
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Razão Social/Contratante:

MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL;

CNPJ:

10.915.046/0001-94;

Finalidade:

Avaliação de Imóvel Urbano;

Objetivo:

Determinação do valor justo de Mercado

Objeto da avaliação:

Galpão Industrial – Matrícula nº 30.871 – 17º O. R. I. São Paulo – SP.

Localização:

Rua Natal Basile esquina com Rua Kampala, Jardim América da Penha, São Paulo – SP

EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenharia de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável técnico:** André Nunes Oliveira;
- **CREA/SP:** 5069860640.

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA¹, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT². A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR³ 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos).

¹ CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

² ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

³ NBR – Norma Brasileira.

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL.....	4
3 VISTORIA	5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
4.1 ASPECTOS GERAIS.....	5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA.....	6
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS.....	6
5 DOCUMENTAÇÃO.....	6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	7
6.1 LOCALIZAÇÃO	7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	9
6.2.1 DETALHES DO TERRENO.....	9
6.2.2 DETALHES DAS BENFEITORIAS	10
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	11
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO.....	11
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO.....	11
8.2 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO.....	15
8.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO	16
8.4 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO.....	17
9 ANEXOS	21
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL	21
9.2 DOCUMENTAÇÃO.....	23
10 DADOS DE MERCADO.....	57
10.1 MEMORIAL DE CÁLCULO	58
10.2 LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS	59

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

A) VALOR DO TERRENO
R\$ 5.977.000,00 (Cinco Milhões Novecentos e Setenta e Sete Mil Reais)
B) VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITÓRIAS
R\$ 423.000,00 (Quatrocentos e Vinte e Três Mil Reais)
C) (A+B) VALOR DE MERCADO
R\$ 6.400.000,00 (Seis Milhões Quatrocentos Mil Reais)

Metodologia:	Tratamento de dados:
Comparativo Direto de Dados de Mercado	Homogeneização por Fatores
Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
Grau II	Grau III

2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 29 de julho de 2025.



Eng. Civil André Nunes Oliveira

Responsável Técnico e Legal

CREA: 5069860640

3 VISTORIA

A vistoria do imóvel sobre avaliação foi realizada no dia 28 de julho de 2025, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

Foi realizada vistoria externa do imóvel, observando que as edificações existentes foram demolidas, conforme relatório fotográfico abaixo. Para fins de avaliação, foram considerados os documentos disponibilizados, aliados a tecnologias de imagens aéreas obtidas por satélite.

Em relação ao imóvel, a vistoria tem o intuito de verificar a localização, a existência, as condições, o padrão de construção, a situação, a vocação e etc.

Já na região, a inspeção indicará a infraestrutura urbana, equipamentos urbanos, condições de acesso, características e ofertas de imóveis ao redor.

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS GERAIS

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), instituto público voltado para estudos estatísticos dos municípios brasileiros. Seguem algumas informações do município onde se encontra o imóvel avaliando.

- Área: 1.521,202 km² (2024);
- População Estimada: 11.895.578 habitantes (2024);
- Densidade demográfica: 7.528,26 habitantes/km² (2024);
- PIB per capita: R\$ 66.872,84 (2021);
- IDH-M: 0,805 (2010)

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região possui infraestrutura necessária para se ter uma satisfatória qualidade de vida e consequentemente de trabalho. A zona urbana em questão contempla sistema viário com vias de pavimentação asfáltica, transporte público, coleta de resíduos, rede de água, rede elétrica, rede de esgoto e rede telefônica/Internet/TV.

4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. A zona urbana em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária, shopping e comércio local), de saúde (Clínicas e Postos), de lazer (Praças e Parques) e religioso (Igreja).

5 DOCUMENTAÇÃO

Foi disponibilizado cópia das matrículas nº 30.871, 54.259, 59.022, 65.904 e 73.530 do 17º O. R. I. de São Paulo – SP e Certidão de Cadastro imobiliário nº 062.245.0002 de 2025. Cópia dos referidos documentos encontram-se anexo ao laudo.

Matrícula 30.871 descreve área territorial de **43.917,00 m²** e Proprietários: Nestor Pereira e Irma de Gandis Pereira – 50% e Vicente Luiz e Lili Quinalha – 50%;

Av. 02/03 – Falecimento de Vicente Luiz e sua esposa

Av.04 – o inventariante dos falecidos e Nestor Pereira e sua esposa venderam o imóvel à KWIKASAIR;

Av. 15 – desapropriação para o Município de São Paulo; Área incorporada: 1.051,27 m² (matrícula 54.252); **Área total após desapropriação AV. 15 = 42.865,73m²**

Av. 16 – desapropriação para a CDHU; Área incorporada: 39.697,90 m² (matrícula 54.022 que, de acordo com a AV.13 da mesma, ela foi encerrada e aberta nova matrícula sob o nº 73.530); **Área total após desapropriação AV. 16 = 3.167,83m²;**

Av. 17/18 – desapropriação para a CPTM; Área: 119,79m² (matrícula 65.904); **Área total após desapropriação AV. 16 = 3.048,04m²;**

Conclusão; a matrícula 30.871 permanece com uma área de **3.048,04m²** para a KWIKASAIR, constando, inclusive, as indisponibilidades na matrícula.

Cabe ressaltar que a documentação é utilizada apenas para complemento da vistoria realizada, auxiliando na descrição do imóvel, não sendo de nossa responsabilidade a verificação da situação legal do imóvel.

Dessa forma, registra-se que a análise técnica foi realizada com base na documentação efetivamente disponibilizada nos autos até o momento. Eventuais informações omitidas nas certidões podem impactar, ainda que de forma pontual, na caracterização jurídica ou na avaliação do imóvel, razão pela qual está limitação é expressamente consignada no presente laudo, por cautela técnica e metodológica.

6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel em avaliação está localizado na frente para à Rua Natal Basile esquina com Rua Kampala, Jardim América da Penha, São Paulo – SP. A via rápida do avaliando possui fluxo moderado de pessoas e veículos, recebe pavimentação de asfáltica.



DETALHES DA VIA DE LOCALIZAÇÃO





6.2.1 Detalhes do Terreno

Matrícula =	30.871
Inscrição Municipal =	062.245.0002 (ATUAL)
Terreno =	3.048,04 m²
Situação na quadra =	Esquina
Formato =	Retangular
Topografia =	Plano
Dimensões	
Testada =	73,50 metros
Lateral Direita =	41,47 metros
Lateral Esquerda =	41,47 metros
Fundos =	73,50 metros
Coordenadas geográficas =	23°31'07.2"S 46°33'10.7"W

www.provaleengenharia.com.br

6.2.2 Detalhes das Benfeitorias

Área Construída =	620,00 m²
Padrão Construtivo (Ibape) =	Galpão Econômico Mínimo
Coefficiente de Acabamento (IBAPE) =	0,240
Estado de Conservação =	Regular
Idade Aparente =	35 Anos
Vida Útil =	60 Anos
Ross Heidecke =	0,545
Coef. Ross Heidecke x (1 - R) (FOC) =	0,634

As medidas das benfeitorias e construções foram estimadas por imagens de satélite, visto que não foi possível a vistoria interna no imóvel, além disso, no cadastro imobiliário 062.245.0002 menciona área construída de 3.800,00 m², englobando outras benfeitorias não objeto deste estudo.



SITUAÇÃO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES (MATRICULA 30.871)

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Está localizado em região dotada de boa infraestrutura, boa oferta de serviços e comércios.

Referente as características intrínsecas o imóvel é favorecido devido as suas amplas dimensões, frente projetada com alta visibilidade. Apresenta estado de conservação entre novo e regular, seguindo os critérios de Ross-Heidecke, com idade aparente de 35 anos e padrão construtivo econômico mínimo.

Observando o mercado e contatos com imobiliárias da região, é possível encontrar um número médio de ofertas e transações de imóveis semelhantes ao avaliando na região.

Portanto, o desempenho de mercado é tratado como normal, sendo absorvido pelo mercado a médio/longo prazo. Baseado no mercado, nas características da região e nas características do imóvel, o diagnóstico de mercado torna-se favorável

8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

8.1.1 Levantamento de Dados

A NBR 14.653 fornece algumas recomendações para a realização de uma busca de dados adequada.

De acordo com a norma, primeiramente, deve ser feita uma análise do mercado na região do imóvel avaliando, caracterizando e delimitando. Na pesquisa, o engenheiro deve coletar, na medida do possível, o maior número de imóveis com características similares às do avaliando e selecionar as variáveis com maior influência na formação do valor de mercado do imóvel avaliado.

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

8.2.1.2.1 “Variável dependente: Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento) bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida”.

8.2.1.2.2 “Variáveis independentes: As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa”.

Assim, é possível obter amostras que explicam melhor o comportamento do mercado na região do avaliando e realizar uma análise apropriada.

Para o laudo em questão, entramos em contato com imobiliárias, corretores, cidadãos da região e banco de dados interno são obtidas informações de imóveis ofertados ou transacionados com características semelhantes ao imóvel avaliando. Os dados dos elementos amostrais se encontram anexo ao laudo.

8.1.2 Tratamento de Dados

Na etapa de tratamento de dados é recomendado pela norma, a análise dos dados de mercado e a elaboração gráficos que mostram, de forma simplificada, sem considerar todas as informações disponíveis, as relações das amostras de acordo com as variáveis de cada uma.

Pelos gráficos é possível identificar a correlação das amostras, a variação das características de cada amostra e do avaliando, anormalidades e outras propriedades. Pelo gráfico de Preços observados x Valores Estimados é possível verificar um maior poder de predição do modelo estatístico, que ocorre quando os pontos se encontrarem próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Para o cálculo da avaliação, foi necessária uma homogeneização dos valores de venda dos equipamentos tomadas como comparativos. Esta homogeneização foi feita baseando-se nos fatores que mais influem no preço de revenda de equipamentos usadas desta natureza.

Os valores adotados nestes fatores foram estimados considerando as diferenças dos elementos comparativos às do avaliando, para que o valor final homogeneizado destes elementos reflitam a maior proximidade possível das condições do objeto em avaliação. Estes fatores são os seguintes:

8.1.3 Custo das construções e benfeitorias (CC)

O Método utilizado é o Método de Quantificação de Custos, metodologia de avaliação apresentada pela NBR 14.653. Esse procedimento reúne o custo das benfeitorias existentes no imóvel avaliando, utilizando o custo unitário básico da construção, que é calculado por diversas instituições, como o Sinduscon (CUB), a revista Pini (CUPE), a Caixa Econômica Federal e IBGE (SINAPI) e o IBAPE/SP (VEIU), acompanhados da depreciação física das edificações, além desses, o custo poderá ser estimado através de um orçamento.

8.1.3.1 Custo unitário das construções e benfeitorias

Para estimar o custo das construções e benfeitorias, adotaremos a metodologia definida pela NBR 12.721:1999.

$$C = \left[CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S} \right] \times (1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L)$$

Onde:

C - Custo unitário de construção por m² de área equivalente de construção;

CUB - Custo unitário básico, calculado pelo Sinduscon;

OE - Orçamento de elevadores;

OI - Orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interphones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe - Orçamento de fundações especiais;

OFd - Orçamento de fundações diretas;

S - Área equivalente de construção, de acordo com a NBR 12.721:1999;

A - Taxa de administração da obra;

F - Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L - Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

A expressão $(1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L)$, corresponde aos Benefícios e Despesas Indiretas (BDI), segundo a NBR 14.653-2. Anexo o memorial de cálculo.

8.1.3.2 Depreciação física

A depreciação física é a perda das condições iniciais, através de desgastes, devido a sua utilização, a natureza ou obsolescência, algo que interfere negativamente no valor da edificação.

Existem duas metodologias, podendo ser calculada por meio de orçamento analítico recompondo o imóvel na condição de novo, ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leva em conta a idade e o estado de conservação da edificação.

A metodologia usada foi a aplicação do coeficiente de depreciação sobre as edificações, adotando para efeito de cálculo o critério de Ross-Heidecke, que utiliza a relação entre idade e vida útil, junto ao estado de conservação da edificação para obter o coeficiente de depreciação (K). Anexo o memorial de cálculo.

8.1.4 Fator de Comercialização (FC)

O fator de comercialização representa a tendência de valorização do imóvel conforme o mercado no momento da avaliação, podendo ser maior ou menor do que a unidade.

De acordo com as condições do mercado e as características do imóvel, foi adotado um fator de comercialização igual a 1,00.

8.2 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

8.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO

Conforme definição retro apresentada o valor de mercado do imóvel é obtido a partir do valor do terreno mais o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, conforme fórmula abaixo:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor de terreno = R\$ 5.977.000,00;

VB é o valor das edificações e benfeitorias = R\$ 423.000,00

FC é o fator de comercialização = 1,00 – Utilizou-se um fator de comercialização de 1,00 considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

$$VI = (VT = 5.977.000,00) \times 1,0 + (VB = 423.000,00) \times 1,0 = R\$ 6.400.000,00$$

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatórios, o valor de mercado do imóvel avaliando, em julho de 2025, corresponde, por arredondamento, a:

D) VALOR DO TERRENO
R\$ 5.977.000,00 (Cinco Milhões Novecentos e Setenta e Sete Mil Reais)
E) VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS
R\$ 423.000,00 (Quatrocentos e Vinte e Três Mil Reais)
F) (A+B) VALOR DE MERCADO
R\$ 6.400.000,00 (Seis Milhões Quatrocentos Mil Reais)

8.4 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

8.4.1 Grau de Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	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
5	Extrapolação conforme B.5.2.	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50
NOTA Observar subseção 9.1.				

8.4.2 Grau atingido

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (Tabela 5 do item 9.2.3.2 da Norma):

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

8.4.3 Grau de precisão

Quanto à especificação da seguinte avaliação e seu enquadramento quanto ao grau de **Precisão**, este trabalho atende ao **grau III** (Tabela 3 do item 9.2.2 da Norma):

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	30% - 50%	>50%
NOTA Observar subseção 9.1.			

Tabela 6 - Graus de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Estimativa do custo direto	Utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando, idade, estado e vida útil.	2
Total:			6

TABELA 7 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS

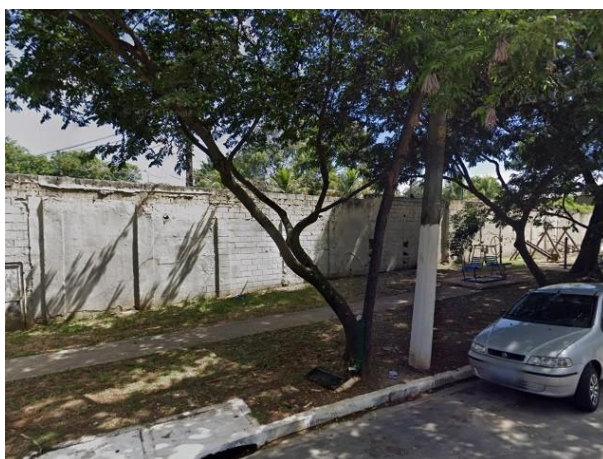
GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	7	5	3
ITENS OBRIGATÓRIOS NO GRAU CORRESPONDENTE	1, COM OS DEMAIS NO MÍNIMO GRAU II	1 E 2 NO MÍNIMO GRAU II	TODOS, NO MÍNIMO NO GRAU I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :			II

TABELA 10 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (ABNT NBR 14653-2:2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO	#DIV/0!	2
2	ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	2
3	ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO	JUSTIFICADO	2
TOTAL:			06

TABELA 11 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS			
GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	8	5	3
ITENS OBRIGATÓRIOS NO GRAU CORRESPONDENTE	1 E 2, COM 3 NO MÍNIMO GRAU II	1 E 2 NO MÍNIMO GRAU II	TODOS, NO MÍNIMO NO GRAU I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :			II

9 ANEXOS

9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



DETALHES DO IMÓVEL



DETALHES DO IMÓVEL

9.2 DOCUMENTAÇÃO

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		17.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula	ficha	São Paulo, 09 de março de 1.990
30.871	01	

IMÓVEL:- Um terreno situado à Rua Rinópolis, no 41º Subdistrito-Cangaíba com as seguintes características e confrontações:- "Partindo do ponto Zero, a partir do alinhamento da Rua Rinópolis (situado do outro lado da estrada de ferro) 10,00m à esquerda com um azimute de 166º 10' na extensão de 40,00m até o ponto Um, que demarca a divisa de Angelo Pecci, e deste, até o ponto Dois, com um azimute de 176º 00' na distância de 138,10m onde o terreno confronta-se com a faixa de domínio da Rede Ferroviária Federal S/A (linha variante), tendo em vista que há um trecho em que notou-se um desvio de alinhamento destacando-se uma abertura a direita com 40,00m e a 16,40m de distância do trilho externo da linha principal nº 2, mais 20,14m, a 14,00m do trilho externo da linha principal nº 2, mais 9,72m a 11,46m do trilho externo da linha principal nº 2, retornando ao alinhamento original demarcado, do ponto 1 e 2, do ponto dois até o ponto Três, segue o azimute de 207º 55' e numa distância de 90,00m, confrontando-se nesse trecho com Silvino de Queiroz; do ponto tres até o ponto quatro, com azimute de 252º 30' tem uma distância em reta de 191,65m, confrontando-se com a Prefeitura Municipal de São Paulo; desse ponto quatro, até o ponto Cinco tem uma distância de 60,00m com um azimute de 354º 45', confrontando-se aí com a Transportadora Santa Julia; do ponto cinco ao ponto Seis mede 38,00m, tem um rumo baseado no azimute de 61º 30' tendo como confrontante a Prefeitura Municipal de São Paulo; com a mesma confrontação anterior, o segmento do ponto seis ao ponto Sete mede 25,30m e seu azimute é 24º 30'; do ponto sete ao ponto Oito, tem a extensão de 30,00m no azimute 17º 10', ainda com a confrontação anterior; daí ao ponto Nove, possui a extensão de 30,00m e azimute é de 12º 30' ainda se confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo; do ponto nove ao ponto Deis tem um segmento de 29,00m e no azimute de 356º 30' com a mesma confrontação anterior; do ponto deis ao ponto Onze, estende-se por uma linha de 24,30m no azimute de 346º 30' ainda -

(continua no verso)

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: *** 150.460-** DATA: 11/07/2025 11:01:11 - VALOR: R\$ 22,13



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula

30.871

ficha

01

verso

confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo; daí ao ponto Doze mede 30,60m com azimute de 339° 00', com a mesma confrontação anterior; do ponto doze ao ponto Treze possui 5,00m e o azimute de 316° 10' ainda uma vez se confrontando com o antigo leito do rio Tietê, hoje patrimônio da Prefeitura Municipal de São Paulo; desse ponto vira à direita e no azimute 70° 00' e após percorrer a distância de 193,09m, confrontando-se com Angelo de Mari, vai encontrar-se com o ponto zero, marco inicial da descrição do presente polígono, encerrando a área total de 43.917,00m². Contribuinte nº 062.238.0006-1

PROPRIETÁRIOS:- NESTOR PEREIRA, RG. 249.116, e sua mulher IRMA DE GRACIAS PEREIRA, RG. 919.424, CIC em comum nº 095.528.208, e, VICENTE LUIZ PINA, RG. 309.051, e sua mulher LILIA QUINALHA PINA, RG. 920.030, CIC em comum nº 008.403.258.

REGISTROS ANTERIORES:- Transcrições nºs 143.905 e 143.906 do 12º Registro.

O OFICIAL **MAIOR**

Carlos Alberto Milgredo Storrier

Av.1/M. 30.871, em 09 de março de 1.990

Pelo mandado passado aos 07 de novembro de 1986, subscrito pela Escriva Diretora Maria Auxiliadora Brussi Reali, do Cartório do 2º Ofício de Registros Públicos, e assinado pelo MM. Juiz de Direito Dr. Walter Cesar Augusto, da 1ª Vara de Registros Públicos, ambos da Comarca desta Capital, completado com demais peças xerocopiadas e autenticadas pelo Tribunal de Justiça em 03 de outubro de 1986, expedidos nos autos da ação de Retificação de Registro Imobiliário (Processo nº 161/82), foi aberta a presente matrícula, de conformidade com a sentença proferida aos 21 de agosto de 1986, que transitou em julgado em 22 de setembro de 1986.

(continua na ficha 02)



Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

17.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

ficha

30.871

02

São Paulo, 09 de março de 1.990

O OFICIAL MAIOR

Carlos Alberto Milanesi Storrier

Av.02/M. 30.871, em 05 de julho de 1.990.

Da escritura de 14 de março de 1.990, do 8º Cartório de Notas desta Capital (livro 1.951 - fls. 19), e da certidão de óbito extraída em 17 de outubro de 1.987, do termo nº 18.349, fls. 287 do livro C-16, pelo Cartório do Registro Civil do Distrito, Município e Comarca de São Caetano do Sul, deste Estado, consta que LILI QUINALHA PINA, faleceu no dia 17 de outubro de 1.987, no estado civil de casada com VICENTE LUIZ PINA.

O OFICIAL

Afonso Celso Barone de Oliveira

Av.03/M. 30.871, em 05 de julho de 1.990.

Da escritura mencionada na Av-2, e da certidão de óbito extraída em 05 de setembro de 1.989, do termo nº 21.222, fls. 107 do livro C-19, pelo Cartório do Registro Civil do Distrito, Município e Comarca de São Caetano do Sul, deste Estado, consta que VICENTE LUIZ PINA, faleceu no dia 04 de setembro de 1.989, no estado civil de viúvo.

O OFICIAL

Afonso Celso Barone de Oliveira

R.04/M. 30.871, em 05 de julho de 1.990.

Pela escritura mencionada na Av-2, os ESPÓLIOS DE LILI QUINALHA PINA também conhecida por LILI QUINALHA ou ainda LILI

(continua no verso)



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula
30.871

ficha
02

verso

CHINAGLIA PINA e de VICENTE LUIZ PINA representados por seu -
inventariante FAUSTO LUIZ PINA NETO, brasileiro, casado, in-
dustrial, RG. 2.774.410-SSP/SP, CIC. nº 041.903.518-49, resi-
dente e domiciliado nesta Capital, à Rua dos Jacintos, nº 205
Vila Mariana, autorizados por alvara judicial mencionado no -
titulo; e NESTOR PEREIRA, do comercio e sua mulher IRMA DE -
GRANDIS PEREIRA, do lar, portugueses, casados no regime da co-
munhão de bens, antes da lei-6.515/77, RG. n.ºs. 249.116-SSP/
SP e 919.424-SSP/SP, respectivamente, inscritos no CPF. sob nº
095.528.208-04, residentes e domiciliados nesta Capital, à -
Rua Dona Veridiana, nº 220, apt. 22, Santa Cecília, VENDERAM
o imóvel desta matrícula a KWIKASAIR - ENCOMENDAS URGENTES DO
BRASIL LTDA., com sede nesta Capital, à Av. Morvan Dias de Fi-
gueiredo, nº 1.400 - Parque Novo Mundo, inscrita no CGC/MF. -
sob nº 43.854.216/0001-09, pelo valor de Rcz\$ 106.700.000,00.

O OFICIAL

Arnono Celso Bazzani da Silveira

Av.05/M. 30.871 em 05 de Novembro de 1.999

Procede-se à presente averbação, à vista do instrumento parti-
cular de alteração de contrato social datado de 16 de outubro
de 1997, devidamente registrado sob nº 175.591/97-0, na Junta
Comercial deste Estado-JUCESP, para constar que, a KWIKASAIR -
ENCOMENDAS URGENTES DO BRASIL LTDA, em virtude de alteração -
em sua razão social, passou a girar sob a denominação de TNT
ENCOMENDAS URGENTES DO BRASIL LTDA., com sede na Rodovia Fer-
nãõ Dias, Km.433, s/nº, Galpão 02, Jardim das Alterosas, Cida-

(Continua na ficha.03)

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **17.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulo

matrícula: **30.871** fls.: **03** São Paulo, 05 de Novembro de 1.999

de de Betim/MG, passando ela a sucede-la em todos os seus direitos e obrigações.

A OFICIALA DESIGNADA 
Márcia Helena de O. Gobbato

Av.06/M. 30.871 em 05 de Novembro de 1.999
Procede-se à presente averbação à vista do instrumento particular de alteração de contrato social datado de 30 de setembro de 1998, devidamente registrado sob o nº 169.1044, em 04 de novembro de 1998, na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, para constar que a TNT ENCOMENDAS URGENTES DO BRASIL LTDA., em virtude de alteração em sua razão social, passou a girar sob a denominação de TNT LOGISTICS LTDA., com sede social na Rodovia Fernão Dias, KM.433, s/nº, galpão 02, bloco B, Jardim das Alterosas, Cidade de Betim, Minas Gerais.

A OFICIALA DESIGNADA 
Márcia Helena de O. Gobbato

R.07/M. 30.871 em 05 de Novembro de 1.999
Pela escritura de 10 de setembro de 1999, do 17º Tabelião de Notas desta Capital (livro 3049-fls.213/219), a TNT LOGISTICS LTDA., já qualificada, VENDEU o imóvel desta matrícula a - KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A., com sede nesta Capital, na Avenida Morvan Dias de Figueiredo, nº 6.159, Parque Novo Mundo, CGC (CNPJ/MF) nº 92.673.029/0001-52, pelo valor de R\$. 1.500.000,00. A transmitente apresentou neste Oficial de Registro de Imóveis a Certidão Negativa de Débito - CND do INSS nº 088799, expedida em 31 de agosto de 1999, bem como a Certidão de Quitação de Tributos Federais administrados pela Secretaria da Receita Federal sob nº E.2.467.041, expedida em 12 -

(Continua no verso)

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: *** 150.460-** DATA: 11/07/2025 11:01:11 - VALOR: R\$ 22,13

..onr
Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula

30.871

ficha

03

verso

de março de 1.999.

A OFICIALA DESIGNADA

Márcia Helena de O. Gobbato

R.08/M. 30.871

em 21 de Dezembro de 1.999

À vista do auto de penhora e depósito lavrado em 13 de dezembro de 1.999, em cumprimento ao mandado nº 6286/99, assinado pelo Dr. Manoel Alvares, MM. Juiz Federal da 4ª Vara de Execuções Fiscais da Justiça Federal de 1ª Instância nesta Capital expedido nos autos nº 1999.61.82.036239-0 da ação de execução fiscal, ajuizada pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL INSS contra KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A, já qualificada, procede-se ao presente registro para constar que o imóvel desta matrícula, de propriedade da executada, foi PENHORADO na aludida ação, para garantia da respectiva execução da dívida ativa nº 55.800.002-0, no valor de R\$11.939.199,42, tendo sido nomeado depositário, Jaime Jacobucci, RG nº 3.829.885, CIC nº 047.602.558/34, com endereço nesta Capital, na Avenida Morvan Dias de Figueiredo, nº 6.159.

A OFICIALA DESIGNADA

Márcia Helena de O. Gobbato

R.09/M. 30.871

em 15 de dezembro de 2003

Pelo auto de penhora e depósito lavrado em 04 de novembro de 2003, em cumprimento ao mandado expedido pelo Dr. Renato Lopes Becho, MM. Juiz Federal da 10ª Vara de Execuções Fiscais da Justiça Federal de 1ª Instância, nesta Capital, nos autos nº 2003.61.82.028253-6, da ação de execução, ajuizada pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS contra KWIKASAIR

(continua na ficha nº 04)

ONR Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis
LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula
30.871

ficha
04

São Paulo, 15 de dezembro de 2003

CARGAS EXPRESSAS S/A, já qualificada, procede-se ao presente registro para constar que o imóvel desta matrícula, de propriedade da executada, foi penhorado na aludida ação, para garantia da respectiva execução da dívida no valor de R\$2.459.963,93. Ficando o imóvel desta indisponível nos termos do artigo 53, parágrafo 1º da Lei nº 8.212/91.

O Escrevente

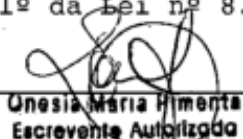

Onésia Maria Himenta
Escrevente Autorizada

R.10/M.30.871, em 02 de setembro de 2005

Prenotação nº 111.733, de 24 de agosto de 2005

Pelo mandado passado em 1º de junho de 2005, pela 10ª Vara da Justiça Federal de 1ª Instância desta Capital, por ordem do Dr. Renato Lopes Becho, MM. Juiz Federal em exercício na referida Vara, expedido nos autos nº 2004/61820041574 (e apenso 2004/61820041586) de ação de execução fiscal ajuizada pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS contra KWIKASAIR - CARGAS EXPRESSAS S/A, já qualificada, procede-se ao presente registro para constar que o imóvel desta matrícula, de propriedade da executada, foi penhorado na aludida ação, para garantia da respectiva execução da dívida no valor de R\$32.654.208,64 (em 06 de outubro de 2004). Tendo sido nomeado depositário, Antonio Augusto de Arruda Neto, RG nº 3.566.463-0, inscrito no CPF sob nº 565.749.678-72, com endereço nesta Capital, na Avenida Morvan Dias de Figueiredo, nº 6.159, tudo nos termos do auto de penhora e depósito lavrado em 09 de agosto de 2005. Ficando o imóvel objetivado indisponível nos termos do artigo 53, parágrafo 1º da Lei nº 8.212/91.

O Escrevente


Onésia Maria Himenta
Escrevente Autorizada

(continua no verso)



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula
30.871

ficha
04

verso

R.11/M.30.871, em 13 de outubro de 2005

Prenotação nº 112.290, de 05 de outubro de 2005

Pelo auto de penhora e depósito lavrado em 22 de setembro de 2005, em cumprimento ao mandado expedido pelo Dr. David Rocha Lima de Magalhães e Silva, MM. Juiz Federal da 4ª Vara de Execuções Fiscais da Justiça Federal de 1ª Instância, nesta Capital, nos autos nº 2004.61.82.047253-6 da ação de execução, ajuizada pela FAZENDA NACIONAL contra KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A, já qualificada, procede-se ao presente registro para constar que o imóvel desta matrícula, de propriedade da executada, foi penhorado na aludida ação, para garantia da respectiva execução da dívida no valor de R\$917.143,87. Tendo sido nomeado depositário, Antonio Augusto de Arruda Neto, já qualificado. Ficando o imóvel objeto desta indisponível nos termos do artigo 53, parágrafo primeiro da Lei 8.212/91.

O Escrevente


Onésio Maria Pimenta
Escrevente Autorizado

R.12/M.30.871, em 14 de outubro de 2005

Prenotação nº 112.291, de 05 de outubro de 2005

Pelo auto de penhora e depósito lavrado em 22 de setembro de 2005, em cumprimento ao mandado expedido pelo Dr. David Rocha Lima de Magalhães e Silva, MM. Juiz Federal da 4ª Vara de Execuções Fiscais da Justiça Federal de 1ª Instância, nesta Capital, nos autos nº 2004.61.82.055012-2 da ação de execução, ajuizada pela FAZENDA NACIONAL contra KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A, já qualificada, procede-se ao presente registro para constar que o imóvel desta matrícula, de propriedade da executada, foi penhorado na aludida ação, para garantia da respectiva execução da dívida no valor de R\$826.782,42. Tendo sido

(continua na ficha nº 05)

ONR
Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis
LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula
30.871

ficha
05

São Paulo, 14 de outubro de 2005

nomeado depositário, Antonio Augusto de Arruda Neto, já qualificado. Ficando o imóvel objeto desta indisponível nos termos do artigo 53, parágrafo 1º da Lei 8.212/91.

O Escrevente


Onésia Maria Fimem
Escrevente Autorizada

R.13/M.30.871, em 24 de outubro de 2007

Prenotação nº 123.900, de 10 de outubro de 2007

Pelo mandado passado em 09 de outubro de 2007, pela 78ª Vara do Tribunal do Trabalho - 2ª Região desta Capital, assinado pela Drª Lucia Toledo Silva Pinto Rodrigues, MMª Juíza Federal do Trabalho - Titular da referida Vara, expedido nos autos nº 02690-2003-07802003 da ação de execução trabalhista, ajuizada por CRISTIANO DA SILVA FIGUEIREDO, brasileiro, solteiro, ajudante de motorista, RG nº 43.223.304-0, inscrito no CPF sob nº 307.391.358-05, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Grazieli Boldak Gomes, nº 20, São Miguel Paulista, contra DETALE TRANSPORTES LTDA ME, inscrita no CNPJ sob número 01.916.729/0001-75 e KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A, inscrita no CNPJ sob nº 92.873.029/0001-52, procede-se ao presente registro para constar que o imóvel desta matrícula, de propriedade da co-executada, KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A, já qualificada, foi **penhorado** na aludida ação, para garantia da execução da dívida no valor de R\$16.723,49, nos termos do auto de penhora lavrado em 09 de outubro de 2007, em conformidade com o determinado na r.decisão proferida em 09 de outubro de 2007, pela MMª Juíza do Trabalho, Dra. Lúcia Toledo - Silva Pinto Rodrigues. Tendo sido nomeado depositário, Jose Assunção Bucci Casari.

(continua no verso)



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula
30.871

ficha
05

verso

O Escrevente


Onésia Maria Pimenta
Escrevente Autorizada

AV.14/M.30.871, em 31 de julho de 2008

Prenotação nº 129.072, de 28 de julho de 2008

Pelo mandado passado em 17 de julho de 2008, pelo Cartório do 1º Ofício de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central, desta Capital, assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. - Alexandre Alves Lazzarini, expedido nos autos nº 583.00.2005. 078141-7 da ação de falência da KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A, procede-se à presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula foi objeto de arrecadação nos aludidos autos.

O Escrevente


Onésia Maria Pimenta
Escrevente Autorizada

AV.15/M.30.871, em 05 de janeiro de 2010

Prenotação nº 141.003, de 15 de dezembro de 2009

Pela carta de adjudicação passada em 17 de novembro de 2009, pelo Cartório do 6º Ofício e Juízo de Direito da 6ª Vara da Fazenda Pública, desta Capital, extraída dos autos nº 053.02.024860-4 da ação de desapropriação, ajuizada pela MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO contra a proprietária, KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A, procede-se à presente averbação para constar que parte do imóvel desta matrícula foi objeto de desapropriação nos aludidos autos, tendo sido aberta, nesta data, para a área desapropriada a matrícula nº 54.252.

O Escrevente


Onésia Maria Pimenta
Escrevente Autorizada

(continua na ficha nº 06)

ONR
Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis
LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula
30.871

folha
6

São Paulo, 20 de abril de 2012

AV.16/M.30.871, em 20 de abril de 2012

Prenotação nº163.982 de 27 de março de 2012

Nos termos do requerimento datado de 17 de fevereiro de 2012, e à vista do auto de imissão na posse lavrado em 18 de novembro de 2010, em cumprimento ao mandado expedido em 01 de outubro de 2010, por ordem do Dr. Marcelo Sergio, MM. Juiz de Direito, em exercício na 2ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, nos termos da r.sentença proferida em 14 de julho de 2010 às fls. 156 dos autos nº 053.10.004034-1 da ação de desapropriação, ajuizada pela COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, contra a proprietária, KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A, procede-se à presente averbação para constar que parte do imóvel desta matrícula, com a área de 39.697,90 metros quadrados, foi objeto de imissão na posse nos aludidos autos, tendo sido aberta, nesta data, para a referida área, a matrícula nº 59.022.

O Escrevente

Onésia Maria Pimenta
Escrevente Autorizada

AV.17/M.30.871, em 29 de março de 2016

Prenotação nº 197.699, de 15 de março de 2016

Nos termos da carta de adjudicação emitida em 05 de novembro de 2015, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, extraída dos autos nº 0002079-41.2010.8.26.0053, ação de desapropriação, ajuizada pela COMPANHIA PAULISTA DE TRENS METROPOLITANOS - CPTM, inscrita no CNPJ sob nº 71.832.679/0001-23, com sede nesta Capital, na Rua Boa Vista, nº 185, Centro, em face da proprietária, KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A, já qualificada; procede-se à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi incorporado ao patrimônio da requerente; tendo sido aberta nesta data, para a área desapropriada, a matrícula nº 65.904; ficando em consequência, encerrada a presente.

Continua no verso



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula 30.871
ficha 06
verso

O Escrevente


Ana Paula dos Santos
Escrevente Autorizada

AV.18/M.30.871, em 25 de outubro de 2017

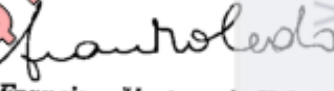
Prenotação nº 211.022, de 19 de outubro de 2017

Nos termos do artigo 213, I, da Lei nº 6.015/73, procede-se à presente averbação para constar que conforme ação de desapropriação extraída dos autos nº 0002079-41.2010.8.26.0053, ajuizada pela COMPANHIA PAULISTA DE TRENS METROPOLITANOS - CPTM, a parte do imóvel correspondente a área de 119,79 metros quadrados desta matrícula, foi incorporada ao patrimônio da requerente, objetivando a abertura da matrícula nº 65.904, não tendo, em decorrência, sido encerrada a presente matrícula, como erroneamente constou da AV.17 supra.

O Escrevente


Ana Paula dos Santos
Escrevente Autorizada

O Oficial


Francisco Ventura de Toledo

AV.19/M.30.871, em 26 de outubro de 2017

Prenotação nº 210.829, de 10 de outubro de 2017

Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade nº 201710.0916.00379248-IA-150, de 09 de outubro de 2017, da Central de Indisponibilidade de Bens, procede-se à presente averbação para constar que foi decretada a indisponibilidade dos bens de propriedade de KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A, CNPJ nº 92.673.029/0001-52, nos termos da decisão proferida nos autos do processo nº 00110601317010, em trâmite perante a 6ª Vara da Fazenda de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.

O Escrevente


Ana Paula dos Santos
Escrevente Autorizada

Continua na ficha 07



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula
30.871

ficha
07

verso

Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade nº 202011.0417.01380137-IA-770, de 04 de novembro de 2020, da Central de Indisponibilidade de Bens, procede-se à presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens e direitos** de KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A, inscrita no CNPJ sob nº 92.673.029/0001-52, nos termos da decisão proferida nos autos do processo nº 03781003420055090004, em trâmite perante o Juízo de Direito da 4ª Vara do Trabalho de Curitiba, estado do Paraná.


Marina Garcia Foga
Escrivente Autorizada
(Selo: 1112943E1000000308712220C)


Luciane Rosa Falcade
Escrivente Autorizada

AV.23/M.30.871, em 30 de dezembro de 2020

Prenotação nº 238.318, de 15 de dezembro de 2020

Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade nº 202012.1510.01427044-IA-620, de 15 de dezembro de 2020, da Central de Indisponibilidade de Bens, procede-se à presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens e direitos** de KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A, inscrita no CNPJ sob nº 92.673.029/0001-52, nos termos da decisão proferida nos autos do processo nº 0000900902005505018, em trâmite perante o Juízo de Direito da 18ª Vara do Trabalho de Salvador, Estado da Bahia.


Jaqueline K. L. de Melo Silva
Escrivente Autorizada
(Selo: 1112943E1000000308712320A)


Luciane Rosa Falcade
Escrivente Autorizada

AV.24/M.30.871, em 16 de março de 2021

Prenotação nº 240.075, de 15 de fevereiro de 2021

Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade nº 202102.1215.01489624-IA-410, de 12 de fevereiro de 2021, da Central de Indisponibilidade de Bens, procede-

Continua na ficha 08

.onr Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis
LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

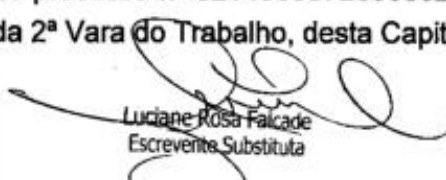
matrícula
30.871

ficha
08

CNS 11.129-4

São Paulo, 16 de março de 2021

se à presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens e direitos** de KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A, inscrita no CNPJ sob nº 92.673.029/0001-52, nos termos da decisão proferida nos autos do processo nº 02148005720065020002, em trâmite perante o Juízo de Direito da 2ª Vara do Trabalho, desta Capital.


Luciane Rosa Falcade
Escrevente Substituta

(Selo: 1112943E10000003087124216)

AV.25/M.30.871, em 26 de novembro de 2021

Prenotação nº 250.192, de 28 de outubro de 2021

Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade nº 202110.2812.01490031-IA-610, de 28 de outubro de 2021, da Central de Indisponibilidade de Bens, procede-se à presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens e direitos** de KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A, inscrita no CNPJ sob nº 92.673.029/0001-52, nos termos da decisão proferida nos autos do processo nº 00016934019968160001, em trâmite perante o Juízo de Direito da 11ª Vara Cível de Curitiba, Estado do Paraná.


Maria Cristina de Moraes
Escrevente Substituta

(Selo: 1112943E10000008004699210)


Luciane Rosa Falcade
Escrevente Substituta

AV.26/M.30.871, em 07 de janeiro de 2022

Prenotação nº 251.747, de 10 de dezembro de 2021

Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade nº 202112.0916.01942986-IA-860, de 09 de dezembro de 2021, da Central de Indisponibilidade de Bens, procede-se à presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade**

Continua no verso



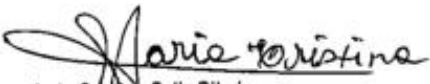
Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula
30.871

ficha
08

verso

dos bens e direitos de KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A, inscrita no CNPJ sob nº 92.673.029/0001-52, nos termos da decisão proferida nos autos do processo nº 03983004120025120018, em trâmite perante o Juízo de Direito da 2ª Vara do Trabalho de Blumenau, Estado de Santa Catarina.


Maria Cristina Felix Ribeiro
Escrevente Autorizada
(Selo: 1112943E10000008011464224)


Luciane Rosa Falcão
Escrevente Substituta

AV.27/M.30.871, em 30 de março de 2022
Prenotação nº 254.624, de 02 de março de 2022

Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade nº 202203.0121-02031960-IA-370, de 01 de março de 2022, da Central de Indisponibilidade de Bens, procede-se à presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens e direitos de KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 92.673.029/0001-52, nos termos da decisão proferida nos autos do processo nº 01985003220095020061, em trâmite perante o Juízo de Direito da 61ª Vara do Trabalho, desta Capital.


Maria Cristina Felix Ribeiro
Escrevente Autorizada
(Selo: 1112943E1000000802805722Y)


Luciane Rosa Falcão
Escrevente Substituta

AV.28/M.111294.2.0030871-83, em 30 de abril de 2024
Prenotação nº 284.233, de 04 de abril de 2024

Nos termos do parágrafo único do artigo 2º do Provimento nº 143, de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, procede-se à presente averbação para constar que o Código Nacional de Matrícula (CNM) da presente corresponde ao nº 111294.2.0030871-83.

Continua na ficha 09

ONR
Operador Nacional
do Sistema de Registro
do Imóvel

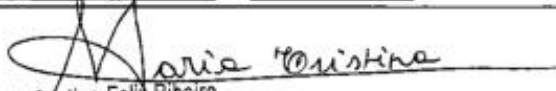
LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula (CHMI)
111294.2.0030871-83

ficha
09

São Paulo, **30 de abril de 2024**


Maria Cristina Felix Ribeiro
Escrevente Autorizada

(Selo: 1112943310000008197281247)

AV.29/M.111294.2.0030871-83, em 30 de abril de 2024

Prenotação nº 284.233, de 04 de abril de 2024

Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade nº 202404.0313.03249271-IA-080, de 03 de abril de 2024, da Central de Indisponibilidade de Bens, procede-se a presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens e direitos de KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 92.673.029/0001-52, nos termos da decisão proferida nos autos do processo nº 00746005320065020049, em trâmite perante o Juízo de Direito da 49ª Vara do Trabalho, desta Capital.


Maria Cristina Felix Ribeiro
Escrevente Autorizada

(Selo: 111294331000000819728024N)

AV.30/M.111294.2.0030871-83, em 17 de outubro de 2024

Prenotação nº 291.205, de 20 de setembro de 2024

Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade nº 202409.2009.03591776-IA-470, de 20 de setembro de 2024, da Central de Indisponibilidade de Bens, procede-se à presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens e direitos de KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 92.673.029/0001-52, nos termos da decisão proferida nos autos do processo nº 02312007120055020006, em trâmite perante o Juízo de Direito da 6ª Vara do Trabalho, desta Capital.

Continua no verso



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula (CNM)

111294.2.0030871-83

folha

09

verso


Maria Cristina Felix Ribeiro
Escritoriente Autorizada

(Selo: 1112943E10000008242420243)

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,13**

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis





Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 111294.2.0054252-71

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula

54.252

ficha

1

São Paulo, 05 de janeiro de 2010

IMÓVEL: Um terreno situado na Passagem sem denominação, destacado do imóvel objeto da matrícula 30.871 deste Oficial de Registro de Imóveis, no 41º Subdistrito - Cangaíba, declarado de utilidade pública para implantação do "Projeto Cingapura - Favela Chaparral - Tiquatira", delimitado pelo perímetro A1-A2-A3-C6-A4-A5-A6-A7-A1, assim descrito, para quem de dentro olha em direção à Marginal do Tietê: medindo de frente em linha mista A1-A2-A3 com 77,00m, assim parcelada: linha reta A1-A2 com 44,00m e linha curva A2-A3 com 33,00m, ambas confrontando com o imóvel da Avenida Marginal Tietê s/nº, contribuinte 062.238.0008; lado direito, em linha curva A3-C6 com 32,00m, confrontando com o imóvel da Avenida Condessa Elizabeth Rubiano s/nº, contribuinte 062.241.0005; lado esquerdo, em linha reta A7-A1 com 15,00m, confrontando com atual rua aberta sem denominação, e nos fundos na linha mista C6-A4-A5-A6-A7 com 97,00m, assim parcelada: linhas curvas C6-A4 com 32,00m e A4-A5 com 22,00m, linha reta A5-A6 com 33,00m e linha curva A6-A7 com 10,00m, todas confrontando com área remanescente do imóvel, encerrado a área de 1.051,27m².
Contribuinte: 062.238.0006-1 (A.M.)

PROPRIETÁRIA: KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A, com sede nesta Capital, na Avenida Morvan Dias de Figueiredo, nº 6.159, Parque Novo Mundo, inscrita no CNPJ sob nº 92.673.929/0001-52.

REGISTRO ANTERIOR: R.07/M.30.871, deste Oficial de Registro, feito em 05 de novembro de 1999.

O Escrevente


Otisela Maria Pimenta
Escrevente Autorizada

R.01/M.54.252, em 05 de janeiro de 2010

Prenotação nº 141.003, de 15 de dezembro de 2009

Pela carta de adjudicação passada em 17 de novembro de 2009, pelo Cartório 6º Ofício e Juízo de Direito da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, extraída dos autos nº 053.02.024860-4 da ação de desapropriação,
(Continua no Verso)



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 111294.2.0054252-71

matrícula

54.252

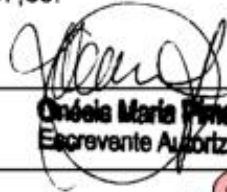
ficha

1

verso

ajuizada pela MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO contra a proprietária, KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A, já qualificada, procede-se ao presente registro para constar que o imóvel desta matrícula foi incorporado ao patrimônio da expropriante, MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO, nos termos da sentença proferida em 21 de março de 2007, confirmada pelo v.acórdão da 8ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça deste Estado datado de 29 de abril de 2009, transitado em julgado em 15 de julho de 2009, mediante a indenização no valor de R\$183.057,65.

O Escrevente



Onézia Maria Pinheiro
Escrevente Autorizada

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,13

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



CNM: 111294.2.0059022-20



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula

59.022

ficha

1

São Paulo, 20 de abril de 2012

IMÓVEL: Um terreno situado na Rua Natal Basile, esquina com a Rua Kampala, no 41º Subdistrito - Cangaíba, declarado de utilidade pública para implantação do Conjunto Habitacional PENHA - A, que assim se descreve: "Tem início no ponto 1 de coordenadas N=7.398.233,8638 e E=341.556.4851, distante 5,12 metros da intersecção dos alinhamentos da Rua Natal Basile e Rua Kampala. Deste ponto segue pelo alinhamento da Rua Natal Basile, na direção azimutal de 72°33'38" e distância de 43,25 metros até o ponto 2; deflete à direita com azimute de 159°34'29" e distância de 5,21 metros até o ponto 3; deflete à esquerda com azimute de 68°03'11" e distância de 117,99 metros até o ponto 4; em confronto do ponto 1 até aqui, com a Prefeitura Municipal de São Paulo; deflete à esquerda com azimute de 01°17'02" e distância de 82,76 metros até o ponto 5; deflete à direita com azimute de 03°16'00" e distância de 57,28 metros até o ponto 6; deflete à esquerda com azimute de 356°50'41" e distância de 88,13 metros até o ponto 7; deflete à esquerda com azimute de 343°40'01" e distância de 9,22 metros até o ponto 8; em confronto do ponto 4 até aqui, com a Faixa de domínio da Rede Ferroviária Federal - S/A; deflete à esquerda com azimute de 260°01'29" e distância de 71,83 metros até o ponto 9; deflete à direita com azimute de 267°58'03" e distância de 94,36 metros até o ponto 10; em confronto do ponto 8 até aqui, com propriedade de Angelo de Mari; deflete à esquerda pelo alinhamento da Rua Kampala, com azimute de 154°54'53" e distância de 67,79 metros até o ponto 11; segue em curva à direita, com raio de 19,00 metros e desenvolvimento de 7,89 metros até o ponto 12; prossegue, com azimute de 178°42'46" e distância de 31,97 metros até o ponto 13; segue em curva à direita, com raio de 54,00 metros e desenvolvimento de 9,99 metros até o ponto 14; prossegue, com azimute de 189°18'41" e distância de 26,73 metros até o ponto 15; segue em curva à direita, com raio de 36,00 metros e desenvolvimento de 15,60 metros até o ponto 16; prossegue, com azimute de 214°08'10" e distância de 13,96 metros até o ponto 17; segue em curva à esquerda, com raio de 65,00 metros e desenvolvimento de 14,03 metros até o ponto 18; prossegue, com azimute de 201°46'02" e distância de 28,88 metros até o ponto 19; segue em curva à esquerda, com raio de 29,00 metros e desenvolvimento de 19,20 metros até o ponto 20; prossegue, com azimute de 163°50'04" e distância de 50,54 metros até o ponto 21; segue em curva à

(Continua no Verso)

CNM: 111294.2.0059022-20



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula 59.022	ficha 1
	verso

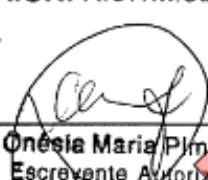
esquerda, com raio de 5,00 metros e desenvolvimento de 7,97 metros até o ponto 1, início desta descrição, encerrando uma área de 39.697,90 metros quadrados.

Contribuinte: 062.238.0006-1 (A.M.)

PROPRIETÁRIA: KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A, com sede nesta Capital, na Avenida Morvan Dias de Figueiredo, nº 6.159, Parque Novo Mundo, inscrita no CNPJ sob nº 92.673.029/0001-52.

REGISTRO ANTERIOR: R.07/M.30.871, deste Oficial de Registro, feito em 05 de novembro de 1999.

O Escrevente

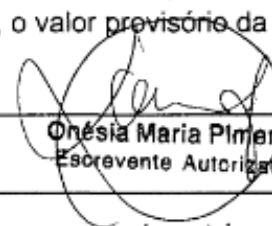

Onésia Maria Pimenta
Escrevente Autorizada

R.01/M.59.022, em 20 de abril de 2012

Prenotação nº163.982 de 27 de março de 2012

Nos termos do requerimento datado de 17 de fevereiro de 2012, e à vista do auto de imissão na posse lavrado em 18 de novembro de 2010, em cumprimento ao mandado expedido em 01 de outubro de 2010, por ordem do Dr. Marcelo Sérgio - MM. Juiz de Direito, em exercício na 2ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, nos termos da r.sentença proferida em 14 de julho de 2010 às fls. 156 dos autos nº 953.10.004034-1 da ação de desapropriação, ajuizada pela COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU contra a proprietária, KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A, procede-se ao presente registro para constar que a expropriante, COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, foi imitada na posse do imóvel objeto desta matrícula; tendo sido fixado em R\$6.195.000,00, o valor provisório da indenização.

O Escrevente


Onésia Maria Pimenta
Escrevente Autorizada

(continua na ficha 02)

CNM: 111294.2.0059022-20



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO
CNS 11.129-4

matrícula
59.022

ficha
2

São Paulo, 24 de março de 2014

AV.02/M.59.022, em 24 de março de 2014

Prenotação nº 181.150, de 18 de março de 2014

Procede-se à presente averbação nos termos do disposto no artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei Federal 6.015/73, à vista do requerimento datado de 17 de fevereiro de 2012, o qual juntamente com o auto de imissão na posse lavrado em 18 de novembro de 2010, deram origem ao registro feito sob nº 01 nesta matrícula, cujo microfilme acha-se arquivado nesta serventia, para constar que a proprietária COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, tem sua sede nesta Capital, na Rua Boa Vista, nº 170, 12º andar, bloco 03, e achasse inscrita no CNPJ sob nº 47.865.597/0001-09, ficando assim sanada a omissão ocorrida por ocasião do lançamento do aludido registro.

O Escrevente

Márcia Helena de O. Gobatto
Escrevente Autorizada

O Oficial

Maria Cristina Claudio
Escrevente Autorizada

AV.03/M.59.022, em 26 de outubro de 2017

Prenotação nº 219.829, de 10 de outubro de 2017

Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade nº 201710.0916.00379248-IA-150, de 09 de outubro de 2017, da Central de Indisponibilidade de Bens, procede-se à presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens** de propriedade de KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A, CNPJ nº 92.673.029/0001-52, nos termos da decisão proferida nos autos do processo nº 00110601317010, em trâmite perante a 6ª Vara da Fazenda de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.

O Escrevente

Ana Paula dos Santos
Escrevente Autorizada

Continua no verso

CNM: 111294.2.0059022-20



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula
59.022

ficha
02

verso

AV.04/M.59.022, em 04 de junho de 2018

Prenotação nº 215.682, de 25 de maio de 2018

Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade nº 201805.2410.00506000-IA-460, de 24 de maio de 2018, da Central de Indisponibilidade de Bens, procede-se à presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens** de propriedade de KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS SA, inscrita no CNPJ sob nº 92.673.029/0001-52, nos termos da decisão proferida nos autos do processo nº 00009009020055050018, em trâmite perante o Juízo de Direito da 18ª Vara do Trabalho de Salvador, Estado da Bahia.

O Escrevente


Carolina Meireles Paione
Escrevente Autorizada

AV.05/M.59.022, em 06 de setembro de 2019

Prenotação nº 226.732, de 30 de agosto de 2019

Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade nº 201908.2815.00913539-IA-290, de 28 de agosto de 2019, da Central de Indisponibilidade de Bens, procede-se à presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens e direitos** de KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A, inscrita no CNPJ sob nº 92.673.029/0001-52, nos termos da decisão proferida nos autos do processo nº 00569008620035130009, em trâmite perante o Juízo de Direito da 3ª Vara do Trabalho de Campina Grande, Estado da Paraíba.

O Escrevente


Marina Garcia Foga
Escrevente Autorizada

(Selo: 111294321000000059022519H)

AV.06/M.59.022, em 04 de dezembro de 2020

Prenotação nº 237.051, de 05 de novembro de 2020



Continua na ficha 03

CNM: 111294.2.0059022-20



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula
59.022

ficha
03

CNS 11.129-4

São Paulo, 04 de dezembro de 2020

Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade nº 202011.0417.01380137-IA-770, de 04 de novembro de 2020, da Central de Indisponibilidade de Bens, procede-se à presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens e direitos** de KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A, inscrita no CNPJ sob nº 92.673.029/0001-52, nos termos da decisão proferida nos autos do processo nº 03781003420055090004, em trâmite perante o Juízo de Direito da 4ª Vara do Trabalho de Curitiba, estado do Paraná.


Mariana Garcia Fogo
Escrevente Autorizada


Luciane Rosa Falcade
Escrevente Autorizada

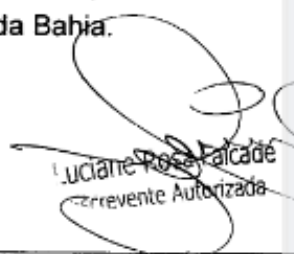
(Selo: 1112943E10000000590226208)

AV.07/M.59.022, em 30 de dezembro de 2020

Prenotação nº 238.318, de 15 de dezembro de 2020

Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade nº 202012.1510.01427044-IA-620, de 15 de dezembro de 2020, da Central de Indisponibilidade de Bens, procede-se à presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens e direitos** de KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A, inscrita no CNPJ sob nº 92.673.029/0001-52, nos termos da decisão proferida nos autos do processo nº 0009900902005505018, em trâmite perante o Juízo de Direito da 18ª Vara do Trabalho de Salvador, Estado da Bahia.


Jaqueline K. L. de Melo Silva
Escrevente Autorizada


Luciane Rosa Falcade
Escrevente Autorizada

(Selo: 1112943E10000000590227206)

AV.08/M.59.022, em 16 de março de 2021

Prenotação nº 240.075, de 15 de fevereiro de 2021

Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade nº 202102.1215.01489624-IA-410, de 12 de fevereiro de 2021, da Central de Indisponibilidade de Bens, procede-



Continua no verso

CNM: 111294.2.0059022-20



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula
59.022

ficha
03

verso

se à presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens e direitos** de KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A, inscrita no CNPJ sob nº 92.673.029/0001-52, nos termos da decisão proferida nos autos do processo nº 02148005720065020002, em trâmite perante o Juízo de Direito da 2ª Vara do Trabalho, desta Capital.

Luciane Rosa Falcade
Escrevente Substituta

(Selo: 1112943E10000000590228212)

AV.09/M.59.022, em 26 de novembro de 2021

Prenotação nº 250.192, de 28 de outubro de 2021

Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade nº 202110-2812-01490031-IA-610, de 28 de outubro de 2021, da Central de Indisponibilidade de Bens, procede-se à presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens e direitos** de KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A, inscrita no CNPJ sob nº 92.673.029/0001-52, nos termos da decisão proferida nos autos do processo nº 00016934019968160001, em trâmite perante o Juízo de Direito da 11ª Vara Cível de Curitiba, Estado do Paraná.

Maria Cristina Felix Rubens
Escrevente Autorizada

Luciane Rosa Falcade
Escrevente Substituta

(Selo: 1112943E10000000800470021D)

AV.10/M.59.022, em 07 de janeiro de 2022

Prenotação nº 251.747, de 10 de dezembro de 2021

Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade nº 202112.0916.01942986-IA-860, de 09 de dezembro de 2021, da Central de Indisponibilidade de Bens, procede-se à presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade**

Continua na ficha 04

CNM: 111294.2.0059022-20



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

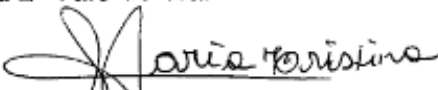
CNS 11.129-4

matrícula
59.022

ficha
04

São Paulo, 07 de janeiro de 2022

dos bens e direitos de KWIKAIR CARGAS EXPRESSAS S/A, inscrita no CNPJ sob nº 92.673.029/0001-52, nos termos da decisão proferida nos autos do processo nº 03983004120025120018, em trâmite perante o Juízo de Direito da 2ª Vara do Trabalho de Blumenau, Estado de Santa Catarina.


Maria Cristina Felix Ribeiro
Escrivente Autorizada
(Selo: 1112943E10000008011465222)

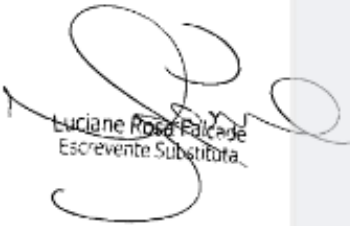

Luciane Rosa Falcade
Escrivente Substituta

AV.11/M.59.022, em 30 de março de 2022

Prenotação nº 254.624, de 02 de março de 2022

Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade nº 202203.0121.02031960-IA-370, de 01 de março de 2022, da Central de Indisponibilidade de Bens, procede-se à presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens e direitos de KWIKAIR CARGAS EXPRESSAS S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 92.673.029/0001-52, nos termos da decisão proferida nos autos do processo nº 01985003220095020061, em trâmite perante o Juízo de Direito da 61ª Vara do Trabalho, desta Capital.


Maria Cristina Felix Ribeiro
Escrivente Autorizada
(Selo: 1112943E1000000802805822W)


Luciane Rosa Falcade
Escrivente Substituta

AV.12/M.59.022, em 09 de junho de 2022

Prenotação nº 257.869, de 23 de maio de 2022

Nos termos da Carta de Adjudicação expedida em 23 de fevereiro de 2022, pelo 21º Tabelião de Notas da Comarca desta Capital, na forma prevista nos itens 214 a 219, da Seção XII, do Capítulo XVI, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos de

Continua no verso

CNM: 111294.2.0059022-20



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula
59.022

ficha
04

verso

Desapropriação, processo nº 0004034-10.2010.8.26.0053, do Juízo de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública/Acidentes do Foro Central, desta Capital, e à vista da certidão de dados cadastrais do imóvel IPTU - 2022, emitida por meio do sistema informatizado da Prefeitura desta Capital, em 21 de março de 2022, procede-se à presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula acha-se, atualmente, inscrito no cadastro municipal sob nº 062.245.0001-0.


Maximiliano Correia de Carvalho
Escrevente Autorizado

(Selo: 1112943310000008042479228)


Maria Cristina Claudio
Escrevente Substituta

AV.13/M.59.022, em 09 de junho de 2022

Prenotação nº 257.869, de 23 de maio de 2022

Nos termos da carta de adjudicação mencionada na AV.12 supra, extraída dos autos nº 0004034-10.2010.8.26.0053, da ação de desapropriação, requerida pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - C.D.H.U.**, inscrita no CNPJ sob nº 47.865.597/0001-09, com sede nesta Capital, na Rua Boa Vista, nº 170, em face da proprietária **KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S.A.**, já qualificada, para constar que em razão da procedência da ação, foi aberta nesta data a matrícula nº 73.530, ficando em consequência, **encerrada a presente.**


Maximiliano Correia de Carvalho
Escrevente Autorizado

(Selo: 111294331000000804248022P)


Maria Cristina Claudio
Escrevente Substituta



CNM: 411294.2.0065904-35



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNS 11.129-4

São Paulo, 29 de março de 2016

matrícula
65.904

ficha
01

IMÓVEL: Um terreno situado na Rua Kampala, s/nº, Jardim Jaú, no 41º Subdistrito - Cangaíba, declarado de utilidade pública para implantação de passarelas da linha 12 - Safira - Km 11 - Poste 02, na Linha F da CPTM, localizado pelo viaduto General Milton Tavares de Souza, Rua Kampala e Rua Natal Basile, delimitado pelo perímetro 1-2-3-4-5-6-1, que assim se descreve: Do vértice 1 (N 7.398.495,880 m e E 341.683,139 m) segue com azimute de 172º40'37" na distância de 31,25 metros até o vértice 2 (N 7.398.464,885 m e E 341.687,123 m) segue com ângulo central de 103º06'06", raio de 2,05 metros e desenvolvimento de 3,69 metros até o vértice 3 (N 7.398.463,225 m e E 341.689,871 m) onde segue com azimute de 356º01'06" e distância de 28,58 metros até o vértice 4 (N 7.398.491,740 m e E 341.687,886 m) seguindo com azimute de 356º10'47" na distância de 0,61 metros até o vértice 5 (N 7.398.492,353 m e E 341.687,845 m) com azimute de 345º45'36" na distância de 5,53 metros até o vértice 6 (N 7.398.497,717 m e E 341.686,484 m) segue com ângulo central de 137º06'02", raio de 2,05 metros e desenvolvimento de 4,90 metros até o vértice 1, ponto inicial da descrição do perímetro, encerrando a área de 119,79 metros quadrados.

Contribuinte: 062.245.0001-0 A.M.

PROPRIETÁRIA: KMKASA R CARGAS EXPRESSAS S/A, inscrita no CNPJ sob nº 92.673.029/0001-52, com sede nesta Capital, na Avenida Morvan Dias de Figueiredo, nº 6.159, Parque Novo Mundo.

REGISTRO ANTERIOR: R.07/M.30.871, deste Oficial de Registro, feito em 05 de novembro de 1999.

O Escrevente


Ana Paula dos Santos
Escrevente Autorizada

Continua no verso

CNM: 111294.2.0065904-35



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula

65.904

ficha

01

verso

R.01/M.65.904, em 29 de março de 2016

Prenotação nº 197.699, de 15 de março de 2016

Nos termos da carta de adjudicação emitida em 05 de novembro de 2015, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, extraída dos autos nº 0002079-41.2010.8.26.0053, da Ação de Desapropriação, ajuizada pela COMPANHIA PAULISTA DE TRENS METROPOLITANOS - CPTM, inscrita no CNPJ sob nº 01.832.679/0001-23, com sede nesta Capital, na Rua Boa Vista, nº 185, Centro, em face da proprietária, KWKASAIR CARGAS EXPRESSAS S/A, já qualificada; procede-se ao presente registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi incorporado ao patrimônio da expropriante, COMPANHIA PAULISTA DE TRENS METROPOLITANOS - CPTM, nos termos da sentença proferida em 31 de outubro de 2013, transitada em julgado em 17 de janeiro de 2014, mediante a indenização no valor de R\$38.356,78.

O Escrevente

Ana Paula dos Santos
Escrevente Autorizada

CNM: 111294.2.0073530-49



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula
73.530

ficha
01

CNS 11.129-4

São Paulo, 09 de junho de 2022

IMÓVEL: Um terreno situado na Rua Natal Basile, esquina com a Rua Kampala, no 41º Subdistrito - Cangaíba, declarado de utilidade pública para implantação do Conjunto Habitacional PENHA - A, que assim se descreve: "Tem início no ponto 1 de coordenadas N=7.398.233,8638 e E=341.556.4851, distante 5,12 metros da intersecção dos alinhamentos da Rua Natal Basile e Rua Kampala. Deste ponto segue pelo alinhamento da Rua Natal Basile, na direção azimutal de 72°33'38" e distância de 43,25 metros até o ponto 2; deflete à direita com azimute de 159°34'29" e distância de 5,21 metros até o ponto 3; deflete à esquerda com azimute de 68°03'11" e distância de 117,99 metros até o ponto 4; em confronto do ponto 1 até aqui, com a Prefeitura Municipal de São Paulo; deflete à esquerda com azimute de 01°17'02" e distância de 82,76 metros até o ponto 5; deflete à direita com azimute de 03°16'00" e distância de 57,28 metros até o ponto 6; deflete à esquerda com azimute de 356°50'41" e distância de 88,13 metros até o ponto 7; deflete à esquerda com azimute de 343°40'01" e distância de 9,22 metros até o ponto 8; em confronto do ponto 4 até aqui, com a Faixa de domínio da Rede Ferroviária Federal - S/A; deflete à esquerda com azimute de 260°01'29" e distância de 71,83 metros até o ponto 9; deflete à direita com azimute de 267°58'03" e distância de 94,36 metros até o ponto 10; em confronto do ponto 8 até aqui, com propriedade de Angelo de Mari; deflete à esquerda pelo alinhamento da Rua Kampala, com azimute de 154°54'53" e distância de 67,79 metros até o ponto 11; segue em curva à direita, com raio de 19,00 metros e desenvolvimento de 7,89 metros até o ponto 12; prossegue, com azimute de 178°42'46" e distância de 31,97 metros até o ponto 13; segue em curva à direita, com raio de 54,00 metros e desenvolvimento de 9,99 metros até o ponto 14; prossegue, com azimute de 189°18'41" e distância de 26,73 metros até o ponto 15; segue em curva à direita, com raio de 36,00 metros e desenvolvimento de 15,60 metros até o ponto 16; prossegue, com azimute de 214°08'10" e distância de 13,96 metros até o ponto 17; segue em curva à esquerda, com raio de 65,00 metros e desenvolvimento de 14,03 metros até o ponto 18; prossegue, com azimute de 201°46'02" e distância de 28,88 metros

Continua no verso

CNM: 111294.2.0073530-49



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula 73.530	ficha 01
verso	

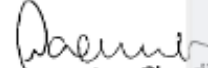
até o ponto 19; segue em curva à esquerda, com raio de 29,00 metros e desenvolvimento de 19,20 metros até o ponto 20; prossegue, com azimute de 163°50'04" e distância de 50,54 metros até o ponto 21; segue em curva à esquerda, com raio de 5,00 metros e desenvolvimento de 7,97 metros até o ponto 1, início desta descrição, encerrando uma área de 39.697,90 metros quadrados.

Contribuinte: 062.245.0001-0.

PROPRIETÁRIA: KWIKAIR CARGAS EXPRESSAS S.A., com sede nesta Capital, na Avenida Morvan Dias de Figueiredo, nº 6.159, Parque Novo Mundo, inscrita no CNPJ sob nº 92.673.029/0001-52.

REGISTROS ANTERIORES: R.07/M.39.871, feito em 05 de novembro de 1999; e M.59.022, feita em 20 de abril de 2012, ambas deste Oficial de Registro de Imóveis.


Maximiliano Correia de Carvalho
Escritor Autorizado
(Selo: 111294314000000804247722D)


Maria Cristina Claudio
Escritor Substituto

R.01/M.73.530, em 09 de junho de 2022

Prenotação nº 257.869, de 23 de maio de 2022

Nos termos da Carta de Adjudicação expedida em 23 de fevereiro de 2022, pelo 21º Tabelião de Notas da Comarca desta Capital, na forma prevista nos itens 214 a 219, da Seção XII, do Capítulo XVI, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos nº 0004034-10.2010.8.26.0053, do Juízo de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública/Acidentes do Foro Central, desta Capital, da ação de desapropriação, ajuizada pela COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - C.D.H.U., inscrita no CNPJ sob nº

Continua na ficha 02

CNM: 111294.2.0073530-49



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula
73.530

ficha
02

CNS 11.129-4

São Paulo, 09 de junho de 2022

47.865.597/0001-09, com sede nesta Capital, na Rua Boa Vista, nº 170, em face da proprietária, KWIKASAIR CARGAS EXPRESSAS S.A., já qualificada, procede-se ao presente registro para constar que o imóvel desta matrícula foi incorporado ao patrimônio da expropriante, **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - C.D.H.U.**, já qualificada, nos termos da sentença proferida em 11 de fevereiro de 2016, reformada pelo v.acórdão da 4ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça, deste Estado, prolatado em 20 de fevereiro de 2017, no Despacho datado de 21 de fevereiro de 2018, pelo Serviço de Processamento do 2º Grupo de Câmara de Direito Público, e Decisão do agravo em recurso especial datado de 13 de dezembro de 2018 pelo Superior Tribunal de Justiça, mediante a indenização no valor de R\$7.468.000,00.


Maximiano Correia de Carvalho
Escrivente Autorizado

(Selo: 111294321000000804247822C)


Maria Cristina Claudio
Escrivente Substituta

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,13

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



Atributo		Valor
Setor		062
Quadra		245
Lote		0002
Situação		ATIVO
Dígito SQL	Situação	9
Condomínio		00
Nome do Logradouro		AV CDSSA ELISABETH DE ROBIANO
Número da Porta		2100
Tipo de Uso		Outras edificações de uso coletivo, com utilização múltipla
Tipo do terreno		De esquina
Área do terreno		5900
Área construída		3800

1 de 1

10 DADOS DE MERCADO



Amostra n.º1

Código

Data: 29/07/2025

Link:

https://www.vivareal.com.br/imovel/jardim-america-da-penha-zona-leste-sao-paulo-768m2-venda-RS2750000-id-2802187429/

Endereço:

Avenida Ayrton Pretini, 750

Bairro:

Jardim América da Penha

Cidade:

São Paulo

UF:

SP

Fonte/ telefone:

Administradora Predial Caravieri - (11) 99509-5162

Idade aparente :

20 Anos

Tipo:

Prédio Comercial

Padrão de construção:

Médio

Estado de conservação

Regular

Terreno (m2)

768,00

Testada

24,00

Área construída (m2)

340,00

Área útil (m2)

0,00

Área comum(m2)

0,000

Área total(m2)

0,00

Salas

0

Banheiros

0

N.º vagas

0

Status

a venda

Preço de venda

R\$ 2.750.000,00

R\$/ m² construção

R\$ 974.071,93

R\$/ m² terreno

R\$ 2.312,41

Obs.:

Galpão com um grande terreno na Penha, na saída para Avenida Ayrton Sena.



Amostra n.º2

Código

Data: 29/07/2025

Link:

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-penha-de-franca-zona-leste-sao-paulo-1000m2-venda-RS3600000-id-2783435723/

Endereço:

Avenida Amador Bueno da Veiga, 3185

Bairro:

Penha De Franca

Cidade:

São Paulo

UF:

SP

Fonte/ telefone:

Imóveis Império - (11) 93732-0334

Idade aparente :

20 Anos

Tipo:

Galpão

Padrão de construção:

Médio

Estado de conservação

Regular

Terreno (m2)

1.000,00

Testada

20

Área construída (m2)

300,00

Área útil (m2)

0,00

Área comum(m2)

0,000

Área total(m2)

0,00

Salas

0

Banheiros

0

N.º vagas

0

Status

a venda

Preço de venda

R\$ 3.600.000,00

R\$/ m² construção

R\$ 992.179,20

R\$/ m² terreno

R\$ 2.607,82

Obs.:

Galpão com 300 metros de área construída, com estacionamento amplo, escritórios, banheiros, dois galpões e poço artesiano.



Amostra n.º3

Código

Data: 29/07/2025

Link:

https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-penha-de-franca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-750m2-venda-RS2900000-id-2675896382/

Endereço:

Rua Siuci, 41

Bairro:

Penha De Franca

Cidade:

São Paulo

UF:

SP

Fonte/ telefone:

Tukunaga Imóveis - (11) 4386-4007

Idade aparente :

20 Anos

Tipo:

Galpão

Padrão de construção:

Médio

Estado de conservação

Regular

Terreno (m2)

750,00

Testada

25,00

Área construída (m2)

500,00

Área útil (m2)

0,00

Área comum(m2)

0,00

Área total(m2)

0,00

Salas

0

Banheiros

0

N.º vagas

0

Status

a venda

Preço de venda

R\$ 2.900.000,00

R\$/ m² construção

R\$ 830.950,08

R\$/ m² terreno

R\$ 2.758,73

Obs.:

Galpão com sala de atendimento, sala de espera com balcão, 2 escritórios grandes, 2 salas individuais, banheiros masculino e feminino, vestuário



Amostra n.º4

Código

Data: 29/07/2025

Link:

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-penha-de-franca-zona-leste-sao-paulo-379m2-venda-RS1300000-id-2801870675/

Endereço:

Rua Santo Afonso

Bairro:

Penha De Franca

Cidade:

São Paulo

UF:

SP

Fonte/ telefone:

Marengo Imóveis - (11) 99203-8087

Idade aparente :

20 Anos

Tipo:

Galpão

Padrão de construção:

Médio

Estado de conservação

Regular

Terreno (m2)

379,00

Testada

10

Área construída (m2)

0,00

Área útil (m2)

0,00

Área comum(m2)

0,000

Área total(m2)

0,00

Salas

0

Banheiros

0

N.º vagas

0

Status

a venda

Preço de venda

R\$ 1.300.000,00

R\$/ m² construção

R\$ -

R\$/ m² terreno

R\$ 3.430,08

Obs.:

Terreno sem benfeitorias em área de incorporação



Amostra n.º5

Código

Data: 29/07/2025

Link:

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-penha-de-franca-zona-leste-sao-paulo-700m2-venda-RS2300000-id-2811191216/

Endereço:

Rua Frei Germano

Bairro:

Penha De Franca

Cidade:

São Paulo

UF:

SP

Fonte/ telefone:

Código Imóveis - (11) 2451-1000

Idade aparente :

0

Tipo:

Terreno

Padrão de construção:

Não Aplica

Estado de conservação

0

Terreno (m2)

700,00

Testada

0,00

Área construída (m2)

0,00

Área útil (m2)

0,00

Área comum(m2)

0,000

Área total(m2)

0,00

N.º dormitório

0

N.º suite

0

N.º vagas

0

Status

a venda

Preço de venda

R\$ 2.300.000,00

R\$/ m² construção

R\$ -

R\$/ m² terreno

R\$ 3.285,71

Obs.:

Terreno sem benfeitorias em área de incorporação

10.1 MEMORIAL DE CÁLCULO

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Zona	Padrão	Conserv.	Esquina	Fator Área	Topografia	Infraestrutura	V.U.Final
1	R\$ 2.312,41	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,858	1,00	1,00	R\$ 1.864,54
2	R\$ 2.607,82	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,887	1,00	1,00	R\$ 2.173,27
3	R\$ 2.758,73	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,855	1,00	1,00	R\$ 2.217,84
4	R\$ 3.430,08	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,785	1,00	1,00	R\$ 2.532,04
5	R\$ 3.285,71	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,848	1,00	1,00	R\$ 2.618,81
6										
7										
8										
9										
10										

Média = R\$ 2.281,30

limite superior = + 30% R\$ 2.965,69

limite inferior = - 30% R\$ 1.596,91

amostra fora da média Não há

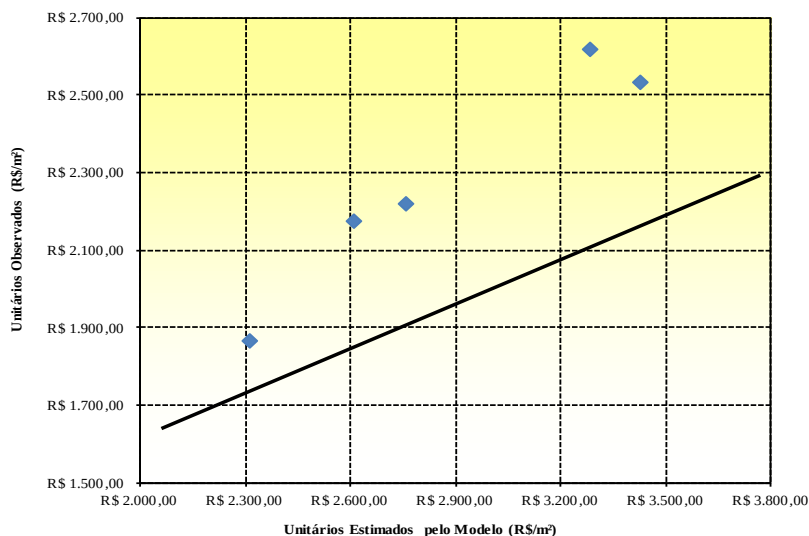
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Custo Unitário (R\$/m²)	BDI (%)	Área Construída (m²)	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Estimada da Edificação (Anos)	Estado de Conservação (Referência)	Custo da Construção Nova (R\$)	Custo da Construção Atual (R\$)
1.980,15	44,73	620,00	70	44,73%	35	Regular	1.776.840,08	422.887,94

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Terreno	2.620,16
Valor Terreno / m²	R\$ 2.281,30
Valor Terreno	R\$ 5.977.370,59
Valor Construção	R\$ 422.887,94
Valor Imóvel	R\$ 6.400.258,52

Gráfico de Unitários Observados versus Unitários Estimados pelo Modelo (venda)



10.2 LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS