



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL**

Processo: 0035834-55.2023.8.26.01010

Ação: Cumprimento de sentença - Cobrança de Aluguéis
Sem despejo

Exequente: Semiphi - Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Executado: Marcelo Afonso Gonçalves e outros

Ana Paula Nicolau Machado, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epígrafa, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Índice

- 1) Apresentação
- 2) Premissas
- 3) Localização
- 4) Vistoria
- 5) Descrição do imóvel
- 6) Documentação analisada
- 7) Método Avaliação
- 8) Tratamento dos elementos da pesquisa imobiliária
- 9) Levantamento Fotográfico
- 10) Resumo áreas
- 11) Elementos de referência
- 12) Tratamento fatores
- 13) Intervalo de Discrepancia
- 14) Conclusão 41
- 15) Valor mínimo imóvel para leilão
- 16) Encerramento
- 17) anexo I

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

1 - APRESENTAÇÃO

O presente Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, denominado de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, é assinado por uma arquiteta de formação e Perita Judicial o que lhe confere comprovada especialização na matéria na qual foi nomeada pelo MM. Juízo.

Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial, em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, da série NBR 14.653.

2 - PREMISSAS

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Laudo Judicial constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

3 - LOCALIZAÇÃO

Imóvel – Rua Prof. José Horácio Meirelles Texeira 875, apt 11
Edifício Piazza Rotonda
Bairro: Vila Suzana

4 - VISTORIA

Na data agendada a perita teve acompanhamento do Sr. João zelador há 12 anos no edifício e do proprietário e executado do imóvel Sr. Marcelo Afonso,

A Perícia transcorreu sem eventualidades.

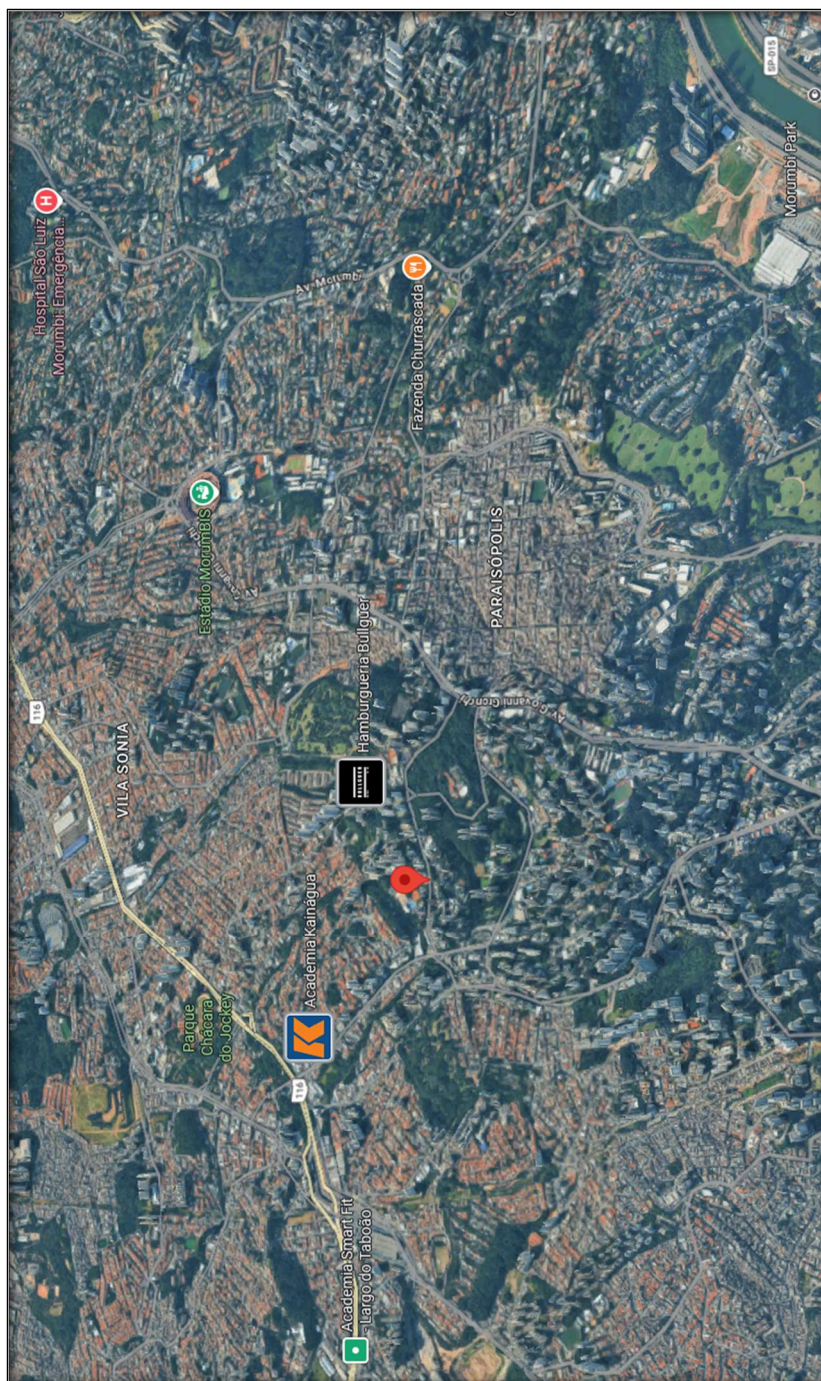
Arquiteta – Perita Judicial

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Localização por satélite

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

horamentos Públicos

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água;
- esgoto;
- Iluminação pública;
- iluminação domiciliar;
- gás natural *Comgás*;
- TV a cabo;
- pavimentação;
- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

Serviços Urbanos

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio;
- escola pública;
- comércio geral;
- segurança pública.

Circunvizinhança e Localização

O Piazza Rotonda fica no bairro Vila Suzana , região do Morumbi.

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imóvel está inserido em uma região de predominância residencial de padrão médio/bom e próximo da comunidade de Paraisópolis.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel faz parte de terreno em suave declive
Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

Condomínio conta com portaria 24 horas , Estrutura de lazer tal como:
piscina, salão de festas,

O apartamento possui: sala estar, jantar, lavabo, copa/ cozinha, área serviço,
wc empregada, 03 suítes.

O apartamento é antigo e possui acabamentos e revestimentos padrão original do prédio.

Na sala e quartos possui piso de madeira.
Na cozinha, area serviço e banheiros possui cerâmica e porcelanato.

Aparentemente possui instalações elétricas, hidráulicas em conformidade não apresentando vazamentos e nem umidade nas áreas molhadas.

O imóvel possui 02 vagas de garagem determinadas + 01 depósito.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 124.424 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na “NBR 14653-1 e 2” – *Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a “NBR 5676 – *Avaliações de Imóveis Urbanos*”, bem como a “Norma de Avaliações do IBAPE/SP”.

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

“Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélío Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações-Ed.Pini, 1994*:

“É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

7.1- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Para o presente caso será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando.

Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-1 da ABNT, citada, como sendo:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

8 - TRATAMENTO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA IMOBILIÁRIA

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis no próprio condomínio e também em edifícios similares próximos ao imóvel avaliando.

A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

- detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;
 - idoneidade das fontes de informação;
 - semelhança com o imóvel avaliando;
 - atualidade;
 - números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.
- Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:
- localização;
 - padrão construtivo;
 - estado de conservação;
 - obsolescência;
 - fator elasticidade ou fator oferta (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas.

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**ASPECTOS GERAIS RUA**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS EDIFICIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

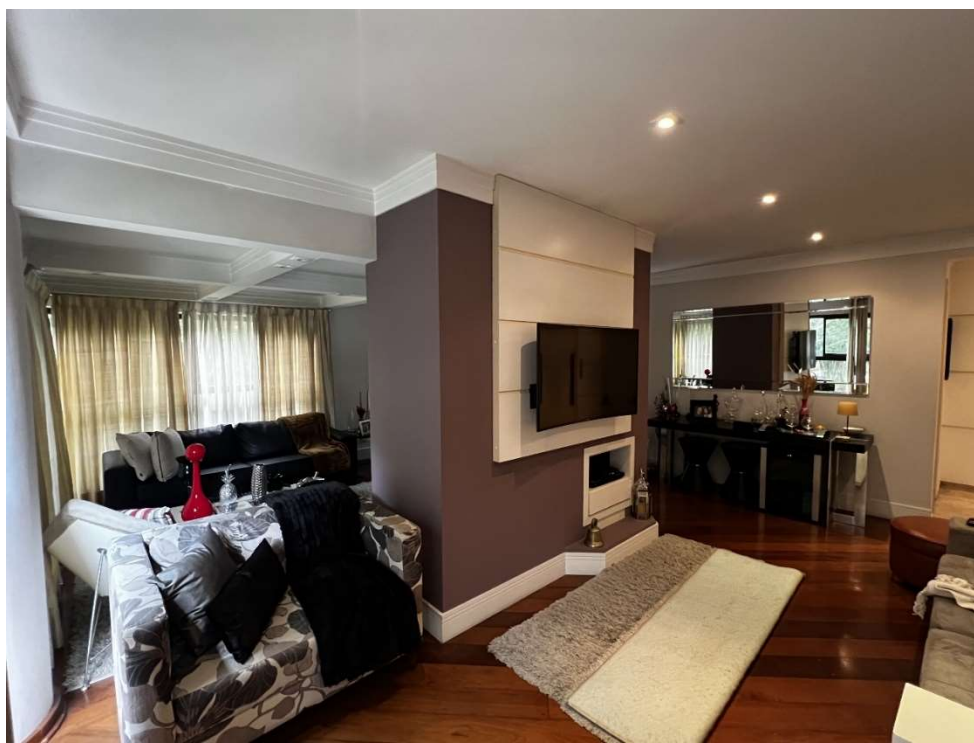


ASPECTOS GERAIS HALL E APT. 11



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS APT. 11**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS APT. 11



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS APT. 11**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

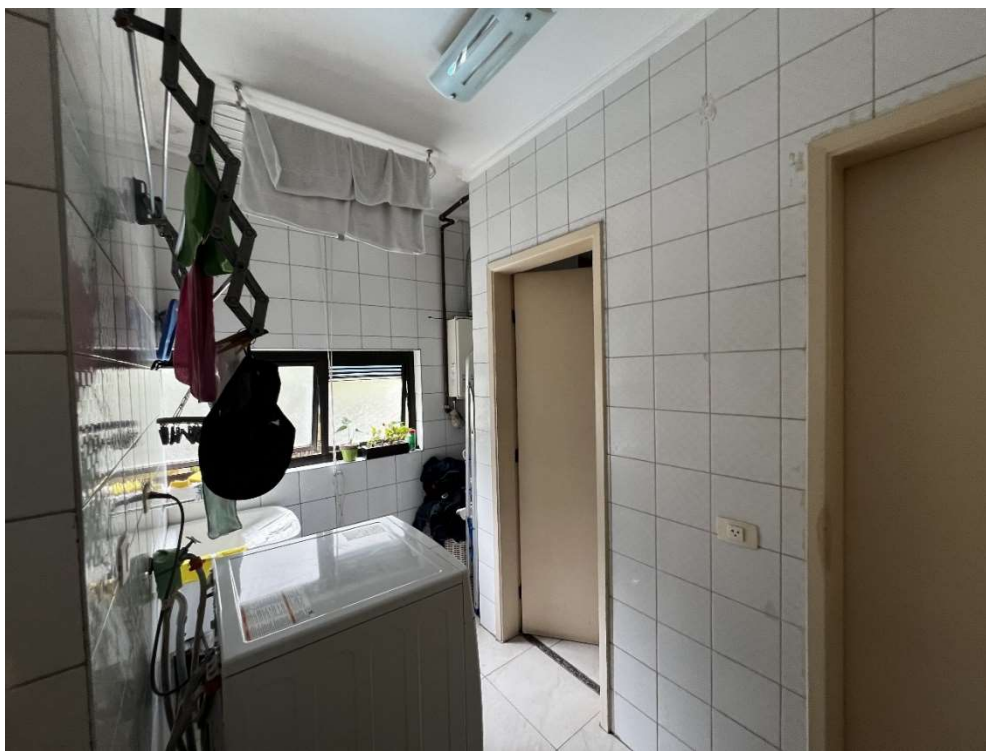


ASPECTOS GERAIS APT. 11





ASPECTOS GERAIS APT. 11



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS APT. 11



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

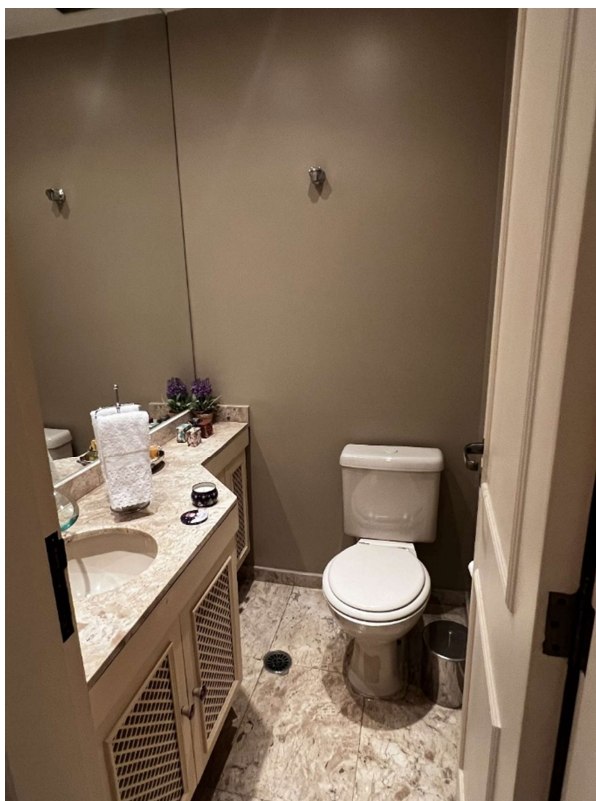


ASPECTOS GERAIS APT. 11

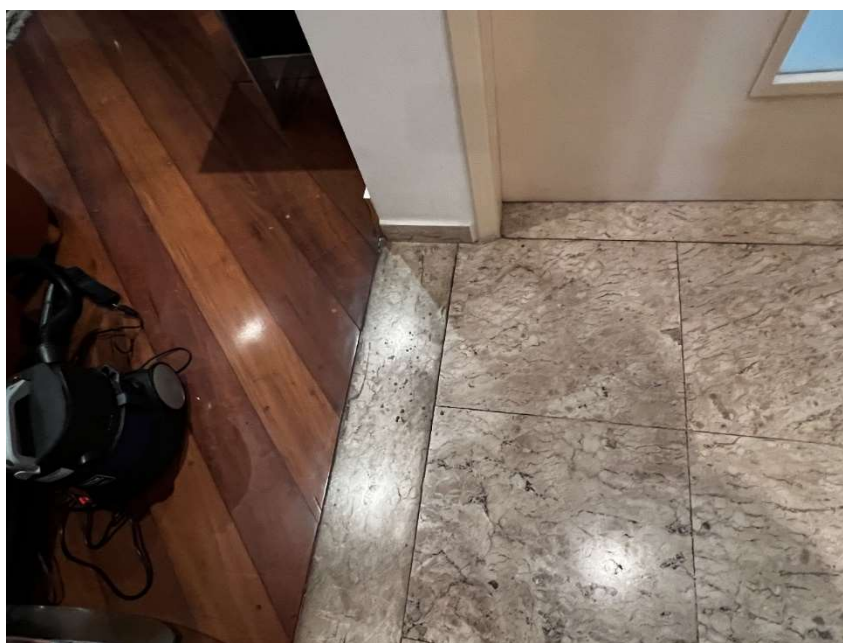


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS APT. 11



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

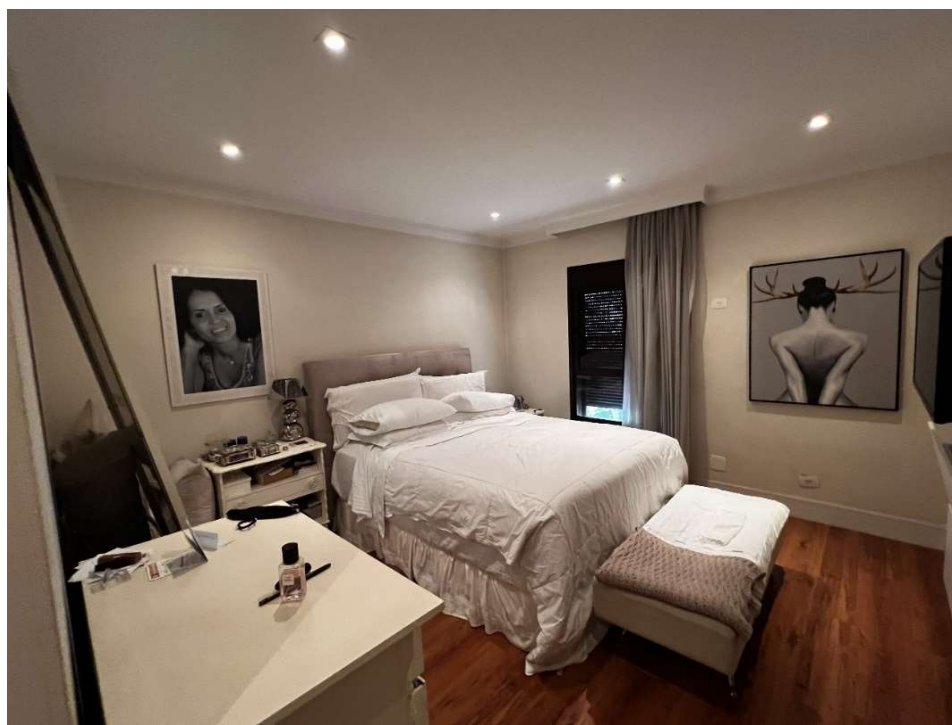


ASPECTOS GERAIS APT. 11



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS APT. 11**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS APT. 11



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

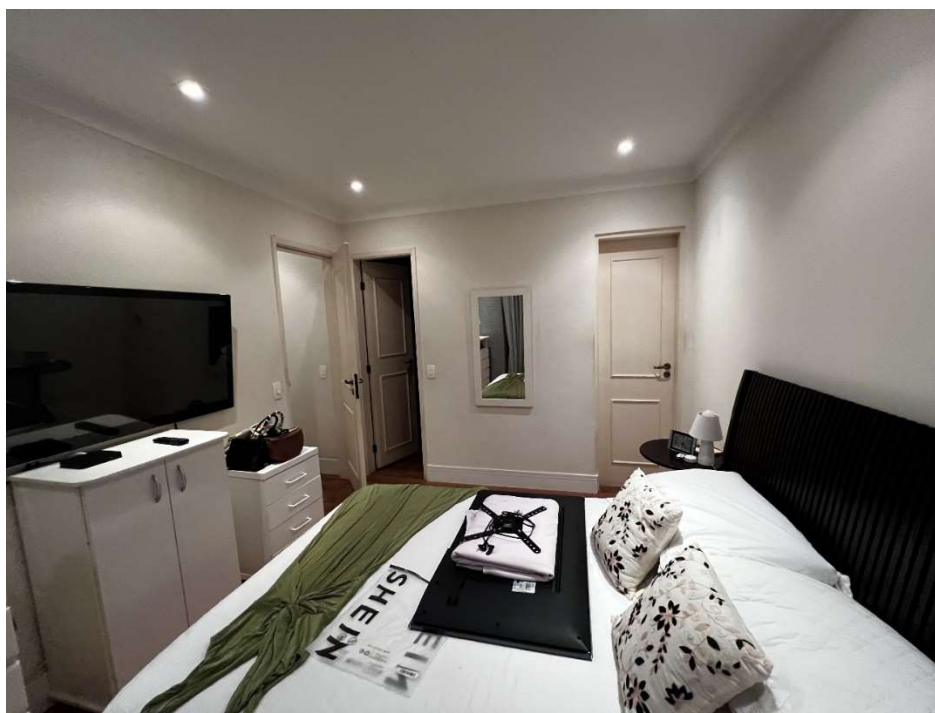
**ASPECTOS GERAIS APT. 11**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS APT. 11



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS APT. 11



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS EDIFICIO

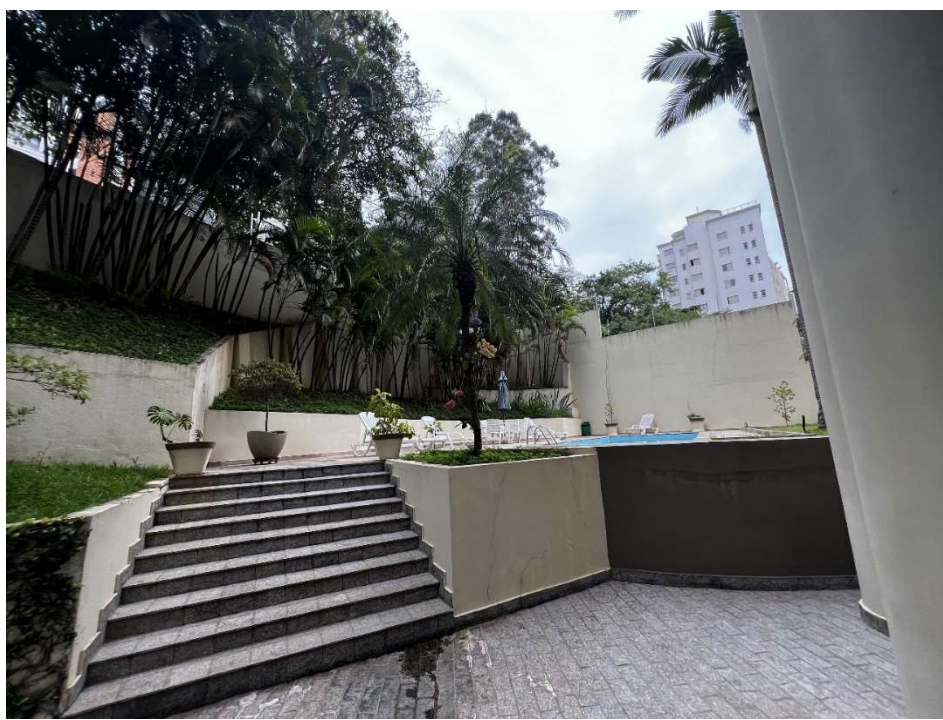


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS EDIFICIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

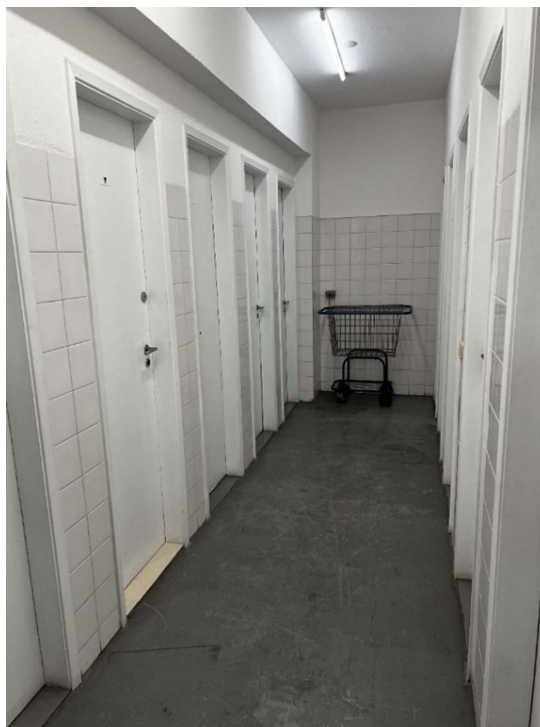


ASPECTOS GERAIS EDIFICIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

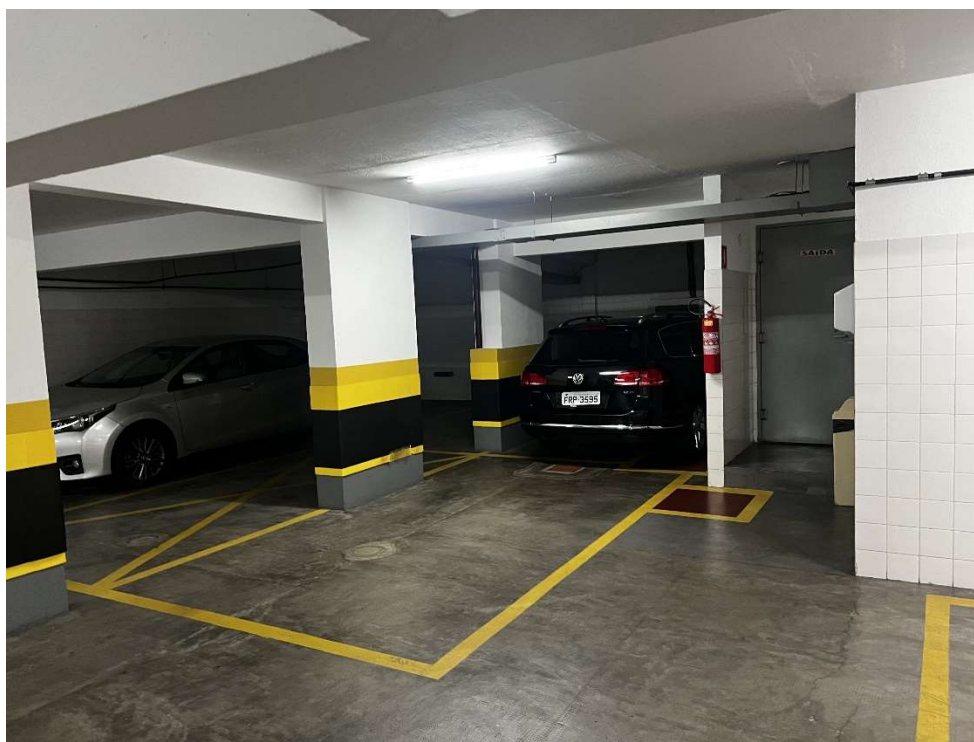
**ASPECTOS GERAIS DEPÓSITO DO APT.**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS GARAGEM



10 – RESUMO DE ÁREAS

Com base nas informações da Matrícula do Imóvel, o imóvel possui as seguintes áreas:

Imóvel periciado

- Área Útil: 146,180 m²
- Área comum: 163,562 m²
- Área Total: 309,742 m²
- Fração Terreno: 9,4921%

*Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a **Área Útil de 146 m²**, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.*

11 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (PESQUISA DE MERCADO)

As pesquisas de mercado identificaram imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região e no próprio edifício, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área útil do imóvel, conforme relação abaixo:

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 01

Tipo: imóvel Apartamento

Endereço: Rua Prof. José Horacio Meirelles Texeira

Área útil: 160 m²

Preço de Venda: R\$ 890.000,00

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-churrasqueira-vila-suzana-zona-oeste-sao-paulo-sp-160m2-id-2753289993/?source=ranking%2Crp>



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02

Tipo: Imóvel Apartamento

Endereço: Rua Prof. José Horacio Meirelles Texeira

Área útil: 162m²

Preço de Venda: R\$ 900.000,00

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-vila-suzana-zona-oeste-sao-paulo-sp-162m2-id-2867862797/?source=ranking%2Crp>



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03

Tipo: Imóvel Apartamento

Endereço: Rua Prof. José Horacio Meirelles Texeira 875

Área útil: 150m²

Preço de Venda: R\$ 1.050.000,00

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-com-150m-4-quartos-e-2-vagas-2988307411.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=1



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 04

Tipo: Imóvel Apartamento

Endereço: Rua Prof. José Horacio Meirelles Texeira,875

Área útil: 146m²

Preço de Venda: R\$ 990.000,00

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-portal-do-morumbi-3-quartos-3020090931.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Piscina&n_pg=1&n_pos=11



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05

Tipo Imóvel Apartamento

Endereço: Rua Prof. José Horacio Meirelles Texeira,

Área útil: 165m²

Preço de Venda: R\$ 915.000,00

https://www.quintoandar.com.br/imovel/894591371/comprar/apartamento-3-quartos-vila-suzana-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%228a332565-203f-4809-827b-3477d57eb582%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A11%2C%22personalization%22%3Atrue%7D



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

12– TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO
		homogeneização			R\$ / m ²
1	R\$890.000,00	0,9	R\$801.000,00	160	R\$ 5.006,25
2	R\$900.000,00	0,9	R\$810.000,00	162	R\$ 5.000,00
3	R\$1.050.000,00	0,9	R\$945.000,00	150	R\$ 6.300,00
4	R\$990.000,00	0,9	R\$891.000,00	146	R\$ 6.102,74
5	R\$915.000,00	0,9	R\$823.500,00	165	R\$ 4.990,91
					R\$ 27.399,90
PREÇO METRO QUADRADO					R\$ 5.479,98
					R\$5.479,98
				-30,00%	R\$3.835,99
				30,00%	R\$7.123,97
					R\$801.173,04

A média aritmética dos preços tratados por m² de área útil dos cinco elementos de referência em oferta resulta em R\$ 5.479,98

Obs.: Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90 a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda.

13- INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média encontrada de R\$ 5.479,98 / m² se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância da ordem de 30% para cima e para baixo, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos da média, como segue:

$$\text{R\$ } 5.479,98 / \text{ m}^2 - 30\% = \text{R\$ } 3.835,99 / \text{ m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$\text{R\$ } 5.479,98 / \text{ m}^2 + 30\% = \text{R\$ } 7.123,97 / \text{ m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

No caso, observou-se que todos os elementos de referência se encontram dentro da faixa de admissão, não havendo necessidade de se calcular nova média.

Portanto, o resultado será:

$$146,18 \text{ m}^2 \text{ (área útil)} \times \text{R\$ } 5.479,98 / \text{ m}^2 \text{ (preço médio tratado por m}^2\text{)} =$$
$$\text{R\$ } 801.173,04 \text{ ou R\$ } 801.000,00 \text{ por arredondamento de mercado.}$$

14- CONCLUSÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas do Perito Avaliador de Imóveis, que o imóvel urbano em estudo, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na **Rua: Prof. José Horácio Meirelles Texeira, 875 apt. 11** **Bairro: Vila Suzana** - São Paulo / SP, pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VALOR IMÓVEL = R\$ 801.000,00

(oitocentos e um mil reais)

(Válido para Janeiro 2026)

15- VALOR MÍNIMO DO IMÓVEL PARA LEILÃO

O referido valor de mercado foi determinado com base nas condições normais de mercado e em comparação com imóveis semelhantes à venda, sendo procedida a homogeneização pelo fator oferta.

No entanto, o mercado imobiliário atual encontra-se em fase de pouca procura, em razão da crise econômica geral.

Nesses casos, a boa prática avaliatória se utiliza da denominada “liquidação forçada”, prevista no item 3.30 da NBR 14653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), *in verbis*:

“3.30 - Liquidação Forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”

Desta forma, esta Perita Judicial, com base nos critérios normalmente atribuídos à estas situações, sugere que seja aplicado sobre o valor de mercado consignado em seu Laudo Pericial o coeficiente de 0,80 (zero vírgula oitenta) à título de “fator de liquidação forçada”, resultando então no valor mínimo de **R\$ 640.800,00 (Seiscentos e quarenta mil e oitocentos reais)** para a mesma data base, considerando as condições de liquidez atualmente prevalecentes no mercado imobiliário.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

16- ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 45 (quarenta e cinco folhas).

A signatária coloca-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 30 de Janeiro de 2026..

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 506100518

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

17- ANEXO I – REGISTRO DE IMÓVEIS -**página inicial - íntegra às fls. 100/110 dos autos)**

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

DÉCIMO OITAVO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula 124.424 fôlha 01

São Paulo, 11 de agosto de 1995

IMÓVEL: - O APARTAMENTO Nº.11, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO PIAZZA ROTONDA, situado à Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, nº. 875, no 13º Subdistrito, Butantã, com a área privativa de 146,180m² e área comum de 163,562m², perfazendo a área total de 309,742m², cabendo-lhe o direito ao uso de 02 vagas de garagem, localizadas indistintamente em qualquer dos subsolos, bem como 01 armário depósito localizado no 1º subsolo, correspondendo a fração ideal de 2,4921% no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio,

CONTRIBUINTE: - 171.173.0008-5 em maior área.

PROPRIETÁRIA: - W.F.N.C. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CGC nº. 61.182.747/0001-00, com sede nesta Capital, à Rua do Paraíso, nº. 139, 2º andar, conjuntos nºs 22 e 23.

REGISTRO ANTERIOR: - R.2/102.613 deste Cartório.

A Escrevente Autorizada, Suelly de Menezes C. Palma

Av.1 em 11 de agosto de 1995

ONUS HIPOTECÁRIO
Conforme R.7/102.613 deste Cartório, o imóvel em maior área, foi dado em primeira, única e especial hipoteca, ao BANCO ITAU S/A, para garantia da dívida de R\$564.000,00, e pela

- continua no verso -

Visualização disponível em: www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIAN MARTINS JUVENINO DA SILVA, protocolado em 30/01/2026 às 22:17, sob o número WJM326401252715. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0035834-55/2023.8.26.0100 e código MmiDONmr.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

17- REGISTRO DE IMÓVEIS - página final

fls. 110

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
 Nº 11.132-8 de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: **124.424** Fôlha: **06**

São Paulo, *Saopaulo*
15 de maio de 2024

Av. 14 em 15 de maio de 2024
 Prenotação 918.426 de 30 de abril de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se à presente averbação, à vista do Protocolo de Indisponibilidade número 202404 2621.03298392-IA-990, emitido eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 26/04/2024, nos autos do Proc. 01506003520065020004, por solicitação do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP, desta Capital, TRT da 2ª Região, e em conformidade com o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** pertencentes a **NELSON DE SEIXAS GONÇALVES JUNIOR**, já qualificado.

A Escrevente Autorizada
 Ana Gonçalves de França Aranda
 Selo Nº 111328334AH0012672020Y247

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VAMIAN MARTINS JUMENTINO DA SILVA, protocolado em 18/06/2024 às 15:47, sob o número WJM24413022637. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0035834-55.2023.8.26.0100 e código jsgr7YN.

SOLICITADO POR: DANIELA FERREIRA - CPF/CNPJ: *** 990.168-** DATA: 12/06/2024 11:47:40 - VALOR: R\$ 21,14

matrícula

124.424

ficha

01

São Paulo, 11 de agosto de 19 95

IMÓVEL:- O APARTAMENTO Nº.11, localizado no 1º. andar do EDIFÍCIO PIAZZA ROTONDA, situado à Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, nº. 875, no 13º. Subdistrito, Butantã, com a área privativa de 146,180m², a área comum de 163,562m², perfazendo a área total de 309,742m², cabendo-lhe o direito ao uso de 02 vagas de garagem, localizadas indistintamente em qualquer dos subsolos, bem como 01 armário depósito localizado no 1º subsolo, correspondendo a fração ideal de 9,4921% no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio,

CONTRIBUINTE:- 171.173.0008-5 em maior área.

PROPRIETARIA:- W.F.N.C. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CGC nº. 61.182.747/0001-00, com sede nesta Capital, à Rua do Paraíso, nº. 139, 2º andar, conjuntos nºs 22 e 23.

REGISTRO ANTERIOR:- R.2/102.613 deste Cartório.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma
Suely de Menezes C. Palma

Av.1 em 11 de agosto de 1995

ONUS HIPOTECÁRIO

Conforme R.7/102.613 deste Cartório, o imóvel em maior área, foi dado em primeira, única e especial hipoteca, ao BANCO ITAÚ S/A, para garantia da dívida de R\$564.000,00, e pela

- continua no verso -

matrícula

124.424

ficha

01

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Av.8 da referida matrícula, a DEVEDORA W.F.N.C. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, deu ao credor, em cessão fiduciária, em garantia do financiamento concedido os direitos decorrentes da alienação de totalidades ou de cada uma das suas unidades em favor do BANCO ITAU S/A.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma
Suely de Menezes C. Palma

Av.2 em 11 de agosto de 1995

ABERTURA DE MATRICULA

Procede-se esta averbação, à vista do instrumento particular datado de 31 de julho de 1995, para constar que a proprietária W.F.N.C. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, já qualificada, representada por Meyer Yhouda Nigri, RG 3.797.362-SP e CPF 310.706.478-53, autorizou a abertura desta matrícula.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma
Suely de Menezes C. Palma

Microfilme; Protocolo nº. 244.912

Av.03 em 29 de maio de 1996

DESLIGAMENTO DE CESSAO FIDUCIARIA E DE HIPOTECA

Procede-se esta averbação, à vista do instrumento particular datado de 23 de outubro de 1995, para constar que o credor, BANCO ITAU S/A., representado por Antonio Carlos Ventura e

- continua na ficha 02 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

matricula

124.424

ficha

02

São Paulo, 29 de maio de 1996

Wilson Peres Cano, autorizou à desligar da cessão fiduciária e da hipoteca mencionadas na Av.01, o imóvel objeto desta matrícula.

O Escrevente Autorizado, _____

Nilson Pinto Siqueira

Microfilme: Protocolo número 254.857

Av.4 em 7 de fevereiro de 1997

ATUALIZAÇÃO DE NÚMERO DO CONTRIBUINTE

Procede-se a presente averbação, à vista da escritura referida no registro seguinte, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, atualmente vem sendo lançado pelo contribuinte 171.173.0013-1, conforme prova o recibo de imposto do exercício de 1.996, expedido pela Prefeitura desta capital.

A Escrevente Autorizada, _____

Suely de Menezes C. Palma

R.5 em 7 de fevereiro de 1997

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 13 de janeiro de 1.997, do 25º Tabelionato de Notas desta Capital, (Livro 1.089, folhas 94), a proprietária, W. F. N. C. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, representada por Juan Cabanelas Muinos, RNE W-527.257-W, CPF 087.260.357-15, transmitiu o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita a LILIAN APARECIDA DOS SANTOS, brasileira, desquitada, professora, RG 6.729.945-SP, CPF 755.223.228/53,

- continua no verso -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA FERREIRA, CPF/CNPJ: ***.990.168-**, em 12/06/2024 às 11:47:40. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035834-55.2023.8.26.0100 e código 15101072ND. WJMJ26401252715

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

124.424

ficha

02

verso

residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Ministro Ferreira Alves, nº 33, apartamento 12, pelo valor de R\$51,89; cumprindo-se a cessão feita pelo valor de R\$80.000,00 por WALDEMAR GARCIA DE SANTANA, RG 3.142.168-SP, CPF 030.014.588-87 e sua mulher IGNEZ MAGDALENA DE CHIARO SANTANA, RG 2.181.518-SP, CPF 152.940.228/00, e FRANCISCO DE CHIARO NETTO, RG 1.696.460-SP, CPF 003.514.078/04, e sua mulher ROSABEL TEREZINHA PECCININI DE CHIARO, RG 3.030.218-SP, CPF 245.814.418/70, representados por Waldemar Garcia de Santana, já qualificado, compromissários compradores por contrato de 15 de maio de 1.992, não registrado. Consta declarado no título objeto deste registro, que a vendedora deixa de apresentar a CND do INSS e a Certidão Negativa da Secretaria da Receita Federal em virtude do imóvel não fazer parte do seu ativo permanente.

A Escrevente Autorizada,

Suely de Menezes C. Palma

Suely de Menezes C. Palma

Microfilme, protocolo nº 264.243

Av.6 em 10 de novembro de 2009

MATRÍCULA – RESTAURAÇÃO

Procede-se a presente averbação, para constar que a ficha 02 desta matrícula foi restaurada nesta data, tendo em vista a danificação da mesma; ficando a original arquivada neste Registro, valendo-se esta Serventia, para esta finalidade de documentos e microfilme arquivados.

- continua na ficha 03 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

matricula

124.424

ficha

03

São Paulo, 10 de novembro de 2009

A Escrevente Autorizada, _____

Mariney Primo Menezes Lagos

R.7 em 10 de Novembro de 2009

VENDA E COMPRA

Nos termos da escritura lavrada em 22 de outubro de 2009, no 4º Tabelião de Notas desta Capital (Livro 2850, páginas 347 a 350), a proprietária pelo R.5, **LILIAN APARECIDA DOS SANTOS**, separada consensualmente, residente e domiciliada na Rua Duala nº 107, em Taboão da Serra, neste Estado já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula, por venda feita a MARIA DO CARMO DE SOUZA BITTENCOURT RODRIGUES TANUS, advogada, RG 10.549.775/SP, CPF 126.695.888-67, casada pelo regime da separação de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial devidamente registrada sob nº 7.559, no Livro Três – Registro Auxiliar, neste Registro, com **JOSÉ MAURO VIANNA TANUS**, do comércio, RG 9.820.432/SP, CPF 113.839.998-13, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros nº 333, apto 231, pelo valor de R\$175.000,00.

A Escrevente Autorizada, _____

Mariney Primo Menezes Lagos

Microfilme: Protocolo número 508.661

- continua no verso -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA FERREIRA e emitido em 12/06/2024 às 11:47:40. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035834-55.2023.8.26.0100 e código 13022037. WJM326401252715

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

124.424

ficha

03

verso

R.8 em 5 de novembro de 2010

VENDA E COMPRA

Nos termos da Escritura lavrada em 14 de outubro de 2010, no 29º Tabelionato de Notas desta Capital (Livro 0740, páginas 349/352), a proprietária pelo R.07, **MARIA DO CARMO DE SOUZA BITTENCOURT RODRIGUES TANUS**, casada com **JOSE MAURO VIANNA TANUS**, empresário, já qualificados, transmitiu o imóvel desta matrícula, por venda feita na proporção de 60% a ROSEMEIRE APARECIDA SPROESSER DE SEIXAS GONÇALVES, professora, RG 12.802.426-4-SP, CPF 015.465.698-47, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **NELSON DE SEIXAS GONÇALVES JUNIOR**, empresário, RG 12.262.810-SP, CPF 084.507.588-82, residentes na Rua Pamplona, 237, Apto. 22, e 40% a **MARIA APARECIDA DE CAMPOS SPROESSER**, viúva, aposentada, RG 9.517.923-SP, CPF 835.194.248-00, residente na Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, 875, Apto. 11, todos brasileiros e domiciliados nesta Capital, sendo a última nomeada representada pela primeira, pelo valor de R\$280.000,00. Comparecendo ainda na escritura como anuente, NELSON DE SEIXAS GONÇALVES JUNIOR, já qualificado, o qual, juntamente com sua mulher, declararam que, o valor utilizado nesta aquisição é fruto da venda do imóvel consistente no APARTAMENTO nº 122, localizado no 12º andar ou 15º pavimento do "EDIFÍCIO PIGALLE", situado na RUA SCUVERO nº 174, no 2º Subdistrito - Liberdade, nesta Capital, que foi doado para a ora compradora por sua mãe, tendo ciência que o imóvel objeto deste registro, não se comunica, portanto, com ele anuente.

- continua na ficha 04 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

matrícula

124.424

ficha

04

São Paulo,

5 de novembro de 2010

A Escrevente Autorizada,
Mariney Primo Menezes Lagos
Protocolo 534.283 Escritura Pública

Av.09 em 04 de setembro de 2020
Prenotação 788.620 de 24 de agosto de 2020.

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se à presente averbação, à vista do Protocolo de Indisponibilidade número 202008.2017.01283054-IA-820, emitido eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 20/08/2020, nos autos do Proc. 00794007720075020021, por solicitação da Secretaria do Juízo Auxiliar em Execução, desta Capital - TRT da 2ª Região, e em conformidade com o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS pertencentes a NELSON DE SEIXAS GONÇALVES JUNIOR, já qualificado.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328331FC000357292AL208

(continua no verso)

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ONR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA MARCELA GONÇALVES DE FRANÇA ARANDA em 12/06/2024 às 11:47:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0035834-55.2023.8.26.0100 e código 1510101720.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

124.424

ficha

04

verso

Av.10 em 09 de setembro de 2021

Prenotação 820.558 de 12 de agosto de 2021.

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se à presente averbação, à vista do Protocolo de Indisponibilidade número 202108.1015.01759894-IA-030, emitido eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 10/08/2021, nos autos do Proc. 10018616720175020053, por solicitação do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP desta Capital do TRT da 2ª Região, e em conformidade com o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** pertencentes a **ROSEMEIRE APARECIDA SPROESSER** ou **ROSEMEIRE APARECIDA SPROESSER DE SEIXAS GONÇALVES**, já qualificada

A Escrevente Substituta,

Mariney Primo Menezes Lagos

Selo Nº 111328331VH000599804FD21X

Av.11 em 18 de julho de 2022

Prenotação 850.494 de 06 de julho de 2022.

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se à presente averbação, à vista do Protocolo de Indisponibilidade número 202207.0412.02227268-IA-709, emitido eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 04/07/2022, nos autos do Proc. 01611000920075020043, por solicitação do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP desta

(continua na ficha 05)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

Matrícula

124.424

ficha

05

São Paulo,

18 de julho de 2022

Capital - TRT da 2ª Região, e em conformidade com o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS pertencentes a NELSON DE SEIXAS GONÇALVES JUNIOR, já qualificado.

A Escrevente Substituta,

Sara Francez

Selo Nº 111328331VS000810529LG220

Av.12 em 26 de julho de 2022

Prenotação 851.124 de 12 de julho de 2022

PENHORA DE PARTE IDEAL

Procede-se à presente averbação, a vista do Instrumento Judicial 29 Mandado expedido em 29 de junho de 2022, por ordem da MMA. Juiz de Direito da 73ª Vara do Trabalho, desta Capital, extraído dos autos da ação de Execução Trabalhista (Proc. 1000471-65.2018.5.02.0073), requerida por **LEONARDO SOARES DE ANDRADE**, CPF nº 421.743.228-38, contra **RESTAURANTE PIZZARIA E DELIVERY MAIA LTDA - ME**, CNPJ nº 17.985.725/0001-89, **LEONARDO SOARES DE ANDRADE**, CPF nº 421.743.228-38, e a coproprietária pelo R.8, **ROSEMEIRE APARECIDA SPROESSER DE SEIXAS GONÇALVES**, casada com **NELSON DE SEIXAS GONÇALVES JUNIOR**, já qualificados, para constar que foi determinado ao Oficial desta Serventia proceder a PENHORA de 60% do imóvel desta matrícula, de propriedade de Rosemeire Aparecida Sproesser de Seixas Gonçalves, tendo sido nomeado depositária a própria executada, já qualificada), dando-se à causa o valor de R\$8.537,65, atualizado até 01/05/2022. **ATO JURÍDICO ESTE PRATICADO, INDEPENDENTEMENTE DO PAGAMENTO DE CUSTAS E EMOLUMENTOS,**

(continua no verso)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

124.424

ficha

05

verso

CONSTANDO DO TÍTULO QUE A PARTE BENEFICIÁRIA DA JUSTIÇA GRATUÍTA.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina

Selo Nº 111328331BS000815406KR22C

Av.13 em 14 de setembro de 2022

Prenotação 856.206 de 01 de setembro de 2022.

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se à presente averbação, à vista do Protocolo de Indisponibilidade número 202208.3123.02330231-1A-340, emitido eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 31/08/2022, nos autos do Proc. 10003862020195020049, por solicitação do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP, desta Capital, TRT da 2ª Região, e em conformidade com o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** pertencentes a **ROSEMEIRE APARECIDA SPROESSER DE SEIXAS GONÇALVES** ou **ROSEMEIRE APARECIDA SPROESSER**, já qualificada.

A Escrevente Substituta,
Mariney Menezes Primo Lagos

Selo Nº 111328331TK000851139ML22M

(continua na ficha 06)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

124.424

ficha

06

São Paulo,

15 de maio de 2024

Av.14 em 15 de maio de 2024

Prenotação 918.426 de 30 de abril de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se à presente averbação, à vista do Protocolo de Indisponibilidade número 202404.2621.03298392-IA-990, emitido eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 26/04/2024, nos autos do Proc. 01506003520065020004, por solicitação do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, desta Capital, TRT da 2ª Região, e em conformidade com o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS pertencentes a NELSON DE SEIXAS GONÇALVES JUNIOR, já qualificado.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331AH0012672020Y247