

## LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### Imóvel em Avaliação:

- Terreno urbano;
- Endereço: Rua das Papoulas, 125;
- Bairro: Vila Alpina – Subdistrito Vila Prudente – Município de São Paulo/SP;
- Matrícula nº 260.611 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;
- Área de terreno: 2.834,32 m<sup>2</sup>;

**Objetivo:** Determinação de Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada

**Finalidade do Parecer:** Garantia Fiduciária.

**Solicitante:** STARS SECURITIZADORA S/A.

**Avaliador:** Daniel Augusto Basolli - CNAI 42331 / CRECISP 227782-F.

**Data da Vistoria:** 16 de setembro de 2025.

**Data da Pesquisa de Mercado (Imóveis Referência):** 17 de setembro de 2025.



*Imóvel em Avaliação*

---

## SUMÁRIO

1.	FINALIDADE .....	3
2.	OBJETIVO .....	3
3.	DA COMPETÊNCIA .....	3
4.	CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES .....	3
5.	CONCEITO DE VALOR .....	4
6.	PARTES DA ABNT/NBR .....	4
7.	VISTORIA .....	5
8.	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....	6
9.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	7
10.	MAPA DE LOCALIZAÇÃO .....	7
11.	METODOLOGIA UTILIZADA .....	8
12.	HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES .....	8
13.	GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO .....	10
14.	LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS .....	10
15.	NOTAS .....	11
16.	CONCLUSÃO .....	11
17.	DECLARAÇÕES FINAIS .....	11
18.	Anexo 1 - Imóveis Referenciais .....	13
19.	Anexo 2 - Relatório Fotográfico .....	14
20.	Anexo 3 - Matrícula .....	16
21.	Anexo 4 – Consulta Dívidas IPTU .....	20
22.	Anexo 5 - Currículo do Perito Judicial - Avaliador Imobiliário .....	23

## 1. FINALIDADE

Garantia Fiduciária.

## 2. OBJETIVO

Determinação de Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada.

## 3. DA COMPETÊNCIA

O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 227782 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 42331, possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias e demais cursos de especialização, o que lhe confere comprovada especialização na matéria (vide currículo – Anexo 5).

A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o presente laudo, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais (laudos), para fins de valores para comercialização.

A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM ou laudo está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website [www.cofeci.gov.br](http://www.cofeci.gov.br), consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

## 4. CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis;
- O trabalho apresentado e os resultados são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro;
- A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional;
- Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

## 5. CONCEITO DE VALOR

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

**“valor de mercado:** quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- homogeneidade dos bens levados a mercado;
- número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- inexistência de influências externas;
- racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

**“5.2 – Valor de Mercado** – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação.”

## 6. PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;  
Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

## 7. VISTORIA

A vistoria foi realizada "*in loco*" por este subscritor, no dia 16 de setembro de 2025, no período da tarde.

O imóvel objeto da presente vistoria está localizado na Rua das Papoulas, nº 125, Bairro Vila Alpina, Município de São Paulo/SP, conforme matrícula nº 260.611 do 6º Registro de Imóveis de São Paulo. Possui os seguintes códigos de CONTRIBUINTE: 051.068.0022-6, 051.068.0023-4, 051.068.0024-2, 051.068.0025-0, 051.068.0054-4 e 051.068.0060-9.

Conforme demonstrado no Anexo 4, há dívidas de IPTU (relacionadas por código de Contribuinte), totalizando R\$ 844.804,64.

- CÓD. CONTRIBUINTE: 051.068.0022-6 – R\$ 89.290,81
- CÓD. CONTRIBUINTE: 051.068.0023-4 – R\$ 32.163,13
- CÓD. CONTRIBUINTE: 051.068.0024-2 – R\$ 6.254,36
- CÓD. CONTRIBUINTE: 051.068.0025-0 – R\$ 140.656,76
- CÓD. CONTRIBUINTE: 051.068.0054-4 – R\$ 297.199,08
- CÓD. CONTRIBUINTE: 051.068.0060-9 – R\$ 279.240,50

O terreno possui área total de 2.834,32 m<sup>2</sup>, segundo consta no registro imobiliário, incluindo sua descrição perimetral.

No local encontra-se uma edificação em estrutura de concreto inacabada, pertencente ao empreendimento denominado "Alpina Prime", de responsabilidade da empresa DHRASUS Incorporação e Construção SPE Ltda. A obra está paralisada, apresentando apenas parte da estrutura executada, sem acabamento, instalações ou fechamentos. Durante a vistoria realizada em setembro de 2025, observou-se uma estrutura, com lajes, pilares e vigas expostos, ferragens protuberantes e acúmulo de entulhos e materiais de construção no solo.

Observa-se a existência de muro de contenção em concreto projetado, com reforço por chumbadores metálicos, localizado na lateral direita do terreno, destinado a conter o desnível em relação ao imóvel vizinho e à rua.

O terreno está cercado por tapumes, com sinais de abandono, como grafites e vegetação invasora em áreas periféricas. Não foram identificadas atividades de construção em andamento, e o imóvel apresenta indícios de deterioração devido à exposição aos elementos.

O relatório fotográfico desta vistoria é apresentado no Anexo 2 deste Parecer.

## 8. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Vila Alpina é dotado de plena infraestrutura urbana, contando com pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de esgoto e de resíduos sólidos, além de serviços públicos e privados amplamente disponíveis.

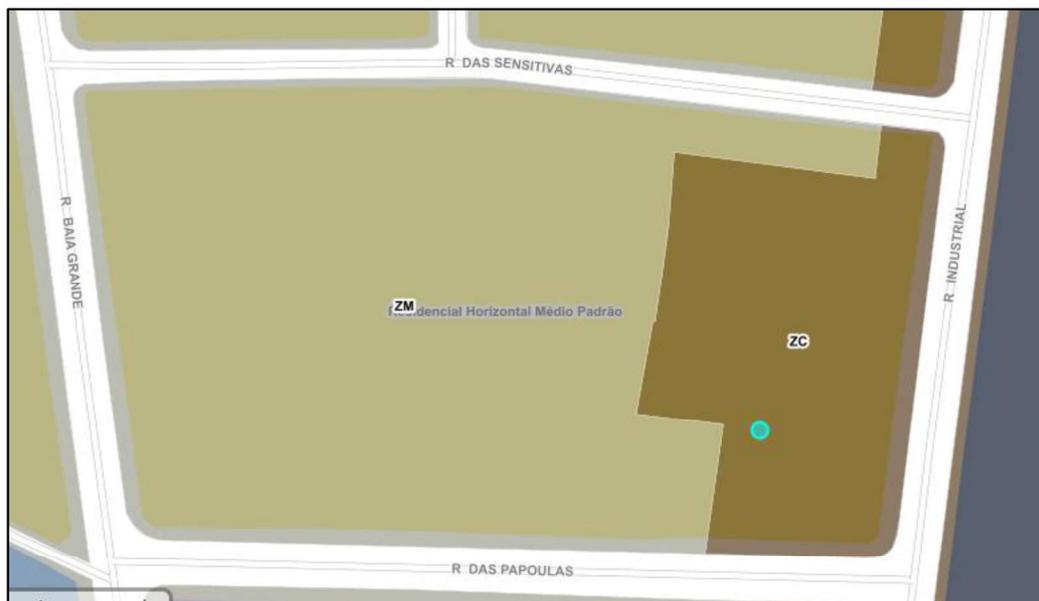
Na região encontram-se diversas escolas públicas e privadas de ensino fundamental e médio, tais como Colégio Adventista de Vila Alpina, Colégio Luterano São Paulo, Colégio Filomena De Marco, Colégio Rumo Inicial, Colégio Mercedário Nossa Senhora Das Mercês, Colégio Odysseus e Escola Raízes.

Destacam-se ainda hospitais e unidades de saúde como o Hospital Estadual de Vila Alpina (também conhecido como Hospital Geral Henrique Altimeyer de Vila Alpina), bem como proximidade a outros centros médicos relevantes na Zona Leste de São Paulo.

O imóvel também possui boa oferta de transporte público, incluindo linhas de ônibus que integram a região a diversos bairros da capital, além da proximidade às estações de metrô Vila Prudente (Linha 2 – Verde e Linha 15 – Prata do Monotrilho) e Tamanduateí (Linha 2 – Verde), e à estação de trem Tamanduateí (Linha 10 – Turquesa da CPTM), com acesso próximo à estação São Caetano do Sul na mesma linha.

O imóvel está inserido na Zona de Centralidade - categoria definida pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), também conhecida como Lei de Zoneamento (Lei nº 16.402/2016, com atualizações posteriores, como a Lei nº 18.081/2024).

Essa lei regulamenta o uso e a ocupação do solo no município, alinhada ao Plano Diretor Estratégico (PDE - Lei nº 16.050/2014), com o objetivo de promover um desenvolvimento urbano equilibrado, sustentável e inclusivo.



Dessa forma, conclui-se que o imóvel está inserido em área urbana consolidada, servida por infraestrutura completa e equipamentos comunitários.

## 9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Nos últimos anos, o bairro registrou lançamentos imobiliários residenciais, confirmando a atuação de incorporadoras na região. Os empreendimentos lançados são, em sua maioria, verticais (apartamentos), destinados principalmente ao público de classe média e compostos por unidades compactas, de dois dormitórios, com áreas de lazer compartilhadas. Esse perfil atende tanto ao comprador residente quanto ao investidor voltado para locação.

O mercado apresenta demanda estável para apartamentos, sustentada pela boa oferta de transporte, serviços e comércio, além da localização estratégica entre os bairros Vila Prudente, Vila Zelina e São Caetano do Sul. Embora não se trate de um polo de alto padrão, a região mantém dinâmica imobiliária ativa e absorve bem os lançamentos.

De forma geral, o bairro pode ser caracterizado como um mercado em atividade, com oferta contínua de imóveis verticais e boa procura, especialmente por unidades residenciais de médio padrão. O desempenho pode ser considerado moderado a aquecido, dentro do perfil de bairros consolidados da Zona Leste de São Paulo, com espaço para absorção de novos projetos, sobretudo quando vinculados a preços compatíveis com a renda média local.

## 10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Imagem Google Earth

## 11. METODOLOGIA UTILIZADA

Para determinação do valor de mercado do Imóvel Avaliando, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653.

Por este método, o imóvel é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

As amostras deste Laudo de Avaliação foram tratadas com os seguintes fatores:

- F1: OFERTA;
- F2: LOCALIZAÇÃO;
- F3: ÁREA;
- F4: TOPOGRAFIA.

## 12. HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	F4	R\$/m <sup>2</sup> homog.
R1	2.497,50	0,90	1,20	0,92	1,35	3.350,05
R2	2.326,37	0,90	1,20	0,92	1,35	3.120,50
R3	5.500,00	0,90	1,00	0,95	1,35	6.348,38
R4	2.950,00	0,90	1,20	0,92	1,35	3.957,01
R5	5.238,10	0,90	1,00	0,93	1,35	5.918,79
R6	1.800,00	0,90	1,00	0,97	1,35	2.121,39
R7	2.120,00	0,90	1,20	0,92	1,35	2.843,68
R8	2.500,00	0,90	1,20	0,94	1,35	3.426,30
R9	3.384,28	0,90	1,00	1,06	1,35	4.358,61
R10	5.000,00	0,90	1,00	0,98	1,35	5.953,50

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:

- Média:  $X = \sum(Xi)/n$   
 $X = 4.139,82$
- Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$   
 $S = 1.465,87$

**Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:**

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de *Chauvenet*.

Ou seja:  $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 10 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,96

Amostra 1:  $d = |3.350,05 - 4.139,82| / 1.465,87 = 0,54 < 1,96$  (amostra pertinente)  
Amostra 2:  $d = |3.120,50 - 4.139,82| / 1.465,87 = 0,70 < 1,96$  (amostra pertinente)  
Amostra 3:  $d = |6.348,38 - 4.139,82| / 1.465,87 = 1,51 < 1,96$  (amostra pertinente)  
Amostra 4:  $d = |3.957,01 - 4.139,82| / 1.465,87 = 0,12 < 1,96$  (amostra pertinente)  
Amostra 5:  $d = |5.918,79 - 4.139,82| / 1.465,87 = 1,21 < 1,96$  (amostra pertinente)  
Amostra 6:  $d = |2.121,39 - 4.139,82| / 1.465,87 = 1,38 < 1,96$  (amostra pertinente)  
Amostra 7:  $d = |2.843,68 - 4.139,82| / 1.465,87 = 0,88 < 1,96$  (amostra pertinente)  
Amostra 8:  $d = |3.426,30 - 4.139,82| / 1.465,87 = 0,49 < 1,96$  (amostra pertinente)  
Amostra 9:  $d = |4.358,61 - 4.139,82| / 1.465,87 = 0,15 < 1,96$  (amostra pertinente)  
Amostra 10:  $d = |5.953,50 - 4.139,82| / 1.465,87 = 1,24 < 1,96$  (amostra pertinente)

**Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:**

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = X - tc * S/\sqrt{n-1}$  e  $Ls = X + tc * S/\sqrt{n-1}$ , onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de *Student*, para 80% de confiança e 9 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 4.139,82 - 1.38 * 1.465,87/\sqrt{10 - 1} = 3.465,52$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 4.139,82 + 1.38 * 1.465,87/\sqrt{10 - 1} = 4.814,12$$

**Cálculo do campo de arbítrio:**

O campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$ 3.725,84 a R\$4 .553,80.

Será adotado o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 3.957,01 (amostra 4); 4.358,61 (amostra 9).

**Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 4.157,81.**

(Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.)

### 13. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 a	3
No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
				<b>SOMA</b>	<b>10</b>

Graus	III	II	I	GRAU OBTIDO
Pontos mínimos	10	6	4	
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	<b>III</b>

### 14. LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS



---

## 15. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, bem como outros elementos influenciam o acréscimo, ou decréscimo, do valor do imóvel pela sua característica, seu entorno, melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais.

## 16. CONCLUSÃO

Com base na pesquisa de imóveis referenciais com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico, estatístico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores, conclui-se o Valor de Mercado do Imóvel matriculado sob o nº 260.611 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP em:

**Valor de Mercado: R\$ 11.785.000,00** (Onze milhões, setecentos e oitenta e cinco mil reais).

**Valor Liquidação Forçada: R\$ 8.250.000,00** (Oito milhões, duzentos e cinquenta mil reais) – Deságio de 30% sobre o Valor de Mercado.

## 17. DECLARAÇÕES FINAIS

- Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho;
- Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante;
- Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas;
- O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados alcançados;
- Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CRECI (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis).

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este laudo, nos colocando à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Documento assinado digitalmente  
 **DANIEL AUGUSTO BASOLLI**  
Data: 19/09/2025 14:38:57-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Documento assinado digitalmente  
 **LUCIANO VIRGINIO DA SILVA**  
Data: 19/09/2025 15:15:49-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Daniel Augusto Basolli  
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário - CNAI 42331  
Corretor de Imóveis - CRECISP: 227782 F

Luciano Virginio da Silva  
Engenheiro Civil  
CREA 5070442267-SP



Selo Certificador  
111334

**18. Anexo 1 - Imóveis Referenciais**
**Fontes de Pesquisa dos Imóveis Referenciais (R\$)**

Imagem	Item	Valor (R\$)	Área (m²)	Valor Unitário	Imobiliária	Contato	Endereço Imóvel Referência
	R1	4.995.000,00	2.000,00	2.497,50	MP.VANegocios Imobiliários	(11) 3082-6858	Rua Príncipe da Beira, 211 - Vila Alpina <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vila-alpina-zona-leste-sao-paulo-sp-2000m2-id-2835112367/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vila-alpina-zona-leste-sao-paulo-sp-2000m2-id-2835112367/</a>
	R2	4.790.000,00	2.059,00	2.326,37	AquisityNegocios Imobiliários	(11) 99599-3942	Rua Susana - Vila Independência <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-independencia-zona-sul-sao-paulo-2059m2-venda-RS4790000-id-2833968523/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-independencia-zona-sul-sao-paulo-2059m2-venda-RS4790000-id-2833968523/</a>
	R3	12.738.000,00	2.316,00	5.500,00	Invictus Imóveis	(11) 4432-4112	Av. Góias - Sto. Antônio - S. Caetano do Sul <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-caetano-do-sul-santo-antonio-2316m2-RS12738000/id-34235422/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-caetano-do-sul-santo-antonio-2316m2-RS12738000/id-34235422/</a>
	R4	5.900.000,00	2.000,00	2.950,00	Maia Imóveis	(11) 4223-8888	Rua Alagoas - Centro - S. Caetano do Sul <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sao-caetano-do-sul-2000m2-venda-RS5900000-id-2831692799/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sao-caetano-do-sul-2000m2-venda-RS5900000-id-2831692799/</a>
	R5	11.000.000,00	2.100,00	5.238,10	Invictus Imóveis	(11) 4432-4112	Rua Joaquim Nabuco - Sto. Antônio - S. Caetano do Sul <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-caetano-do-sul-santo-antonio-2100m2-RS11000000/id-12623183/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-caetano-do-sul-santo-antonio-2100m2-RS11000000/id-12623183/</a>
	R6	4.500.000,00	2.500,00	1.800,00	Imobiliária Cinerama	(11) 4221-4100	Rua Vinte e Oito de Julho - Fundação - S. Caetano do Sul <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-com-cozinha-fundacao-sao-caetano-do-sul-sp-2500m2-id-2724516190/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-com-cozinha-fundacao-sao-caetano-do-sul-sp-2500m2-id-2724516190/</a>
	R7	3.180.000,00	1.500,00	2.120,00	Lopes Barão	(11) 3214-5074	Rua Salvador Mota, 454 - Vila Prudente <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-3-quartos-a-venda-em-vila-industrial-sp-3007263740.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-3-quartos-a-venda-em-vila-industrial-sp-3007263740.html</a>
	R8	5.500.000,00	2.200,00	2.500,00	Pedro de Lima Neg. Imobiliários	(11) 2674-2222	Rua Susana, 118 - Jardim Independência <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-2200-m-na-vila-prudente-proximo-ao-monotrilho-3014348074.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-2200-m-na-vila-prudente-proximo-ao-monotrilho-3014348074.html</a>
	R9	15.500.000,00	4.580,00	3.384,28	Nacional Corretores	(11) 4994-8763	Rua Murta-do-Campo, Vila Alpina <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-4580-m-por-r\$-15.500.000-00-vila-3018268621.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-4580-m-por-r\$-15.500.000-00-vila-3018268621.html</a>
	R10	13.000.000,00	2.600,00	5.000,00	Reinaldo Rodrigues Dias	(11) 99277-7572	Rua das Papoulas - Vila Alpina Contato via telefone - Terreno ao lado do imóvel em avaliação

## 19. Anexo 2 - Relatório Fotográfico



Numeração Predial



Licenciamento



Vista Rua Industrial



Vista Rua das Papoulas



Frente



Vista pela Rua Industrial



Interior



Interior



Vista térrea - Muro de contenção



Vista superior - Muro de contenção



Detalhe Muro de contenção



Maquete - Alpina Prime

## 20. Anexo 3 - Matrícula

  
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Protocolo 852899 - Pag 1

  
**6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**  
Oficial Rafael R. Gruber

CNM 142935.2.0260611-87

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

matrícula **260.611** ficha **01**

  
**6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO** CNS n.º 14293-5  
Oficial Rafael R. Gruber

**São Paulo, 21 de Setembro de 2023**  
CNM 142935.2.0260611-87

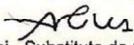
**IMÓVEL:** Prédios e casas situados na Rua das Papoulas, n.ºs 95, 97 e 111 e Rua Industrial n.ºs 166, 182, 184, 186 e 190, e seu respectivo terreno, no **26º Subdistrito - Vila Prudente**, com a seguinte descrição: A presente descrição tem início e fechamento no ponto 1, localizado no alinhamento predial da Rua Industrial, distante 46,27m do alinhamento predial da Rua das Sensitivas, deste ponto segue pelo alinhamento predial da Rua Industrial por uma distância de 38,21m até encontrar o ponto 2, deste ponto deflete à direita formando o ângulo interno de 137º41'33" passando a seguir pelo alinhamento predial do chanfro formado na esquina da Rua Industrial com a Rua das Papoulas por uma distância de 3,25m até encontrar o ponto 3, deste ponto passa a seguir pelo alinhamento predial da Rua das Papoulas até encontrar o ponto 6 pelos seguintes trechos: do ponto 3 deflete à direita formando o ângulo interno de 138º03'37" e segue por uma distância de 36,46m até encontrar o ponto 4; do ponto 4 deflete à esquerda formando o ângulo interno de 252º25'53" e segue por uma distância de 0,50m até encontrar o ponto 5; do ponto 5, deflete à direita formando o ângulo interno de 107º34'01" e segue por uma distância de 27,56m até encontrar o ponto 6. Deste ponto deflete à direita formando o ângulo interno de 81º16'28" passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel n.º 89 da Rua das Papoulas (Matrícula 57.766 deste Registro de Imóveis), por uma distância de 48,89m até encontrar o ponto 7, deste ponto deflete à direita formando o ângulo interno de 85º08'02" passando a seguir pelo alinhamento da divisa com os imóveis n.º 112 (Matrícula 220.633 deste Registro de Imóveis), n.º 120 (Matrícula 76.220 deste Registro de Imóveis) e n.º 130 (Matrícula 17.741 deste Registro de Imóveis), todos da Rua das Sensitivas por uma distância de 11,96m até encontrar o ponto 8, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de 188º12'17" passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel n.º 152 da Rua Industrial (Matrícula 41.172 deste Registro de Imóveis) por uma distância de 51,60m até encontrar o ponto 1, que deu início a esta descrição, formando o ângulo interno de 89º38'09" com o alinhamento inicial, encerrando a área de 2.834,32m².

**PROPRIETÁRIA:** DHRASUS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob n.º 34.422.294/0001-61, registrada na JUCESP sob NIRE n.º 35235597600, com sede na Rua Industrial, n.º 186, Vila Alpina, na cidade de São Paulo, SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** R-15/M.46.168 feito em 28 de junho de 2023; R-11/M.46.171 feito em 23 de maio de 2022; R-18/M.47.900 feito em 28 de junho de 2023; R-11/M.47.901 feito em 23 de maio de 2022; e, R-11/M.258.757 feito em 28 de junho de 2023, todas deste Registro de Imóveis.

**CONTRIBUINTE:** 051.068.0022-6, 051.068.0023-4, 051.068.0024-2, 051.068.0025-0, 051.068.0054-4 e 051.068.0060-9.

Selo Digital: 142935311000000107344123J

  
Michele Santana de Assis Alves  
Escrivente Autorizada

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

**AV.1/260.611 - ABERTURA POR REQUERIMENTO - Averbado em 21 de setembro de 2023 - Protocolo n.º 813.144 de 02/08/2023 - A presente é resultante da fusão das matrículas n.ºs 46.168, 46.171, 47.900, 47.901 e 258.757, cujos imóveis foram unificados a requerimento da proprietária.**

continua no verso

Mod. 1

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Vila Prudente - SP

142935 AA 0601547 1124

CNM 142935.2.0260611-87

matrícula  
**260.611**

ficha  
**01**

verso

CNM 142935.2.0260611-87

(Selo Digital:1429353F1000000107344223P)

Marcos Vinicius Gomes Melchior dos Reis - Escrevente Autorizado

**R.2/260.611 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Registrado em 02 de outubro de 2023 - Protocolo nº 815.948 de 30/08/2023 - Pelo instrumento particular datado de 28 de julho de 2023, com força de escritura pública, na forma da Lei nº 9.514/97, a proprietária **DHRASUS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA.**, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula, à: 1) **STARS SECURITIZADORA S/A.**, CNPJ nº 25.136.143/0001-56, com sede na Alameda Terracota, nº 215, conjuntos 101 a 110, na cidade de São Caetano do Sul, SP; e, 2) **STARS GROUP SECURITIZADORA S/A.**, CNPJ nº 48.627.919/0001-36, com sede na Alameda Terracota, nº 215, Conjuntos 101 a 110, na cidade de São Caetano do Sul, SP, para garantia da adimplência dos contratos mencionados nos itens 1.1. "a" e "b, e 1.2 do título, sendo que, os credores/fiduciários, disponibilizam à devedora/fiduciante, o montante de R\$3.200.000,00, de forma parcelada, com datas previstas para liberação, com a finalidade de crédito garantido, da seguinte forma: em 01/08/2023 no valor de R\$650.000,00; em 01/09/2023 no valor de R\$850.000,00; em 01/10/2023 no valor de R\$850.000,00; e em 01/11/2023, no valor de R\$850.000,00, os quais serão solicitados pela devedora/fiduciante aos credores/fiduciários, na forma constante do título, obrigando-se a devedora/fiduciante ao pagamento dos valores efetivamente recebidos, no prazo improrrogável de 120 dias, computados da data de cada efetivo repasse, vigorando pelo prazo dos negócios garantidos e pelo tempo necessário ao integral pagamento dos créditos, títulos, mútuos e direitos cedidos, limitando-se a 5 anos. Sendo que o valor da dívida provenientes dos contratos e negócios, acima elencados, garantido pela presente alienação é de até **R\$3.500.000,00**; com as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. A avaliação do imóvel objeto desta matrícula, para fins de Leilão Público é de R\$6.389.532,00.

(Selo Digital:142935321000000107966923P)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

**AV.3/260.611 - PENHORA** - Averbado em 16 de junho de 2025 - Protocolo nº 880.962 de 05/06/2025 - Da certidão de penhora expedida pelo sistema Penhora Online, datada de 05 de junho de 2025, auto realizado em 23 de maio de 2025, expedida nos autos da ação de Execução Civil, ordem nº 00080847620248260348, processados perante o Juízo de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Central de Mauá, deste Estado, movida por: 1) **JHANATAS MARCELO CAMILO**, CPF nº 457.641.628-66; e 2) **ISABELA LORENSETO CAMILO**, CPF nº 455.673.598-02, em face de **DHRASUS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA.**, CNPJ nº 34.422.294/0001-61, **os direitos e obrigações decorrentes da alienação fiduciária registrada sob nº 2 nesta matrícula** foram **PENHORADOS**, para garantia da dívida no valor de **R\$164.751,49**, tendo sido nomeada depositária: **DHRASUS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA.**, já qualificada.

(Selo Digital:1429353310000001496091253)

Giovanni Dias de Carvalho - Escrevente Autorizado

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

 **6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**  
Oficial Rafael R. Gruber

Protocolo 852899 - Pag 3

CNM 142935.2.0260611-87

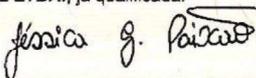
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **260.611** ficha **02**

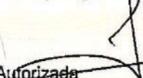
 **6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**  
Oficial Rafael R. Gruber CNS nº 14293-5

São Paulo, 8 de Agosto de 2025  
CNM 142935.2.0260611-87

**AV.4/260.611 - INDISPONIBILIDADE DE BENS -** Averbado em 08 de agosto de 2025 - Protocolo nº 887.833 de 05/08/2025 - Pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202507.1718.04137890-IA-930, datado de 17 de julho de 2025, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, nos autos do processo nº 10001415620255020612, emitido pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo/SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo/SP, TST, **foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de DHRASUS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA.**, já qualificada.  
(Selo Digital:1429353E1000000153644225N)

  
Jéssica Gonçalves da Paixão - Escrevente Autorizada

**AV.5/260.611 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA -** Averbado em 02 de setembro de 2025 - Protocolo nº 852.899 de 02/09/2024 - Do requerimento datado de 21 de agosto de 2025, formulado pelas credoras: 1) STARS SECURITIZADORA S/A; e, 2) STARS GROUP SECURITIZADORA S/A., ambas já qualificadas, verifica-se que conforme o artigo 26, §7º da Lei nº 9.514/97, decorreu o prazo para que a devedora fiduciante DHRASUS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA., já qualificada, purgasse a mora decorrente do R.2 desta, e tendo em vista a prova do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos - ITBI, o imóvel desta matrícula foi CONSOLIDADO em favor das credoras fiduciárias 1) STARS SECURITIZADORA S/A; e 2) STARS GROUP SECURITIZADORA S/A., já qualificadas, sendo a base de cálculo para o recolhimento do referido imposto o valor de **R\$6.758.292,00**, as quais deverão providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.  
(Selo Digital:142935331000000156622025D)

  
Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

  
Marcos Vinícius Gomes Melchior - Escrevente Autorizado

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

142935 AA 0601546 1124

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Vila Prudente - SP

Mod. 1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **260611**

SECTOR 6 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO CNS n.º 14293-5

 **6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**  
Oficial Rafael R. Gruber

  
Pedido nº 852899

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTORIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, terça-feira, 2 de setembro de 2025.  
Gabriel Ribas Gelsomini - Escrevente Autorizado.  
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

*G. Gelsomini*

A presente certidão, já cotada no título, tem a finalidade de complementá-lo.

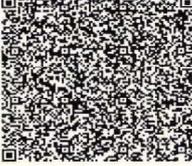
**Atenção:** Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XVI, item 60, alínea "c" e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCI**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

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

Selo Digital: 1429353C3000000156622125R



GTP - Mod. 1

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

**21. Anexo 4 – Consulta Dívidas IPTU**

Extrato válido para 17/09/2025



**Cidade de São Paulo**  
**Procuradoria Geral do Município**

**Consulta e Pagamento de Dívidas**  
IPTU - 051.068.0022-6

Consolidação dos Débitos	
Dividas Não Ajuizadas	9.562,69
Dividas Ajuizadas	71.263,67
Encargos	8.464,45
<b>Valor total de dívidas em aberto</b>	<b>R\$ 89.290,81</b>

Nº Dívida	Exercício	Tipo de Débito	Valor	Encargos	Notificação	Situação	Posição
541.774.0/18-7	2016	IPTU	8.580,37	2.106,00	10	Ajuizado	Em Aberto
541.774.0/18-7	2017	IPTU	11.412,86	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
597.280.4/19-9	2018	IPTU	12.861,33	1.286,13	10	Ajuizado	Em Aberto
586.935.8/21-3	2019	IPTU	12.776,65	2.465,03	10	Ajuizado	Em Aberto
586.935.8/21-3	2020	IPTU	11.873,78	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
509.476.3/25-3	2021	IPTU	4.224,16	1.651,03	10	Ajuizado	Em Aberto
509.476.3/25-3	2022	IPTU	9.534,52	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
	2023	IPTU	1.598,15	159,81	10	Não Ajuizado	Em Aberto
	2024	IPTU	7.964,54	796,45	10	Não Ajuizado	Em Aberto

Extrato válido para 17/09/2025



**Cidade de São Paulo**  
**Procuradoria Geral do Município**

**Consulta e Pagamento de Dívidas**  
IPTU - 051.068.0023-4

Consolidação dos Débitos	
Dividas Não Ajuizadas	0,00
Dividas Ajuizadas	28.961,06
Encargos	3.202,07
<b>Valor total de dívidas em aberto</b>	<b>R\$ 32.163,13</b>

Nº Dívida	Exercício	Tipo de Débito	Valor	Encargos	Notificação	Situação	Posição
525.343.8/20-3	2016	IPTU	1.846,97	1.365,79	10	Ajuizado	Em Aberto
525.343.8/20-3	2017	IPTU	960,99	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
525.343.8/20-3	2018	IPTU	5.335,48	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
525.343.8/20-3	2019	IPTU	5.514,76	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
518.199.2/25-0	2020	IPTU	5.138,10	1.836,28	10	Ajuizado	Em Aberto
518.199.2/25-0	2021	IPTU	1.734,46	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
518.199.2/25-0	2022	IPTU	4.200,89	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
518.199.2/25-0	2023	IPTU	705,47	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
518.199.2/25-0	2024	IPTU	3.515,94	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto

Extrato válido para 17/09/2025


 Cidade de  
 São Paulo  
 Procuradoria  
 Geral do Município

## Consulta e Pagamento de Dívidas

IPTU - 051.068.0024-2

Consolidação dos Débitos	
Dividas Não Ajuizadas	5.685,80
Dividas Ajuizadas	0,00
Encargos	568,56
<b>Valor total de dívidas em aberto</b>	<b>R\$ 6.254,36</b>

Nº Dívida	Exercício	Tipo de Débito	Valor	Encargos	Notificação	Situação	Posição
	2017	IPTU	274,75	27,47	10	Não Ajuizado	Em Aberto
	2018	IPTU	1.458,95	145,89	10	Não Ajuizado	Em Aberto
	2019	IPTU	1.449,34	144,93	10	Não Ajuizado	Em Aberto
	2020	IPTU	1.427,80	142,78	10	Não Ajuizado	Em Aberto
	2024	IPTU	1.074,96	107,49	10	Não Ajuizado	Em Aberto

Extrato válido para 17/09/2025


 Cidade de  
 São Paulo  
 Procuradoria  
 Geral do Município

## Consulta e Pagamento de Dívidas

IPTU - 051.068.0025-0

Consolidação dos Débitos	
Dividas Não Ajuizadas	0,00
Dividas Ajuizadas	127.511,65
Encargos	13.145,11
<b>Valor total de dívidas em aberto</b>	<b>R\$ 140.656,76</b>

Nº Dívida	Exercício	Tipo de Débito	Valor	Encargos	Notificação	Situação	Posição
532.033.1/18-5	2016	IPTU	14.684,53	1.580,52	10	Ajuizado	Em Aberto
561.731.6/18-4	2017	IPTU	20.420,13	2.042,01	10	Ajuizado	Em Aberto
507.812.9/19-8	2018	IPTU	21.253,56	2.125,35	10	Ajuizado	Em Aberto
530.553.5/21-2	2019	IPTU	19.338,53	3.677,72	10	Ajuizado	Em Aberto
530.553.5/21-2	2020	IPTU	17.438,70	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
503.837.5/24-3	2021	IPTU	6.226,43	2.028,05	10	Ajuizado	Em Aberto
503.837.5/24-3	2022	IPTU	14.054,10	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
518.200.1/25-8	2023	IPTU	2.355,72	1.691,46	10	Ajuizado	Em Aberto
518.200.1/25-8	2024	IPTU	11.739,95	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto

Extrato válido para 17/09/2025


**Cidade de  
São Paulo**  
  
**Procuradoria  
Geral do Município**

## Consulta e Pagamento de Dívidas

IPTU - 051.068.0054-4

Consolidação dos Débitos	
Dividas Não Ajuizadas	0,00
Dividas Ajuizadas	269.524,24
Encargos	27.674,84
<b>Valor total de dívidas em aberto</b>	<b>R\$ 297.199,08</b>

Nº Dívida	Exercício	Tipo de Débito	Valor	Encargos	Notificação	Situação	Posição
824.888.5/08-9	2003	TLIX-TRSD	7.340,07	2.689,46	200301	Ajuizado	Em Aberto
824.888.5/08-9	2004	TLIX-TRSD	4.857,56	0,00	200401	Ajuizado	Em Aberto
824.888.5/08-9	2005	TLIX-TRSD	14.697,14	0,00	200501	Ajuizado	Em Aberto
541.775.9/18-1	2017	IPTU	37.511,84	3.863,82	10	Ajuizado	Em Aberto
531.767.3/19-4	2018	IPTU	43.523,92	4.352,39	10	Ajuizado	Em Aberto
530.554.3/21-5	2019	IPTU	40.469,19	7.796,51	10	Ajuizado	Em Aberto
530.554.3/21-5	2020	IPTU	37.496,00	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
573.381.2/22-2	2021	IPTU	22.733,82	2.273,38	10	Ajuizado	Em Aberto
503.838.3/24-6	2022	IPTU	30.402,45	3.040,24	10	Ajuizado	Em Aberto
518.201.8/25-8	2023	IPTU	5.095,98	3.659,04	10	Ajuizado	Em Aberto
518.201.8/25-8	2024	IPTU	25.396,27	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto

Extrato válido para 17/09/2025


**Cidade de  
São Paulo**  
  
**Procuradoria  
Geral do Município**

## Consulta e Pagamento de Dívidas

IPTU - 051.068.0060-9

Consolidação dos Débitos	
Dividas Não Ajuizadas	0,00
Dividas Ajuizadas	253.286,58
Encargos	25.953,92
<b>Valor total de dívidas em aberto</b>	<b>R\$ 279.240,50</b>

Nº Dívida	Exercício	Tipo de Débito	Valor	Encargos	Notificação	Situação	Posição
627.905.8/17-4	2016	IPTU	12.583,17	1.258,31	10	Ajuizado	Em Aberto
541.776.7/18-2	2017	IPTU	40.838,39	4.083,83	10	Ajuizado	Em Aberto
531.766.1/19-7	2018	IPTU	41.080,96	4.108,09	10	Ajuizado	Em Aberto
530.555.1/21-8	2019	IPTU	40.810,49	7.931,07	10	Ajuizado	Em Aberto
530.555.1/21-8	2020	IPTU	38.500,39	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
564.406.2/22-8	2021	IPTU	17.031,52	1.703,15	10	Ajuizado	Em Aberto
503.839.1/24-9	2022	IPTU	31.174,83	3.117,48	10	Ajuizado	Em Aberto
518.202.6/25-0	2023	IPTU	5.225,44	3.751,99	10	Ajuizado	Em Aberto
518.202.6/25-0	2024	IPTU	26.041,39	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto

---

## 22. Anexo 5 - Currículo do Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

### Informações Pessoais

- Nome: Daniel Augusto Basolli
- Telefone: (11) 91317-1997
- E-mail: daniel.basolli@axiaavalia.com.br
- CRECISP: 227782-F
- Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários: CNAI: 42331
- Perito Judicial Ativo no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP)

### Resumo Profissional

Profissional com atuação consolidada em Avaliação Imobiliária, com experiência tanto em demandas judiciais quanto extrajudiciais. Elabora laudos técnicos com diversas finalidades, como: garantias judiciais, operações de crédito, inventários e partilhas, dissoluções de união estável, atualizações patrimoniais e planejamentos sucessórios.

As avaliações realizadas abrangem diferentes tipologias de imóveis, incluindo terrenos urbanos, casas, apartamentos, galpões industriais, prédios comerciais e lajes corporativas. Os serviços são prestados a um público variado, composto por empresas, family offices, escritórios de advocacia, incorporadoras e particulares.

### Formação Acadêmica e Cursos de Especialização

- Administração de Empresas – Universidade Paulista (UNIP)
- Transações Imobiliárias – Instituto Monitor
- Curso de Avaliação Imobiliária – CRECISP
- Curso de Perito Judicial – CRECISP
- Curso de Inferência Estatística para Avaliações Imobiliárias – CRECISP
- Curso de Prevenção à Lavagem de Dinheiro – CRECISP
- Curso de Lucro Imobiliário – CRECISP
- Curso de Documentação Imobiliária – CRECISP
- Curso de Planejamento Estratégico, Gerência de Projetos e Gerência de Processos – Pro-RH

### Experiência Profissional

- Proprietário da AXIA Avaliação Imobiliária - atual;
- Sócio Proprietário da Urban Inteligência Imobiliária – atual;
- Experiência anterior em cargos de gestão, consultoria e comercial em empresas do setor imobiliário e industrial.