

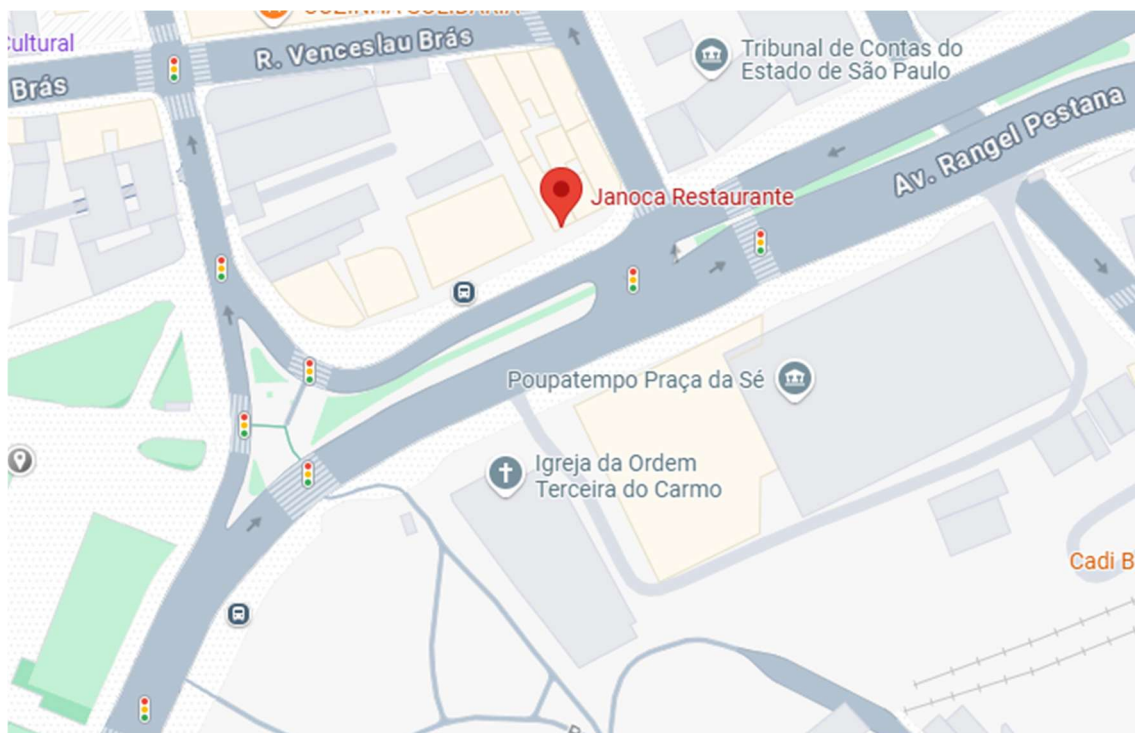
## AVALIAÇÃO

### 1. Síntese

Empreendimento situado na Avenida Rangel Pestana nº 257, no 1º Subdistrito Sé e desta comarca.

### 2. Localização

O objeto da presente ação é o imóvel situado na rua mencionada no tópico acima, conforme mapa de localização abaixo:



### 3. Área do Imóvel

Situado na Avenida Rangel Pestana o imóvel mede 623m<sup>2</sup> de frente, por 29,75m<sup>2</sup> de frente aos fundos, de um lado onde confronta com o prédio nº251 de Arlindo Silva Ferreira e outros; 29,90m<sup>2</sup> do outro lado onde confronta com prédio 265 de Otaviano Souza Paraizo, e nos fundos, mede 6,33 onde Confronta com Rogerio Giorgi e outros, encerrando uma área de 120,00m<sup>2</sup> de terreno e uma área construída NÃO AVERBADA DE 408,00M<sup>2</sup>.

André Ferreira Gonçalves  
CRECI nº 228757



## 4<sup>o</sup> Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Maria Rosa Sottano Constantino dos Santos

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste  
Registro a seu cargo, deles consta:



1449990

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

4<sup>o</sup> OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
da São Paulo

matrícula: **142.062** ficha: **01**

São Paulo, 26 de novembro de 1999

**IMÓVEL:** PRÉDIO e seu respectivo terreno situados na Avenida Rangel Pestana nº 257, no 1º Subdistrito - Sé, e que mede 6,23m de frente, por 29,75m da frente aos fundos, de um lado, onde confronta com o prédio nº 251, de Arlindo Silva Ferreira e outros; 29,90m do outro lado, onde confronta com o prédio 265 de Otaviano Souza Paraizo, e nos fundos, mede 6,33m onde confronta com Rogério Glorgi e outros, encerrando a área de 120,00m².

**CONTRIBUINTE:** 002.074.0015-6.

**PROPRIETÁRIO:** JOSÉ DIAS RODRIGUES, brasileiro, casado, proprietário, domiciliado nesta Capital, na Avenida Paulista nº 1.195, ap. 86.

**REGISTROS ANTERIORES:** Transcrições nºs 41.287, 45.646 e 85.658, feitas respectivamente em 27 de janeiro de 1954, 23 de janeiro de 1957 e 21 de março de 1972, neste Registro.

*Carla Sottano C. dos Santos*  
Substituta da Oficial

Av.01/ Data: 26/NOVEMBRO/1999

Verifica-se que na época da aquisição do imóvel desta matrícula JOSÉ DIAS RODRIGUES já era casado com ALZIRA GOMES RODRIGUES, casamento esse realizado em 20 de maio de 1939, pelo regime da comunhão de bens, conforme prova a Certidão de Casamento expedida em 1º de novembro de 1946, pelo Registro Civil do 16º Subdistrito - Bom Retiro, desta Capital, nos termos do Formal de Partilha passado em 08 de maio de 1987 e aditado em 28 de outubro de 1999, referido no R.02.

*Edison Jorge Fernandes*  
Escriturante Habilitado

*Carla Sottano C. dos Santos*  
Substituta da Oficial

R.02/ Data: 26/NOVEMBRO/1999

De Formal de Partilha passado em 08 de maio de 1987 e aditado em 28 de outubro de 1999, pelo Cartório do 10º Ofício e Juízo de Direito da 10ª Vara, ambos da Família e das Sucessões, desta Capital, subscrito pelo MM. Juiz de Direito Dr.

continua no verso

Página 1 de 2

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5656 • www.4rlsp.com.br

COMUNIQUE ADULTERAÇÃO, FALSIFICAÇÃO OU EMENDA - WWW.4RLSP.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO AGOSTINHO FERNANDES, protocolado em 01/11/2017 às 13:02, sob o número WJMJ17412722980. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pesquisa/consulta/resultado\_documento.asp, informe o processo 1020272-57.2016.8.26.01.00 e código 3A653EF.

Figura 1 - matrícula

André Ferreira Gonçalves  
CRECI nº 228757

4. Relatório fotográfico.



Figura 1 - Fachada do imóvel



André Ferreira Gonçalves  
CRECI nº 228757



## 5. Elementos comparativos.



Visualizado

Ponto comercial/Loja/Box para comprar  
Brás, São Paulo

440 m<sup>2</sup>

**R\$ 1.900.000**  
Cond. R\$ 2.905 • IPTU R\$ 997

Contatar

*Elemento Comparativo 1*



Imóvel comercial para comprar  
Brás, São Paulo  
Avenida Rangel Pestana

570 m<sup>2</sup>

**R\$ 3.500.000**  
IPTU R\$ 2.226

WhatsApp Contatar

*Elemento Comparativo 2*



Prédio/Edifício inteiro para comprar  
Brás, São Paulo  
Avenida Rangel Pestana

566 m<sup>2</sup> 4

**R\$ 5.200.000**  
IPTU R\$ 4.700

WhatsApp Contatar

*Elemento Comparativo 3*



André Ferreira Gonçalves  
CRECI nº 228757

**6. Valor do imóvel**

Com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, sendo este de 10%, o valor do imóvel é:

**7. Encerramento**

Encerro este laudo, referente ao imóvel:

**Registro (matrícula):** N° 142.062 4° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

**Identificação:** Prédio.

**Endereço:** Av. Rangel Pestana, 257 - Brás, São Paulo - SP, 01017-000.

**Valor do imóvel: R\$ 3.180.000,00 (três milhões cento e oitenta mil reais).**

São Paulo, 14 de março de 2025



---

André Ferreira Gonçalves  
CRECI nº 228757