correjacintowilly@gmail.com

JACINTO WILLY

TERMO DE AVALIAÇÃO OPINATIVO – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

Data da Elaboração: 08/01/2025
Responsável Técnico: Jacinto Willy – CRECI/SP nº 49.795
Imóvel: Matrícula nº 4.688 – 16º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo/SP
Solicitante: Helton Moreira Gonçalves
CPF: 269.254.918-08
Endereço: Rua Santos Dumont.293 – Vila Bocaina – Mauá – SP – CEP: 09310-130

Finalidade

Este parecer técnico tem como propósito principal a determinação do valor de mercado de bem imóvel, com vistas à sua precificação prévia para fins de alienação em leilão público.

A avaliação foi elaborada conforme os preceitos legais vigentes, observando os princípios técnicos e éticos da profissão, com respaldo na Lei Federal nº 6.530/1978, que regulamenta o exercício da atividade de corretor de imóveis, e nas diretrizes da Norma Brasileira NBR 14.653-2 da ABNT, que trata especificamente da avaliação de imóveis urbanos.

correjacintowilly@gmail.com

Objeto da Avaliação

O presente estudo tem por objeto um bem imóvel urbano, consistente em terreno com edificação residencial, regularmente constituído e inserido em área urbana consolidada, destinado predominantemente ao uso residencial.

Localização: Rua Fonseca Galvão, n.º 205, bairro Jardim da Glória – São Paulo/SP.

Descrição do Imóvel: Trata-se de terreno urbano localizado na Rua Fonseca Galvão, correspondente ao lote nº 24 da quadra 8, situado no bairro Vila Deodoro, pertencente ao 372º Subdistrito – Aclimação, no município de São Paulo/SP. O imóvel apresenta frente de 8,56 metros para a via pública mencionada, desenvolvendo-se por 53,00 metros da frente aos fundos pelo lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 23.

Pelo lado direito, o terreno mede 50,00 metros, confrontando com propriedade de terceiros, e, nos fundos, possui largura equivalente à da frente, confrontando com o fundo do lote nº 10, também pertencente à Companhia Imóveis e Construções, totalizando área de 442,95 m².

O imóvel encontra-se inscrito no cadastro municipal sob o contribuinte nº 039.014.0021-4. Conforme consta da Averbação nº 9 e de documentos expedidos pela Prefeitura Municipal, foi erigido no local um prédio residencial, identificado sob o nº 205 da Rua Fonseca Galvão, com área construída de 426,00 m².

O bem está inserido no bairro Jardim da Glória, região urbana consolidada, provida de infraestrutura completa, comércio e serviços

correjacintowilly@gmail.com

diversificados, além de boa acessibilidade, apresentando mercado imobiliário ativo e liquidez regular.

Metodologia de Avaliação

A metodologia aplicada para esta avaliação foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual consiste na comparação do imóvel avaliado com outros de características similares e localizados em região equivalente, cujas ofertas ou transações tenham sido verificadas em período recente.

Foram observados e ponderados os seguintes atributos para a análise:

- Localização geográfica;
- Área total do terreno;
- Estado de conservação das edificações;
- Tipologia das construções;
- Padrão construtivo e acabamento;
- Potencial de valorização;
- Situação documental e viabilidade de regularização.

As amostras comparativas utilizadas para a precificação foram obtidas por meio de pesquisas em portais especializados, registros públicos, além de consulta junto a corretores atuantes na microrregião.

correjacintowilly@gmail.com

Análise e Determinação do Valor de Mercado

Com base nos dados levantados e após criteriosa análise dos imóveis de referência, concluiu-se que o valor médio unitário do metro quadrado de terrenos edificados com características similares na região é de **R$ 3.250,59**.

Cálculo do Valor do Imóvel

Área Total do Terreno: 442,95m²
Valor Médio por m²: R$ 3.250,59

Valor de Avaliação: 442,95m² x R$ 3.250,59 = R$ 1.439.847,98

Conclusão – Valor de Mercado Atribuído

Com fundamento na análise técnica realizada, atribui-se ao imóvel objeto deste laudo o seguinte valor:

R$ 1.439.847,98

(Um milhão, quatrocentos e trinta e nove mil, oitocentos e quarenta e sete reais e noventa e oito centavos)

correjacintowilly@gmail.com

Este valor representa a estimativa de mercado na data da presente avaliação, considerando as condições atuais do imóvel e do mercado local.

Este documento foi elaborado com a observância dos princípios da imparcialidade, boa-fé, rigor técnico e diligência profissional, visando conferir segurança jurídica e mercadológica ao solicitante.



Jacinto Willy

Corretor de Imóveis – CRECI/SP nº 49.795

Processo 1003232-55.2025.8.26.0348/SP, Evento 88, DOCUMENTACAO107, Página 1

CNM: 111278.2.0004688-70

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 4688 | ficha 1

São Paulo, 27 de setembro -- de 19 76

IMÓVEL:- UM TERRENO, à Rua Fonseca Galvão, lote 24 da quadra 8, da Vila Deodoro, no 37º Subdistrito-Aclimação, onde outrora existiu a casa nº 24, já demolida, medindo 8,56m de frente para a citada rua; da frente aos fundos de um lado - mede 53,00m, confinando com o lote 23, de propriedade da -- Companhia Imóveis e Construções, do outro lado mede 50,00m e divide com terreno de quem de direito, e finalmente nos-- fundos tem a largura da frente, onde divide com o fundo do- lote 10, de propriedade da Companhia Imóveis e Construções, encerrando a área de 442,95m2.
PROPRIETÁRIOS:- BRUNO ROMANO GASPERINI, advogado, RG- nº -- 1.532.216-SP, e sua mulher ROSALINA DIAS GASPERINI, professora, RG- nº 2.420.123-SP, ambos brasileiros, inscritos no CPF sob nº 024.138.688, domiciliados nesta Capital.
CONTRIBUINTE:- 039.014.0021-4
REGISTRO ANTERIOR:- Transcrições nºs 46.981, 47.089 e 51.033 deste.
O OFICIAL Mauri Vitorio Penna

R-1/4688.- Por escritura de venda e compra datada de 26- de novembro de 1.975, livro 2.862 - fls. 109, das notas do- 7º Tabelião desta Capital, o imóvel foi transmitido a NEL-- SON RODOVERI, brasileiro, industrial, RG- nº 3.662.516-SP-- inscrito no CPF sob nº 089.428.628, casado com Davirose --- Rottea Rodoveri, domiciliado nesta Capital, pelo preço de - CR$350.000,00.- São Paulo, 27 de setembro de 1.976.- O escre vente autorizado, Wanda Penna A. Cruz

AV-2/4.688.-Conforme escritura datada de 10 de fevereiro de-- 1.978, (livro 1.588- fls. 277) das notas do 1º tabelião --- desta Capital, o imóvel, atualmente,confronta:- do lado direi to de quem da rua olha para o mesmo, com a casa nº 27, do --- lado esquerdo com a casa nº 199, ambas da mesma rua, e nos -- fundos com a casa nº 638 da Rua Dolzani.-São Paulo, 21 de - fevereiro de 1.978.- O ESCREVENTE AUTORIZADO

R-3/4.688.-Por escritura datada de 10 de fevereiro de 1.978, - (livro 1.588- fls. 277) das notas do 1º tabelião desta Ca-- pital, os proprietários NELSON RODOVERI, RG. nº. 3.662.516-SP e sua mulher DAVIROSE ROTTEA RODOVERI, RG. nº. 6.881.343-SP, - brasileiros, proprietários, inscritos no CPF sob número ----- 089.428.628-53, domiciliados nesta Capital, compromissaram o- imóvel à venda a WALDEMAR RIPANI, brasileiro, do comércio, -- RG. número 2.445.301-SP, e CIC número 104.143.638-68, casado-

(continua no verso) :-

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: RUBENS JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.772.148-** DATA: 08/01/2026 08:30:33

Processo 1003232-55.2025.8.26.0348/SP, Evento 88, DOCUMENTACAO107, Página 2

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula 4.688 | ficha 1 verso

com BENEDITA DA SILVA RIPANI, domiciliado nesta Capital, em-caráter irretratável e irrevogável, pelo preço de CR$..... 676.600,00, pagáveis por meio de 20 prestações mensais e --- sucessivas, sem juros, vencendo-se a primeira no dia 10 de - março de 1.978, na forma prevista no título.-São Paulo, 21 - de fevereiro de 1.978.- O ESCREVENTE AUTORIZADO,

R-4/4.688.-Por escritura datada de 09 de julho de 1.979, --- (livro 56- fls. 136) das notas do tabelião do distrito e -- município de Itapevi, Comarca de Cotia, deste Estado, WALDE-- MAR RIPANI, do comércio, RG. número 2.445.301-SP, e sua - - mulher BENEDITA DA SILVA RIPANI, do lar, RG. nº. 6.172.485-SP brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, ante--- riormente a Lei 6.515/77, inscritos no CPF sob número - - - 104.143.638/68, domiciliados nesta Capital, cederam e transfe riram ao FRIGORIFICO ITAPEVI S/A., com séde no município de - Itapevi, Comarca de Cotia, neste Estado, inscrito no CGC sob- número 49.870.777/0001-04, todos os seus direitos e obriga -- ções decorrentes do contrato de compromisso registrado sob -- número 3, nesta matrícula, com relação ao imóvel.- Valor --- CR$2.500.000,00.- São Paulo, 17 de julho de 1.979.- O ES-- CREVENTE AUTORIZADO,

R-5/4.688.- Por escritura de venda e compra datada de 09 de - julho de 1.979, (livro 56- fls. 136) das notas do tabelião- do distrito e município de Itapevi, Comarca de Cotia, deste - Estado, os proprietários NELSON RODOVERI, RG. nº. 3.662.516-- de São Paulo, e sua mulher DAVI ROSE ROTTEA RODOVERI, RG. nº.- 6.381.343-SP, brasileiros, proprietários, inscritos no CPF -- sob número 089.428.628-53, domiciliados nesta Capital, trans- mitiram o imóvel ao FRIGORIFICO ITAPEVI S/A., já qualificado, pelo preço de CR$2.500.000,00.- São Paulo, 17 de julho de- 1.979.- O ESCREVENTE AUTORIZADO,

AV-6/4.688.- FICAM CANCELADOS, os registros nºs. 3 e 4 desta- matrícula, em virtude do imóvel ter sido transmitido ao - - - FRIGORIFICO ITAPEVI S/A, conforme registro nº. 5.- Valor ---- CR$2.500.000,00.- São Paulo, 17 de julho de 1.979.- O ES-- CREVENTE AUTORIZADO,

R-7/4.688.- Por escritura de venda e compra datada de 14 de- outubro de 1.981, (livro 1.898- fls. 243) das notas do 5º- tabelião desta Capital, o proprietário FRIGORIFICO ITAPEVI - S/A., com séde no municipio de Itapevi, deste Estado, - - -

(continua na ficha nº. 2) :-

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO POSSUI VALIDADE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: RUBENS JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.772.148-** DATA: 08/01/2026 08:30:33

Processo 1003232-55.2025.8.26.0348/SP, Evento 88, DOCUMENTACAO107, Página 3

São Paulo, 10 de dezembro de 1981

- (CONTINUAÇÃO DA FICHA NÚMERO UM (1) - - -

Processo 1003232-55.2025.8.26.0348/SP, Evento 88, DOCUMENTACAO107, Página 4

CNM: 111278.2.0004688-70

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula 4.688 | ficha 2 verso

nesta Capital, pelo preço de Cr$102.729.900,00.- São Paulo, - 08 de março de 1984.- O escrevente autorizado, - - - - - - Maria Helena Santi

R-11/ 4.688.- Por escritura datada de 28 de fevereiro de --- 1.984, livro 2.855 - fls. 17vº, das notas do 24º tabelião -- desta Capital, o proprietário GIANFRANCO MATARAZZO, brasileiro, separado consensualmente, engenheiro, RG nº 3.486.861-SP e CIC nº 047.893.428-91, domiciliado nesta Capital, deu o -- imóvel em hipoteca a favor de MANUEL PEREIRA DE OLIVEIRA, -- portugues, RG nº 2.457.531-SP e sua mulher HELENA GOUVEA DE-OLIVEIRA, brasileira, RG nº 2.816.056-SP, proprietários, casados sob o regime da comunhão de bens, anterior a Lei ----- 6.515/77, inscritos no CPF sob nº 007.476.458-68, domiciliados nesta Capital, para garantia da dívida no valor de ----- Cr$65.000.000,00, com vencimento para o dia 15 de julho de --- 1.984, na forma prevista no título.- São Paulo, 19 de março de 1.984.- O escrevente autorizado, Daimarie de O. Jose.

R-12/ 4.688 .- Por escritura de venda e compra datada de 27- de abril de 1.984 (livro 2.837 - fls 104) das notas do 24º - tabelião desta Capital, o proprietário GIANFRANCO MATARAZZO, brasileiro, separado consensualmente, engenheiro, RG. número 3.486.861-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 047.893.428-91,- domiciliado nesta Capital, transmitiu o imóvel à MARIANGELA-CHIARELLI, brasileira, desquitada, secretária executiva, RG. nº 4.580.241-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob número -------- 076.337.188-20, domiciliada nesta Capital, pelo preço de --- Cr$65.000.000,00.- São Paulo, 17 de maio de 1.984.- O escrevente autorizado, Daimarie de O. Jose.

AV-13/ 4.688 .- Fica cancelado o registro nº 11, desta ma-- trícula, em virtude dos credores terem recebido de seu devedor, a importância de CR$65.000.000,00, nos termos do requerimento datado de 05 de setembro de 1984.- São Paulo, 21 - de setembro de 1.984.- O escrevente autorizado, Daimarie de O. Jose

AV-14/ 4.688 .- Conforme requerimento datado de 04 de julho de 2.002 e Cédula de Identidade expedida em 31 de março de 1.988, pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo e Cadastro de Pessoas Físicas expedida pela Secretaria da Receita Federal - Ministério da Fazenda, o - - --

(CONTINUA NA FICHA Nº 3)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os registros de imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: RUBENS JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.772.148-** DATA: 08/01/2026 08:30:33

Processo 1003232-55.2025.8.26.0348/SP, Evento 88, DOCUMENTACAO107, Página 5

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula	ficha
4.688	3

São Paulo, 08 de agosto de 2.002

(CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 2)

número correto do RG. de MARIANGELA CHIARELLI, é 4.580.241-5-SSP/SP e atualmente acha-se inscrita no CPF/MF sob nº 007.764.048-90.- São Paulo, 08 de agosto de 2.002.- Escrevente Substituto, - - - - - - - - (Dora Maria de Oliveira Penna)

AV-15/ 4.688 .- Conforme requerimento datado de 04 de julho de 2.002 e Certidão de fls. 204 do livro B-05, Termo nº 1216, expedida em 16 de julho de 2.002, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito de Aldeia, Comarca de Barueri, deste Estado, o desquite de MARIANGELA CHIARELLI, foi convertido em DIVORCIO .São Paulo, 08 de agosto de 2.002.- Escrevente Substituto, (Dora Maria de Oliveira Penna)

AV-16/ 4.688 .- Conforme requerimento datado de 04 de julho de 2.002 e Certidão de fls. 004 do livro B-016, Termo nº 4455, expedida em 21 de fevereiro de 2.001, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 37º subdistrito-Aclimação, desta Capital, MARIANGELA CHIARELLI, em virtude de seu casamento com GIANFRANCO MATARAZZO, passou a assinar MARIANGELA CHIARELLI MATARAZZO, casamento esse realizado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77.- São Paulo, 08 de agosto de 2.002.- Escrevente Substituto, - (Dora Maria de Oliveira Penna)

AV-17/ 4.688.- Conforme requerimento datado de 04 de julho de 2.002 e Certidão de fls. 004 do livro B-016, Termo nº 4455, expedida em 21 de fevereiro de 2.001, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 37º subdistrito-Aclimação, desta Capital e averbação feita no verso da mesma, o casal GIANFRANCO MATARAZZO e MARIANGELA CHIARELLI MATARAZZO, separaram-se consensualmente, continuando a mulher a assinar o nome de casada, ou seja, MARIANGELA CHIARELLI MATARAZZO.- São Paulo, 08 agosto de 2.002.- Escrevente Substituto, (Dora Maria de Oliveira Penna)

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: RUBENS JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.772.148-** DATA: 08/01/2026 08:30:33

Processo 1003232-55.2025.8.26.0348/SP, Evento 88, DOCUMENTACAO107, Página 6

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula 4.688 | ficha 3 verso

AV-18/ 4.688 .- Conforme requerimento datado de 04 de julho de 2.002 e Certidão de fls. 004 do livro B-016, Termo nº 4455, expedida em 21 de fevereiro de 2.001, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 37º subdistrito-Aclimação, desta Capital e averbação feita no verso da mesma, a separação consensual de MARIANGELA CHIARELLI MATARAZZO, foi convertida em DIVORCIO .São Paulo, 08 de agosto de 2.002.- Escrevente Substituto,
(Dora Maria de Oliveira Penna)

AV-19/ 4.688- Conforme requerimento datado de 16 de agosto de 2.007 e Certidão do termo nº 4455, livro B-016, folhas 004 emitida em 10 de agosto de 2.007, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 37º Subdistrito – Aclimação desta Capital e averbação feita no verso da mesma, procede-se a presente averbação para constar que, por sentença proferida em 19 de dezembro de 2.006, pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Central desta Capital, transitada em julgado em 01 de março de 2.007 (processo nº 583.00.2006.180766-3/000.000-000 ordem 1077/2006 de Modificação de Cláusula requerida por Gianfranco Matarazzo), foi determinado que, MARIANGELA CHIARELLI MATARAZZO constante do R-12, volte a usar o nome de solteira, ou seja, MARIANGELA CHIARELLI.- São Paulo, 03 de setembro de 2.007.- Escrevente Substituto, (Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-20/4.688.- Da escritura referida no registro nº 21, desta matrícula e Certidão de Óbito Matricula 117838 01 55 2011 4 00100 194 0040340 31, expedida em 05 de agosto de 2011, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 30º Subdistrito-Ibirapuera, desta Capital, em 28 de julho de 2011, ocorreu o óbito de MARIANGELA CHIARELLI.- São Paulo, 11 de maio de 2012.- Escrevente substituto,
(Dora Maria de Oliveira Penna)

R-21/4.688.- Por escritura de inventário e partilha datada de 22 de dezembro de 2011, (livro 2196, págs. 325 à 338) do 15º Tabelião de----

(continua na ficha nº 4)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: RUBENS JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.772.148-** DATA: 08/01/2026 08:30:33

Processo 1003232-55.2025.8.26.0348/SP, Evento 88, DOCUMENTACAO107, Página 7

(continuação da ficha nº 3)

Notas, desta Capital, em virtude do falecimento da proprietária MARIANGELA CHIARELLI, o imóvel desta matrícula, foi PARTILHADO na proporção de metade ideal para cada uma das herdeiras: LARISSA RICCA CHIARELLI MATARAZZO, brasileira, solteira, maior, estudante, RG nº 34.696.334-5-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 383.459.238-28, e MARCELLA RICCA CHIARELLI MATARAZZO, brasileira, solteira, maior, estudante, RG nº 34.696.335-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 383.459.228-50, residentes e domiciliadas nesta Capital, na Rua Doutor João Maia, nº 170, apto. 41, no bairro da Aclimação.- Figurando como ADVOGADO ASSISTENTE Dr. MAURÍCIO TRALDI, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 147.555 e no CPF/MF sob nº 247.437.318-79, residente e domiciliado nesta Capital, com endereço comercial, na Rua Hungria nº 1100.- Valor R$823.843,00.- Valor Venal Referência R$841.382,00.- São Paulo, 11 de maio de 2012.- Escrevente substituto, _____ (Dora Maria de Oliveira Penna)

Prenotação: 524605 de 06/12/2018.-

R-22/ 4.688.- Por escritura de venda e compra datada de 14 de novembro de 2018, (livro 6301 - Página 347) do 7º Tabelião de Notas desta Capital, as proprietárias constantes do R-21, desta matrícula, de metade ideal cada uma LARISSA RICCA CHIARELLI MATARAZZO, advogada, e MARCELLA RICCA CHIARELLI MATARAZZO, publicitária, já qualificadas, residentes e domiciliadas na Alameda Jaú, nº 135, apartamento 1122, nesta Capital, transmitiram o imóvel a CARLOS FURTADO DO AMARAL, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG nº 38.999.753-5-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 055.358.196-11, residente e domiciliado na Rua Capistrano de Abreu, nº 405, apartamento 24-B, nesta Capital, pelo preço de R$1.000.000,00.- Valor Venal Referência R$2.207.214,00.- São Paulo, 13 de dezembro de 2018.- Escrevente Autorizada, _____ (Lilyan Loss de Oliveira Hortencio)

---

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: RUBENS JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.772.148-** DATA: 08/01/2026 08:30:33

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula 4.688 | ficha 04 verso

AV-23/4.688 - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA

Averbado em 10 de junho de 2025 - Prenotação nº 683.753 de 20/05/2025

Selo Digital: 1112783311547900683753251

Conforme requerimento datado de 20 de maio de 2025, procedo esta averbação nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, para ficar constando a existência de ação de execução de título extrajudicial - cumprimento provisório de sentença, distribuída em 19 de março de 2025 e admitida em juízo, Processo Digital nº 1003232-55.2025.8.26.0348 da 3ª Vara Cível da Comarca de Mauá, deste Estado, movida por HELTON MOREIRA GONÇALVES, brasileiro, casado, advogado, RG nº 29.932.012-1, CPF nº 269.254.918-08, em face de CARLOS FURTADO DO AMARAL, CPF nº 055.358.196-11, proprietário do imóvel objeto desta matrícula, conforme registro nº 22, o que se comprova pela certidão expedida em 10 de abril de 2025, tendo a causa o valor de R$367.068,00.

Luciana Boccuzzi

Escrevente Autorizada

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

GUILHERME PATRICIO DE GODOY

CORRETOR DE IMÓVEIS

Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária

Responsável Técnico: Guilherme Patricio de Godoy

Identificação: CRECI/SP N° 156986

Número do Processo: Processo n° 1003232-55.2025.8.26.0348 - 3ª Vara Cível – Foro de Mauá

Objeto da Avaliação: Matrícula n° 4.688 – 16° Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo/SP

Exequente: Helton Moreira Gonçalves

CPF/CNPJ: 269.254.918-08

Metodologia Aplicada:

Para a presente avaliação imobiliária, utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, técnica amplamente adotada na engenharia de avaliações e reconhecida pela Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR 14.653-2 da ABNT). Este método consiste na comparação direta entre o imóvel objeto da análise e outros bens similares, localizados em regiões com características urbanísticas, estruturais e econômicas semelhantes, cujos valores de oferta ou transações foram recentemente verificados no mercado imobiliário.

godoycorretagem@gmail.com

GUILHERME PATRICIO DE GODOY

CORRETOR DE IMÓVEIS

A seleção dos dados comparativos foi realizada com rigor técnico, priorizando imóveis com especificações construtivas, padrão de acabamento, localização e metragem compatíveis com o bem avaliado. A análise levou em consideração variações nos preços de mercado obtidos através de **fontes confiáveis**, tais como portais especializados, contato direto com **imobiliárias atuantes na região**, além de consultas a **bancos de dados de ofertas recentes** e documentos imobiliários oficiais.

Finalidade da Avaliação

A presente avaliação tem como **finalidade principal** a **definição do valor de mercado do imóvel** para fins de **alienação judicial ou extrajudicial**, seja por iniciativa particular do proprietário ou decorrente de processos judiciais. O laudo poderá ser utilizado como subsídio técnico na formação do preço de venda, garantindo maior segurança jurídica e transparência na negociação do bem.

GUILHERME PATRICIO DE GODOY

CORRETOR DE IMÓVEIS

Identificação e Caracterização do Imóvel

Endereço: Rua Fonseca Galvão, n.° 205, bairro Jardim da Glória – São Paulo/SP.

Inscrição Registral: 0390140021-4

Descrição do bem avaliado

Um terreno urbano, situado à Rua Fonseca Galvão, correspondente ao lote n° 24 da quadra 8, localizado no bairro Vila Deodoro, integrante do 372° Subdistrito – Aclimação, no município de São Paulo/SP. O terreno possui 8,56 metros de frente para a referida via pública, estendendo-se por 53,00 metros da frente aos fundos pelo lado esquerdo, confrontando com o lote n° 23, de propriedade da Companhia Imóveis e Construções. Pelo lado direito, mede 50,00 metros, confrontando com terreno de quem de direito. Nos fundos, apresenta largura equivalente à da frente, confrontando com o fundo do lote n° 10, de propriedade da Companhia Imóveis e Construções, encerrando a área total de 442,95 m².

O imóvel está cadastrado sob o número de contribuinte 039.014.0021-4, e, conforme Averbação n.° 9 e documentos emitidos junto a Prefeitura local, foi edificado no terreno um prédio residencial, sob n.° 205 da Rua Fonseca Galvão, com área construída de 426,00 m².

O imóvel está situado no bairro Jardim da Glória, área urbana consolidada, dotada de infraestrutura completa.

Área Total: 442,95m²

godoycorretagem@gmail.com

GUILHERME PATRICIO DE GODOY

CORRETOR DE IMÓVEIS

Análise Mercadológica e Valor do M² da Região

Com base nas pesquisas realizadas no mês da presente avaliação, o **valor médio do metro quadrado (m²)** para imóveis de padrão e localização equivalentes na cidade São Paulo, especialmente no entorno do bairro Jardim da Glória, foi fixado em:

Valor de referência do m² privativo: R$ 3.183,56/m²

Este valor foi obtido através da análise comparativa de **anúncios ativos e recentes** em portais como Viva Real, OLX, ZAP Imóveis e contatos diretos com **corretores credenciados locais**, considerando ajustes por características específicas como localização, metragem do terreno, estado de conservação, padrão de acabamento e posição solar.

godoycorretagem@gmail.com

GUILHERME PATRICIO DE GODOY

CORRETOR DE IMÓVEIS

Cálculo de Valor de Mercado do Imóvel

A avaliação foi pautada sobre a **área total**, considerando que é o critério mais comumente utilizado nas transações imobiliárias residenciais, conforme práticas do mercado:

442,95m² (Total) × R$ 3.183,56 (valor do m²) = R$ 1.410.160,39

Valor de mercado estimado do imóvel: R$ 1.410.160,39

Guilherme Patricio Godoy

godoycorretagem@gmail.com

Rafaella Falcão
corretora de imóveis

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Solicitante: Helton Moreira Gonçalves

CNPJ/CPF: 269.254.918-08

Endereço: Rua Santos Dumont.293 – Vila Bocaina – Mauá – SP – CEP: 09310-130.

Imóvel Avaliado: Matrícula nº 4.688 – 16º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo/SP.

Responsável Técnico: Rafaela Marques Cardoso Falcão Matias

CRECI: BA nº 25251

Data da Avaliação: 08/01/2025

Objetivo do Parecer

O presente parecer técnico tem como objetivo estimar o valor de mercado do imóvel descrito neste documento, utilizando critérios técnicos respaldados pela legislação vigente, com vistas à sua eventual comercialização, seja por iniciativa particular ou em processos judiciais.

Fundamento Legal

Este parecer foi elaborado conforme os preceitos da Lei Federal nº 6.530, de 12 de maio de 1978, regulamentada pelo Decreto nº 81.871/78, que dispõe sobre o exercício da profissão de Corretor de Imóveis. Em especial, destaca-se o Art. 3º, que estabelece a competência legal do profissional para emitir pareceres técnicos referentes à comercialização de bens imóveis.

Método Utilizado

O método adotado para esta avaliação é o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme as diretrizes da **NBR 14.653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas)**. Esse método fundamenta-se na comparação com imóveis similares situados na mesma região do bem avaliado, levando em consideração características como localização, área total, padrão construtivo, infraestrutura, estado de conservação, além de dados coletados junto a portais imobiliários, corretores locais e anúncios públicos.

Ainda, para complementação das informações, foram consultados documentos emitidos via plataforma digital da Prefeitura local, sendo estes Certidão de Valor Venal. Os documentos encontram-se atualizados foram emitidos à data da confecção do presente objeto.

Identificação do Imóvel Avaliado

Endereço do Imóvel: Rua Fonseca Galvão, n.º 205, bairro Jardim da Glória – São Paulo/SP.

Tipo de Imóvel: Terreno localizado em área urbana, com edificação, localizado em área urbana, inserido em zona com infraestrutura plenamente consolidada, contando com vias asfaltadas, rede de saneamento básico, abastecimento de energia elétrica, iluminação pública e demais serviços essenciais.

Descrição do Imóvel:

O imóvel corresponde a um lote de terreno urbano situado na Rua Fonseca Galvão, identificado como lote nº 24 da quadra 8, localizado no bairro Vila Deodoro, integrante do 372º Subdistrito – Aclimação, na cidade de São Paulo/SP. Possui testada de 8,56 metros voltada para a referida via, com profundidade de 53,00 metros pelo lado esquerdo, confrontando com o lote nº 23, pertencente à Companhia Imóveis e Construções.

Pelo lado direito, a profundidade é de 50,00 metros, confrontando com terreno de confrontante não identificado, e, nos fundos, o imóvel mantém a largura da frente, fazendo divisa com o fundo do lote nº 10, de propriedade da Companhia Imóveis e Construções, perfazendo área total de 442,95 m².

O bem está regularmente cadastrado junto à municipalidade sob o número de contribuinte 039.014.0021-4. De acordo com a Averbação nº 9 e informações fornecidas pela Prefeitura local, existe no terreno uma edificação residencial, numerada como nº 205 da Rua Fonseca Galvão, com área construída de 426,00 m².

A localização no bairro Jardim da Glória insere o imóvel em área urbana consolidada, com ampla oferta de infraestrutura, comércio e serviços de apoio, além de fácil acesso viário, fatores que conferem ao local boa liquidez e atratividade no mercado imobiliário.





Fonte: Google Maps; fev. de 2024.

Rafaella Falcão
corretora de imóveis

Análise Mercadológica

Com base na pesquisa comparativa realizada na região, foi possível identificar imóveis de padrão semelhante que serviram de referência para a presente avaliação. Os dados comparativos consideraram a **localização**, **metragem**, **finalidade de uso** e **características construtivas** descritas nos documentos da Prefeitura e matrícula imobiliária.

Determinação do Valor de Mercado

Com base na análise mercadológica, o valor do metro quadrado (m²) para imóveis com características similares na região foi estimado em:

R$ 3.418,14/m²

Considerando que o imóvel possui uma área de **442,95m²**, temos:

442,95m² x R$3.418,14/m² = R$ 1.514.066,95

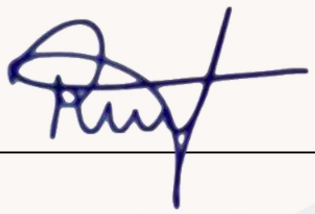
Com base na metodologia aplicada e nos dados mercadológicos levantados, o valor estimado para o imóvel avaliado é de:

R$ 1.514.066,95
(Um milhão, quinhentos e quatorze mil, sessenta e seis reais e noventa e cinco centavos)

rafaellafalcaoimoveis@gmail.com

Considerações Finais

Este parecer técnico foi elaborado com base em informações atualizadas e fidedignas, considerando a ampla experiência da responsável técnica no mercado imobiliário, respeitando os princípios éticos e legais da profissão.



Rafaela Marques Cardoso Falcão Matias

PREFEITURA DE
SÃO PAULO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 039.014.0021-4

Local do Imóvel:
R FONSECA GALVAO, 205 - .
CEP 01547-130
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R FONSECA GALVAO, 205 - .
CEP 01547-130

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	443	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	443		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	426	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	230	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1983		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	2.971,00
- da construção:	2.903,00

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

- da área incorporada:	1.254.952,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	643.073,00
Base de cálculo do IPTU:	1.898.025,00

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 08/04/2026, em

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 08/01/2026
Número do Documento: 2.2026.000023869-9
Solicitante: ANDERSON NEVES DE OLIVEIRA (CPF 520.212.918-12)

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda

Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários

Certidão Número:	0000040460-2026
Número do Contribuinte:	039.014.0021-4
Nome do Contribuinte:	INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
Local do Imóvel:	R FONSECA GALVAO , 205 , . , - CEP: 01547-130
Cep:	01547-130
Liberação:	08/01/2026
Validade:	07/07/2026

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 08:45:27 horas do dia 08/01/2026 (hora e data de Brasília)

Código de autenticidade: ABCFB9D

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