

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



LOCALIZAÇÃO

- RUA: RODOLFO ANDRÉ Nº. 105 - VILA RÉ
- ÁREA DO TERRENO: 378M²
- ÁREA CONSTRUIDA: 992M²
- VALOR DO TERRENO R\$ 1.134.000,00
- VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 1.641.520,00
- ANO DA CONSTRUÇÃO: 2022

Solicitante: Ianca de Souza Bezerra,

Segue abaixo a avaliação mercadológica do imóvel localizado na Rua Rodolfo André, nº 105, Lote 17, da Quadra VI, na Vila Germaine, Bairro de Franquinho, 3º Subdistrito Penha de França, São Paulo, SP, com as informações solicitadas e os dados do corretor avaliador.

1. Descrição do Imóvel (Terreno):

- Matrícula: 97.472 do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.
- Endereço: Rua Rodolfo André, nº 105. Lote 17, Quadra VI, Vila Germaine, Bairro de Franquinho, 3º Subdistrito Penha de França, São Paulo.

Dimensões do Terreno:

- Frente: 10,35 m
- Fundo: 10,17 m
- Lado direito: 39,25 m
- Lado esquerdo: 37,11 m
- Área do Terreno: 378,00 m²

Confrontações:

- Um lado com o Lote 15
- Outro lado com o Lote 19
- Fundos com o Lote 18
- Cadastro na Prefeitura: Subcontribuinte nº 059.161.0006-1.
- Proprietária conforme matrícula: D&D CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, CNPJ Nº. 43.408.578/0001-94.

2. Descrição das Benfeitorias (Construções - Condomínio Residencial):

O imóvel está edificado com um condomínio residencial contendo 20 unidades autônomas, compostas por 01 ou 02 quartos, sala, banheiro, cozinha e lavanderia e varanda, distribuídas da seguinte forma:

- Térreo:
- Apartamento 01: 42,73 m² com quintal.
- Apartamento 02: 38,90 m² com quintal.

- Apartamento 03: 43,24 m² com quintal.
- Apartamento 04: 45,66 m² com quintal.

1º Andar:

- Apartamento 05: 39,49 m² com sacada.
- Apartamento 06: 49,44 m² com sacada.
- Apartamento 07: 42,73 m².
- Apartamento 08: 38,90 m².
- Apartamento 09: 43,24 m².
- Apartamento 10: 45,66 m².

2º Andar:

- Apartamento 11: 39,49 m² com sacada.
- Apartamento 12: 49,44 m² com sacada.
- Apartamento 13: 42,73 m².
- Apartamento 14: 38,90 m².
- Apartamento 15: 43,24 m².
- Apartamento 16: 45,66 m².

3º Andar:

- Apartamento 17: 37,95 m² + 52 m² de quintal.
- Apartamento 18: 24,00 m² + 13 m² de quintal.
- Apartamento 19: 24,00 m² + 12 m² de quintal.
- Apartamento 20: 24,00 m² + 48 m² de quintal.

Cálculo da Área Total Construída (Apartamentos - Área Interna):

- A área total construída é de aproximadamente 799,40 m².

3. Metodologia de Avaliação:

Para a avaliação mercadológica, foram utilizados os seguintes métodos:

- Terreno: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando o valor do metro quadrado de terrenos na região.

- Área Construída: Custo de Reprodução (Custo Unitário Básico - CUB/m²), considerando o padrão construtivo e o valor do metro quadrado de construção em São Paulo.

4. Determinação do Valor do Metro Quadrado:

4.1. Valor do Metro Quadrado do Terreno:

A Vila Germaine e o Bairro de Franquinho estão localizados na Zona Leste de São Paulo. Com base em pesquisas de mercado de 2025 para a Zona Leste I, o preço médio do m² para venda de imóveis é de R\$ 5.434,00. Considerando o potencial construtivo para um condomínio residencial, estimamos um valor de terreno na faixa de R\$ 2.500,00 a R\$ 3.500,00 por m².

Para esta avaliação, foi utilizado um valor médio de R\$ 3.000,00/m² para o terreno.

- Valor do Terreno:
- Área do Terreno: 378m²
- Valor Unitário do Terreno: R\$ 3.000,00/m²
- Valor Total do Terreno: R\$ 1.134.000,00

4.2. Valor do Metro Quadrado da Área Construída (CUB/m²):

Para o cálculo da área construída, foi utilizado o Custo Unitário Básico (CUB/m²) para São Paulo, padrão médio, de acordo com dados de abril de 2025, que é de R\$ 2.053,66/m².

- Valor da Área Construída:
- Área Total Construída: 992m²
- CUB/m² (padrão médio): R\$ 2.053,66/m²
- Valor Total da Área Construída: R\$ 2.037.230,72

5. Resultado da Avaliação:

- Valor do Terreno: R\$ 1.134.000,00
- Valor da Área Construída: R\$ 2.037.230,72
- Valor Total do Imóvel (Terreno + Área Construída):

- R\$ 1.134.000,00 (Terreno) + R\$ 2.037.230,72 (Área Construída)
- = R\$ 3.171.230,72

Valor Total Estimado do Imóvel: R\$ 3.171.230,72 (Três milhões, cento e setenta e um mil, duzentos e trinta reais e setenta e dois centavos).

6. Pontos de Interesse Próximos ao Imóvel:

Com base na localização do imóvel (Rua Rodolfo André, nº 105, Vila Germaine, Bairro de Franquinho, São Paulo), os seguintes pontos de interesse foram identificados:

- Estação de Metrô:
- Estação Parada Inglesa (Linha 1 - Azul) - Aproximadamente 1,7 km.
- Estação Patriarca - Vila Ré (Linha 3 - Vermelha) - Aproximadamente 10,3 km.
- Estação Vila Prudente (Linha 2 - Verde) - Aproximadamente 10,4 km.

Hospitais:

- Hospital Geriátrico Dom Pedro II - Aproximadamente 2,9 km.
- Hospital Villa-Lobos: Emergência Adulto, Cardiológica e Ortopédica - Aproximadamente 8 km.
- Hospital das Clínicas FMUSP - Aproximadamente 10,8 km.

Bancos:

- Bradesco Dia&Noite (Vila Prudente) - Aproximadamente 10,2 km.
- V.PRUDENTE-USP (Bradesco) - Aproximadamente 10,2 km.
- Banco Bradesco - Agência 0928 (Vila Independência) - Aproximadamente 12 km.

Supermercados:

- Mercadinho Franbel - Aproximadamente 3,1 km.
- Mercado Municipal da Penha - Aproximadamente 5,5 km.
- Carrefour Hipermercado (Vila Regente Feijó) - Aproximadamente 8,4 km.

Considerações Finais:

- Esta avaliação é uma estimativa com base nos dados fornecidos e pesquisas de mercado em tempo real (dados de 2025).
- O valor do terreno foi estimado com base na média da Zona Leste I, e

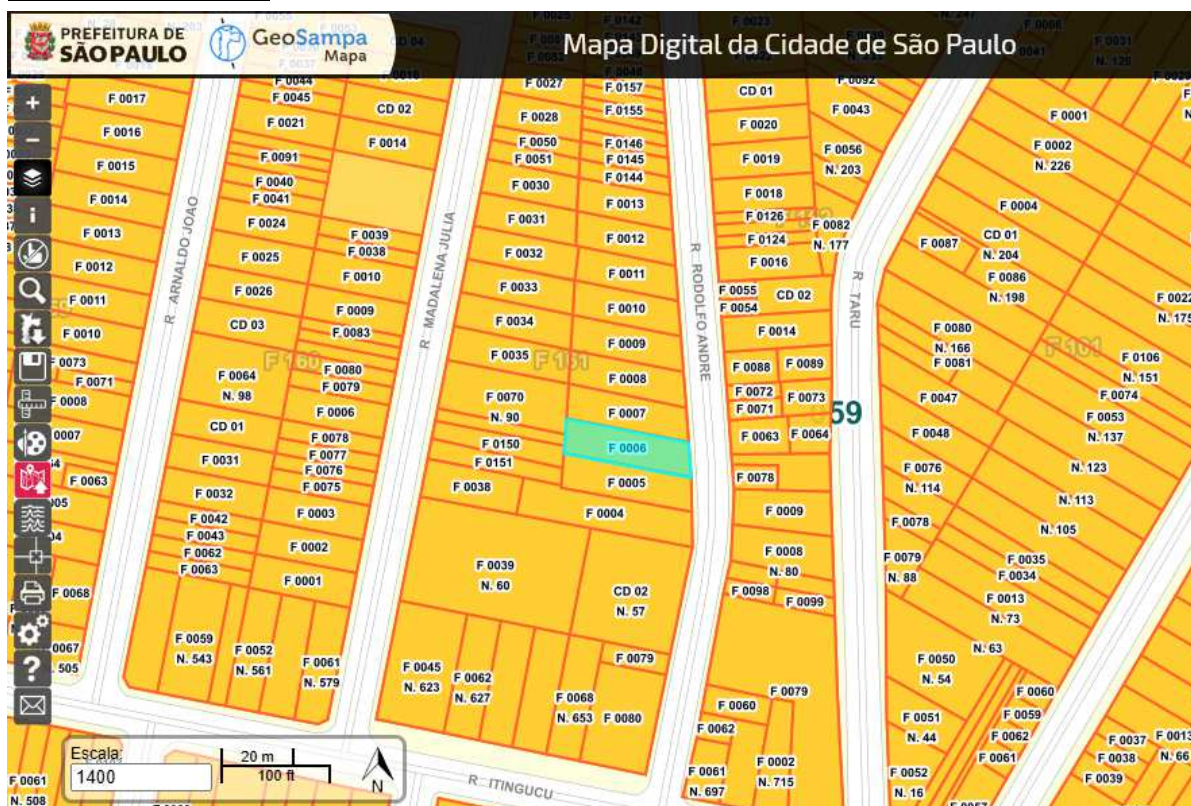
pode ser ajustado com base em transações mais específicas de terrenos na Vila Germaine ou Franquinho.

- O valor da área construída é o custo de reprodução (CUB/m²) e não inclui custos como projetos, licenças, taxas, marketing, lucro da construtora e custos de incorporação, que seriam adicionados para determinar o valor de venda das unidades prontas no mercado.
- Para uma avaliação mais precisa e detalhada, se faz necessário ter em mãos o memorial descritivo para que possamos avaliar os tipos de pisos, porcelanatos, granito e azulejos, análise de documentos complementares (como alvarás, projetos aprovados, plantas baixas detalhadas das unidades, padrão de acabamento).

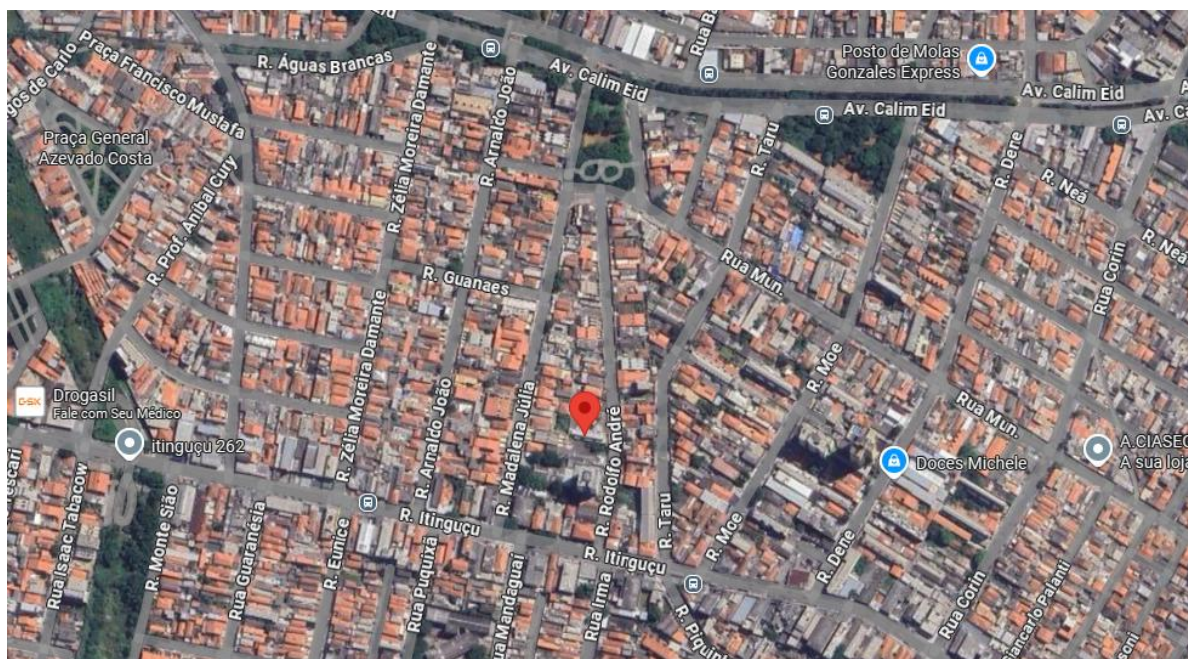
QUADRA DE QUARTEIRÃO



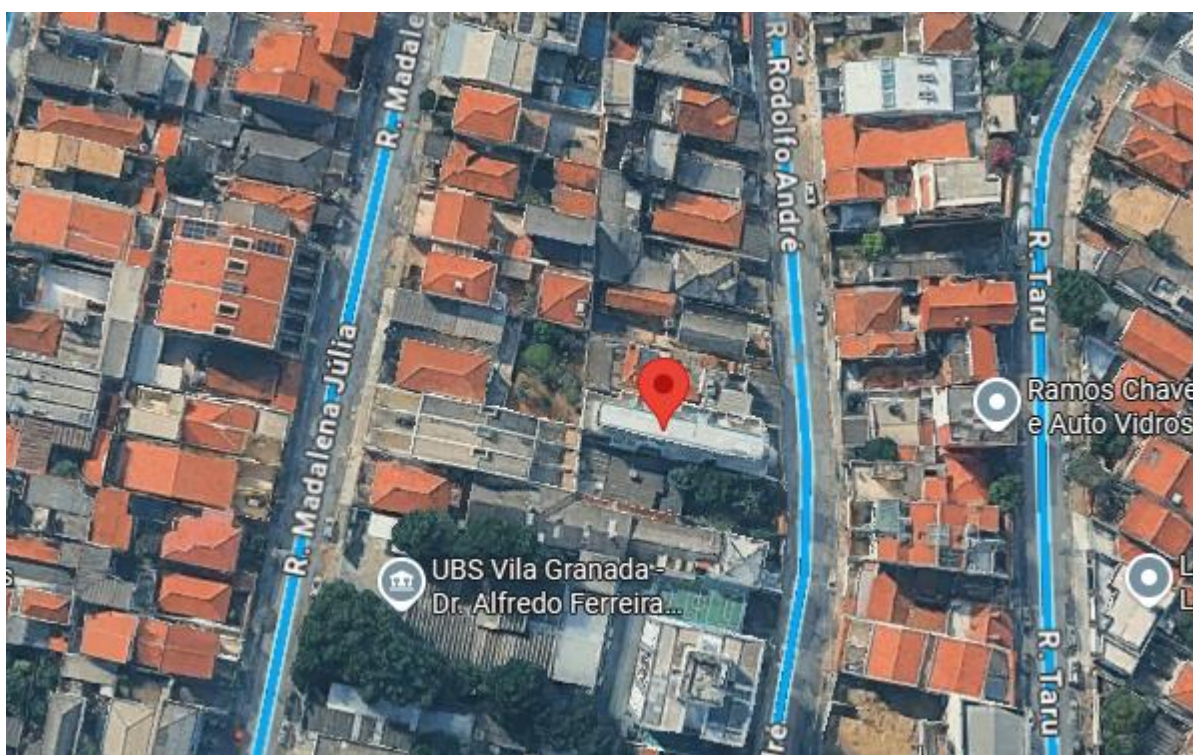
QUADRA FISCAL



LOCALIZAÇÃO



IMEDIAÇÕES



DOCUMENTO EM ANEXO**LANÇAMENTO DE IPTU EXERCÍCIO 2025**



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
059.161.0006-1	2025	02	01/01/2025

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R RODOLFO ANDRE, 105
CEP 03660-020
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R RODOLFO ANDRE, 105
CEP 03660-020

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
EDITAL 011/25
ESTA NOTIF. DEVE SER PAGA EM CONJUNTO COM A ANTERIOR
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 378
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 378
Testada (m): 10,35

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 992
Área ocupada pela construção (m²): 293
Ano da construção corrigido: 2024
Padrão da construção: 2-B
Uso: residência



Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	FATOR	FATOR
ÁREA CONSTRUIDA 992	2.306,00	0,9900	2.284.577,00	1,000000	1,000000	=(A)
ÁREA NÃO INCORPORADA 378	1.495,00	1,0000	565.110,00	1,000000	1,000000	=(B)
ÁREA TOTAL 378	1.495,00	1,0000	565.110,00	1,000000	1,000000	=(C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) + (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT.ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
2.829.787,00	0,010	9.648,93	37.946,80	1,000000	-16.613,00	21.333,80

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

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

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO B/CU CÉDULO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
21.333,80	0,00	0,00	21.333,80	09/05/2025

Data de Emissão: 09/07/2025
Número do Documento: 1.2025.002776660-8
Solicitante: FARDIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ 05.248.664/0001-98)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 07/10/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

MATRÍCULA REGISTRO DE IMÓVEL



Valide aqui
este documento



Prot.nº 1204031
S25060374193D

Página: 1 / 10

BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS, 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

CNM 111187.2.0097472-08

LIVRO N.º 2 — REGISTRO
GERAL

12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Capital

matricula

ficha

97.472

01

São Paulo, 04 de setembro de 1987.

IMÓVEL:- Uma casa, situada à Rua Rodolfo André, nº.105, lote 17, da quadra VI, da Vila Germaine, no Bairro de Franquinho, no 3º Subdistrito Penha de França, e seu terreno medindo 10,35m. de frente, 39,25m. de um lado; e 37,11m. de outro lado e nos fundos 10,17m. com a área de 378,00m²., com frontando de um lado com o lote 15, de outro lado com o de nº.19, e nos fundos com o lote 18, e dista 96,00m. da Rua Itinguassu,

CONTRIBUINTE:- 059.161.0006-1.

PROPRIETÁRIO:- LEOBOLT MULLER, brasileiro, casado, maquinista, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Rodolfo André, nº.105.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº.64.195, deste Cartório.

O OFICIAL,

cab:

R.1/97.472 - São Paulo, 04 de setembro de 1.987.

Por Formal de Partilha, passado aos 20 de dezembro de 1.979, pelo Cartório do 1º Ofício Distrital de Penha de França, nesta Capital, pelo falecimento de LEOBOLT MULLER ocorrido aos 14/01/1.977, nesta Capital, sem deixar testamento., CPF. nº.452.425.428-53., consta que conforme PARTILHA homologada por sentença de 18/06/1.979, foi atribuído à FRANCISCO MULLER NETO, brasileiro, RG.4.158.006., CPF. sob o nº. 578.273.468-04, comerciante, casado, residente e domiciliado à Rua Rodolfo André, nº.105, Vila Ré; e APARECIDA MULLER, brasileira, professora, solteira, RG.5.246.10 e CPF. sob o nº.690.032.628-53, residente e domiciliada no mesmo endereço supra, o imóvel, avaliado por Cr\$.40.248,00, cabendo a meta-

=continua no verso=

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLJL8-HZK4P-JU8HV-4TFSQ>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Página: 2 / 10

CNM 111187.2.0097472-08

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLJL8-HZK4P-JU8HV-4TFSQ>

matrícula	ficha
97.472	01
	verso

de ideal no valor de Cr\$.20.124,00, para cada um dos herdeiros.--- A Escrevente Hab. Elda Noronha. (Elda Noronha). O Oficial,

cab: _____

Av.02/ 97.472, em 24 de maio de 2019. - Prenotação nº 537.801 de 15/05/2019.

Por Escritura de Inventário e Partilha datada de 09/05/2019, livro 3436, folhas 225/231, do 3º Tabelião de Notas, desta Capital, é feita esta averbação para constar que, **APARECIDA MULLER**, contraiu matrimônio com **AILTON VIEIRA**, aos 16/07/1984, sob o regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar **APARECIDA MULLER VIEIRA**, conforme se verifica da Certidão de Casamento, Matrícula nº 114538 01 55 1984 3 00014 199 0003187-81, expedida aos 03/05/2019, pelo Oficial de Registro Civil do 3º Subdistrito – Penha de França, desta Capital. - O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 1111873310000000103417190

nelson. _____

Av.03/ 97.472, em 24 de maio de 2019. - Prenotação nº 537.801 de 15/05/2019.

Pela mesma Escritura, é feita esta averbação para constar que, **AILTON VIEIRA DA SILVA**, é portador do RG nº. 247184731-SSP/SP, e está inscrito no CPF/MF sob nº. 285.798.208-98, conforme se verifica da copia autenticada da Cédula de Identidade onde consta o CPF. - O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 111187331000000010341819M

nelson. _____

- continua na ficha 02 -

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Página: 3 / 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLJL8-HZK4P-JU8HV-4TFSQ>

CNM 111187.2.0097472-08

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL

matricula
97.472

ficha
02

12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Capital

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.118-7

São Paulo, 24 de maio de 2019.

R.04/ 97.472, em 24 de maio de 2019. - Prenotação nº 537.801 de 15/05/2019.

Pela mesma Escritura, nos termos do Artigo 610, §1º da Lei 13.105/2015 (CPC), dos bens deixados pelo falecimento de **APARECIDA MULLER VIEIRA**, ocorrido nesta Capital, aos 12/12/2014, sem deixar testamento, no estado civil de casada, era inscrita no CPF/MF sob nº 690.032.628-53, consta que **foi atribuído** ao viúvo meeiro: **AILTON VIEIRA**, (falecido aos 04/12/2015), era brasileiro, professor, RG nº 7.573.557-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 006.036.178-67, residente e domiciliado na Rua Rodolfo André, nº 105, nesta Capital, e aos herdeiros filhos: **ALLAN MULLER VIEIRA**, brasileiro, programador, RG nº 44.342.760-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 314.587.648-18, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **PRISCILA DE FÁTIMA NEIVA MULLER**, brasileira, gerente administrativa, RG nº 34.482.479-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 371.239.738-01, residentes e domiciliados na Rua Subragi, nº 860, bloco 11, apto 12, nesta Capital, e **ALLINE MULLER VIEIRA**, brasileira, solteira, bancaria, RG nº 48.681.335-6-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 417.762.588-43, residente e domiciliada na Rua Dona Ana Nery, nº 581, apto 26, torre C, nesta Capital, **1/2 ideal do imóvel** objeto desta matrícula, avaliado por R\$.311.282,00, na proporção de 1/3 parte ideal para o viúvo. no valor de R\$.103.760,67, e 1/3 parte ideal para cada um dos herdeiros filhos, no valor de R\$.103.760,67; comparecendo o advogado **Dr. Marcelo de Andrade Vasconcelos**, inscrito na OAB/SP sob nº 167.887, onde consta o RG nº 20.110.570-6-SSP/SP e o CPF/MF nº 142.363.338-56. - O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzuchelli Dias).

Selo Digital: 111187321000000010341919M

nelson.

- continua no verso -

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Página: 4 / 10

CNM 111187.2.0097472-08

matrícula
97.472

ficha
02

verso

R.05/ 97.472, em 24 de maio de 2019. - Prenotação nº 537.801 de 15/05/2019.

Pela mesma Escritura, nos termos do Artigo 610, §1º da Lei 13.105/2015 (CPC), dos bens deixados pelo falecimento de **AILTON VIEIRA**, ocorrido nesta Capital, aos 04/12/2015, sem deixar testamento, no estado civil de viúvo, era inscrito no CPF/MF sob nº 006.036.178-67, consta que **foi atribuído** aos herdeiros filhos: **ALLAN MULLER VIEIRA**, brasileiro, programador, RG nº 44.342.760-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 314.587.648-18, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **PRISCILA DE FÁTIMA NEIVA MULLER**, brasileira, gerente administrativa, RG nº 34.482.479-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 371.239.738-01, residentes e domiciliados na Rua Subragi, nº 860, bloco 11, apto 12, nesta Capital, e **ALLINE MULLER VIEIRA**, brasileira, solteira, bancaria, RG nº 48.681.335-6-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 417.762.588-43, residente e domiciliada na Rua Dona Ana Nery, nº 581, apto 26, torre C, nesta Capital **1/6 parte ideal do imóvel** objeto desta matrícula, avaliado por R\$.102.072,50, na proporção de 1/2 parte ideal para cada um dos herdeiros filhos, no valor de R\$.51.036,25; comparecendo o advogado Dr. **Marcelo de Andrade Vasconcelos**, inscrito na OAB/SP sob nº 167.887, onde consta o RG nº 20.110.570-6-SSP/SP e o CPF/MF nº 142.363.338-56. - O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 1111873210000000103420193

nelson.

Av.06/ 97.472, em 10 de junho de 2019. - Prenotação nº 537.802 de 15/05/2019.

Por Escritura datada de 09 de maio de 2019, livro nº 3436, fls.233/239, do 3º Tabelião de Notas desta Capital, é feita esta averbação para constar
- continua na ficha 03 -

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Página: 5 / 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLJL8-HZK4P-JU8HV-4TFSQ>

CNM 111187.2.0097472-08

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL **12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Capital

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.118-7

São Paulo, 10 de junho de 2019.

matricula
97.472

ficha
03

que, **FRANCISCO MULLER NETO**, é casado com **DORACI DE SIXTO MULLER**, desde 22/11/1970, pelo regime da comunhão de bens, como prova a Certidão de Casamento, matrícula nº. 113233 01 55 1970 2 00054 090 0015025-21, expedida em 07/05/2019, pelo Oficial de Registro Civil do 38º Subdistrito – Vila Matilde, desta Capital. - Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 111187331000000011157519K

jaqueline.

Av.07/ 97.472, em 10 de junho de 2019. - Prenotação nº 537.802 de 15/05/2019.

Por Escritura datada de 09 de maio de 2019, livro nº 3436, fls.233/239, do 3º Tabelião de Notas desta Capital, é feita esta averbação para constar que, **DORACI DE SIXTO MULLER**, é portadora do RG nº. 11.378.739-X-SSP/SP, e está inscrita no CPF/MF sob nº. 152.358.928-01, conforme se verifica da copia autenticada da Cédula de Identidade, onde também consta o CPF. O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 111187331000000011157619I

jaqueline.

R.08/ 97.472, em 10 de junho de 2019. - Prenotação nº 537.802 de 15/05/2019.

Por Escritura datada de 09 de maio de 2019, livro nº 3436, fls.233/239, do 3º Tabelião de Notas desta Capital, os proprietários **ALLAN MULLER VIEIRA**, brasileiro, programador, RG nº 44.342.760-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 314.587.648-18, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, assistido de seu conjugue **PRISCILA DE FÁTIMA NEIVA MULLER**, brasileira, gerente administrativa, RG nº 34.482.479-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 371.239.738-01, residentes e domiciliados na Rua Subragi, nº 860, bloco 11, apto 12, nesta Capital, **ALLINE MULLER VIEIRA**, brasileira, solteira, bancaria, RG nº 48.681.335-6-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 417.762.588-

- continua no verso -



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Página: 6 / 10

CNM 111187.2.0097472-08

matrícula
97.472

ficha
03

verso

43, residente e domiciliada na Rua Dona Ana Nery, nº 581, apto 26, torre C, nesta Capital, e **FRANCISCO MULLER NETO**, brasileiro, aposentado, RG nº 4.158.006-0-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 578.273.468-04, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei nº. 6.515/77, e seu conjugue **DORACI DE SIXTO MULLER**, brasileira, do lar, RG nº 11.378.739-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 152.358.928-01, residentes e domiciliados na Rua Rodolfo André, nº 105, nesta Capital, venderam a **ALIAH IMÓVEIS COMÉRCIO E INCORPORAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 21.551.252/0001-89, com sede na Rua Lima e Silva, nº 152, sala 6, nesta Capital, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$.640.000,00. A presente venda é efetuada com a **CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA**, nos termos dos artigos 121, 122, 127, 128, 474, 475 e 1355, do Código Civil Brasileiro. - O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 1111873210000000111577191

nelson.

Av.09/ 97.472, em 19 de março de 2021. - Prenotação nº 573.733 de 10/03/2021.

Por Instrumento Particular datado de 04 de março de 2021, é feita esta averbação para constar que, **fica cancelada a CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA**, constante do R.08 desta matrícula, em virtude de terem **ALLAN MULLER VIEIRA**, brasileiro, programador, RG nº. 44.342.760-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº. 314.587.648-18, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, neste ato assistido de seu conjugue **PRISCILA DE FÁTIMA NEIVA MULLER**, brasileira, gerente administrativa, RG nº. 34.482.479-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº. 371.239.738-01, residentes e domiciliados na Rua Subragi, nº. 860, bloco 11, apartamento 12, nesta Capital, **ALLINE MULLER VIEIRA**, brasileira, bancária, solteira, RG nº. 48.681.335-6-

- continua na ficha 04 -

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Página: 7 / 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLJL8-HZK4P-JU8HV-4TFSQ>

CNM 111187.2.0097472-08

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL **12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Capital

matrícula ficha

97.472 04

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.118-7

São Paulo, 19 de março de 2021.

SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº. 417.762.588-43, residente e domiciliada na Rua Dona Ana Nery, nº. 581, apartamento 26, Torre C, nesta Capital, recebido de sua devedora **ALIAH IMÓVEIS COMÉRCIO E INCORPORAÇÕES LTDA.**, a quantia de R\$.250.000,00, dando plena e geral quitação do débito existente. - Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 1111873310000000385997211

Esther. _____

Av.10/ 97.472, em 08 de novembro de 2021. - Prenotação nº 590.917 de 26/10/2021.

Por Escritura datada de 25 de outubro de 2021, livro nº. 3643, fls. 005/009, do 3º Tabelião de Notas, desta Capital, (digitalizada nos termos do Item 365 Cap. XX das NSCGJSP), Prov. 56/2019), é feita esta averbação para constar que, a adquirente no R. 08 nesta matrícula, **ALIAH IMÓVEIS COMÉRCIO E INCORPORAÇÕES LTDA.**, está registrada na JUCESP sob o NIRE nº **35228870240**, nos termos do Item 62, CAP. XX das NSCGJ-SP (Prov.56/19). O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 111187331000000050383521T

aline. _____

R.11/ 97.472, em 08 de novembro de 2021. - Prenotação nº 590.917 de 26/10/2021.

Por Escritura datada de 25 de outubro de 2021, livro nº. 3643, fls. 005/009, do 3º Tabelião de Notas, desta Capital, (digitalizada nos termos do Item 365 Cap. XX das NSCGJSP), Prov. 56/2019), a proprietária **ALIAH IMÓVEIS COMÉRCIO E INCORPORAÇÕES LTDA.**, registrada na JUCESP sob o NIRE nº 35228870240 e inscrita no CNPJ/MF nº 21.551.252/0001-89, com sede na Rua Lima e Silva, nº 153, sala 6, bairro Ipiranga, nesta Capital, com seu contrato social

- continua no verso -



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Página: 8 / 10

CNM 111187.2.0097472-08

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLJL8-HZK4P-JU8HV-4TFSQ>

matrícula 97.472	ficha 04
	verso

consolidado datado de 05/07/2021, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº. 324.412/21-6 em sessão de 16/07/2021, **vendeu** a **D&D CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, registrada na JUCESP sob o NIRE nº 35237739894 e inscrita no CNPJ/MF nº 43.408.578/0001-94, com sede na Avenida Cangaíba, nº 2325, fundos 2327, bairro Cangaíba, nesta Capital, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$.200.000,00. (Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União nº. ADD6.9082.0BDD.D1A2, emitida em 21/10/2021, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, abrangendo as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do artigo 11 da Lei nº. 8.212, de 24 de julho de 1991, arquivada no Tabelião) O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 111187321000000050383621T

aline.

Av.12/97.472, em 28 de fevereiro de 2025. - Prenotação nº 686.813 de 14/02/2025.

Por Certidão passada aos 13 de fevereiro de 2025, e assinada digitalmente pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional VII - Tatuapé, desta Capital, Dr. Erasmo Samuel Tozetto, é feita esta averbação para constar que, foi ajuizada a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Obrigações, tendo como exeqüentes:- **IANCA DE SOUZA BEZERRA**, CPF/MF sob nº. 340.443.088-37 e **WILLIAM DA SILVA AGUIAR**, CPF/MF sob nº. 451.845.048-50, e executado:- **D&D CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, CNPJ/MF nº. 43.408.578/0001-94, com o valor da Causa R\$.87.384,58, e recebeu o nº.1001921-79.2025.8.26.0008, distribuído em 10/02/2025, à 4ª Vara Cível do Foro Regional VII - Tatuapé, desta Capital. - O Escrevente Substituto, (Roberto Ferreira).

Selo Digital: 1111873310000000127150525J

- Continua na ficha 05 -



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Página: 9 / 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLJL8-HZK4P-JU8HV-4TFSQ>

CNM 111187.2.0097472-08

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL **12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS**

Capital

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.118-7

São Paulo, 09 de junho de 2025

matricula: 97.472 ficha: 05

Av.13/97.472, em 09 de junho de 2025. - Prenotação nº 695.292 de 30/05/2025.

Por Certidão expedida aos 29 de maio de 2025, pelo 4º Ofício Cível do Foro Regional de Tatuapé, desta Capital, enviada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, (**penhora online**), extraída dos autos de Execução Civil, processo nº. 1001921-79.2025.8.26.0008, valor da causa R\$.100.667,92, exeqüente: **IANCA DE SOUZA BEZERRA**, CPF/MF sob nº. 340.443.088-37 e **WILLIAM DA SILVA AGUIAR**, CPF/MF sob nº. 451.845.048-50, executada: **D&D CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, CNPJ/MF nº 43.408.578/0001-94, consta conforme Auto Lavrado, foi **PENHORADO** o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de **D&D CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, sendo nomeada como depositária: **D&D CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada. - O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 111187331000000136264525D

jennyfersilva.

***** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO *****

***** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA *****

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Página: 10 / 10



PEDIDO Nº. 1204031 GUIA Nº. 112/2025
Código da internet: 2207390

CERTIDÃO – 12º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES, CONSTITUIÇÕES de ÔNUS ou DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS ou PESSOAIS, REIPERSECUTORIAS e TÍTULOS PRENOTADOS, até a data de **11/06/2025**, integralmente notificados na presente cópia **CERTIFICO** ainda que, a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos da legislação em vigor.

O 3º **SUBDISTRITO PENHA DE FRANÇA** criado por alvará de 26/03/1.796 pertence a este Oficial, desde a sua instalação, em 07/10/39, tendo pertencido anteriormente ao 7º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

São Paulo, 13/06/2025.

Certidão assinada por **Edson Alves Miranda, Escrevente Habilitado**, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2200-2, de 24/08/2001, devendo, para sua validade, ser verificada sua autenticidade no site: www.registradores.org.br informando o CÓDIGO HASH, ou ainda pela leitura do QR CODE constante no canto superior esquerdo da primeira folha.



Valor cobrado pela Certidão

Oficial	R\$ 44,20
Estado	R\$ 12,56
Secretaria da Fazenda	R\$ 8,60
Tribunal de Justiça	R\$ 3,03
Registro Civil	R\$ 2,33
Ministério Público	R\$ 2,12
Município	R\$ 0,90
TOTAL	R\$ 73,74

Selo Digital: 1111873C30000001366440253

Buscador: Edson Alves Miranda

Digitador: kevinlongo

ATENÇÃO

Para lavrar escritura pública, os tabelionatos somente poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição.

Rua: Major Angelo Zanchi, nº 623 – Penha de França – CEP 03633-000 – Site: www.12ri.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLJL8-HZK4P-JU8HV-4TFSQ>



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



Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

VISTA EXTERNAS DO IMÓVEL AVALIANDO



AMOSTRAS:

R1



Sobrado de 4 Dormitórios
com 3 Suítes a Venda, Vila Ré

Endereço indisponível
Vila Ré, São Paulo/SP

395m² 4 5

R\$ 2.400.000



Contatar

FONTE: <https://www.chavesnamao.com.br/casas-a-venda/sp-sao-paulo/vila-re/?filtro=amin:350,amax:400>

R2



Casa com 3 dormitórios à venda, 350 m²
por R\$ 1.900.000,00 - Vila Ré - São Paulo/SP

Rua Ebauba
Vila Ré, São Paulo/SP

350m² 3 2 4

R\$ 1.900.000



Contatar

FONTE: <https://www.chavesnamao.com.br/casas-a-venda/sp-sao-paulo/vila-re/?filtro=amin:350,amax:400>

R3



Casa com 4 quartos à venda na Rua Maria
Adelaide, 611, Vila Regente Feijó, São Paulo

Rua Maria Adelaide, 611
Vila Regente Feijó, São Paulo/SP

350m² 4 5 6

R\$ 2.600.000

Iptu: R\$ 750



Contatar

FONTE: <https://www.chavesnamao.com.br/casas-a-venda/sp-sao-paulo/vila-re/?filtro=amin:350,amax:800>

R4

PARA COMPRAR 2 meses atrás

Casa de luxo com 4 suítes na Vila Ré, São Paulo | Imobiliária

Início > São Paulo > Vila Ré > Rua Coronel Luiz Lobo
Cod: 21796

Características

- 4 quartos (sendo 4 suítes)
- 5 banheiros
- 4 vagas (sendo 3 cobertas)
- 250 m² total 338 m² construído
- 10,00 m de frente
- 10,00 m de fundo
- 25,00 m lado direito
- 25,00 m lado esquerdo
- 1 sala
- 1 cozinha
- 1 lavanderia
- 1 lavabo

VENDA
R\$ 2.500.000,00

Área total: 250 m²
Área construída: 338 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

FONTE: <https://bonsdias.com.br/imovel/venda/casas/sao-paulo/vila-re/21796>

METODOLOGIA FONTES DE PESQUISAS REFERENCIAIS

O método empregado para determinação do valor do imóvel foi o Método Comparativo de Dados de Transações e Ofertas Equivalentes no Mercado Imobiliário da região.

FONTES

https://www.google.com/maps?sca_esv=8fe472cf0c0bad30&rlz=1C1CHZN_pt-BRBR983BR983&output=search&q=rua+rodolfo+andre+105&source=lnms&fbs=AlljpHxX5k-tOntMCu8aDeA7E5WMIVZjGnBiGixaghLPqA-PlfgbLKUxiHcJwD8uXnH2piScakFheSW-Y7rkSOjFSD19nY2xU3dMJhG8a-QfEb70bdRy2HHZ6gK6pRI-GmdFRLKu59W4zpX0YSmEwRWTvsMMINGBdUiKaBVP3IAMbsIXAWyqy66CySnSf06FDalPtXVNg-Eg0VBT7h65_ozJ0FDCFM2Hag&entry=mc&ved=1t:200715&ictx=111

MÉTODO UTILIZADO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
PTAM – LCV 131 – 09/07/2025 – CRECI^{SP} – 168690 – F

Página 22

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, o valor do imóvel avaliado, baseado nas informações detalhadas da região e os dados disponíveis, das informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (- 5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

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

CONCLUSÃO

Em vista do exposto, avaliamos o preço real de mercado do imóvel em questão, para o corrente mês de Julho de 2025, para venda é de **R\$ 3.171.230,72 (Três milhões, cento e setenta e um mil, duzentos e trinta reais e setenta e dois centavos)**.

Sem outro particular, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizer necessário e subscrevemo-nos.



Atenciosamente.

LAUZIVAN CHARLES DE O. VICENTE

CRECI^{SP} 168690-F - CANAI 27.494

SELO CERTIFICADOR DIGITAL Nº. 104631

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Anexo V

COFECI

2ª Região - São Paulo

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

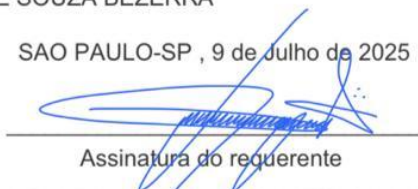
Nome do Corretor de Imóveis: Lauzivan Charles de Oliveira Vicente, CPF nº 33088067893, RG nº 459203277 SSP/SP, CRECI nº 168690, Endereço: Silva Teles 95 Conj 14 Pari, São Paulo-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação de:

Nome do Cliente: IANCA DE SOUZA BEZERRA

SAO PAULO-SP, 9 de Julho de 2025



Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 104631



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 104631, 9 de Julho de 2025

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis

Lauzivan Charles de Oliveira Vicente

inscrito em 19/05/2016 no CRECI 2ª Região/SP sob o nº 168.690 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:

Brasília (DF), 13 de novembro de 2024.

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

Assinatura do Avaliador
Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: bb49e080ee3277d332cdf29df7d12fe39c5ffe13

RÔMULO SOARES DE LIMA
Diretor Secretário

SISTEMA COFECI-CRECI
Nº 27494

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP
VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil
Filiação: ANTONIO VICENTE CUNHA
LAUZENILDA DE OLIVEIRA SANTOS
Naturalidade: JEQUIE - BA
RG: 459203277 SSP - SP
CPF: 330.880.678-93
Data de Nascimento: 05/08/1985
Data de Expedição: 04/04/2025

Via: 1º via
Assinatura do Presidente
JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente do CRECI 2ª Região/SP
Data de Inscrição no CRECI: 30/05/2016
Assinatura do Diretor Secretário
Rômulo Soares de Lima
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP
Código de Validação: 799080

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2025
CRECISP 168690
Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 27494

LAUZIVAN CHARLES DE OLIVEIRA
VICENTE

VALIDADE
30/04/2026



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

IMÓVEL AVALIANDO: Rua Rodolfo André, 105 - Vila Ré – São Paulo- SP

FINALIDADE DO PARECER: Determinação do valor de mercadológico de venda

INTERESSADA: Ianca de Souza Bezerra



Fernanda Cristina da Silva

CRECI/SP: 175.001 - F



1. Solicitante:

PREZADOS SENHORES:

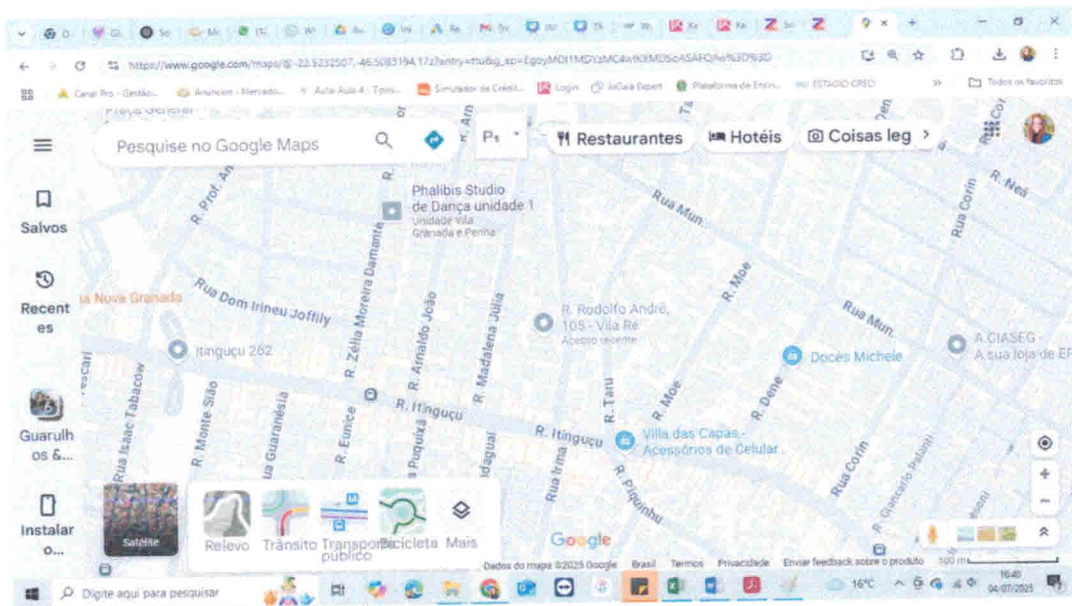
De acordo com a solicitação de V.Sa., apresento a conclusão da nossa avaliação, quanto ao valor do imóvel, de sua propriedade, situado no **Item 4**.

2. Objetivo: Determinação do valor de mercado para venda e precificação de mercado.

3. Objeto da Avaliação: Tipo do Imóvel RESIDENCIAL.

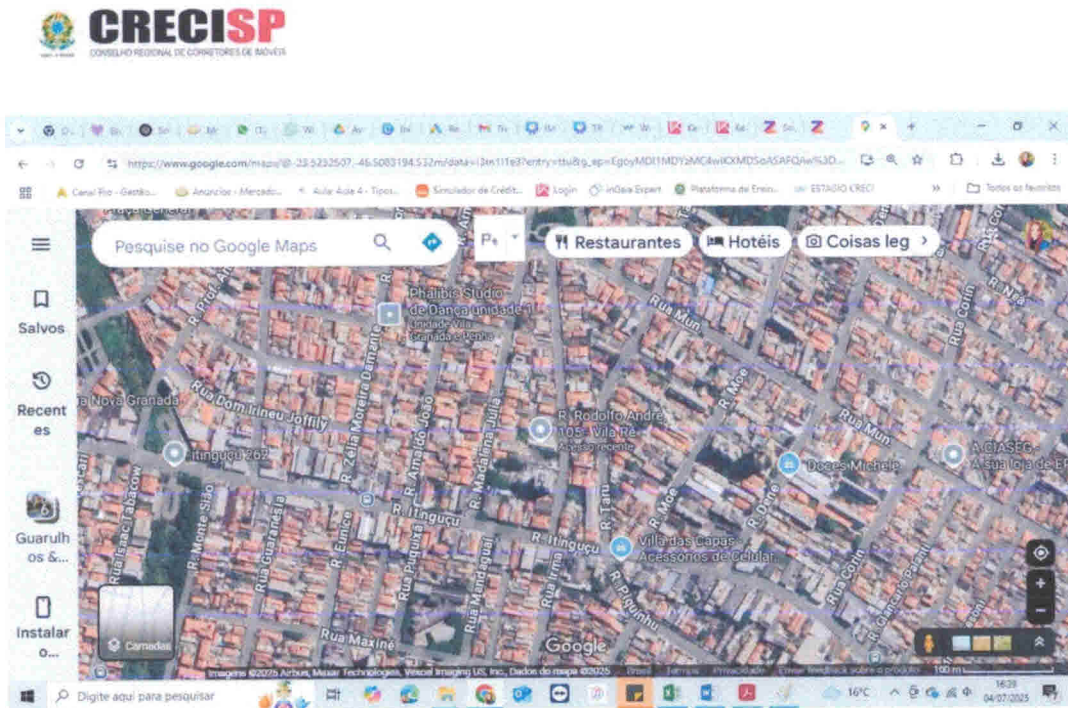
4. Localização:

4.1. - MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



Fernanda Cristina da Silva

CRECI/SP: 175.001 - F



5. Área Terreno (m²): 378 m².

Área total construída (m²): 320 m².

6. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 04/07/2025.

7) Caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de São Paulo, infraestrutura completa, ocupação mista, residencial e comercial – com padrão de ocupação alta.

7.1) Serviços / Infraestrutura: É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo e telefone, postos de saúde, bancos, comércios etc.

7.2) Caracterização do imóvel avaliando: Trata-se de um terreno com 378 m² de área, contendo uma edificação composta por 4 pavimentos: térreo, primeiro, segundo e terceiro andar.

Fernanda Cristina da Silva

CRECI/SP: 175.001 - F



O imóvel foi dividido em 18 unidades residenciais com metragens que variam entre 38 m² e 49 m². Alguns apartamentos possuem quintal privativo, e há opções com 1 ou 2 dormitórios, atendendo diferentes perfis de locatários ou compradores.

Distribuição dos apartamentos por pavimento:

- Térreo: 4 apartamentos
- Primeiro andar: 6 apartamentos
- Segundo andar: 6 apartamentos
- Terceiro andar: 2 apartamentos

8. Diagnóstico do Mercado: O imóvel avaliado está localizado em uma região que vem passando por um processo constante de revitalização promovido pelos órgãos municipais, o que contribui para a valorização local. Há um número expressivo de imóveis com características semelhantes na cidade, e a oferta de bens similares é considerada alta. Ainda assim, a absorção pelo mercado ocorre de forma moderada. O imóvel apresenta padrão construtivo compatível com a região, com acabamento simples, e sua metragem está alinhada com os demais imóveis utilizados como referência na amostragem comparativa. Considerando as condições atuais do mercado e os atributos específicos do bem, sua liquidez é classificada como **alta**, indicando que o tempo necessário para sua comercialização tende a ser reduzido.

9. Metodologia empregada:

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico dos dados por utilização da regressão linear /inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa **Pesquisa de Valores, análise de Liquidez e oferta e de demanda**, e vários imóveis serviram como parâmetro etc....

Links para comparativos direto:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-vila-re-145m2-RS950000/id-29664059/>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-vila-re-RS950000/id-28408135/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-vila-re-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-220m2-venda-RS1100000-id-2632573822/?source=ranking%2Crp>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-vila-re-247m2-RS1100000/id-27638797/>

Fernanda Cristina da Silva

CRECI/SP: 175.001 - F



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-re-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-186m2-venda-RS820000-id-2814149865/?source=ranking%2Crp>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-com-churrasqueira-vila-re-zona-leste-sao-paulo-sp-86m2-id-2800903428/?source=ranking%2Crp>

10 – Resultado da Avaliação:

Avaliação de Valor de Mercado

Com base nas informações coletadas, nas características específicas do imóvel descrito no item nº 4, e nos valores praticados atualmente na região de São Paulo onde o imóvel está localizado, **avalio o bem em R\$ 1.729.270,43 (um milhão, setecentos e vinte e nove mil, duzentos e setenta reais e quarenta e três centavos).**

Essa estimativa considera os seguintes fatores:

- Liquidez do mercado imobiliário local
- Condições físicas e estruturais do imóvel
- Localização e contexto urbano
- Oferta e demanda de imóveis semelhantes na região

Valor do metro quadrado:

Com área construída de 320 m², o valor estimado do metro quadrado é de aproximadamente **R\$ 5.404,00/m².**

Os valores expressos refletem as condições de mercado na data da presente avaliação, respeitando critérios técnicos, características do imóvel e parâmetros de comparação válidos para imóveis com perfil similar.

11. Observações Complementares Importantes:

No desenvolvimento do presente trabalho foi considerando que o presente IMÓVEL tem um acabamento em bom estado, caso venha ser modernizado o valor de avaliação pode chegar a 40% sob o valor dessa avaliação, consequentemente aumentando o valor de AVALIAÇÃO ou caso haja alguma deterioração, vícios ocultos ou até patologias estruturais, consequentemente o valor diminui da AVALIAÇÃO.

12. Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo é encerrado, sendo a assinado e as demais rubricadas além dos seus anexos. O referido é verdade e DOU FÉ.

Fernanda Cristina da Silva

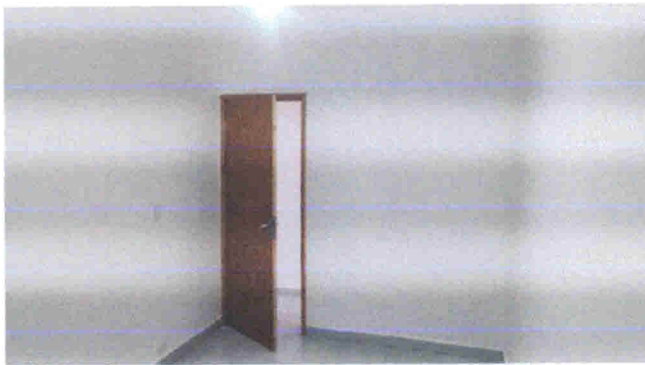
CRECI/SP: 175.001 - F

13. FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO:



Fernanda Cristina da Silva

CRECI/SP: 175.001 - F



Fernanda Cristina da Silva

CRECI/SP: 175.001 - F



Fernanda Cristina da Silva

CRECI/SP: 175.001 - F



Fernanda Cristina da Silva

CRECI/SP: 175.001 - F



Guarulhos, 04 de julho de 2025

Fernanda S.

Corretora de Imóveis:

Fernanda Cristina da Silva

CRECI/SP: 175001 – F

CNAI 400900

Fernanda Cristina da Silva

CRECI/SP: 175.001 - F

Anexo V

C O F E C I

2ª Região - São Paulo

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Fernanda Cristina da Silva, CPF nº 37733113890, RG nº 46.623.667-0 SSP/SP, CRECI nº 175001, Endereço: Santa Izabel 329 Apto 64 Torre 1 Vila Augusta, Guarulhos-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação de:

Nome do Cliente: IANCA DE SOUZA BEZERRA

GUARULHOS-SP , 4 de Julho de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 104328



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 104328, 4 de Julho de 2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PRÉDIO RESIDENCIAL

RUA RODOLFO ANDRÉ, 105 – Vila Ré –
São Paulo/SP – CEP 03660-020.



SOLICITANTE

IANCA DE SOUZA BEZERRA

RG nº. 38.210.585-0 SSP/SP

CPFMF sob o nº. 340.443.088-37

FINALIDADE

Este Parecer Técnico foi elaborado sob a responsabilidade do Corretor **DAMIAO CORDEIRO**, inscrito no **CRECI 185164-F**, com a finalidade de determinar o valor de mercado para **VENDA**.

NÚMERO DO PARECER

Este PTAM é de número **07/2025**

DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”.

Em adição, a elaboração deste parecer, respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada,

com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”.

INSTITUTOS NORMATIVOS

Este Parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, notadamente a Resolução-COFECI nº 1066/2007 e o Ato Normativo nº 001/2011.

ABREVIATURAS

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

CRECISP -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

D.O.U. – Diário Oficial da União

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.

M - Metro

m2 -Metro quadrado

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

PRÉDIO RESIDENCIAL E SEU RESPECTIVO TERRENO, LOCALIZADO NA RUA RODOLFO ANDRÉ, 105 – Vila Ré - São Paulo – SP – CEP 03660-020

O terreno mede 10,35m de frente, 39,25m de um lado, e 37,11m de outro lado, e nos fundos 10,17m, com a área total de **378,00m²**, confrontando de um lado com o lote 15, de outro lado com o lote 19, e nos fundos com o lote 18. Conforme consta na matrícula do imóvel.

Matrícula número **97.472** registrada no **12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/Capital**.

No terreno foi edificado um **PRÉDIO RESIDENCIAL** de **992m²** de área construída, conforme consta cadastrada no IPTU. A construção não está averbada na matrícula do imóvel.

O referido imóvel está cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo, sob o contribuinte nº **059.161.0006-1**.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

INFRAESTRUTURA URBANA OU PÚBLICA

Vila Ré, localizada na Zona Leste de São Paulo, é um bairro com boa infraestrutura, oferecendo uma variedade de comércios, serviços e opções de lazer. O bairro conta com supermercados, padarias, farmácias, escolas e academias, além de restaurantes e opções de lazer para famílias e crianças. A proximidade com a estação Patriarca-Vila Ré do metrô e outras vias importantes como a Radial Leste, facilita o acesso a outras regiões da cidade.

MOBILIDADE

Vila Ré tem uma excelente conexão com o restante da cidade, principalmente por meio do transporte público, facilitado pela presença de uma estação de metrô e várias linhas de ônibus.

O bairro é atendido pela estação:

Estação Patriarca-Vila Ré (Linha 3 – Vermelha do Metrô)

Endereço: Av. Antonio Estevão de Carvalho, s/n, Vila Ré – SP.

Horário de funcionamento: Segunda a sábado, das 4h40 à 0h15; domingos e feriados, das 4h40 à 0h.

Além disso, há diversas linhas de ônibus que ligam a Vila Ré a outros bairros da zona leste e ao centro da cidade.

EDUCAÇÃO

A educação no bairro é atendida por escolas particulares e públicas, além de faculdades nas proximidades, oferecendo várias opções para famílias com crianças e jovens.

Algumas instituições de ensino na Vila Ré e região incluem:

Colégio Madre Cabrini – Educação infantil ao ensino médio.

Endereço: Rua Itinguçu, 610, Vila Ré – SP.

Telefone: (11) 2227-4500

Horário de funcionamento: Segunda a sexta, das 7h às 18h.

Universidade São Judas Tadeu (Campus Mooca) – Oferece cursos de graduação e pós-graduação.

Endereço: Rua Taquari, 546, Mooca – SP.

Telefone: (11) 2799-1677

Horário de funcionamento: Segunda a sexta, das 7h às 22h.

LAZER

A Vila Ré proporciona algumas opções de lazer tanto dentro do bairro quanto em suas proximidades, permitindo que os moradores aproveitem bons momentos sem precisar sair da região. Apesar de ser um bairro mais residencial, está próximo de áreas verdes e de centros de compras e lazer.

Próximo ao bairro, você encontrará:

Shopping Aricanduva – Um dos maiores da América Latina, com uma vasta gama de lojas e entretenimento.

Endereço: Av. Aricanduva, 5555, Aricanduva – SP.

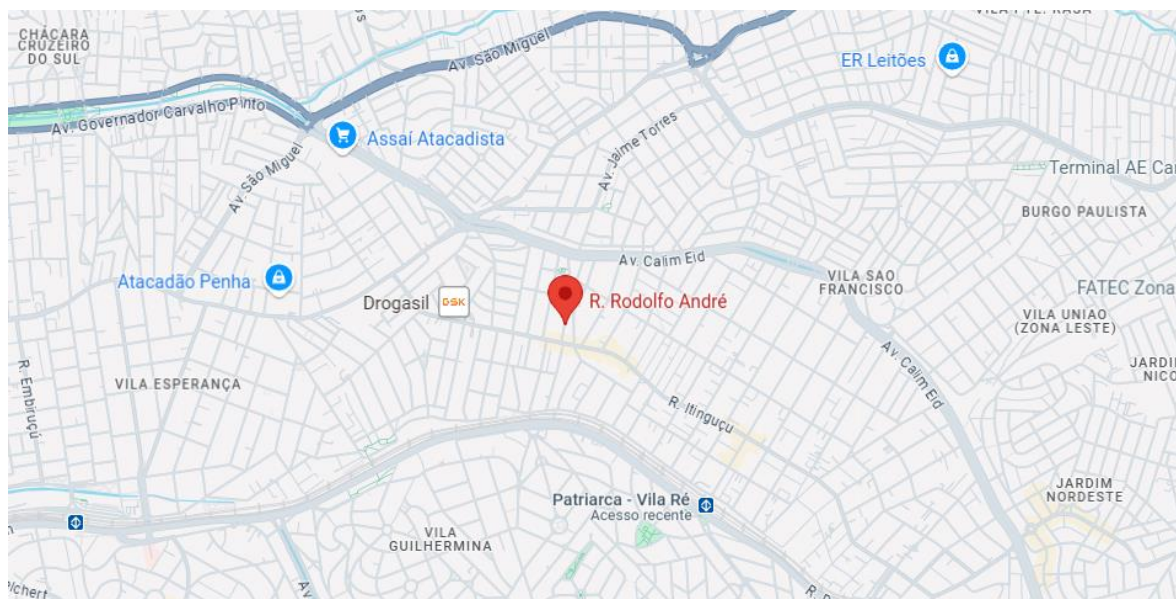
Horário de funcionamento: Segunda a sábado, das 10h às 22h; domingos e feriados, das 12h às 20h.

Parque do Carmo – Ótimo para caminhadas, piqueniques e atividades ao ar livre.

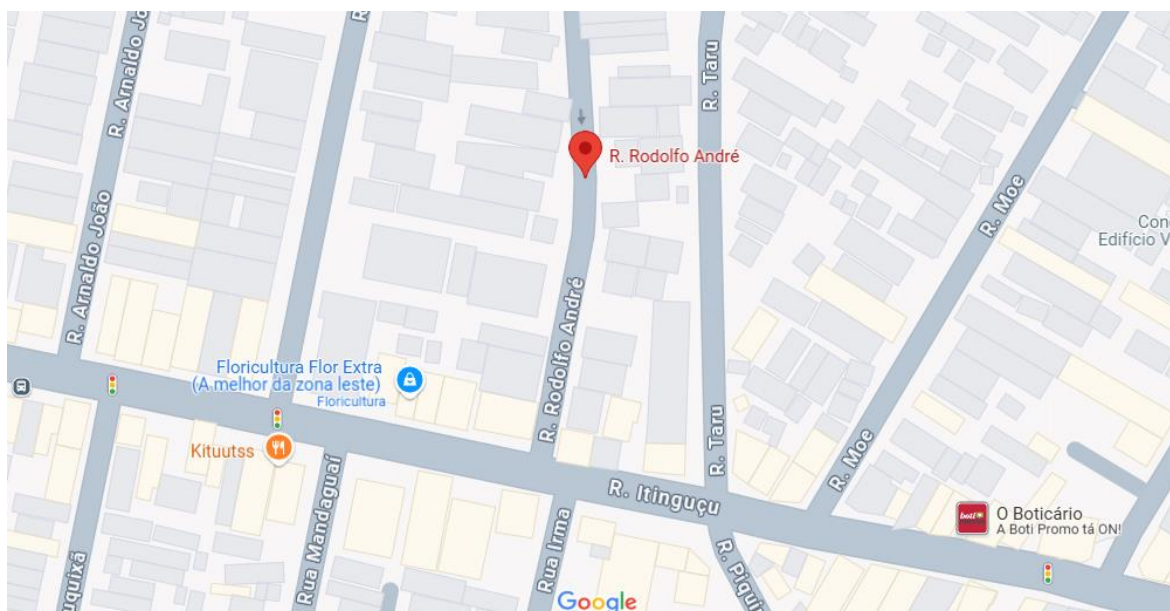
Endereço: Av. Afonso de Sampaio e Souza, 951, Itaquera – SP.

Horário de funcionamento: Diariamente, das 5h às 18h

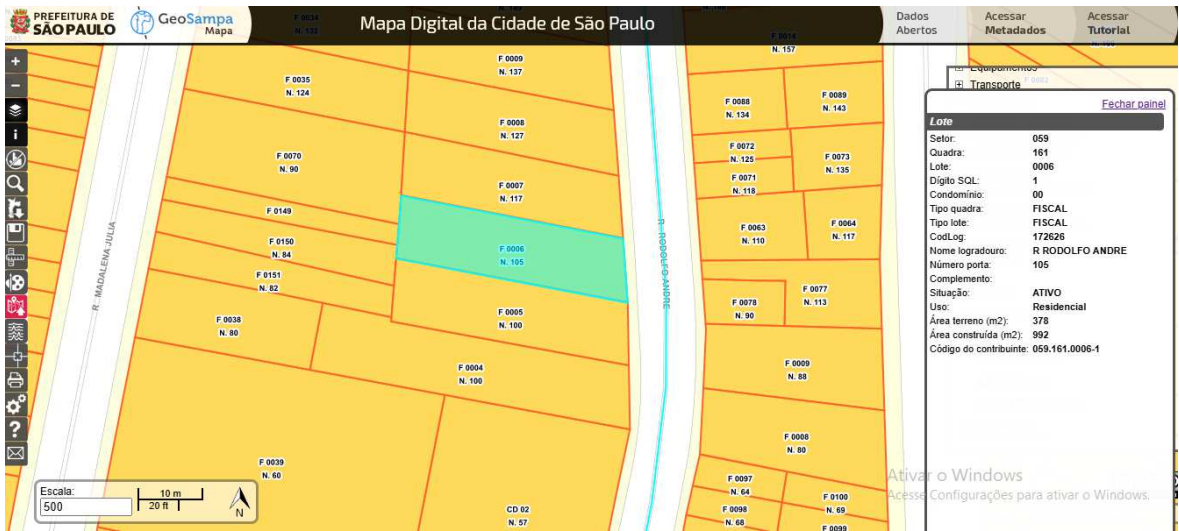
LOCALIZAÇÃO



IMEDIAÇÕES



QUADRA FISCAL



FOTOS DA RUA RODOLFO ANDRÉ



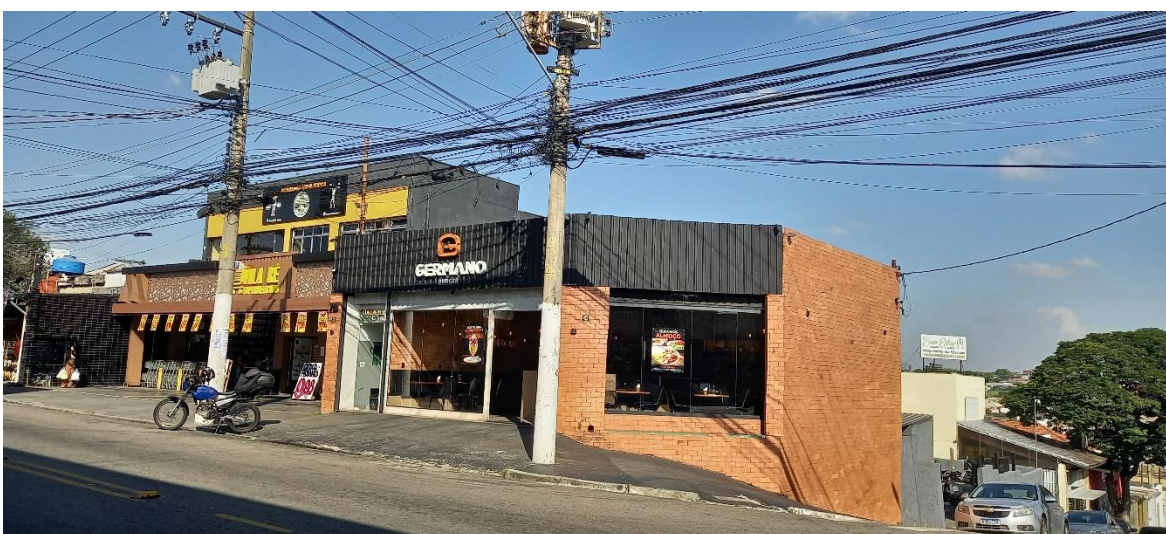
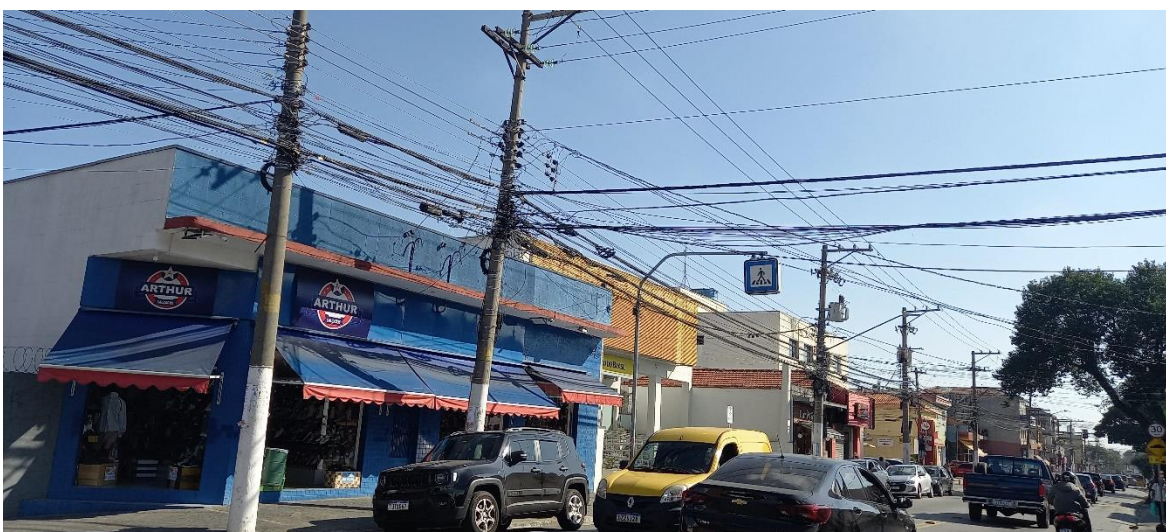


FOTOS DA PRAÇA OCAPEGUA





FOTOS ESQUINA RUA ITINGUÇU





DOCUMENTO EM ANEXO

LANÇAMENTO DE IPTU EXERCÍCIO 2025



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
059.161.0006-1	2025	02	01/01/2025

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R RODOLFO ANDRE, 105
CEP 03660-020
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R RODOLFO ANDRE, 105
CEP 03660-020

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
EDITAL 011/25
ESTA NOTIF. DEVE SER PAGA EM CONJUNTO COM A ANTERIOR
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 378
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 378
Testada (m): 10,35

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 992
Área ocupada pela construção (m²): 293
Ano da construção corrigido: 2024
Padrão da construção: 2-B
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 992	X 2.306,00	OBSOLESC 0,9900	CONSTRUÇÃO 2.264.677,00	X 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 378	X 1.495,00	PROFUND 1,0000	TERR INCORPORADO 565.110,00	X 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	X	PROFUND	TERR NÃO INCORPORADO	X	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
2.829.787,00	X 0,010	+ 9.648,93	= 37.946,80	X 1,000000	+ -16.613,00	= 21.333,80	= (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
21.333,80	- 0,00	+ 0,00	= 21.333,80	09/05/2025

Data de Emissão: 07/07/2025
Número do Documento: 1.2025.002684969-0
Solicitante: DAMIAO CORDEIRO (CPF 090.287.188-93)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 05/10/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

MATRÍCULA REGISTRO DE IMÓVEL



Valide aqui
este documento



Prot.nº 1204031
S25060374193D

Página: 1 / 10

BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS, 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

CNM 111187.2.0097472-08

LIVRO N.º 2 — REGISTRO
GERAL

12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Capital

matrícula

ficha

97.472

01

São Paulo, 04 de setembro de 1987.

IMÓVEL:- Uma casa, situada à Rua Rodolfo André, nº.105, lote 17, da quadra VI, da Vila Germaine, no Bairro de Franquinho, no 3º Subdistrito Penha de França, e seu terreno medindo 10,35m. de frente, 39,25m. de um lado; e 37,11m. de outro lado e nos fundos 10,17m. com a área de 378,00m²., com frontando de um lado com o lote 15, de outro lado com o de nº.19, e nos fundos com o lote 18, e dista 96,00m. da Rua Itingussu,

CONTRIBUINTE:- 059.161.0006-1.

PROPRIETÁRIO:- LEOBOLT MULLER, brasileiro, casado, maquinista, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Rodolfo André, nº.105.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº.64.195, deste Cartório.

O OFICIAL,

cab:

R.1/97.472 - São Paulo, 04 de setembro de 1.987.

Por Formal de Partilha, passado aos 20 de dezembro de 1.979, pelo Cartório do 1º Ofício Distrital de Penha de França, nesta Capital, pelo falecimento de LEOBOLT MULLER ocorrido aos 14/01/1.977, nesta Capital, sem deixar testamento., CPF. nº.452.425.428-53., consta que conforme PARTILHA homologada por sentença de 18/06/1.979, foi atribuído à FRANCISCO MULLER NETO, brasileiro, RG.4.158.006., CPF. sob o nº. 578.273.468-04, comerciante, casado, residente e domiciliado à Rua Rodolfo André, nº.105, Vila Ré; e APARECIDA MULLER, brasileira, professora, solteira, RG.5.246.10 e CPF. sob o nº.690.032.628-53, residente e domiciliada no mesmo endereço supra, o imóvel, avaliado por Cr\$.40.248,00, cabendo a meta-

=continua no verso=

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLJL8-HZK4P-JU8HV-4TFSQ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Página: 2 / 10

CNM 111187.2.0097472-08

matrícula	ficha
97.472	01
	verso

de ideal no valor de Cr\$.20.124,00, para cada um dos herdeiros.--- A Escrevente Hab. Elda Noronha. (Elda Noronha). O Oficial,

cab: _____

Av.02/ 97.472, em 24 de maio de 2019. - Prenotação nº 537.801 de 15/05/2019.

Por Escritura de Inventário e Partilha datada de 09/05/2019, livro 3436, folhas 225/231, do 3º Tabelião de Notas, desta Capital, é feita esta averbação para constar que, **APARECIDA MULLER**, contraiu matrimônio com **AILTON VIEIRA**, aos 16/07/1984, sob o regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar **APARECIDA MULLER VIEIRA**, conforme se verifica da Certidão de Casamento, Matrícula nº 114538 01 55 1984 3 00014 199 0003187-81, expedida aos 03/05/2019, pelo Oficial de Registro Civil do 3º Subdistrito – Penha de França, desta Capital. - O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 1111873310000000103417190

nelson. _____

Av.03/ 97.472, em 24 de maio de 2019. - Prenotação nº 537.801 de 15/05/2019.

Pela mesma Escritura, é feita esta averbação para constar que, **AILTON VIEIRA DA SILVA**, é portador do RG nº. 247184731-SSP/SP, e está inscrito no CPF/MF sob nº. 285.798.208-98, conforme se verifica da copia autenticada da Cédula de Identidade onde consta o CPF. - O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 111187331000000010341819M

nelson. _____

- continua na ficha 02 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLJL8-HZK4P-JU8HV-4TFSQ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Página: 3 / 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLJL8-HZK4P-JU8HV-4TFSQ>

CNM 111187.2.0097472-08

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL

matrícula
97.472

ficha
02

12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Capital

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.118-7

São Paulo, 24 de maio de 2019.

R.04/ 97.472, em 24 de maio de 2019. - Prenotação nº 537.801 de 15/05/2019.

Pela mesma Escritura, nos termos do Artigo 610, §1º da Lei 13.105/2015 (CPC), dos bens deixados pelo falecimento de **APARECIDA MULLER VIEIRA**, ocorrido nesta Capital, aos 12/12/2014, sem deixar testamento, no estado civil de casada, era inscrita no CPF/MF sob nº 690.032.628-53, consta que **foi atribuído** ao viúvo meeiro: **AILTON VIEIRA**, (falecido aos 04/12/2015), era brasileiro, professor, RG nº 7.573.557-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 006.036.178-67, residente e domiciliado na Rua Rodolfo André, nº 105, nesta Capital, e aos herdeiros filhos: **ALLAN MULLER VIEIRA**, brasileiro, programador, RG nº 44.342.760-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 314.587.648-18, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **PRISCILA DE FÁTIMA NEIVA MULLER**, brasileira, gerente administrativa, RG nº 34.482.479-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 371.239.738-01, residentes e domiciliados na Rua Subragi, nº 860, bloco 11, apto 12, nesta Capital, e **ALLINE MULLER VIEIRA**, brasileira, solteira, bancaria, RG nº 48.681.335-6-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 417.762.588-43, residente e domiciliada na Rua Dona Ana Nery, nº 581, apto 26, torre C, nesta Capital, 1/2 ideal do imóvel objeto desta matrícula, avaliado por R\$.311.282,00, na proporção de 1/3 parte ideal para o viúvo. no valor de R\$.103.760,67, e 1/3 parte ideal para cada um dos herdeiros filhos, no valor de R\$.103.760,67; comparecendo o advogado Dr. **Marcelo de Andrade Vasconcelos**, inscrito na OAB/SP sob nº 167.887, onde consta o RG nº 20.110.570-6-SSP/SP e o CPF/MF nº 142.363.338-56. - O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzuchelli Dias),

Selo Digital: 111187321000000010341919M

nelson.

- continua no verso -

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Página: 4 / 10

CNM 111187.2.0097472-08

matrícula
97.472

ficha
02

verso

R.05/ 97.472, em 24 de maio de 2019. - Prenotação nº 537.801 de 15/05/2019.

Pela mesma Escritura, nos termos do Artigo 610, §1º da Lei 13.105/2015 (CPC), dos bens deixados pelo falecimento de **AILTON VIEIRA**, ocorrido nesta Capital, aos 04/12/2015, sem deixar testamento, no estado civil de viúvo, era inscrito no CPF/MF sob nº 006.036.178-67, consta que **foi atribuído** aos herdeiros filhos: **ALLAN MULLER VIEIRA**, brasileiro, programador, RG nº 44.342.760-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 314.587.648-18, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **PRISCILA DE FÁTIMA NEIVA MULLER**, brasileira, gerente administrativa, RG nº 34.482.479-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 371.239.738-01, residentes e domiciliados na Rua Subragi, nº 860, bloco 11, apto 12, nesta Capital, e **ALLINE MULLER VIEIRA**, brasileira, solteira, bancaria, RG nº 48.681.335-6-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 417.762.588-43, residente e domiciliada na Rua Dona Ana Nery, nº 581, apto 26, torre C, nesta Capital 1/6 parte ideal do imóvel objeto desta matrícula, avaliado por R\$.102.072,50, na proporção de 1/2 parte ideal para cada um dos herdeiros filhos, no valor de R\$.51.036,25; comparecendo o advogado **Dr. Marcelo de Andrade Vasconcelos**, inscrito na OAB/SP sob nº 167.887, onde consta o RG nº 20.110.570-6-SSP/SP e o CPF/MF nº 142.363.338-56. - O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 1111873210000000103420193

nelson.

Av.06/ 97.472, em 10 de junho de 2019. - Prenotação nº 537.802 de 15/05/2019.

Por Escritura datada de 09 de maio de 2019, livro nº 3436, fls.233/239, do 3º Tabelião de Notas desta Capital, é feita esta averbação para constar
- continua na ficha 03 -

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Página: 5 / 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLJL8-HZK4P-JU8HV-4TFSQ>

CNM 111187.2.0097472-08

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL **12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Capital

matricula
97.472

ficha
03

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.118-7

São Paulo, 10 de junho de 2019.

que, **FRANCISCO MULLER NETO**, é casado com **DORACI DE SIXTO MULLER**, desde 22/11/1970, pelo regime da comunhão de bens, como prova a Certidão de Casamento, matrícula nº. 113233 01 55 1970 2 00054 090 0015025-21, expedida em 07/05/2019, pelo Oficial de Registro Civil do 38º Subdistrito – Vila Matilde, desta Capital. - Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 111187331000000011157519K

jaqueline. _____

Av.07/ 97.472, em 10 de junho de 2019. - Prenotação nº 537.802 de 15/05/2019.

Por Escritura datada de 09 de maio de 2019, livro nº 3436, fls.233/239, do 3º Tabelião de Notas desta Capital, é feita esta averbação para constar que, **DORACI DE SIXTO MULLER**, é portadora do RG nº. 11.378.739-X-SSP/SP, e está inscrita no CPF/MF sob nº. 152.358.928-01, conforme se verifica da copia autenticada da Cédula de Identidade, onde também consta o CPF. O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 111187331000000011157619I

jaqueline. _____

R.08/ 97.472, em 10 de junho de 2019. - Prenotação nº 537.802 de 15/05/2019.

Por Escritura datada de 09 de maio de 2019, livro nº 3436, fls.233/239, do 3º Tabelião de Notas desta Capital, os proprietários **ALLAN MULLER VIEIRA**, brasileiro, programador, RG nº 44.342.760-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 314.587.648-18, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, assistido de seu conjugue **PRISCILA DE FÁTIMA NEIVA MULLER**, brasileira, gerente administrativa, RG nº 34.482.479-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 371.239.738-01, residentes e domiciliados na Rua Subragi, nº 860, bloco 11, apto 12, nesta Capital, **ALLINE MULLER VIEIRA**, brasileira, solteira, bancaria, RG nº 48.681.335-6-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 417.762.588-

- continua no verso -



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Página: 6 / 10

CNM 111187.2.0097472-08

matrícula
97.472

ficha
03

verso

43, residente e domiciliada na Rua Dona Ana Nery, nº 581, apto 26, torre C, nesta Capital, e **FRANCISCO MULLER NETO**, brasileiro, aposentado, RG nº 4.158.006-0-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 578.273.468-04, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei nº. 6.515/77, e seu conjugue **DORACI DE SIXTO MULLER**, brasileira, do lar, RG nº 11.378.739-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 152.358.928-01, residentes e domiciliados na Rua Rodolfo André, nº 105, nesta Capital, venderam a **ALIAH IMÓVEIS COMÉRCIO E INCORPORAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 21.551.252/0001-89, com sede na Rua Lima e Silva, nº 152, sala 6, nesta Capital, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$.640.000,00. A presente venda é efetuada com a **CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA**, nos termos dos artigos 121, 122, 127, 128, 474, 475 e 1355, do Código Civil Brasileiro. - O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 1111873210000000111577191

nelson.

Av.09/ 97.472, em 19 de março de 2021. - Prenotação nº 573.733 de 10/03/2021.

Por Instrumento Particular datado de 04 de março de 2021, é feita esta averbação para constar que, **fica cancelada a CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA**, constante do R.08 desta matrícula, em virtude de terem **ALLAN MULLER VIEIRA**, brasileiro, programador, RG nº. 44.342.760-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº. 314.587.648-18, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, neste ato assistido de seu conjugue **PRISCILA DE FÁTIMA NEIVA MULLER**, brasileira, gerente administrativa, RG nº. 34.482.479-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº. 371.239.738-01, residentes e domiciliados na Rua Subragi, nº. 860, bloco 11, apartamento 12, nesta Capital, **ALLINE MULLER VIEIRA**, brasileira, bancária, solteira, RG nº. 48.681.335-6-

- continua na ficha 04 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLJL8-HZK4P-JU8HV-4TFSQ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Página: 7 / 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLJL8-HZK4P-JU8HV-4TFSQ>

CNM 111187.2.0097472-08
LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL **12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
Capital

matrícula
97.472

ficha
04

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.118-7

São Paulo, 19 de março de 2021.

SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº. 417.762.588-43, residente e domiciliada na Rua Dona Ana Nery, nº. 581, apartamento 26, Torre C, nesta Capital, recebido de sua devedora **ALIAH IMÓVEIS COMÉRCIO E INCORPORAÇÕES LTDA.**, a quantia de R\$.250.000,00, dando plena e geral quitação do débito existente. - Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias)

Selo Digital: 1111873310000000385997211

Esther.

Av.10/ 97.472, em 08 de novembro de 2021. - Prenotação nº 590.917 de 26/10/2021.

Por Escritura datada de 25 de outubro de 2021, livro nº. 3643, fls. 005/009, do 3º Tabelião de Notas, desta Capital, (digitalizada nos termos do Item 365 Cap. XX das NSCGJSP), Prov. 56/2019), é feita esta averbação para constar que, a adquirente no R. 08 nesta matrícula, **ALIAH IMÓVEIS COMÉRCIO E INCORPORAÇÕES LTDA.**, está registrada na JUCESP sob o NIRE nº **35228870240**, nos termos do Item 62, CAP. XX das NSCGJ-SP (Prov.56/19). O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 111187331000000050383521T

aline.

R.11/ 97.472, em 08 de novembro de 2021. - Prenotação nº 590.917 de 26/10/2021.

Por Escritura datada de 25 de outubro de 2021, livro nº. 3643, fls. 005/009, do 3º Tabelião de Notas, desta Capital, (digitalizada nos termos do Item 365 Cap. XX das NSCGJSP), Prov. 56/2019), a proprietária **ALIAH IMÓVEIS COMÉRCIO E INCORPORAÇÕES LTDA.**, registrada na JUCESP sob o NIRE nº 35228870240 e inscrita no CNPJ/MF nº 21.551.252/0001-89, com sede na Rua Lima e Silva, nº 153, sala 6, bairro Ipiranga, nesta Capital, com seu contrato social

- continua no verso -

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Página: 8 / 10

CNM 111187.2.0097472-08

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLJL8-HZK4P-JU8HV-4TFSQ>

matrícula 97.472	ficha 04
	verso

consolidado datado de 05/07/2021, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº. 324.412/21-6 em sessão de 16/07/2021, **vendeu** a **D&D CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, registrada na JUCESP sob o NIRE nº 35237739894 e inscrita no CNPJ/MF nº 43.408.578/0001-94, com sede na Avenida Cangaíba, nº 2325, fundos 2327, bairro Cangaíba, nesta Capital, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$.200.000,00. (Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União nº. ADD6.9082.0BDD.D1A2, emitida em 21/10/2021, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, abrangendo as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do artigo 11 da Lei nº. 8.212, de 24 de julho de 1991, arquivada no Tabelião) O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 111187321000000050383621T

aline.

Av.12/97.472, em 28 de fevereiro de 2025. - Prenotação nº 686.813 de 14/02/2025.

Por Certidão passada aos 13 de fevereiro de 2025, e assinada digitalmente pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional VII - Tatuapé, desta Capital, Dr. Erasmo Samuel Tozetto, é feita esta averbação para constar que, foi ajuizada a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Obrigações, tendo como exequentes:- **IANCA DE SOUZA BEZERRA**, CPF/MF sob nº. 340.443.088-37 e **WILLIAM DA SILVA AGUIAR**, CPF/MF sob nº. 451.845.048-50, e executado:- **D&D CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, CNPJ/MF nº. 43.408.578/0001-94, com o valor da Causa R\$.87.384,58, e recebeu o nº.1001921-79.2025.8.26.0008, distribuído em 10/02/2025, à 4ª Vara Cível do Foro Regional VII - Tatuapé, desta Capital. - O Escrevente Substituto, (Roberto Ferreira).

Selo Digital: 111187331000000127150525J

- Continua na ficha 05 -



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Página: 9 / 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLJL8-HZK4P-JU8HV-4TFSQ>

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL **12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS**
Capital
 matricula 97.472 ficha 05
 CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.118-7
 São Paulo, 09 de junho de 2025

Av.13/97.472, em 09 de junho de 2025. - Prenotação nº 695.292 de 30/05/2025.

Por Certidão expedida aos 29 de maio de 2025, pelo 4º Ofício Cível do Foro Regional de Tatuapé, desta Capital, enviada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, (**penhora online**), extraída dos autos de Execução Civil, processo nº. 1001921-79.2025.8.26.0008, valor da causa R\$.100.667,92, exeqüente: **JANCA DE SOUZA BEZERRA**, CPF/MF sob nº. 340.443.088-37 e **WILLIAM DA SILVA AGUIAR**, CPF/MF sob nº. 451.845.048-50, executada: **D&D CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, CNPJ/MF nº 43.408.578/0001-94, consta conforme Auto Lavrado, foi **PENHORADO** o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de **D&D CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, sendo nomeada como depositária: **D&D CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada. - O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 111187331000000136264525D

jennyfersilva.

***** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO *****

***** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA *****

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



Página: 10 / 10

PEDIDO Nº. 1204031 GUIA Nº. 112/2025
Código da internet: 2207390

CERTIDÃO – 12º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES, CONSTITUIÇÕES de ÔNUS ou DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS ou PESSOAIS, REIPERSECUTORIAS e TÍTULOS PRENOTADOS, até a data de **11/06/2025**, integralmente notificados na presente cópia **CERTIFICO** ainda que, a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos da legislação em vigor.

O 3º **SUBDISTRITO PENHA DE FRANÇA** criado por alvará de 26/03/1.796 pertence a este Oficial, desde a sua instalação, em 07/10/39, tendo pertencido anteriormente ao 7º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

São Paulo, 13/06/2025.

Certidão assinada por **Edson Alves Miranda, Escrevente Habilitado**, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2200-2, de 24/08/2001, devendo, para sua validade, ser verificada sua autenticidade no site: www.registradores.org.br informando o CÓDIGO HASH, ou ainda pela leitura do QR CODE constante no canto superior esquerdo da primeira folha.



Valor cobrado pela Certidão

Oficial	R\$ 44,20
Estado	R\$ 12,56
Secretaria da Fazenda	R\$ 8,60
Tribunal de Justiça	R\$ 3,03
Registro Civil	R\$ 2,33
Ministério Público	R\$ 2,12
Município	R\$ 0,90
TOTAL	R\$ 73,74

Selo Digital: 1111873C30000001366440253

Buscador: Edson Alves Miranda

Digitador: kevinlongo

ATENÇÃO

Para lavrar escritura pública, os tabelionatos somente poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição.

Rua: Major Angelo Zanchi, nº 623 – Penha de França – CEP 03633-000 – Site: www.12ri.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DLJL8-HZK4P-JU8HV-4TFSQ>

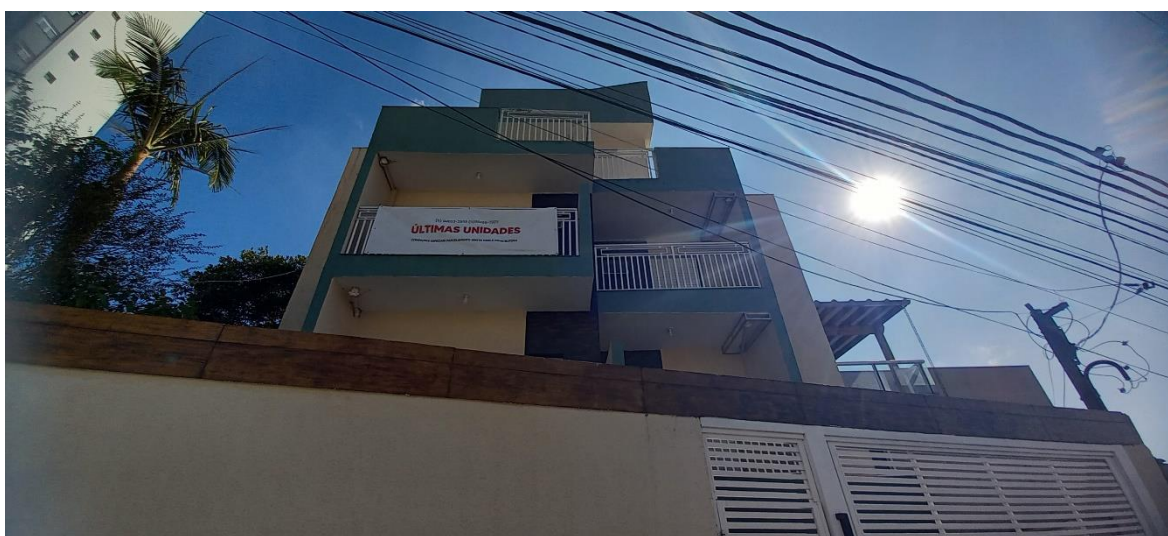


Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ri digital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



FOTOS EXTERNAS DO IMÓVEL AVALIANDO





IMÓVEIS REFERENCIAIS

R1



Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notifi

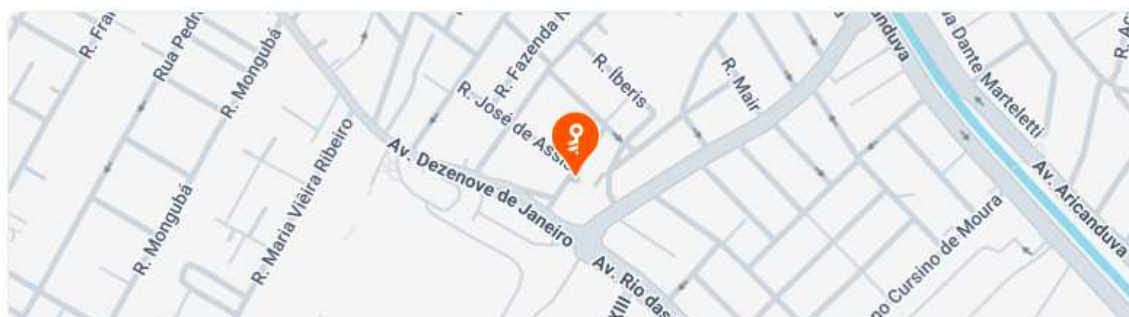
Comercial - 1200m²

Venda R\$ 3.500.000

Aluguel R\$ 25.000

IPTU R\$ 2.900

📍 R Evangelina de Assis, Vila Carrão, São Paulo



1200 m² tot.



1200 m² útil



8 banheiros



VALOR METRO QUADRADO

R\$ 2.916,00

DAMIÃO CORDEIRO - CRECI 185164-F - PTAM 07/2025

R2

Venda

R\$ 6.300.000

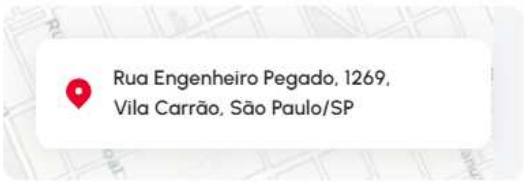
Ver parcelas

Condomínio ⓘ

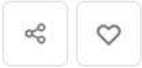
Não informado

IPTU

Não informado



Prédio Comercial Trav. Av. Conselheiro
Carrão 5 pavimentos, estuda permuta



Area útil/total 1.881m² / 500m²	Garagens: 12	Banheiros: 15
------------------------------------	-----------------	------------------



VALOR METRO QUADRADO

R\$ 3.349,28

R3

Comercial · 872m²**Venda R\$ 3.300.000**

📍 Av Amador Bueno da Veiga 766, Penha de França, São Paulo

VALOR METRO QUADRADO**R\$ 3.784,40****METODOLOGIA FONTES DE PESQUISAS REFERENCIAIS**

O método empregado para determinação do valor do imóvel foi o Método Comparativo de Dados de Transações e Ofertas Equivalentes no Mercado Imobiliário da região.

FONTES

QUADRA FISCAL

https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#

LOCALIZAÇÃO

https://www.google.com/maps?sca_esv=8fe472cf0c0bad30&rlz=1C1CHZN_pt-BRBR983BR983&output=search&q=rua+rodolfo+andre+105&source=Inms&fbs=AlljpHxX5k-tOntMCu8aDeA7E5WMIVZjGnBiGlxaghLPqA-PlfgbLKUxiHcJwD8uXnH2piScakFheSW-Y7rkSOjFSD19nY2xU3dMJhG8a-QfEb70bdRy2HHZ6gK6pRI-GmdFRLKu59W4zpX0YSmEwRWTvsMMINGBdUiKaBVP3IAMbslXAWyqy66CySnSf06FDalPtXVNg-Eg0VBT7h65_ozJ0FDCFM2Hag&entry=mc&ved=1t:200715&ictx=111

REFERÊNCIAS

R1

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-predio-comercial-de-1200m-localizado-na-3010165002.html>

R2

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/predio-a-venda-com-garagem-sp-sao-paulo-vila-carrao-500m2-RS6300000/id-21996684/>

R3

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-comercial-de-esquina-na-penha-de-franca-3012026420.html>

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO

Base de cálculo valor metro quadrado terreno R\$ 3.000,00

- 378,00m2 R\$ 1.134.000,00

Base de cálculo valor metro área construída R\$ 2.300,00

- 992,00m2 R\$ 2.281.600,00

R\$ 3.415.600,00 (Três milhões quatrocentos e quinze mil e seiscentos reais)

CONSIDERANDO A ÁREA CONSTRÍDA DE 992m2

VALOR METRO QUADRADO R\$ 3.443,14

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, o valor do imóvel avaliado, baseado nas informações detalhadas da região e os dados disponíveis, das informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (- 5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

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

CORRETOR

Damião Cordeiro

RG 21.270.918-5

CPF 090.287.188-93

CRECI 185164-F

TEL. 011 – 95943-0418

e-mail damiaosp1@gmail.com

CURSOS EXTRACURRICULARES



9504 C795
9208 B3BE



CRECI - 2ª Região

Serviço Público Federal

Conselho Regional de Corretores de Imóveis

Estado de São Paulo

CERTIFICADO

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo - 2ª Região concede o presente certificado a

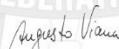
DAMIÃO CORDEIRO

CRECI-SP 185164-F

por ter concluído o curso Ed.031 - Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 04/05/2020 e término em 28/05/2020, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM, Como ser Perito, Os prazos para respeitar, a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial.

São Paulo, 28 de maio de 2020

Verifique a autenticidade em:
<https://moodle.creci.org.br/certificado/validar.php>


José Augusto Viana Neto
Presidente

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP
 VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil

Filiação: **ANTONIO CORDEIRO DA SILVA**
SEVERINA MARIA DA CONCEIÇÃO

Naturalidade: **UNIAO DOS PALMARES - AL** **Data de Nascimento:** **22/06/1972**

RG: **21.270.918-5 SSP - SP** **CPF:** **090.287.188-93**

Via: **1º via** **Data de Inscrição no CRECI:** **09/03/2018**

José Augusto Viana Neto
 José Augusto Viana Neto
 Presidente do CRECI 2ª Região/SP

Arthur Bojajian
 Arthur Bojajian
 Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: C99YFL

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2024
CRECISP 185164

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 47801

DAMIÃO CORDEIRO

Damião Cordeiro

VALIDADE
30/04/2025




São Paulo, 10 de julho de 2025

DAMIÃO CORDEIRO
CRECI 185164-F

DAMIÃO CORDEIRO - CRECI 185164-F - PTAM 07/2025