



ANTONIO NOFUENTES
PERICIAS CONTÁBEIS E
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

CRCSP-148519-CNPC-2881 / CRECISP-148.848-CNAI-23876

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
APARTAMENTO
PARA FINS DE COMERCIALIZAÇÃO

OUTUBRO/ 2025

CONSULENTE:

ANTONIO FULCO JUNIOR
ADVOCACIA

Av. São Luís, nº 86 – 20º andar – Cj. 202 – Bairro República
São Paulo/SP



ANTONIO NOFUENTES
PERICIAS CONTÁBEIS E
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

CRCSP-148519-CNPC-2881 / CRECISP-148.848-CNAI-23876

RESUMO

IMÓVEL AVALIANDO:

1 (um) Apartamento Residencial de número 133 – 13º andar do Edifício Uberlândia, situado na Praça Júlio Mesquita, nº 20, Bairro Santa Efigênia, Centro, São Paulo.

CATEGORIA:

Imóvel Urbano Residencial – **Tipo Apartamento**

OBJETIVO:

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

FINALIDADE:

Prestar subsídio ao consultante para adoção de medidas judiciais, no processo 1074936-38.2021.8.26.0100, que corre perante o juízo da 5ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, que move Condomínio Edifício Uberlândia, em face de Sérgio Antonio da Silva.

VALOR DA AVALIAÇÃO:

R\$ 317.000,00 (trezentos e dezessete mil reais).

017



ANTONIO NOFUENTES
PERICIAS CONTÁBEIS E
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

CRCSP-148519-CNPC-2881 / CRECISP-148.848-CNAI-23876

1 – APRESENTAÇÃO

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

2 – PREMISSAS

Para fins de avaliação, o imóvel objeto de estudo deste parecer, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos, sem qualquer restrição à sua livre comercialização ou utilização, possuidor de documentação pública legalizada.

3 – DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

Este corretor avaliador, considerou as informações prestadas pelo Consulente e cópia da matrícula de nº: 8.623, como suficientes para realização e fundamentação de seu trabalho.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa-fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.



ANTONIO NOFUENTES
PERICIAS CONTÁBEIS E
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

CRCSP-148519-CNPC-2881 / CRECISP-148.848-CNAI-23876

4 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel, objeto da presente avaliação, de propriedade de **Sérgio Antonio da Silva**, encontra-se registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP), Matrícula nº 8.623 – R-10 de 25/05/2010, como segue:

Matrícula nº 8.623 de 09 de fevereiro de 1977, como segue:

R. 10 / 8.623 *venda e compra*
Em 25 de maio de 2010 - Prot. 234.503 (13/05/10)

Pela mesma escritura mencionada na Av. 7, os proprietários: 1) **AURÉLIA ANGÉLICA CARCANI MANGEON**; 2) **SÔNIA MARIA CARCANI MANGEON**, empresária, RG 4.918.489-1/SSP-SP, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Doutor Melo Alves, n. 729, apartamento n. 151; e 3) **ROBERTO FERREIRA DO AMARAL**, residente e domiciliado nesta Capital, na rua França, n. 418, todos já qualificados, transmitiram, por venda feita, a **SERGIO ANTONIO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, assistente jurídico, RG 18.954.978/SSP-SP, CPF 093.220.028-16, residente e domiciliado nesta Capital, na avenida Ipiranga, n. 1.284, apartamento n. 1403, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 60.000,00. Valor venal de referência: R\$ 54.188,00.

5 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel de uso residencial (Apartamento) está localizado no Edifício Uberlândia, no 13º andar, situado na Praça Júlio Mesquita, nº 20, Bairro Santa Efigênia, Centro, São Paulo.



ANTONIO NOFUENTES
PERICIAS CONTÁBEIS E
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

CRCSP-148519-CNPC-2881 / CRECISP-148.848-CNAI-23876

6 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (APTO)

Conforme informações obtidas na matrícula do imóvel, trata-se de:

Imóvel: O apartamento nº133 do 13º andar do Edifício Uberlândia, situado à Praça Julio Mesquita nº20 esquina da Rua Aurora, no 5º Subdistrito-Santa Efigenia, tem a área construída de 53,8630m²., área ideal nas partes comuns da construção de 15,8660m²., somando a área total de 69,7290m²., correspondendo-lhe a fração ideal de 1,2713% no terreno.
Contribuinte: 008.078.0414-2.

7 – CARACTERÍSTICAS DA CIRCUNVIZINHANÇA

O bairro Santa Efigênia, situado na região central de São Paulo é dotado de uma circunvizinhança composta de universidades, escolas públicas e particulares de ensino fundamental e médio, padarias, hipermercados, agência de correios, bancos, farmácias, postos de combustíveis, igrejas, delegacia de polícia, shopping center, agência de correios, praça de esportes e outros, entretanto, nos últimos anos, enfrenta problemas de marginalidade, usuários de drogas e insegurança, o que tem trazido impacto negativo direto nas negociações imobiliárias com desvalorização dos imóveis.



ANTONIO NOFUENTES
PERICIAS CONTÁBEIS E
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

CRCSP-148519-CNPC-2881 / CRECISP-148.848-CNAI-23876

8 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA PARA APURAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Foram efetuadas pesquisas de mercado, para comparação de preços, com outros imóveis da região, com as mesmas características - indicados 06 (seis) elementos de referência semelhantes (aptos) para venda, sendo a amostra considerada suficiente.

ELEMENTO 01

Local: Praça Júlio Mesquita, nº 113 – Bairro Santa Efigênia – Centro, São Paulo – Condomínio Edifício Olido

Tipo: Apartamento

Área Privativa do Imóvel: 38 m²

Vaga de garagem: não

Oferta de Venda: R\$ 260.000,00 (R\$ 6.842,00/m²)

Fonte: Pesquisa Internet – Quinto Andar.

https://www.quintoandar.com.br/imovel/895153687/comprar/apartamento-1-quarto-santa-efigenia-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=newAd&search_id=%2269152550-e50e-44ff-96be-319050ad8762%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A1%2C%22personalization%22%3Afalse%7D



ANTONIO NOFUENTES
PERICIAS CONTÁBEIS E
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

CRCSP-148519-CNPC-2881 / CRECISP-148.848-CNAI-23876

ELEMENTO 02

Local: Praça Júlio Mesquita, s/nº – Bairro Santa Efigênia – Centro, São Paulo.

Tipo: Apartamento

Área Privativa do Imóvel: 60 m²

Vaga de garagem: não

Oferta de Venda: R\$ 370.000,00 (R\$ 6.166,00/m²)

Fonte: Pesquisa Internet – Quinto Andar.

https://www.quintoandar.com.br/imovel/894236126/comprar/apartamento-2-quartos-santa-efigenia-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%2269152550-e50e-44ff-96be-319050ad8762%22&search_rank=%22%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A5%2C%22personalization%22%3Afalse%7D

ELEMENTO 03

Local: Praça Júlio Mesquita, nº 113 – Bairro Santa Efigênia – Centro, São Paulo – Condomínio Edifício Olido

Tipo: Apartamento

Área Privativa do Imóvel: 54 m²

Vaga de garagem: não

Oferta de Venda: R\$ 330.000,00 (R\$ 6.111,00/m²)

Fonte: Pesquisa Internet – Viva Real – Imóvel Premier.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-republica-centro-sao-paulo-54m2-venda-RS330000-id-2834666574/?source=ranking%2Crp>



ANTONIO NOFUENTES PERICIAS CONTÁBEIS E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

CRCSP-148519-CNPC-2881 / CRECISP-148.848-CNAI-23876

ELEMENTO 04

Local: Praça Júlio Mesquita, nº 68 – Bairro Santa Efigênia – Centro, São Paulo – Condomínio Ocian

Tipo: Apartamento

Área Privativa do Imóvel: 44 m²

Vaga de garagem: não

Oferta de Venda: R\$ 280.000,00 (R\$ 6.363,00/m²)

Fonte: Pesquisa Internet – ZAPImóveis – MPVA Negócios Imobiliários

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-centro-centro-sao-paulo-sp-44m2-id-2845566661/?source=ranking%2Crp>

ELEMENTO 05

Local: Praça Júlio Mesquita, nº 20 – Bairro Santa Efigênia – Centro, São Paulo – Condomínio Edifício Uberlândia

Tipo: Apartamento

Área Privativa do Imóvel: 54 m²

Vaga de garagem: não

Oferta de Venda: R\$ 485.000,00 (R\$ 8.981,00/m²)

Fonte: Pesquisa Internet – VIVAREAL – Augusto Gomes Imobiliária.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-santa-efigenia-centro-sao-paulo-54m2-venda-RS485000-id-2743609633/?source=ranking%2Crp>

ELEMENTO 06

Local: Praça Júlio Mesquita, nº 20 – Bairro Santa Efigênia – Centro, São Paulo – Condomínio Edifício Uberlândia

Tipo: Apartamento

Área Privativa do Imóvel: 40 m²

Vaga de garagem: não

Oferta de Venda: R\$ 283.900,00 (R\$ 7.097,00/m²)

Fonte: Pesquisa Internet – IMÓVELWEB – BEG Imóveis

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-1-dormitorio-a-venda-40-m-por-r\\$-3002602409.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=2](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-1-dormitorio-a-venda-40-m-por-r$-3002602409.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=2)



ANTONIO NOFUENTES
PERICIAS CONTÁBEIS E
AValiação DE IMÓVEIS

CRCSP-148519-CNPC-2881 / CRECISP-148.848-CNAI-23876

09 – TRATAMENTO PELO FATOR OFERTA (HOMOGENEIZAÇÃO)

Elemento	Preço de Venda	Área Útil	Preço R\$/ m²
1	260.000,00	38 m²	6.842,10
2	370.000,00	60 m²	6.166,66
3	330.000,00	54 m²	6.111,11
4	280.000,00	44 m²	6.363,63
5	485.000,00	54 m²	8.981,48
6	283.900,00	40 m²	7.097,50
			41.562,48
	Preço Médio		6.927,08

Observações:

1) Como regra, para efeito de apuração da média de valor de mercado com maior precisão, exclui-se os elementos que se apresentam com valores próximos a 20% da média, tanto superiores como inferiores.

Feita as exclusões e apurando-se nova média com os elementos selecionados.

Elemento	Preço de Venda	Área Útil	Preço R\$/ m²
1	260.000,00	38 m²	6.842,10
2	370.000,00	60 m²	6.166,66
3	330.000,00	54 m²	6.111,11
4	280.000,00	44 m²	6.363,63
6	283.900,00	40 m²	7.097,50
			32.581,00
	Preço Médio		6.516,20



ANTONIO NOFUENTES
PERICIAS CONTÁBEIS E
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

CRCSP-148519-CNPC-2881 / CRECISP-148.848-CNAI-23876

2) Como regra ainda, para viabilizar possível negociação, aplica-se um fator de comercialização na ordem de 0,90% sobre o preço médio em oferta a fim de compensar eventual desconto em caso de venda, como segue:

A média aritmética dos preços tratados por m² de área dos 5(cinco) elementos considerados de referência em oferta resulta em: R\$ 6.516,20 x 0,90% = Preço médio tratado na ordem de **R\$ 5.864,58 (cinco mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e oito centavos)**.

Portanto, O resultado encontrado para venda do apartamento avaliando será:

54,00m² x R\$ 5.864,58/m² (preço médio tratado por m²) = **R\$ 316.687,32**, por arredondamento **R\$ 317.000,00 (trezentos e dezessete mil reais)**.

10 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Trata-se de imóvel (Apartamento), localizado em São Paulo, em bairro da região central metropolitana, dotado com toda infraestrutura básica, sendo servido por inúmeras linhas de transporte público para diversas regiões, próximo a estações de Metrô, com todas as facilidades de comércio e serviços necessários nas proximidades.



ANTONIO NOFUENTES
PERICIAS CONTÁBEIS E
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

CRCSP-148519-CNPC-2881 / CRECISP-148.848-CNAI-23876

Desta forma, o valor consignado ao final deste trabalho levou em conta todos os fatores objetivos e subjetivos do mercado imobiliário atual para o presente caso, sendo que qualquer valor acima deste poderá dificultar a liquidez do imóvel.

11 - ENCERRAMENTO

Concluiu-se que, que o valor apontado no presente Laudo de Avaliação, comparando com pesquisas de mercado feitas na Internet, análise da documentação apresentada, além da análise e considerações objetivas e subjetivas do avaliador, que o imóvel objeto desta avaliação **"Apartamento"**, tem-se como **AVALIADO** em:

**R\$ 317.000,00 (trezentos e
dezessete mil reais).**



ANTONIO NOFUENTES
PERÍCIAS CONTÁBEIS E
AValiação DE IMÓVEIS

CRCSP-148519-CNPC-2881 / CRECISP-148.848-CNAI-23876

12 – CURRÍCULO PROFISSIONAL DO AVALIADOR

- **Nome:** Antonio Gomes Nofuentes
- **Qualificação:** Corretor de Imóveis
- **CRECI:** 148.848 – São Paulo
- **CNAI:** 23.876
- **Formação Profissional:** Direito, Ciências Contábeis, Técnico em Transações Imobiliárias
- **Experiência Profissional:** Advogado, Contador, Corretor e Avaliador de imóveis.
- **Endereço:** Rua CB. João Teruel Fregoni, 307 – Guarulhos/SP
Telefone: (11) 9.8691-6367
- **E-mail:** a.nofuentes@uol.com.br / a.nofuentes@adv.oabsp.org.br

Guarulhos, 29 de outubro de 2025.

ANTONIO GOMES NOFUENTES

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 148.848

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 23.876

Compõem-se o presente laudo de avaliação de 11(onze) laudas e 1 Anexo com 5 folhas.



República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

fls. 478

Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72

Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
8.623

ficha
1

São Paulo, 9 de fevereiro de 1977

Imóvel: 0 apartamento nº133 do 13º andar do Edifício Uberlândia, situado à Praça Julio Mesquita nº20 esquina da Rua Aurora, no 5º Subdistrito-Santa Efigenia, tem a área construída de 53,8630m²., área ideal nas partes comuns da construção de 15,8660m²., somando a área total de 69,7290m²., correspondendo-lhe a fração ideal de 1,2713% no terreno.

Contribuinte: 008.078.0414-2.

Proprietários: WALDIR CHERFÊN, advogado, RG.1.704.745 e sua-mulher MARIA APARECIDA PEREZ CHERFÊN, do lar, RG.8.464.247, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, cic. 148.520.718, domiciliados nesta Capital.

Registro anterior: transcrição 58.184 neste Cartório.

O OFICIAL

R.1 M.8.623, em 9 de fevereiro de 1.977

Pela escritura de 3 de novembro de 1.976 do 2º Cartório de Notas da cidade de Serra Negra, deste Estado, Lv.103, fls.-71, com firma reconhecida pelo 8º Cartório de Notas desta Capital, os proprietários venderam o imóvel a PAULO PIMENTEL MANGEON, brasileiro, advogado, O.A.B.18.034, cic. nº---035.822.308 e sua mulher AURÉLIA ANGÉLICA CARCANI MANGEON, RG.2.455.204, brasileira, casados sob o regime da comunhão de bens, do lar, domiciliados na cidade de Serra Negra, neste Estado, à Rua dos Expedicionários 145, pelo valor de R\$-120.000,00.

A escrevente autorizada

diva helena salomão

R.2 M.8.623, em 9 de fevereiro de 1.977

Pela escritura supra, os compradores instituíram o usufruto vitalício do imóvel a HENRIQUETA MICHILINI MANGEON, brasi-

vide verso

matricula

8.623

ficha

1

verso

brasileira, desquitada, do lar, RG.920.205, c/c.428.603.188/87, domiciliada nesta Capital, pelo valor de R\$120.000,00.

A escrevente autorizada

diva helena salomão

Av. 3 / 8.623 *cancelamento do usufruto*

Em 10 de fevereiro de 2010 - Prot. 231.145 (01/02/10)

Pelo Formal de Partilha expedido em 01 de outubro de 2009, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Comarca do Serra Negra, neste Estado e Termo de Óbito n. 80.852, lavrado às folhas n. 225 do Livro n. C-244, constante da certidão expedida aos 13/01/2009, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 22.º Subdistrito - Tucuruvi, desta Capital, procedo à presente averbação para constar o cancelamento do usufruto registrado sob n. 2, nesta matrícula, em razão do óbito da usufrutuária **HENRIQUETA MICHELINI MANGEON**, ocorrido em 05 de janeiro de 2009. Valor venal de referência: R\$ 18.002,33 (proporcional).

MARCO ANTONIO VIOLIN
Oficial Substituto

Av. 4 / 8.623 *identificação pessoal*

Em 10 de fevereiro de 2010 - Prot. 231.145 (01/02/10)

Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av. 3 e documento expedido pelo órgão competente, procedo à presente averbação para constar que **PAULO PIMENTEL MANGEON** e sua mulher **AURELIA ANGELICA CARCANI MANGEON**, são identificados pelo CPF 035.822.308-30 (em comum).

MARCO ANTONIO VIOLIN
Oficial Substituto

Av. 5 / 8.623 *óbito*

Em 10 de fevereiro de 2010 - Prot. 231.145 (01/02/2010)

Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av. 3 e Termo de Óbito n. 1205, lavrado às folhas n. 033-F do Livro n. C-007, constante da certidão expedida aos 31/05/2004, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Itaqueri da Serra, Município de Itirapina, Comarca de Rio Claro, neste Estado, procedo à presente averbação para constar o óbito de **PAULO PIMENTEL**.

Continua na ficha 82

Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72

Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

- Matrícula

8.623

-Ficha-

02

de São Paulo

São Paulo

10 de fevereiro de 2010

MANGEON, ocorrido em 02 de setembro de 1983, no estado civil de casado.

MARCO ANTONIO VIOLIN
Oficial Substituto

R. 6 / 8.623 *partilha*

Em 10 de fevereiro de 2010 - Prot. 231.145 (01/02/10)

Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av. 3, extraído dos autos n. 595.01.1983.000004-1/000000-000 Ordem n.º 627/1983 de Arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de **PAULO PIMENTEL MANGEON**, CPF 035.822.308-30, verifica-se que, por sentença proferida em 05/04/1988 e transitada em julgado aos 27/04/1988, o imóvel objeto desta matrícula, estimado em Cz\$ 3.566,98, foi partilhado, à viúva-meeira **AURELIA ANGELICA CARCANI MANGEON**, RG 2.455.204/SSP-SP, já qualificada e à herdeira filha **SONIA MARIA MANGEON FERREIRA DO AMARAL**, brasileira, RG 4.918.489/SSP-SP, CPF 130.338.178-82, casada aos 27/06/1969, sob o regime da comunhão de bens, com **ROBERTO FERREIRA DO AMARAL**, brasileiro, economista, RG 3.023.605/SSP-SP, CPF 497.107.538-00, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Alemanha, n. 95; na proporção de 50% para cada uma. Valor venal de referência: R\$ 54.007,00.

MARCO ANTONIO VIOLIN
Oficial Substituto

Av. 7 / 8.623 *identificação pessoal*

Em 25 de maio de 2010 - Prot. 234.503 (13/05/10)

Pela escritura de 26 de abril de 2010, lavrada pelo 14.º Tabelião de Notas desta Capital, no Livro n. 3.189, página n. 277 e documento expedido pelo órgão competente, procedo à presente averbação para constar que **AURÉLIA ANGÉLICA CARCANI MANGEON**, aposentada, é identificada pelo CPF 084.878.408-17, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Doutor Melo Alves, n. 729, apartamento n. 151.

MARCO ANTONIO VIOLIN
Oficial Substituto

Continua no verso.

Matrícula

8.623

Ficha

02

Verso

Av. 8 / 8.623 separação

Em 25 de maio de 2010 - Prot. 234.503 (13/05/10)

Pela mesma escritura mencionada na Av. 7 e Termo de Casamento n. 3905, lavrado às folhas n. 69 do Livro n. B-23, constante da certidão expedida aos 28/06/2005, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede, Comarca de Serra Negra, neste Estado, procedo à presente averbação para constar que, por sentença proferida em 08/04/1987, pelo Juízo de Direito da 7ª. Vara da Família e das Sucessões desta Capital, transitada em julgado (Processo n. 548/87), foi homologado a separação judicial dos proprietários **SONIA MARIA MANGEON FERREIRA DO AMARAL** e **ROBERTO FERREIRA DO AMARAL**, voltando a separanda a assinar o nome de solteira, ou seja, **SONIA MARIA CARCANI MANGEON**.

MARCO ANTONIO VIOLIN
Oficial Substituto

Av. 9 / 8.623 conversão da separação em divórcio

Em 25 de maio de 2010 - Prot. 234.503 (13/05/10)

Pela mesma escritura mencionada na Av. 7 e mesmo Termo de Casamento mencionado na Av. 8, procedo à presente averbação para constar que, por sentença proferida em 05/08/1992, pelo Juízo de Direito da 7ª. Vara da Família e das Sucessões desta Capital, transitada em julgado (Processo n. 410/92), foi convertida em divórcio a separação dos proprietários **SONIA MARIA CARCANI MANGEON** e **ROBERTO FERREIRA DO AMARAL**.

MARCO ANOTNIO VIOLIN
Oficial Substituto

R. 10 / 8.623 venda e compra

Em 25 de maio de 2010 - Prot. 234.503 (13/05/10)

Pela mesma escritura mencionada na Av. 7, os proprietários: 1) **AURÉLIA ANGÉLICA CARCANI MANGEON**; 2) **SÔNIA MARIA CARCANI MANGEON**, empresária, RG 4.918.489-1/SSP-SP, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Doutor Melo Alves, n. 729, apartamento n. 151; e 3) **ROBERTO FERREIRA DO AMARAL**, residente e domiciliado nesta Capital, na rua França, n. 418, todos já qualificados, transmitiram, por venda feita, a **SERGIO ANTONIO DA**

Continua na ficha 03

C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72

O 25º Subdistrito - Pari pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 01/01/1972 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 15º e 3º Registros. O 5º Subdistrito - Santa Efigênia pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 21/11/1942 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 8º, 2º e 3º Registro. O 7º Subdistrito - Consolação pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 26/12/1927 à 09/08/1931 passando novamente a pertencer ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 02/03/1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente a esses dois períodos ao 4º Registro de Imóveis.

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo se conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICANDO que o imóvel objeto desta matrícula tem situação jurídica noticiada integralmente nesta cópia reprográfica, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS**, que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados, até 09/06/2021.

CERTIFICO, mais, que a presente certidão é reprodução autêntica do livro 2 a que se refere, extraída nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73.

"A pesquisa não abrange a ocorrência de indisponibilidade de bens relativa pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art. 13 e Art. 14 § 3º do Prov. CNJ 39/2014). Para a realização de qualquer negócio imobiliário consulte a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. www.indisponibilidade.org.br"

São Paulo, 14 de junho de 2021.

Emitido por: Camila S.

o selo digital abaixo poderá ser consultado no site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br/>

AO OFICIAL	R\$:	34,73
AO ESTADO	R\$:	9,87
À SEC. FAZENDA	R\$:	6,76
AO SINOREG	R\$:	1,83
AO TR. JUSTIÇA	R\$:	2,38
AO MUNICÍPIO	R\$:	0,71
AO MP	R\$:	1,67
TOTAL	R\$:	57,95

PROTOCOLLO: 862.902

862.902

Cod. Seq.:

50.52029477816775991244134/11573043293862902MAT8623

1135713C3BI000319554ES219



A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia útil anterior. Esta certidão tem plena validade em todo o território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura o prazo de validade é de 30 (trinta) dias (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV)

AVALIAÇÃO DE PREÇO PARA COMERCIALIZAÇÃO

IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO

Nº 26/2025

❑ **SOLICITANTE:**

- CONDOMÍNIO EDIFÍCIO UBERLÂNDIA
 - Praça Julio Mesquita, 20
 - Sta. Ifigênia – São Paulo – SP
 - Cep 01209-010

❑ **PROPRIETÁRIO:**

- Sergio Antonio da Silva, já qualificado no R.10 datado de 25/05/2010, conforme Matrícula nº 8.623 do 5º Registro de Imóveis de São Paulo.

❑ **OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

- Finalidade do imóvel: Exclusivamente Residencial
- Tipo: Apto
- Descrição: 1 Dormitório, Sala, Cozinha e Banheiro.
- Área total: 69,72 m²

❑ **FINALIDADE DESTE PARECER:**

- Avaliação do preço de venda.

❑ **IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO:**

- Unidade sem garagem de nº 133, situado na Praça Julio Mesquita, nº 20 – Santa Ifigênia – São Paulo – SP – CEP 01209-010, registrada no 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, sob matrícula nº 8.623.

❑ **DIAGNÓSTICO DO MERCADO:**

- Em se tratando de imóvel com tais características, podemos classificá-lo quanto à:
 - liquidez: Média;
 - desempenho de mercado: Médio;
 - número de ofertas: Média/Alta;
 - absorção pelo mercado: Média/Alta;
 - público alvo para absorção: Baixa Renda.

❑ **MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):**

- MCDDM (Método comparativo direto de dados de mercado). Comparação dos dados oferecidos do referido imóvel, com outros de características

AVALIAÇÃO DE PREÇO PARA COMERCIALIZAÇÃO

IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO

Nº 26/2025

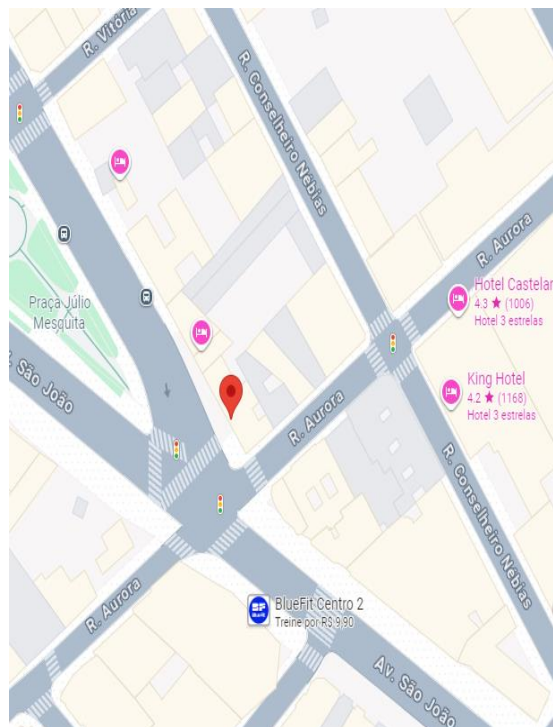
semelhantes disponíveis no mercado, levando em conta o MCDCT (Método comparativo direto de custo) por m². O imóvel foi vistoriado, permitindo confirmar de que se trata de imóvel em bom estado de conservação e acabamento.

❑ **RESULTADO DA AVALIAÇÃO E MÊS DE REFERÊNCIA:**

- Valor Avaliado: **R\$ 316.800,00 (trezentos e dezesseis mil e oitocentos reais).**
- Referência: nov/2025.

❑ **OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES:**

- O imóvel está em condições razoáveis, embora bem localizado, com boa infraestrutura, comércio e transporte público acessível, a ocupação de usuário de drogas no seu entorno, reduz a procura de interessados, prejudicando o valor de venda.



❑ **PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:**

- Pessoa Jurídica

RSOUZA IMÓVEIS & CONDOMÍNIOS LTDA.

Avenida São Luis, nº 86 – Conj. 202

República – São Paulo – SP – CEP: 01046-001

PABX (11) 3231-1010 – CRECI/SP 18.947-J

CNPJ: 00.961.537/0001-18 – CCM: 2.429.675-9

AVALIAÇÃO DE PREÇO PARA COMERCIALIZAÇÃO

IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO

Nº 26/2025

Site: www.rsouzaimoveis.com.br

E-mail: info@rsouzaimoveis.com.br

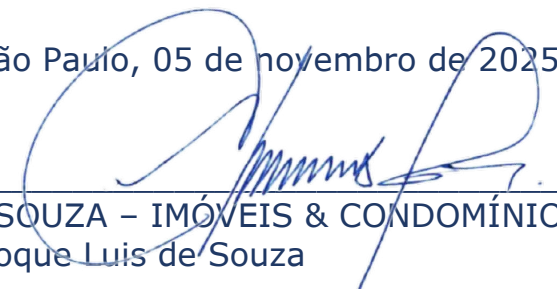
○ Pessoa Física

Corretor Responsável perante o CRECI/SP

Roque Luis de Souza

CRECI/SP nº 55.484-F

São Paulo, 05 de novembro de 2025.



RSOUZA – IMÓVEIS & CONDOMÍNIOS LTDA

Roque Luis de Souza

□ **DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA:**

- Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel 2025 – IPTU
- Certidão de Propriedade e Ônus – Expedida em Jun/2021;
- Certidão de Inscrição de Pessoa Jurídica e Física no Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo – CRECI/SP 2ª REGIÃO, com validade até 05/04/2025.

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 008.078.0414-2

Local do Imóvel:

PC JULIO MESQUITA, 20 - APTO 133
ED UBERLANDIA CEP 01209-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

PC JULIO MESQUITA, 20 - APTO 133
ED UBERLANDIA CEP 01209-010

Contribuinte(s):

CPF 093.220.028-16 SERGIO ANTONIO DA SILVA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	300	Testada (m):	26,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0127
Área total (m²):	300		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	70	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	140	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	10.963,00
- da construção:	3.429,00

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

- da área incorporada:	64.430,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	72.009,00
Base de cálculo do IPTU:	136.439,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 03/02/2026, em

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

Data de Emissão: 05/11/2025

Número do Documento: 2.2025.005764768-8

Solicitante: ROQUE LUIS DE SOUZA (CPF 077.676.248-62)

matricula

8.623

ficha

1

verso

brasileira, desquitada, do lar, RG.920.205, c/c.428.603.188/87, domiciliada nesta Capital, pelo valor de R\$120.000,00.

A escrevente autorizada

diva helena salomão

Av. 3 / 8.623 *cancelamento do usufruto*

Em 10 de fevereiro de 2010 - Prot. 231.145 (01/02/10)

Pelo Formal de Partilha expedido em 01 de outubro de 2009, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Comarca do Serra Negra, neste Estado e Termo de Óbito n. 80.852, lavrado às folhas n. 225 do Livro n. C-244, constante da certidão expedida aos 13/01/2009, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 22.º Subdistrito - Tucuruvi, desta Capital, procedo à presente averbação para constar o cancelamento do usufruto registrado sob n. 2, nesta matrícula, em razão do óbito da usufrutuária **HENRIQUETA MICHELINI MANGEON**, ocorrido em 05 de janeiro de 2009. Valor venal de referência: R\$ 18.002,33 (proporcional).

MARCO ANTONIO VIOLIN
Oficial Substituto

Av. 4 / 8.623 *identificação pessoal*

Em 10 de fevereiro de 2010 - Prot. 231.145 (01/02/10)

Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av. 3 e documento expedido pelo órgão competente, procedo à presente averbação para constar que **PAULO PIMENTEL MANGEON** e sua mulher **AURELIA ANGELICA CARCANI MANGEON**, são identificados pelo CPF 035.822.308-30 (em comum).

MARCO ANTONIO VIOLIN
Oficial Substituto

Av. 5 / 8.623 *óbito*

Em 10 de fevereiro de 2010 - Prot. 231.145 (01/02/2010)

Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av. 3 e Termo de Óbito n. 1205, lavrado às folhas n. 033-F do Livro n. C-007, constante da certidão expedida aos 31/05/2004, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Itaqueri da Serra, Município de Itirapina, Comarca de Rio Claro, neste Estado, procedo à presente averbação para constar o óbito de **PAULO PIMENTEL**.

Continua na ficha 82

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72

Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

fls. 490

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

8.623

Ficha

02

de São Paulo

São Paulo, **10 de fevereiro de 2010**

MANGEON, ocorrido em 02 de setembro de 1983, no estado civil de casado.

MARCO ANTONIO VIOLIN
Oficial Substituto

R. 6 / 8.623 *partilha*

Em 10 de fevereiro de 2010 - Prot. 231.145 (01/02/10)

Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av. 3, extraído dos autos n. 595.01.1983.000004-1/000000-000 Ordem n.º 627/1983 de Arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de **PAULO PIMENTEL MANGEON**, CPF 035.822.308-30, verifica-se que, por sentença proferida em 05/04/1988 e transitada em julgado aos 27/04/1988, o imóvel objeto desta matrícula, estimado em Cz\$ 3.566,98, foi partilhado, à viúva-meeira **AURELIA ANGELICA CARCANI MANGEON**, RG 2.455.204/SSP-SP, já qualificada e à herdeira filha **SONIA MARIA MANGEON FERREIRA DO AMARAL**, brasileira, RG 4.918.489/SSP-SP, CPF 130.338.178-82, casada aos 27/06/1969, sob o regime da comunhão de bens, com **ROBERTO FERREIRA DO AMARAL**, brasileiro, economista, RG 3.023.605/SSP-SP, CPF 497.107.538-00, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Alemanha, n. 95; na proporção de 50% para cada uma. Valor venal de referência: R\$ 54.007,00.

MARCO ANTONIO VIOLIN
Oficial Substituto

Av. 7 / 8.623 *identificação pessoal*

Em 25 de maio de 2010 - Prot. 234.503 (13/05/10)

Pela escritura de 26 de abril de 2010, lavrada pelo 14.º Tabelião de Notas desta Capital, no Livro n. 3.189, página n. 277 e documento expedido pelo órgão competente, procedo à presente averbação para constar que **AURÉLIA ANGÉLICA CARCANI MANGEON**, aposentada, é identificada pelo CPF 084.878.408-17, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Doutor Melo Alves, n. 729, apartamento n. 151.

MARCO ANTONIO VIOLIN
Oficial Substituto

Continua no verso.

Matrícula

8.623

Ficha

02

Verso

Av. 8 / 8.623 separação

Em 25 de maio de 2010 - Prot. 234.503 (13/05/10)

Pela mesma escritura mencionada na Av. 7 e Termo de Casamento n. 3905, lavrado às folhas n. 69 do Livro n. B-23, constante da certidão expedida aos 28/06/2005, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede, Comarca de Serra Negra, neste Estado, procedo à presente averbação para constar que, por sentença proferida em 08/04/1987, pelo Juízo de Direito da 7ª. Vara da Família e das Sucessões desta Capital, transitada em julgado (Processo n. 548/87), foi homologado a separação judicial dos proprietários **SONIA MARIA MANGEON FERREIRA DO AMARAL** e **ROBERTO FERREIRA DO AMARAL**, voltando a separanda a assinar o nome de solteira, ou seja, **SONIA MARIA CARCANI MANGEON**.

MARCO ANTONIO VIOLIN
Oficial Substituto

Av. 9 / 8.623 conversão da separação em divórcio

Em 25 de maio de 2010 - Prot. 234.503 (13/05/10)

Pela mesma escritura mencionada na Av. 7 e mesmo Termo de Casamento mencionado na Av. 8, procedo à presente averbação para constar que, por sentença proferida em 05/08/1992, pelo Juízo de Direito da 7ª. Vara da Família e das Sucessões desta Capital, transitada em julgado (Processo n. 410/92), foi convertida em divórcio a separação dos proprietários **SONIA MARIA CARCANI MANGEON** e **ROBERTO FERREIRA DO AMARAL**.

MARCO ANOTNIO VIOLIN
Oficial Substituto

R. 10 / 8.623 venda e compra

Em 25 de maio de 2010 - Prot. 234.503 (13/05/10)

Pela mesma escritura mencionada na Av. 7, os proprietários: 1) **AURÉLIA ANGÉLICA CARCANI MANGEON**; 2) **SÔNIA MARIA CARCANI MANGEON**, empresária, RG 4.918.489-1/SSP-SP, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Doutor Melo Alves, n. 729, apartamento n. 151; e 3) **ROBERTO FERREIRA DO AMARAL**, residente e domiciliado nesta Capital, na rua França, n. 418, todos já qualificados, transmitiram, por venda feita, a **SERGIO ANTONIO DA**

Continua na ficha 03

Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

- Matrícula

8.623

-Ficha-

03

São Paulo, **25 de maio de 2010**

SILVA, brasileiro, solteiro, maior, assistente jurídico, RG 18.954.978/SSP-SP, CPF 093.220.028-16, residente e domiciliado nesta Capital, na avenida Ipiranga, n. 1.284, apartamento n. 1403, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 60.000,00. Valor venal de referência: R\$ 54.188,00.

MARCO ANTONIO VIOLIN
Oficial Substituto

CPF
284,
0,00.

to digitalmente por ANTONIO FULCO JUNIOR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO FULCO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2025 às 13:13, sob o número WJMJ254260/8099. E-298-D1983-00900175-DIJO-004487-66-2023/9041-208207199237474VMA SOLNYS SODACINON, por meio da qual a operação de alienação de bens foi realizada. Para conferir o original, acesse o site <https://rsesaj.jusp.br/pastadigital76/gabrieladiferencia/doc/Informe processo 1074936-38.2021.8.26.0100 e código IZ2Vn9ON>.

O 25º Subdistrito - Pari pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 01/01/1972 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 15º e 3º Registros. O 5º Subdistrito - Santa Efigênia pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 21/11/1942 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 8º, 2º e 3º Registro. O 7º Subdistrito - Consolação pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 26/12/1927 à 09/08/1931 passando novamente a pertencer ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 02/03/1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente a esses dois períodos ao 4º Registro de Imóveis.

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo se conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICADO que o imóvel objeto desta matrícula tem situação jurídica noticiada integralmente nesta cópia reprográfica, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS**, que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 09/06/2021.

CERTIFICO, mais, que a presente certidão é reprodução autêntica do livro 2 a que se refere, extraída nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73.

"A pesquisa não abrange a ocorrência de indisponibilidade de bens relativa pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art. 13 e Art. 14 § 3º do Prov. CNJ 39/2014). Para a realização de qualquer negócio imobiliário consulte a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. www.indisponibilidade.org.br"

São Paulo, 14 de junho de 2021.

Emitido por: Camila S.

o selo digital abaixo poderá ser consultado no site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br/>

AO OFICIAL	R\$:	34,73
AO ESTADO	R\$:	9,87
À SEC. FAZENDA	R\$:	6,76
AO SINOREG	R\$:	1,83
AO TR. JUSTIÇA	R\$:	2,38
AO MUNICÍPIO	R\$:	0,71
AO MP	R\$:	1,67
TOTAL	R\$:	57,95

PROTOCOLLO: 862.902

862.902

Cod. Seq.:

50.52029477816775991244134/11573043293862902MAT8623

1135713C3BI000319554ES219



A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia útil anterior. Esta certidão tem plena validade em todo o território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura o prazo de validade é de 30 (trinta) dias (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV)



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

ROQUE LUIS DE SOUZA
CRECI/SP Nº 055484-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **“ATIVO”**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **537F6FAA78**

Data/hora de emissão: **5 de novembro de 2025 às 19h18m29s**

Válida até: **19h18m29s de 5 de dezembro de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

RSOUZA IMOVEIS & CONDOMINIOS LTDA - ME
CRECI/SP Nº 018947-J

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **“ATIVO”**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **94CB4E4855**

Data/hora de emissão: **5 de novembro de 2025 às 19h19m34s**

Válida até: **19h19m34s de 5 de dezembro de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005



São Paulo, 10 de agosto de 2025.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA

Conforme solicitado segue para sua análise o Laudo de Avaliação do valor de venda do imóvel abaixo descrito:

ENDEREÇO DO IMÓVEL E DESCRIÇÃO:

Imóvel situado na Praça Julio Mesquita, nº 20 - Apto 133 - Santa Ifigênia - São Paulo - SP, apartamento residencial com 1 dormitório, Sala, Cozinha e Banheiro, sem garagem.

PREÇO:

Valor de avaliação R\$ 318.000,00 (trezentos e dezoito mil reais).

Atenciosamente,

CPALMEIDA Empreendimentos e Participações Ltda
Caio Pereira de Almeida
CRECI/SP- PJ 26.412
CRECI/SP - PF 43.975

Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 46 – Cj. 91 – Vila Nova Conceição – SP –

Cel: 99191 2916

e-mail – cpaimoveis@gmail.com

Edifício Uberlândia

📍 [Praça Júlio Mesquita, 20, Santa Ifigênia, São Paulo](#)

8 disponíveis

Valores a partir de

Aluguel	Compra	Condomínio	IPTU
R\$ 2.150	R\$ 320.000 R\$ 5.161/m²	R\$ 497	—

Ver 8 apartamentos disponíveis



- 35 a 79m²**
- até 2 quartos**
- até 2 banheiros**
- até 1 vaga**



1 de 11

Mostrar todas as fotos

Localizado em São Paulo, o Edifício Uberlândia oferece uma residência onde conforto e conveniência se harmonizam.

Mais sobre o condomínio

Apartamentos disponíveis no Edifício Uberlândia

Alugar Comprar



Exclusivo Baixou o preço

Aluguel de apartamento, de 60 m² com 2 quartos e 1 banheiro em Centro.

R\$ 2.150 aluguel

R\$ 3.017 total

60 m² · 2 quartos

Praça Júlio Mesquita, Centro · São Paulo



Exclusivo Baixou o preço

Apartamento para alugar em Santa Efigênia com 2 quartos e varanda gourmet. Aceita pets!

R\$ 2.590 aluguel

R\$ 3.540 total

60 m² · 2 quartos

Praça Júlio Mesquita, Centro · São Paulo



Ver mais imóveis em Centro

Modelos de apartamentos

Alugar Comprar

2 disponíveis

57m² a 60m²

2 quartos

R\$ 2.150 a R\$ 2.590

2 disponíveis

Todos os apartamentos

Histórico QPreço te dá acesso a todas as negociações do condomínio e da região

Entenda

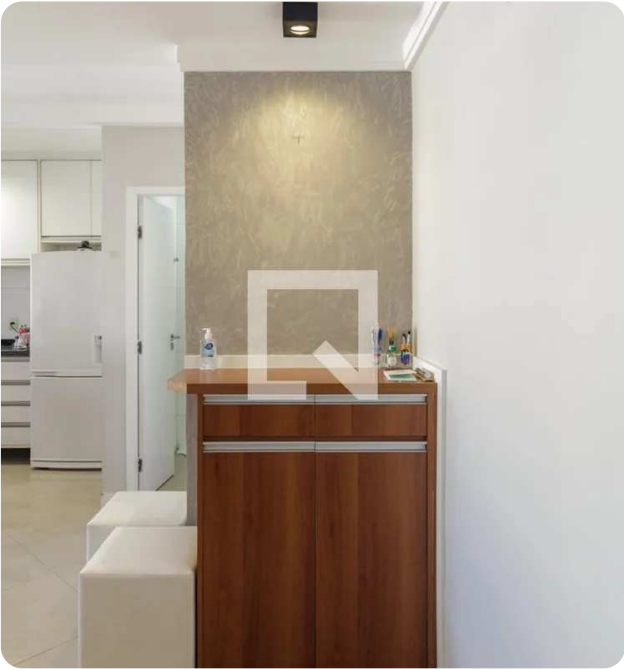
Tenha mais segurança na hora de decidir através do histórico de negociação

[Mostrar unidades →](#)

[Mostrar unidades →](#)

 [Desbloquear histórico QPreço](#)

Como é o Edifício Uberlândia?



-  **Apartamentos de 35 a 79m²**
-  **Apartamentos de 1 a 2 quartos**
-  **Apartamentos de 1 a 2 banheiros**
-  **Garagem com até 1 vaga**
-  **Próximo ao metrô**
-  **Portaria 24 horas**
-  **Elevador**

Localizado em **São Paulo**, o Edifício Uberlândia oferece uma residência onde conforto e conveniência se harmonizam.

Além disso, o condomínio fica em uma localização privilegiada, próximo a Galeria Arouche, Shopping Mundial, Galeria Copacabana, Shopping Aurora, Shopping 373 e Galeria Cinelli.

Com portaria 24 horas e elevador, este empreendimento proporciona opções de lazer para todas as idades.

Vem para o QuintoAndar

Você possui imóvel no Edifício Uberlândia?

Anunciar imóvel

-  Aluguel garantido todo mês, mesmo se o inquilino atrasar.
-  Nossa plataforma recebe mais de 1 milhão e meio de acessos semanalmente.
-  Fotos e vídeos profissionais e mais de 70 filtros que valorizam o seu imóvel.

Conheça outras opções de condomínios próximos

Alugar Comprar



23 imóveis disponíveis

Condomínio Aurora Paulistana
Rua Aurora, 756



9 imóveis disponíveis

Condomínio Helbor Urban Resort
Praça Júlio Mesquita, 97



2 imóveis disponíveis

Edifício Século XX
Praça Júlio Mesquita, 69



2 imóveis disponíveis

Edificio Santa Igne
Rua Aurora, 579

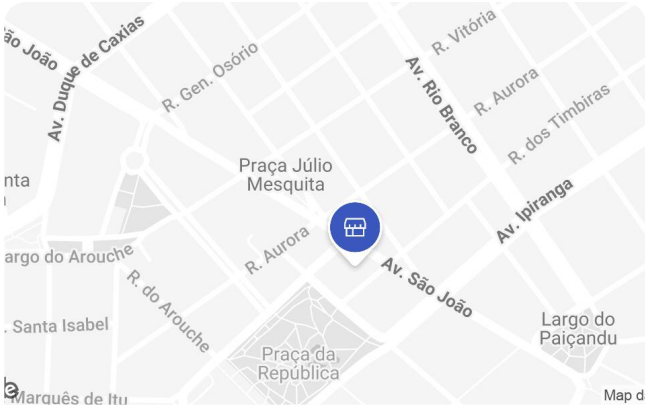
< >

Explore no mapa a região

Encontre imóveis que estão próximos ao Edifício Uberlândia



Acompanhe seu imóvel na Área QPreço



Praça Júlio Mesquita
Santa Ifigênia, São Paulo



Para uma rápida visão de mercado ou análise aprofundada, tenha o que precisa para tomar a melhor decisão.

- Estimativas reais de preços**
- Comparação com similares**
- Histórico do condomínio e região**

[Acessar Área QPreço](#)

Encontre imóveis com características parecidas

Selecione suas preferências de acordo com o que você gostou no Edifício Uberlândia

Alugar

Comprar

Preferências

Centro

Portaria 24h

Elevador

Garagem

Aceita pets

Quartos

1+

2+

3+

4+

Encontre seu imóvel ideal em Centro

Alugar

Comprar



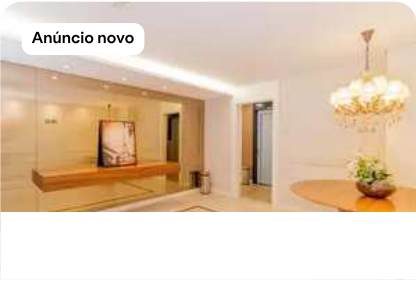
Studio mobiliado com 1 quarto disponível para alugar. Conforto e praticidade para seu aluguel.

R\$ 3.953 aluguel

R\$ 4.596 total

22 m² · 1 quarto

Rua Washington Luís, Centro · São Paulo



Studio mobiliado no Centro Histórico de São Paulo, com piscina e aceita pets, para alugar.

R\$ 2.000 aluguel

R\$ 2.567 total

25 m² · 1 quarto

Avenida Cásper Líbero, Centro · São Paulo



Alugar studio no Centro Histórico de São Paulo, 2 quartos, aceita pets.

R\$ 1.290 aluguel

R\$ 1.886 total

56 m² · 2 quartos

Rua Mauá, Centro · São Paulo



🚩 Encontrou alguma informação errada ou faltando nesse condomínio?

Conta pra gente

Início > Condomínios > São Paulo > Centro > Edifício Uberlândia

Sobre nós

Conheça o QuintoAndar

Regiões atendidas

Condomínios

Conheça a Garantia QuintoAndar

Produtos

Indique um imóvel

Valor de aluguel por bairro

Guias

Consórcio de Imóveis

Trabalhe com a gente

Carreiras

Corretagem

Fotografia

Vistorias



Para proporcionar uma experiência inesquecível para quem precisa de um lar ou anuncia com a gente, o QuintoAndar aposta em design, segurança e tecnologia de ponta.

- [Central de Ajuda](#)[Imovelweb](#)[Parceria de Reparos](#)[Mais informações →](#)
- [Canal Jogue Limpo](#)[Parceria com Portarias](#)
- [Mapa do Site](#)
- [Mapa de Condomínios](#)
- [Relatório de Transparência Salarial](#)

[Aviso de privacidade →](#)[Termos e condições de uso →](#)[Política de Cookies →](#)[Preferências de cookies →](#)[Manual do usuário →](#)



GRPQA Ltda. CRECI–SP J24.344 | CRECI–MG J5851 [Ver outros →](#)

Versão: 6



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
QUINTA VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL

Praça João Mendes Júnior, s/n – 12º andar – Sala 1202

São Paulo/SP – Centro – CEP 01501-900

upj1a5cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo: **1074936-38.2021.8.26.0100**
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Parte autora/Exequente: **Condominio Edificio Uberlandia**
Parte ré/Executado(a): **Sérgio Antonio da Silva**

Vistos.

Homologo a avaliação sugerida pelo credor (R\$320.000,00 de novembro de 2025).

Em dez dias, apresente o exequente cálculo atualizado da dívida.

No mesmo prazo, diga se tem interesse na adjudicação do imóvel penhorado, ou indique leiloeiro público (nome civil e matrícula JUCESP) para realização do leilão eletrônico.

Escoado o prazo, ao arquivo.

Int.

São Paulo, 08 de junho de 2026.

Gustavo Coube de Carvalho
Juiz(a) de Direito
[assinatura digital]