POMPEIA IMÓVEIS
CRECI 22.327-J

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ÍNDICE

PÁGINA

1 – DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER 2

2 – IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE 2

3 – FINALIDADE DO PARECER 2

4 – OBJETO DA AVALIAÇÃO 2

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 2

6 – LOCALIZAÇÃO EM MAPA 3

7 – VISTA AÉREA 3

8 – PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO 4

9 – DOCUMENTOS 4

10 – DADOS URBANOS 5

10. 1 – ZONEAMENTO 5

10. 2 – CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL 5

11 – SERVIÇOS PÚBLICOS 6

12 – METODOLOGIA EMPREGADA 6

13 – ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO 6

14 – LEVANTAMENTO COMPARATIVO 7

15 – TABELA DAS AMOSTRAS 7

16 – AMOSTRAS ANALISADAS 7

17 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO 10

18 – ENCERRAMENTO 10

19 – AVALIAÇÃO 10

20 – ANEXO I – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL 11

21 – ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS MUNICIPAIS DO IMÓVEL 17

1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

18 de dezembro de 2025.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Emite-se o presente Parecer Técnico por solicitação do Dr. *Jackson Kawakami*, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 204.110, estabelecido na Avenida Angélica, nº 2118, cj. 11, Consolação, São Paulo/SP, CEP 01228-200, tendo como interessado o *Condomínio Edifício Nothmann*, inscrito no CNPJ/MF sob nº 54.285.028/0001-41, com endereço na Alameda Nothmann, nº 707, Campos Elíseos, São Paulo/SP, CEP 01216-000.

3. FINALIDADE DO PARECER

Estabelecer o valor de mercado do imóvel avaliando, para procedimentos em ação judicial.

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Apartamento nº 73, localizado no 7º andar do Edifício Nothmann, situado na Alameda Nothmann, nº 707, no bairro Campos Elíseos, na Capital do Estado de São Paulo, CEP 01216-000.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel residencial urbano, sendo um apartamento, com as seguintes dimensões:

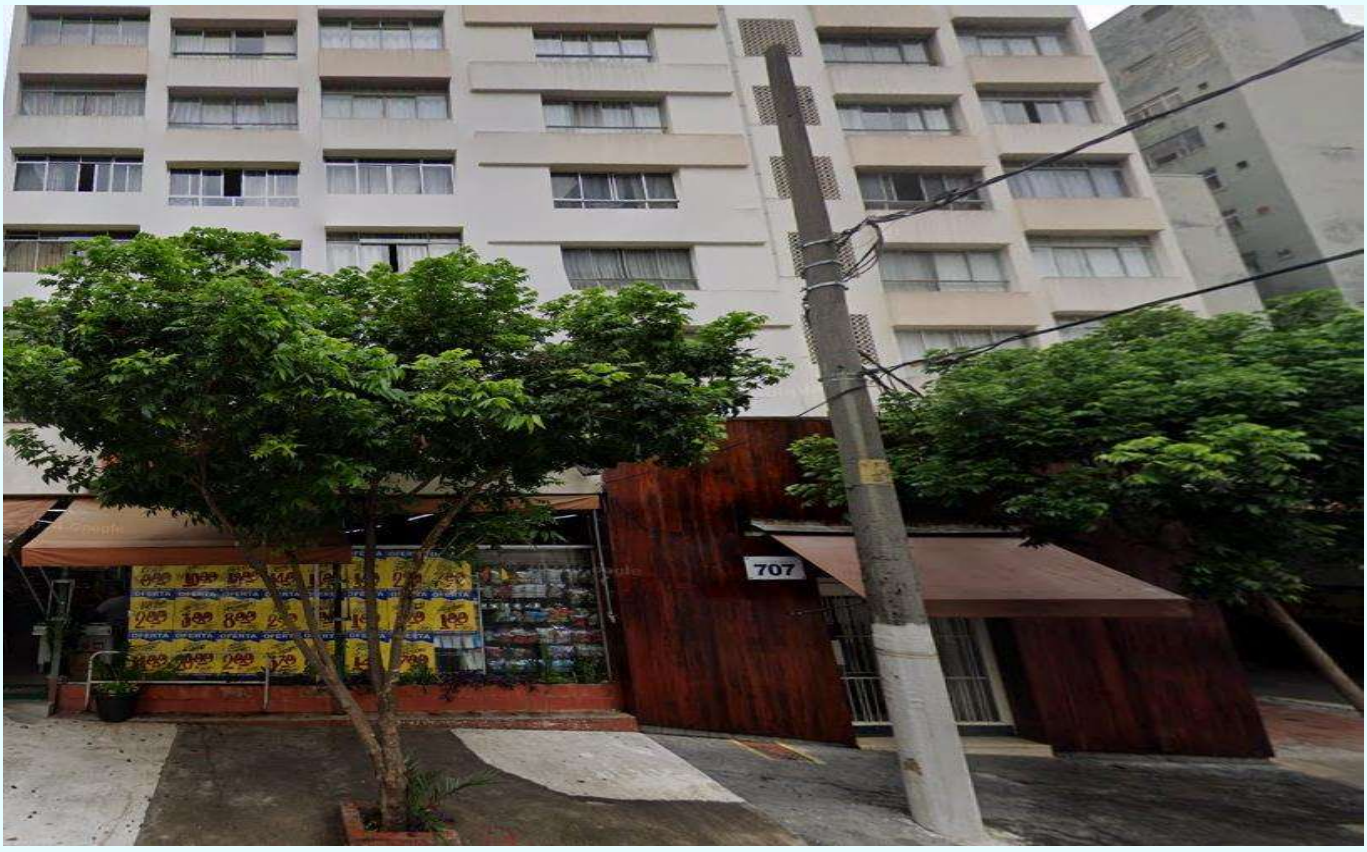
Área útil = 68,1450m²

Área comum = 18,2033m²

Área total = 86,3483m²

Parte ideal no terreno = 1,54%

ENTRADA DO *EDIFÍCIO NOTHMANN*



6. LOCALIZAÇÃO EM MAPA



7. VISTA AÉREA

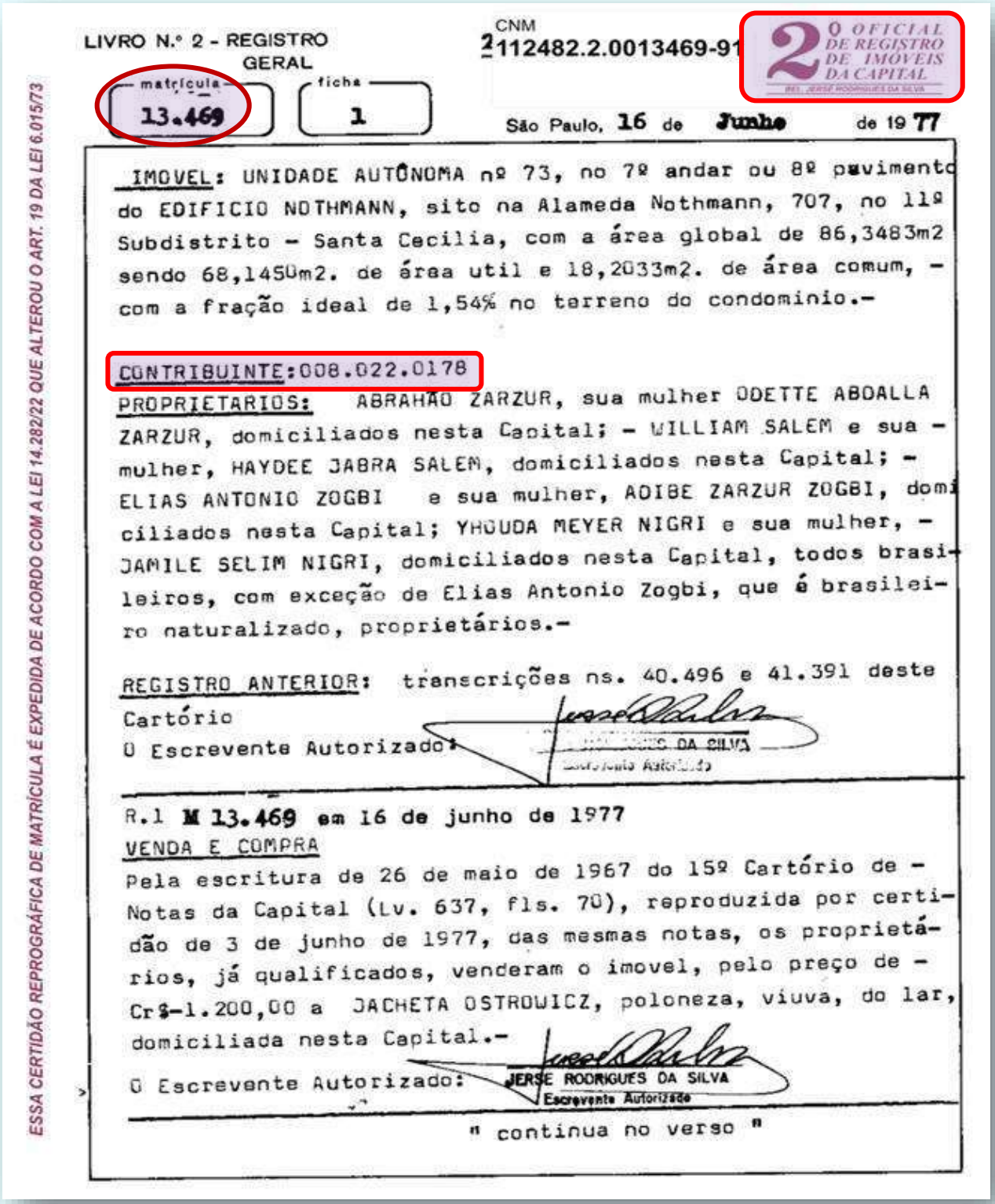


8. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

MESSIAS NUNES, portador do RG nº 8.197.743-SP e CPF nº 083.750.037-00.

9. DOCUMENTOS

- Matrícula nº 13.469, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo;
- Inscrição junto à Prefeitura de São Paulo sob cadastro nº 008.022.0178-4.



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM 112482.2.0013469-91

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula 13.469 | ficha 1

São Paulo, 16 de Junho de 1977

IMOVEL: UNIDADE AUTÔNOMA nº 73, no 7º andar ou 8º pavimento do EDIFICIO NOTHMANN, sito na Alameda Nothmann, 707, no 11º Subdistrito - Santa Cecilia, com a área global de 86,3483m2 sendo 68,1450m2. de área util e 18,2033m2. de área comum, - com a fração ideal de 1,54% no terreno do condominio.-

CONTRIBUINTE:008.022.0178

PROPRIETARIOS: ABRAHÃO ZARZUR, sua mulher ODETTE ABDALLA ZARZUR, domiciliados nesta Capital; - WILLIAM SALEM e sua - mulher, HAYDEE JABRA SALEM, domiciliados nesta Capital; - ELIAS ANTONIO ZOGBI e sua mulher, ADIBE ZARZUR ZOGBI, domiciliados nesta Capital; YHOUDA MEYER NIGRI e sua mulher, - JAMILE SELIM NIGRI, domiciliados nesta Capital, todos brasileiros, com exceção de Elias Antonio Zogbi, que é brasileiro naturalizado, proprietários.-

REGISTRO ANTERIOR: transcrições ns. 40.496 e 41.391 deste Cartório

O Escrevente Autorizado: JERSE RODRIGUES DA SILVA Escrevente Autorizado

R.1 M 13.469 em 16 de junho de 1977

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 26 de maio de 1967 do 15º Cartório de - Notas da Capital (Lv. 637, fls. 70), reproduzida por certidão de 3 de junho de 1977, das mesmas notas, os proprietários, já qualificados, venderam o imovel, pelo preço de - Cr$-1.200,00 a JACHETA OSTROWICZ, poloneza, viuva, do lar, domiciliada nesta Capital.-

O Escrevente Autorizado: JERSE RODRIGUES DA SILVA Escrevente Autorizado

" continua no verso "

ESSA CERTIDÃO REPROGRÁFICA DE MATRÍCULA É EXPEDIDA DE ACORDO COM A LEI 14.282/22 QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.015/73

10. DADOS URBANOS

10.1. ZONEAMENTO

- Zona de uso: ZC: Zona Centralidade;
- Coeficiente de aproveitamento: 1,0 vez a área do terreno (básico);
- Taxa de ocupação máxima: 70% para lotes com área igual ou superior a 500,00 m²;
- Gabarito de altura máxima: 48 metros.

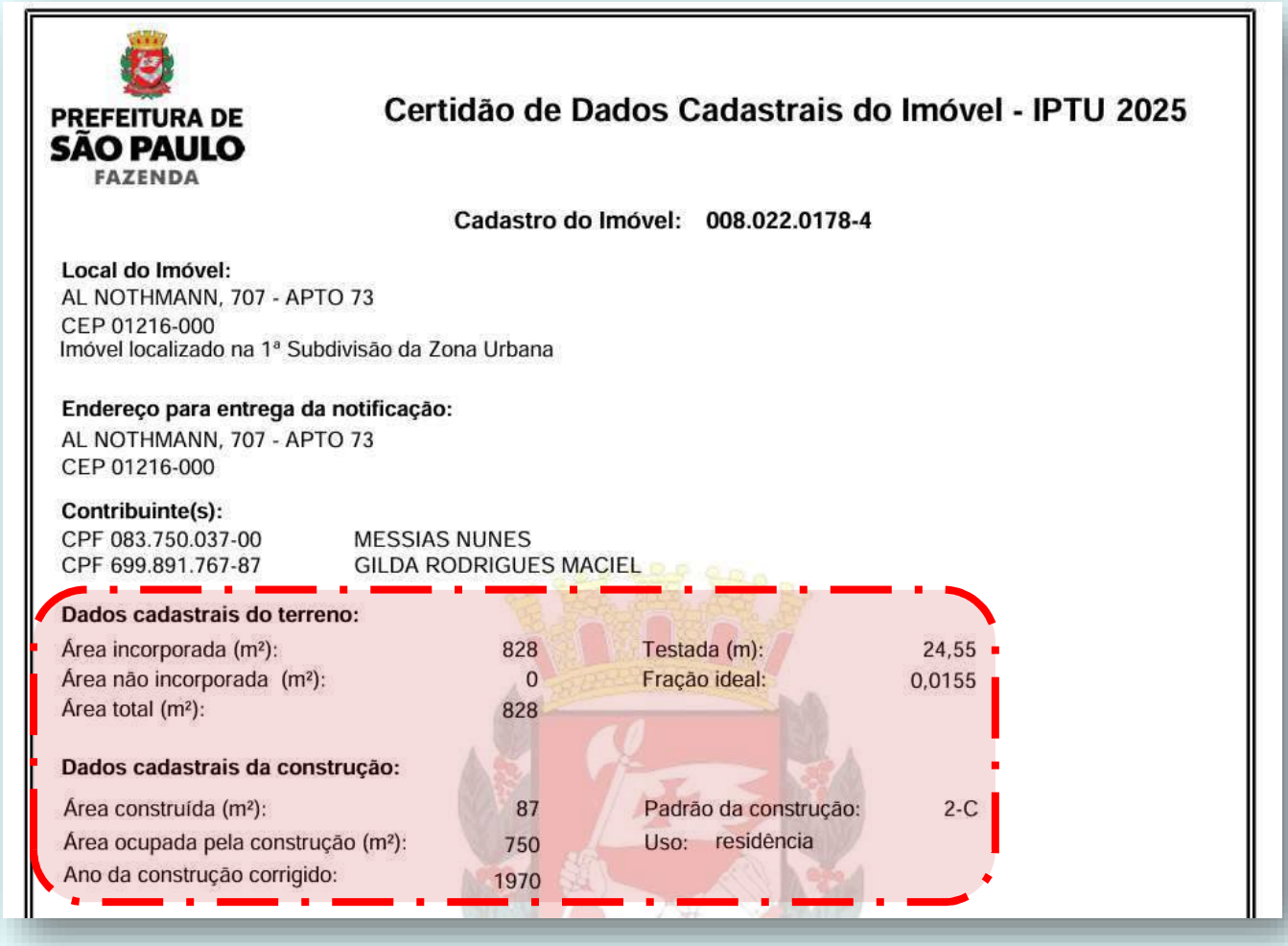
10.2. CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL

O imóvel avaliando está cadastrado junto a Municipalidade de São Paulo pelo número:

CONTRIBUINTE: 008.022.0178-4

Conforme base de dados da PMSP para o exercício de 2025, constam as seguintes informações para o imóvel avaliando:

Área Total do Terreno	828 m²
Área Construída	87 m²
Testada	24,55 m
Padrão da Construção	2-C
Tipo do Uso	Residencial
Ano da Construção	1970



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 008.022.0178-4

Local do Imóvel:
AL NOTHMANN, 707 - APTO 73
CEP 01216-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AL NOTHMANN, 707 - APTO 73
CEP 01216-000

Contribuinte(s):
CPF 083.750.037-00 MESSIAS NUNES
CPF 699.891.767-87 GILDA RODRIGUES MACIEL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	828	Testada (m):	24,55
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0155
Área total (m²):	828		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	87	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	750	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1970		

11. SERVIÇOS PÚBLICOS

A região onde se situa o imóvel avaliando possui os seguintes melhoramentos públicos convencionais:

- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de esgoto sanitário;
- Rede pública de gás encanado;
- Rede pública de telefonia;
- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede pública de iluminação;
- Transporte público;
- Pavimentação asfáltica;
- Guias e sarjetas.

12. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia de avaliação empregada para o presente parecer é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel através da comparação de dados relativos a outros imóveis ofertados para venda, localizados na região geoeconômica do imóvel avaliando, conforme disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado em que está inserido.

Na aplicação da metodologia definida para avaliação do imóvel objeto do presente trabalho, todos os elementos foram devidamente analisados e aplicados ao conjunto dos demais fatores, visando obter o valor para o atual contexto de mercado imobiliário.

13. ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da avaliação está situado na região central da Capital de São Paulo, no bairro Campos Elíseos, na Alameda Nothmann, próximo à Alameda Barão de Limeira, e às Avenidas São João e Rio Branco, principais vias da região. Tem fácil acesso aos transportes coletivos e a toda estrutura comunitária, tais como escolas, universidades, hospitais, clínicas de saúde, igrejas, e em suas imediações tem à disposição supermercados, padarias, farmácias, restaurantes, lojas e comércios em geral, estando a 850 metros da Estação Santa Cecília do Metrô. A região é provida de toda infraestrutura urbana como serviços de telecomunicações, energia elétrica, gás, água e esgoto.

14. LEVANTAMENTO COMPARATIVO

Foram elaboradas pesquisas recentes com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, tendo como parâmetro imóveis semelhantes ao avaliando na região onde está inserido, observada a localização, padrão e tipo dos exemplares, tendo-se constatado ofertas de imóveis apresentando similaridade de padrão e localização. Pelos imóveis compatíveis e similares com o imóvel avaliando, estima-se que o valor **do metro quadrado** no mercado da região do imóvel avaliando, fica entre R$ 5.187,50 à R$ 6.428,57, concluindo-se pelo **valor do m²** (metro quadrado) em R$ 5.939,99 para o imóvel avaliando.

15. TABELA DAS AMOSTRAS

PARÂMETRO DA PESQUISA IMÓVEL AVALIANDO SITUADO NO BAIRRO CAMPOS ELÍSEOS, CAPITAL DE SÃO PAULO APARTAMENTO RESIDENCIAL COM 68,145m² DE ÁREA ÚTIL				
IMÓVEIS ANALISADOS				
CIDADE/ESTADO	BAIRRO	VALOR DE VENDA	ÁREA ÚTIL	VALOR DO M²
São Paulo/SP	Campos Elíseos	R$ 415.000,00	80,00 m²	R$ 5.187,50
São Paulo/SP	Campos Elíseos	R$ 410.000,00	70,00 m²	R$ 5.857,14
São Paulo/SP	Campos Elíseos	R$ 460.000,00	78,00 m²	R$ 5.897,44
São Paulo/SP	Campos Elíseos	R$ 500.000,00	79,00 m²	R$ 6.329,11
São Paulo/SP	Campos Elíseos	R$ 450.000,00	70,00 m²	R$ 6.428,57

16. AMOSTRAS ANALISADAS



Jaime Adm. de Bens > Apartamento em São Paulo - SP (Campos Elíseos) > Apartamento em Campos Elíseos - REF: BI3183

VOLTAR



Favorito ☐ Compartilhar

REF: BI3183

Apartamento | São Paulo

CAMPOS ELÍSEOS

VENDA R$ 410.000,00

R$ 380,00 Condomínio
Isento IPTU
2 Dormitório(s)
1 Banheiro(s)
70 m² Área Útil
90 m² Área Total

(11) 3823-3545

(11) 3595-3900

Agendar Visita

IMÓVEIS ☰ Todas as categorias Imóveis à venda Imóveis para alugar Contato Sobre nós

Início › Apartamentos à venda › São Paulo/SP › Campos Elíseos › 2 Quartos › Apartamento em Campos Elíseos, São Paulo-SP por R$ 460.000



Apartamento à Venda com 2 quartos, 2 banheiros e 78m² por R$ 460.000

Campos Elíseos, São Paulo-SP

Cômodos e espaços

2 Quartos
Total de dormitórios, incluindo as suítes

1 Sala
Considera-se todos os tipos de sala

2 Banheiros
Inclui banheiros, lavabos, suítes e demi-suítes

Andar alto
Acima do 4º andar

CYSNE
administradora de bens e condomínios

(11) 3121-3300

Home > Imóveis > À venda > Apartamento > São Paulo > Campos Elíseos > ···

AP0189-CYSQ



Fotos | Mapa

Apartamento com 2 quartos, 79 m², à venda por R$ 500.000

Alameda Nothmann, 707 - Campos Elíseos - São Paulo/SP

2 Quartos | 2 Banheiros | 79 m² Área útil | 108 m² Área total

Venda R$ 500.000
R$ 6.329/m²

Condomínio R$ 408/mês

Quero visitar

Quero mais informações

Jaime Adm. de Bens > Apartamento em São Paulo - SP (Campos Elíseos) > Apartamento em Campos Elíseos - REF: JA9684

VOLTAR



Favorito ☐ Compartilhar

REF: JA9684

Apartamento | São Paulo

CAMPOS ELÍSEOS

VENDA R$ 450.000,00

R$ 800,00 Condomínio
2 Dormitório(s)
1 Banheiro(s)
70 m² Área Útil
100 m² Área Total

(11) 3823-3545

(11) 3595-3900

Agendar Visita

17. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dadas as características específicas do imóvel, localização e a situação do mercado imobiliário, constatou-se que se trata de ativo de média liquidez. Segundo a pesquisa realizada, verificou-se considerável número de ofertas de apartamento para venda no entorno, cujos preços pedidos mostrou-se harmonia dentre a localização e padrão dos imóveis. Considerando os elementos abordados nesta análise e ponderando-os junto ao momento macroeconômico vivenciado, entende-se que o imóvel em estudo possui um bom índice de atratividade.

18. ENCERRAMENTO

Pelo presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, emitido aos 18 de dezembro de 2025, composto de 17 (dezessete) laudas, e tendo sido elaboradas pesquisas com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, frente à imóveis semelhantes ao avaliado na localidade onde está inserido, observada a similaridade, padrão e tipo das amostras, verificou-se pelas ofertas de imóveis assemelhados que o valor do m² (metro quadrado) de mercado para venda do imóvel avaliado é de R$ 5.939,99. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda do imóvel situado na Alameda Nothmann, nº 707, apartamento 73, 7º andar do Edifício Nothmann, Campos Elíseos, São Paulo/SP, CEP 01216-000, corresponde a **R$ 404.780,00 (quatrocentos e quatro mil e setecentos e oitenta reais).///**

19. AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO:

Apartamento nº 73, 7º andar do Edifício Nothmann, situado na Alameda Nothmann, nº 707, Campos Elíseos, São Paulo/SP, CEP 01216-000.

VALOR AVALIADO: ***R$ 404.780,00 (quatrocentos e quatro mil e setecentos e oitenta reais).***

MÊS/ANO REFERÊNCIA: *Dezembro/2025.*



POMPEIA IMÓVEIS LTDA.
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – CRECI 22.327-J

Processo 0058477-70.2024.8.26.0100/SP, Evento 50, PARECERTEC47, Página 11

ANEXOS

20. ANEXO I – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL

ESSA CERTIDÃO REPROGRÁFICA DE MATRÍCULA É EXPEDIDA DE ACORDO COM A LEI 14.282/22 QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.015/73

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM 112482.2.0013469-91

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula 13.469 | ficha 1

São Paulo, 16 de Junho de 19 77

IMOVEL: UNIDADE AUTÔNOMA nº 73, no 7º andar ou 8º pavimento do EDIFICIO NOTHMANN, sito na Alameda Nothmann, 707, no 11º Subdistrito - Santa Cecilia, com a área global de 86,3483m2 sendo 68,1450m2. de área util e 18,2033m2. de área comum, - com a fração ideal de 1,54% no terreno do condominio.-

CONTRIBUINTE:008.022.0178

PROPRIETARIOS: ABRAHÃO ZARZUR, sua mulher ODETTE ABDALLA ZARZUR, domiciliados nesta Capital; - WILLIAM SALEM e sua - mulher, HAYDEE JABRA SALEM, domiciliados nesta Capital; - ELIAS ANTONIO ZOGBI e sua mulher, ADIBE ZARZUR ZOGBI, domiciliados nesta Capital; YHOUDA MEYER NIGRI e sua mulher, - JAMILE SELIM NIGRI, domiciliados nesta Capital, todos brasileiros, com exceção de Elias Antonio Zogbi, que é brasileiro naturalizado, proprietários.-

REGISTRO ANTERIOR: transcrições ns. 40.496 e 41.391 deste Cartório

O Escrevente Autorizado: JERSE RODRIGUES DA SILVA Escrevente Autorizado

R.1 M 13.469 em 16 de junho de 1977

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 26 de maio de 1967 do 15º Cartório de - Notas da Capital (Lv. 637, fls. 70), reproduzida por certidão de 3 de junho de 1977, das mesmas notas, os proprietários, já qualificados, venderam o imovel, pelo preço de - Cr$-1.200,00 a JACHETA OSTROWICZ, poloneza, viuva, do lar, domiciliada nesta Capital.-

O Escrevente Autorizado: JERSE RODRIGUES DA SILVA Escrevente Autorizado

" continua no verso "

Processo 0058477-70.2024.8.26.0100/SP, Evento 50, PARECERTEC47, Página 12

CNM
112482.2.0013469-91

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula 13.469 | ficha 1 verso

ESSA CERTIDÃO REPROGRÁFICA DE MATRÍCULA É EXPEDIDA DE ACORDO COM A LEI 14.282/22 QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.015/73

R.2 M 13.469 em 16 de Junho de 1.977

PARTILHA

Pela Carta de Sentença e Formal de Partilha datado de 22 de fevereiro de 1976, subscrito pelo Escrivão do 4º Oficio e assinado pelo dr. Domingos Franciulli Netto, M. Juiz de Direito da 4a. Vara, ambos da Familia e das Sucessões da Capital, homologado por sentença proferida aos 11 de novembro de 1975, que transitou em julgado, extraida dos autos de inventário dos bens deixados por falecimento de DWOJRA - NUSBAUM digo falecimento de JECHETA OSTROWICZ, ocorrido no dia 10 de outubro de 1972, não tendo deixado testamento, o imovel objeto desta matricula, avaliado em Cr$ 41.108,00 foi partilhado e ficou pertencendo na proporção de UMA TERÇA PARTE IDEAL, no valor de Cr$ 13.702,66 para cada um dos herdeiros ou casal de: 1) IZRAEL OSTROWICZ, - brasileiro naturalizado, casado com MARIETTA KREIN OSTROWICZ domiciliado nesta Capital, ele industrial, ela do lar; - 2) - GNENDLA WEINFELD, brasileira, do lar, casada com MARIO WEINFELD, brasileiro, industrial, domiciliado nesta - Capital e 3) - DWOJRA NUSBAUM, brasileira naturalizada, do lar, casada com KALMA JOSEK NUSBAUM, domiciliada nesta - Capital.

O Escrevente Autorizado: JESSE RODRIGUES DA SILVA
Escrevente Autorizado

R.3 M 13.469 em 27 de julho de 1977

DOAÇÃO

Pela escritura de 22 de junho de 1977 do 1º Cartório de - Notas desta Capital (Lv. 1574, fls. 170), GNENDLA WEINFELD RG. 718.100 e CIC. 489.089.918 e seu marido, MARIO WEINFELD, RG. 1.191.106 e CIC. 006.672.508, ambos brasileiros

" continua na ficha nº 2 "

ESSA CERTIDÃO REPROGRÁFICA DE MATRÍCULA É EXPEDIDA DE ACORDO COM A LEI 14.282/22 QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.015/73

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM 112482.2.0013469-91

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula 13.469 | ficha 2

São Paulo, 27 de julho de 19 77

" continuação da ficha nº 1 "

industriais, casados em comunhão de bens, domiciliados nesta Capital, DOARAM, a título gratuito, no valor de Cr$44.281,33 para os efeitos fiscais, UMA TERÇA PARTE IDEAL, que possuem no imovel objeto da matricula, ao dr. ISO WEINFELD, RG. 3.690.464 e CIC. 943.106.618-15, brasileiro, arquiteto, - solteiro, maior, domiciliado nesta Capital.-

O Escrevente Autorizado.- JERÔNIMO RODRIGUES DA SILVA
Escrevente Autorizado

R.4/M-13.469, em 21 de maio de 1980

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 24 de abril de 1980 do 1º Cartório de Notas desta Capital (Lº 1720, fls.276), KALMA JOSEK NUSBAUM e sua mulher DWOJRA FAJGA NUSBAUM, que também é conhecida como DWOJRA NUSBAUM, brasileiros, industriais, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77 (RG. 305.343-SP e 951.687-SP e CPF 111.655.708-82), domiciliados nesta Capital, venderam UMA TERÇA (1/3) PARTE do imóvel desta matricula, pelo preço de Cr$-295.000,00, a IZRAEL OSTROWICZ, brasileiro, comerciante (RG. 773.356-SP e CPF sob nº. 003.779.708-59), casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com Da. MARIETTA KREIN OSTROWICZ, domiciliado nesta Capital.

O escrevente autorizado: ISO GUIMARÃES SILVEIRA SANTOS
Escrevente Autorizado

R.5/M-13.469, em 21 de maio de 1980

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 24 de abril de 1980 do 1º Cartório de Notas desta Capital (Lº 1720, fls. 276), ISO WEINFELD, sol-

"continua no verso"

Processo 0058477-70.2024.8.26.0100/SP, Evento 50, PARECERTEC47, Página 14

CNM
112482.2.0013469-91

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula 13.469 | ficha 2 verso

ESTA CERTIDÃO REPRODUZIDA POR FOTOGRAFIA DE MATRÍCULA É EXPEDIDA DE ACORDO COM A LEI 14.282/22 QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.015/73

solteiro, maior, retro qualificado, vendeu UMA TERÇA (1/3) PARTE IDEAL do imóvel desta matricula, pelo preço de Cr$-... 295.000,00, a IZRAEL OSTROWICZ, casado com Da. MARIETTA - KREIN OSTROWICZ, retro qualificado.
O escrevente autorizado:

LUIZ OLIVEIRA SILVEIRA SANTOS
Escrevente Autorizado

R. 6 M. 13.469 em 27 de julho de 1.982.
VENDA E COMPRA
Pela escritura de 30 de junho de 1982 (lvº 1839 fls.198) do 1º Cartório de Notas desta Capital, IZRAEL OSTROWICZ, já - qualificado, e sua mulher MARIETTA KREIN OSTROWICZ, brasileira, do lar, RG. nº 1.610.235-SP, domiciliados nesta Capital, venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de ---- Cr$ 2.075.000,00, a SERGIO TAVARES NUNES, RG. nº 185.960-ES, C.P.F. nº 174.009.887-00, brasileiro, agricultor, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da lei nº 6.515/77, - com LENICE BARRETO NUNES, domiciliado em Guaçui, Estado do Espirito Santo.
O Escrevente Autorizado:-

R. 7 em 19 de outubro de 1983
VENDA E COMPRA
Pela escritura de 30 de setembro de 1983 (lvº 1.904, fls. 21) do 1º Cartório de Notas desta Capital, SERGIO TAVARES / NUNES, já qualificado, e sua mulher LENICE BARRETO NUNES, / brasileira, do lar, representados por seu procurador Jose / Jairo Pereira de Moraes, brasileiro, do comércio, RG. nº / 10.701.874-SP e inscrito no CPF. nº 219.138.461-72, domiciliado nesta Capital, venderam o imóvel objeto desta matrícu

" continua na ficha 03 "

Processo 0058477-70.2024.8.26.0100/SP, Evento 50, PARECERTEC47, Página 15

ESSA CERTIDÃO REPROGRÁFICA DE MATRÍCULA É EXPEDIDA DE ACORDO COM A LEI 14.282/22 QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.015/7

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM 112482.2.0013469-91

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula 13.469 | ficha 03

São Paulo, 19 de outubro de 19 83

continuação da ficha 02.
matrícula, pelo preço de Cr$ 2.800.000,00, a MESSIAS NUNES, brasileiro, divorciado, do comércio, RG. nº 8.197.743-SP, - CPF. nº 083.750.037-00, domiciliado nesta Capital.

O Escrevente Autorizado:- LUIZ OLEGARIO SILVEIRA SANTOS
Escrevente Autorizado

Av. 8 em 21 de maio de 2013
Prenotação 363.072 - 10/05/2013
PENHORA

Da Certidão datada de 10 de maio de 2013, emitido por meio eletrônico (nos termos do provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo) por Carlos Eduardo Ramos de Oliveira Brunelli, Diretor de Divisão e Escrivão/Diretor do 31° Ofício Cível do Foro Central, desta Capital, extraída dos autos (Processo n° 0188571-63.2011.8.26.0100) da ação de Execução Civil movida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NOTHMANN, CNPJ/MF. n° 54.285.028/0001-41, contra MESSIAS NUNES, CPF/MF. n° 083.750.037-00, consta que o imóvel objeto desta matrícula, FOI PENHORADO nos aludidos autos, tendo sido atribuído à causa, o valor de R$-7.609.82, e nomeado depositário o executado MESSIAS NUNES, já qualificado.

O Escrevente Autorizado:
Luiz Paulo Filócomo

*** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA ***
** VIDE COTA NA PRÓXIMA PÁGINA **

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9Z3K2-R5SMD-QXW98-9N8E4

2ºRI 01289150

Nada mais consta do que o já relatado nesta matrícula. Os SUBDISTRITOS DE PERDIZES E SANTA CECÍLIA, pertenceram e pertencem a este OFICIAL DE REGISTRO pelos períodos seguintes: Santa Cecília, de 24/12/1912 a 09/08/1931, quando passou para 5º RI no período de 10/08/1931 a 01/03/1932 e retornou a essa Serventia em 02/03/1932 até a presente data, Perdizes, de 24/12/1912 a 25/12/1927, quando passou para 5º RI no período de 26/12/1927 a 14/05/1939 e retornou a essa Serventia em 15/05/1939 até a presente data. Se esta certidão for utilizada para a lavratura de escritura, ela é válida por 30 dias, a partir da data abaixo, nos termos do item 15, letra "C" do Capítulo 14, das Normas de Serviço da E.Corregedoria Geral da Justiça, não se confundindo este prazo com o de 30 dias para a validade da prenotação previsto no art. 205, da Lei 6015, de 31/12/1973.
Certifica ainda mais, que a presente certidão reproduz alienações e ônus reais integralmente noticiados até a presente data, servindo a presente como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA no caso de a matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos.A presente é extraída em forma reprográfica/digital por Vinicius Cauã Alves da Silva nos termos do Artigo 19 parágrafo 1º da Lei nº 6015 de 31 de dezembro de 1973.
São Paulo, 11 de Setembro de 2025

Jersé Rodrigues da Silva
O Oficial

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
CNPJ: 046.227.989/0001-71
R. Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo - Capital - CEP:01153-000 - Tel:3660-4992

A importância correspondente aos selos do Estado e Sec.da Fazenda foi paga por verba , conforme guia nº **176/2025**.

Emolumentos	R$	44,20
Estado	R$	12,56
Sec.da Fazenda	R$	8,60
Registro Civil	R$	2,33
Trib. de Justiça	R$	3,03
Min. Público	R$	2,12
Imp.s/serviços	R$	0,90
Total	R$	73,74

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

1124823C3000000090398825N

21. ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS MUNICIPAIS DO IMÓVEL

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 008.022.0178-4

Local do Imóvel:
AL NOTHMANN, 707 - APTO 73
CEP 01216-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AL NOTHMANN, 707 - APTO 73
CEP 01216-000

Contribuinte(s):
CPF 083.750.037-00 MESSIAS NUNES
CPF 699.891.767-87 GILDA RODRIGUES MACIEL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	828	Testada (m):	24,55
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0155
Área total (m²):	828		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	87	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	750	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	5.660,00
- da construção:	3.429,00

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

- da área incorporada:	116.225,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	89.497,00
Base de cálculo do IPTU:	205.722,00

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 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/03/2026, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

///--- PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL CONCLUÍDO ---///

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Alameda Nothmann, 707, ap. 73, Cond. Edifício Nothmann, Campos Elíseos, São Paulo/SP

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - O presente Parecer de Avaliação de Imóvel é elaborado conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, pela subscritora devidamente inscrita no CRECI/SP, e pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", por meio do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões análogas ao nível socioeconômico.

O valor de Mercado constitui a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pelo mercado de imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições econômicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Com isto, o valor expresso ao final desse Parecer de Avaliação de Imóvel representa o atual comportamento do mercado imobiliário em que o bem analisado se situa, permitindo assim total segurança para apontar com fidedignidade o preço do imóvel avaliando na presente data.

1.2 - O objeto de estudo deste Parecer de Avaliação de Imóvel se trata de um imóvel residencial, apartamento, o qual encontra-se registrado na matrícula 13.469, perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, e também consta regularmente cadastrado junto à Prefeitura de São Paulo sob o nº de contribuinte 008.022.0178-4.

2 - SOLICITAÇÃO

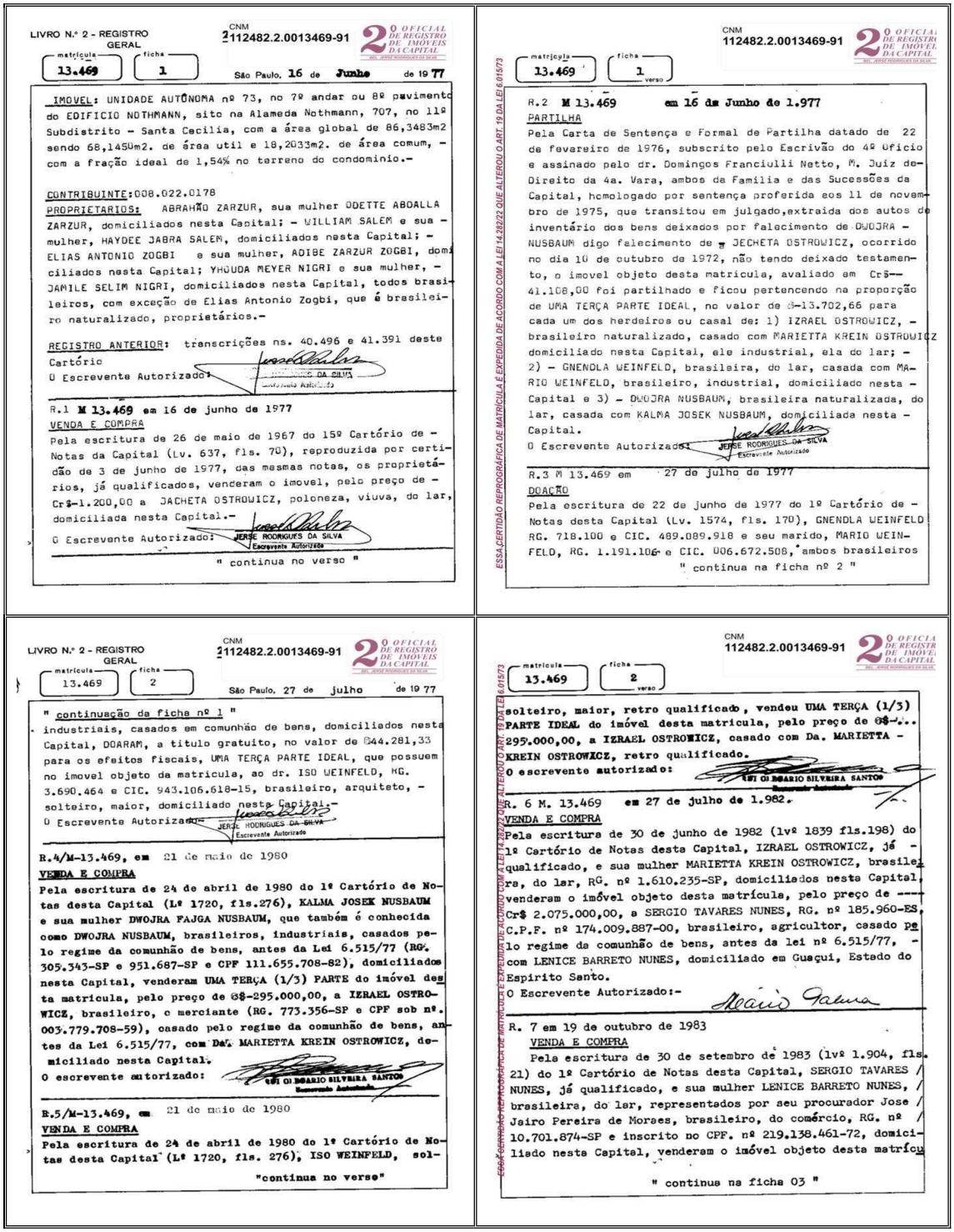
2.1 - Solicitante:

Nome: DR. JACKSON KAWAKAMI
Documento de Identificação: OAB/SP n.º 204.110
Endereço: Avenida Angélica, 2.118, conj. 11, São Paulo/SP, CEP 01228-200

2.2 - Data de referência da pesquisa: 16 de dezembro de 2025.

3 - DOCUMENTOS DO IMÓVEL

- Certidão de Matrícula 13.469 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL — CNM 112482.2.0013469-91 — 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL — matrícula 13.469 — ficha 1

São Paulo, 16 de Junho de 19 77

IMOVEL: UNIDADE AUTÔNOMA nº 73, no 7º andar ou 8º pavimento do EDIFICIO NOTHMANN, sito na Alameda Nothmann, 707, no 11º Subdistrito - Santa Cecilia, com a área global de 86,3483m2 sendo 68,1450m2. de área util e 18,2033m2. de área comum, - com a fração ideal de 1,54% no terreno do condominio.-

CONTRIBUINTE:008.022.0178

PROPRIETARIOS: ABRAHÃO ZARZUR, sua mulher ODETTE ABOALLA ZARZUR, domiciliados nesta Capital; - WILLIAM SALEM e sua - mulher, HAYDEE JABRA SALEM, domiciliados nesta Capital; - ELIAS ANTONIO ZOGBI e sua mulher, ADIBE ZARZUR ZOGBI, domiciliados nesta Capital; YHOUDA MEYER NIGRI e sua mulher, - JAMILE SELIM NIGRI, domiciliados nesta Capital, todos brasileiros, com exceção de Elias Antonio Zogbi, que é brasileiro naturalizado, proprietários.-

REGISTRO ANTERIOR: transcrições ns. 40.496 e 41.391 deste Cartório

O Escrevente Autorizado: JERSE RODRIGUES DA SILVA Escrevente Autorizado

R.1 M 13.469 em 16 de junho de 1977

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 26 de maio de 1967 do 15º Cartório de - Notas da Capital (Lv. 637, fls. 70), reproduzida por certidão de 3 de junho de 1977, das mesmas notas, os proprietários, já qualificados, venderam o imovel, pelo preço de - Cr$-1.200,00 a JACHETA OSTROWICZ, polonesa, viuva, do lar, domiciliada nesta Capital.-

O Escrevente Autorizado: JERSE RODRIGUES DA SILVA Escrevente Autorizado

" continua no verso "

CNM 112482.2.0013469-91 — matrícula 13.469 — ficha 1 verso

R.2 M 13.469 em 16 de Junho de 1.977

PARTILHA

Pela Carta de Sentença e Formal de Partilha datado de 22 de fevereiro de 1976, subscrito pelo Escrivão do 4º Ofício e assinado pelo dr. Domingos Franciulli Netto, M. Juiz de- Direito da 4a. Vara, ambos da Familia e das Sucessões da Capital, homologado por sentença proferida aos 11 de novembro de 1975, que transitou em julgado,extraida dos autos de inventário dos bens deixados por falecimento de DWOJRA - NUSBAUM digo falecimento de JECHETA OSTROWICZ, ocorrido no dia 10 de outubro de 1972, não tendo deixado testamento, o imovel objeto desta matricula, avaliado em Cr$-- 41.108,00 foi partilhado e ficou pertencendo na proporção de UMA TERÇA PARTE IDEAL, no valor de -13.702,66 para cada um dos herdeiros ou casal de: 1) IZRAEL OSTROWICZ, - brasileiro naturalizado, casado com MARIETTA KREIN OSTROWICZ domiciliado nesta Capital, ele industrial, ela do lar; - 2) - GNENDLA WEINFELD, brasileira, do lar, casada com MARIO WEINFELD, brasileiro, industrial, domiciliado nesta - Capital e 3) - DWOJRA NUSBAUM, brasileira naturalizada, do lar, casada com KALMA JOSEK NUSBAUM, domiciliada nesta - Capital.

O Escrevente Autorizado: JERSE RODRIGUES DA SILVA Escrevente Autorizado

R.3 M 13.469 em 27 de julho de 1977

DOAÇÃO

Pela escritura de 22 de junho de 1977 do 1º Cartório de - Notas desta Capital (Lv. 1574, fls. 170), GNENDLA WEINFELD RG. 718.100 e CIC. 489.089.918 e seu marido, MARIO WEINFELD, RG. 1.191.106 e CIC. 006.672.508, ambos brasileiros

" continua na ficha nº 2 "

ESSA CERTIDÃO REPROGRÁFICA DE MATRÍCULA É EXPEDIDA DE ACORDO COM A LEI 14.282/22 QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.015/73

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL — CNM 112482.2.0013469-91 — matrícula 13.469 — ficha 2

São Paulo, 27 de julho de 19 77

" continuação da ficha nº 1 "

industriais, casados em comunhão de bens, domiciliados nesta Capital, DOARAM, a titulo gratuito, no valor de 44.281,33 para os efeitos fiscais, UMA TERÇA PARTE IDEAL, que possuem no imovel objeto da matricula, ao dr. ISO WEINFELD, RG. 3.690.464 e CIC. 943.106.618-15, brasileiro, arquiteto, - solteiro, maior, domiciliado nesta Capital.-

O Escrevente Autorizado: JERSE RODRIGUES DA SILVA Escrevente Autorizado

R.4/M-13.469, em 21 de maio de 1980

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 24 de abril de 1980 do 1º Cartório de Notas desta Capital (Lº 1720, fls.276), KALMA JOSEK NUSBAUM e sua mulher DWOJRA FAJGA NUSBAUM, que também é conhecida como DWOJRA NUSBAUM, brasileiros, industriais, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77 (RG. 305.343-SP e 951.687-SP e CPF 111.655.708-82), domiciliados nesta Capital, venderam UMA TERÇA (1/3) PARTE do imóvel desta matricula, pelo preço de -295.000,00, a IZRAEL OSTROWICZ, brasileiro, o merciante (RG. 773.356-SP e CPF sob nº. 003.779.708-59), casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com Da. MARIETTA KREIN OSTROWICZ, domiciliado nesta Capital.

O escrevente autorizado: ISO GLOBARIO SILVEIRA SANTOS Escrevente Autorizado

R.5/M-13.469, em 21 de maio de 1980

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 24 de abril de 1980 do 1º Cartório de Notas desta Capital (Lº 1720, fls. 276), ISO WEINFELD, sol-

"continua no verso"

CNM 112482.2.0013469-91 — matrícula 13.469 — ficha 2 verso

solteiro, maior, retro qualificado, vendeu UMA TERÇA (1/3) PARTE IDEAL do imóvel desta matricula, pelo preço de -295.000,00, a IZRAEL OSTROWICZ, casado com Da. MARIETTA - KREIN OSTROWICZ, retro qualificado.

O escrevente autorizado: ISO GLOBARIO SILVEIRA SANTOS Escrevente Autorizado

R. 6 M. 13.469 em 27 de julho de 1.982.

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 30 de junho de 1982 (lvº 1839 fls.198) do 1º Cartório de Notas desta Capital, IZRAEL OSTROWICZ, já - qualificado, e sua mulher MARIETTA KREIN OSTROWICZ, brasileira, do lar, RG. nº 1.610.235-SP, domiciliados nesta Capital, venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de ---- Cr$ 2.075.000,00, a SERGIO TAVARES NUNES, RG. nº 185.960-ES, C.P.F. nº 174.009.887-00, brasileiro, agricultor, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da lei nº 6.515/77, - com LENICE BARRETO NUNES, domiciliado em Guaçui, Estado do Espirito Santo.

O Escrevente Autorizado:- Mario Galvão

R. 7 em 19 de outubro de 1983

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 30 de setembro de 1983 (lvº 1.904, fls. 21) do 1º Cartório de Notas desta Capital, SERGIO TAVARES / NUNES, já qualificado, e sua mulher LENICE BARRETO NUNES, / brasileira, do lar, representados por seu procurador Jose / Jairo Pereira de Moraes, brasileiro, do comércio, RG. nº / 10.701.874-SP e inscrito no CPF. nº 219.138.461-72, domiciliado nesta Capital, venderam o imóvel objeto desta matrícu

" continua na ficha 03 "

ESSA CERTIDÃO REPROGRÁFICA DE MATRÍCULA É EXPEDIDA DE ACORDO COM A LEI 14.282/22 QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.015/73

- IPTU 2025 - Contribuinte nº 008.022.0178-4 - Prefeitura de São Paulo

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
008.022.0178-4	2025	01	01/01/2025

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AL NOTHMANN, 707 - APTO 73
CEP 01216-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AL NOTHMANN, 707 - APTO 73
CEP 01216-000

Contribuinte(s):
CPF 083.750.037-00 MESSIAS NUNES
CPF 699.891.767-87 GILDA RODRIGUES MACIEL

Mensagens:
ISENCAO PELO VVI - LEI 17.719/21, ART. 2

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	828
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	828
Testada (m):	24,55

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	87
Área ocupada pela construção (m²):	750
Ano da construção corrigido:	1970
Padrão da construção:	2-C
Uso: residência	

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES						BASE DE CÁLCULO		FATOR	
CONSTRUÍDA 87	X	CONSTRUÇÃO 3.429,00	X	OBSOLESC 0,3000					=	CONSTRUÇÃO 89.497,00	X	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 828	X	TERRENO 5.660,00	X	PROFUND 1,0000	X	TIPO TERR 1,0000	X	CONDOMIN 1,6000	X	FRAÇÃO IDEAL 0,0155	=	TERR INCORPORADO 116.225,00	X	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	X	TERRENO	X	PROFUND	X	TIPO TERR	X	CONDOMIN	X	FRAÇÃO IDEAL	=	TERR NÃO INCORPORADO	X	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	
	X	0,010	+	0,00	=		X	0,000000	+	0,00	=	0,00	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

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

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
0,00	-	0,00	+	0,00	=	NADA DEVE PAGAR	Não há

4 – DADOS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um apartamento residencial com 68,1450 m² de área privativa, 18,2033 m² de área comum, totalizando 86,3483 m², equivalente a fração ideal de 1,54% no terreno do condomínio. Está situado na Alameda Nothmann, 707, apartamento 73, 7º andar, Condomínio Edifício Nothmann, no bairro Campos Elíseos, Capital de São Paulo, CEP 01216-000.

5 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Mediante modo comparativo de mercado, e com base nas pesquisas relativamente ao formato do imóvel, área útil e condições de aproveitamento, padrão de construção, ano da construção, porte do logradouro, situação, serviços públicos e a sua localização, onde procurou-se obter indicativos e negócios realizados de informantes com grande conhecimento do local, e pelos estudos e diligências realizadas nas imediações do imóvel, tomando-se elementos informativos de ofertas, e desta forma obtendo-se dados suficientes, devidamente aplicados, constatou-se que a conduta e desempenho do mercado de imóveis em perfis análogos para a cidade e bairro correspondentes ao imóvel apresentam-se considerável demandas em ofertas, indicando que o imóvel tem de média a boa absorção de liquidez no mercado, restando que consoante a coleta de dados abrangendo um conjunto amostral de imóveis, se pôde aferir o preço do **m² (metro quadrado) variando entre R$ 4.859,81 até R$ 6.428,57,** concluindo-se pelo **valor do m² do imóvel avaliado em R$ 5.643,85** e o valor da avaliação em **R$ 384.600,00 (trezentos e oitenta e quatro mil e seiscentos reais)**.

6 - CONCLUSÃO

- **IMÓVEL AVALIADO:** Residencial, apartamento com 68,1450 m² de área privativa, situado na Alameda Nothmann, 707, apartamento 73, 7º andar, Condomínio Edifício Nothmann, no bairro Campos Elíseos, Capital de São Paulo, CEP 01216-000, objeto da Matrícula nº 13.469 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, e Contribuinte Municipal nº 008.022.0178-4.

Procedidas todas as análises necessárias e consoante os documentos e dados fornecidos do imóvel, bem como dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, características do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, constata-se que **o valor de venda do imóvel objeto deste Parecer equivale a R$ 384.600,00 (trezentos e oitenta e quatro mil e seiscentos reais).**

DATA DA AVALIAÇÃO: 16 de dezembro de 2025.



Arlete Tomazine
Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI 268.582-F
CNAI 46.733

AMOSTRAS



Venda › São Paulo/SP › Campos Elíseos › Apartamento › Alameda Nothmann

Imóvel código: 74086815

Apartamento com 3 quartos e 107m² para vender por R$ 520.000

Alameda Nothmann - Campos Elíseos, São Paulo

107 m² | 3 quartos | 1 suite | 2 banheiros

Sobre o imóvel

Vendo Apartamento originalmente 03 quartos, sendo que o 3º quarto foi revertido para sala de estar, todo reformado, inclusive toda a parte elétrica.
01 suíte + 01 quarto + 01 banheiro social + sala de estar + sala de jantar + cozinha tipo americana + área de seviço + anda alto, ótima localização, próximo a bancos, farmácias, academias, supermercados e padarias + a 10 minutos a pé de 02 estações de metrô (Sta. Cecília e Marechal Deodoro, ambas linha vermelha) e próximos a pontos de ônibus e terminais.
IPTU R$100,00 anual.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Alameda Nothmann, 707, ap. 73, Cond. Edifício Nothmann, Campos Elíseos, São Paulo/SP

(11) 91639-0255 | (11) 3826-1119

Compre Aqui Patrimônio
Rua Mário de Andrade, 48 - Santa Cecília

Corretor responsável
Junior Mesquita (11) 95247 5225

Santa Cecília | 78 m² | 2 Quartos | 2 Banheiros | São Paulo - SP

Venda: **R$ 440.000,00** 2 dormitórios
Condomínio: **R$ 838,00**
IPTU: **R$ 1,00**

Código: AJM643



Localizado na Alameda Nothmann, bairro Santa Cecília, São Paulo - SP. Próximo da estação do Metrô Santa Cecília, Hospital Santa Casa, Padaria Iracema e Teatro São Pedro.

Apartamento com 78m2 de área útil, distribuídos em sala com espaço para dois ambientes, 2 dormitórios amplos, 2 banheiros, cozinha, área de serviço e quarto de serviço/escritório. Possui pé-direito alto, janelas grandes e armários embutidos. Fica em andar alto, posição de frente, bem iluminado, com vista e ensolarado.

Região com grande variedade comércios, bares, farmácias, restaurantes e etc..

Agende uma visita!
Código do imóvel: AJM643

- Aceita Animais
- Armário de Cozinha
- Armário Embutido no Quarto
- Armário no Dormitório
- Box de Vidro
- Cozinha
- Elevador
- Internet sem fio
- Janela grande
- Janelas Grandes
- Pé Direito Alto
- Perto de Hospitais
- Perto de Transporte Público
- Piso Frio
- Próximo a Santa Casa de Saúde
- Próximo ao Metrô Santa Cecília
- Rede de Proteção
- Sala Grande
- Área de serviço
- Armário Embutido
- Armário na Cozinha
- Box Blindex
- Conexão Internet
- Cozinha Grande
- Interfone
- Janela de Alumínio
- Janelas de Alumínio
- Living com pé direito duplo
- Perto de Escolas
- Perto de Shopping
- Perto de Vias de Acesso
- Próximo a Ciclovias
- Próximo ao Metrô Marechal Deodoro
- Próximo ao Shopping Higienópolis
- Sala de estar
- Ventilação Natural

HOME EMPRESA CONTATO MAIS ANUNCIE SEU IMÓVEL AQUI

VENDA LOCAÇÃO

Página Inicial > Apartamento > São Paulo > Campos Elíseos > Detalhes do Imóvel

Apartamento com 02 dormitórios em Campos Elíseos - Cód.: 9162

Campos Elíseos, São Paulo, SP - Código 9162





Venda:
R$ 450.000,00

Condomínio: R$ 928,00

* Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, assim como a disponibilidade do imóvel.

Características

Dormitórios	2
Salas	1
Cozinhas	1
Banheiros	1
Área (útil)	70 m²

AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS CRECI 85768F / CNAI 37378
CORRETOR AVALIADOR DE IMÓVEIS - PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

1 – FINALIDADE: *Proceder a análise e avaliação do imóvel, mediante método técnico com critérios definidos, e assim ao final estimar o seu valor de mercado imobiliário. O valor de mercado estima o preço do imóvel, que é apurado pelo equilíbrio econômico alcançado pela lei da oferta e da demanda ao momento da análise.*

2 – OBJETO DA AVALIAÇÃO: *Apartamento nº 73, 7º andar, Condomínio Edifício Nothmann, localizado na Alameda Nothmann, 707, Campos Elíseos, São Paulo, SP, CEP 01216-000.*

VISTA LOCALIZAÇÃO



VISTA DA VIA

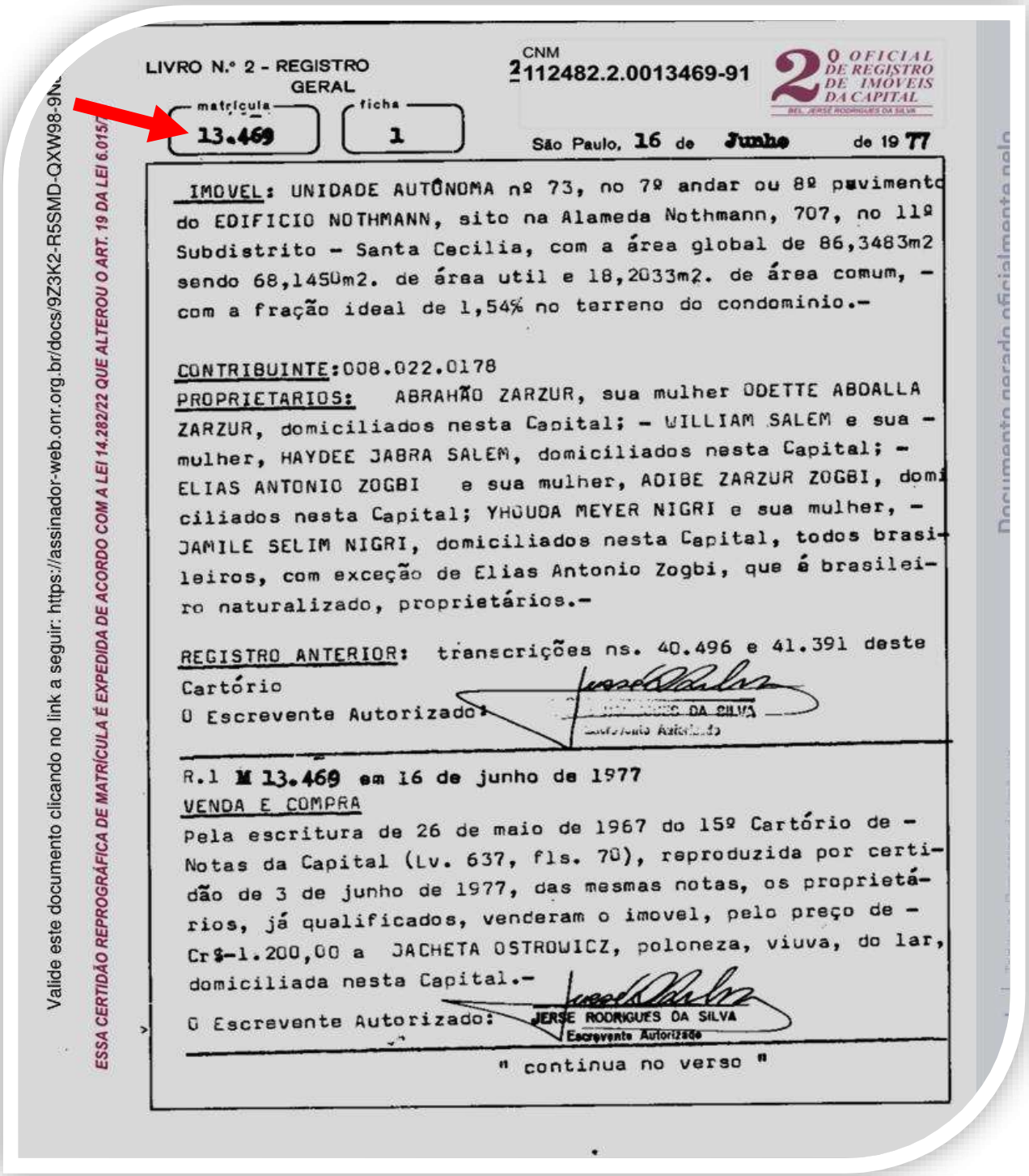


3 – INTERESSADO/DESTINATÁRIO: *Dr. Jackson Kawakami, advogado, com inscrição na OAB/SP nº 204.110, com escritório na Avenida Angélica, 2118, conjunto 11, São Paulo, SP, CEP 01228-200.*

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: *Apartamento com a* ***área privativa de 68,1450m²****, área comum de 18,2033m²; área total de 86,3483m², correspondendo a 1,54% do terreno do condomínio.*

5 – PROPRIETÁRIO: *Messias Nunes.*

6 – DOCUMENTAÇÃO: ***Certidão de matrícula expedida sob o número 13.469, pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de SÃO PAULO.***



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM 112482.2.0013469-91

matrícula 13.469 | ficha 1

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

São Paulo, 16 de Junho de 1977

IMOVEL: UNIDADE AUTÔNOMA nº 73, no 7º andar ou 8º pavimento do EDIFICIO NOTHMANN, sito na Alameda Nothmann, 707, no 11º Subdistrito - Santa Cecilia, com a área global de 86,3483m2 sendo 68,1450m2. de área util e 18,2033m2. de área comum, - com a fração ideal de 1,54% no terreno do condominio.-

CONTRIBUINTE:008.022.0178

PROPRIETARIOS: ABRAHÃO ZARZUR, sua mulher ODETTE ABDALLA ZARZUR, domiciliados nesta Capital; - WILLIAM SALEM e sua - mulher, HAYDEE JABRA SALEM, domiciliados nesta Capital; - ELIAS ANTONIO ZOGBI e sua mulher, ADIBE ZARZUR ZOGBI, domiciliados nesta Capital; YHOUDA MEYER NIGRI e sua mulher, - JAMILE SELIM NIGRI, domiciliados nesta Capital, todos brasileiros, com exceção de Elias Antonio Zogbi, que é brasileiro naturalizado, proprietários.-

REGISTRO ANTERIOR: transcrições ns. 40.496 e 41.391 deste Cartório

O Escrevente Autorizado: JERSE RODRIGUES DA SILVA Escrevente Autorizado

R.1 M 13.469 em 16 de junho de 1977

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 26 de maio de 1967 do 15º Cartório de - Notas da Capital (Lv. 637, fls. 70), reproduzida por certidão de 3 de junho de 1977, das mesmas notas, os proprietários, já qualificados, venderam o imovel, pelo preço de - Cr$-1.200,00 a JACHETA OSTROWICZ, poloneza, viuva, do lar, domiciliada nesta Capital.-

O Escrevente Autorizado: JERSE RODRIGUES DA SILVA Escrevente Autorizado

" continua no verso "

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9Z3K2-R5SMD-QXW98-9N...

ESSA CERTIDÃO REPROGRÁFICA DE MATRÍCULA É EXPEDIDA DE ACORDO COM A LEI 14.282/22 QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.015/...

Documento gerado oficialmente pelo...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9Z3K2-R5SMD-QXW98-9N8.
ESSA CERTIDÃO REPROGRÁFICA DE MATRÍCULA É EXPEDIDA DE ACORDO COM A LEI 14.282/22 QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.015/73

CNM
112482.2.0013469-91

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula 13.469 | ficha 1 verso

R.2 M 13.469 em 16 de Junho de 1.977

PARTILHA

Pela Carta de Sentença e Formal de Partilha datado de 22 de fevereiro de 1976, subscrito pelo Escrivão do 4º Ofício e assinado pelo dr. Domingos Franciulli Netto, M. Juiz de Direito da 4a. Vara, ambos da Familia e das Sucessões da Capital, homologado por sentença proferida aos 11 de novembro de 1975, que transitou em julgado, extraida dos autos de inventário dos bens deixados por falecimento de DWOJRA - NUSBAUM digo falecimento de JECHETA OSTROWICZ, ocorrido no dia 10 de outubro de 1972, não tendo deixado testamento, o imovel objeto desta matricula, avaliado em Cr$ 41.108,00 foi partilhado e ficou pertencendo na proporção de UMA TERÇA PARTE IDEAL, no valor de Cr$ 13.702,66 para cada um dos herdeiros ou casal de: 1) IZRAEL OSTROWICZ, brasileiro naturalizado, casado com MARIETTA KREIN OSTROWICZ domiciliado nesta Capital, ele industrial, ela do lar; 2) - GNENDLA WEINFELD, brasileira, do lar, casada com MARIO WEINFELD, brasileiro, industrial, domiciliado nesta Capital e 3) - DWOJRA NUSBAUM, brasileira naturalizada, do lar, casada com KALMA JOSEK NUSBAUM, domiciliada nesta Capital.

O Escrevente Autorizado: JESSE RODRIGUES DA SILVA Escrevente Autorizado

R.3 M 13.469 em 27 de julho de 1977

DOAÇÃO

Pela escritura de 22 de junho de 1977 do 1º Cartório de Notas desta Capital (Lv. 1574, fls. 170), GNENDLA WEINFELD RG. 718.100 e CIC. 489.089.918 e seu marido, MARIO WEINFELD, RG. 1.191.106 e CIC. 006.672.508, ambos brasileiros

" continua na ficha nº 2 "

Documento gerado oficialmente pelo .digital | Todos os Registros de Imóveis

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9Z3K2-R5SMD-QXW98-9N
ESSA CERTIDÃO REPROGRÁFICA DE MATRÍCULA É EXPEDIDA DE ACORDO COM A LEI 14.282/22 QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.015/7

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM 2112482.2.0013469-91

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula 13.469 | ficha 2

São Paulo, 27 de julho de 19 77

" continuação da ficha nº 1 "

industriais, casados em comunhão de bens, domiciliados nesta Capital, DOARAM, a titulo gratuito, no valor de Cr$44.281,33 para os efeitos fiscais, UMA TERÇA PARTE IDEAL, que possuem no imovel objeto da matricula, ao dr. ISO WEINFELD, RG. 3.690.464 e CIC. 943.106.618-15, brasileiro, arquiteto, - solteiro, maior, domiciliado nesta Capital.-

O Escrevente Autorizado.- JERSE RODRIGUES DA SILVA Escrevente Autorizado

R.4/M-13.469, em 21 de maio de 1980

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 24 de abril de 1980 do 1º Cartório de Notas desta Capital (Lº 1720, fls.276), KALMA JOSEK NUSBAUM e sua mulher DWOJRA FAJGA NUSBAUM, que também é conhecida como DWOJRA NUSBAUM, brasileiros, industriais, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77 (RG. 305.343-SP e 951.687-SP e CPF 111.655.708-82), domiciliados nesta Capital, venderam UMA TERÇA (1/3) PARTE do imóvel desta matricula, pelo preço de Cr$-295.000,00, a IZRAEL OSTROWICZ, brasileiro, comerciante (RG. 773.356-SP e CPF sob nº. 003.779.708-59), casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com Dª. MARIETTA KREIN OSTROWICZ, domiciliado nesta Capital.

O escrevente autorizado: ISO GILBERTO SILVEIRA SANTOS Escrevente Autorizado

R.5/M-13.469, em 21 de maio de 1980

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 24 de abril de 1980 do 1º Cartório de Notas desta Capital (Lº 1720, fls. 276), ISO WEINFELD, sol-

"continua no verso"

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis Digital | Todos os Registros de Imóveis

Processo 0058477-70.2024.8.26.0100/SP, Evento 50, PARECERTEC50, Página 5

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9Z3K2-R5SMD-QXW98-9N8E

ESTA CERTIDÃO REPRODUZIDA É EXPEDIDA DE ACORDO COM A LEI 14.382/22 QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.015/73

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis digital | Todos os Registros de Imóveis

CNM
112482.2.0013469-91

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula 13.469 | ficha 2 verso

solteiro, maior, retro qualificado, vendeu UMA TERÇA (1/3) PARTE IDEAL do imóvel desta matricula, pelo preço de Cr$ 295.000,00, a IZRAEL OSTROWICZ, casado com Da. MARIETTA KREIN OSTROWICZ, retro qualificado.
O escrevente autorizado: LUIZ CARLOS ROSARIO SILVEIRA SANTOS
Escrevente Autorizado

R. 6 M. 13.469 em 27 de julho de 1.982.
VENDA E COMPRA
Pela escritura de 30 de junho de 1982 (lvº 1839 fls.198) do 1º Cartório de Notas desta Capital, IZRAEL OSTROWICZ, já qualificado, e sua mulher MARIETTA KREIN OSTROWICZ, brasileira, do lar, RG. nº 1.610.235-SP, domiciliados nesta Capital, venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de Cr$ 2.075.000,00, a SERGIO TAVARES NUNES, RG. nº 185.960-ES, C.P.F. nº 174.009.887-00, brasileiro, agricultor, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da lei nº 6.515/77, com LENICE BARRETO NUNES, domiciliado em Guaçui, Estado do Espirito Santo.
O Escrevente Autorizado:- Mario Palma

R. 7 em 19 de outubro de 1983
VENDA E COMPRA
Pela escritura de 30 de setembro de 1983 (lvº 1.904, fls. 21) do 1º Cartório de Notas desta Capital, SERGIO TAVARES NUNES, já qualificado, e sua mulher LENICE BARRETO NUNES, brasileira, do lar, representados por seu procurador Jose Jairo Pereira de Moraes, brasileiro, do comércio, RG. nº 10.701.874-SP e inscrito no CPF. nº 219.138.461-72, domiciliado nesta Capital, venderam o imóvel objeto desta matrícu

" continua na ficha 03 "

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9Z3K2-R5SMD-QXW98-9N8E4

ESSA CERTIDÃO REPROGRÁFICA DE MATRÍCULA É EXPEDIDA DE ACORDO COM A LEI 14.282/22 QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.015/73

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM 112482.2.0013469-91

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula 13.469 | ficha 03

São Paulo, 19 de outubro de 19 83

continuação da ficha 02.
matrícula, pelo preço de Cr$ 2.800.000,00, a MESSIAS NUNES, brasileiro, divorciado, do comércio, RG. nº 8.197.743-SP, - CPF. nº 083.750.037-00, domiciliado nesta Capital.

O Escrevente Autorizado:- [illegible] SANTOS
Escrevente Autorizado

Av. 8 em 21 de maio de 2013
Prenotação 363.072 - 10/05/2013
PENHORA

Da Certidão datada de 10 de maio de 2013, emitido por meio eletrônico (nos termos do provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo) por Carlos Eduardo Ramos de Oliveira Brunelli, Diretor de Divisão e Escrivão/Diretor do 31° Ofício Cível do Foro Central, desta Capital, extraída dos autos (Processo n° 0188571-63.2011.8.26.0100) da ação de Execução Civil movida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NOTHMANN, CNPJ/MF. n° 54.285.028/0001-41, contra MESSIAS NUNES, CPF/MF. n° 083.750.037-00, consta que o imóvel objeto desta matrícula, FOI PENHORADO nos aludidos autos, tendo sido atribuído à causa, o valor de R$-7.609.82, e nomeado depositário o executado MESSIAS NUNES, já qualificado.

O Escrevente Autorizado: Luiz Paulo Filócomo

*** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA ***
** VIDE COTA NA PRÓXIMA PÁGINA **

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis Digital | Todos os Registros de Imóveis

7 – METODOLOGIA EMPREGADA: *O critério técnico que sustentou a determinação de valor e correspondente mensuração dos elementos patrimoniais envolvidos no presente Parecer, foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que convalida o valor estabelecido mesmo ausente vistoria "in loco", tal como o caso. O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado quando se dispõe de dados amostrais que permitam a formação de um modelo com tratamento inferencial estatístico, razão pela qual é o método mais representativo do comportamento de mercado.*

8 – CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL: *O imóvel objeto da avaliação refere-se a um apartamento com boas dimensões e excelente localização para a região em que se situa, e está servido de todos os serviços públicos, sendo a região com favoráveis condições de habitação, ocupada de forma mista, tanto residencial como comercial. Além disso, constata-se também que o bem avaliado, por seu porte e potencial de aproveitamento, bem como pelo porte de construção, apresenta liquidez média, e possui capacidade física e econômica de potencial geração de receitas e de garantias e resultados para o mercado em caráter de investimento.*

9 – OBTENÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (Vu) DO IMÓVEL: *Para a obtenção do valor unitário básico de metro quadrado de área útil do imóvel, será adotado o Método Comparativo Direto, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata, através da comparação direta com dados de elementos assemelhados. A Pesquisa de Dados é a principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e a compilação de dados amostrais.*

O planejamento da pesquisa estabelece:

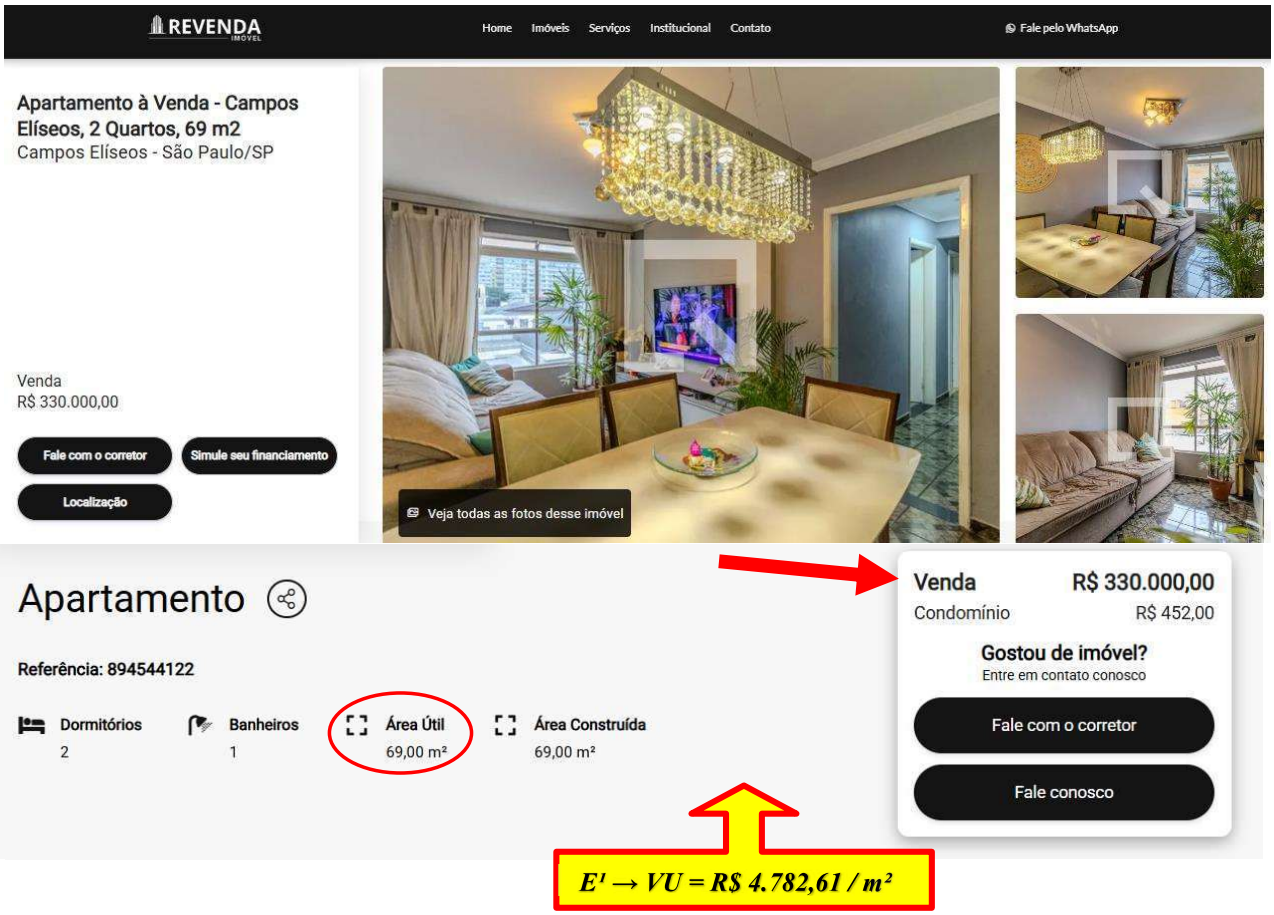
▪ *A abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação.*

▪ *A caracterização e delimitação da região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhante.*

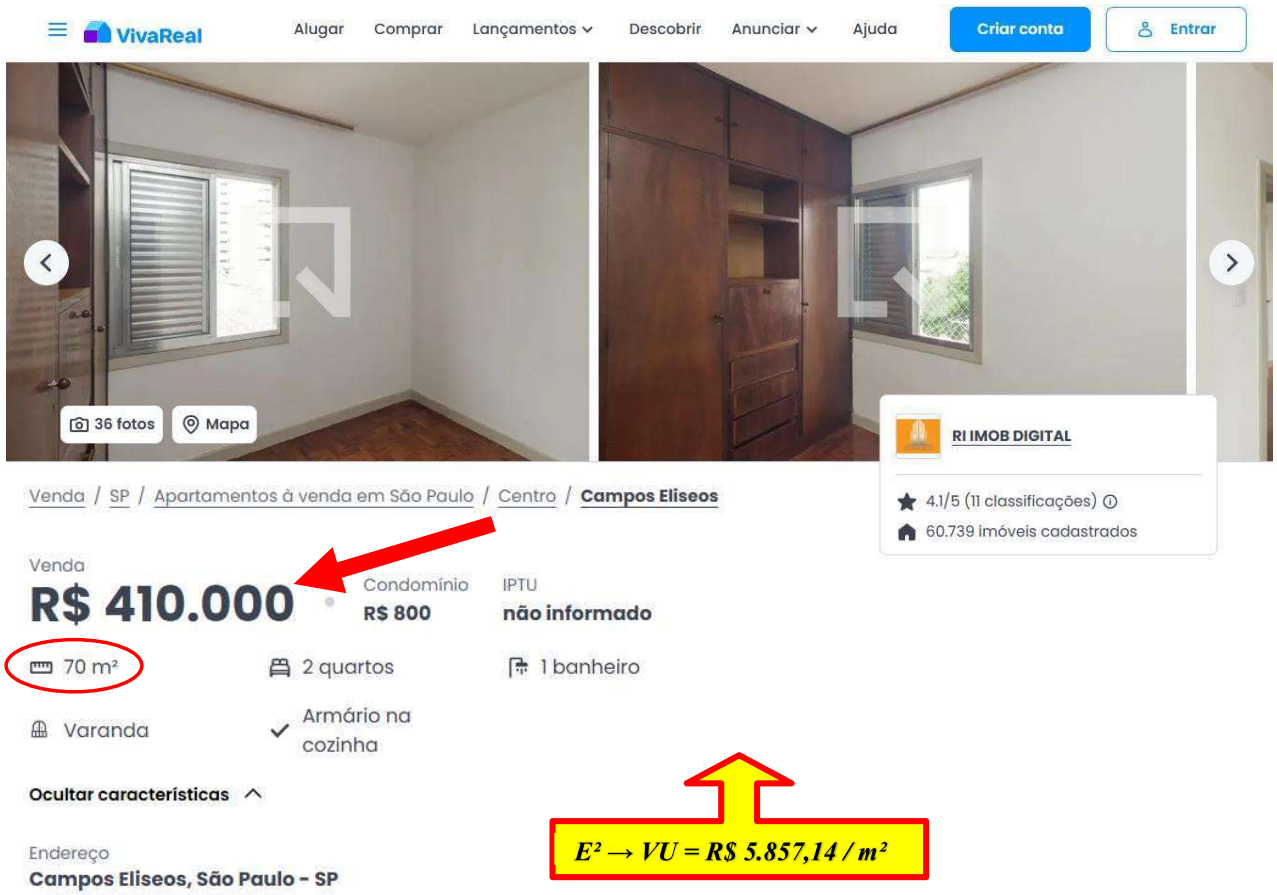
▪ *A obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.*

Serão considerados semelhantes elementos que estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando; e, sempre que possível, tenham dimensões compatíveis, número compatível de dependências, entre outros.

10 – ELEMENTOS COMPARATIVOS COLETADOS: E¹ – E² – E³ – E⁴



E¹ → VU = R$ 4.782,61 / m²



E² → VU = R$ 5.857,14 / m²

REVENDA IMÓVEL

Home Imóveis Serviços Institucional Contato Fale pelo WhatsApp

Apartamento à Venda - Campos Elíseos, 2 Quartos, 62 m2

Campos Elíseos - São Paulo/SP







Venda
R$ 390.000,00

Fale com o corretor | Simule seu financiamento | Localização

Apartamento

Referência: 894712628

Dormitórios	Banheiros	Área Útil	Área Construída
2	1	62,00 m²	62,00 m²

Venda R$ 390.000,00
Condomínio R$ 445,00

Gostou de imóvel?
Entre em contato conosco

Fale com o corretor

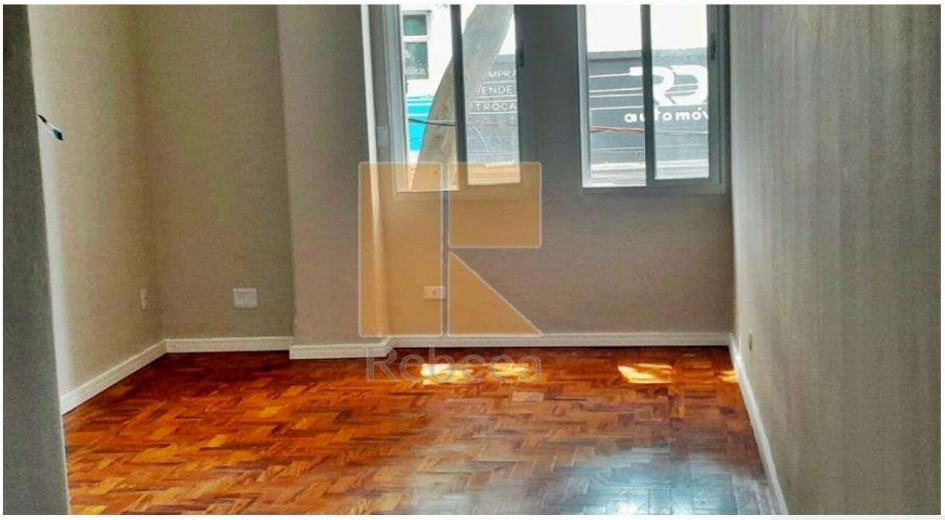
Fale conosco

$E^3 \rightarrow VU = R\$\ 6.290,32 / m^2$

Rebeca Administração Personalizada de Imóveis

(011) 3358-1500

HOME A EMPRESA BUSCAR IMÓVEL CADASTRE SEU IMÓVEL TRABALHE CONOSCO CONTATO





CAMPOS ELÍSEOS - REF. RB19559

SÃO PAULO | APARTAMENTO | RESIDENCIAL

VENDA R$ 470.000,00

SELECIONAR IMÓVEL

2	1	70m²	70m²	R$560,00
DORM(S)	VAGA(S)	ÁREA ÚTIL	ÁREA TOTAL	CONDOMÍNIO

$E^4 \rightarrow VU = R\$\ 6.714,29 / m^2$

11 – TRATAMENTO DOS EXEMPLARES:

EXEMPLAR Nº	PREÇO UNITÁRIO M²
E¹	4.782,61
E²	5.857,14
E³	6.290,32
E⁴	6.714,29
MÉDIA ARITMÉTICA = 5.911,09 **Vu = R$ 5.911,09/m² - DEZEMBRO / 2025**	

O resultado final da pesquisa acima mencionada apurou o valor unitário básico de metro quadrado de área útil de: VU = R$ 5.911,09 / m²

12 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO: *O mercado imobiliário na região onde o imóvel avaliando está situado, e adjacências, acompanhando o comportamento das principais cidades brasileiras, representa uma aplicação de baixo risco e certamente favorece seu potencial de aproveitamento/utilização para interesses financeiros (venda, locação, permuta, etc.).*

Pesquisas recentes sobre ofertas de imóveis assemelhados, sinalizam pela existência de bens em oferta/venda que apresentem simultaneamente dimensões e localização compatíveis e similares com o imóvel avaliando. Esta similaridade certamente é um fator valorizador do bem.

Estima-se que o valor do metro quadrado em que são colocados no mercado ao momento em que são efetivamente negociados ficam entre R$ 4.782,61 e R$ 6.714,29/m², representando que o valor do metro quadrado para o imóvel em questão corresponde a R$ 5.911,09.

Conforme os Elementos coletados chegou-se ao resultado final da pesquisa acima mencionada, apurando-se o valor unitário (Vu) básico de metro quadrado de área útil de: VU = R$ 5.911,09 / m².

13 – CONCLUSÃO / DATA: *Aos 17 de dezembro de 2025, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o apartamento nº 73, 7º andar, Condomínio Edifício Nothmann, localizado na Alameda Nothmann, 707, Campos Elíseos, São Paulo, SP, CEP 01216-000, tem boa localização, servido de boa infraestrutura pública, tendo potencial de aproveitamento em uso próprio e para obtenção de renda, sendo por este parecer avaliado em R$ 402.811,23 (quatrocentos e dois mil e oitocentos e onze reais e vinte e três centavos).*

Resultando no valor arredondado de: R$ 403.000,00 (quatrocentos e três mil reais).

14 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO (DEZEMBRO / 2025):

ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:

R$ 403.000,00

(quatrocentos e três mil reais)

PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA
CRECI 85768F - CNAI 37378
Avaliações Imobiliárias/Corretor Imobiliário

POMPEIA IMOVEIS
CRECI 22.327-J

PESQUISA DE DÉBITOS DE NATUREZA FISCAL MUNICIPAL

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda

Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários

Certidão Número:	0002312834-2025
Número do Contribuinte:	008.022.0178-4
Nome do Contribuinte:	INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
Local do Imóvel:	AL NOTHMANN , 707 , APTO 73 , - CEP: 01216-000
Cep:	01216-000
Liberação:	18/12/2025
Validade:	16/06/2026

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo que vierem a ser apuradas ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período contido neste documento, relativas a tributos administrados pela Secretaria Municipal da Fazenda e a inscrições em Dívida Ativa Municipal, junto à Procuradoria-Geral do Município é certificado que a Situação Fiscal do Contribuinte supra, referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxa de Limpeza Pública, Taxa de Conservação de Vias e Logradouros Públicos, Taxa de Combate e Sinistros e Contribuição de Melhoria incidentes sobre o imóvel acima identificado inscritos e não inscritos na Dívida Ativa até a presente data é: **REGULAR.**

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/.
Qualquer rasura invalidará este documento.

SITUAÇÃO REGULAR

Certidão expedida com base na Portaria Conjunta SF/PGM nº 4, de 12 de abril de 2017, Decreto 50.691, de 29 de junho de 2009, Decreto 51.714, de 13 de agosto de 2010 e Portaria SF nº 4 , de 05 de janeiro de 2012; Portaria SF nº 268, de 11 de outubro de 2019 e Portaria SF nº 182, de 04 de agosto de 2021.

Certidão emitida às 09:25:14 horas do dia 18/12/2025 (hora e data de Brasília)

Código de autenticidade: 2E7C5C6A

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda http://www.prefeitura.sp.gov.br/sf



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
31ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1100/1129 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 3538-9088 - E-mail: upj31a35cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DESPACHO

Processo Digital nº:	**0058477-70.2024.8.26.0100**
Classe – Assunto:	**Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Condomínio Edifício Nothmann**
Executado:	**Espólio de Messias Nunes**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mariana de Souza Neves Salinas

Vistos.

Anoto a concordância da parte executada com as avaliações apresentadas pelo exequente, realizadas por corretores de imóveis.

Indefiro, por ora, o pedido de alienação do imóvel, pois sequer houver o registro da penhora na matrícula do imóvel.

Cumpra a serventia integralmente o determinado às fls. 81, providenciando o registro da penhora pelo sistema ARISP.

Intime-se.

São Paulo, 26 de março de 2026.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA



DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 397.460,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	16/12/2025 a 01/09/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	259 dias	1,032277
Percentual correspondente	259 dias	3,227684 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R$ 410.288,75
Sub Total	(=)	R$ 410.288,75
Valor total	**(=)**	**R$ 410.288,75**

Retornar Imprimir