



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 – PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO	4
9 – DOCUMENTOS	4
10 – SERVIÇOS PÚBLICOS	5
11 – METODOLOGIA EMPREGADA	5
12 – ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO	5
13 – LEVANTAMENTO COMPARATIVO	6
14 – TABELA DAS AMOSTRAS	6
15 – AMOSTRAS ANALISADAS	6
16 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
17 – ENCERRAMENTO	9
18 – AVALIAÇÃO	9
19 – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL	10

1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

04 de março de 2024.

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 Residencial Plano & Jardim Sul*, inscrito no CNPJ/MF sob nº 37.121.339/0001-56, com endereço na Rua Cantori, nº 12, Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05728-020.

3. FINALIDADE DO PARECER

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

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Apartamento nº 17, localizado no 1º andar da Torre A, do Condomínio Residencial Plano & Jardim Sul, na Rua Cantori, nº 12, no bairro Vila Andrade, na Capital do Estado de São Paulo, CEP 05728-020.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

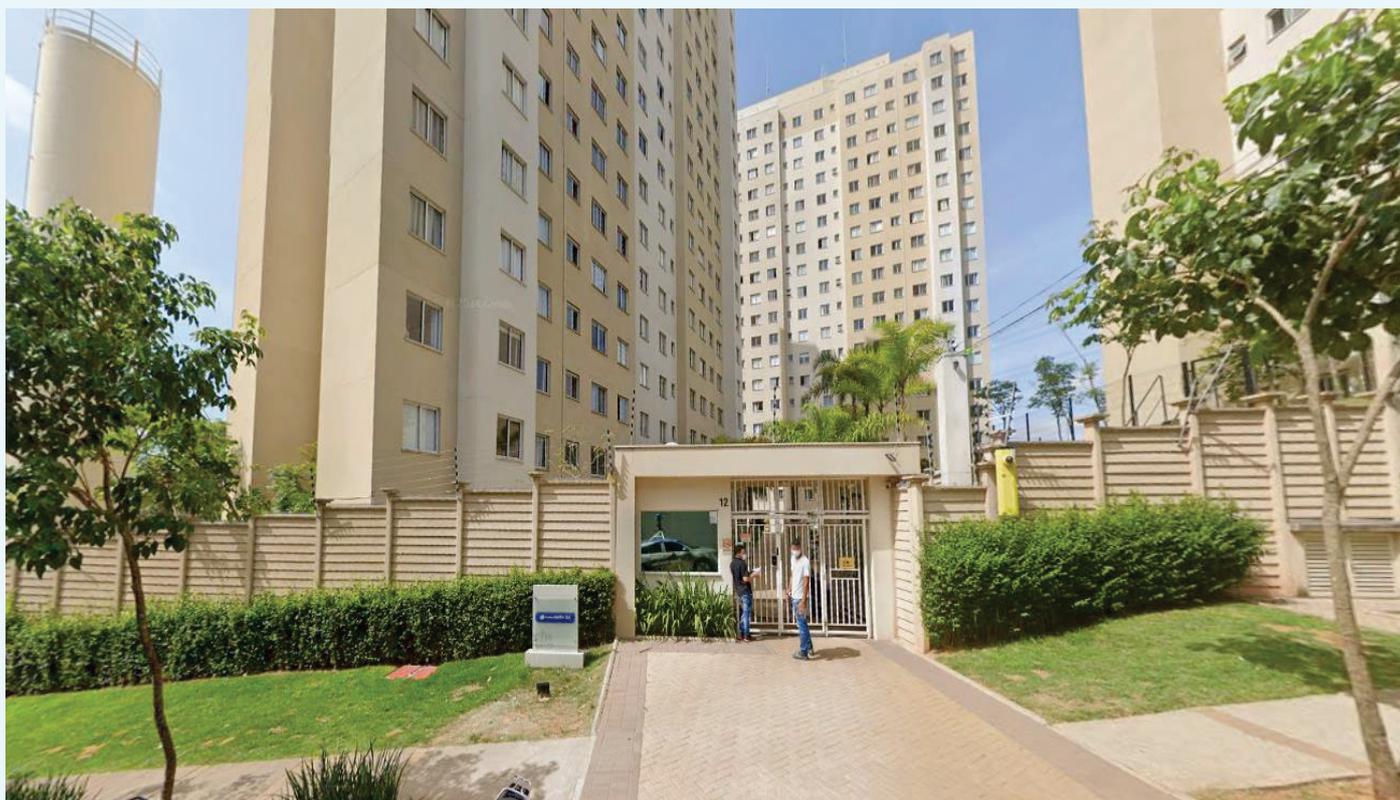
Área útil = 41,000m²

Área comum = 15,218m²

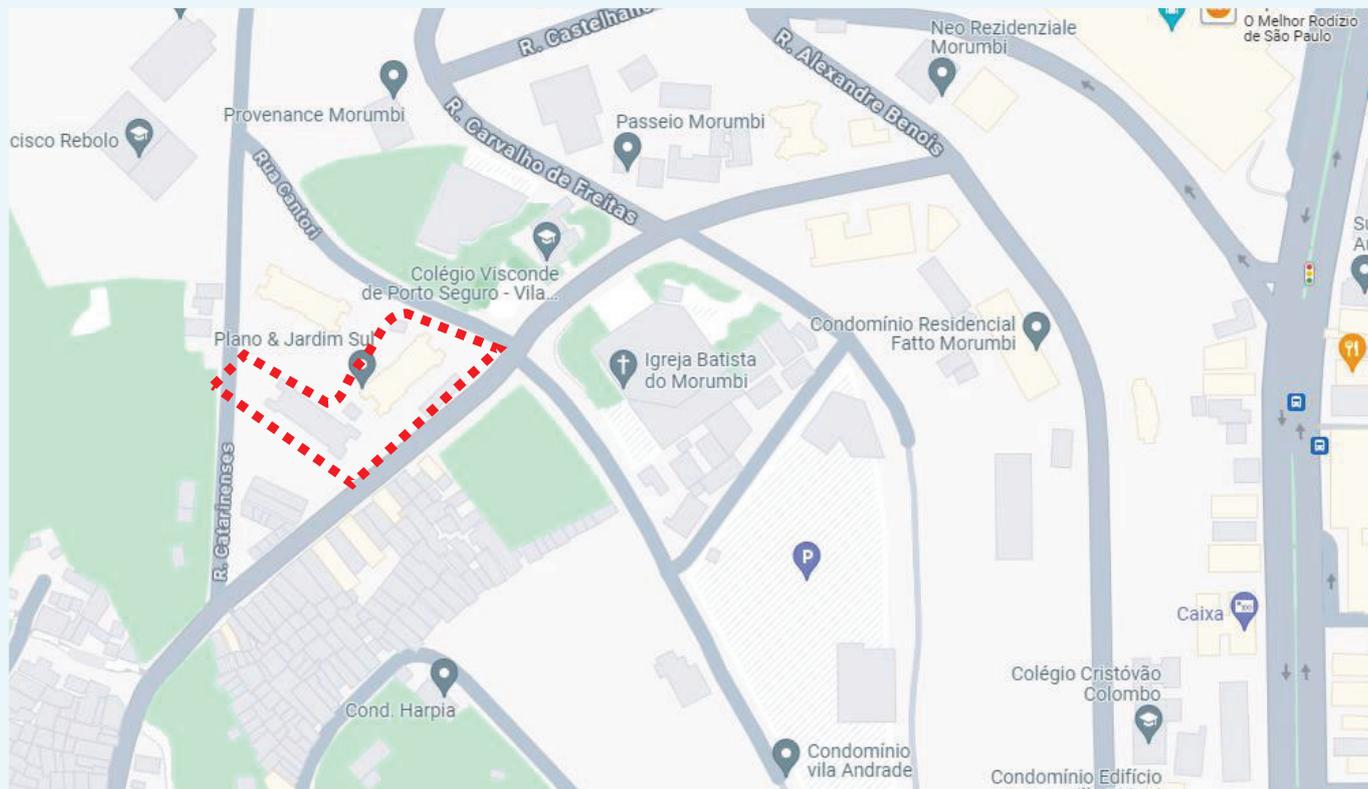
Área total = 56,218m²

Fração ideal no terreno = 0,003397

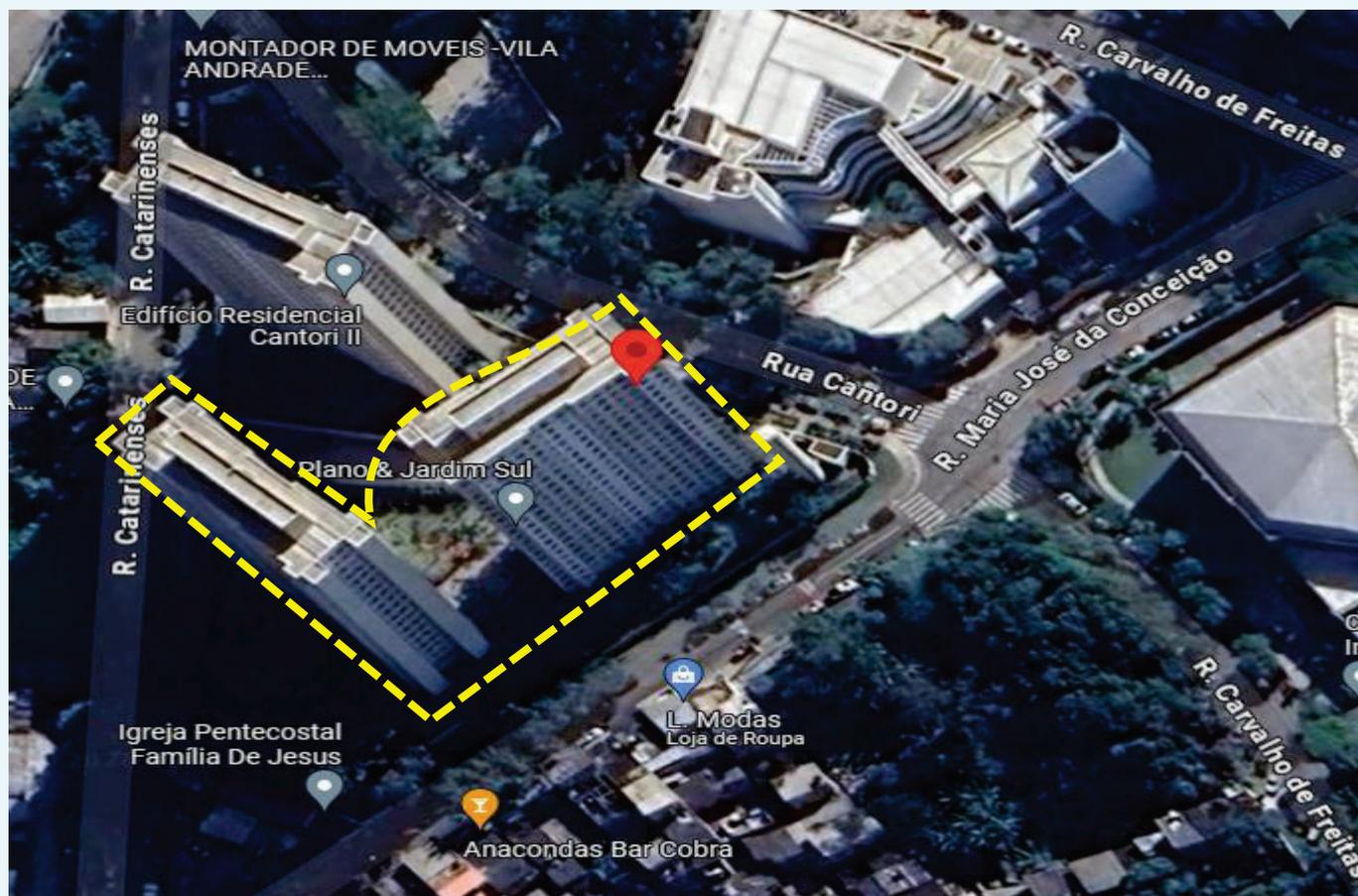
ENTRADA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & JARDIM SUL



6. LOCALIZAÇÃO EM MAPA



7. VISTA AÉREA



8. PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

LEONARDO OLIVEIRA DOURADO, inscrito no CPF nº 415.853.908-01; e FERNANDA DA SILVA DOURADO, inscrita no CPF nº 044.067.073-01.

Obs.: Com Alienação Fiduciária à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

9. DOCUMENTOS

- Matrícula nº 455.527, do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo;
- Inscrição em área maior junto à Prefeitura de São Paulo, cadastro sob nº 169.205.0024-7.

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matriculado** teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS Nº 11.117-9

matricula: **455.527** ficha: **01**

São Paulo, 10 de janeiro de 2020.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 17, localizado no 1º pavimento da **TORRE "A"**, integrante do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO&JARDIM SUL**", situado na Rua Cantori, nº 12, Rua Maria José da Conceição e Rua Catarinenses, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa coberta edificada de 41,000m², mais a área comum coberta edificada de 7,807m², totalizando a área edificada de 48,807m², mais a área comum descoberta de 7,411m², perfazendo a área total (construída + descoberta) de 56,218m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,003397. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 900 feito na matrícula nº 433.172 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 169.205.0024-7, em área maior.

PROPRIETÁRIOS:- LEONARDO OLIVEIRA DOURADO, CNH nº 05651932903-DETRAN/SP, CPF/MF nº 415.853.908-01, trabalhadores dos serviços de proteção e segurança exceto militar, e sua mulher **FERNANDA DA SILVA DOURADO**, RG nº 521567373-SSP/SP, CPF/MF nº 044.067.073-01, secretaria, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Luar do Sertão, nº 806, Chac. Sta Maria.

REGISTROS ANTERIORES:- R.90/M.433.172, feito em 22/05/2018; e R.911/M.433.172, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816
Hash: 67A5136D0A0BBB91B415773000337836
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.1/455.527: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.290.129 - 09/12/2019)
Conforme o registro nº 91, feito em 22/05/2018, na matrícula nº 433.172 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 26 de abril de 2018, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei 11.977/2009, **LEONARDO OLIVEIRA DOURADO** e sua mulher **FERNANDA DA SILVA DOURADO**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, tendo como **interveniente construtora a PLANO & PLANO CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ/MF nº 07.990.908/0001-39, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, nº 74, 13º andar, Cidade Monções, e como **interveniente incorporadora e fiadora a PLANO MANGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.928.226/0001-69, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto

- Continua no verso -

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec

10. 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.

11. 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.

12. ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da avaliação está situado na Zona Sul da Capital de São Paulo, no bairro Vila Andrade, bem próximo à Avenida Giovanni Gronchi, uma das principais vias da região. Tem fácil acesso à Marginal Pinheiros e aos transportes coletivos - distando menos de 2 km da Estação de Metrô Giovanni Gronchi - 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, shoppings, lojas e comércios em geral. A região é provida de toda infraestrutura urbana como serviços de telecomunicações, energia elétrica, gás, água e esgoto.

13. 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\$ 5.365,85 à R\$ 6.000,00, concluindo-se pelo **valor do m²** (metro quadrado) em R\$ 5.686,59 para o imóvel avaliando.

14. TABELA DAS AMOSTRAS

PARÂMETRO DA PESQUISA				
IMÓVEL AVALIANDO SITUADO NA RUA CANTORI, VILA ANDRADE				
APARTAMENTO RESIDENCIAL COM 41,00 m ² DE ÁREA ÚTIL				
IMÓVEIS ANALISADOS				
BAIRRO	LOCALIZAÇÃO	VALOR DE VENDA	ÁREA ÚTIL	VALOR DO M ²
Vila Andrade	Rua Cantori	R\$ 220.000,00	41,00 m ²	R\$ 5.365,85
Vila Andrade	Rua Cantori	R\$ 230.000,00	41,00 m ²	R\$ 5.609,76
Vila Andrade	Rua Cantori	R\$ 234.000,00	41,00 m ²	R\$ 5.707,32
Vila Andrade	Rua Cantori	R\$ 230.000,00	40,00 m ²	R\$ 5.750,00
Vila Andrade	Rua Cantori	R\$ 240.000,00	40,00 m ²	R\$ 6.000,00

15. AMOSTRAS ANALISADAS

Apartamento à venda com 41m², 2 quartos e sem vaga

Otimo preço

R\$ 220.000

Parcelas a partir de R\$ 1.991

Agendar visita Receber contato em breve

41 Fotos Vídeo Mapa Rua

Início > São Paulo > Vila Andrade > Rua Cantori > Imóvel 926019

Rua Cantori
Vila Andrade, São Paulo

2 quartos 41 m² Próx. ao metrô -
R\$ 5.366/m²

1 banheiro 8° a 11° andar Sem mobília

Imóvel 926019 Publicado há mais de 1 ano

Valor do imóvel

R\$ 220.000 Otimo preço

Entenda se é um bom negócio >

Condomínio ① R\$ 400

IPTU ① 12x R\$ 0

Agendar visita

Receber contato em breve

Favoritar Compartilhar



Apartamento para Venda, São Paulo / SP

Ref: UNICK23153, bairro Vila Andrade, 2 dormitórios, 1 banheiro, área total 41,00 m², área útil 41,00 m², terreno 5.000,00 m²

Compartilhar:



R\$ 230.000

Condomínio	2 Dormitórios	1 Banheiro	Sala
R\$ 350,00			1

Código: UNICK23153	Endereço: Rua Cantori	Zona: Sul	Região: Vila Andrade
Ponto de Referência: Avenida Giovanni Gronchi	Bairro: Vila Andrade	Condomínio: Conheça o condomínio Plano & Jardim Sul	
Área Total: 41,00 m²	Área Útil: 41,00 m²	Área Terreno: 5.000,00 m²	Em Condomínio: Sim

FALE AGORA CONOSCO

Nome

E-mail

Telefone

Olá! Achei esse imóvel através do site www.unickmoveis.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. [Enviar contato](#) Gratuito

6197 repita:

ENVIAR AGORA

[Buscar Imóveis](#)
[Para proprietários](#)
[Para Imobiliárias](#)
[Indicar imóveis](#)
[Sobre](#)
[Ajuda](#)
[Entrar](#)

Apartamento à venda com 41m², 2 quartos e sem vaga

Comprar já alugado

R\$ 234.000

Parcelas a partir de R\$ 2.111

Agendar visita

Receber contato em breve

33 Fotos
Video
Mapa
Rua

Valor do imóvel

R\$ 234.000

Entenda se é um bom negócio >

Condomínio ① R\$ 380

IPTU ① 12x R\$ 0

Agendar visita

Receber contato em breve

♥ Favoritar
🔗 Compartilhar

Início > São Paulo > Vila Andrade > Rua Cantori > Imóvel 615436

Rua Cantori

Vila Andrade, São Paulo

➔

🛏 2 quartos
📏 41 m²
🚶 Prox. ao metrô

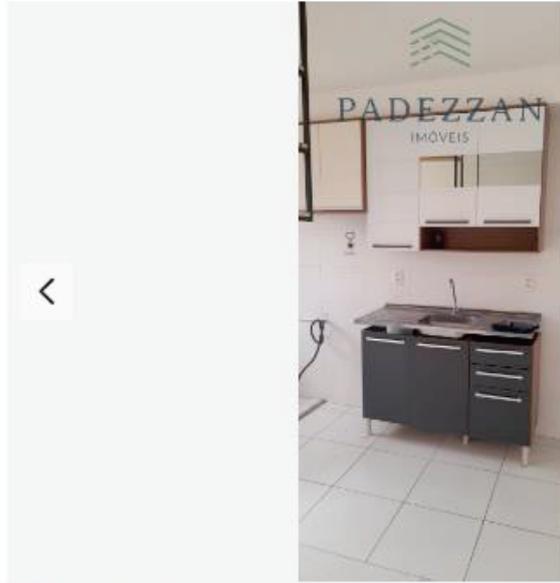
🏠 R\$ 5.707/m²

🏠 1 banheiro
🏠 Até 3º andar
🚗 Sem mobília

Imóvel 615436 ⌚ Publicado há 5 meses

APTO 2 DORMS | VILA ANDRADE | SÃO PAULO JB0044

Condomínio Residencial Plano & Jardim Sul - VILA ANDRADE - SÃO PAULO/SP



Venda
R\$ 230.000,00

[\\$ Simule seu financiamento](#)

- 2 dormitórios
- 1 banheiro
- 1 vaga
- 40,00 m² útil

[Compartilhe esse imóvel](#)










[Lançamentos](#)
[Prontos](#)
[Aluguel](#)
[Quem somos](#)
[Calculadora de Compra NOVO](#)





Apartamento com 2 quartos à venda em Vila Andrade - SP

Rua Cantori - Vila Andrade - São Paulo/SP

Oportunidade Lopes Avatia: o preço desse anúncio está, no mínimo, 8% abaixo do valor de mercado

R\$ 240.000
R\$ 6.000 preço do m²
Condomínio R\$ 230

Parcelas a partir de **R\$ 2.148,25**

Área
40m²

Dormitórios
2

Banheiros
1

16. 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 das construções. Em observância aos principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização, além de boa visibilidade a partir de suas vias de acesso, o que confere um caráter de bom atrativo imobiliário. 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.

17. ENCERRAMENTO

Pelo presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, emitido aos 04 de março de 2024, composto de 12 (doze) 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\$ 5.686,59. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda do imóvel situado na Rua Cantori, nº 12, apartamento 17, 1º andar da Torre A do Condomínio Residencial Plano & Jardim Sul, Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05728-020, corresponde a **R\$ 233.150,00 (duzentos e trinta e três mil e cento e cinquenta reais).**///

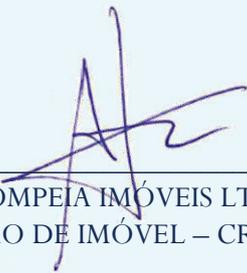
18. AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO:

Apartamento nº 17, 1º andar da Torre A do Condomínio Residencial Plano & Jardim Sul, situado na Rua Cantori, nº 12, Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05728-020.

VALOR AVALIADO: R\$ 233.150,00 (duzentos e trinta e três mil e cento e cinquenta reais).

MÊS/ANO REFERÊNCIA: Março/2024.


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

ANEXO

19. CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matrícula** do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS Nº 11.117-9

matricula

455.527

ficha

01

São Paulo, 10 de janeiro de 2020.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 17, localizado no 1º pavimento da **TORRE "A"**, integrante do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO&JARDIM SUL**", situado na Rua Cantori, nº 12, Rua Maria José da Conceição e Rua Catarinenses, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa coberta edificada de 41,000m², mais a área comum coberta edificada de 7,807m², totalizando a área edificada de 48,807m², mais a área comum descoberta de 7,411m², perfazendo a área total (construída + descoberta) de 56,218m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,003397. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 900 feito na matrícula nº 433.172 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 169.205.0024-7, em área maior.

PROPRIETÁRIOS:- LEONARDO OLIVEIRA DOURADO, CNH nº 05651932903-DETRAN/SP, CPF/MF nº 415.853.908-01, trabalhadores dos serviços de proteção e segurança exceto militar, e sua mulher **FERNANDA DA SILVA DOURADO**, RG nº 521567373-SSP/SP, CPF/MF nº 044.067.073-01, secretária, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Luar do Sertão, nº 806, Chac. Sta Maria.

REGISTROS ANTERIORES:- R.90/M.433.172, feito em 22/05/2018; e R.911/M.433.172, feito nesta data, deste Serviço Registral.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816
Hash: 67A5136D0A0BBB91B415773000337836
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.1/455.527: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.290.129 - 09/12/2019)
Conforme o registro nº 91, feito em 22/05/2018, na matrícula nº 433.172 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 26 de abril de 2018, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei 11.977/2009, **LEONARDO OLIVEIRA DOURADO** e sua mulher **FERNANDA DA SILVA DOURADO**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, tendo como **interviente construtora a PLANO & PLANO CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ/MF nº 07.990.908/0001-39, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, nº 74, 13º andar, Cidade Monções, e como **interviente incorporadora e fiadora a PLANO MANGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.928.226/0001-69, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto

- Continua no verso -

.ONLINE

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

SAEC

matricula

455.527

ficha

01

verso

132, 13º andar, Brooklin, pelo valor de R\$153.600,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%, vencendo-se a primeira em 01/06/2018, sendo as prestações e o saldo devedor reajustáveis na forma do título; financiamento esse que se destinará à integralização do preço de aquisição da fração ideal e ao custeio da construção da futura unidade autônoma acima mencionadas. A garantia fidejussória prevalecerá somente durante a fase de construção e até que sejam entregues e recebidas às unidades residenciais vinculadas ao empreendimento, momento em que deixará a fiadora de responder pelas obrigações dos devedores. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$203.000,00.

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816

Hash: 67A5136D0A0BBB91B415773000337836

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.2/455.527: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.290.129 - 09/12/2019)

Matricula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 55, letra "a", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816

Hash: 67A5136D0A0BBB91B415773000337836

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA →

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 04/12/2023 além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s).

CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 05 de Dezembro de 2023

Vinicius Campos de Souza Silva
Escrevente Autorizado

11º OFICIAL DE REG.DE IMÓVEIS

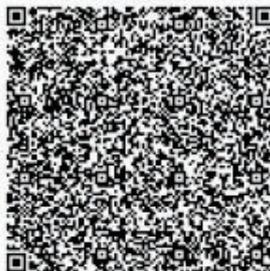
Cartório	R\$	40,91
Estado	R\$	11,63
Sefaz	R\$	7,96
Registro Civil	R\$	2,15
Tribunal de Justiça	R\$	2,81
Min. Público	R\$	1,96
Imposto s/serviços	R\$	0,83
T O T A L	R\$	68,25

Custas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel.: (11)3779-0000

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



1111793C3000000171440323A

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Cantori, 12, ap. 17, Torre A, Cond. Res. Plano&Jardim Sul, Vila Andrade, 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 455.527, perante o 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, e também consta cadastrado junto à Prefeitura de São Paulo em área maior sob o nº de contribuinte 169.205.0024-7.

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: 01 de março de 2024.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Cantori, 12, ap. 17, Torre A, Cond. Res. Plano&Jardim Sul, Vila Andrade, São Paulo/SP

3 - DOCUMENTO DO IMÓVEL

➤ Certidão de Matrícula 455.527 – 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

<p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO CNS Nº 11.117-9</p> <p>matricula 455.527 ficha 01 São Paulo, 10 de janeiro de 2020.</p> <p>IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 17, localizado no 1º pavimento da TORRE "A", integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO&JARDIM SUL", situado na Rua Cantori, nº 12, Rua Maria José da Conceição e Rua Catarinenses, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa coberta edificada de 41,000m², mais a área comum coberta edificada de 7,807m², totalizando a área edificada de 48,807m², mais a área comum descoberta de 7,411m², perfazendo a área total (construída + descoberta) de 56,218m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,003397. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 900 feito na matrícula nº 433.172 deste Serviço Registral.</p> <p>CONTRIBUINTE: 169.205.0024-7, em área maior.</p> <p>PROPRIETÁRIOS:- LEONARDO OLIVEIRA DOURADO, CNH nº 05651932903-DETRAN/SP, CPF/MF nº 415.853.908-01, trabalhadores dos serviços de proteção e segurança exceto militar, e sua mulher FERNANDA DA SILVA DOURADO, RG nº 521567373-SSP/SP, CPF/MF nº 044.067.073-01, secretaria, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Luar do Sertão, nº 806, Chac. Sta Maria.</p> <p>REGISTROS ANTERIORES:- R.90/M.433.172, feito em 22/05/2018, e R.911/M.433.172, feito nesta data, deste Serviço Registral.</p> <p><i>Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por</i> ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816 Hash: 67A5136D0A08B891B41577300037836 (Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)</p> <p>Av.1/455.527: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.290.129 - 09/12/2019) Conforme o registro nº 91, feito em 22/05/2018, na matrícula nº 433.172 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 26 de abril de 2018, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei 11.977/2009, LEONARDO OLIVEIRA DOURADO e sua mulher FERNANDA DA SILVA DOURADO já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, tendo como interviente construtora a PLANO & PLANO CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ/MF nº 07.990.908/0001-39, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, nº 74, 13º andar, Cidade Mongeões, e como interviente incorporadora a fiadora a PLANO MANGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.928.226/0001-69, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto</p> <p>- Continua no verso -</p>	<p>matricula 455.527 ficha 01 verso</p> <p>132, 13º andar, Brooklin, pelo valor de R\$153.600,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 7,6000% e efetiva de 7,9347%, vencendo-se a primeira em 01/06/2018, sendo as prestações e o saldo devedor reajustáveis na forma do título; financiamento esse que se destinará à integralização do preço de aquisição da fração ideal e ao custeio da construção da futura unidade autônoma acima mencionadas. A garantia fidejussória prevalecerá somente durante a fase de construção e até que sejam entregues e recebidas as unidades residenciais vinculadas ao empreendimento, momento em que deixará a fiadora de responder pelas obrigações dos devedores. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$203.000,00.</p> <p>Data da matrícula.</p> <p><i>Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por</i> ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816 Hash: 67A5136D0A08B891B41577300037836 (Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)</p> <p>Av.2/455.527: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.290.129 - 09/12/2019) Matricula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme facultada o item 55, letra "a", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.</p> <p>Data da matrícula.</p> <p><i>Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por</i> ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816 Hash: 67A5136D0A08B891B41577300037836 (Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)</p> <p>ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA →</p>																		
<p>11RI 02167592 0001</p> <p>Etiqueta Arip S23120065988D</p> <p>CERTIFICADO, para fins de autenticação, conforme família e parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio topográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retirando elemento(s) que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e duas reais, bem como citações em ações reais ou pessoais supletórias, em todos os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 04/12/2022, além do que foi integralmente noticiado(s).</p> <p>CERTIFICADO, mais, que sendo a data de abertura de matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenzaria (prev. 26/93 da COB, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.</p> <p>São Paulo, 05 de dezembro de 2023</p> <p>Vinícius Campos de Souza Silva Escriturante Autorizado</p> <p>Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br 11º Oficial de Registro de Imóveis - PLANO ANTONIO CHACAS Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP Tel. (11) 3779-9000</p> <p>Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: https://enlidigital.tjsp.jus.br</p> <p>1111793C3000000171440323A</p>	<p>11RI 02167592 0001</p> <p>Etiqueta Arip S23120065988D</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS</th> </tr> <tr> <td>Cartório</td> <td>85 49,51</td> </tr> <tr> <td>Estado</td> <td>85 10,43</td> </tr> <tr> <td>Selas</td> <td>85 7,38</td> </tr> <tr> <td>Registro Civil</td> <td>85 2,15</td> </tr> <tr> <td>Tribunal de Justiça</td> <td>85 2,81</td> </tr> <tr> <td>Min. Público</td> <td>85 1,98</td> </tr> <tr> <td>Imposto a Registro</td> <td>85 6,41</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>85 68,25</td> </tr> </table> <p>Corres ao Selo(s) e a Registraria de Pessoa jurídica por meio de Valores correspondentes ao custo do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça, mediante sua respectiva publicação.</p> <p>saec Serviço de Atendimento Eletrônico Competência Estadual</p> <p>11ri Certidão emitida pelo SEI www.registradores.onr.org.br</p> <p>saec Serviço de Atendimento Eletrônico Competência Estadual</p>	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS		Cartório	85 49,51	Estado	85 10,43	Selas	85 7,38	Registro Civil	85 2,15	Tribunal de Justiça	85 2,81	Min. Público	85 1,98	Imposto a Registro	85 6,41	TOTAL	85 68,25
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS																			
Cartório	85 49,51																		
Estado	85 10,43																		
Selas	85 7,38																		
Registro Civil	85 2,15																		
Tribunal de Justiça	85 2,81																		
Min. Público	85 1,98																		
Imposto a Registro	85 6,41																		
TOTAL	85 68,25																		

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Cantori, 12, ap. 17, Torre A, Cond. Res. Plano&Jardim Sul, Vila Andrade, São Paulo/SP

4 – DADOS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um apartamento residencial com 41,00 m² de área privativa, 7,807 m² de área comum coberta, 7,411 m² de área comum descoberta, totalizando 56,218 m², equivalente a uma fração ideal de 0,003397 no terreno do condomínio. Está situado na Rua Cantori, 12, apartamento 17, no 1º andar, Torre A, Condomínio Residencial Plano&Jardim Sul, na Vila Andrade, Capital de São Paulo, CEP 05728-020.

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\$ 5.444,44 até R\$ 6.000,00**, concluindo-se pelo **valor do m² do imóvel avaliado em R\$ 5.766,00** e o valor da avaliação em **R\$ 236.400,00 (duzentos e trinta e seis mil e quatrocentos reais)**.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Cantori, 12, ap. 17, Torre A, Cond. Res. Plano&Jardim Sul, Vila Andrade, São Paulo/SP

6 - CONCLUSÃO

- **IMÓVEL AVALIADO:** Residencial, apartamento com 41,00 m² de área privativa, situado na Rua Cantori, 12, apartamento 17, no 1º andar, Torre A, Condomínio Residencial Plano&Jardim Sul, na Vila Andrade, Capital de São Paulo, CEP 05728-020, objeto da Matrícula nº 455.527 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, e Contribuinte Municipal nº 169.205.0024-7 (em área maior).

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\$ 236.400,00 (duzentos e trinta e seis mil e quatrocentos reais).**

DATA DA AVALIAÇÃO: 01 de março de 2024.



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

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Cantori, 12, ap. 17, Torre A, Cond. Res. Plano&Jardim Sul, Vila Andrade, São Paulo/SP

AMOSTRAS

Vila Andrade

Apartamento de 45 m² Vila Andrade - São Paulo, à venda por R\$ 245.000

Venda	R\$ 245.000	
2 quartos	1 banheiro	45m ²



Apartamento para Venda em São Paulo, Vila Andrade, 2 Dormitórios, sala , cozinha , 1 banheiro , sem vaga de garagem 48 mts² Móveis da cozinha em madeira planejados ,piso laminado ,luminarias, chuveiro , box . 01 Quarto com armário .O apartamento fica situado no 4 andar. O condomínio é bem equipado com diversas instalações, fica localizado na Rua Cantori no bairro Vila Andrade em São Paulo. É bem localizado, próximo ao shopping Morumbi town , Jardim Sul , Kalunga , Metrô Linha Lilás , Estações Vila Das Belezas e Giovani Gronchi, Colégio Visconde de Porto Seguro.

Serviços

✓ Em condomínio fechado

Armários

✓ Banheiro ✓ Cozinha ✓ Quarto

Piso

✓ Piso cerâmico ✓ Piso laminado

Área

✓45m² área construída/ útil ✓56.218m² área terreno/total



PROHABITAR[®]
Imóveis
WWW.PROHABITAR.COM.BR

Prohabitar - Venda e locação de imóveis Zona Sul de São Paulo
(11) 5669-7944
<https://www.prohabitar.com.br/>

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Cantori, 12, ap. 17, Torre A, Cond. Res. Plano&Jardim Sul, Vila Andrade, São Paulo/SP


☰

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 41 m² por R\$ 240.000,00 - Vila Andrade - São Paulo/SP
 AP9457-NOR6





Fotos
Mapa

♥
🔗

41 m² 2 Quartos 1 Banheiro

Venda **R\$ 240.000**
R\$ 5.854/m²

Condomínio R\$ 360/mês

Quero visitar

Quero mais informações

Sobre apartamento com 41 m² à venda em São Paulo - SP

41 m²
Área útil

41 m²
Área total

2 Quartos

1 Banheiro

Aceita pet

Apartamento Novo a venda !!!

41 m2
 Recem entregue
 Imóvel quitado, vazio, área de lazer, academia, brinquedoteca, bicicletário e salão de festas. Bem localizado, próximo ao metrô e a supermercados.

Excelente Localização !!!

Agende já sua visita !!!

Características

Alarme	Área de serviço	Armário área de Serviço
Armário banheiro	Armário cozinha	Armário quarto
Armário sala	Churrasqueira	Cozinha
Elevador	Gerador	Interfone
Lavanderia	Piso cerâmico	Piso de granito
Piso de mármore	Portão eletrônico	Quadra poliesportiva
TV a cabo		

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Cantori, 12, ap. 17, Torre A, Cond. Res. Plano&Jardim Sul, Vila Andrade, São Paulo/SP



- HOME
- A EMPRESA
- CADASTRE SEU IMÓVEL
- AVALIE SEU IMÓVEL
- TRABALHE CONOSCO
- BLOG
- CONTATO

PÁGINA INICIAL

Revenda Imóvel > Apartamento a venda > São Paulo/SP > Via Andrade > Ref.: RI131308



APARTAMENTO | RESIDENCIAL

Via Andrade - Ref.: RI131308

VENDA R\$ 246.000,00

Selecionado [← compartilhar](#)

41m² Área Útil

2 Dorms

R\$ 358,00 Condomínio

41m² Área Total

R\$ 0,02 IPTU

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento à venda com 41m², 2 dormitórios na Vila Andrade. Imóvel quitado, vazio, área de lazer, academia, brinquedoteca, bicicletário e salão de festas. Bem localizado, próximo ao metrô e a supermercados. Imóvel novo nunca habitado, não perca essa oportunidade.

Agende a sua visita!

CORRETOR DE PLANTÃO

Unidade Matriz

Tel.: 11 2768-6261

MAIS INFORMAÇÕES

SEU NOME

E-MAIL

DDD

FIXO OU CELULAR

Quero visitar o imóvel

OLÁ GOSTARIA DE MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL, APARTAMENTO À VENDA, VIA ANDRADE | CÓD:

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 17, 1º andar, Torre A, Condomínio Residencial Plano & Jardim Sul, localizado na Rua Cantori, 12, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP 05728-020.*

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 41,000m², área comum (coberta) de 7,807m²; área comum (descoberta) de 7,411m²; área total de 56,218m², correspondendo a parte ideal de 0,003397 no terreno do condomínio.

5 – DOCUMENTAÇÃO: Certidão de matrícula expedida sob o número 455.527, pelo 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de SÃO PAULO.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

folha

455.527

01

São Paulo, 10 de janeiro de 2020.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 17, localizado no 1º pavimento da **TORRE "A"**, integrante do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO&JARDIM SUL"**, situado na Rua Cantori, nº 12, Rua Maria José da Conceição e Rua Catarinenses, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa coberta edificada de 41,000m², mais a área comum coberta edificada de 7,807m², totalizando a área edificada de 48,807m², mais a área comum descoberta de 7,411m², perfazendo a área total (construída + descoberta) de 56,218m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,003397. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 900 feito na matrícula nº 433.172 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 169.205.0024-7, em área maior.

PROPRIETÁRIOS:- LEONARDO OLIVEIRA DOURADO, CNH nº 05651932903-DETRAN/SP, CPF/MF nº 415.853.908-01, trabalhadores dos serviços de proteção e segurança exceto militar, e sua mulher **FERNANDA DA SILVA DOURADO**, RG nº 521567373-SSP/SP, CPF/MF nº 044.067.073-01, secretaria, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Luar do Sertão, nº 806, Chac. Sta Maria.

REGISTROS ANTERIORES:- R.90/M.433.172, feito em 22/05/2018; e R.911/M.433.172, feito nesta data, deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816
 Hash: 67A5136D0A0BBB91B415773000337836
 (Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.1/455.527: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.290.129 - 09/12/2019)
 Conforme o registro nº 91, feito em 22/05/2018, na matrícula nº 433.172 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 26 de abril de 2018, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei 11.977/2009, **LEONARDO OLIVEIRA DOURADO** e sua mulher **FERNANDA DA SILVA DOURADO**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, tendo como **interviente construtora a PLANO & PLANO CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ/MF nº 07.990.908/0001-39, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, nº 74, 13º andar, Cidade Monções, e como **interviente incorporadora e fiadora a PLANO MANGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.928.226/0001-69, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto

- Continua no verso -

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis

- o 2º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1939;
- e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Verificador: Vinicius Campos de Souza Silva

02167592

Página

11RI 02167592 0001

Etiqueta Arisp
S23120085988D

matricula
455.527

ficha
01
verso

132, 13º andar, Brooklin, pelo valor de R\$153.600,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%, vencendo-se a primeira em 01/06/2018, sendo as prestações e o saldo devedor reajustáveis na forma do título; financiamento esse que se destinará à integralização do preço de aquisição da fração ideal e ao custeio da construção da futura unidade autônoma acima mencionadas. A garantia fidejussória prevalecerá somente durante a fase de construção e até que sejam entregues e recebidas às unidades residenciais vinculadas ao empreendimento, momento em que deixará a fiadora de responder pelas obrigações dos devedores. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$203.000,00.

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816
Hash: 67A5136D0A0BBB91B415773000337836
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.2/455.527: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.290.129 - 09/12/2019)
Matricula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 55, letra "a", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816
Hash: 67A5136D0A0BBB91B415773000337836
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA →

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Página 01

11RI 02167592 0001

Etiqueta Arisp
S23120085988D

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 04/12/2023 além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s). CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 05 de Dezembro de 2023

11º OFICIAL DE REG.DE IMÓVEIS

Cartório	R\$	40,31
Estado	R\$	11,63
Sefaz	R\$	7,96
Registro Civil	R\$	2,15
Tribunal de Justiça	R\$	2,31
Min. Público	R\$	1,96
Imposto s/serviços	R\$	0,83
T O T A L	R\$	68,25

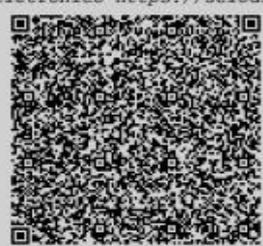
Custas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

Vinicius Campos de Souza Silva
Escrevente Autorizado

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel.: (11)3779-0000

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



1111793C3000000171440323A

www.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2024 às 18:43, sob o número WSTA24701804029. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012851-65.2023.8.26.0002 e código Y39pW5Jc.

6 – 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.*

7 – 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.*

8 – 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.

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

Uma empresa **Santander**

Quem Somos Comprar Vender Alugar Crédito Ferramentas Parceiros Entrar

R\$ 235.000

Ver Parcelas do financiamento

Preço do m² R\$ 5.595
Condomínio R\$ 330
IPTU anual R\$ 250

Cód.: 88248

Apartamento de 2 Dormitórios na Rua Cantori

Rua Cantori - Vila Andrade - São Paulo - SP

Vila Das Belezas (1000m)

Amei este imóvel

Agendar visita
Fazer proposta

Apartamento Padrão 42 m² 2 dormitórios 1 banheiro

$E^1 \rightarrow VU = R\$ 5.595,24 / m^2$

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Andrade / Rua Cantori

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 40 m² por R\$ 235.000 COD. PL130323

Rua Cantori, 12 - Vila Andrade, São Paulo - SP VER NO MAPA

40m² 2 quartos 1 banheiro 0 vagas

COMPRA R\$ 235.000

ALUGUEL R\$ 1.700/mês

Condomínio R\$ 320
Preço c/ condomínio R\$ 2.020
IPTU SOLICITAR

$E^2 \rightarrow VU = R\$ 5.875,00 / m^2$

APARTAMENTO

Venda

Rua Cantori, 12 - Condomínio Plano Jardim Sul - Vila Andrade - São Paulo - SP

Area: **42 m²**  Dormitório: 2  Banheiro: 1 

Código
AP0449

Venda
R\$ 250.000,00

Condomínio
R\$ 220,00

Não perca essa oportunidade

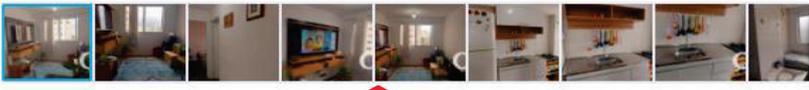
Nome

Telefone

Email

➔ Enviar ao corretor

🕒 Agendar visita

$E^3 \rightarrow VU = R\$ 5.952,38 / m^2$



Cód: API2652

Apartamento à venda, 40 m² por R\$ 239.990,00 - Vila Andrade - São Paulo/SP

Home > Busca imóveis > Apartamento à venda, 40 m² por R\$ 239.990,00 - Vila Andrade - São Paulo/SP

 Cantori - Vila Andrade - São Paulo/SP

\$ R\$ 239.990,00 - Venda

Condomínio: R\$ 400,00 | IPTU: R\$ 1,00

Área total 40,00 m²
Área Privativa 40,00 m²
Dormitório 2
Banheiro 1

$E^4 \rightarrow VU = R\$ 5.999,75 / m^2$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2024 às 18:43, sob o número WSTA24701804029. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012851-65.2023.8.26.0002 e código Y39pw5Jc.

10 – TRATAMENTO DOS EXEMPLARES:

EXEMPLAR Nº	PREÇO UNITÁRIO M²
E ¹	5.595,24
E ²	5.875,00
E ³	5.952,38
E ⁴	5.999,75
<p>MÉDIA ARITMÉTICA = 5.855,59</p> <p>Vu = R\$ 5.855,59/m² - MARÇO / 2024</p>	

O resultado final da pesquisa acima mencionada apurou o valor unitário básico de metro quadrado de área útil de: **VU = R\$ 5.855,59 / m²**

11 – 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\$ 5.595,24 e R\$ 5.999,75/m², representando que o valor do metro quadrado para o imóvel em questão corresponde a R\$ 5.855,59.

*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\$ 5.855,59 / m².***

12 – CONCLUSÃO / DATA: Aos 02 de março de 2024, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o apartamento nº 17, 1º andar, Torre A, Condomínio Residencial Plano & Jardim Sul, localizado na Rua Cantori, 12, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP 05728-020, 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\$ 240.079,19 (duzentos e quarenta mil e setenta e nove reais e dezenove centavos).

Resultando no valor arredondado de: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

13 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO (MARÇO / 2024):

ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:

R\$ 240.000,00
(duzentos e quarenta mil reais)



PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

CRECI 85768F - CNAI 37378

Avaliações Imobiliárias/Corretor Imobiliário