, neste Estado; 2) - **VERA LUCIA RODRIGUES**, costureira, RG 8.415.397/SP, CPF 640.720.458-03, casada pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com **JOSÉ MAURO CASIMIRO RODRIGUES**, marceneiro, RG 4.922.189-9/SP, CPF 582.930.118-72, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Dom Paulo Rolin Loureiro nº 80; 3) - **LUIS CARLOS BORGES**, divorciado, proprietário, RG 6.381.358-0/SP, CPF 006.554.868-01, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Abadia dos Dourados nº 215; 4) - **MILTON DA SILVA BORGES**, professor, RG 16.283.543-8/SP, CPF 077.512.775-74, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **SILENE MARCONDES**

- continua na ficha 03 -

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

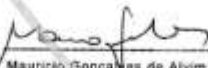
76. 037

DECEMOITAVO  
OFICIAL DE REGISTRO CIVIL  
SOL. RENATO GONÇALVES PEREIRA  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

191.572 03 São Paulo, 9 de setembro de 2008

VIANA, contadora, RG 20.040.320-5/SP, CPF 134.410.958-89, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Abadia dos Dourados nº 215, e 5) – BENEDITO BORGES FILHO, empresário, RG 8.381.839, CPF 837.058.462-87, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com NOEME LEMOS LIXA BORGES, do lar, RG 11.840.918-9, CPF 003.624.468-65, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Abadia dos Dourados nº 215, Casa 03, todos brasileiros.

O Escrevente Autorizado,   
Mauricio Gonçalves de Alvim

Microfilme: Protocolo número 479.245

Av. 6 em 5 de maio de 2014  
Prenotação 627.588, de 16 de abril de 2014.

**ÔNITO**

Procede-se à presente averbação, à vista do Formal de Partilha referido no registro seguinte e da Certidão de Ôbito extraída da matrícula nº 115162 01 55 2013 4 00124 196 0080242-59, expedida em 29 de julho de 2013, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 13º Subdistrito - Butantã, desta Capital, para constar o **FALLECIMENTO** da coproprietária pelo R.5. TEREZINHA DA SILVA BORGES, ocorrido em 18 de julho de 2013.

- continua no verso -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CEREZILLO GONÇALVES PEREIRA, e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/03/2021 às 13:44, sob o número WPJN21700299565. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009471-05.2014.8.26.0011 e código D541652.

76. 038

DECEMOITAVO  
OFICIAL DE REGISTRO CIVIL  
SOL. RENATO GONÇALVES PEREIRA  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

191.572 03

A Escrevente Autorizada,  
Ana Gonçalves de França Aranda 

R.7 em 5 de maio de 2014  
Prenotação 627.588, de 16 de abril de 2014.

**PARTILHA DE METADE IDEAL**

De acordo com o Formal de Partilha expedido em 31 de março de 2014, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros, desta Capital, extraído dos autos de ARROLAMENTO (Proc. 0014780-05.2013.8.26.0011) dos bens deixados por falecimento de TEREZINHA DA SILVA BORGES, ocorrido em 18 e julho de 2013, no estado civil de viúva, sem disposição testamentária, e conforme partilha homologada por sentença proferida em 24 de setembro de 2013, que transitou em julgado em 04 de novembro de 2013, e metade ideal – 50% do imóvel desta matrícula, avaliada em R\$155.442,50, FOI ATRIBUÍDA na proporção de 10% a cada um dos herdeiros filhos: 1º) LUIS CARLOS BORGES, divorciado; 2º) BENEDITO BORGES FILHO, casado com NOEME LEMOS LIXA BORGES, residentes e domiciliados nesta Capital na Rua Abadia dos Dourados, 211, Casa 03; 3º) MARILZA APARECIDA BORGES SALLES, casada com JORGE LUIZ SALLES, aposentado; 4º) VERA LUCIA RODRIGUES, do lar, casada com JOSE MAURO CASIMIRO RODRIGUES; e, 5º) MILTON DA SILVA BORGES, casada com SILENE MARCONDES VIANA, residentes e domiciliados em Colia, deste Estado, na Rua dos Guaxinins, 52, todos já

- continua na ficha 04 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CEREZILLO GONÇALVES PEREIRA, e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/03/2021 às 13:44, sob o número WPJN21700299565. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009471-05.2014.8.26.0011 e código D541652.

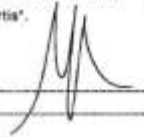
76. 139

DECEMOITAVO  
OFICIAL DE REGISTRO CIVIL  
SOL. RENATO GONÇALVES PEREIRA  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

191.572 04 São Paulo, 5 de maio de 2014

qualificados. Consta do Formal de Partilha cópia da manifestação da Fazenda do Estado de São Paulo, concordando com o "quantum" recolhido, referente ao ITCMD "causa mortis".

A Escrevente Autorizada,  
Ana Gonçalves de França Aranda 

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO HENRIQUE DE BRITO NASCIMENTO, e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/03/2021 às 13:44, sob o número WPJN21700299565. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009471-05.2014.8.26.0011 e código D541652.

## ANEXO IV – CADASTRO JUNTO À PREFEITURA MUNICIPAL

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                                                           |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------|--------------|
|  <b>PREFEITURA DE<br/>SÃO PAULO</b><br>FAZENDA                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              | <b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021</b> |              |
| Cadastro do Imóvel: 082.366.0029-7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |                                                           |              |
| <b>Local do Imóvel:</b><br>R ABADIA DOS DOURADOS, 211 - 215<br>CEP 05586-030<br>Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                                                           |              |
| <b>Endereço para entrega da notificação:</b><br>R ABADIA DOS DOURADOS, 211 - 215<br>CEP 05586-030                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                                                           |              |
| <b>Contribuinte(s):</b><br>CPF 006.554.868-01      LUIS CARLOS BORGES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |                                                           |              |
| <b>Dados cadastrais do terreno:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |                                                           |              |
| Área incorporada (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 372          | Testada (m):                                              | 12,50        |
| Área não incorporada (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0            | Fração ideal:                                             | 1,0000       |
| Área total (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 372          |                                                           |              |
| <b>Dados cadastrais da construção:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |                                                           |              |
| Área construída (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 700          | Padrão da construção:                                     | 3-B          |
| Área ocupada pela construção (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 320          | Uso:                                                      | uso especial |
| Ano da construção corrigido:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2001         |                                                           |              |
| <b>Valores de m² (R\$):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                                                           |              |
| - de terreno:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 769,00       |                                                           |              |
| - da construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1.341,00     |                                                           |              |
| <b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |                                                           |              |
| - da área incorporada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 286.068,00   |                                                           |              |
| - da área não incorporada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0,00         |                                                           |              |
| - da construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 769.734,00   |                                                           |              |
| Base de cálculo do IPTU:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1.055.802,00 |                                                           |              |
| 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 2021. |              |                                                           |              |
| Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.<br>A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 01/05/2021, em<br><a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>                                                                               |              |                                                           |              |
| <b>Data de Emissão:</b> 31/01/2021<br><b>Número do Documento:</b> 2.2021.000311726-9<br><b>Solicitante:</b> THIAGO HENRIQUE DE BRITO NASCIMENTO (CPF 318.225.488-02)                                                                                                                                                                                                                                                      |              |                                                           |              |

## ANEXO V – CERTIDÃO DE VALOR VENAL

## Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

|                                        |                                                                                                                                                                   |                                              |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Cadastro do imóvel<br>(Número do IPTU) | <input type="text" value="082"/> <input type="text" value="366"/> <input type="text" value="0029"/> <input type="text" value="7"/> <input type="text" value="7"/> | Data <input type="text" value="03/03/2021"/> |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|

| SQL            | Valor        | Endereço                                   |
|----------------|--------------|--------------------------------------------|
| 082.366.0029.7 | 1.581.258,00 | R ABADIA DOS DOURADOS, 00211 215 05586-030 |

## ANEXO VI – DÉBITOS DE IPTU

Extrato válido para 03/03/2021



**Cidade de  
São Paulo**

**Procuradoria  
Geral do Município**

## Consulta e Pagamento de Dívidas

IPTU - 082.366.0029-7

| Consolidação dos Débitos         |              |
|----------------------------------|--------------|
| Dívidas Não Ajuizadas            | 0,00         |
| Dívidas Ajuizadas                | 7.907,19     |
| Encargos                         | 937,06       |
| Valor total de dívidas em aberto | R\$ 8.844,25 |

| Nº Dívida      | Exercício | Tipo de Débito | Valor    | Encargos | Notificação | Situação | Posição   |
|----------------|-----------|----------------|----------|----------|-------------|----------|-----------|
| 521.353.3/19-1 | 2016      | IPTU           | 994,36   | 937,06   | 10          | Ajuizado | Em Aberto |
| 521.353.3/19-1 | 2017      | IPTU           | 3.485,38 | 0,00     | 10          | Ajuizado | Em Aberto |
| 521.353.3/19-1 | 2018      | IPTU           | 3.427,45 | 0,00     | 10          | Ajuizado | Em Aberto |

**ANEXO VII – CURRÍCULO DO AVALIADOR****Dados Básicos**

Nome: Thiago Henrique de Brito Nascimento

Qualificação: Bancário e Corretor de Imóveis

CRECI: 168.896-F - 2ª Região (São Paulo)

Telefone: 13 997775410

E-mail: thbnascimento@gmail.com

**Formação Acadêmica**

- Graduação em Gestão Financeira - UNIP
- Pós-Graduação em Administração Geral - UNIP

**Formação Técnica**

- Técnico em Transações Imobiliárias - IUB
- Perito Judicial - CRECI
- Avaliação de Imóveis - IBRESP
- Avaliação de Imóveis - CRECI
- Inferência Estatística para Avaliação Imobiliária - CRECI

**Experiência Profissional**

- Desde 02/2006 até o momento

**Empresa: Banco do Brasil S.A.**

Segmento: Empresa multinacional de economia mista do segmento bancário.

Cargo: **Assessor de Diretoria**

Local: Diretoria de Soluções Empresariais – Avenida Paulista, 1230 – São Paulo - SP

Funções:

- Testes para Homologação de Soluções de Tecnologia relacionadas a produtos e serviços para pessoa jurídica;
- Elaboração de pareceres técnicos sobre produtos e serviços;
- Elaboração de relatórios para uso interno da Diretoria e Conselho Diretor.

- Desde 05/2016 até o momento

**Empresa: Corretor de Imóveis (profissional liberal)**

Segmento: Mercado Imobiliário

Cargo: **Corretor de Imóveis**

Local: Rua João Ramalho, 788 – Praia Grande - SP

Funções:

- Intermediação de bens imóveis;
- Avaliação de bens imóveis;