



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA BASE: FEVEREIRO – 2025

ELABORADO PELA EMPRESA RIMADI ENGENHARIA EIRELI
CNPJ: 10.172.554/0010-20

www.rimadi.com.br
contato@rimadi.com.br

11 2774-3060

PERITO ENG CIVIL THIAGO MACEDO
CREA-SP 5070319137
IBAPE-SP 2181

11 95230-3070

São Paulo – SP
2025

AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE
TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA

PROCESSO 1103916-97.2018.8.26.0100

EMPRESA
MINUANO COMUNICACOES E PRODUcoes EDITORIAIS LTDA

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

MATRÍCULA 5.262 – 2
3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

TIPO DE IMÓVEL
CASA

SITUAÇÃO DO IMÓVEL
OCUPADO

VALOR DO IMÓVEL
R\$550.000,00
(QUINHENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

EMPRESA RESPONSÁVEL
RIMADI ENGENHARIA EIRELI

PERITO RESPONSÁVEL
ENGENHEIRO CIVIL THIAGO MACEDO
11 952303070
thiagomacedo.perito@gmail.com
CREA-SP: 5070319137
IBAPE-SP: 2181

DATA: FEVEREIRO DE 2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO



IMÓVEL: CASA
LOCALIZADO DENTRO DE PERÍMETRO URBANO
OCUPADO POR MORADOR LOCATÁRIO.

ENDEREÇO
AVENIDA PARADA PINTO, 2.822, SEM COMPLEMENTO, BAIRRO VILA
NOVA CACHOEIRINHA, SÃO PAULO/SP
CEP: 00001-641

LINK GOOGLE MAPS:
<https://maps.app.goo.gl/zWVSc5dfnqL4Hz7L6>

Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	1
2. FUNDALIDADE DO LAUDO	1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	2
6. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	2
7. VARIÁVEIS DO MODELO	2
7.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES.....	2
7.2. VARIÁVEL DEPENDENTE	2
8. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	2
9. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR	4
10. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO.....	14
11. MATRÍCULA	15
12. FOTOS.....	31
13. PLANILHA DE PESQUISA	34

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA.

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

2. FUNDALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do **valor de mercado** para inventário de ação de **FALÊNCIA** da empresa **MINUANO COMUNICACOES E PRODUÇÕES EDITORIAIS LTDA** de CNPJ **06.176.979/0001-30**, referente ao processo: **1103916-97.2018.8.26.0100** do **FÓRUM 2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar características mercadológicas dos mesmos.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados.

O trabalho apresentado, e os seus resultados, são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo técnico em conexão com qualquer outro.

O responsável técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios.

Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel é uma casa residencial, unifamiliar, com médio padrão construtivo. Não foi dada autorização pelo locatário para diligenciar a unidade, mas foi informado que o imóvel possui 02 quartos, sala, cozinha, área de churrasqueira, ampla sacada além de vaga de garagem.

Possui estruturas preservadas, contudo, com idade aparente superior a 20 anos.

6. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com modelos de Regressão Linear.

7. VARIÁVEIS DO MODELO

No presente Laudo de avaliação tendo em vista as características do avaliando, foram usadas as seguintes variáveis:

7.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo: área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio . à vista ou a prazo). 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 e vice-versa.

ABNT NBR:14.653-2 de 2024 – Item 8.2.1.2.2

7.2. VARIÁVEL DEPENDENTE

Variável dependente é aquela que está sujeita a mudanças ou variações em resposta a outra variável, chamada de variável independente. No caso deste laudo, essa variável é o valor unitário do m² da área analisada do imóvel.

8. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Características do imóvel:

- Área: 200,00;

Tendo em vista as características do imóvel avaliando e o modelo de Regressão Linear, temos:

Valor unitário do m² (R\$/m²) e o Valor total (valor do m² pela área analisada).

Valores	Unitário	Total
Mínimo	R\$2.965,41	R\$593.082,00
Médio	R\$3.450,31	R\$690.062,00
Máximo	R\$3.935,21	R\$690.062,00

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$550.000,00 (QUINHENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).

Esta análise leva em consideração a seguinte característica comercial: MERCADO DESFAVORÁVEL para este tipo de imóvel.

Sendo assim, é aplicado um fator de valorização/depreciação de -20,00%.

9. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	THIAGO MACEDO
Modelo:	MINUANO - PARADA PINTO
Data do modelo:	quarta-feira, 12 de fevereiro de 2025
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	48
Dados utilizados no modelo:	48

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Anunciante	Texto			Sim
Contato	Texto			Sim
Área	Numérica	Quantitativa	Em m²	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom; 3=ótimo	Sim
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom; 3=ótimo	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa		Sim
Garagem	Numérica	Quantitativa		Sim
Valor	Numérica	Dependente	R\$ por m²	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	110,00	320,00	210,00	186,21
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	1,96
Padrão de acabamento	1,00	3,00	2,00	1,77
Dormitórios	1,00	6,00	5,00	3,13
Garagem	0,00	8,00	8,00	2,19
Valor	1.596,00	9.285,72	7.689,72	3.856,90

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,5453353 / 0,5453353
Coefficiente de determinação:	0,2973906
Fisher - Snedecor:	3,56
Significância do modelo (%):	0,90

6)NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	85%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	93%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	95%

7)OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	4,17%

8)ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	31290791,249	5	6258158,250	3,555
Não Explicada	73927021,882	42	1760167,188	
Total	105217813,131	47		

9)EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor = +4797,625098 +329231,6538 / Área -476,1334355 * Estado de conservação -1931,42554 / Padrão de acabamento -2283,422229 / Dormitórios +66,21544281 * Garagem

10)TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	1/x	2,73	0,92
Estado de conservação	x	-1,20	23,60
Padrão de acabamento	1/x	-2,34	2,44
Dormitórios	1/x	-1,88	6,72
Garagem	x	0,44	65,93
Valor	y	3,75	0,05

11)CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área	x1	0,00	0,23	-0,10	0,33	-0,15	0,29
Estado de conservação	x2	0,23	0,00	-0,34	-0,19	0,12	0,09
Padrão de acabamento	x3	-0,10	-0,34	0,00	0,24	-0,15	-0,39
Dormitórios	x4	0,33	-0,19	0,24	0,00	-0,32	-0,22
Garagem	x5	-0,15	0,12	-0,15	-0,32	0,00	0,12
Valor	y	0,29	0,09	-0,39	-0,22	0,12	0,00

12)CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área	x1	0,00	0,32	0,03	0,43	0,10	0,39
Estado de conservação	x2	0,32	0,00	0,30	0,23	0,08	0,18
Padrão de acabamento	x3	0,03	0,30	0,00	0,08	0,04	0,34
Dormitórios	x4	0,43	0,23	0,08	0,00	0,21	0,28
Garagem	x5	0,10	0,08	0,04	0,21	0,00	0,07
Valor	y	0,39	0,18	0,34	0,28	0,07	0,00

13)TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

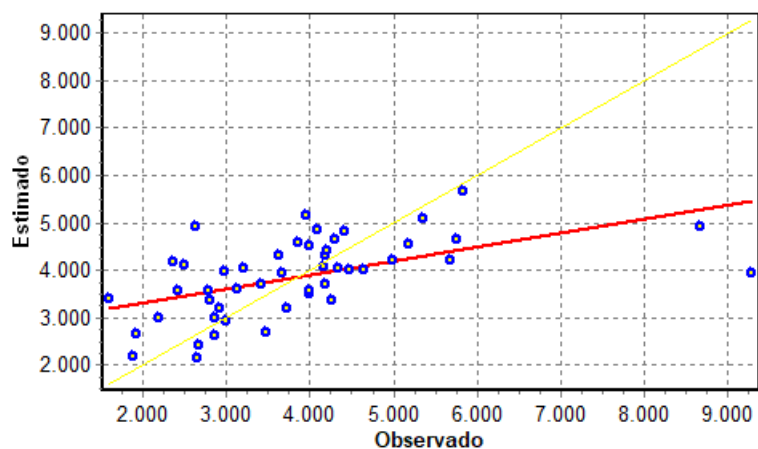
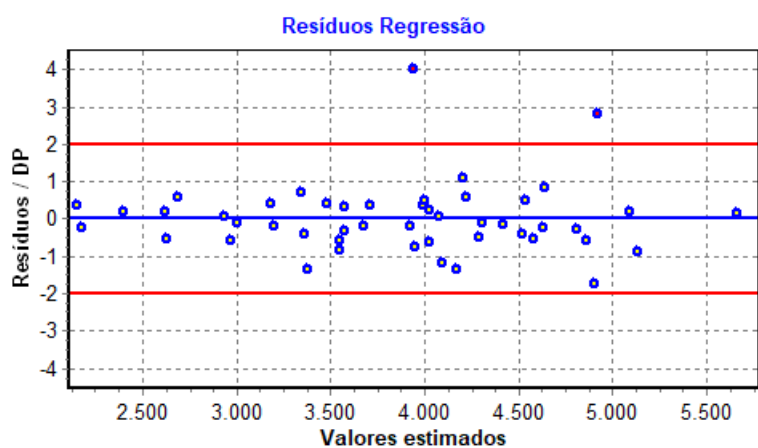
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	2.625,00	4.906,52	-2.281,52	-86,9150%	-1,719678	0,08416700
2	5.177,78	4.535,46	642,32	12,4053%	0,484144	0,00565100
3	2.355,56	4.175,56	-1.820,00	-77,2642%	-1,371814	0,05345800
4	3.663,79	3.926,54	-262,75	-7,1715%	-0,198044	0,00036300
5	3.000,00	2.931,38	68,62	2,2873%	0,051721	0,00003900
6	5.677,97	4.207,75	1.470,22	25,8934%	1,108166	0,06230700
7	1.596,00	3.382,74	-1.786,74	-111,9511%	-1,346741	0,06144800
8	4.000,00	3.480,10	519,90	12,9975%	0,391870	0,00253800
9	3.409,09	3.681,23	-272,14	-7,9827%	-0,205122	0,00056000
10	4.090,91	4.863,38	-772,47	-18,8826%	-0,582244	0,00673200
11	4.187,50	4.308,63	-121,13	-2,8927%	-0,091303	0,00004500
12	3.137,25	3.578,97	-441,72	-14,0798%	-0,332942	0,00311900
13	1.886,79	2.177,28	-290,49	-15,3962%	-0,218957	0,00518700
14	4.332,50	4.028,82	303,68	7,0093%	0,228897	0,00160500
15	2.864,58	2.999,97	-135,39	-4,7264%	-0,102050	0,00015000
16	1.920,00	2.631,50	-711,50	-37,0571%	-0,536286	0,00769700
17	5.363,55	5.089,72	273,83	5,1054%	0,206396	0,00145700
18	3.472,73	2.689,74	782,99	22,5468%	0,590172	0,03599100
19	4.300,00	4.636,10	-336,10	-7,8162%	-0,253332	0,00054600
20	2.200,00	2.972,82	-772,82	-35,1282%	-0,582508	0,00799300

21	2.428,57	3.550,83	-1.122,26	-46,2108%	-0,845897	0,01506800
22	4.000,00	4.518,40	-518,40	-12,9600%	-0,390740	0,00394000
23	3.866,67	4.578,24	-711,57	-18,4028%	-0,536344	0,00393600
24	2.500,00	4.093,18	-1.593,18	-63,7273%	-1,200849	0,04784000
25	2.982,46	3.951,43	-968,97	-32,4891%	-0,730357	0,00477800
26	3.621,79	4.295,18	-673,39	-18,5927%	-0,507562	0,00246300
27	4.000,00	3.575,66	424,34	10,6084%	0,319840	0,00264900
28	4.424,46	4.809,79	-385,33	-8,7092%	-0,290443	0,00091300
29	2.651,52	2.151,74	499,78	18,8487%	0,376704	0,00364800
30	9.285,72	3.938,95	5.346,77	57,5805%	4,030086	0,34863500
31	2.800,00	3.362,51	-562,51	-20,0895%	-0,423986	0,02220000
32	2.678,57	2.394,83	283,74	10,5928%	0,213863	0,00124700
33	4.995,00	4.219,81	775,19	15,5193%	0,584294	0,00417500
34	4.481,13	3.994,20	486,93	10,8662%	0,367020	0,00110300
35	4.166,67	4.080,00	86,67	2,0801%	0,065327	0,00002400
36	4.637,50	3.998,98	638,52	13,7686%	0,481279	0,07615800
37	4.176,47	3.711,46	465,01	11,1341%	0,350499	0,00283300
38	2.923,08	3.196,93	-273,85	-9,3686%	-0,206413	0,00353400
39	3.728,07	3.181,93	546,14	14,6493%	0,411647	0,00531600
40	5.833,33	5.660,95	172,38	2,9551%	0,129929	0,00117900
41	8.666,67	4.921,95	3.744,72	43,2083%	2,822557	0,26159900
42	3.200,00	4.029,52	-829,52	-25,9226%	-0,625248	0,00513600
43	4.260,00	3.347,67	912,33	21,4162%	0,687662	0,01457500
44	4.203,95	4.416,93	-212,98	-5,0663%	-0,160535	0,00015200
45	3.947,37	5.138,93	-1.191,56	-30,1862%	-0,898131	0,01573600
46	2.864,58	2.619,40	245,18	8,5590%	0,184802	0,00054100
47	2.785,71	3.550,83	-765,12	-27,4660%	-0,576706	0,00700400
48	5.760,87	4.636,67	1.124,20	19,5144%	0,847356	0,00573000

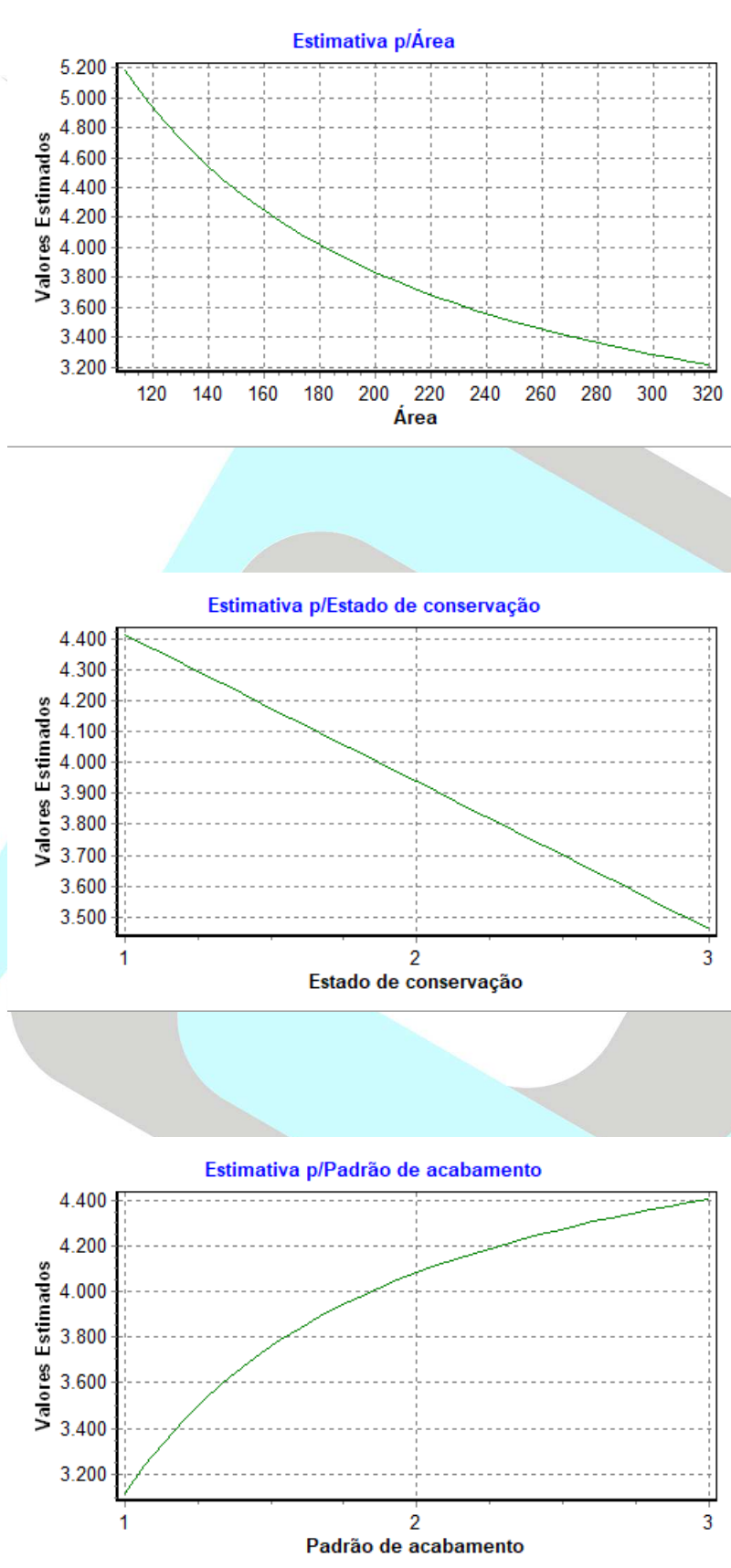
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

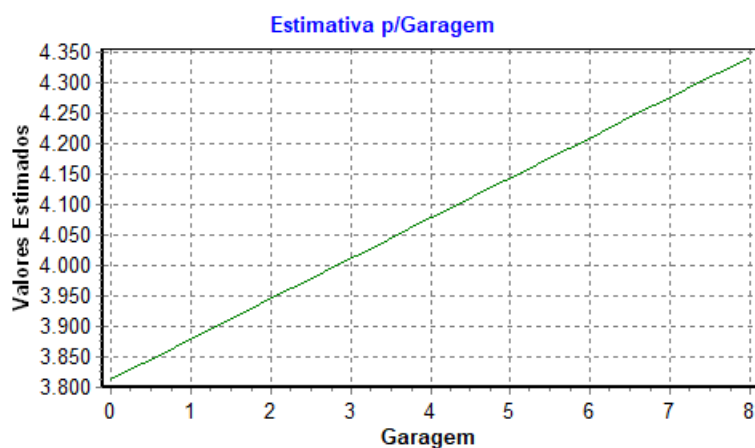
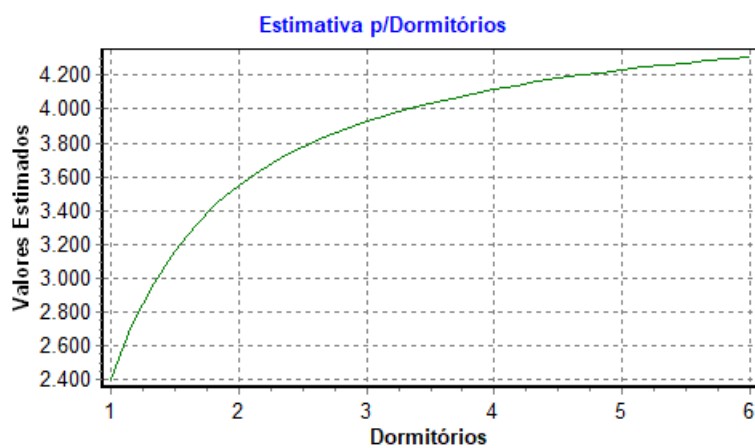
tem	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o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

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma diretaResíduos da Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Anunciante	Contato
1	Haroldo Henrique Possale	(11) 91523-9101
2	B E G IMOVEIS	(11) 4750-5988
3	LOPES POSITANO	(11) 3589-8008
4	Amancio Lopez	(11) 97334-2211
5	NUNES FRANCHINI IMOVEIS LTDA - ME	(11) 3858-2600
6	Mirantte Imóveis - Ag, São Bento	(11) 3871-8446
7	Santos Bruno Imóveis Ltda Me	(11) 3931-3271
8	ROSA AP MANIERI PESTANA	(11) 3115-5737
9	Lopes One	(11) 2262-9988
10	CAPELOCI IMOVEIS 036546-J	(11) 3936-6312
11	RODOLFO - Corretor de Imóveis	(11) 96346-3133
12	Bravanel Imóveis	(11) 4582-7979
13	Lopes One	(11) 2262-9988
14	PREDIAL.NET	(11) 3932-0969
15	LOPES POSITANO	(11) 3589-8008
16	Lopes One	(11) 2262-9988
17	NUNES FRANCHINI IMOVEIS LTDA - ME	(11) 3858-2600
18	Mirantte Collection	(11) 2099-6750
19	Maxtal Administração de Imóveis Ltda Epp	(11) 2167-2000
20	TERRA II	(11) 3641-9900
21	RE/MAX AGILITY	(11) 2640-6740
22	Lopes One	(11) 2262-9988
23	Santos Bruno Imóveis Ltda Me	(11) 3931-3271
24	LOPES POSITANO	(11) 3589-8008
25	Pierre	(11) 99316-6299
26	NUNES FRANCHINI IMOVEIS LTDA - ME	(11) 3858-2600
27	LOPES POSITANO	(11) 3589-8008
28	LOPES POSITANO	(11) 3589-8008
29	LOPES POSITANO	(11) 3589-8008
30	A.F. Imobiliária	(11) 2193-1548
31	LOPES POSITANO	(11) 3589-8008
32	Lopes One	(11) 2262-9988
33	Lopes One	(11) 2262-9988
34	NUNES FRANCHINI IMOVEIS LTDA - ME	(11) 3858-2600
35	LOPES POSITANO	(11) 3589-8008
36	LOPES POSITANO	(11) 3589-8008
37	Imóveis Vila Amália - LTDA	(11) 2232-7472
38	MIRANTE IMÓVEIS - AG. CANTAREIRA	(11) 2997-7940
39	S3 Imóveis	(11) 94186-2940
40	PC Imóveis Administração Venda e Locação Ltda-ME	(11) 2579-6684

41	PC Imóveis Administração Venda e Locação Ltda-ME	(11) 2579-6684
42	Lopes Condessa	(11) 93502-6186!
43	Lopes One	(11) 2262-9988
44	PRISMA IMÓVEIS NA WEB	(11) 91401-1050
45	Félix & Navarro Assessoria Imobiliária	(11) 3984-5900
46	Paulo Ramos - Cantareira	(11) 99139-8882
47	Mirante Imóveis - Ag, São Bento	(11) 3871-8446
48	LOPES POSITANO	(11) 3589-8008

Variáveis Numéricas:

ID	Área	Estado de conservação	Padrão de acabamento	Dormitórios	Garagem	Valor
1	120,00	3	3	3	3	2.625,00
2	135,00	3	3	3	2	5.177,78
3	180,00	1	2	2	2	2.355,56
4	232,00	2	2	4	3	3.663,79
5	200,00	2	1	3	2	3.000,00
6	118,00	2	1	3	4	5.677,97
7	250,00	1	1	5	2	1.596,00
8	150,00	2	1	3	2	4.000,00
9	220,00	2	2	3	1	3.409,09
10	110,00	2	2	2	2	4.090,91
11	160,00	2	2	3	2	4.187,50
12	204,00	3	2	4	2	3.137,25
13	159,00	1	1	1	0	1.886,79
14	120,00	2	1	3	2	4.332,50
15	192,00	2	1	3	2	2.864,58
16	250,00	1	1	2	1	1.920,00
17	110,00	3	3	3	2	5.363,55
18	110,00	2	1	1	1	3.472,73
19	150,00	2	2	4	2	4.300,00
20	250,00	2	1	5	3	2.200,00
21	280,00	2	2	4	1	2.428,57
22	120,00	3	2	3	2	4.000,00
23	150,00	2	2	3	4	3.866,67
24	280,00	1	2	4	2	2.500,00
25	228,00	2	2	4	3	2.982,46
26	156,00	2	2	3	1	3.621,79
27	150,00	1	1	2	2	4.000,00
28	139,00	2	2	4	2	4.424,46
29	264,00	2	1	2	2	2.651,52
30	280,00	2	3	4	2	9.285,72
31	125,00	2	2	1	2	2.800,00
32	280,00	2	1	3	1	2.678,57
33	200,00	2	2	4	4	4.995,00
34	212,00	2	2	4	2	4.481,13
35	180,00	2	2	3	2	4.166,67
36	320,00	2	3	3	8	4.637,50
37	170,00	3	2	3	2	4.176,47
38	260,00	2	1	6	6	2.923,08
39	228,00	2	2	2	0	3.728,07
40	120,00	1	2	4	2	5.833,33
41	150,00	1	2	3	2	8.666,67

42	200,00	2	2	3	4	3.200,00
43	150,00	2	1	3	0	4.260,00
44	152,00	2	2	3	2	4.203,95
45	114,00	2	2	3	2	3.947,37
46	192,00	2	1	2	2	2.864,58
47	280,00	2	2	4	1	2.785,71
48	138,00	2	2	3	2	5.760,87

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

• Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.965,41	14,05%	
Valor Médio	3.450,31	-	III
Valor Máximo	3.935,21	14,05%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Anunciante		-
Contato		-
Área	200,00	Não
Estado de conservação	2,00	Não
Padrão de acabamento	2,00	Não
Dormitórios	2,00	Não
Garagem	1,00	Não

10. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

ENG. CIVIL THIAGO MACEDO

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

CPF: 311.676.028-46

SÃO PAULO, 11 DE FEVEREIRO DE 2025.

11. MATRÍCULA



CNM: 113282.2.0005262-62

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula - 5.262 -
ficha - 01 -

São Paulo, 22 de Outubro de 1976

IMÓVEL: Um terreno situado à Avenida Parada Pinto, lote nº 16 da quadra nº 19, da Lauzane Paulista, no 8º Subdistrito Santana desta Capital, medindo de frente 6,00 metros; da - frente aos fundos do lado direito de quem do terreno olha para a via pública, mede 24,60 metros e confina com proprie- dade de Antonio Freitas e sua mulher e outros, do lado es- querdo mede 25,70 metros onde confina com propriedade de - Otávio Ferreira; nos fundos a largura é de 6,00 metros e - confina com propriedade de Antonio Freitas e sua mulher e outros, encerrando a área de 150,90 metros quadrados, dito terreno se acha localizado distante 33,30 metros de um pon- to localizado na esquina formada pelo encontro da avenida Parada Pinto e rua Montreux, no lado esquerdo de quem da rua Montreux entra na Avenida Parada Pinto e segue em di- reção à Avenida Ultramarino.

CONTRIBUINTE MUNICIPAL N.º: 071.030.0026,3

PROPRIETÁRIOS: 1º) ANTONIO FREITAS, advogado, R.G. numero- 1.951.806-SP, e sua mulher REGINA PENHA DE- MOLA FREITAS, do lar, RG nº 1.345.263-SP, CPF. do casal - nº 005.092.998;

2º) ANDRÉ PEREIRA GUIMARÃES, do comercio, - RG nº 1.884.208-SP e sua mulher ELZA VIEIRA GUIMARÃES, do lar, RG nº 3.354.022-SP, CPF do casal numero 025.755.238; 3º) PASCHOAL COLAVITI, do comercio, RG. nº 592.874-SP e sua mulher MARGARIDA PESCE CO- LAVITI, do lar, RG nº 744.058-SP, C.P.F. do casal nº. - 007.885.538;

4º) PAULO KOWALSKI, do comercio, R.G. nº - 2.963.257-SP e sua mulher LIDIA EMILIA KO-

- continua no verso -



1272102

1 de 16

Certidão na última página



CNM: 113282.2.0005262-62

matrícula	ficha
- 5.262 -	- 01 -
	verso

KOWALSKI, do lar, RG nº 2.979.101-SP, C.P.F. do casal nº-007.852.108;

5º) DJALMA BITTAR, advogado, R.G. número 2.903.257-SP, e sua mulher ROSA MARIA IEVOLINO BITTAR, do lar, RG nº 2.322.778-SP, C.P.F. do casal nº 036.016.418, sendo todos casados sob o regime da comunhão de bens, e,

6º) RINA ARGIA ROSMUNDA ANDREANI, do - lar, RG nº 1.378.861-SP e do C.P.F. - nº 193.319.838, solteira, maior, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Praça da República nº-272, 6º andar.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição número 87.063 deste Cartorio A Escrevente habilitada, [Assinatura] (Arlete Pessoa). - O Oficial interino, [Assinatura] (José Simão).

R.1/5.262 - São Paulo, 22 de outubro de 1976. Por escritura de 20 de Julho de 1976, do 10º Cartorio de Notas desta - Capital (Lº 1.319-fis.173), os proprietários transmitiram - por venda feita à: LUIZ VALDIR MONTANEIRO, brasileiro, do - comercio, RG nº 2.621.163-SP, CPF nº 066.225.268, casado - sob o regime da comunhão de bens com MARLI APARECIDA D'ENI- LIO MONTANEIRO, residentes e domiciliados nesta Capital à - rua Croata nº 907, pelo valor de R\$ 10.000,00 (dez mil cru- zeiros), o imóvel objeto da presente matrícula. A Escreven- te habilitada, [Assinatura] (Arlete Pessoa). O Oficial in- terino, [Assinatura] (José Simão).

continua na ficha 2



1272102

2 de 16
Certidão na última página

CNM: 113282.2.0005262-62



LIVRO N.º 2 . REGISTRO
GERAL

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

matrícula - 5,262-
ficha - 2-

São Paulo, 15 de setembro de 1981

continuação da matrícula 5.262

R.2/5.262: São Paulo, 15 de setembro de 1981. Por instrumento particular de 30 de julho de 1981, Luiz Valdir Montaneiro, já qualificado e sua mulher Marli Aparecida D'Emilio Montaneiro, do lar, RG.6.865.937, prometeram vender em caráter irrevogável e irretratável a GILBERTO JUNQUEIRA, brasileiro, desenhista projetista, RG.3.017.193-SP e CPF. numero 062.530.678-34, casado no regime da comunhão de bens com -- MARIA ANA VIEIRA JUNQUEIRA, residente e domiciliado nesta capital a rua Almirante João de Proença, 98, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de Cr\$1.000.000,00, pagável na forma do título.- A Escrevente habilitada, Arlete Pessoa (Arlete Pessoa). O Oficial interino José Simão (José Simão)

R.3/5.262: São Paulo, 29 de março de 1982. Por escritura de 2 de março de 1982 do 8º Cartorio de notas desta capital (livro 1172 fls. 48), Gilberto Junqueira, já qualificado e sua mulher Maria Ana Vieira Junqueira, portuguesa, do lar, RG.4.177.419, com a anuencia de Luiz Valdir Montaneiro e sua mulher Marli Aparecida D'Emilio Montaneiro, também qualificados, cederam e transferiram a JONES CHRISTOFARO, brasileiro, industrial, RG.1.547.513-SP e CPF. 114.185.918-15 casado no regime da comunhão de bens com THEODORA CHRISTOFARO, residente e domiciliado nesta capital a rua Gonçalves Ledo, 787, pelo valor de Cr\$1.000.000,00, os direitos e obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra registrado sob nº 2 na presente matrícula, e que tem por objeto o imóvel da mesma.- A Escrevente habilitada, Arlete Pessoa (Arlete Pessoa). O Oficial interino José Simão (José Simão)

continua no verso



1272102

3 de 16

Certidão na última página

CNM: 113282.2.0005262-62



matrícula -5.262-	ficha -2-
	verso

R.4/5.262: São Paulo, 29 de março de 1982. Por escritura de 2 de março de 1982 do 8º Cartório de notas desta capital (livro 1172 fls. 48), os proprietários constantes do R. 1, - transmitiram por venda feita a JONES CHRISTOFARO, casado no regime da comunhão de bens com THEODORA CHRISTOFARO, já qualificado, pelo valor de Cr\$1.000.000,00, o imóvel objeto da presente matrícula.- A Escrevente habilitada, Arlete Pessoa (Arlete Pessoa). O Oficial interino José Simão (José Simão)

Av.5/5.262: São Paulo, 29 de março de 1982. CERTIFICO que - fica cancelado o compromisso de venda e compra registrado - sob nº 2 na presente matrícula, de conformidade com a escritura definitiva de venda e compra de 2 de março de 1982, do 8º Cartório de notas desta capital, que deu origem ao registro feito sob nº 4.- A Escrevente habilitada, Arlete Pessoa (Arlete Pessoa). O Oficial interino José Simão (José Simão)

Av.6/5.262: São Paulo, 10 de outubro de 1983 Do requerimento datado de 27 de setembro de 1983, e do auto de conclusão expedido sob nº 283/83 extraído do processo 30-003.962-82-00 em 19 de setembro de 1983, pela Prefeitura do Município de São Paulo, se verifica que, no terreno objeto desta matrícula e com frente para a Avenida Parada Pinto, foi construído um prédio com 2 pavimentos, uma habitação, que recebeu o nº 2.822, sendo o recolhimento devida pela construção junto ao IAPAS, comprovado com a certidão negativa de débito nº -- 0001654, expedida em 5 de setembro de 1983, que fica arquivada neste cartório.- A Escrevente habilitada, Arlete Pessoa (Arlete Pessoa) O Oficial maior Ubirajara - Vieira (Ubirajara - Vieira)

continua na ficha 3





CNM: 113282.2.0005262-62

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

matrícula	folha
-5.262-	-03-

São Paulo, 02 de janeiro de 1984

-continuação da matrícula nº 5.262-

R.7/5.262 - São Paulo, 02 de janeiro de 1.984. = Por ins-
trumento particular de 14 de dezembro de 1.983, os proprie-
tários constantes do R.4, JONES CRISTOFARO, qualificado e
sua mulher THEODORA CRISTOFARO, RG.nº 2.537.137-SP, com a
anúncia de: 1 - JONES CRISTOFARO JÚNIOR, engenheiro Civil
RG.nº 4.683.328-SP e sua mulher MARIA APARECIDA ISSA CHRIS-
TOFARO, estudante, RG.nº 9.435.793-SP e CPF do casal número
626.248.498-15, residentes a Al. Eduardo Prado, nº 788, aptº
2.122, 2 - JOEL DEMETRIO, militar, RG.nº 3.542.131-SP e sua
mulher SHEILA APARECIDA CRISTOFARO DEMETRI; pedagoga, RG .
nº 11.123.686-SP, CPF do casal nº 105.625.598-68, residen-
tes a rua Dr. Dolzani, 208, aptº 32, todos casados no regi-
me da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei número-
6.515/77, brasileiros, domiciliados nesta Capital, transmi-
tiram por VENDA feita a JAMES CRISTOFARO, RG. número -
6.764.059-SP e CPF.nº 041.565.418-19 e sua mulher ESPERANÇA
REGINA RIBEIRO CRISTOFARO, RG.nº 7.171.146-SP, e CPF. nº .
686.748.308-97, brasileiros, dentistas, casados no regime
da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, re-
sidentes e domiciliados nesta Capital, a Avenida Braz Leme,
nº 2.352, aptº 142, pelo valor de Cr\$.13.000.000,00, o imó-
vel objeto desta matrícula, que atualmente confronta, pelo-
lado direito de quem olha do terreno para a via pública, com
o prédio 2.828 da Avenida Parada Pinto, de Antonio Freitas e
sua mulher, pelo lado esquerdo com o prédio nº 3.794 da Ave-
nida Parada Pinto, de Otavio Ferreira, e nos fundos com o
prédio 113 da rua Montreaux, de Antonio Freitas e sua mu-
lher.- A Escrevente habilitada, Arlene (Arlene Pes-

-continua no verso-



1272102

5 de 16

Certidão na última página

CNM: 113282.2.0005262-62



matrícula -5.262-
ficha -03-
verso

Pessoa). O Oficial maior substituto, Bruno Pugliano Netto (Bruno Pugliano Netto).-

R.8/5.262 - São Paulo, 02 de janeiro de 1.984. = Pelo mesmo instrumento particular que deu origem ao registro feito sob nº 7, os proprietários constantes do mesmo, deram em hipoteca a JONES CRISTOFARO e sua mulher THEODORA CRISTOFARO, já qualificados, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em Cr\$.12.700.000,00, em garantia da dívida de Cr\$.11.400.000,00 pagáveis pelo Sistema de amortização Tabela Price, por meio de 180 prestações mensais e consecutivas, do valor inicial de Cr\$.157.544,45, vencendo-se a 1ª em 14 de janeiro de 1.984, com correção monetária trimestral, reajustáveis anualmente, pelo plano de equivalência salarial, com juros a taxa nominal de 9,40% ao ano e efetiva de 9,81% ao ano, multa contratual de 10%.- A Escrevente habilitada, Arlete Pessoa (Arlete Pessoa). O Oficial maior substituto, Bruno Pugliano Netto (Bruno Pugliano Netto).-

AV.9/5.262 - São Paulo, 02 de janeiro de 1.984. = Por instrumento particular de 14 de dezembro de 1.983, JONES CRISTOFARO e sua mulher THEODORA CRISTOFARO, qualificados, cederam e transferiram à BRADESCO S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede nesta Capital a Avenida Liberdade, nº 73, CJC. nº. 60.917.036/0001-66, pelo valor de Cr\$.11.400.000,00, os direitos creditórios decorrentes da hipoteca registrada sob nº 8 nesta matrícula.- A Escrevente habilitada, Arlete Pessoa (Arlete Pessoa). O Oficial maior substituto, Bruno Pugliano Netto (Bruno Pugliano Netto).-

-continua na ficha 04-



1272102

6 de 16

Certidão na última página



CNM: 113282.2.0005262-62

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

matrícula
-5.262-

ficha
-04-

São Paulo, 02 de janeiro de 1984

-continuação da matrícula nº 5.262-

Av.10/5.262 - São Paulo, 02 de janeiro de 1.984. - CÉDULA HIPOTECÁRIA emitida sob nº 215.625-3, Série "A", em 14 de dezembro de 1.983, tendo como emitente e favorecida BRADESCO S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO e como devedores, os proprietários do R.7, do valor de Cr\$.11.400.000,00, pagáveis na forma constante da hipoteca registrada sob nº 8.- A Escrevente habilitada, Arlete Pessoa (Arlete Pessoa). O Oficial - maior substituto, Bruno Pugliano Netto (Bruno Pugliano Netto).-

Av.11/5.262:- São Paulo, 10 de setembro de 1.992:- Da cédula Hipotecária nº. 215.625-3, série "A" emitida em 14 de dezembro de 1.983, na qual figura como emitente e favorecida BRADESCO S.A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, e como devedores JAMES -/ CHRISTOFARO e sua mulher ESPERANÇA REGINA ROBEIRO CHRISTOFARO, do valor de Cr\$ 11.400.000,00, averbada sob nº. 10, na presente matrícula, se verifica que, a credora, deu quitação da mesma e autorizou em data de 27 de fevereiro de 1.992, o seu cancelamento.- O Escrevente habilitado, Mário Bassi (Mário Aparecido de Lima Bassi).- O Oficial, José Simão (José Simão).-

Av.12/5.262:- São Paulo, 10 de setembro de 1.992:- Da cédula hipotecária nº. 215.625-3, série "A", em data de 14 de dezembro de 1.983, o credor BRADESCO S.A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, autorizou no campo 11 em data de 27 de fevereiro de 1.992, o cancelamento da hipoteca constante do R. 8 e Av. // 09 na presente matrícula.- O Escrevente habilitado, - - - // Mário Bassi (Mário Aparecido de Lima Bassi).- O Oficial, // José Simão (José Simão).-

-(Continua no verso) -



1272102

7 de 16

Certidão na última página

CNM: 113282.2.0005262-62



matrícula	ficha
5.262	04
	verso

R.13/5.262:- São Paulo, 10 de setembro de 1.992:- Por escritura de 30 de julho de 1.992, do 23º Cartório de Notas, desta Capital (Livro 1.939, fls. 28), os proprietários, JAMES / CHRISTOFARO e sua mulher ESPERANÇA REGINA RIBEIRO CHRISTOFARO, já qualificados, transmitiram por venda feita à CLARICE / RIBEIRO DE JESUS AGNOLETTI, brasileira, do lar, RG. número / 9.475.219-SP e CPF. 447.314.858-00, casado pelo regime de // comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com ANTONIO AGNOLETTI, italiano, do comércio, RNE. W-322.106-1-SE/DPMF, - / residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida Parada - / Pinto, nº. 2.822, pelo valor de Cr\$ 30.000.000,00, o imóvel/ objeto da presente matrícula.- O Escrevente habilitado, - // Mário Aparecido da Lima Bassi (Mário Aparecido da Lima Bassi).- O Oficial, José Simão (José Simão).-

Av.14- 07/08/2006 - Prenotação nº 269.943 de 25/07/2006-
Do instrumento particular datado de 21 de julho de 2.006, com força de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1.964, alterada pela Lei 5.049, de 29 de junho de 1.966, e Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, e da Consulta Pública ao Cadastro de Pessoas Físicas da Secretaria da Receita Federal, feita em 02 de agosto de 2006, verifica-se que, ANTONIO AGNOLETTI, é identificado através do CPF nº 447.314.858-00 e não como constou.- (Eliane Joia da Silva, Escrevente habilitada - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente autorizada).-

Av.15- 07/08/2006 - Prenotação nº 269.943 de 25/07/2006-
Do mesmo instrumento particular que deu origem à Av. 14, e da Consulta Pública ao Cadastro de Pessoas Físicas da Secretaria da Receita Federal, feita em 02 de agosto de 2006, verifica-se que, CLARICE RIBEIRO DE JESUS AGNOLETTI, é identificada através do CPF nº 077.633.308-99, e não como constou.- (Eliane Joia da Silva, Escrevente habilitada - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente autorizada).-

Continua na ficha 05



1272102

8 de 16

Certidão na última página

CNM: 113282.2.0005262-62



LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
5.262	- 05 -

São Paulo, 07 de agosto de 2006

R.16- 07/08/2006 - Prenotação nº 269.943 de 25/07/2006 -
Pelo mesmo instrumento particular que deu origem à Av. 14, os proprietários constantes do R.13, **CLARICE RIBEIRO DE JESUS AGNOLETTI** e seu marido, **ANTONIO AGNOLETTI**, aposentado, já qualificados, transmitiram por venda feita a:

1º) **JOSE CARLOS PEREIRA**, separado, aposentado, RG nº 4.171.219-SP, CPF/MF nº 526.093.408-34; e,
2º) **NANCY RESSUTTI**, viúva, auxiliar judiciário, RG nº 12.705.114-4-SP, CPF/MF nº 044.991.018-08, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na avenida Parada Pinto, nº 3.420, aptº 135, Bl. 10, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 150.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$ 45.000,00, com recursos próprios e R\$ 105.000,00, com recursos da alienação fiduciária adiante mencionada.- (Eliane Joia da Silva, Escrevente habilitada - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente autorizada).- *Eliane Joia da Silva* *Nilce Aparecida Pereira Constantino*

R.17- 07/08/2006 - Prenotação nº 269.943 de 25/07/2006 -
Pelo mesmo instrumento particular que deu origem ao R.16, os proprietários constantes do mesmo:

1º) **JOSE CARLOS PEREIRA**, separado; e,
2º) **NANCY RESSUTTI**, viúva, já qualificados, alienaram fiduciariamente ao **BANCO ITAÚ S.A.**, com sede nesta Capital, à praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Itaúsa, CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 150.000,00, para efeito do previsto no artigo 24, inciso VI, da Lei Federal nº 9.514/97, pelo valor de R\$ 113.290,00 (sendo R\$ 105.000,00 do principal destinado ao pagamento do preço de venda, R\$ 790,00 destinado ao pagamento de despesas acessórias e R\$ 7.500,00 para custos cartorários e ITBI) pagável pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, por meio de 180 prestações mensais e consecutivas, do valor inicial de R\$ 1.962,48, vencendo-se a primeira em 21 de agosto de 2006, com taxa mensal de juros efetiva de 0,9488%, e demais condições constantes do título.- (Eliane Joia da Silva, Escrevente habilitada - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente autorizada).- *Eliane Joia da Silva* *Nilce Aparecida Pereira Constantino*

Av.18- 01/12/2008 - Prenotação nº 298.442 de 19/11/2008 -
Fica cancelada a propriedade fiduciária constituída pelo R.17, nesta matrícula, nos termos do instrumento particular datado de 14 de novembro de 2008, com força de

Continua no verso.

Mod. 13



1272102

9 de 16

Certidão na última página

CNM: 113282.2.0005262-62



matrícula	ficha
5.262	- 05 -
	verso

escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei 4.380 de 21 de agosto de 1.964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29 de junho de 1.966, artigo 26 do Decreto-Lei Federal nº 70, de 21 de novembro de 1.966 e artigo 38, da Lei Federal 9.514 de 20 de novembro de 1.997, pelo credor fiduciário, BANCO ITAÚ S.A., retornando a titularidade do domínio em nome de **JOSÉ CARLOS PEREIRA** e **NANCY RESSUTTI**- (Eliane Joia da Silva, Escrevente habilitada - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente autorizada).-

[Assinatura de Eliane Joia da Silva] *[Assinatura de Nilce Aparecida Pereira Constantino]*
R.19- 01/12/2008 - Prenotação nº 298.442 de 19/11/2008 -

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem à Av.18, os proprietários constantes do R.16:

- 1º) **JOSÉ CARLOS PEREIRA**, separado judicialmente; e,
- 2º) **NANCY RESSUTTI**, viúva, já qualificados, **transmitiram por venda feita a:**
- 1º) **PAULO MARCOS RESENDE**, divorciado, RG. 17.119.276-X-SP, CPF. 091.673.558-38; e,
- 2º) **DANIELA GOMES DE BARROS**, solteira, maior, RG. 27.318.364-3-SP, CPF. 266.028.848-83, brasileiros, advogados, os quais declaram viver no regime da união estável, nos termos da Lei, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Major Sampaio, nº 72, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 160.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$ 50.000,00, com recursos próprios e R\$ 110.000,00, com recursos da alienação fiduciária adiante mencionada.- (Eliane Joia da Silva, Escrevente habilitada - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente autorizada).-

[Assinatura de Eliane Joia da Silva] *[Assinatura de Nilce Aparecida Pereira Constantino]*
R.20- 01/12/2008 - Prenotação nº 298.442 de 19/11/2008 -

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem ao R.19, os proprietários constantes do mesmo:

- 1º) **PAULO MARCOS RESENDE**, divorciado; e,
- 2º) **DANIELA GOMES DE BARROS**, solteira, maior, já qualificados, **alienaram fiduciariamente ao BANCO NOSSA CAIXA S.A.**, com sede nesta Capital, à rua XV de Novembro, nº 111, CNPJ. 43.073.394/0001-10, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 194.670,00, para efeito do previsto no artigo 24, inciso VI, da Lei Federal nº 9.514/97, pelo valor de R\$ 110.000,00, pagável pelo Sistema de Amortização Tabela Price, por meio de 180 prestações mensais e consecutivas, do valor inicial de R\$ 1.409,51, vencendo-se a primeira em 14 de dezembro de 2.008, com juros à taxa mensal de 0,9863%, correspondente à taxa nominal anual de

Continua na ficha 06



1272102

10 de 16
Certidão na última página

CNM: 113282.2.0005262-62



MATRÍCULA	FICHA
5.262	06

**3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11,8363% e taxa efetiva anual de 12,5000%, e demais cláusulas e condições constantes do título.- (Eliane Joia da Silva, Escrevente habilitada - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente autorizada).-

[Assinatura]

[Assinatura]

Av.21:- 26/12/2016 - Prenotação nº 411.849 de 20/12/2016.-

Do requerimento datado de 18 de dezembro de 2.014, e da ata da assembleia geral extraordinária realizada aos 30 de novembro de 2009, registrada sob nº. 175.261/10-6, aos 21 de maio de 2010, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, publicada no diário oficial empresarial do dia 24 de junho de 2010, na página 15, verifica-se que, o **BANCO NOSSA CAIXA S/A.**, foi incorporado pelo **BANCO DO BRASIL S/A.**, com sede em Brasília - DF, CNPJ. nº 00.000.000/0001-91.- (Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

[Assinatura]

Av.22:- 26/12/2016 - Prenotação nº 411.849 de 20/12/2016.-

Fica cancelada a propriedade fiduciária constituída pelo **R.20**, nesta matrícula, nos termos do instrumento particular de quitação firmado em 18 de dezembro de 2.014, pelo credor fiduciário, **BANCO DO BRASIL S.A.**, retomando a titularidade do domínio em nome de: 1º **PAULO MARCOS RESENDE**, divorciado; e, 2º **DANIELA GOMES DE BARROS**. (Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

[Assinatura]

Av.23:- 26/12/2016 - Prenotação nº 411.850 de 20/12/2016.-

Da escritura de 28 de setembro de 2016, do 2º Tabelião de Notas, desta Capital (livro nº 2.680 - fls. 309/312) trasladada em 06 de outubro de 2016 e da certidão de casamento expedida em 12 de novembro de 2010, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 48º Subdistrito - Vila Nova Cachoeirinha, desta Capital, matrícula nº 123356 01 55 2010 2 00136 246 0040734-39, verifica-se que, os proprietários constantes do **R.19**, **PAULO MARCOS RESENDE** e **DANIELA GOMES DE BARROS**, contrafirmam matrimônio em 12 de novembro de 2.010, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar **DANIELA GOMES RESENDE DE BARROS**. (Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

[Assinatura]

R.24:- 26/12/2016 - Prenotação nº 411.850 de 20/12/2016.-

Continua no verso.



1272102

11 de 16

Certidão na última página

CNM: 113282.2.0005262-62



MATRÍCULA	FICHA
5.262	06
VERSO	

Pela mesma escritura que deu origem à Av.23, os proprietários constantes do R.19, PAULO MARCOS RESENDE e sua mulher DANIELA GOMES RESENDE DE BARROS, já qualificados, transmitiram por venda feita a D.B. PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS EIRELLI, com sede no Município de Santana do Parnaíba, deste Estado, na Alameda Corvina, nº 45, Residencial Onze, CNPJ. nº 25.162.632/0001-82, pelo preço de R\$ 350.000,00, o imóvel objeto desta matrícula. (Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente Habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

Av.25:- 17/09/2018 - Prenotação nº 433.880 de 05/09/2018.-

Da escritura de 31 de julho de 2018, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Jardim Silveira, do Município e Comarca de Barueri, neste Estado (livro 201 - folhas 187/192) e do instrumento particular datado de 15 de maio de 2017, registrada sob nº 212.317/17-9, em 22 de maio de 2017, na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), verifica-se que, a proprietária constante do R. 24, D.B. PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS EIRELLI, alterou sua denominação social para D.B. ASSESSORIA EMPRESARIAL EIRELLI, e terá sua sede e foro nesta Capital, na Avenida Senador Queiros, nº 279, 1º andar sala 13, CNPJ. nº 25.162.632/0001-82.- (Gisele Costa Bernardes, Escrevente Habilitada - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

R.26:- 17/09/2018 - Prenotação nº 433.880 de 05/09/2018.-

Pela mesma escritura que deu origem à Av. 25 a proprietária constante do R.24, D.B. ASSESSORIA EMPRESARIAL EIRELLI, já qualificada, transmite a título de doação ao Sr., NILSON LUIZ FESTA, brasileiro, divorciado, empresário, RG. nº 1037958723-SSP-RS, CPF. nº 446.744.490-49, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Nova Cantareira, nº 3.924, casa 2ª quadra 11; pelo preço de R\$ 393.021,00 o imóvel objeto desta matrícula.- (Gisele Costa Bernardes, Escrevente Habilitada - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Av.27:- 11/10/2018 - Prenotação nº 435.202 de 10/10/2018.-

Do Relatório de Consulta de Indisponibilidade expedido em 10 de outubro de 2018, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, verifica-se que, por determinação do Juízo do 2º Ofício de Falência e Recuperações Judiciais, extraído dos autos nº 11039169720188260100 (Protocolo de Indisponibilidade nº 201810.0919.00624631-1A-110), ficam indisponíveis os bens de NILSON

Continua na ficha 07



1272102

12 de 16

Certidão na última página

CNM: 113282.2.0005262-62



MATRÍCULA	FICHA
5.262	07

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CÓDIGO (CNS): 11.328-2

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

LUIZ FESTA, já qualificado.- (Bárbara de Cássia Carnaes Gaia, Escrevente Habilitada - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

Av.28:- 07/12/2020 - Prenotação nº 463.698 de 03/12/2020.-

Do Relatório de Consulta de Indisponibilidade expedido em 30 de novembro de 2020, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, verifica-se que, por determinação do Juízo de Direito do 31º Ofício Cível do Foro Central, desta Capital - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos autos nº 10857739420178260100 (Protocolo de Indisponibilidade nº 202011.3019.01413737-IA-370), ficam indisponíveis os bens de **NILSON LUIZ FESTA.-** (Bárbara de Cássia Carnaes Gaia Cossa, Escrevente Habilitada - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente Autorizada).-

Selo Digital: 113282331000000233368280

Av.29:- 14/04/2021 - Prenotação nº 469.035 de 05/04/2021.-

Do Relatório de Consulta de Indisponibilidade expedido em 31 de março de 2021, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, verifica-se que, por determinação do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - Tribunal Superior do Trabalho, nos autos nº 10015924220185020037 (Protocolo de Indisponibilidade nº 202103.3112.01556798-IA-091), ficam indisponíveis os bens de **NILSON LUIZ FESTA.-** (Eliane Joia da Silva, Escrevente Habilitada - Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 11328233100000027883821H

Av.30:- 24/05/2023 - Prenotação nº 503.663 de 11/05/2023.-

Do Relatório de Consulta de Indisponibilidade cadastrado em 10 de maio de 2023, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, verifica-se que, por determinação do SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, nos autos nº 10000988420175020003, da 3ª Vara do Trabalho de São Paulo, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região (Protocolo de Indisponibilidade nº 202305.1023.02697102-IA-820), ficam indisponíveis os bens de **NILSON LUIZ FESTA.** (Flávio Pinto da Silva Júnior, Escrevente Habilitado - João Henrique Alves Messias, Escrevente autorizado).-

Continua no verso.



1272102

13 de 16

Certidão na última página

CNM: 113282.2.0005262-62



MATRÍCULA	FICHA
5.262	07
	VERSO

Selo Digital: 113282331000000063034923T

[Handwritten signature]

Av.31:- 07/08/2024 - Prenotação nº 524.589 de 06/08/2024.-

Pela certidão expedida em 05 de agosto de 2024, pela Vara de Central de Mandados do Foro da Comarca de São José do Rio Preto, deste Estado - Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, extraída dos autos (processo nº 0011339-61.2020.5.15.0044) de execução trabalhista, ajuizada por **FABIO HENRIQUE CARVALHO PIRES**, CPF. nº 327.843.408-05, em face de: 1º) **NILSON LUIZ FESTA**, já qualificado; 2º) **CEREJA COMUNICAÇÃO DIGITAL LTDA**, CNPJ. nº 15.255.617/0001-25; 3º) **IMC COMUNICAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA**, CNPJ. nº 08.532.669/0001-36; 4º) **CASA DE LETRAS EDITORA E GRAFICA LTDA**, CNPJ. nº 48.764.955/0001-41; 5º) **KLEBER MOREIRA**, CPF. nº 261.860.918-21; 6º) **NATALIA MANTOVANI CARDOSO DE ASSIS**, CPF. nº 332.869.488-96; 7º) **LUIZ CEZAR ROMERA GARCIA**, CPF. nº 903.615.128-72, e de conformidade com o auto ou termo de 05 de agosto de 2024, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado em garantia da dívida de R\$ 18.352,77, tendo sido nomeado fiel depositário, o 1º executado.- (Flávio Firmino Silva, Escrevente habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 113282331000000067834324M

[Handwritten signature] - *[Handwritten signature]*

Av.32:- 05/12/2024 - Prenotação nº 530.711 de 28/11/2024.-

Do Relatório de Consulta de Indisponibilidade cadastrado em 25 de novembro de 2024, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, verifica-se que, por determinação do Juiz de Direito da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos autos nº 1108283-38.2016.8.26.0100 (Protocolo de Indisponibilidade nº 202411.2511.03717039-IA-510), ficam indisponíveis os bens de **NILSON LUIZ FESTA**.- (Balbino Ferreira Flor Júnior, Escrevente Autorizado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823310000000723370243

[Handwritten signature] - *[Handwritten signature]*

Continua na Ficha nº

08.



1272102

14 de 16
Certidão na última página

CNM: 113282.2.0005262-62



LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO - CNS 11.328-2

MATRÍCULA

FICHA

CNM

5.262

08

113282.2.0005262-62

Av.33:- 13/12/2024 - Prenotação n° 531.661 de 11/12/2024-

Do requerimento datado de 10 de dezembro de 2024 e da decisão proferida aos 31 de outubro de 2024, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais, do Foro Central Cível desta Capital, extraído dos autos de Falência n° 1108283-38.2016.8.26.0100, verifica-se que, o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de **NILSON LUIZ FESTA**, divorciado, já qualificado, foi arrecadado, em favor da massa falida. (Flávio Pinto da Silva Júnior, Escrevente Habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 113282331000000072694824R

[Assinatura]

194851



1272102

15 de 16

Certidão na última página

GEORGE TAKEDA, 3º Oficial de Registro de Imóveis, código (CNS): 11328-2, CERTIFICA, nos termos do art. 19, §§ 9º e 11, da Lei Federal nº 6.015, de 31/12/1973, incluídos pelo art. 11 da Lei nº 14.382, de 27/06/2022, que a presente é cópia reprográfícadigital de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a **situação jurídica atualizadado** imóvel com respeito às alienações, ônus reais, **prenotações e existência de ações reais e pessoais reipersecutórias**, até a data de 15/12/2024, salvo o que já se encontra noticiado anteriormente. Serve a presente como certidão **VINTENÁRIA**!Ano caso de a matrícula ou registro anterior tiver sido feito há mais de 20 anos. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, 17/12/2024, Assinado digitalmente.



André Shodi Hirai
Oficial Substituto

Oficial...: R\$ 0,00
Estado...: R\$ 0,00
IPESP....: R\$ 0,00
Reg.Civil: R\$ 0,00
Trib.Just: R\$ 0,00
ISSQN....: R\$ 0,00
MP.....: R\$ 0,00

TOTAL....: R\$ 0,00

Pedido n.º 1272102, de 13/12/2024.
Matrícula: 5262

Recibo provisório de serviço: 0000001272102
<https://nfe.prefeitura.sp.gov.br/rps.aspx>



16 de 16
Última página

12.FOTOS







13. PLANILHA DE PESQUISA

ID	Área total	Contato	Telefone do contato
1	120	Haroldo Henrique Possale	(11) 91523-9101
2	135	B E G IMOVEIS	(11) 4750-5988
3	180	LOPES POSITANO	(11) 3589-8008
4	232	Amancio Lopez	(11) 97334-2211
5	200	NUNES FRANCHINI IMOVEIS LTDA - ME	(11) 3858-2600
6	118	Mirantte Imóveis - Ag, São Bento	(11) 3871-8446
7	250	Santos Bruno Imóveis Ltda Me	(11) 3931-3271
8	150	ROSA AP MANIERI PESTANA	(11) 3115-5737
9	220	Lopes One	(11) 2262-9988
10	110	CAPELOCI IMOVEIS 036546-J	(11) 3936-6312
11	160	RODOLFO - Corretor de Imóveis	(11) 96346-3133
12	204	Bravanel Imóveis	(11) 4582-7979
13	159	Lopes One	(11) 2262-9988
14	120	PREDIAL.NET	(11) 3932-0969
15	192	LOPES POSITANO	(11) 3589-8008
16	250	Lopes One	(11) 2262-9988
17	110	NUNES FRANCHINI IMOVEIS LTDA - ME	(11) 3858-2600
18	110	Mirantte Collection	(11) 2099-6750
19	150	Maxtal Administração de Imóveis Ltda Epp	(11) 2167-2000
20	250	TERRA II	(11) 3641-9900
21	280	RE/MAX AGILITY	(11) 2640-6740
22	120	Lopes One	(11) 2262-9988
23	150	Santos Bruno Imóveis Ltda Me	(11) 3931-3271
24	280	LOPES POSITANO	(11) 3589-8008
25	228	Pierre	(11) 99316-6299
26	156	NUNES FRANCHINI IMOVEIS LTDA - ME	(11) 3858-2600
27	150	LOPES POSITANO	(11) 3589-8008
28	139	LOPES POSITANO	(11) 3589-8008
29	264	LOPES POSITANO	(11) 3589-8008
30	280	A.F. Imobiliária	(11) 2193-1548
31	125	LOPES POSITANO	(11) 3589-8008
32	280	Lopes One	(11) 2262-9988
33	200	Lopes One	(11) 2262-9988
34	212	NUNES FRANCHINI IMOVEIS LTDA - ME	(11) 3858-2600
35	180	LOPES POSITANO	(11) 3589-8008
36	320	LOPES POSITANO	(11) 3589-8008
37	170	Imóveis Vila Amália - LTDA	(11) 2232-7472
38	260	MIRANTE IMÓVEIS - AG. CANTAREIRA	(11) 2997-7940
39	228	S3 Imóveis	(11) 94186-2940
40	120	PC Imóveis Administração Venda e Locação Ltda-ME	(11) 2579-6684
41	150	PC Imóveis Administração Venda e Locação Ltda-ME	(11) 2579-6684
42	200	Lopes Condessa	(11) 93502-6186
43	150	Lopes One	(11) 2262-9988
44	152	PRISMA IMÓVEIS NA WEB	(11) 91401-1050
45	114	Félix & Navarro Assessoria Imobiliária	(11) 3984-5900
46	192	Paulo Ramos - Cantareira	(11) 99139-8882
47	280	Mirantte Imóveis - Ag, São Bento	(11) 3871-8446
48	138	LOPES POSITANO	(11) 3589-8008