



JOSÉ ROBERTO GRAICHE
ADVOCACIA
OAB/SP: 19.608-J

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DO FÓRUM REGIONAL DE SANTO AMARO**

Processo nº 1003002-54.2025.8.26.0011

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AQUARELLE, por sua advogada e bastante procuradora que esta subscreve, nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que promove em face de **MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA E OUTRO**, perante esse MM. Juízo e respectivo Cartório, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., requer a juntada das avaliações do imóvel penhorado, para homologação do valor, ficando a média no importe de R\$ 1.938.769,50 (um milhão, novecentos e trinta e oito mil, setecentos e sessenta e nove reais e cinquenta centavos).

Nestes Termos,
P. Deferimento.

São Paulo, 18 de março de 2026.

TATIANE CAMPOS GEIB
OAB/SP nº 300.177

ESTIMATIVA DE VALOR MERCADOLÓGICO

FINALIDADE: *Proceder a análise e avaliação do imóvel, mediante método técnico com critérios definidos, e assim ao final estimar o seu valor de mercado imobiliário. O valor de mercado estima o preço do imóvel, que é apurado pelo equilíbrio econômico alcançado pela lei da oferta e da demanda ao momento da análise.*

1 – OBJETO DA AVALIAÇÃO: *Constitui objeto do presente laudo a **avaliação de bens imóveis**. A avaliação tem por finalidade a **determinação do valor de mercado**, considerando as **características físicas, legais e mercadológicas** dos bens, observados os critérios técnicos usualmente adotados na engenharia de avaliações e na prática pericial imobiliária.*

– INTERESSADO/DESTINATÁRIO: *Dr. João Luiz Montini Filho.*

2 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS: *MATRÍCULA nº 341.222 do 11ª Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, estado de São Paulo.*

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 13-1, localizado no 13º pavimento do “BLOCO 1”, integrante do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AQUARELLE”, situado na Rua Iuru, nº 40, e Ruas Nelson Gama de Oliveira, Jandiatuba, Itapirumim, e Viela 10, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa coberta de 260,140m², a área comum total de 242,395m², sendo a área comum coberta edificada de 159,784m², na qual acham-se incluídas as áreas referentes a 04 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 1º, 2º e 3º subsolos, destinadas à guarda de igual número de automóveis, com auxílio de manobristas/garagista, e a 01 depósito, e a área comum descoberta de 82,611m², perfazendo a área total de 502,535m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,9055% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme registro feito sob nº 33 na Matrícula nº 317.179. Contribuinte nº 170.004.0061-6 em área maior.

3 – METODOLOGIA EMPREGADA: *O critério técnico que sustentou a determinação de valor e correspondente mensuração dos elementos patrimoniais envolvidos no presente parecer, foi o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que convalida o valor **estabelecido mesmo ausente vistoria “in loco”**, tal como o caso. O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado quando se dispõe de dados amostrais que permitam a formação de um modelo com tratamento inferencial estatístico, razão pela qual é o método mais representativo do comportamento de mercado.*

4 – CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL: *O imóvel avaliado situada em área urbana, predominante residencial, localização considerada boa, o comércio atende as necessidades da população. Esse parecer teve como base apenas o M² descrito na certidão de matrícula. Durante uma pesquisa de imóveis a venda na região, identificamos uma economia diversificada, e volátil, o município apresenta liquidez média e dispõe de infraestrutura e potencial econômico desenvolvido para geração de receitas. Essas características tornam a região atrativa para investimentos, garantindo segurança e boas perspectivas de valorização no mercado imobiliário.*

5 – TRATAMENTO DOS EXEMPLARES

EXEMPLO Nº	PREÇO MÉDIO M²
E ¹	R\$ 7.800,00
E ²	R\$ 8.000,00
E ³	R\$ 7.000,00
E ⁴	R\$ 7.500,00
MÉDIA ARITMÉTICA P/IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 7.570,00 M²	

O resultado final da pesquisa acima mencionada apurou o valor unitário básico do M² na região.
VALOR R\$ 6,75 (seis reais e setenta e cinco centavos) – MARÇO / 2026.

6 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO: *O mercado imobiliário na região onde o imóvel avaliando está situado, e adjacências, aparentemente tranquila, acompanhando o comportamento das principais cidades brasileiras, representa uma aplicação de baixo risco e certamente favorece seu potencial de aproveitamento/utilização para interesses financeiros (venda, locação, permuta, etc.) Pesquisas recentes sobre ofertas de imóveis assemelhados, sinalizam pela existência de bens em oferta/venda que apresentem simultaneamente dimensões e localização compatíveis e similares com o imóvel avaliando. Esta similaridade certamente é um fator valorizador do bem. Uma vez que utilizamos comparativos de imóveis a venda na mesma cidade e comarca. Estima-se que o valor do M² em que são colocados no mercado ao momento em que são efetivamente negociados ficam entre **R\$ 7.000,00 e R\$ 8.000,00/m²**, representando o valor do M² para o imóvel em questão.*

7 - CONCLUSÃO / DATA: *São Paulo, 04 de março de 2026, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se. IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 13-1, localizado no 13º pavimento do “BLOCO 1”, integrante do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AQUARELLE”, situado na Rua Iuru, nº 40, e Ruas Nelson Gama de Oliveira, Jandiatuba, Itapirumim, e Viela 10, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa coberta de 260,140m², a área comum total de 242,395m², sendo a área comum coberta edificada de 159,784m², na qual acham-se incluídas as áreas referentes a 04 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 1º, 2º e 3º subsolos, destinadas à guarda de igual número de automóveis, com auxílio de manobristas/garagista, e a 01 depósito, e a área comum descoberta de 82,611m², perfazendo a área total de 502,535m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,9055% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme registro feito sob nº 33 na Matrícula nº 317.179. Contribuinte nº 170.004.0061-6 em área maior. Sendo por este parecer avaliado em **R\$ 1.950.000,00 (um milhão novecentos e cinquenta mil reais).***

8 - VALOR RESULTADO CONSOLIDADO

ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:

R\$ 1.950.000,00

(um milhão novecentos e cinquenta mil reais)



PAULO HENRIQUE GOMES DE OLIVEIRA
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI/SP Nº 303653-F



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

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

PAULO HENRIQUE GOMES DE OLIVEIRA
CRECI/SP Nº 303653-F

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

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

Código de autenticidade: **A7261B949C**

Data/hora de emissão: **18 de março de 2026 às 12h33m9s**

Válida até: **12h33m9s de 17 de abril de 2026**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

**LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO
CORRETORA DE IMÓVEIS – CRECI 177073-F**

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. DADOS DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Nome: Ligia Maria de Freitas Cyrino

CRECI: 177.073-F

2. DADOS DO SOLICITANTE

Nome: Dr. João Luiz Montini Filho.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Solicitação para realização de **avaliação técnica de imóvel** registrado sob matrícula de nº. **341.222** do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se do apartamento nº 13-1, localizado no 13º pavimento do “Bloco 1”, integrante do Condomínio Edifício Aquarelle, situado na Rua Iuru, nº 40, com acessos também pelas Ruas Nelson Gama de Oliveira, Jandiatuba, Itapirumim e Viela 10, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, nesta Capital.

O imóvel possui área privativa coberta de 260,140 m², além de área comum total de 242,395 m², sendo 159,784 m² de área comum coberta, na qual se incluem as áreas correspondentes a 04 vagas de garagem indeterminadas, localizadas nos 1º, 2º e 3º subsolos, destinadas à guarda de veículos com auxílio de manobrista/garagista, bem como 01 depósito. Conta ainda com área comum descoberta de 82,611 m², perfazendo a área total de 502,535 m².

Corresponde ao imóvel a fração ideal de 0,9055% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio. O empreendimento encontra-se submetido ao regime de condomínio edilício, conforme registro nº 33 na matrícula nº 317.179, inscrito no cadastro municipal sob o contribuinte nº 170.004.0061-6, em área maior.

4. METODOLOGIA APLICADA

A avaliação foi realizada conforme a **Norma ABNT NBR 14.653-2** e a **Resolução COFECI nº 1.066/2007**, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que se baseia em **pesquisas de imóveis semelhantes** na mesma região.

4.1 Levantamento de Mercado

**LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO
CORRETORA DE IMÓVEIS – CRECI 177073-F**

O presente parecer foi realizada com base em informações obtidas junto a instituições e profissionais especializados no mercado imobiliário no local.

Utilizamos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que define o valor do imóvel por meio da comparação com propriedades de características similares na mesma região.

4.2 Fatores Influenciadores

Foram considerados diversos aspectos que impactam a precificação do imóvel, incluindo:

Localização e infraestrutura urbana: análise da proximidade com escolas, comércio, transporte público, segurança e vias de acesso.

Características do imóvel: tamanho da área privativa.

Liquidez de mercado: tempo médio necessário para venda de imóveis semelhantes na região.

Tendências econômicas e imobiliárias: flutuações nos preços devido a fatores macroeconômicos, como taxa de juros e oferta e demanda locais.

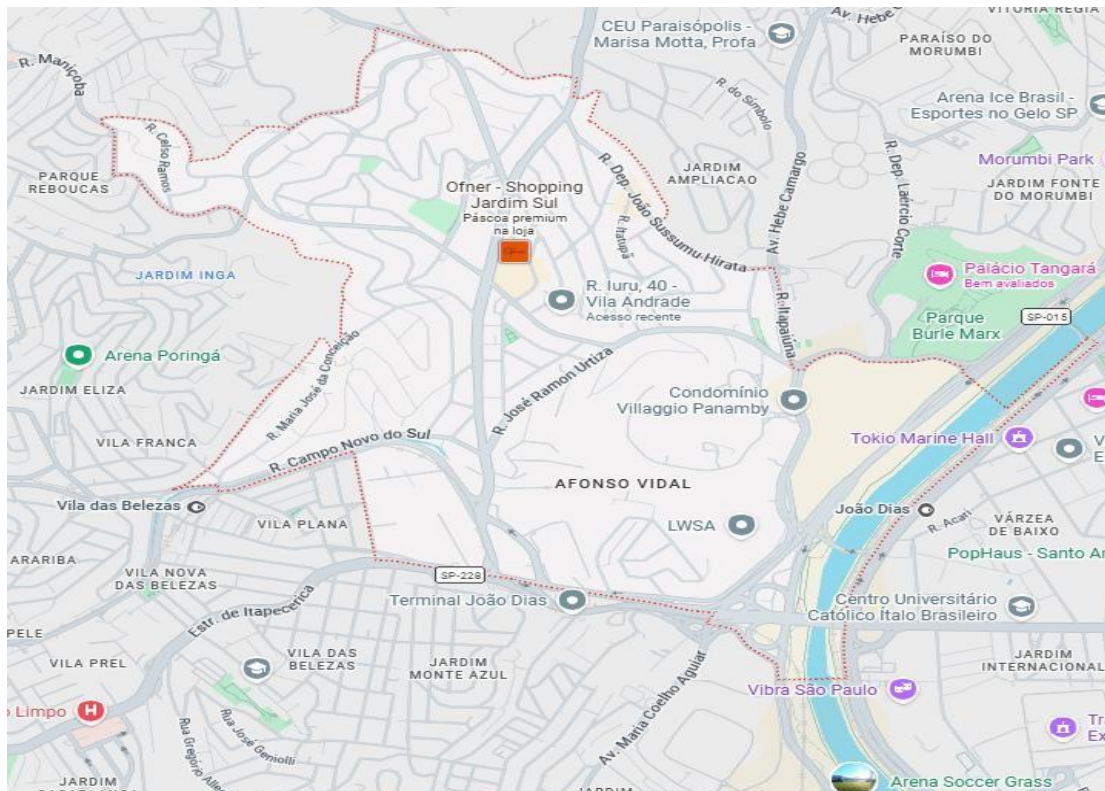
4.3 Análise Comparativa

Foram utilizados imóveis de características similares na mesma região para definir uma faixa de valores compatível com a realidade do mercado. Além dos preços anunciados, foram consideradas transações efetivadas nos últimos seis meses, ponderando diferenças como localização exata, estado de conservação e eventuais diferenciais construtivos.

4.4 AJUSTES E PRECISÃO

Com base nas informações obtidas, aplicamos ajustes nos valores unitários do metro quadrado conforme as diferenças entre os imóveis comparados e o imóvel avaliado. Esses ajustes levam em conta aspectos como conservação, melhorias realizadas e especificidades construtivas.

5. LOCALIZAÇÃO



Comparativos de Imóveis analisados na região:

TIPO DE IMÓVEL	M²	VALOR DE IMÓVEIS
APARTAMENTO	270	R\$ 1.900.000,00
APARTAMENTO	260	R\$ 1.850.000,00
APARTAMENTO	261	R\$ 1.950.000,00

Valor médio do 7.200,00 m² x Área de 260 metros quadrados;

Valor estimado para imóvel de **MATRÍCULA Nº 341.222** do 11 Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. Considerando localização, o tipo de imóvel e as pesquisas mercadológica, o valor é arredondado de: **R\$ 1.873.000,00 (um milhão oitocentos e setenta e três mil reais).**

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

**LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO
CORRETORA DE IMÓVEIS – CRECI 177073-F**

Os valores foram ajustados conforme a demanda do mercado e a liquidez dos imóveis semelhantes. O presente laudo foi elaborado de forma **técnica e imparcial**, respeitando as normas vigentes. Os valores determinados **refletem a realidade do mercado na data da avaliação**.

Não foi possível acessar o interior dos imóveis, o que pode impactar na precificação final. Recomenda-se uma inspeção detalhada do interior dos imóveis para refinar ainda mais a avaliação.

Declaro-me à disposição para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 18 de março de 2026



Ligia Maria de Freitas Cyrino
Corretora de Imóveis - CRECI 177073-F



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

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO
CRECI/SP Nº 177073-F

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

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

Código de autenticidade: **F973A724BC**

Data/hora de emissão: **18 de março de 2026 às 12h20m19s**

Válida até: **12h20m19s de 17 de abril de 2026**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL AVALIANDO: Matrícula 341.222 do 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo.

SOLICITANTE DO PARECER: DR. João Luiz Montini Filho.

1- OBJETIVO

Atendendo à solicitação do **DR. João Luiz**, realiza-se o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, para ser apresentado em processo judicial.

2- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

TIPO DO IMÓVEL: Apartamento Nº 31, localizado no 13º pavimento do bloco 1, integrante do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AQUARELLE.

ENDEREÇO: Rua Iuru, nº 40, e Ruas Nelson Gama de Oliveira, Jandiatuba, Itapimirum, e Viela 10, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro – SP- CEP 05716-120.

ÁREA PRIVATIVA COBERTA: 260,140m²

ÁREA COMUM TOTAL: 242,395m²

ÁREA COMUM COBERTA EDIFICADA: 159,784m²

ÁREA COMUM DESCOBERTA: 82,611m²

ÁREA TOTAL: 502,535m²

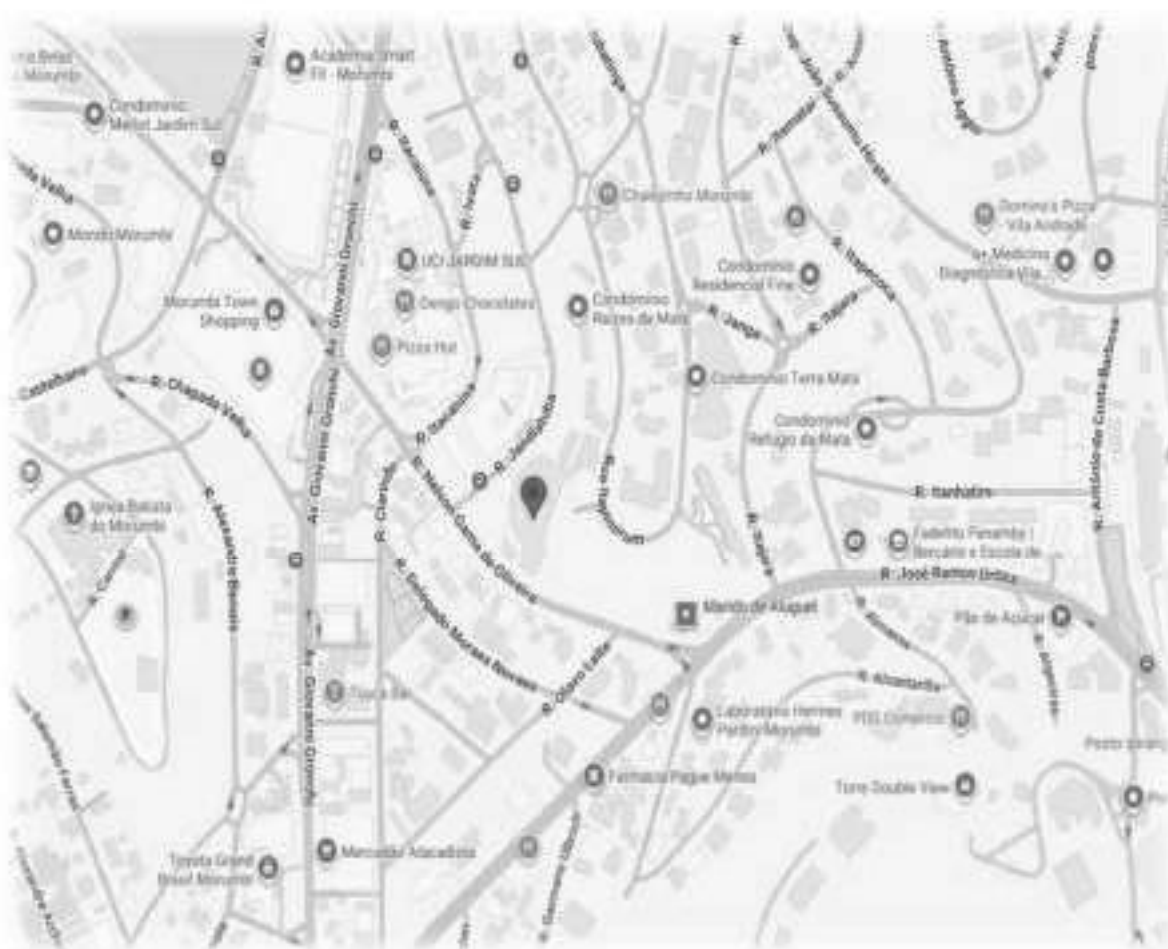
fração ideal correspondente: 0,9055%.

A unidade possui direito ao uso de **04 vagas de garagem indeterminadas**, localizadas nos **1º, 2º e 3º subsolos da garagem coletiva**, com sistema de guarda de veículos mediante **auxílio de manobrista/garagista**, bem como **01 depósito privativo**.

O empreendimento encontra-se submetido ao **regime de condomínio edifício**, conforme registro específico constante na matrícula do imóvel, sendo composto por unidades residenciais autônomas e áreas comuns destinadas ao uso coletivo dos condôminos.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGIA

Google Maps Localização



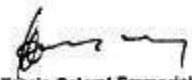
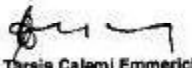
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Fachada do Condomínio



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGIA

3- CERTIDÃO DE MATRÍCULA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula 341.222	ficha 01
São Paulo, 19 de maio de 2006.	
IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 13-1, localizado no 13º pavimento do "BLOCO 1", integrante do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AQUARELLE", situado à Rua Iuru, nº 40, e Ruas Nelson Gama de Oliveira, Jandiatuba, Itapimirim, e Viela 10, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa coberta de 260,140m², a área comum total de 242,395m², sendo a área comum coberta edificada de 159,784m², na qual acham-se incluídas as áreas referentes a 04 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 1º, 2º e 3º subsolos, destinadas a guarda de igual número de automóveis, com auxílio de manobrista/garagista, e a 01 depósito, e a área comum descoberta de 82,611m², perfazendo a área total 502,535m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,9055% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 33 na Matrícula nº 317.179. <u>Contribuinte nº 170.004.0061-5 em área maior.</u> PROPRIETÁRIA:- <u>JARDIM SUL INCORPORADORA LTDA.</u>, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.536.136/0001-71, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.092, 17º andar. REGISTROS ANTERIORES:- R.11/Matrs.87.638 a 87.643, 87.645 a 87.658 e 87.660; R.13/Matrs.87.661; e R.12/Matrs.87.644, 87.659 e 87.662 a 87.666 (Matr.317.179) deste Serviço Registral, feitos em 24/08/2001.  Tarsis Calemi Emmerick Escrivente Substituto Av.1/341.222:- Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço. Data da Matrícula.  Tarsis Calemi Emmerick Escrivente Substituto Av.2/341.222:- Por escritura de 23 de janeiro de 2007, do 9º Tabelião de Notas desta Capital, livro 8.027, pág. 019, e de conformidade com a certidão de dados cadastrais expedida em 28/03/2007, via Internet, pela PMSP, procede-se a presente	

4- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO.

A unidade encontra-se inserida em condomínio edifício composto por torres residenciais, com padrão construtivo compatível com empreendimentos de médio/alto padrão da região. O edifício apresenta infraestrutura condominial típica, incluindo áreas comuns destinadas à circulação, lazer e

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGIA

serviços, conforme projeto aprovado e características usuais de empreendimentos similares.

O apartamento está situado em pavimento elevado, o que, em geral, proporciona melhor ventilação, iluminação natural e menor interferência de ruídos provenientes da via pública. A unidade integra o conjunto de apartamentos do condomínio, com acesso por áreas comuns e circulação vertical composta por elevadores e escadas.

O imóvel está situado no bairro **Vila Andrade**, distrito administrativo de Santo Amaro, no município de São Paulo.

De acordo com a legislação urbanística vigente do **Plano Diretor Estratégico e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo**, a região apresenta **predominância de uso residencial**, com presença de empreendimentos verticais e horizontais de médio e médio-alto padrão, além de atividades comerciais e de serviços de apoio ao uso residencial.

O zoneamento local permite a coexistência de atividades residenciais com comércio e serviços de baixo e médio impacto, o que contribui para a dinamização urbana e valorização imobiliária da região.

A área encontra-se inserida em região urbana consolidada, com plena infraestrutura urbana e ocupação regular, apresentando demanda constante por imóveis residenciais.

Nível de Serventia da Região, onde se localiza o imóvel avaliando apresenta **nível de serventia classificado como BOM**, caracterizando-se por área urbana consolidada e dotada de infraestrutura adequada ao uso residencial predominante.

O local é atendido por **vias públicas pavimentadas**, com circulação viária regular e acesso a importantes eixos de mobilidade da zona sul do município de **São Paulo**, tais como a **Avenida Giovanni Gronchi**, a **Avenida João Dias** e a **Marginal Pinheiros**, que proporcionam integração com outras regiões da cidade. A área conta com **infraestrutura urbana completa**, incluindo rede de abastecimento de água, sistema de esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, rede de telefonia e internet, além de serviço regular de coleta de resíduos sólidos.

Quanto aos **equipamentos urbanos**, o entorno dispõe de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços de apoio à vida cotidiana, tais como supermercados, farmácias, instituições de ensino, academias e centros comerciais, destacando-se a proximidade com o **Shopping Jardim Sul** e o **Morumbi Town Shopping**.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

No que se refere aos **serviços de saúde e educação**, a região conta com hospitais, clínicas médicas, postos de atendimento e diversas instituições de ensino públicas e privadas, atendendo satisfatoriamente às necessidades da população residente.

Diante do exposto, conclui-se que o imóvel se encontra inserido em **região com bom nível de serventia, adequada oferta de infraestrutura urbana, serviços e acessibilidade**, fatores que contribuem positivamente para sua **atratividade e valorização no mercado imobiliário**.

5- INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO

O Condomínio Aquarelle conta com uma infraestrutura completa, oferecendo aos moradores uma série de comodidades, como churrasqueira, forno de pizza, garagem para visitas, gerador, jardim, piscina (inclusive aquecida e infantil), playground, quadra poliesportiva, sala de ginástica, salão de festas, salão de jogos e sauna, conta ainda com portaria e segurança 24h.

6- DAS REFERÊNCIAS MERCADOLÓGICA

Ano/etna	Localização	Área Privativa (m²)	Vagas	Quartos	Banheiros	Valor de Oferta	Valor do m²	Fonte de Pesquisa
1	Rua Iuru - Santo Amaro	260	4	3	3	R\$ 2.450.000,00	R\$ 9.423,08	Anúncio Internet
2	Rua Iuru - Santo Amaro	261	4	4	6	R\$ 1.830.000,00	R\$ 7.011,49	Anúncio Internet
3	Rua Iuru - Santo Amaro	261	4	4	6	R\$ 1.950.000,00	R\$ 7.471,26	Anúncio Internet
4	Rua Iuru - Santo Amaro	261	4	4	5	R\$ 1.830.000,00	R\$ 7.011,49	Anúncio Internet
5	Rua Iuru - Santo Amaro	268	4	4	6	R\$ 1.948.000,00	R\$ 7.268,66	Anúncio Internet

VALOR MÉDIO M² =	R\$ 7.637,20
VALOR DO IMÓVEL =	R\$ 1.993.308,50

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGIA

ELEMENTO 01

Local: Vila Andrade, Rua Iuru.

Tipo: apartamento

Área útil: 260m²

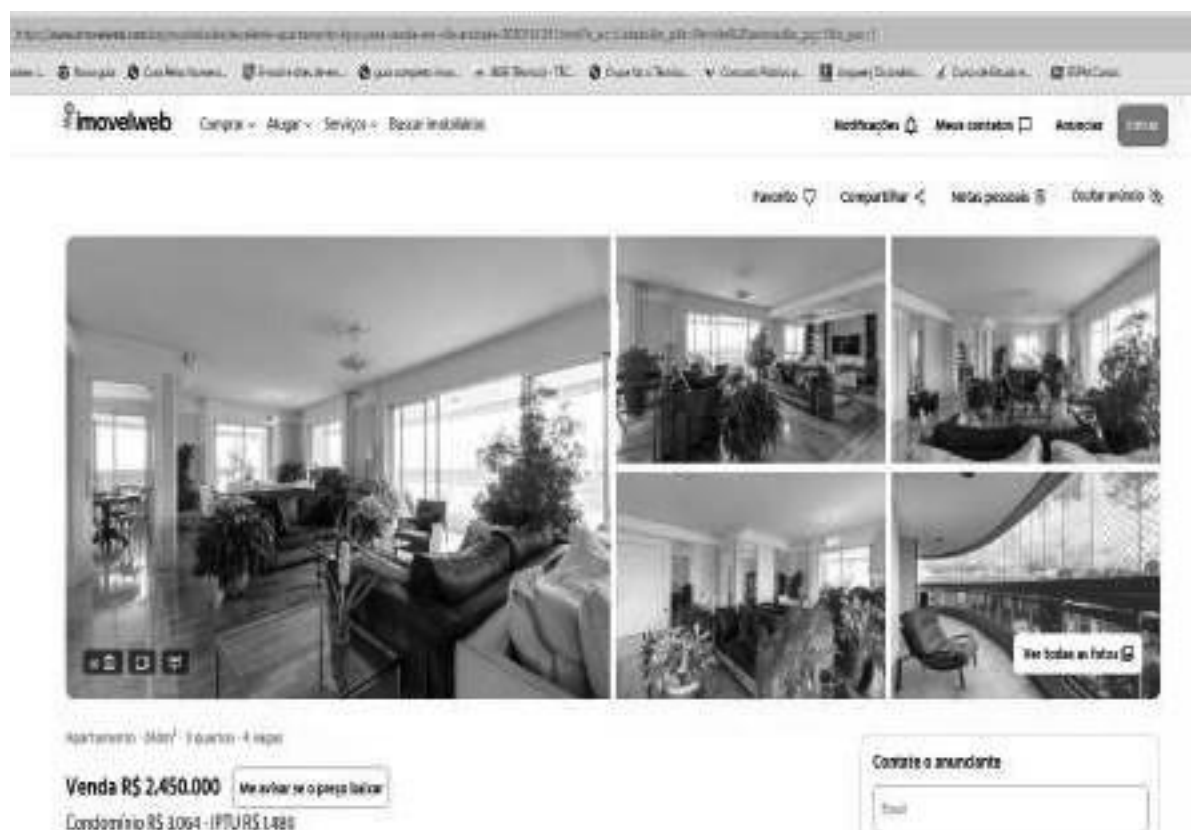
Preço para comercialização: R\$ 2.450.000,00

Fonte de Informação: RE/MAX (Imovelweb)

Finalidade : Venda

Cidade: São Paulo

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-apartamento-tipo-para-venda-em-vila-andrade-3030161201.html?n_src=Listado&n_pills=Permite%20animais&n_pg=1&n_pos=1



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGIA

ELEMENTO 02

Local: Vila Andrade, Rua Iuru.

Tipo: apartamento

Área útil: 261m²

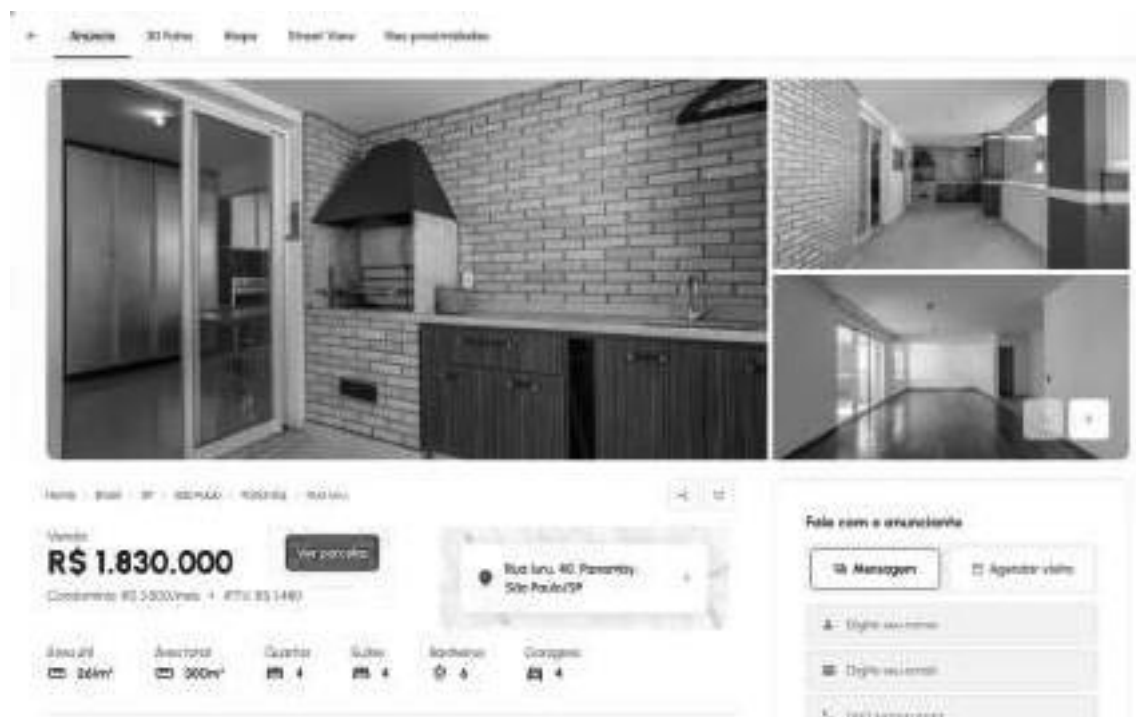
Preço para comercialização: R\$ 1.830.000,00

Fonte de Informação: Lopes Urban (Chaves na mão)

Finalidade : Venda

Cidade: São Paulo

[https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-panamby-300m2-R\\$1830000/id-33784014/](https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-panamby-300m2-R$1830000/id-33784014/)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGIA

ELEMENTO 03

Local: Vila Andrade, Rua Iuru.

Tipo: apartamento

Área útil: 261m²

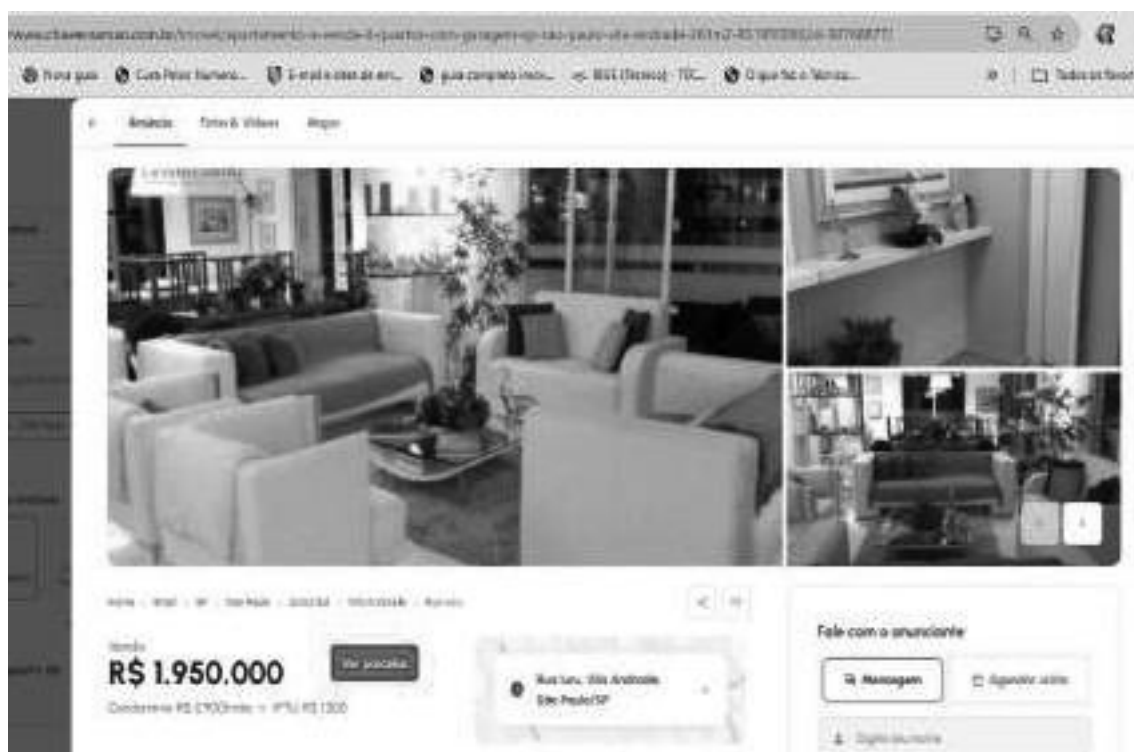
Preço para comercialização: R\$ 1.950.000,00

Fonte de Informação: Lacerda Cabrera Brokers (Chaves na mão)

Finalidade : Venda

Cidade: São Paulo

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-vila-andrade-261m2-RS1950000/id-30768877/>



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGIA

ELEMENTO 04

Local: Vila Andrade, Rua Iuru.

Tipo: apartamento

Área útil: 261m²

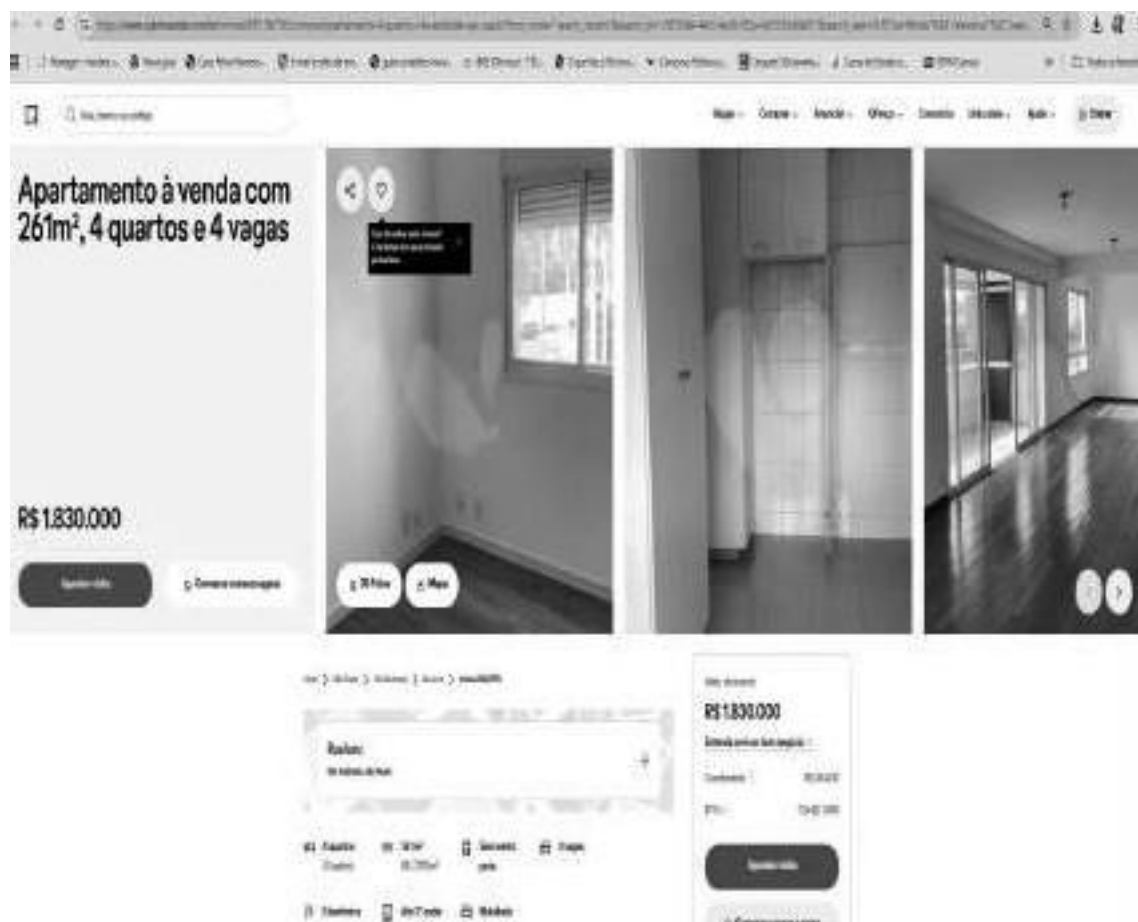
Preço para comercialização: R\$ 1.830.000,00

Fonte de Informação: Quinto Andar (Quinto Andar)

Finalidade : Venda

Cidade: São Paulo

https://www.quintoandar.com.br/imovel/895186750/comprar/apartamento-4-quartos-vila-andrade-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%22c98700af-44c5-4a56-853a-fa5101dd8e05%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A%22%22personalization%22%3Afalse%7D



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGIA

ELEMENTO 05

Local: Vila Andrade, Rua Iuru.

Tipo: apartamento

Área útil: 261m²

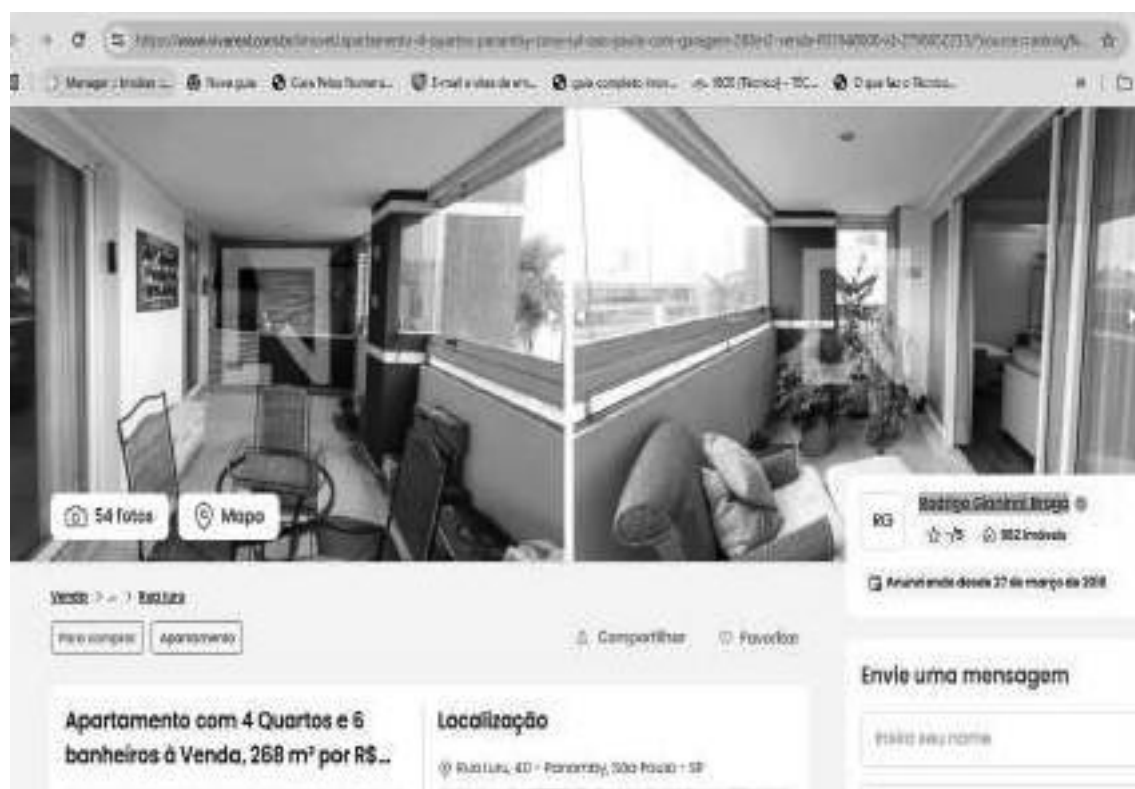
Preço para comercialização: R\$ 1.948000,00

Fonte de Informação: RG Rodrigo Gianinni Braga (Viva Real)

Finalidade : Venda

Cidade: São Paulo

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-panamby-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-268m2-venda-R\\$1948000-id-2796052235/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-panamby-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-268m2-venda-R$1948000-id-2796052235/?source=ranking%2Crp)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

A partir da análise das amostras comparativas pesquisadas no mercado imobiliário local, foi obtido o **valor médio do metro quadrado (R\$/m²)**, utilizado como referência para a estimativa do valor do imóvel objeto deste parecer.

O cálculo foi realizado considerando a média dos valores unitários obtidos nas amostras pesquisadas, após análise de similaridade entre os imóveis comparativos e o imóvel avaliando

O presente **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM** foi elaborado com base nas informações documentais fornecidas pelo interessado, em especial a **Certidão de Matrícula do imóvel**, bem como em dados obtidos por meio de **pesquisa mercadológica e análise comparativa de anúncios públicos de imóveis disponibilizados na rede mundial de computadores**.

Ressalta-se que **não foi realizada vistoria técnica presencial no imóvel**, razão pela qual não foram verificadas **in loco** as condições estruturais da unidade, seu estado de conservação, padrão de acabamento, eventuais reformas, ampliações, alterações construtivas, bem como quaisquer outras características físicas que possam influenciar na formação do valor de mercado.

Dessa forma, o valor apresentado no presente parecer constitui **estimativa de valor mercadológico**, fundamentada no **método comparativo de dados de mercado**, considerando imóveis similares ofertados para venda no mesmo condomínio ou em empreendimentos de características equivalentes situados na mesma região.

O presente parecer foi elaborado **de boa-fé e dentro dos critérios técnicos usualmente adotados no mercado imobiliário**, podendo o valor estimado sofrer variações decorrentes de fatores específicos do imóvel que não puderam ser constatados em razão da **ausência de vistoria técnica presencial**.

7- FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

Este Parecer está definido como “Parecer Técnico” em conformidade com os princípios estabelecidos pelas Normas Brasileiras de Avaliação de Bens – NBR 14.653 (Partes 1 e 2) da ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2011), classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

Considerando a natureza do imóvel e a disponibilidade de informações de

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGIA

mercado, foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**,

por meio da técnica de tratamento por fatores, com o suporte de planilhas eletrônicas elaboradas em Microsoft Excel.

8- CRITÉRIO DE ESCOLHA DO MÉTODO

O método comparativo é o mais indicado para a determinação do valor de mercado de terrenos urbanos, bem como de edificações padronizadas, lojas e salas comerciais, quando há número suficiente de amostras semelhantes disponíveis no mercado. Esse procedimento baseia-se na comparação entre o bem avaliando e outros com características e condições equivalentes, ajustando-se as diferenças entre eles por meio de fatores de homogeneização que refletem as condições reais de mercado.

Dessa forma, foram pesquisados anúncios de unidades disponíveis para comercialização no mesmo condomínio ou em empreendimentos similares situados na mesma região, permitindo a obtenção do valor médio do metro quadrado (R\$/m²) praticado no mercado, utilizado como referência para a estimativa do valor do imóvel objeto deste parecer.

O método comparativo é amplamente utilizado em avaliações imobiliárias por refletir de forma mais fiel o comportamento do mercado, considerando a relação entre oferta e demanda de imóveis com características equivalentes.

9- TÉCNICA DE TRATAMENTO POR FATORES

A técnica adotada consiste em ajustar o valor unitário dos elementos de comparação, aplicando-se fatores de valorização ou desvalorização em função de suas características físicas e locacionais em relação ao imóvel avaliando.

Tais fatores permitem equalizar diferenças quanto a localização, padrão construtivo, topografia, dimensões e proporções do terreno, tornando os dados comparáveis e possibilitando a apuração do valor unitário médio de mercado.

10- VARIÁVEIS CONSIDERADAS NA HOMOGENEIZAÇÃO

Para efeito de homogeneização entre os imóveis pesquisados e o imóvel avaliando, foram consideradas variáveis que influenciam diretamente na formação do valor de mercado, realizando-se a necessária homogeneização dos dados coletados.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGIA

Entre as principais variáveis analisadas, destacam-se:

- **Localização** – inserção do imóvel na malha urbana, características da região e proximidade com infraestrutura urbana e serviços.
- **Área privativa (m²)** – dimensão da unidade, considerada para cálculo e comparação do valor por metro quadrado.
- **Padrão construtivo** – qualidade da edificação, materiais empregados e padrão do empreendimento.
- **Vaga de garagem** – existência e quantidade de vagas vinculadas à unidade.
- **Quantidade de quartos** – quantidade de quartos existentes no imóvel.
- **Quantidade de banheiros** – quantidade de banheiros existentes no imóvel.
- **Infraestrutura e áreas de lazer do condomínio** – presença de equipamentos como piscina, academia, salão de festas, portaria, entre outros.
- **Oferta e demanda na região** – comportamento do mercado imobiliário local.

Essas variáveis foram consideradas na análise comparativa com o objetivo de **aproximar as características dos imóveis pesquisados àquelas do imóvel avaliando**, permitindo a determinação de um **valor médio de mercado mais representativo**.

11- CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

Após a análise das amostras comparativas obtidas no mercado imobiliário local, bem como a aplicação do **método comparativo direto de dados de mercado**, considerando as características do imóvel avaliando, sua localização, área privativa e demais elementos que influenciam na formação do valor, conclui-se que o **valor de mercado estimado** para o imóvel objeto do presente parecer é de:

R\$ 1.993.308,50 (um milhão, novecentos e noventa e três mil, trezentos e oito reais e cinquenta centavos).

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Este valor representa uma **estimativa de valor mercadológico na data da presente avaliação**, considerando as condições normais de oferta e procura no mercado imobiliário da região.

E para que produza os seus efeitos legais, eu, Maria Aparecida Aires, Corretora de Imóveis inscrito no CRECI-SP (2ª. Região) sob nº 92.140 e Avaliadora de Imóveis inscrito no COFECI CNAI 9264.

Assino e certifico este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo, 15 de março de 2026



Maria Aparecida Aires
Corretora Perita
CNAI 9264 | CRECI-SP 92140-F



Valide aqui
este documento



11RI 02328814 0001

Etiqueta Arisp
S25070668593D

[Handwritten signature]

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matriculado** teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
341.222

ficha
01

São Paulo, 19 de maio de 2006.

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 13-1, localizado no 13º pavimento do "**BLOCO 1**", integrante do "**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AQUARELLE**", situado à Rua Iuru, nº 40, e Ruas Nelson Gama de Oliveira, Jandiatuba, Itapimirim, e Vieira 10, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta de 260,140m², a área comum total de 242,395m², sendo a área comum coberta edificada de 159,784m², na qual acham-se incluídas as áreas referentes a 04 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 1º, 2º e 3º subsolos, destinadas a guarda de igual número de automóveis, com auxílio de manobrista/garagista, e a 01 depósito, e a área comum descoberta de 82,611m², perfazendo a área total 502,535m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,9055% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 33 na Matrícula nº 317.179. **Contribuinte nº 170.004.0061-6 em área maior.**

PROPRIETÁRIA:- **JARDIM SUL INCORPORADORA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.536.136/0001-71, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.092, 17º andar.

REGISTROS ANTERIORES:- R.11/Matrs.87.638 a 87.643, 87.645 a 87.658 e 87.660; R.13/Matrs.87.661; e R.12/Matrs.87.644, 87.659 e 87.662 a 87.666 (Matr.317.179) deste Serviço Registral, feitos em 24/08/2001.

[Handwritten signature]
Társis Calemi Emmerick
Escrivente Substituto

Av.1/341.222:- Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.
Data da Matrícula.

[Handwritten signature]
Társis Calemi Emmerick
Escrivente Substituto

Av.2/341.222:- Por escritura de 23 de janeiro de 2007, do 9º Tabelião de Notas desta Capital, livro 8.027, pág. 019, e de conformidade com a certidão de dados cadastrais expedida em 28/03/2007, via Internet, pela PMSP, procede-se a presente

- Continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PHCK5-QD8QE-WSFVH-X4NXG>

Imagem e assinatura digitalizada
a 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde
07 de outubro de 1939; - e o Distrito de PAQUETINS, desde 15 de maio de 1944.

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil têm um só lugar

ridigital



11RI 02328814 0001

Valide aqui
este documento

Etiqueta Arisp
S25070668593D



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil têm um selo legal



matricula

341.222

ficha

01

verso

para constar que o imóvel é lançado atualmente pelo contribuinte 170.004.0117-5, em área maior.

Data: 30 de março de 2007.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.3/341.222:- Por escritura de 23 de janeiro de 2007, do 9º Tabelião de Notas desta Capital, livro 8.027, pág. 019, JARDIM SUL INCORPORADORA LTDA., já qualificada, transmitiu o imóvel, a título de dação em pagamento, a GBB ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., CNPJ/MF nº 00.949.959/0001-78, com sede nesta Capital, na Rua Luigi Galvani, nº 42, Cj. 131, pelo valor de R\$469.152,88. Base de Cálculo/ITBI:- R\$740.577,35. Consta do título que será emitida pelo Tabelião a Declaração Sobre Operação Imobiliária - DOI, bem como que o imóvel não faz, nem nunca fez, parte do ativo permanente da transmitente.

Data:- 30 de março de 2007.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.4/341.222:- Por escritura de 23 de janeiro de 2007, do 9º Tabelião de Notas desta Capital, livro 8.027, pág. 027, GBB ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., já qualificada, transmitiu o imóvel, a título de dação em pagamento, a BBC - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A, em liquidação ordinária, CNPJ/MF nº 13.004.577/0001-13, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, à Avenida Goiás, 670, pelo valor de R\$250.000,00, com a anuência da GBB - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ nº 00.416.512/0001-33, com sede nesta Capital, à Rua Luigi Galvani, 42, 13º andar, conjunto 131, que cedeu e transferiu os direitos e obrigações decorrentes dos instrumentos particulares de cessão de direitos aquisitivos e cessão de crédito, ambos de 30/11/2004, ambos não registrados, pelo preço de R\$500.000,00. Base de Cálculo/ITBI:- R\$740.577,35. Consta do título que será emitida pelo Tabelião a Declaração Sobre Operação Imobiliária - DOI.-

Data:- 30 de março de 2007.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

- Continua na ficha 02 -



Valide aqui
este documento



11RI 02328814 0001

Etiqueta Arisp
S25070668593D

[Handwritten signature]

onr

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PHCK5-QD8QE-WSFVH-X4NXG>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

341.222

ficha

02

Continuação

R.5/341.222:- Por escritura de 25 de abril de 2007, do 4º Tabellonato de Notas de Goiânia, Capital do Estado de Goiás, livro 2925-N, folha 173, **BBC ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**, em liquidação ordinária, já qualificada, vendeu o imóvel a IMOBILIÁRIA SÃO JOÃO S/A, CNPJ/MF nº 49.709.983/0001-29, com sede na Fazenda São João s/nº, zona rural, município de Araras, neste Estado, pelo preço de R\$931.001,00, em cumprimento ao instrumento particular de 02/02/2006, não registrado. Base de Cálculo/ITBI - R\$931.001,00. Consta do título que será emitida pelo Tabelião a Declaração Sobre Operação Imobiliária - DOI.
Data:- 04 de junho de 2007.

[Handwritten signature]
VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.6/341.222:- Por escritura de 17 de agosto de 2007 do 1º Tabelião de Notas da Comarca de Araras, deste Estado, livro 651 - fls.291 a 304, **IMOBILIÁRIA SÃO JOÃO S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 49.709.983/0001-29, já qualificada, VENDEU o imóvel a MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA, RG nº 18.173.538-6-SSP/SP e CPF nº 075.637.618-10, e seu marido **ADEMIR MARTINS PEREIRA**, RG nº 14.102.900-SSP/SP e CPF nº 048.764.928-16, ambos brasileiros, empresários, casados sob o regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 6.508 no Cartório de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra, deste Estado, residentes e domiciliados em Taboão da Serra, neste Estado, na Rua Adelfino Arruda Castanho, nº 200, aptº 31-D, Jd. Bom Tempo, pelo preço de R\$ 1.226.498,80. Base de Cálculo/ITBI - R\$ 1.226.498,80. Consta do título que será emitida pelo tabelião a Declaração Sobre Operação Imobiliária - DOI.
Data:- 19 de outubro de 2007.

[Handwritten signature]
VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.7/341.222:- Por escritura de 17 de agosto de 2007 do 1º Tabelião de Notas da Comarca de Araras, deste Estado, livro 651 - fls.291 a 304, **MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA**, e seu marido **ADEMIR MARTINS PEREIRA**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, nos termos da Lei nº 9.514/97 a IMOBILIÁRIA SÃO JOÃO S/A, inscrita no CNPJ/MF sob nº

continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil têm um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



11RI 02328814 0001

Etiqueta Arisp
S25070668593D



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil têm um selo legal



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PHCK5-QD8QE-WSFVH-X4NXG>

matrícula

341.222

ficha

02

verso

49.709.983/0001-29, já qualificada, pelo valor de R\$ 1.026.498,80, pagáveis por meio de 37 parcelas irrecorríveis e consecutivas, sendo 36 parcelas no valor de R\$ 22.958,30, vencendo-se a primeira em 09/09/2007 e a última em 09/08/2010, e uma parcela no valor de R\$ 200.000,00, com vencimento para 30/12/2007, na forma do título. Valor da garantia:- R\$ 1.226.498,80.

Data:- 19 de outubro de 2007.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.8/341.222:- CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo instrumento particular de 25 de março de 2010, a **IMOBILIÁRIA SÃO JOÃO S/A** deu quitação aos devedores e autorizou a presente averbação para constar o cancelamento da propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 7, nos termos e para os fins do artigo 25 da Lei 9.514/97.

Data: - 06 de abril de 2010.

CELSO AP. LEITE BARROSO
Escrivente Autorizado

Av.9/341.222:- CONTRIBUINTE

Pela escritura lavrada em 23 de junho de 2010 pelo 14º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3226 – página 143, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte nº 170.004.0361-5, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel, expedida em 28/05/2010 pelo site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data:- 28 de junho de 2010.

Vicente de Aquino Calami
Oficial Substituto

- Continua na ficha 03 -



Valide aqui
este documento



11RI 02328814 0001

Etiqueta Arisp
S25070668593D

[Handwritten signature]

onr

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PHCK5-QD8QE-WSFVH-X4NXG>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

341.222

ficha

03

Continuação

R.10/341.222:- HIPOTECA

Pela escritura lavrada em 23 de junho de 2010 pelo 14º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3226 – página 143, **ADEMIR MARTINS PEREIRA**, RG nº 14.102.900-SSP/SP e CPF nº 048.764.928-16, supervisor, e sua mulher **MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA**, RG nº 18.173.538-6-SSP/SP e CPF nº 075.637.618-10, empresária, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 6.508 no Cartório de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra, deste Estado, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Iuru nº 40, aptº 131, Vila Andrade, **HIPOTECARAM o imóvel ao BANCO DO BRASIL S/A**, com sede em Brasília/DF, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0001-91, para garantia das obrigações assumidas por **BERSHA CALÇADOS E CONFECÇÕES LTDA ME**, com sede nesta Capital, na Estrada do M'Boi Mirim, nº 1049, Jd. Das Flores, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.397.974/0001-62, decorrentes do contrato para abertura de crédito – BB Giro Empresa Flex nº 038.506.298, referentes ao crédito rotativo até ao limite de R\$ 900.000,00, destinado a empréstimo de capital de giro ou ao financiamento para aquisição de bens e serviços realizada pelo financiado junto aos seus fornecedores. Sobre os valores do crédito aberto, enquanto estiverem sendo utilizados pelo financiado, bem como os saldos devedores daí decorrentes, incidirão juros à taxa mensal de 1,55%, equivalente à taxa efetiva anual de 20,271%, calculados por dias corridos com base na taxa equivalente diária (mês comercial: 30 dias). Sem prejuízo do vencimento do limite de crédito concedido – 05/06/2011, e das obrigações previstas nas demais cláusulas, inclusive juros, o financiado pagará a dívida resultante deste instrumento em 24 prestações mensais, consecutivas, exigidas nas datas-base mensais, correspondendo cada uma delas, nas datas dos seus respectivos vencimentos, ao resultado da divisão do saldo devedor – excluídas eventuais parcelas exigidas pelo número de prestações mensais a pagar. O financiado obriga-se a reconstituir o bem hipotecado antes de decorridos 30 anos de sua constituição, no prazo que lhe for notificado pelo financiador, sob pena de vencimento antecipado da dívida, na forma e condições constantes do título. **Figuram como fiadores ADEMIR MARTINS PEREIRA**, e sua mulher **MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA**, já qualificados; e **CRISTIANA OLIVEIRA MOURA**, portadora da carteira de identidade RG sob nº 40.585.021-9-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 349.546.598-76, brasileira, solteira, maior, empresária, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Adolfo Arruda Castanho, nº 200, Bloco D, aptº 31, Jd. Bom Tempo.

Data:- 28 de junho de 2010.

[Handwritten signature]

Vicente de Aquino Calami
Oficial Substituto

- Continua no verso -



11RI 02328814 0001

Valide aqui
este documentoEtiqueta Arisp
S25070668593D

matricula

341.222

ficha

03

verso

Av.11/341.222: **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** (Prenotação nº 1.115.157 - 15/05/2015)Pelo instrumento particular de 06 de maio de 2015, o **BANCO DO BRASIL S/A** deu quitação à devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** do registro nº 10 de hipoteca.**Data: 20 de maio de 2015.***Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por***ALEX SANDRO ARAUJO SILVA: 34030720889**

Hash: 85AFD380D4046C6AA2288493C888C32D

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)R.12/341.222: **HIPOTECA** (Prenotação nº 1.158.781 - 15/08/2016)

Pela escritura lavrada em 11 de agosto de 2016, pelo 26º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 3.571, páginas 27/39, **ADEMIR MARTINS PEREIRA** e sua mulher **MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA**, empresários, já qualificados, **hipotecaram** o imóvel ao **ITAU UNIBANCO S/A**, CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Jabaquara; **BANCO ITAULEASING S/A**, CNPJ/MF nº 49.925.225/0001-48, com sede na cidade de Poá, neste Estado, na Avenida Antônio Massa, nº 361, Centro; e **BANCO ITAUCARD S/A**, CNPJ/MF nº 17.192.451/0001-70, com sede na cidade de Poá, neste Estado, na Alameda Pedro Calil, nº 43, Centro, para garantia das obrigações assumidas por **3A CALÇADOS E CONFECÇÕES LTDA - EPP**, CNPJ/MF nº 97.544.825/0001-09, com sede nesta Capital, na Avenida Mateo Bei, nº 3.181, São Mateus; **ÁGUIA SHOES CALÇADOS E CONFECÇÕES LTDA - EPP**, CNPJ/MF nº 04.909.028/0001-05, com sede nesta Capital, na Estrada do Campo Limpo, nº 4.263, Pirajussara; **CRISTINA O. MOURA PIRAN CALÇADOS E CONFECÇÕES - EPP**, CNPJ/MF nº 20.110.579/0001-52, com sede nesta Capital, na Estrada do Lageado Velho, nº 735, Guaianazes; **SERENA KAY CALÇADOS E CONFECÇÕES LTDA - ME**, CNPJ/MF nº 07.154.011/0001-75, com sede nesta Capital, na Estrada do Campo Limpo, nº 3.908, Pirajussara; **HM CALÇADOS E CONFECÇÕES LTDA - ME**, CNPJ/MF nº 07.792.988/0001-18, com sede nesta Capital, na Estrada do M'Boi Mirim, nº 4.542, Parque do Lago; **BERSHA CALÇADOS E CONFECÇÕES LTDA - ME**, CNPJ/MF nº 08.397.974/0001-62, com sede nesta Capital, na Estrada do M'Boi Mirim, nº 1.049, Jardim das Flores; **MONIQUE CALÇADOS E CONFECÇÕES LTDA**, CNPJ/MF nº 09.528.527/0001-68, com sede nesta Capital, na Avenida Mateo Bei, nº 3.443, São Mateus; **ROSELI B. SENA CALÇADOS E CONFECÇÕES - EPP**, CNPJ/MF nº 09.588.433/0001-84, com sede nesta Capital, na Avenida Inácio Dias da Silva, nº 226, Jardim Santa Edwiges; **DAMINHÃO LIMA DE OLIVEIRA CALÇADOS E CONFECÇÕES - EPP**, empresa individual, CNPJ/MF nº 20.959.533/0001-02, com sede nesta Capital, na Avenida Guarapiranga, nº 4.828, Guarapiranga; **LILIAN M.R. PEREIRA CALÇADOS E CONFECÇÕES**, empresa individual, CNPJ/MF nº 14.725.072/0001-00, com sede em

Continua na ficha 04Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTantos os Registros no Imóveis
do Brasil têm um só lugar!

Valide aqui
este documento

11RI 02328814 0001

Etiqueta Arisp
S25070668593D

.onr

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS Nº 11.117-9

matricula

341.222

ficha

04

Continuação

São José dos Campos, neste Estado, na Rua Sete de Setembro, nº 313, Centro; e **H.P. CALÇADOS E CONFECÇÕES LTDA**, CNPJ/MF nº 20.185.626/0001-27, com sede na cidade de Ferraz de Vasconcelos, neste Estado, na Avenida Brasil, nº 1.374, Centro, no valor de R\$7.100.000,00, decorrentes da abertura de crédito rotativo concedido de uma só vez ou em partes, em até 10 anos, permanecendo válida até a liquidação total ou final de quaisquer dos créditos concedidos nos instrumentos formalizadores dos créditos, na forma e condições estabelecidas na escritura. Valor da Garantia: R\$1.220.000,00.

Data: 18 de agosto de 2016.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por***ANDERSON FERRARI LOPES:18373315888**

Hash: 9B4DDAB7ED668FC23DBEDCEC18BF7692

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)**Av.13/341.222: CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Prenotação nº 1.272.365 - 18/07/2019)**

Pelo instrumento particular de 15 de julho de 2019, o **ITAÚ UNIBANCO S/A; BANCO ITAULEASING S/A;** e **BANCO ITAUCARD S/A**, todos já qualificados, deram quitação aos devedores e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** do registro nº 12 de hipoteca.

Data: 19 de julho de 2019.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por***PAULO DE SOUZA SILVA JUNIOR:11864772883**

Hash: 74B192D5FF9163F1AA61C1BF52F6A61E

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)**R.14/341.222: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.293.294 - 08/01/2020)**

Por instrumento particular de 30 de setembro de 2019, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, anexo à cédula de crédito bancário nº 0033363029000000280, na forma da Lei Federal 10.931/04, **ADEMIR MARTINS PEREIRA** e sua mulher **MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente o imóvel** ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, como garantia de pagamento das obrigações assumidas por **LUCICLEIDE CALÇADOS E CONFECÇÕES EIRELI EPP**, CNPJ/MF nº 26.932.245/0001-40, com sede na Cidade de São José dos Campos, neste Estado, na Rua Sete de Setembro, nº 325, na condição de emitente, no limite de crédito de R\$1.000.000,00, tendo o prazo de 365 dias, com vencimento da 29/09/2020, e taxa de juros pré-fixados (efetiva) 1,21% ao mês e 15,53% ao ano, na forma e condições estabelecidas no título. Figuram como avalistas: **ADEMIR**

- Continua no verso -

Valide aqui
este documento

11RI 02328814 0001

Etiqueta Arisp
S25070668593DDocumento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTudo os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

matricula

341.222

ficha

04

verso

MARTINS PEREIRA e sua mulher **MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA**, já qualificados; **AGUIA SHOES CALÇADOS E CONFECCÕES EIRELI**, CNPJ/MF nº 04.909.028/0001-05, com sede nesta Capital, na Estrada do Campo Limpo, nº 4263; **BERSHA CALÇADOS E CONFECCÕES EIRELI ME**, CNPJ/MF nº 08.397.974/0001-62, com sede nesta Capital, na Estrada M Boi Mirim, nº 1049; **HP CALÇADOS E CONFECCÕES LTDA**, CNPJ/MF nº 20.185.626/0001-27, com sede em São Bernardo do Campo, neste Estado na Rua Marechal Deodoro, nº 1200; e **3A CALÇADOS E CONFECCÕES EIRELI**, CNPJ/MF nº 97.544.825/0001-09, com sede nesta Capital, na Avenida Mateo Bel, nº 3181. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$1.090.000,00.

Data: 20 de janeiro de 2020.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
EDUARDO OLIVEIRA:15194685807

Hash: E46579F895372D557EC5090D2F1255C2

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)**Av.15/341.222: RETIFICAÇÃO**

Com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/73, e à vista do título que deu origem ao registro nº 14, é feita a presente averbação a fim de constar **que o número correto da cédula de crédito bancário é 00333630290000002280** e não como constou.

Data: 10 de março de 2020.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CELSO APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807

Hash: C1D7F8C4E0D1DA6A7E46133113F6D118

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)**Av.16/341.222: ADITAMENTO (Prenotação nº 1.338.837 - 08/02/2021)**

Pelo instrumento particular de 24 de setembro de 2020, rerratificado pelo instrumento particular de 24 de setembro de 2020, ambos com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **LUCICLEIDE CALÇADOS E CONFECCÕES EIRELI EPP** ou **LUCICLEIDE CALÇADOS E CONFECCÕES EIRELI**, na condição de devedora, **ADEMIR MARTINS PEREIRA** e sua mulher **MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA**, na condição de garantidores e avalistas; **AGUIA SHOES CALÇADOS E CONFECCÕES EIRELI**; **BERSHA CALÇADOS E CONFECCÕES EIRELI ME** ou **BERSHA CALÇADOS E CONFECCÕES EIRELI**; **HP CALÇADOS E CONFECCÕES LTDA**; e **3A CALÇADOS E CONFECCÕES EIRELI**, na condição de avalistas, e **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, na condição de credor, todos já qualificados, **aditaram** o instrumento particular registrado sob o nº 14 nesta matrícula, a fim de constar a prorrogação do prazo em 365 dias, ficando o vencimento prorrogado para 29/09/2021, com encargos financeiros à taxa efetiva pré-fixada de 1,10% ao mês,

- Continua na ficha 05 -



Valide aqui
este documento



11RI 02328814 0001

Etiqueta Arisp
S25070668593D

[Handwritten signature]

11RI

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PHCK5-QD8QE-WSFVH-X4NXG>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

ficha

341.222

05

Continuação

equivalente a 14,02% ao ano e o custo efetivo total - CET de 1,10% ao mês e 14,29% ao ano, ficando ratificadas todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato ora aditado, não expressamente alteradas.

Data: 03 de março de 2021.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889
Hash: 8B0A16A54C85600BA0C820DBC7D138AE
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.17/341.222: ADITAMENTO (Prenotação nº 1.388.014 - 14/12/2021)

Pelo instrumento particular de 22 de setembro de 2021, rerratificado pelo instrumento particular de 22 de setembro de 2021, ambos com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **LUCICLEIDE CALÇADOS E CONFECÇÕES EIRELI**, na condição de emitente devedora, **ADEMIR MARTINS PEREIRA** e sua mulher **MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA**, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Iuri, nº 40, apto 131, na condição de garantidores e avalistas; **ÁGUIA SHOES CALÇADOS E CONFECÇÕES EIRELI**; **BERSHA CALÇADOS E CONFECÇÕES EIRELI**; **HP CALÇADOS E CONFECÇÕES LTDA**; e **3A CALÇADOS E CONFECÇÕES EIRELI**, na condição de avalistas; e **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, na condição de credor, todos já qualificados, **aditaram** o instrumento particular registrado sob o nº 14 e aditado sob o nº 16, nesta matrícula, a fim de constar a prorrogação do prazo em 365 dias, ficando o vencimento prorrogado para 29/09/2022, com encargos financeiros à taxa efetiva pré-fixada de 1,55% ao mês, equivalente a 20,27% ao ano e o custo efetivo total - CET de 2,10% ao mês e 28,80% ao ano, ficando ratificadas todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato ora aditado, não expressamente alteradas.

Data: 27 de dezembro de 2021.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
PAMELLA SIQUEIRA CESCO:05261676967
Hash: 12AD35FD9F3738DDDA986AC00B2ADDB3
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.18/341.222: ADITAMENTO (Prenotação nº 1.445.024 - 26/12/2022)

Pelo instrumento particular de 29 de setembro de 2022, aditivos a cédula de crédito bancário nº 00333630290000002280, de 29 de setembro de 2022, rerratificado em 29 de setembro de 2022, **LUCICLEIDE CALÇADOS E CONFECÇÕES EIRELI**, na condição de emitente devedora, **ADEMIR MARTINS PEREIRA** e sua mulher **MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA**, na condição de garantidores e avalistas; **ÁGUIA SHOES CALÇADOS E CONFECÇÕES EIRELI**; **BERSHA CALÇADOS E CONFECÇÕES EIRELI**; **HP CALÇADOS E CONFECÇÕES LTDA**; e **3A CALÇADOS E CONFECÇÕES EIRELI**, na condição de avalistas; e **BANCO SANTANDER**

Continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil têm um só lugar

ridigital



11RI 02328814 0001

Valide aqui
este documentoEtiqueta Arisp
S25070668593DDocumento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTudo os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

matricula

341.222

ficha

05

verso

(BRASIL) S/A, na condição de credor, todos já qualificados, **aditaram** o instrumento particular registrado sob o nº 14 e aditados sob os nºs 16 e 17, nesta matrícula, a fim de constar a prorrogação do prazo em 90 dias, ficando o vencimento prorrogado para 28/12/2022, com encargos financeiros à taxa efetiva pré-fixada de 2,09% ao mês, equivalente a 26,17% ao ano, e o custo efetivo total - CET de 2,61% ao mês e 36,81% ao ano, ficando ratificadas todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato ora aditado, não expressamente alteradas.

Data: 09 de janeiro de 2023.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: KATIA CRISTINA DE SÁ
Hash: 1445024-EDF1021E-6DB4-44E2-8692-126ACD9E609B

Av.19/341.222: ADITAMENTO (Prenotação nº 1.459.196 - 05/04/2023)

Pelo instrumento particular de rerratificação à cédula de crédito bancário nº 00333630290000002280 de 26 de dezembro de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **LUCICLEIDE CALÇADOS E CONFECCÕES EIRELI**, na condição de emitente devedora; **ADEMIR MARTINS PEREIRA** e sua mulher **MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA**, na condição de garantidores e avalistas; **ÁGUIA SHOES CALÇADOS E CONFECCÕES EIRELI**; **BERSHA CALÇADOS E CONFECCÕES EIRELI**; **HP CALÇADOS E CONFECCÕES LTDA**; e **3A CALÇADOS E CONFECCÕES EIRELI**, na condição de avalistas; e **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, na condição de credor, todos já qualificados, **aditaram** o instrumento particular registrado sob o nº 14 e aditado sob os nºs 16, 17 e 18 nesta matrícula, a fim de constar a prorrogação do prazo em 180 dias, ficando o vencimento prorrogado para 26/06/2023, com encargos financeiros à taxa efetiva pré-fixada de 1,99% ao mês, equivalente a 26,67% ao ano e o custo efetivo total - CET de 2,50% ao mês e 35,06% ao ano, ficando ratificadas todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato ora aditado, não expressamente alteradas.

Data: 14 de abril de 2023.

(Selo digital: 1111793310000001470596238)

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: FABIANA SILVA CAVALLERO
Hash: 1459196-83C8B026-6223-4F2C-8C6E-F936D5251DEE

Av.20/341.222: ADITAMENTO (Prenotação nº 1.477.065 – 27/07/2023)

Pelo instrumento particular de 28 de junho de 2023 rerratificado pelo instrumento particular de 28 de junho de 2023, ambos com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **LUCICLEIDE CALÇADOS E CONFECCÕES EIRELI**, na condição de emitente devedora; **ADEMIR MARTINS PEREIRA** e sua mulher **MARIA**

Continua na ficha 06



Valide aqui
este documento



11RI 02328814 0001

Etiqueta Arisp
S25070668593D

onr

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PHCK5-QD8QE-WSFVH-X4NXG>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

341.222

ficha

06

Continuação

HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA, na condição de garantidores e avalistas; **ÁGUA SHOES CALÇADOS E CONFECÇÕES EIRELI**; **BERSHA CALÇADOS E CONFECÇÕES EIRELI**; **HP CALÇADOS E CONFECÇÕES LTDA**; e **3A CALÇADOS E CONFECÇÕES EIRELI**, na condição de avalistas; e **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, na condição de credor, todos já qualificados, **aditaram** o instrumento particular registrado sob o nº 14 e aditado sob os nºs 16, 17, 18 e 19 nesta matrícula, a fim de constar a prorrogação do prazo em 60 dias, ficando o vencimento prorrogado para 25/08/2023, com encargos financeiros à taxa efetiva pré-fixada de 2,09% ao mês, equivalente a 28,17% ao ano e o custo efetivo total - CET de 2,62% ao mês e 36,97% ao ano, ficando ratificadas todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato ora aditado, não expressamente alteradas.

Data: 09 de agosto de 2023.

(Selo digital: 1111793310000001590792237)

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ISRAEL ALVES DOS SANTOS

Hash: 1477065-D0B4B9C2-F3DA-416A-A40A-442404F9A19E

Av.21/341.222: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.539.128 - 05/08/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10006011320225020462, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202407.2311.03463271-IA-070, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA, CPF/MF nº 075.637.618-10.**

Data: 09/08/2024

Selo digital: 1111793E1000000197979824Y

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 21539128-19C5184D-56A3-4C13-B56F-E12843084FB6

Av.22/341.222: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.539.129 - 05/08/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho

Continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros no Imóveis
do Brasil têm um selo legal

ridigital



Valide aqui
este documento



11RI 02328814 0001

Etiqueta Arisp
S25070668593D



111179.2.0341222-45

matrícula

341.222

ficha

06

verso

- Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo -
Processo nº 10006011320225020462, conforme Protocolo da Central Nacional de
Indisponibilidade de Bens nº 202407.2311.03463271-IA-070, foi decretada a
INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de ADEMIR MARTINS PEREIRA,
CPF/MF nº 048.764.928-16.

Data: 09/08/2024

Selo digital: 1111793E10000001979806249

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 21539129-55BDA0A-2B5F-43F9-82F2-1894B6F52D57

**Av.23/341.222: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.540.322 -
12/08/2024)**

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo
Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho
- Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo -
Processo nº 10001270820235020462, conforme Protocolo da Central Nacional de
Indisponibilidade de Bens nº 202407.3120.03483438-IA-001, foi decretada a
INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de ADEMIR MARTINS PEREIRA,
CPF/MF nº 048.764.928-16.

Data: 14/08/2024

Selo digital: 1111793E1000000198414424Q

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 21540322-EF8B75D9-DA4A-4C16-8059-2AAE389057D4

**Av.24/341.222: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.540.324 -
12/08/2024)**

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo
Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho
- Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo -
Processo nº 10001270820235020462, conforme Protocolo da Central Nacional de
Indisponibilidade de Bens nº 202407.3120.03483438-IA-001, foi decretada a
**INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de MARIA HELENA LIMA DE
OLIVEIRA PEREIRA, CPF/MF nº 075.637.618-10.**

Continua na ficha 07

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros no Imóveis
do Brasil têm um selo digital

ridigital



Valide aqui
este documento



11RI 02328814 0001

Etiqueta Arisp
S25070668593D

onr

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PHCK5-QD8QE-WSFVH-X4NXG>

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0341222-45

Matrícula

341.222

Ficha

07

Data: 14/08/2024

Selo digital: 1111793E1000000198415524N

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 21540324-E0C0D526-18BC-46D5-A1C7-3C883394482C

Av.25/341.222: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.547.274 - 17/09/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10002959020245020715, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202409.0214.03552077-IA-200, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA**, CPF/MF nº 075.637.618-10.

Data: 19/09/2024

Selo digital: 1111793E1000000202692824L

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 21547274-E4766AD1-C19E-4083-BAA1-0B0031D982B5

Av.26/341.222: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.547.275 - 17/09/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo, Processo nº 10002959020245020715, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202409.0214.03552077-IA-200, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **ADEMIR MARTINS PEREIRA**, CPF/MF nº 048.764.928-16.

Data: 19/09/2024

Selo digital: 1111793E1000000202693524Q

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 21547275-38F3146B-A9C1-431B-956A-9AFA6340A373

Continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil têm um selo digital

ridigital



11RI 02328814 0001

Valide aqui
este documento

Etiqueta Arisp
S25070668593D



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PHCK5-QD8QE-WSFVH-X4NXG>

Matrícula

341.222

Ficha

07

Verso

CNM

111179.2.0341222-45

Av.27/341.222: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.552.633 - 09/10/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10007811620215020607, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202409.2709.03606640-IA-060, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA**, CPF/MF nº 075.637.618-10.

Data: 14/10/2024

Selo digital: 1111793E1000000205553724P

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 21552633-466279E2-CDF4-46C3-9925-878FDC07943A

Av.28/341.222: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.552.635 - 09/10/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10007811620215020607, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202409.2709.03606640-IA-060, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **ADEMIR MARTINS PEREIRA**, CPF/MF nº 048.764.928-16.

Data: 14/10/2024

Selo digital: 1111793E1000000205818424V

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 21552635-790FC204-A977-4838-99A1-B265826D4AC6

Av.29/341.222: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.558.805 - 08/11/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10017236520235020708, conforme Protocolo da Central Nacional de

Continua na ficha 08

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil têm um selo legal





Valide aqui
este documento



11RI 02328814 0001

Etiqueta Arisp
S25070668593D

ri digital

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PHCK5-QD8QE-WSFVH-X4NXG>

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0341222-45

Matrícula

341.222

Ficha

08

Indisponibilidade de Bens nº 202410.2312.03659709-IA-910, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA**, CPF/MF nº 075.637.618-10.

Data: 18/11/2024

Selo digital: 1111793E10000002100385246

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: ANDRESSA C S SILVA

Hash: 21558805-74EBDF73-6D34-45FD-91D4-85B2FC32D276

Av.30/341.222: **AJUIZAMENTO DE AÇÃO** (Prenotação nº 1.567.163 - 20/12/2024)

Pela decisão de 06 de dezembro de 2024, servindo como certidão, do Juízo de Direito da 11ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, extraída dos autos (processo nº 1182727-61.2024.8.26.0100) da ação de execução de título extrajudicial - Mútuo, tendo como valor da causa **R\$693.185,97**, movida por **BANCO SAFRA S/A**, CNPJ 58.160.789/0001-28, em face de **ADEMIR MARTINS PEREIRA**, CPF/MF nº 04876492816; **H.P. CALÇADOS E CONFECÇÕES LTDA**, CNPJ/MF nº 20185626000127; e **MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA**, CPF/MF nº 07563761810, e requerimento de 18 de dezembro de 2024, foi solicitada a presente averbação para constar o **ajuizamento da referida ação**, conforme previsto no artigo 828 do Código de Processo Civil.

Data: 10/01/2025

Selo digital: 111179331000000217303825E

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado **MÁRCIO TADEU BRETERNITZ**; e assinado digitalmente pelo Oficial **Plinio Antonio Chagas**.

Hash: A1567163-FD5E3354-5977-4949-9726-A693E0AEA60F

Av.31/341.222: **INDISPONIBILIDADE DE BENS** (Prenotação nº 1.577.508 - 21/02/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10002494020245020703, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202502.0223.03813401-IA-563, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **ADEMIR MARTINS PEREIRA**, CPF/MF nº 048.764.928-16.

Data: 26/02/2025

Continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros no Imóveis
do Brasil têm um selo legal

ri digital



11RI 02328814 0001

Valide aqui
este documento

Etiqueta Arisp
S25070668593D



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros no Imóveis
do Brasil têm um selo legal



Matrícula

341.222

Ficha

08

Verso

CNM

111179.2.0341222-45

Selo digital: 1111793E10000002232133258

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado SANDRA APARECIDA SANTOS; e assinado digitalmente pelo Oficial Plínio Antonio Chagas.

Hash: 21577508-C95B9C8B-6E5B-474F-98D9-A1620686A0FC

Av.32/341.222: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.577.510 - 21/02/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10002494020245020703, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202502.0223.03813401-IA-563, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA**, CPF/MF nº 075.637.618-10.

Data: 26/02/2025

Selo digital: 1111793E10000002232144255

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado SANDRA APARECIDA SANTOS; e assinado digitalmente pelo Oficial Plínio Antonio Chagas.

Hash: 21577510-CD0F1EC1-2C43-404C-8A1F-D28BC873E12E

Av.33/341.222: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.579.005 - 05/03/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10017236520235020708, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202502.1112.03832780-IA-421, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **ADEMIR MARTINS PEREIRA**, CPF/MF nº 048.764.928-16.

Data: 10/03/2025

Selo digital: 1111793E1000000224080225Z

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado SANDRA APARECIDA SANTOS; e assinado digitalmente pelo Oficial Plínio Antonio Chagas.

Hash: 21579005-6347101B-40D2-4C9A-B877-1377B68BC94C

Continua na ficha 09



Valide aqui
este documento



11RI 02328814 0001

Etiqueta Arisp
S25070668593D

onr

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PHCK5-QD8QE-WSFVH-X4NXG>

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0341222-45

Matrícula

341.222

Ficha

09

Av.34/341.222: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.593.572 - 19/05/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10013926420245020606, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202504.0709.03939947-IA-695, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA**, CPF/MF nº 075.637.618-10,

Data: 22/05/2025

Selo digital: 1111793E10000002324161258

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

SANDRA APARECIDA SANTOS.

Av.35/341.222: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.593.573 - 19/05/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10013926420245020606, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202504.0709.03939947-IA-695, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **ADEMIR MARTINS PEREIRA**, CPF/MF nº 048.764.928-16,

Data: 22/05/2025

Selo digital: 1111793E1000000232416625Y

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

SANDRA APARECIDA SANTOS.

Av.36/341.222: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.600.344 - 24/06/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo

Continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil têm um selo legal

ridigital



Valide aqui
este documento



11RI 02328814 0001

Etiqueta Arisp
S25070668593D



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PHCK5-QD8QE-WSFVH-X4NXG>

Matricula

341.222

Ficha

09

Verso

CNM

111179.2.0341222-45

nº 10001030520245020701, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202505.0816.03993712-IA-134, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **ADEMIR MARTINS PEREIRA**, CPF/MF nº 048.764.928-16.

Data: 26/06/2025

Selo digital: 1111793E1000000236645025V

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


ANDRESSA CAMILA DOS SANTOS SILVA.

Av.37/341.222: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.600.345 - 24/06/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10001030520245020701, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202505.0816.03993712-IA-134, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA**, CPF/MF nº 075.637.618-10.

Data: 26/06/2025

Selo digital: 1111793E1000000236645925D

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


ANDRESSA CAMILA DOS SANTOS SILVA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA ➡

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil têm um selo digital





Valide aqui
este documento



11RI 02328814 0001

Etiqueta Arisp
S25070668593D

onr

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015 de 31.12.1.973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias.

CERTIFICO, ainda, que, em 21/07/2025, foi prenotada(o) sob nº 1605961 a(o) MANDADO, em 21/07/2025 sob nº 1605962 a(o) MANDADO que se encontra em fase de análise nesta Serventia.

CERTIFICO, mais, que, sendo a data de abertura da matrícula ou do registro anterior, de 26 anos, atrás, servirá a presente como certidão vintenária (Prov 20/93 da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça).

O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 22 de Julho de 2025

Henrique Galdino Florencio
Escrivente Autorizado

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel.: (11)3779-0000

11º OFICIAL DE REG.DE IMÓVEIS

Cartório	R\$	46,20
Estado	R\$	12,56
Sefaz	R\$	0,60
Registro Civil	R\$	2,33
Tribunal de Justiça	R\$	3,83
Min. Público	R\$	2,12
Imposto s/serviços	R\$	0,90
T O T A L	R\$	73,74

Custas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos interessados.

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



1111793C30000002399858250

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PHCK5-QD8QE-WSFVH-X4NXG>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil têm um só lugar!

ri digital



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

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

MARIA APARECIDA AIRES
CRECI/SP Nº 092140-F

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

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

Código de autenticidade: **D79F568144**

Data/hora de emissão: **13 de março de 2026 às 21h49m47s**

Válida até: **21h49m47s de 12 de abril de 2026**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.