

**GABRIELA BESSA CAPRIO**

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível - Foro
Regional III Jabaquara

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Processo: 1004430-32.2024.8.26.0003
Requerente: Condomínio dos Pinheirinhos
Requerido: André Anselmo Castilho

GABRIELA BESSA CAPRIO, Engenheira de Segurança do Trabalho, honrosamente nomeada e compromissada nos autos, vem mui respeitosamente apresentar à V.Ex.^a, o resultado de seu incluso LAUDO TÉCNICO PERICIAL.

Termos em que, pede deferimento.

São Paulo, 01 de novembro de 2025.


GABRIELA BESSA CAPRIO
Engenheira de Segurança do Trabalho
Engenheira Civil
CREA-SP 5070870610
Perita Judicial



GABRIELA BESSA CAPRIO

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA

LAUDO COMPLETO

Endereço do imóvel Rua das Perobas, nº 173 – Unidade 631, Bairro Jabaquara São Paulo/SP, CEP: 04321-120.				
Cidade Jabaquara - São Paulo/SP		UF SP		
Objeto da Avaliação Avaliação do imóvel				
Solicitante e/ou interessado Processo nº. 1004430-32.2024.8.26.0003				
Proprietário METALCASTY LTDA - André Anselmo Castilho, CPF: 222.762.278-42.				
Pressuposto e ressalvas O local foi vistoriado e acompanhado do Ricardo da Silva Modesto – Síndico do prédio. O valor do imóvel de R\$ 581.055,87 (quinhentos e oitenta e um mil e cinquenta e cinco reais e oitenta e sete centavos) foi atribuído ao arredondamento permitido pela norma que é de +/- 1%. As informações da área total e da área privativa foram retiradas da matrícula do imóvel 64.470.				
Tipo de imóvel Apartamento		Área do imóvel (m²) Área privativa 62,48 m² e área total 120,55 m²		
Modalidade do Laudo Laudo completo		Data da vistoria 01/09/2025		
Metodologia Método comparativo direto de dados do mercado		Especificação (fundamentação/precisão) Grau III / Grau III		
Valor da Avaliação do imóvel R\$ 580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais)				
Matrícula do imóvel 64.470		Ofício 8º Cartório de Imóveis de São Paulo		
Nome da responsável técnica Gabriela Bessa Caprio	CPF 324.600.478-19	Formação do RT Engenheira Civil	CREA 5070870610	

São Paulo, 01 de novembro de 2025.

Gabriela Bessa Caprio - CPF: 324.600.478-19 / CREA 5070870610



De acordo com a NBR 14653-1:

3.1.2 amostra: conjunto de dados representativos de uma população.

3.1.12 dado de mercado: elemento ou informação disponível em determinado mercado, com as suas respectivas características.

3.1.14 depreciação: perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas pelo descrito em 3.1.14.1 a 3.1.14.4.

3.1.17 engenharia de avaliações: conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos ou engenheiros.

3.1.26 imóvel: bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas.

3.1.27 inferência estatística: parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

3.1.30 laudo de avaliação: relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem.

3.1.32 memória de cálculo: demonstrativo dos procedimentos utilizados para a obtenção dos resultados da avaliação.

3.1.35 nível de significância: probabilidade de rejeitar a hipótese nula, quando ela for verdadeira.

3.1.44 tratamento de dados: aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

3.1.47 valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.



GABRIELA BESSA CAPRIO

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA

Sumário

1. Introdução	5
2. Princípios e Ressalvas	5
3. Objetivo	5
4. Histórico Processual Sucinto	6
5. Diligência	6
6. Localização	6
6.1 Características da Região	7
7. Origem do imóvel	7
8. Vistoria	7
8.1 Registro Fotográfico	7
9. Verificação Técnica da Responsável pela elaboração do Laudo	10
10. Diagnóstico de Mercado	10
11. Características dos Imóveis Avaliados	10
12. Metodologia da Avaliação	11
12.1 Método Adotado	11
13. Cálculo do Valor do Imóvel	12
14. Pesquisa de Mercado	12
15. Descrição do Modelo	12
16. Modelo de Regressão Linear – SISDEA	13
17. Cálculo do Valor de Compra e Venda dos Imóveis	13
18. Conclusão	15
19. Encerramento	15
20. Anexos	15
Anexo I – Matrícula 64.470	16
Anexo II – Relatório SISDEA Avaliações de Imóvel Modelo do SisDEA	32

**GABRIELA BESSA CAPRIO**

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA

1. Introdução

O presente LAUDO está estruturado de acordo com as diretrizes estabelecidas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, de acordo com a Norma NBR- 14653, partes 1 e 2, a qual se refere a trabalhos avaliatórios de imóveis urbanos, buscando atingir Grau de Fundamentação e Precisão.

Cabe ressaltar que, de acordo com o item 8.1.2 da NBR 14653-1, esta norma aplica-se a situações normais e típicas de mercado. Portanto, dadas às características da região na qual se encontra o imóvel, a referida norma não pode ser completamente atendida.

Contudo, utilizou-se o Método Comparativo de Bens de Mercado, utilizando-se o tratamento através de inferência estatística, buscando-se dar a presente avaliação maior objetividade e rigor científico.

Com esta avaliação, procurou-se chegar ao VALOR de MERCADO, valor este correspondente àquele alcançado em uma possível transação, aonde as partes envolvidas sejam conhecedoras das possibilidades de uso do imóvel e não estejam, de forma alguma, obrigadas à realização do negócio.

Realizado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do IEL - Instituto de Engenharia Legal.

2. Princípios e Ressalvas

O Laudo Pericial observou criteriosamente os seguintes princípios fundamentais:

I. Foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

II. Os honorários profissionais do perito não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo;

III. A perita não tem nenhuma inclinação pessoal na matéria envolvida neste laudo, nem contempla, tanto no momento atual quanto no futuro, qualquer interesse nos bens relativos a esta perícia;

IV. No melhor conhecimento e crédito da perita, as análises, opiniões e conclusões expressadas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências e levantamentos, conforme os padrões periciais.

3. Objetivo

O presente laudo pericial tem por objetivo o valor de mercado da locação, considerando as condições do bem, em comparação a imóveis similares da região a fim de oferecer maiores subsídios à decisão do(a) Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a), consoante com o despacho da folha 494.



GABRIELA BESSA CAPRIO

AValiação e Perícia de Engenharia

4. Histórico Processual Sucinto

Conforme relato na inicial, a unidade mencionada possui débito de R\$ 11.075,77 referente às despesas condominiais vencidas e não pagas, conforme planilha anexa, já atualizadas com juros de 1% ao mês e multa de 2%, conforme o Novo Código Civil e a Convenção Condominial. Diante da inadimplência e considerando que a obrigação é de natureza propter rem, o condomínio propõe ação contra o proprietário da unidade para a cobrança do débito.

5. Diligência

Preliminarmente, para fins de cumprimento do Art. 431-A do CPC, foi dada ciência às partes, do horário, da data e do local para início à produção desta prova pericial.

O local de interesse foi vistoriado no dia 01 de setembro de 2025 (segunda-feira), às 09h00, no Condomínio Edifício Pinheirinhos, na Rua das Perobas, nº 173 – Unidade 631, Bairro Jabaquara – São Paulo/SP, CEP: 04321-120, com a presença:

- Ricardo da Silva Modesto – Síndico do prédio.



Foto 1: Foto aérea do imóvel (Google)

6. Localização

O imóvel da lide trata-se de uma residência multifamiliar, localizada no Condomínio Edifício Pinheirinhos, na Rua das Perobas, nº 173 – Unidade 631, Bairro Jabaquara – São Paulo/SP, CEP: 04321-120.



Foto 2 - Foto aérea do imóvel (Google Earth)



GABRIELA BESSA CAPRIO

AValiação e Perícia de Engenharia

6.1 Características da Região

A região possui residências, transporte público, pista de rolamento de veículos e passeio de pedestres, água, esgoto, drenagem pluvial e iluminação viária. No edifício, possui a infraestrutura urbana com a iluminação, bem como pavimentação adequada, residência multifamiliar, rede de água potável, esgoto sanitário, esgoto pluvial, energia elétrica, coleta de lixo, telefone, perto de supermercado, próximo de hospital, escolas e parque. O imóvel encontra-se fechado com três blocos, composto de seis andares com vaga rotativa.



Foto 3 - Vista parcial da Rua das Perobas.

7. Origem do imóvel

Conforme matrícula 64.470, diante do exposto, o condomínio requer a citação do requerido para o pagamento integral da dívida condominial e honorários advocatícios fixados em 10%, conforme o art. 827 do CPC, sob pena de penhora de bens. Caso apresente defesa, pede-se a majoração dos honorários para 20%. Requer, ainda, a condenação ao pagamento das despesas condominiais vencidas e vincendas, totalizando R\$ 11.399,81, acrescidas de correção monetária, juros de 1% ao mês e multa de 2%, até o efetivo pagamento, com o julgamento totalmente procedente da ação.

8. Vistoria

Na vistoria realizada em 01 de setembro de 2025 (segunda-feira), às 09h00, no Condomínio Edifício Pinheirinhos, na Rua das Perobas, nº 173 – Unidade 631, Bairro Jabaquara – São Paulo/SP, CEP: 04321-120, foram constatados os seguintes dados:

- Foi identificada área total do imóvel de 120,55 m² com a área privativa de 62,48 m², constituída de dois quartos, uma sala, uma lavanderia, um banheiro, um terraço pequeno, uma cozinha, uma lavanderia, um lavabo e uma despensa. Composto de uma vaga rotativa.

8.1 Registro Fotográfico



Fotos 4 e 5: Vista da fachada do imóvel e da portaria



GABRIELA BESSA CAPRIO

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA



Fotos 6 e 7: Vista do elevador e da porta do imóvel.



Fotos 8 e 9: Vista da sala.



Fotos 10 e 11: Vista do terraço e da cozinha.

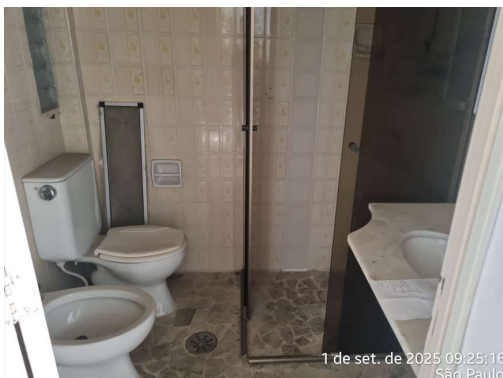


Fotos 12 e 13: Vista do banheiro e do quarto.



GABRIELA BESSA CAPRIO

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA



Fotos 14 e 15: Vista do banheiro e da sala.



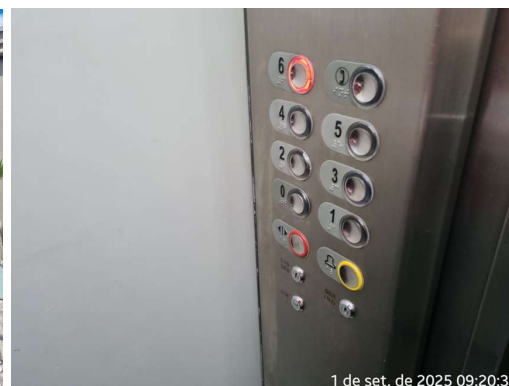
Fotos 16 e 17: Vista do despensa e da lavanderia



Fotos 18 e 19: Vista da cozinha e do salão de festas.



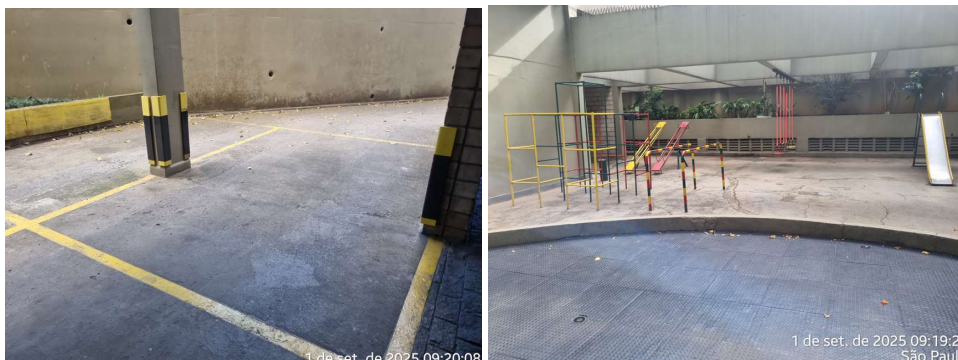
Fotos 20 e 21: Vista da churrasqueira e do elevador.





GABRIELA BESSA CAPRIO

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA



Fotos 22 e 23: Vista da vaga de garagem e do parque.

9. Verificação Técnica da Responsável pela elaboração do Laudo

A perita realizou pesquisa digital no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA) do Estado de São Paulo, onde foi constatado que a Engenheira Gabriela Bessa Caprio está cadastrada e habilitada para a atividade desempenhada no Memorial Descritivo.

Registro (CREASP)	5070870610
Carteira	5070870610
Nome	GABRIELA BESSA CAPRIO
Título(s)	Engenheira Civil Engenheira de Segurança do Trabalho Pós-Graduação Lato Sensu em ENGENHARIA DE SUPRIMENTOS
Situação do Registro	ATIVO

Foto 24 - Pesquisa Profissional de Registro no CREA-SP

10. Diagnóstico de Mercado

Aparentemente aquecido, com taxa de desemprego reduzida e com sinais de recuperação da economia.

11. Características dos Imóveis Avaliados

Imóveis pesquisados no bairro Jabaquara. Contemplando Pilotis - código alocado de 1 a 3, sendo 1 o mais simples, 2 mediano e 3 o mais equipado. Trata-se de trinta e dois imóveis com a metragem entre 47 m² - 170 m².



12. Metodologia da Avaliação

12.1 Método Adotado

Para a realização deste trabalho adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, abaixo Descrito:

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente a	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	III
Grau de Fundamentação do Laudo				III



13. Cálculo do Valor do Imóvel

Para a Avaliação do Imóvel foi adotado - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO com Regressão Linear, utilizando-se o software SISDEA, indicado para o caso. Este método está de acordo com a NBR-14653-2 da ABNT e permite consubstanciar um melhor juízo acerca do valor do bem avaliando.

Por este método, o valor de venda do imóvel é obtido pela comparação de valores de venda dos bens que estejam sendo oferecidos e/ou negociados pelo mercado imobiliário. Busca-se, dessa forma, levantar um conjunto de dados que será tomado como amostra representativa do mercado imobiliário, numa primeira fase, dita análise exploratória de dados. Através dela, procura-se obter o maior número possível de informações sobre a "amostra", para, em seguida, passar-se à análise confirmatória dos dados, ou seja, à aplicação do tratamento estatístico, para a dedução do valor do imóvel. Foram utilizados também os sites de classificados de grande divulgação, como Viva Real e Lopes. Os dados foram majoritariamente obtidos no sítio eletrônico Viva Real e Lopes tendo em vista o caráter gratuito dos anúncios, diferentemente do primeiro, o que atende à população de baixa renda que negocia naquela região onde se encontram os imóveis avaliados. Observe-se que foi utilizado o limite inferior do intervalo de confiança, ou seja, o valor mínimo de m² para cada imóvel, conforme prescrito na NBR- 14653, partes 1 e 2, tendo em vista as condições de mercado imobiliário, o qual encontra normal.

14. Pesquisa de Mercado

A pesquisa de mercado foi realizada no mês de outubro deste ano de 2025, tomando-se como base, elementos da região do Jabaquara - SP. No Anexo II – Relatório SISDEA Avaliações de Imóvel Modelo do SisDEA, são apresentados os elementos da pesquisa mercadológica, permitindo o desenvolvimento dos cálculos avaliatórios, tendo sido analisadas com rigor e descartadas as informações discrepantes ou de difícil comprovação.

15. Descrição do Modelo

Para as variáveis do modelo adotado pelo SISDEA, foram utilizados os seguintes critérios:

- Variável Dependente - Variável **Valor Unitário** das amostras pesquisadas equivale ao valor total dividido pela área do imóvel.
- Variável Independente - Variável **Valor total** do imóvel.
- Variável Independente - Variável **Área privativa** da unidade medida em m².
- Variável Independente - Variável **Dormitório** Variável da quantidade de quartos.
- Variável Independente - Variável **Vaga de garagem** para identificar a quantidade de vagas de garagem.
- Variável Independente - Variável **Piscina** para identificar se tem piscina no local do imóvel SIM= 1 e NÃO = 0.
- Variável Independente - Variável **Pilotis completo** - código alocado de 1 a 3, sendo 1 o mais simples, 2 mediano e 3 o mais equipado.



GABRIELA BESSA CAPRIO

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA

Modelo:

Data de Referência:

segunda-feira, 27 de outubro de 2025

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Area privativa = 62,48
- Pilotis completo = 1
- Endereço = Rua das Perobas 173

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (3,43%) = 8.926,74
- Médio = 9.244,06
- Máximo (3,55%) = 9.572,67
- Valor Total
- Mínimo = 557.742,78
- Médio = 577.569,07
- Máximo = 598.100,13
- Intervalo Predição
- Mínimo = 527.210,69
- Máximo = 632.737,61
- Mínimo (8,72%) = 8.438,07
- Máximo (9,55%) = 10.127,04
- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 7.857,45
- RL Máximo = 10.630,67

16. Modelo de Regressão Linear – SISDEA

O relatório do Software SISDEA, que permitirá a determinação do Modelo de Regressão Linear, responsável pelo cálculo do Valor de Venda dos imóveis.

17. Cálculo do Valor de Compra e Venda dos Imóveis

Para a determinação dos valores dos imóveis avaliados, consideraram-se as áreas de cada um, resultando:

$$\text{Valor unitário} = +8209,97539 * e^{(+10,93444102 / \text{Area privativa})} * e^{(-0,05035627622 * \text{Pilotis completo})}$$



GABRIELA BESSA CAPRIO

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA

Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
Média do metro quadrado		
R\$ 9.299,87	R\$ 8.980,63	R\$ 9.630,46

Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
Média do valor do imóvel		
R\$ 581.055,87	R\$ 561.109,76	R\$ 601.711,14

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	8.980,63	3,43%	
Valor Médio	9.299,87	-	III
Valor Máximo	9.630,46	3,55%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Area privativa	62,48	Não
Pilotis completo	1,00	Não
Endereço	Rua das Perobas 173	-
Bairro		-
Código		-
Informante		-
Telefone do informante		-

**GABRIELA BESSA CAPRIO**

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA

18. Conclusão

O valor do imóvel de R\$ 581.055,87 (quinhentos e oitenta e um mil e cinquenta e cinco reais e oitenta e sete centavos) foi atribuído ao arredondamento permitido pela norma que é de +/- 1%. As informações da área total e da área privativa foram retiradas da matrícula do imóvel 64.470. A perita utilizou para cálculo avaliatório o valor médio de mercado do m² da área do imóvel.

Tendo em vista a metodologia empregada no presente trabalho e, ainda, consoante às prescrições da NBR-14653, partes 1 e 2, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, conclui-se que o Justo Valor de Mercado de Compra e Venda do imóvel é de **R\$ 580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais)**.

19. Encerramento

O presente **laudo pericial** foi elaborado com **15** (quinze) páginas, contendo fotografias do local periciado. Encerro o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO em 42 (quarenta e duas) folhas de papel formato A4, digitadas, acompanhadas de fotografias enumeradas e legendadas.

20. Anexos

- Anexo I – Matrícula 64.470;
- Anexo II – Relatório SISDEA Avaliações de Imóvel Modelo do SisDEA.

Termos em que, pede deferimento.

São Paulo, 01 de novembro de 2025.

GABRIELA BESSA CAPRIO
Engenheira de Segurança do Trabalho
Engenheira Civil
CREA-SP 5070870610
Perita Judicial



GABRIELA BESSA CAPRIO

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA

Anexo I – Matrícula 64.470



Valide aqui
este documento



Página nº 1
Certidão na última página

R\$ 188

Pedido nº 1.710.956

CNM:113746.2.0064470-07

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
64.470

ficha
1.-

São Paulo, 16 de setembro de 1983.-

O apartamento nº 631, localizado no 6º andar, do bloco 1, do Condomínio dos Pinheirinhos, situado à Rua Perobas, nº 173, esquina da Rua Farjalla Koraicho, no - 42º Subdistrito - Jabaquara, contendo a área total de 120,55 m2., sendo 62,48 m2. de área privativa, 31,11 m2., de área de uso comum e 26,96 m2. de área de garagem, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,3785% no terreno e demais coisas de propriedade comum. O referido edifício está construído em terreno já perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 6.238, deste Registro. Inscrito no cadastro dos contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 091.003.0014-4.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA YAZIGI LTDA., com sede nesta Capital, à Avenida Paulista, nº 1.294, 3º andar, conjunto 3-A, CGC nº 62.648.936/0001-80.

TÍTULO ANTERIOR: R.9/M.6.238, deste Registro.

O Escrevente: [Assinatura]

O Escrevente Autorizado: [Assinatura]

[Assinatura]

R.1/64.470 Por instrumento particular de venda e compra de 27 de junho de 1983, a proprietária transmitiu a LEONARDO TIOZO HATANAKA, arquiteto, CIRC nº 6.710.991, CIC nº. 004.215.598-37, residente à Rua das Nhandirobas, nº 190, e a MONICA VIAN FERNANDES, secretária, CIRC nº 13.021.670, CIC nº 030.072.838-76, residente à Rua Casa do Ator, nº 853, .. epto. 11, ambos brasileiros, solteiros, maiores e domicílios nesta Capital, o imóvel matriculado, pelo valor de CR\$ 13.955.783,34, na proporção de 71,53% ao primeiro e ... 28,47% à segunda nomeada. São Paulo, 16 de setembro de 1983. O Escrevente: [Assinatura] O Escrevente

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N52F9-9VB68-XURL4-59PD2>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALICE BIANCALANA DE MOURA COTTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/10/2024 às 15:35, sob o número WJAB24703592/15. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004430-32.2024.8.26.0003 e código 99x7G8q.

fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01220-000 - Vila Buarque - São Paulo - S



GABRIELA BESSA CAPRIO

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA



Valide aqui
este documento



Página nº 2
Certidão na última página

Pedido nº 1.710.956

CNM:113746.2.0064470-07

matrícula
64.470

ficha
1.-
verso

Autorizado: Leonardo Tiozo

R.2/64.470 Pelo mesmo instrumento particular atrás mencionado, os atuais proprietários, LEONARDO TIOZO HATANAKA e MONICA VIAN FERNANDES, atrás qualificados, deram o imóvel matriculado, em primeira e especial hipoteca, a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, por sua filial nesta Capital, à ... Avenida Paulista, nº 1.842, CGC nº 00.360.305, para garantir a dívida confessada, do valor de CR\$ 12.560.205,00, equivalente a 3.500,00000 UPQ's do BNH, a qual deverá ser amortizada através de 180 prestações mensais, sucessivas e reajustáveis, calculadas segundo o Plano de Equivalência Salarial e em conformidade com o sistema de amortização mencionado no título (SAM), com juros anuais às taxas nominal de 10,00% e efetiva de 10,47130%, correspondendo a primeira prestação, na data do título, a CR\$ 203.318,03, já incluídos principal, juros e demais encargos, com vencimento para 30 dias a contar da data do título. O valor estimativo do imóvel hipotecado é de CR\$ 15.251.677,50. São Paulo, 16 de setembro de 1983. O Escrevente: Guilherme de Faria. O Escrevente Autorizado: Leonardo Tiozo.

Av.3/64.470 - Conforme se verifica da carta de arrematação adiante mencionada e da certidão municipal nº 246.278/93-5, - o imóvel matriculado, que era inscrito pelo contribuinte nº 091.003.0014-4, acha-se, atualmente lançado pelo número - - 091.003.0117-5. São Paulo, 20 de outubro de 1993. O Escrevente: Guilherme de Faria. A Escrevente Autorizada: Leonardo Tiozo.

R.4/64.470 - Conforme se verifica da carta de arrematação passada em 30 de julho de 1993, nos termos do Decreto-Lei nº 70, de 21/11/1966, em que figura como agente fiduciário a -

- continua na ficha 02 -

fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01220-000 - Vila Buarque - São Paulo - SP



GABRIELA BESSA CAPRIO

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA



Valide aqui
este documento



Página nº 3
Certidão na última página

Pedido nº 1.710.956

CNM:113746.2.0064470-07

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
64.470

fólia
02.

São Paulo, 20 de outubro de 1993.

CREFISA S/A - CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO, com sede nesta Capital, na Rua Dr. Miguel Couto, nº 53, loja 23, Centro, CGC nº 60.779.196/0001-96, extraída da execução extrajudicial que moveu, a pedido da credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, contra os devedores, LEONARDO TIOZO HATANAKA, arquiteto, CIRG nº 6.710.991, CIC nº 004.215.598-37, residente na Rua das Nhandirobas, nº 190 e MÔNICA VIAN FERNANDES, CIRG nº 13.021.670, CIC nº 030.072.838-76, residente na Rua Casa do Ator, nº 853, aptº 11, ambos brasileiros, solteiros, maiores, o imóvel matriculado, no leilão de 30 de julho de 1993, foi arrematado pela própria credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, por sua filial nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 1.842, CGC nº 00.360.305/2200-66, pelo valor de Cr\$ 3.700.973.908,78. São Paulo, 20 de outubro de 1993. O Escrevente: [assinatura]

A Escrevente Autorizada: [assinatura]

Av.5/64.470 - A vista da carta de arrematação atrás mencionada, onde a própria credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, arrematou o imóvel matriculado, procedo ao cancelamento do registro de hipoteca feito sob nº 2, nesta matrícula. São Paulo, 20 de outubro de 1993. O Escrevente: [assinatura]

A Escrevente Autorizada: [assinatura]

R.6/ 64.470 Por instrumento particular de venda e compra de 30 de junho de 1994, com força de escritura pública, a proprietária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadras 3/4, lote 34, CGC nº 00.360.305/0001-04, por sua Superintendência Região São Paulo, transmitiu a EDILSON SERAPHIM ABRANTES, médico, e sua mulher ROSILEI SOUZA SERAPHIM ABRANTES, metalúrgica, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, nos termos da Lei nº

MODELO - 2 - 10/000 - 8/83 - PUBLIC-GRAFF - TEL. 80-1444

(continua no verso)

nl.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004430-32.2024.8.26.0003 e código 99X7G84.



GABRIELA BESSA CAPRIO

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA



Valide aqui
este documento



Página nº 4

Certidão na última página

Pedido nº 1.710.956

CNM:113746.2.0064470-07

matrícula
64.470

ficha
2. verso

6.515/77, CIRG nºs 14.349.984-SP e 15.431.460-SP, CIC nºs --- 092.184.238-43 e 075.922.448-02, residentes na Avenida Portugal, nº 401, aptº 12, e MARIA CRISTINA DE SOUZA, solteira, - - maior, telecitária, CIRG nº 9.608.714-SP, CIC nº ----- 035.287.448-12, residente na Rua Nossa Senhora da Lapa, nº 232, aptº 1.904, todos brasileiros e domiciliados nesta Capital, o imóvel matriculado, pelo valor de CR\$ 121.328.797,87, na proporção de 61% para Edilson Seraphim Abrantes e sua mulher, e 39% para Maria Cristina de Souza. A transmitente apresentou a certidão negativa de débito-CND nº 091481, série E, expedida pelo INSS, no PCND nº 03109/94, em 09 de junho de 1994, pela agência da região fiscal-Brasília-DF, e a certidão de quitação de tributos federais administrados pela Secretaria da Receita Federal, extensiva às contribuições sociais, expedida em ---- 09/05/94, pela DRF-Brasília-DF. São Paulo, 14 de julho de - 1994. O Escrevente: [Assinatura]. A Escrevente Autorizada: [Assinatura].

R.7/ 64.470. Pelo mesmo instrumento particular atrás mencionado, os atuais proprietários, EDILSON SERAPHIM ABRANTES e - sua mulher ROSILEI SOUZA SERAPHIM ABRANTES e MARIA CRISTINA - DE SOUZA, atrás qualificados, deram o imóvel matriculado, em primeira e especial hipoteca, a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, atrás qualificada, para garantir a dívida de CR\$ ----- 105.638.250,00, correspondente a um financiamento para aquisição do imóvel objetivado, que deverá ser amortizada através - de 240 prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema Francês de Amortização (Tabela Price), às taxas de juros anuais nominal de 11,3865% e efetiva de ----- 11,9999%, e reajustáveis na forma pactuada no contrato, correspondendo a primeira prestação a CR\$ 1.351.860,11, com vencimento para o dia 30 de julho de 1994. O valor estimativo do

(continua na ficha 3)

nl.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N52F9-9YB68-XURL4-59PD2>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALICE BIANCALANA DE MOURA COTATI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/10/2024 às 18:35, sob o número WJAB2470359215. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004430-32.2024.8.26.0003 e código Y9x7G8q.

Fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01270-000 - Vila Ruanna - São Paulo - SP



GABRIELA BESSA CAPRIO

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA



Valide aqui
este documento



Página nº 5
Certidão na última página

Pedido nº 1.710.956

CNM:113746.2.0064470-07

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

B.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
64.470

ficha
3.

São Paulo, 14 de julho de 1994.

imóvel hipotecado é de CR\$ 121.328.797,87. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas, condições e encargos previstos no aludido instrumento particular. São Paulo, 14 de julho de 1994. O Escrevente: [assinatura]

A Escrevente Autorizada: [assinatura]

Av.8/64.470. Protocolo nº 412.265, em 22/01/2004. CANCELAMENTO. À vista do instrumento particular de 14 de novembro de 2003 e por autorização expressa da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, procedo o cancelamento do registro de hipoteca lançado sob o nº 7. São Paulo, SP, 26 de janeiro de 2004.

José Valdemir da Silva - escrevente

Manoel Antonio de A. Ferreira - substituto

Av.9/64.470. Protocolo nº 412.266, em 22/01/2004. CASAMENTO. Conforme requerimento firmado em 19 de janeiro de 2004 e certidão extraída do termo de casamento nº 2.614 (livro B-92, folha 294), em 13 de dezembro de 1997, pelo Oficial do Registro Civil do 24º Subdistrito - Indianópolis, desta Capital, a co-proprietária MARIA CRISTINA DE SOUZA casou-se, na referida data, pelo regime da comunhão parcial de bens, com DIRCEU GONÇALVES FILHO (brasileiro, engenheiro, RG nº 5.943.957-9-SP, CPF nº 005.078.278-99), passando a assinar MARIA CRISTINA DE SOUZA GONÇALVES. São Paulo, SP, 26 de janeiro de 2004.

José Valdemir da Silva - escrevente

Manoel Antonio de A. Ferreira - substituto

R.10/64.470. Protocolo nº 415.487, em 27/04/2004. VENDA E COMPRA. Por instrumento particular de 26 de abril de 2004, com força de escritura pública, os proprietários, EDILSON SERAPHIM ABRANTES, médico, RG nº 14.349.984-SP, CPF nº 092.184.238-43, e sua mulher ROSILEI SOUZA SERAPHIM ABRANTES, administradora, RG nº 15.431.460-2-SP, CPF nº 075.922.448-02, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Carlos, neste Estado, na Rua 13 de Maio, nº 2467, e MARIA CRISTINA DE SOUZA GONÇALVES, telecitária, RG nº 9.608.714-SP, CPF nº

(continua no verso)

MODELO - 2 - 15/000 - 5/98 - PUBLIC-GRAFF - TEL. 35-1444

Valide este documento clicando no link a seguir: <http://assinador-web.onr.org.br/docs/N52F9-9VB68-XURL4-59PD2>

fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01220-000 - Vila Buarque - São Paulo - SP



GABRIELA BESSA CAPRIO

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA



Valide aqui
este documento



Página nº 6
Certidão na última página

Pedido nº 1.710.956

CNM:113746.2.0064470-07

matrícula 64.470
ficha 03
verso

035.287.448-12, assistida por seu marido DIRCEU GONÇALVES FILHO, engenheiro, RG nº 5.943.957-9-SP, CPF nº 005.078.278-99, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Jurema, nº 1011, apto.102, Planalto Paulista, transmitiram a MÔNICA LEHMANN, auxiliar de escritório, RG nº 27.243.417-6-SP, CPF nº 259.265.268-09, e a VALDEMAR VAN DE KAMP JUNIOR, autônomo, RG nº 21.756.939-0-SP, CPF nº 146.515.688-74, brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Arujá, nº 67, o IMÓVEL MATRICULADO, pelo valor de R\$ 83.000,00 (oitenta e três mil reais), dos quais R\$ 11.760,00 (onze mil setecentos e sessenta reais) foram pagos com recursos da conta vinculada do F.G.T.S. São Paulo, SP, 28 de abril de 2004.

Marcos Sayeg - escrevente

Augusto Hyosstato - substituto

R-11. Protocolo nº 476.732, em 18/02/2008. VENDA E COMPRA. Por escritura de 08 de fevereiro de 2008, do 21º Tabelião de Notas desta Capital (livro 3075, páginas 347/350), os proprietários, MÔNICA LEHMANN, secretária, RG nº 27.243.417-6-SP, CPF nº 259.265.268-09, e VALDEMAR VAN DE KAMP JÚNIOR, técnico eletrônico, RG nº 21.756.939-0-SP, CPF nº 146.515.688-74, brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua das Perobas, 173, ap.631, Jabaquara, transmitiram o IMÓVEL a SHIRLEY HERRERO, brasileira, divorciada, aposentada, RG nº 6.562.671-SP, CPF nº 819.273.478-15, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida Lourenço Cabreira, 953, Interlagos, pelo valor de R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais). São Paulo, SP, 20 de fevereiro de 2008.

Marcio de Oliveira Cadurim - escrevente

Julio Hideo Tomita - autorizado

R-12. Protocolo nº 657.644, em 04/01/2016. PARTILHA. Conforme escritura de 23 de dezembro de 2015, do 21º Tabelião de Notas desta Capital (livro 3.562, páginas 49/55), relativo ao arrolamento dos bens deixados pela proprietária, SHIRLEY HERRERO, CPF nº 819.273.478-15, falecida em 23 de julho de 2015, no estado civil de divorciada, o IMÓVEL, avaliado em R\$ 214.622,00 (duzentos e quatorze mil seiscentos e vinte e dois reais), foi atribuído aos herdeiros-filhos: 1) ROBINSON HERRERO NOVAIS, brasileiro, divorciado, comerciante, RG nº 10.999.375-5-SP,

Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N52F9-9YB68-XURL4-59PD2>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALICE BIANCALANA DE MOURA COTRAT e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/10/2024 às 19:36, sob o número WJAB25703906261. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004430-32.2024.8.26.0003 e código y6x738q.

fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01220-000 - Vila Buarque - São Paulo - SP



GABRIELA BESSA CAPRIO

AValiação e Perícia de Engenharia



Valide aqui
este documento



Página nº 7

Certidão na última página

55-172

Pedido nº 1.710.956

CNM:113746.2.0064470-07

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNSIGMJ: 11374-6

matrícula

64.470

fiche

04

São Paulo, 05 de janeiro de 2016

CPF nº 872.556.348-34, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Antonio Carlos Bicalho Lana, 27, Jardim Progresso; 2) ROSELY HERRERO NOVAES, brasileira, divorciada, do lar, RG nº 13.992.488-7-SP, CPF nº 300.042.888-74, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida Aurélia Lopes Takano, 440, Jardim Satélite; 3) ROONEY HERRERO NOVAES, brasileiro, divorciado, comerciante, RG nº 12.655.514-SP, CPF nº 044.612.378-18, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Professor Guilherme Belfort Sabino, 369, Campo Grande; 4) ROSYMEIRE HERRERO NOVAES, brasileira, divorciada, do lar, RG nº 15.922.516-4-SP, CPF nº 093.994.138-45, residente e domiciliada nesta Capital, na Praça Almirante Pena Botto, 50, ap. 44, bloco 13, Jardim IV Centenário; 5) ROBERT HERRERO NOVAES, brasileiro, divorciado, escrevente de cartório, RG nº 18.700.801-2-SP, CPF nº 113.130.988-09, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Aratãs, 200, ap. 61, Moema, e 6) ROGILVANI HERRERO NOVAES MENDONÇA, brasileira, comerciante, RG nº 22.425.077-2-SP, CPF nº 146.899.508-14, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com CARLOS ALBERTO MENDONÇA (brasileiro, auxiliar administrativo, RG nº 16.796.067-2-SP, CPF nº 129.681.188-38), residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Zike Tuma, 355, ap. 13, bloco B, Jardim Ubirajara, na proporção de uma sexta parte ideal a cada um. São Paulo, SP, 05 de janeiro de 2016. Analisado e editado por Maria Rosilândia Medeiros Bezerra - escrevente.

Augusto T. Sato - substituto

R-13. Protocolo nº 660.392, em 02/03/2016. VENDA E COMPRA. Por escritura de 04 de fevereiro de 2016, do 21º Tabelião de Notas desta Capital (livro 3566, páginas 45/48), a coproprietária ROSYMEIRE HERRERO NOVAES, brasileira, divorciada, do lar, RG nº 15.922.516-4-SSP/SP, CPF nº 093.994.138-45, residente e domiciliada nesta Capital, na Praça Almirante Pena Botto, 50, ap. 44, bloco 13, Jardim IV Centenário, transmitiu seu 1/6 do imóvel ao coproprietário ROBERT HERRERO NOVAES, brasileiro, divorciado, escrevente de cartório, RG nº 18.700.801-2-SSP/SP, CPF nº 113.130.988-09, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Aratãs, 200, ap. 61, Moema, pelo valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais). Com esta aquisição o Adquirente passa a ser titular de 1/3 do imóvel, e os restantes 2/3 pertencem a Robinson Herrero Novais, Rosely Herrero Novaes, Rooney Herrero Novaes e Rogilvani Herrero Novaes Mendonça, em partes iguais (1/6 à cada um). São Paulo, SP, 03 de março de 2016. Analisado e editado por Mariana do Vale Silva - escrevente

Silas de Camargo - substituto

(continua no verso)

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALICE BIANCALANA DE MOURA COTAT e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/10/2024 às 19:35, sob o número WJAB24703592215. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004430-32.2024.8.26.0003 e código 99x738q.



GABRIELA BESSA CAPRIO

AValiação e Perícia de Engenharia



Valide aqui
este documento



Página nº 8
Certidão na última página

Pedido nº 1.710.956

CNM:113746.2.0064470-07

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
64.470	04
	verso

R-14. Protocolo nº 662.636, em 14/04/2016. VENDA E COMPRA. Por escritura de 05 de abril de 2016, do 21º Tabelião de Notas desta Capital (livro 3.573, páginas 297/300), o coproprietário, ROONEY HERRERO NOVAES, brasileiro, divorciado, comerciante, RG nº 12.655.514-SSP/SP, CPF nº 044.612.378-18, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Professor Guilherme Belfort Sabino, 369, Campo Grande, transmitiu **suas partes ideais, totalizando 1/6 do imóvel** ao coproprietário ROBERT HERRERO NOVAES, brasileiro, divorciado, escrevente de cartório, RG nº 18.700.801-2-SSP/SP, CPF nº 113.130.988-09, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Aratãs, 200, ap. 61, Moema, pelo valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais). **O Adquirente tornou-se titular de 1/2 do imóvel e os restantes 1/2 pertencem a Robinson Herrero Novais, Rosely Herrero Novaes e Rogilvani Herrero Novaes Mendonça, em partes iguais (1/6 a cada um).** São Paulo, SP, 19 de abril de 2016. Analisado por Marcio Rodrigo Resquin Martins Vieira - escrevente e conferido por Luciane Bueno de Andrade Oliveira - substituta.

Augusto T. Sato - substituto

R-15. Protocolo nº 670.122, em 30/08/2016. VENDA E COMPRA. Por escritura de 18 de agosto de 2016, do 21º Tabelião de Notas desta Capital (livro 3598, páginas 381/383), o coproprietário, ROBINSON HERRERO NOVAIS, brasileiro, divorciado, comerciante, RG nº 10.999.375-5-SSP/SP, CPF nº 872.556.348-34, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Antonio Carlos Bicalho Lana, 27, Jardim Progresso, transmitiu **1/6 do imóvel** ao coproprietário ROBERT HERRERO NOVAES, brasileiro, divorciado, escrevente de cartório, RG nº 18.700.801-2-SSP/SP, CPF nº 113.130.988-09, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Aratãs, 200, ap. 61, Moema, pelo valor de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais). **A titularidade do imóvel passa a ser: 4/6 de Robert Herrero Novaes; 1/6 de Rosely Herrero Novaes e 1/6 de Rogilvani Herrero Novaes Mendonça.** São Paulo, SP, 01 de setembro de 2016. Analisado por Corina Morbi Rodrigues Cunha - escrevente e conferido por Dorali Iglesias de Carvalho - autorizada.

Silas de Camargo - substituto

R-16. Protocolo nº 688.616, em 17/08/2017. VENDA E COMPRA. Por escritura de 10 de agosto de 2017, do 21º Tabelião de Notas desta Capital (livro 3661, páginas 149/152), a coproprietária, ROSELY HERRERO NOVAES, brasileira, divorciada, do

Continua na ficha 05

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N52F9-9YB68-XURL4-59PD2>

Documento assinado digitalmente

saec

fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01220-000 - Vila Buarque - São Paulo - SP



GABRIELA BESSA CAPRIO

AValiação E PERÍcia DE ENGENHARIA



Valide aqui
este documento



Página nº 9
Certidão na última página

Pedido nº 1.710.956

CNM:113746.2.0064470-07

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNS/CAJ: 11374-6

matrícula	ficha
64.470	05

São Paulo, 21 de agosto de 2017

lar, RG nº 13.992.488-7-SSP/SP, CPF nº 300.042.888-74, residente e domiciliada nesta Capital, na Av. Aurélia Lopes Takano, 440, Jardim Satélite, transmitiu A PARTE IDEAL DE 1/6 DO IMÓVEL ao coproprietário, ROBERT HERRERO NOVAES, brasileiro, divorciado, escrevente de cartório, RG nº 18.700.801-2-SSP/SP, CPF nº 113.130.988-09, residente e domiciliado nesta Capital, na Av. Aratãs, 200, ap. 61, Moema, pelo valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). **A titularidade do imóvel passa a pertencer na proporção de 5/6 de Robert Herrero Novaes e 1/6 a Rogilvani Herrero Novaes Mendonça.** São Paulo, SP, 21 de agosto de 2017. Analisado por Sirlene Santos Rosa - escrevente e conferido por Silas de Camargo - substituto.

Sirlene Santos Rosa
Luciane B. A. Oliveira - substituta

R-17. Protocolo nº 690.841, em 26/09/2017. VENDA E COMPRA. Por escritura de 30 de agosto de 2017, do 21º Tabelião de Notas desta Capital (livro 3664, páginas 335/338), a coproprietária, ROGILVANI HERRERO NOVAES MENDONÇA, comerciante, RG nº 22.425.077-2-SSP/SP, CPF nº 146.899.508-14, assistida de seu marido, CARLOS ALBERTO MENDONÇA, auxiliar administrativo, RG nº 16.796.067-2-SSP/SP, CPF nº 129.681.188-38, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Zike Tuma, 355, ap. 13, bloco B, Jardim Uirajara, transmitiu A PARTE IDEAL DE 1/6 DO IMÓVEL ao coproprietário, ROBERT HERRERO NOVAES, brasileiro, divorciado, escrevente de cartório, RG nº 18.700.801-2-SSP/SP, CPF nº 113.130.988-09, residente e domiciliado nesta Capital, na Av. Aratãs, 200, ap. 61, Moema, pelo valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). **O Adquirente torna-se titular da totalidade do imóvel.** São Paulo, SP, 28 de setembro de 2017. Analisado por Wanderley Pinheiro Sales Filho - escrevente e conferido por Silas de Camargo - substituto.

Wanderley Pinheiro Sales Filho
Joelcio Escobar - oficial

R-18. Protocolos nºs 730.292 e 730.293, em 20/09/2019. DAÇÃO EM PAGAMENTO. Por escritura de 17 de setembro de 2019, do 21º Tabelião de Notas desta Capital (livro nº 3803, páginas 327/330), e ata retificativa de 20 de setembro de 2019, do mesmo Tabelião de Notas (livro 3805, página 11), o proprietário, ROBERT HERRERO NOVAES, brasileiro, divorciado, escrevente de cartório, RG nº 18.700.801-2-SSP/SP, CPF nº 113.130.988-09, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Aratãs, 200,

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N52F9-9YB68-XURL4-59PD2>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALICE BIANCALANA DE MOURA COYATE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/10/2024 às 19:35, sob o número VJAB24703092215 para conferir o original. Acesso no site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004430-32.2024.8.26.0003 e código LDUBS1nv.



GABRIELA BESSA CAPRIO

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA



Valide aqui
este documento



Pedido nº 1.710.956

CNM:113746.2.0064470-07

Página nº 10

Certidão na última página

175

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

matrícula
64.470

ficha
05
verso

ap. 61, Moema, transmitiu o IMÓVEL a ANDRÉ ANSELMO CASTILHO, brasileiro, empresário, RG nº 35.240.751-SSP/SP, CPF nº 222.762.278-42, casado em 04/04/2009, pelo regime da comunhão parcial de bens, com DENISE MAGGION DAMBRAUSKAS (brasileira, arquiteta, RG nº 32.532.385-SSP/SP, CPF nº 309.825.148-40), residente e domiciliado nesta Capital, na Praça Visconde de Sousa Fontes, 212, ap. 101, Moóca, pelo valor de R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais). São Paulo, SP, 24 de setembro de 2019. Analisado e editado por Dorali Iglesias de Carvalho - autorizada.

Selo digital 1137463210730292IYDVYM19P

Neusa A. P. Escobar
Neusa A. P. Escobar - substituta

R-19. Protocolo nº 746.072, em 19/08/2020. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Por instrumento particular de 25 de junho de 2020, os proprietários, ANDRÉ ANSELMO CASTILHO, empresário, RG nº 352407517-SSP/SP, CPF nº 222.762.278-42, e sua mulher DENISE MAGGION DAMBRAUSKAS, arquiteta, RG nº 32532385-SSP/SP, CPF nº 309.825.148-40, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, em 04/04/2009, residentes e domiciliados nesta Capital, na Praça Visconde de Sousa Fontes, 212, ap. 101, como devedores-fiduciários, transferiram, por ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, a propriedade resolúvel do imóvel, a BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, com sede nesta Capital, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar, Itaim Bibi, CNPJ nº 13.486.793/0001-42, com NIRE nº 35300392655 da JUCESP, para garantir a dívida de R\$ 145.313,62 (cento e quarenta e cinco mil, trezentos e treze reais e sessenta e dois centavos), relativa à repactuação do valor da recompra de títulos de créditos descritos no instrumento, transferidos da devedora/cedente, METALCASTY LTDA, com sede nesta Capital, na Rua José de Oliveira China, 230, fundos para a Rua Alexandre Fernandes, 223, Sapopemba, CNPJ nº 05.005.513/0001-09, com NIRE nº 35217475328 da JUCESP, ao credor/cessionário, SUL BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO MULTISSETORIAL, CNPJ nº 23.956.882/0001-69; dívida essa que será paga em 05 (cinco) parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 29.062,72 (vinte e nove mil e sessenta e dois reais e setenta e dois centavos), vencendo-se a primeira em 22/07/2020 e a última em 22/11/2020. Para efeito de venda em público leilão foi indicado para o imóvel o valor de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais). Subordinam-se às demais disposições do instrumento. São Paulo, SP, 02 de outubro de 2020. Analisado e editado por Marcio Rodrigo Resquin Martins Vieira - escrevente.

Selo digital 1137463210746072AEGNY220Z

Continua na ficha 06

fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01220-000 - Vila Buarque - São Paulo - SP



GABRIELA BESSA CAPRIO

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA



Valide aqui
este documento



Página nº 11

Certidão na última página

de 178

Pedido nº 1.710.956

CNM:113746.2.0064470-07

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNDICNJ: 11374-6

matrícula	ficha
64.470	06

São Paulo, 02 de outubro de 2020

Neuza A. P. Escobar - substituta

Av-20. Protocolo nº 746.072, em 19/08/2020. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Conforme o mesmo instrumento particular de que trata o registro anterior, os direitos creditórios adquiridos pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A passam a integrar, em caráter fiduciário, o patrimônio do SUL BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO MULTISSECTORIAL, CNPJ nº 23.956.882/0001-69, nos termos da Lei 8.668, de 25/06/1993, os quais serão mantidos sob a propriedade fiduciária da instituição administradora, com as seguintes restrições (artigo 7º, da mesma lei): a) não integram o ativo da Administradora; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora; c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora; e) não serão passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser, e f) não poderão ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais. São Paulo, SP, 02 de outubro de 2020. Analisado e editado por Marcio Rodrigo Resquin Martins Vieira - escrevente.

Selo digital 11374632107460726KH9HZ204

Neuza A. P. Escobar - substituta

Av-21. Protocolo nº 749.336, em 08/10/2020. AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO. À vista do requerimento de 08 de outubro de 2020 e da certidão expedida em 06 de outubro de 2020, pelo Juízo de Direito da 24ª Vara Cível do Foro Central desta Comarca, faço constar a distribuição em 25 de setembro de 2020 e admissão em juízo, da execução de título extrajudicial - duplicata - sob nº 1089787-19.2020.8.26.0100, tendo como exequente: HARPIA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, CNPJ nº 20.057.764/0001-20, por sua administradora, BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, CNPJ nº 13.486.793/0001-42; como executados: METALCASTY LTDA, CNPJ nº 05.005.513/0001-09; ANDRÉ ANSELMO CASTILHO, RG nº 35.240.751-SSP/SP, CPF nº 222.762.278-42; e DENISE MAGGION DAMBRAUSKAS, RG nº 32.532.385-SSP/SP, CPF nº 309.825.148-40; a cuja causa foi dado o valor de R\$ 128.716,74 (cento e vinte e oito mil, setecentos e dezesseis reais e setenta e quatro centavos). São Paulo, SP, 03 de novembro de 2020. Analisado e editado por Marcio Rodrigo Resquin Martins Vieira - escrevente.

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N52F9-9VB68-XURL4-59PD2>

fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01220-000 - Vila Buarque - São Paulo - SP



GABRIELA BESSA CAPRIO

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA



Valide aqui
este documento



Página nº 12

Certidão na última página

Pedido nº 1.710.956

CNM:113746.2.0064470-07

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula
64.470

ficha
06

verso

Selo digital 11374632107493363NXI9020W

Analise Escobar - oficial

Av-22. Protocolo nº 754.430, em 14/12/2020. PENHORA. Conforme certidão enviada por meio eletrônico em 11 de dezembro de 2020, sob protocolo PH000347521, os direitos à aquisição do imóvel decorrentes da alienação fiduciária de que trata o registro nº 19, foram PENHORADOS em 04 de dezembro de 2020, nos autos da ação de execução civil nº 1102966-20.2020.8.26.0100, da 28ª Vara Cível do Foro Central desta Comarca, que tem como exequente: BANCO SAFRA S/A, CNPJ nº 58.160.789/0001-28; como executados: METALCASTY LTDA., CNPJ nº 05.005.513/0001-09; ANDRÉ ANSELMO CASTILHO, CPF nº 222.762.278-42, e DENISE MAGGION DAMBRAUSKAS, CPF nº 309.825.148-40; como valor da dívida: R\$ 1.766.534,24 (um milhão e setecentos e sessenta e seis mil e quinhentos e trinta e quatro reais e vinte e quatro centavos), e como depositário: Metacasty Ltda. A penhora envolveu também os imóveis das matrículas nºs 49.650, do 15º e 120.706, do 7º Oficiais de Registro de Imóveis desta Capital; da matrícula nº 70.657 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São João da Boa Vista, deste Estado e da matrícula nº 26.143, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, deste Estado. São Paulo, SP, 18 de janeiro de 2021. Analisado e editado por Alinne Silva Plácido - escrevente.

Selo digital 1137463210754430JF6JK521C

Nezda A. P. Escobar - substituta

Av-23. Protocolo nº 759.484, em 23/02/2021. PENHORA. Conforme certidão, enviada por meio eletrônico, em 23 de fevereiro de 2021, sob protocolo PH000355182, os direitos à aquisição do imóvel decorrentes da alienação fiduciária de que trata o registro nº 19, foram PENHORADOS em 18 de fevereiro de 2021, nos autos da execução civil nº 1089787-19.2020.8.26.0100, da 24ª Vara Cível do Foro Central desta Comarca, que tem como exequente: HARPIA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, CNPJ nº 20.057.764/0001-20; como executados: ANDRÉ ANSELMO CASTILHO, CPF nº 222.762.278-42; DENISE MAGGION DAMBRAUSKAS, CPF nº 309.825.148-40; e METALCASTY LTDA, CNPJ nº 05.005.513/0001-09; como valor da dívida: R\$ 147.912,20 (cento e quarenta e sete mil, novecentos e doze reais e vinte centavos); e como depositário: Andre Anselmo

Continua na ficha 07

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N52F9-9YB68-XURL4-59PD2>

Documento assinado digitalmente

saec

fone: 3791-8080 - fax: 3791-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01220-000 - Vila Buarque - São Paulo - SP



GABRIELA BESSA CAPRIO

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA



Valide aqui
este documento



Página nº 13

Certidão na última página

178

Pedido nº 1.710.956

CNM:113746.2.0064470-07

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNS/CNA: 11374-6

matrícula
64.470

ficha
07

São Paulo, 02 de março de 2021

Castilho. São Paulo, SP, 02 de março de 2021. Analisado e editado por Marcio Rodrigo Resquin Martins Vieira - escrevente.
Selo digital.1137463210759484H24GS021X

Joelcio Escobar - oficial

Av-24. Protocolo nº 764.568, em 06/05/2021. PENHORA. Conforme certidão, enviada por meio eletrônico, em 05 de maio de 2021, sob protocolo PH000365559, os direitos à aquisição sobre a metade ideal do imóvel decorrentes da alienação fiduciária de que trata o registro nº 19, foram PENHORADOS, em 30 de abril de 2021, nos autos da ação de execução civil nº 11241806720208260100, pelo Juízo de Direito da 38ª Vara Cível do Foro Central Cível desta Comarca, que tem como exequente: ITAÚ UNIBANCO S/A., CNPJ nº 60.701.190/0001-04, como executado: ANDRÉ ANSELMO CASTILHO, CPF nº 222.762.278-42; como valor da dívida: R\$ 4.602.080,07 (quatro milhões e seiscentos e dois mil e oitenta reais e sete centavos), e como depositário: o Executado. **A penhora envolveu outros dois imóveis.** São Paulo, SP, 25 de maio de 2021. Analisado e editado por Renata Palma Vicente - escrevente.
Selo digital.1137463210764568JHE12821Q

Nezza A. P. Escobar - substituta

Av-25. Protocolo nº 772.078, em 04/08/2021. AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO. À vista do requerimento de 30 de julho de 2021 e da certidão expedida em 16 de abril de 2021, pelo Juízo de Direito da 17ª Vara Cível do Foro Central desta Comarca, faço constar a distribuição em 16 de abril de 2021 e admissão em juízo, da execução de título extrajudicial - nota promissória - sob nº 1037562-85.2021.8.26.0100, tendo como exequente: CREDIT PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, CNPJ nº 32.274.874/0001-23; como executados: FERNANDA ANSELMO CASTILHO GASPARETTO, CPF nº 383.991.318-73; JHONEL GASPARETTO, CPF nº 257.213.978-29; ANDRÉ ANSELMO CASTILHO, CPF nº 222.762.278-42, e DENISE MAGGION DAMBRAUSKAS, CPF nº 309.825.148-40; a cuja causa foi dado o valor de R\$ 468.913,52 (quatrocentos e sessenta e oito mil e novecentos e treze reais e cinquenta e dois centavos). São Paulo, SP, 09 de agosto de 2021. Analisado e editado por Corina Morbi Rodrigues Cunha - escrevente.
Selo digital.1137463210772078HQ17XJ211

Nezza A. P. Escobar - substituta

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N52F9-9YB68-XURL4-59PD2>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALICE BIANCANA DE MOURA COTATI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/10/2024 às 18:35, sob o número VJUA-EQ-4703302215 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004430-32.2024.8.26.0003 e código 06x7380.



GABRIELA BESSA CAPRIO

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA



Valide aqui
este documento



Página nº 14
Certidão na última página

Pedido nº 1.710.956

CNM:113746.2.0064470-07

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
64.470	07
	verso

Av-26. Protocolo nº 802.780, em 20/09/2022. PENHORA. Conforme certidão, enviada por meio eletrônico, em 19 de setembro de 2022, sob protocolo PH000435545, os direitos à aquisição do imóvel decorrentes da alienação fiduciária de que trata o registro nº 19, foram PENHORADOS em 30 de junho de 2021, nos autos da ação de execução civil nº 1005669-89.2020.8.26.0010, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga, desta Comarca, que tem como exequente: AJR FINANCIAL SECURITIZADORA DE CRÉDITO S/A., CNPJ nº 29.473.776/0001-00, como executados: METALCASTY LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CNPJ nº 05.005.513/0001-09; ANDRÉ ANSELMO CASTILHO, CPF nº 222.762.278-42; DENISE MAGGION DAMBRAUSKAS, CPF nº 309.825.148-40; FERNANDA ANSELMO CASTILHO GASPAROTTO, CPF nº 383.991.318-73, e JHONEL GASPAROTTO, CPF nº 257.213.978-29; como valor da dívida: R\$ 937.765,48 (novecentos e trinta e sete mil e setecentos e sessenta e cinco reais e quarenta e oito centavos), e como depositário: André Anselmo Castilho. A penhora foi determinada em razão da responsabilidade patrimonial, nos termos da decisão proferida em 28/05/2021 (artigos 790 e 792 do CPC). **A penhora envolveu outros dois imóveis.** São Paulo, SP, 29 de setembro de 2022. Analisado e editado por Renata Palma Vicente - escrevente. Selo digital.11374632108027806BB6NJ22L

Neuza A. P. Escobar - Substituta

Av-27. Protocolo nº 828.248, em 22/08/2023. PENHORA. Conforme certidão enviada por meio eletrônico, em 25 de julho de 2024, sob protocolo PH000525283, os direitos à aquisição sobre a metade ideal do imóvel decorrentes da alienação fiduciária de que trata o registro nº 19, foram PENHORADOS, em 11 de julho de 2024, nos autos da execução civil nº 1128411-35.2023.8.26.0100, pelo Juízo de Direito da 21ª Vara Cível do Foro Central desta Comarca, que tem como exequente: NOTARI, D ALVIA, NICOLA & TACCO SOCIEDADE DE ADVOGADOS, CNPJ nº 26.247.808/0001-61, como executados: ANDRÉ ANSELMO CASTILHO, CPF nº 222.762.278-42; METALCASTY LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CNPJ nº 05.005.513/0001-09; TCG INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS AUTOMOTIVOS LTDA., CNPJ nº 23.146.538/0001-04, e CASTY MOTORS COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA., CNPJ nº 20.291.468/0001-90; como valor da dívida: R\$ 4.230.414,32 (quatro milhões e duzentos e trinta mil e quatrocentos e quatorze reais e trinta e dois centavos); e como depositário: André Anselmo Castilho. **A penhora envolveu outros 7 imóveis.** São Paulo, SP, 15 de agosto de 2024. Editado por Luanna Cesar de Oliveira - escrevente, analisado e conferido por Sirlene

Continua na ficha 08

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N52F9-9VB68-XURL4-59PD2>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALICE BIANCALANA DE MOURA COTATI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/10/2024 às 18:35, sob o número WJAB24703592215



GABRIELA BESSA CAPRIO

AValiação e Perícia de Engenharia



Valide aqui
este documento



Página nº 15
Certidão na última página

Pedido nº 1.710.956

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNSICMJ: 11374-4

matrícula 64.470	ficha 08	data 15/08/2024	CNM 113746.2.0064470-07
---------------------	-------------	--------------------	----------------------------

Santos Rosa - escrevente.

Selo digital L11374632108566169ZLEIU24D

[Assinatura]
Rozza A. P. Escobar - Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N52F9-9YB68-XURL4-59PD2>

Documento assinado digitalmente

saec

Fone: 3791-8080 - fax: 3791-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01720-000 - Vila Buarque - São Paulo - SP



GABRIELA BESSA CAPRIO

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA



Valide aqui
este documento



Página nº 16
Certidão na última página

Pedido nº 1.710.956 CNM:113746.2.0064470-07

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução fiel desta matrícula, extraída na forma do artigo 19, da Lei 6.015/73, reproduzindo eventuais ônus e alienações integralmente nela contidos, servindo ainda, como certidão de **FILIAÇÃO VINTENÁRIA**, caso tenha sido aberta há mais de 20 anos. Se for o caso, deverá ser complementada com a certidão da Circunscrição atual. Certifico mais, que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. São Paulo, 26 de setembro de 2024, 10:31:34h.

O Escrevente Autorizado que a subscreve: (ASSINADA DIGITALMENTE)



Registrador	R\$ 42,22
Estado	R\$ 12,00
Sec. Faz	R\$ 8,21
Reg. Civil	R\$ 2,22
Tribunal de Justiça	R\$ 2,90
Imposto Municipal	R\$ 0,86
Ministério Público	R\$ 2,03
Total	R\$ 70,44

Selo Digital: 1137463C31710956378AEG243

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

Subdistritos que, atualmente, integram Este Registro de Imóveis desde 15.05.1939, tendo pertencido anteriormente à 2ª Registro de Imóveis: a) 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó; b) 15º Subdistrito - Bom Retiro; c) 23º Subdistrito - Casa Verde; d) 44º Subdistrito - Limão; e desde 01.01.1972, o 42º Subdistrito - Jabaquara formado por partes originadas no 11º Registro de Imóveis e parte no 14º Registro de Imóveis.

Pertenceram a Este Registro:

- Distritos de Jaraguá, Perús e Brasilândia de 15/05/39 a 10/08/76 e atualmente pertencem ao 18º Registro de Imóveis desta Comarca;
- 48º Subdistrito - Nova Cachoeirinha de 15/05/39 a 31/12/63 e atualmente pertence ao 3º Registro de Imóveis desta Comarca;
- Distritos, atuais Municípios de Caieiras, Francisco Morato e Franco da Rocha de 15/05/39 a 26/04/63 quando passaram a pertencer ao Registro de Imóveis de Franco da Rocha, SP;
- Distritos, atuais Municípios de Cajamar (ex-Água Fria), Pirapora do Bom Jesus e Santana do Parnaíba de 15/05/39 a 07/12/63 quando passaram a pertencer ao Registro de Imóveis de Barueri, SP;
- Distrito, atual Município de Mairiporã, e Juqueri de 21/11/42 a 19/12/69 quando passaram a pertencer ao Registro de Imóveis de Mairiporã, SP;
- Distrito de Santa Efigênia de 15/05/39 a 20/11/42 e atualmente pertence ao 5º Registro de Imóveis da Comarca.

Apenas para os fins do item 60, letra "c", do Capítulo XVI, das NSCGJ, válida por 30 (trinta) dias, sem importar reserva de prioridade.

fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01220-000 - Vila Buarque - São Paulo



GABRIELA BESSA CAPRIO

AValiação e Perícia de Engenharia

Anexo II – Relatório SISDEA Avaliações do Imóvel Modelo do SisDEA



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Gabriela Bessa Caprio
Modelo:	
Data do modelo:	segunda-feira, 27 de outubro de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	40
Dados utilizados no modelo:	21

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Não
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	Sim
Suítes	Numérica	Quantitativa	Quantidade de suítes e semi-suítes	Não
Piscina	Numérica	Dicotomica	Piscina - Se tem piscina (Não - 0, Sim - 1)	Não
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Não
Pilotis completo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Pilotis completo (1- regular), (2 - boa), (3 - ótimo)	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Código	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	47,00	170,00	123,00	90,33
Pilotis completo	1,00	3,00	2,00	2,10
Valor unitário	7.464,71	10.191,49	2.726,78	8.598,14



GABRIELA BESSA CAPRIO

AValiação e Perícia de Engenharia

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,7796719 / 0,7801868
Coeficiente de determinação:	0,6078883
Fisher - Snedecor:	13,95
Significância do modelo (%):	0,02

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	95%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,112	2	0,056	13,953
Não Explicada	0,072	18	0,004	
Total	0,184	20		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor unitário}) = +9,011098811 + 10,93444102 / \text{Area privativa} - 0,05035627622 * \text{Pilotis completo}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +8160,706489 * e^{(+10,93444102 / \text{Area privativa})} * e^{(-0,05035627622 * \text{Pilotis completo})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +8193,519461 * e^{(+10,93444102 / \text{Area privativa})} * e^{(-0,05035627622 * \text{Pilotis completo})}$



GABRIELA BESSA CAPRIO

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = $+8209,97539 * e^{(+10,93444102 / \text{Area privativa})} * e^{(-0,05035627622 * \text{Pilotis completo})}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	4,26	0,05
Pilotis completo	x	-2,46	2,41
Valor unitário	ln(y)	148,29	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Area privativa	x1	0,00	-0,15	0,69
Pilotis completo	x2	-0,15	0,00	-0,46
Valor unitário	y	0,69	-0,46	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Area privativa	x1	0,00	0,27	0,71
Pilotis completo	x2	0,27	0,00	0,50
Valor unitário	y	0,71	0,50	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	8,93	8,99	-0,06	-0,6899%	-0,972039	0,05551600
5	9,06	9,09	-0,03	-0,3448%	-0,493064	0,02281300
9	9,07	9,06	0,01	0,1203%	0,172172	0,00053400
12	8,97	9,00	-0,03	-0,2997%	-0,424595	0,01044000
14	9,13	9,06	0,08	0,8524%	1,229048	0,02718900
15	8,95	9,06	-0,10	-1,1491%	-1,624144	0,04747900
17	8,94	8,92	0,02	0,1982%	0,279831	0,00847000
19	8,92	8,92	-0,01	-0,0719%	-0,101164	0,00110700
21	9,00	8,98	0,02	0,2663%	0,378466	0,00914000
22	9,03	8,98	0,04	0,4878%	0,695051	0,02913400
23	9,12	9,03	0,09	0,9794%	1,410270	0,37081600
26	8,94	8,99	-0,05	-0,5068%	-0,715308	0,02780500
31	9,10	9,11	0,00	-0,0463%	-0,066530	0,00014100
32	9,21	9,14	0,07	0,7834%	1,139024	0,07461300
33	9,13	9,07	0,06	0,6570%	0,947014	0,09566600



GABRIELA BESSA CAPRIO

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA

34	9,07	9,06	0,02	0,1694%	0,242632	0,00534500
35	9,23	9,19	0,04	0,3892%	0,567010	0,04330100
37	9,16	9,13	0,03	0,3729%	0,539472	0,01382100
38	8,97	9,09	-0,13	-1,4107%	-1,996698	0,09423000
39	9,06	9,16	-0,10	-1,0571%	-1,512538	0,21611500
40	9,15	9,13	0,02	0,2119%	0,306092	0,00444900

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3



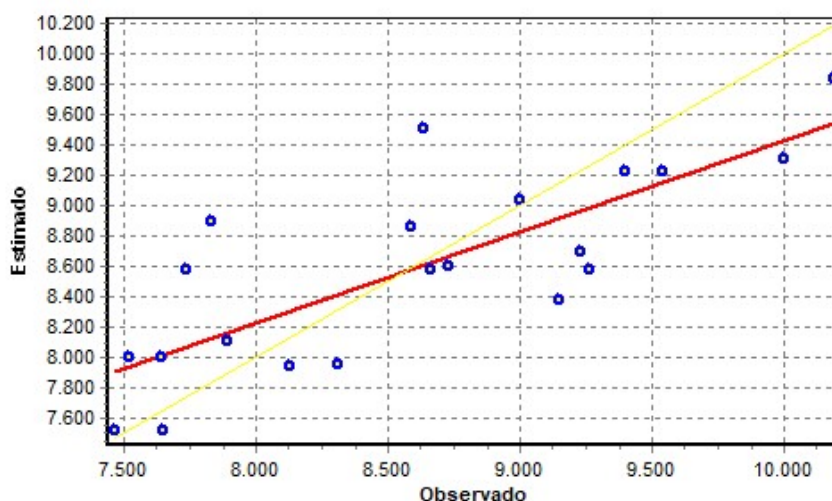
GABRIELA BESSA CAPRIO

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA

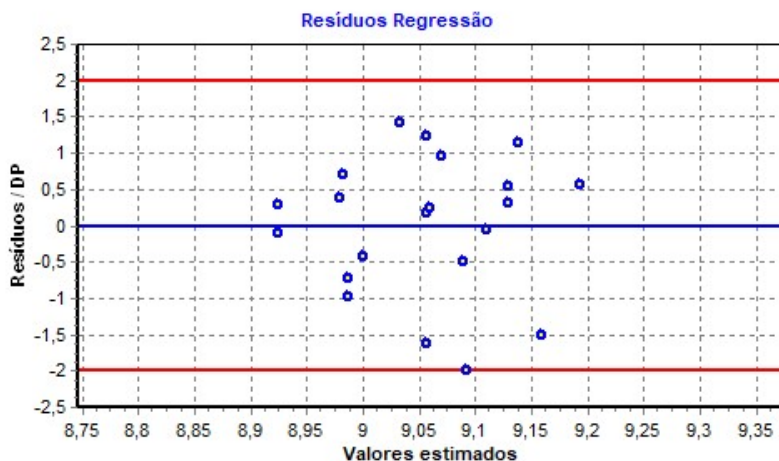
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear

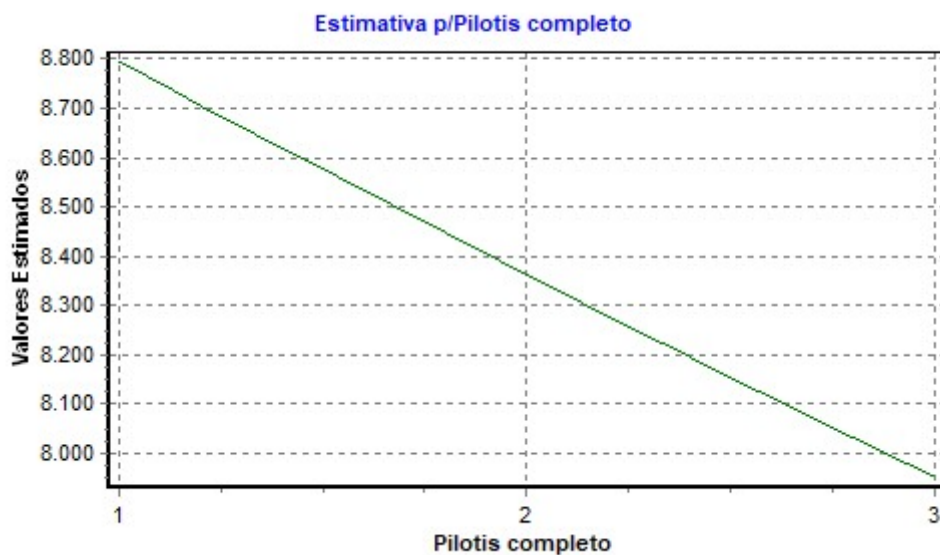
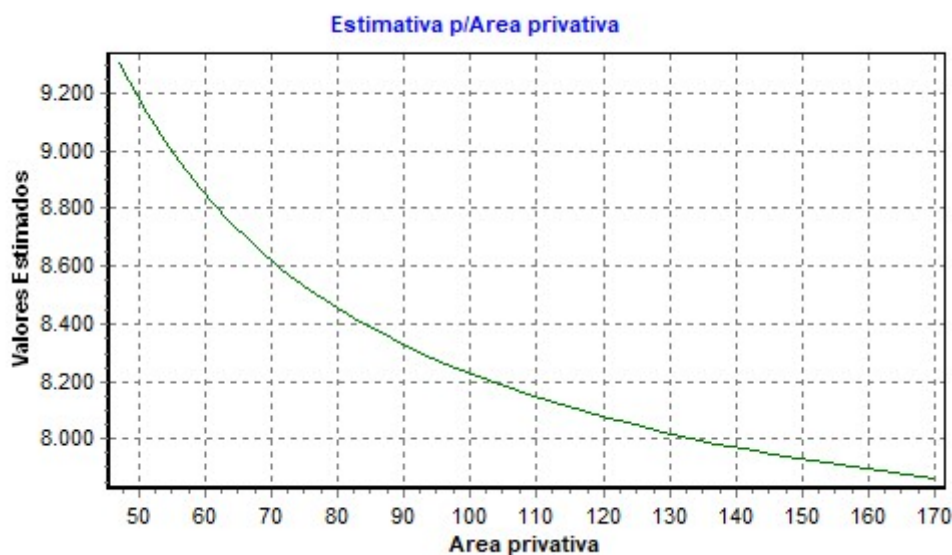




GABRIELA BESSA CAPRIO

AValiação e Perícia de Engenharia

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**




GABRIELA BESSA CAPRIO

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA

 17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Código	Informante
1		Rua das Grumixamas, 125	Jabaquara	B130	God'S Imóveis
2	*	Rua Ajuritiba, 199	Jabaquara	892937441	M.P.V.A NEGOCIOS IMOBILIARIOS
3	*	Travessa Maracá, 739	Jabaquara	AP0282	Ferreira Melhores Imóveis
4	*	Avenida Francisco de Paula Quintanilha Ribeiro, 246	Jabaquara	893305715	Revenda Imob Digital
5		Rua das Grumixamas, 191	Jabaquara	61685	Bbz Imóveis
6	*	Avenida Santa Catarina, 1374	Jabaquara	PU1wgbxbu	Imovelum Vila Olímpia
7	*	Rua alba	Jabaquara	RBV 253	Ribeiros Empreendimentos Imobiliários Ltda - Me
8	*	Rua Boçoroca, 145	Jabaquara	894762039	Revenda Imóvel
9		Rua das Grumixamas, 282	Jabaquara	AP3281	Digiway Imóveis E Administração
10	*	Rua das Aningas, 2	Jabaquara	602161019-	Re/Max Meraki
11	*	Rua das Pérolas, 35	Jabaquara	JBQ101	Imóvel Vila Mariana
12		Avenida Lino de Almeida Pires, 579	Jabaquara	Blue216	God'S Imóveis
13	*	Avenida João Barreto de Menezes	Jabaquara	762904	Imóveis Guru
14		Travessa Maracá, 739 -	Jabaquara	Q516	God'S Imóveis
15		Rua Professor Carlos Rizzini, 15	Jabaquara	IG2651	Igral Imóveis
16	*	Rua Coronel Luís de Faria e Sousa, 274	Jabaquara	894782510	M.P.V.A NEGOCIOS IMOBILIARIOS
17		Rua Engenheiro Jorge Oliva, 161	Jabaquara	SF70705	Só Flats Negócios Imobiliários
18	*	Rua das Aningas	Jabaquara	AP3632	R Santos Imoveis Ltda
19		Rua Maracá, 266	Jabaquara	JabaMarDani	Proh Imóveis
20	*	Rua Gastão da Cunha	Jabaquara	124196	Emcasa - Creci 7712-J-RJ
21		Avenida Damasceno Vieira, 1080	Jabaquara	AP2637	Múltipla Soluções Imobiliárias Ltda
22		Avenida Damasceno Vieira, 1080	Jabaquara	PU5q4pia	Imovelum Vila Olímpia
23		Rua dos Buritis, 437	Jabaquara	895043058	Mpva Negocios Imobiliarios
24	*	Rua Domiciano Leite Ribeiro, 51	Jabaquara	11170	Visconti & Caballero Corretora de imóveis Ltda


GABRIELA BESSA CAPRIO

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA

25	*	Rua Santa, 98	Jabaquara	PU1uq24is	Imovelum Vila Olímpi
26		Avenida Mascote, 333	Jabaquara	PU1pjqaw	Imovelum Vila Olímpia
27	*	Rua Ciridião Durval, Vila Paulista	Jabaquara	S893172838	quinto andar
28	*	Rua Alba	Jabaquara	1911359	DOORZ SERVICOS IMOBILIARIOS
29	*	Rua das Grumixamas, Jardim Orienta	Jabaquara	S895163313	quinto andar
30	*	Rua Durval Fontoura Castro, Vila Paulista,	Jabaquara	S893261473	quinto andar
31		Rua Manuel Cherem, Vila Paulista,	Jabaquara	S894603949	quinto andar
32		Rua Guatapara	Jabaquara	REO906535	ROBERTA. DOMINGUES
33		Rua Manuel da Ressurreição	Jabaquara	REO161876	lopes
34		Avenida Itaboraí	Jabaquara	REO18005	lopes
35		Avenida Jandira	Jabaquara	REO1104800	ANGELO.MONTEIRO
36	*	Rua Oásis	Jabaquara	REO1104527	REGINALDO.MELO
37		Rua Nossa Senhora da Saúde	Jabaquara	REO899681	lopes
38		Rua Alba	Jabaquara	REO515659	LEANDRO.ONE
39		Rua Doutor Sabóia de Medeiros	Jabaquara	REO358401	lopes
40		Rua Gonçalo da Cunha	Chácara Inglesa	REO24404	lopes

ID	Desabilitado	Telefone do informante
1		(11) 97455-1058
2	*	(11) 94313-1335
3	*	(11) 4750-6124(11) 2528-3603
4	*	(11) 94313-1335
5		(11) 93503-1195
6	*	(11) 99987-0120
7	*	(11) 5583-0001(11) 94216-2966
8	*	(11) 2768-6261(11) 94313-1335
9		(11) 5573-5552(11) 96657-7552
10	*	(11) 99485-7990(11) 99296-2312
11	*	(11) 99689-6087(11) 94277-1988
12		(11) 97455-1058
13	*	(11) 3284-7000(11) 94197-3611



GABRIELA BESSA CAPRIO

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA

14		(11) 97455-1058
15		(11) 5012-1200(11) 97771-1200
16	*	(11) 94313-1335
17		(11) 3059-0846(11) 97151-0813
18	*	(11) 4750-5985(11) 97387-4629
19		(11) 4232-0444(11) 94123-9900
20	*	(11) 4380-8578
21		(11) 95857-0766
22		(11) 99987-0120
23		(11) 2768-6261(11) 94313-1335
24	*	(11) 97236-5070
25	*	(11) 99987-0120
26		(11) 99987-0120
27	*	4020-1955
28	*	11 91146-5011
29	*	4020-1955
30	*	4020-1955
31		4020-1955
32		(11) 3067-0064
33		(11) 3067-0064
34		(11) 3067-0064
35		(11) 3067-0064
36	*	(11) 3067-0064
37		(11) 3067-0064
38		(11) 3067-0064
39		(11) 3067-0064
40		(11) 3067-0064

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Valor total	Dormitórios	Area privativa	Suítes	Piscina	Vagas de garagem	Pilotis completo
1		646.900,00	3	86,00	1	1	3	3
2	*	320.000,00	3	70,00	0	0	1	1
3	*	780.000,00	2	73,00	1	1	1	1
4	*	570.000,00	3	76,00	1	1	2	2
5		730.000,00	3	85,00	1	0	2	1
6	*	800.000,00	3	74,00	1	1	2	1
7	*	390.000,00	2	70,00	1	1	1	2
8	*	480.000,00	3	70,00	1	0	2	2
9		649.900,00	2	75,00	1	1	2	2
10	*	495.000,00	3	114,00	1	1	1	3
11	*	499.999,00	1	82,00	1	1	2	3
12		615.400,00	3	78,00	1	1	2	3
13	*	330.000,00	2	70,00	0	0	2	2
14		694.900,00	1	75,00	1	1	1	2



GABRIELA BESSA CAPRIO

AValiação e Perícia de Engenharia

15		580.000,00	3	75,00	1	1	1	2
16	*	330.000,00	3	143,00	0	0	1	1
17		1.300.000,00	3	170,00	3	1	4	3
18	*	710.000,00	3	170,00	1	1	2	2
19		1.269.000,00	3	170,00	1	1	3	3
20	*	970.000,00	4	168,00	2	0	2	1
21		1.300.000,00	3	160,00	3	1	3	2
22		1.280.000,00	4	154,00	3	1	3	2
23		1.400.000,00	2	153,00	1	0	2	1
24	*	1.550.000,00	3	147,00	1	1	2	3
25	*	950.000,00	4	146,00	2	1	2	2
26		1.100.000,00	3	144,00	3	1	3	2
27	*	225.000,00	1	45,00	1	0	0	1
28	*	360.000,00	3	59,00	1	0	1	2
29	*	400.000,00	2	56,00	2	1	1	1
30	*	475.000,00	2	60,00	1	0	1	1
31		495.000,00	2	55,00	1	1	1	2
32		480.000,00	2	48,00	0	1	1	2
33		480.000,00	2	52,00	1	0	2	3
34		480.000,00	2	55,00	1	1	2	3
35		479.000,00	1	47,00	0	0	1	1
36	*	478.000,00	2	53,00	0	0	1	2
37		477.000,00	2	50,00	0	1	1	2
38		470.000,00	2	60,00	0	1	1	2
39		475.000,00	2	55,00	0	0	1	1
40		470.000,00	2	50,00	0	1	1	2

ID	Desabilitado	Valor unitário
1		7.522,09
2	*	4.571,43
3	*	10.684,93
4	*	7.500,00
5		8.588,24
6	*	10.810,81
7	*	5.571,43
8	*	6.857,14
9		8.665,33
10	*	4.342,11
11	*	6.097,55
12		7.889,74
13	*	4.714,29
14		9.265,33
15		7.733,33
16	*	2.307,69


GABRIELA BESSA CAPRIO

AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA

17		7.647,06
18	*	4.176,47
19		7.464,71
20	*	5.773,81
21		8.125,00
22		8.311,69
23		9.150,33
24	*	10.544,22
25	*	6.506,85
26		7.638,89
27	*	5.000,00
28	*	6.101,69
29	*	7.142,86
30	*	7.916,67
31		9.000,00
32		10.000,00
33		9.230,77
34		8.727,27
35		10.191,49
36	*	9.018,87
37		9.540,00
38		7.833,33
39		8.636,36
40		9.400,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	8.926,74	8.962,63	8.980,63	3,43%	
Valor Médio	9.244,06	9.281,23	9.299,87	-	III
Valor Máximo	9.572,67	9.611,16	9.630,46	3,55%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Area privativa	62,48	Não
Pilotis completo	1,00	Não
Endereço	Rua das Perobas 173	-
Bairro		-
Código		-
Informante		-
Telefone do informante		-

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 580.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Novembro/2025 a Junho/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	212 dias	1,034884
Percentual correspondente	212 dias	3,488430 %
Valor corrigido para 01/06/2026	(=)	R\$ 600.232,90
Sub Total	(=)	R\$ 600.232,90
Valor total	(=)	R\$ 600.232,90

[Retornar](#) [Imprimir](#)