

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Perfil do Imóvel:

Lote Urbano

Local:

Rua Harry Dannenberg, s.n°
Vila Carmosina – São Paulo – SP
Matrículas Imobiliárias
n° 168.506, 168.507 e 168.508
9° CRI – Comarca da Capital – SP

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Dados do Processo:

Processo nº 1036827-81.2023.8.26.0100
2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais
Comarca da Capital – SP

Grau de Fundamentação:

Grau II da NBR 14.653 – Parte 02

Número do Laudo:



VLG06202508270010001

O conteúdo deste laudo é de caráter **RESTRITO** ao Processo nº 1036827-81.2023.8.26.0100 da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais – Comarca da Capital - SP, sendo **PROIBIDA** sua reprodução total ou parcial em outros processos sem prévia autorização

CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O **valor médio de mercado** sugerido para **venda do imóvel** (lote urbano) situado na **Rua Harry Dannenberg, s.n.º**, bairro **Vila Carmosina**, município de **São Paulo**, Estado de **São Paulo**, correspondente às **Matrículas Imobiliárias n.º 168.506, 168.507 e 168.508** do **9.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital – SP**, com **área total de terreno de 2.167,00 m²** (dois mil cento e sessenta e sete metros quadrados), com **construções e benfeitorias precárias que não agregam valor (vide item 2.6.)**, é de:

Valor do Terreno:

Matrícula Imobiliária n.º 168.506 (698,00 m²):

R\$ 558.400,00

Matrícula Imobiliária n.º 168.507 (730,00 m²):

R\$ 584.000,00

Matrícula Imobiliária n.º 168.508 (739,00 m²):

R\$ 591.200,00

Valor das Construções e Benfeitorias (vide item 2.6.):

R\$ 0,00

Valor total dos Imóveis (2.167,00 m²):

R\$ 1.733.600,00

(um milhão, setecentos e trinta e três mil e seiscentos reais)

Valor referente ao mês de junho de 2025.

A pesquisa de imóveis levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em **ofertas na região do imóvel área avaliado** (Vila Carmosina e região), onde foram coletadas **cinco ofertas comparativas de lotes urbanos** na modalidade de **venda** que, aplicado o **fator oferta** (elasticidade das negociações) e o **fator ocupação** (considerando as ocupações irregulares existentes no terreno), **concluiu-se por valores unitários de metro quadrado de terreno que variavam de R\$ 679,45 a R\$ 919,25**. A partir do valor unitário destes elementos comparativos **concluiu-se pelo valor médio de R\$ 800,00 como o mais adequado para o metro quadrado de terreno dos imóveis a serem avaliados**. De acordo com o item 2.6. deste laudo, **considerou-se as ocupações irregulares nos imóveis avaliados**, as quais impactam diretamente na sua comercialização e frequentemente geram custos para desmobilização, **aplicando uma depreciação de 50% no valor do imóvel, baseando-se nas diretrizes da Norma CAJUFA/2019, item 5.6.1.1**, que prevê que o valor de mercado do terreno nestas condições deverá ser depreciado em no mínimo 50%.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o **valor médio de mercado para venda do imóvel** (lote urbano) situado na **Rua Harry Dannenberg, s.nº**, bairro **Vila Carmosina, município de São Paulo, Estado de São Paulo**, correspondente às **Matrículas Imobiliárias nº 168.506, 168.507 e 168.508** do **9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital – SP**, com **área total de terreno de 2.167,00 m²** (dois mil cento e sessenta e sete metros quadrados), **com construções e benfeitorias precárias que não agregam valor (vide item 2.6.)**, visando atender demanda gerada no **Processo nº 1036827-81.2023.8.26.0100** distribuído à **2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais - Comarca da Capital – SP**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram obtidas junto aos solicitantes, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com vistoria realizada em **04/06/2025** às **14h**, foram coletadas todas as informações necessárias para caracterização dos imóveis objeto desta avaliação, constatando o que segue:

2.1. Localização:

O imóveis avaliados localizam-se no perímetro urbano do município de São Paulo, na Zona Leste daquele município, na quadra formada pela Rua Harry Dannenberg (a qual o imóvel avaliado faz frente), complementada pela Avenida Líder, fundos com o leito do Rio Verde e nas imediações da Rua Madre Sofia Marchetti, com as seguintes coordenadas: **-23°33'08''S** e **46°27'47''O**.

2.2. Característica geoeconômica da região do imóvel avaliado:

A Região Leste Um de São Paulo é uma região administrativa estabelecida pela prefeitura de São Paulo englobando as subprefeituras da Penha, de Ermelino Matarazzo, de Itaquera e de

São Mateus. De acordo com o censo de 2000, tem uma população de 1.552.070 habitantes e renda média por habitante de 875,90 reais. É uma região diversificada, tanto comercial, quanto residencial, que está em desenvolvimento, a qual está passando por processos de urbanização e regularização de áreas risco (favelas), canalização de córregos e do rio Aricanduva, além da verticalização.

2.3. Uso do imóvel:

Em nossa vistoria constatamos que os imóveis estão ocupados por diversas construções irregulares com ocupação de diversas famílias e pequenos comércios de forma desordenada e aparentemente irregular.

2.4. Documentação e dados legais do imóvel:

O imóvel é formado pelas **Matrículas Imobiliárias n° 168.506** (698,00 m²), **168.507** (730,00 m²) e **168.508** (739,00 m²), todas do **9° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital – SP**, com **área total de terreno de 2.167,00 m²** (dois mil cento e sessenta e sete metros quadrados), com **construções e benfeitorias precárias que não agregam valor** (vide item 2.6.). Consta ainda que o referido imóvel está cadastrado perante a **Prefeitura Municipal de São Paulo** para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU** sob n° **114.146.0019-3, 114.146.0020-7 e 114.146.0021-5**, cujas **certidões de dados cadastrais** fornecidas por aquela Municipalidade acham-se juntadas no **ANEXO 02**.



Perímetro dos Contribuintes n° 114.146.0019-3, 114.146.0020-7 e 114.146.0021-5 (em vermelho), correspondente ao imóvel avaliado com área de 2.167,00 m². (Fonte: Portal GEOSAMPA)

2.5. Terreno:

2.5.1. Dimensões:

Conforme consta no item 2.4., o imóvel é formado pelas Matrículas Imobiliárias n° 168.506 (698,00 m²), 168.507 (730,00 m²) e 168.508 (739,00 m²), todas do 9° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital – SP, com área total de terreno de 2.167,00 m² (dois mil cento e sessenta e sete metros quadrados), com as divisas e confrontações reproduzidas de suas Matrículas Imobiliárias, tendo 30 metros de frente para a Rua Harry Dannenberg.

2.5.2. Topografia:

O imóvel avaliado possui em sua área topografia plana e em nível com o alinhamento da Rua Harry Dannenberg.

2.5.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localizam os imóveis avaliados possui infraestrutura compatível com as áreas urbanas consolidadas, com acessos servidos por avenidas pavimentadas, saneamento, transporte coletivo e energia elétrica. A área possui fundos para o leito do Rio Verde, o que pode causar restrições de servidão e riscos de enchentes. Situa-se à 2 Km da Estação do Metrô Corinthians – Itaquera (Linha 3 Vermelha), Shopping Itaquera, Neo Química Arena e Avenida Radial Leste.



Fotografia 01 – Aspecto da localização do imóvel avaliado (em vermelho) em relação à Estação do Metrô Corinthians – Itaquera (Linha 3 Vermelha), Shopping Itaquera (1), Neo Química Arena (2) e Avenida Radial Leste (tracejada em amarelo).

2.5.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a **Lei Municipal nº 16.402 de 22 de março de 2016** (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo), atualmente o imóvel avaliado situa-se em **Zona de Centralidade – ZC**, que são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos. Possui os seguintes coeficientes de uso e ocupação do solo:

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZC
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m ²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	48
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m ²)	NA

Obs.: Vide Quadros 03 e 04 da Lei Municipal nº 16.402 de 22 de março de 2016 (ANEXO 03)

2.6. Construções e benfeitorias:

No perímetro dos imóveis avaliados constam **edificações residenciais e de pequenos comércio com características de ocupação desordenada e de característica precária e irregular**. Por esse motivo, **as áreas construídas não serão consideradas para agregar valores ao valor final de mercado**.

2.7. Aproveitamento econômico do imóvel:

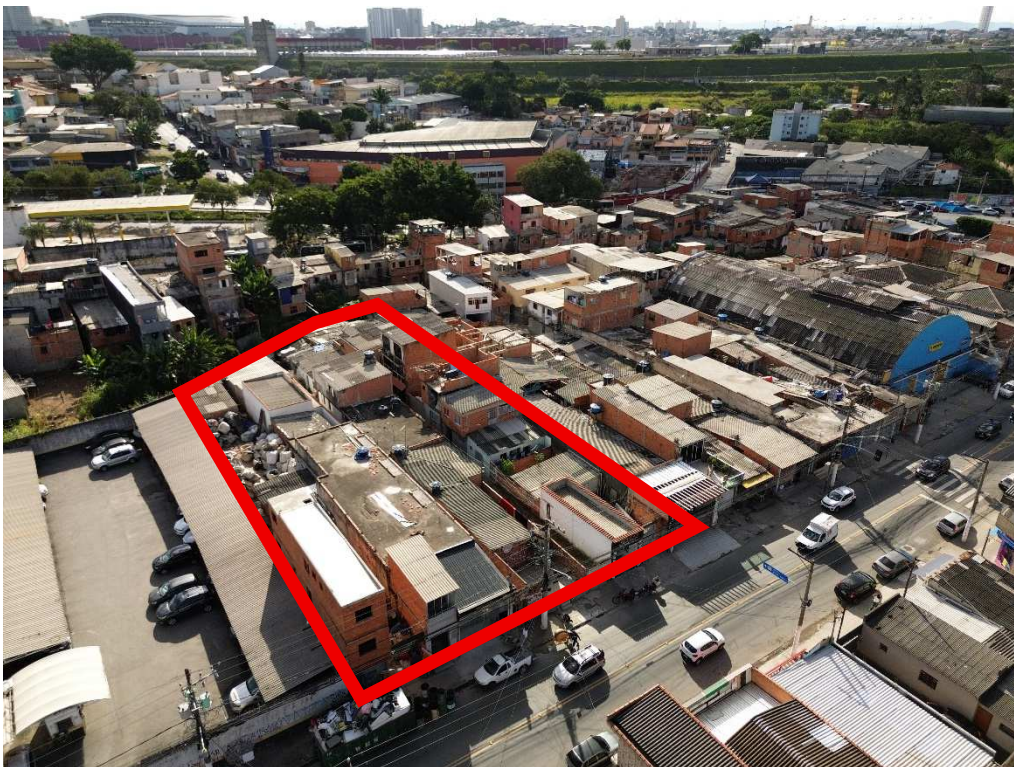
Verifica-se que a ocupação irregular dos imóveis avaliados não sugerem uma tendência de mercado imobiliário, mas verifica-se que os imóveis no entorno abrigam estabelecimentos comerciais, de serviços ou usos residenciais.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo e as características do imóvel objeto desta avaliação, foi realizada vistoria no local em **04/06/2025 às 14h**, conforme relatório fotográfico a seguir:



Fotografia 01 – Aspecto dos limites dos imóveis avaliados (em vermelho) e sua via confrontante (Rua Harry Dannenberg).



Fotografia 02 – Aspecto geral dos imóveis avaliados (limites em vermelho).



Fotografia 03 – Aspecto geral dos imóveis avaliados e seu entorno imediato.



Fotografia 04 – Aspecto geral dos imóveis avaliados (limites em vermelho).



Fotografia 05 – Aspecto geral dos imóveis avaliados e seu entorno imediato.



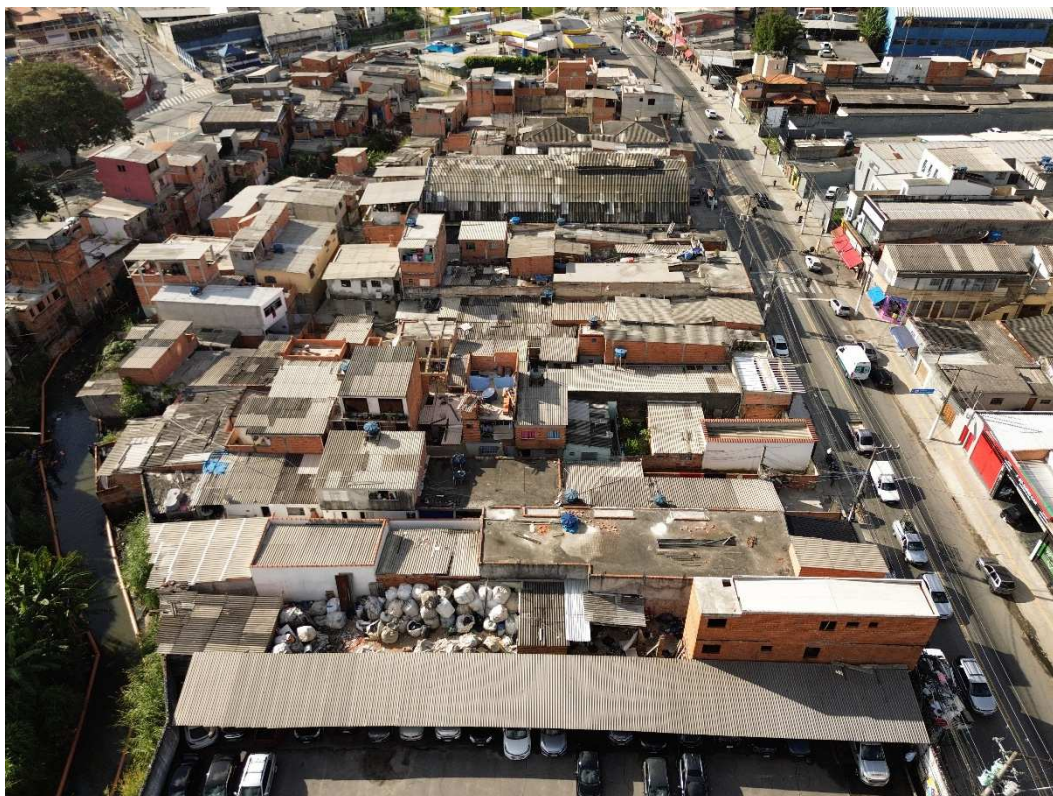
Fotografia 06 - Aspecto das ocupações irregulares dos imóveis avaliados.



Fotografia 07 – Aspecto geral dos imóveis avaliados, tendo em primeiro plano o leito do Rio Verde e ao fundo a Rua Harry Dannenberg.



Fotografia 08 – Aspecto geral dos imóveis avaliados, tendo ao lado direito o leito do Rio Verde e ao lado esquerdo a Rua Harry Dannenberg.



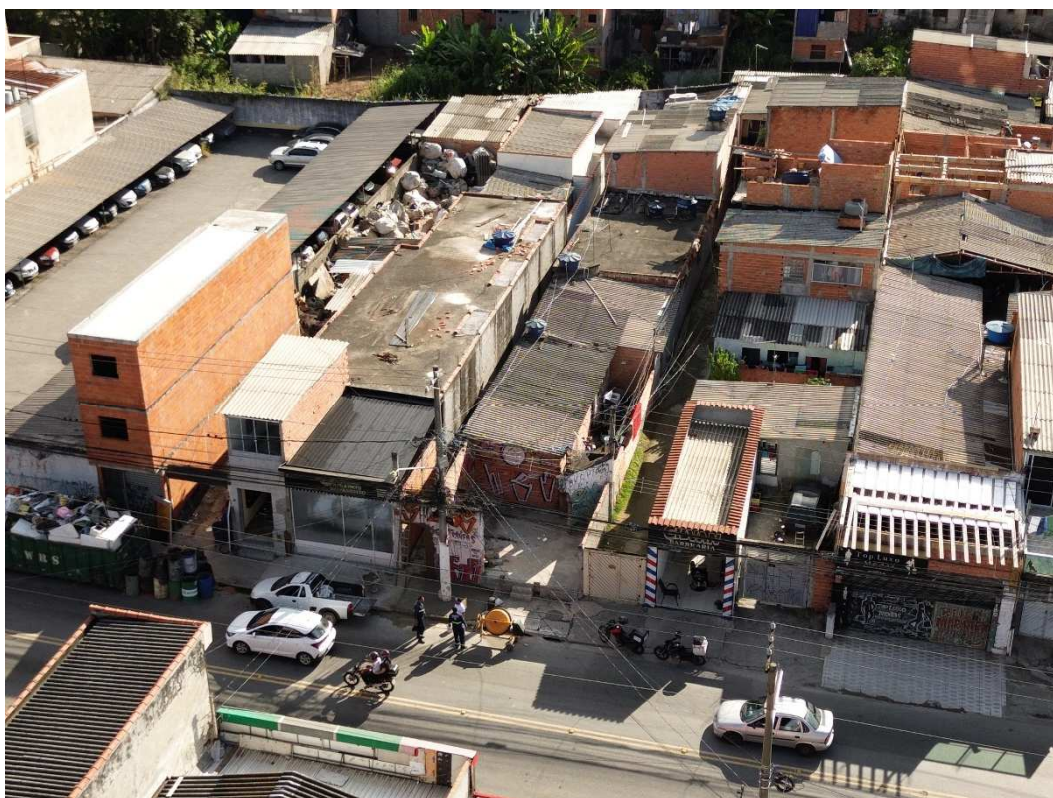
Fotografia 09 – Aspecto das ocupações irregulares dos imóveis avaliados.



Fotografia 10 – Aspecto das ocupações irregulares dos imóveis avaliados.



Fotografia 11 – Aspecto das ocupações irregulares dos imóveis avaliados.



Fotografia 12 – Aspecto das ocupações irregulares dos imóveis avaliados.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do terreno objeto desta avaliação, optou-se pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, observando-se as disposições do **item 8.2.1. da Norma Técnica NBR 14653 – Parte 02**. Neste caso específico, consideramos a área de terreno das ofertas comparativas e do imóvel avaliado para sugerir um valor por metro quadrado que se aplique ao imóvel avaliado.

Para aferição do valor do metro quadrado de terreno na região do imóvel avaliado (Vila Carmosina e região), consideramos o resultado das pesquisas com a coleta de cinco ofertas imobiliárias de terrenos para venda com características semelhantes de localização, entorno e área. Alguns fatores foram considerados quanto à sugestão deste valor:

- a. Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator **“OFERTA”**, com fator de **0,90**.
- b. **FATOR OCUPAÇÃO**: Considerando as ocupações irregulares nos imóveis avaliados, as quais impactam diretamente na sua comercialização e frequentemente geram custos para desmobilização, aplicamos uma depreciação de 50% no valor do imóvel, baseando-se nas diretrizes da Norma CAJUFA/2019, item 5.6.1.1, conforme segue: No caso de terreno ocupado por ocupação irregular, em que a ocupação se limita ao imóvel avaliado, estando o seu entorno livre e desimpedido desta ocupação irregular, o valor de mercado do terreno, considerando-o sem a invasão (valor pleno), deverá ser depreciado em no mínimo 50%.

Fatores do Imóvel Avaliado:

Oferta: 0,90

Ocupação: 0,50

Elementos Comparativos Lotes Urbanos - Venda

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VENDA

LOTES URBANOS – VENDA

VILA CARMOSINA – SÃO PAULO - SP



Elemento Comparativo 01: Rua Harry Dannenberg

Elemento Comparativo 02: Rua Santa Marcelina

Elemento Comparativo 03: Rua Serra de São Domingos

Elemento Comparativo 04: Rua Victório Santin, nº 1.661

Elemento Comparativo 05: Rua Antônio Soares Lara

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Rua Harry Dannenberg – Vila Carmosina

Área M²

400,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 850.000,00

Fonte de Informação:

Rede SP Imóveis

Tel.: (11) 3213-3434

Link da Oferta:

<https://www.zlimovel.com.br/imovel/terreno-venda-rs1100000-400m2-itaquera-zona-leste-sao-paulo-sp/3883669/>

Fatores:

Oferta: 0,90

Ocupação: 0,50

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Rua Santa Marcelina – Vila Carmosina

Área M²

511,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 745.000,00

Fonte de Informação:

Lopes Imóveis

Tel.: (11) 3067-0064

Link da Oferta:

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO944734/venda-terreno-511-m2-sao-paulo-itaquera?listFrom=busca&listPosition=2>

Fatores:

Oferta: 0,90

Ocupação: 0,50

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Rua Serra de São Domingos – Vila Carmosina

Área M²

710,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 1.166.000,00

Fonte de Informação:

Lopes Imóveis

Tel.: (11) 3067-0064

Link da Oferta:

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO1079667/venda-terreno-710-m2-sao-paulo-itaquera?listFrom=busca&listPosition=4>

Fatores:

Oferta: 0,90

Ocupação: 0,50

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Rua Victório Santin, nº 1.661 – Vila Carmosina

Área M²

918,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 1.500.000,00

Fonte de Informação:

Tamada Imóveis

Tel.: (11) 2682-2320

Link da Oferta:

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-917-m-por-r\\$-1.500.000-00-vila-2974362680.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-917-m-por-r$-1.500.000-00-vila-2974362680.html)

Fatores:

Oferta: 0,90

Ocupação: 0,50

**ELEMENTO COMPARATIVO 05****Endereço / Localização:****Rua Antônio Soares Lara – Vila Carmosina****Área M²****445,00 m²****Valor de Oferta:****R\$ 900.000,00****Fonte de Informação:****Crédito real WR Ferreira****Tel.: (17) 9 9111-0842****Link da Oferta:****<https://bllp.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-centro-em-jose-bonifacio-sp/491>****Fatores:****Oferta: 0,90****Ocupação: 0,50**

Relatório de Avaliação - Terreno

(Software Avalurb 5.1.)

Matrícula Imobiliária nº 168.506

1) Ident: 168.506

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: RUA HARRY DANNENBERG

Nº: S.Nº

Complemento:

Bairro: VILA CARMOSINA

Cidade: SÃO PAULO

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	850.000,00	400,00	2.125,00	0,90	0,50	956,25
2	745.000,00	511,00	1.457,93	0,90	0,50	656,07
3	1.166.000,00	710,00	1.642,25	0,90	0,50	739,01
4	1.500.000,00	918,00	1.633,99	0,90	0,50	735,29
5	900.000,00	445,00	2.022,47	0,90	0,50	910,11

F1: Oferta

F2: Ocupação

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²):	656,07
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²):	956,25
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²):	3.996,74
Amplitude total (R\$/m ²):	300,18
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m ²):	75,05
Média aritmética (R\$/m ²):	799,35
Mediana (R\$/m ²):	739,01
Desvio médio (R\$/m ²):	107,067008
Desvio padrão (R\$/m ²):	127,631932
Variância (R\$/m ²) ^ 2:	16.289,910005

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 711,85$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 799,35$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 886,85$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 10,95$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 10,95$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 0$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 0$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 679,45$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 799,35$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 919,25$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 698,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 800,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 558.400,00$$

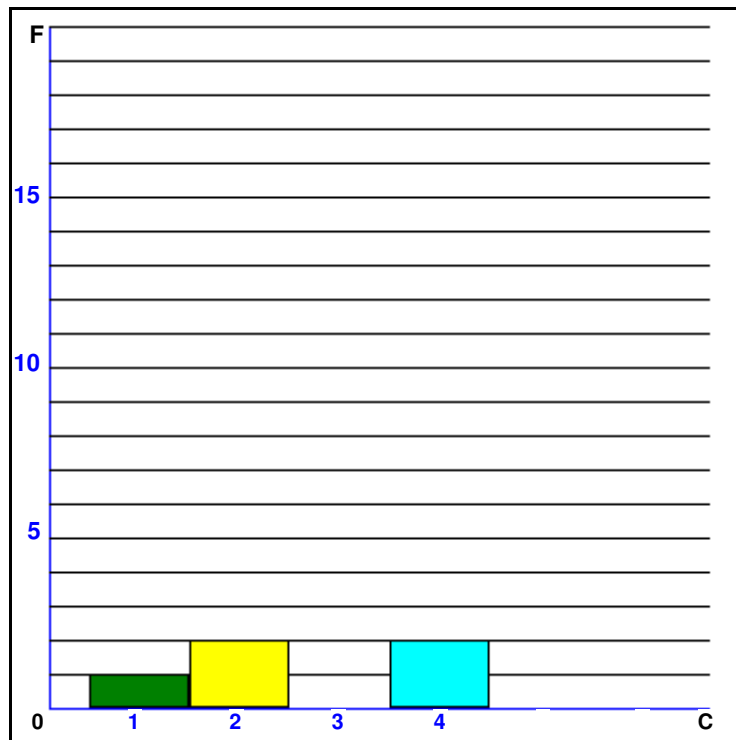
quinhentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DO TERRENO: R\$ 558.400,00 (quinhentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos reais)

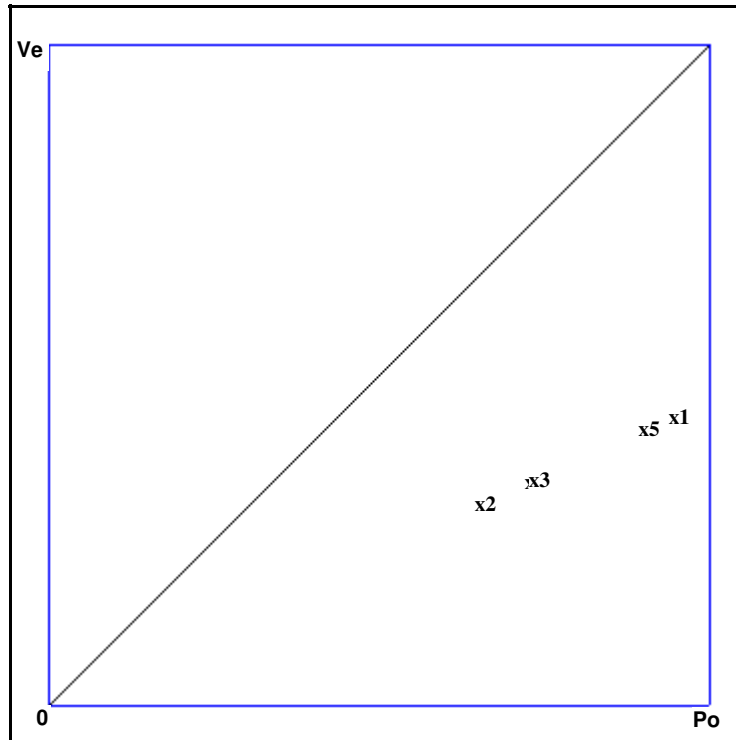
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



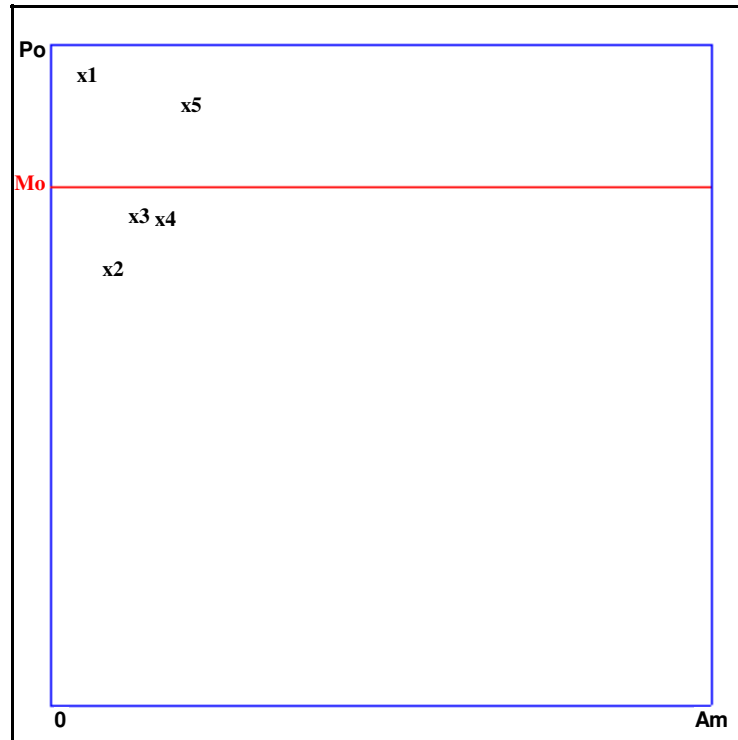
INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	656,07	731,11	1
2	731,11	806,16	2
3	806,16	881,20	0
4	881,20	956,25	2

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	2.125,00	956,25	0,45
2 -	1.457,93	656,07	0,45
3 -	1.642,25	739,01	0,45
4 -	1.633,99	735,29	0,45
5 -	2.022,47	910,11	0,45

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 1.776,33

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	2.125,00	348,672	19,63
2 -	1.457,93	318,402	17,92
3 -	1.642,25	134,074	7,55
4 -	1.633,99	142,341	8,01
5 -	2.022,47	246,144	13,86

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,1226

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2293

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

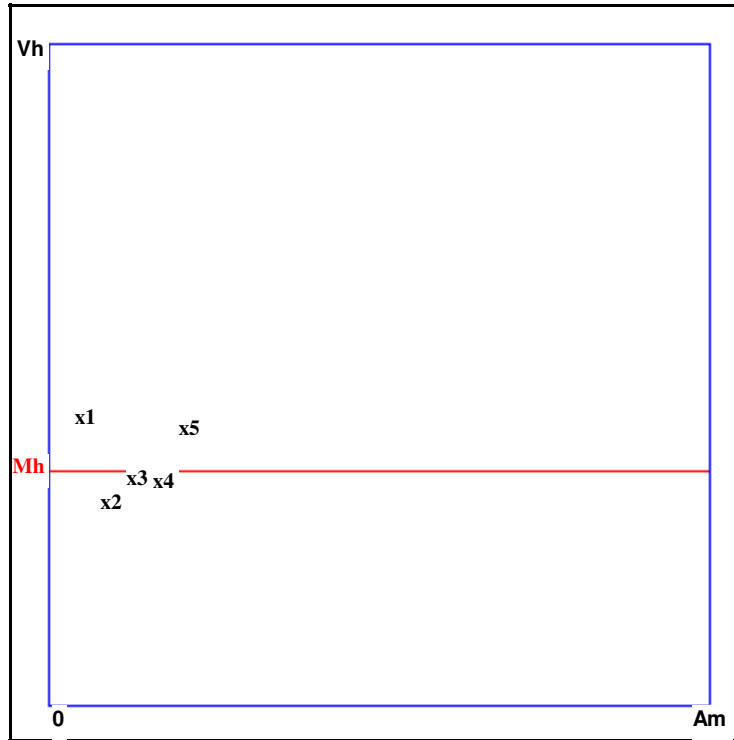
5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 15,97

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 799,35

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	956,25	156,903	19,63
2 -	656,07	143,281	17,92
3 -	739,01	60,333	7,55
4 -	735,29	64,053	8,01
5 -	910,11	110,765	13,86

Data: / / _____

Matrícula Imobiliária nº 168.507

1) Ident: 168.507

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: RUA HARRY DANNENBERG

Nº: S.Nº

Complemento:

Bairro: VILA CARMOSINA

Cidade: SÃO PAULO

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	850.000,00	400,00	2.125,00	0,90	0,50	956,25
2	745.000,00	511,00	1.457,93	0,90	0,50	656,07
3	1.166.000,00	710,00	1.642,25	0,90	0,50	739,01
4	1.500.000,00	918,00	1.633,99	0,90	0,50	735,29
5	900.000,00	445,00	2.022,47	0,90	0,50	910,11

F1: Oferta

F2: Oferta

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²):	656,07
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²):	956,25
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²):	3.996,74
Amplitude total (R\$/m ²):	300,18
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m ²):	75,05
Média aritmética (R\$/m ²):	799,35
Mediana (R\$/m ²):	739,01
Desvio médio (R\$/m ²):	107,067008
Desvio padrão (R\$/m ²):	127,631932
Variância (R\$/m ²) ^ 2:	16.289,910005

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,1226

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2293

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 15,97

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 711,85$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 799,35$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 886,85$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 10,95$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 10,95$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 0$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 0$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 679,45$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 799,35$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 919,25$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 730,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 800,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 584.000,00$$

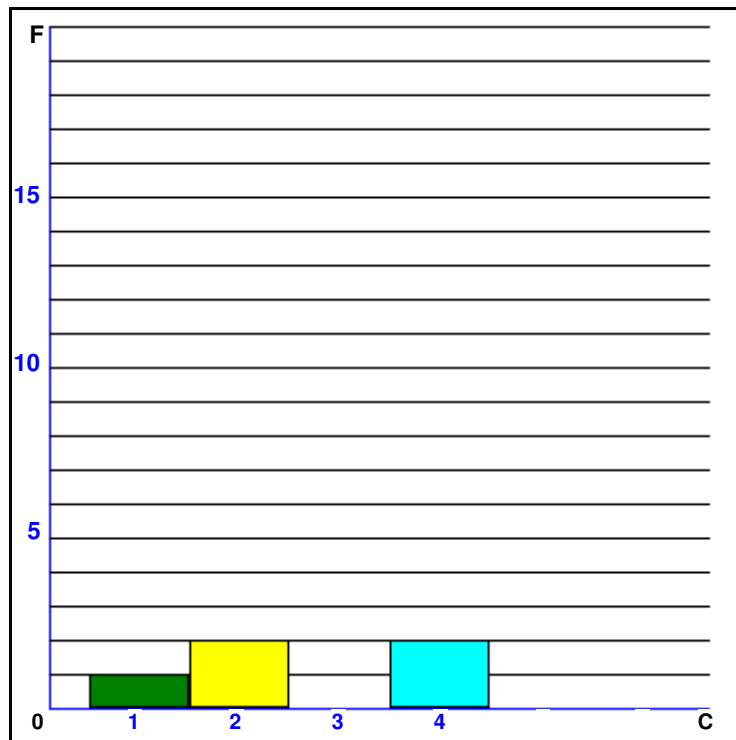
quinhentos e oitenta e quatro mil, reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DO TERRENO: R\$ 584.000,00 (quinhentos e oitenta e quatro mil, reais)

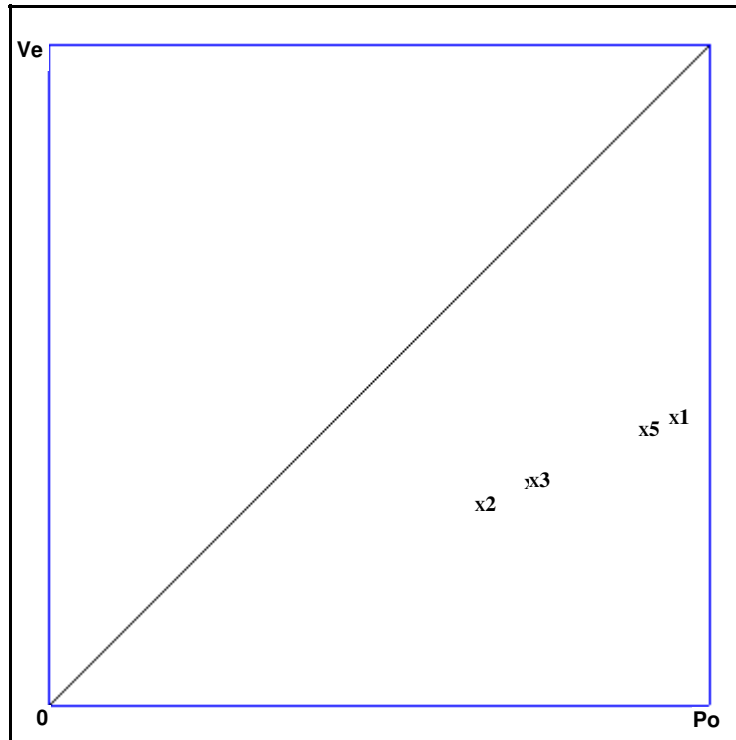
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



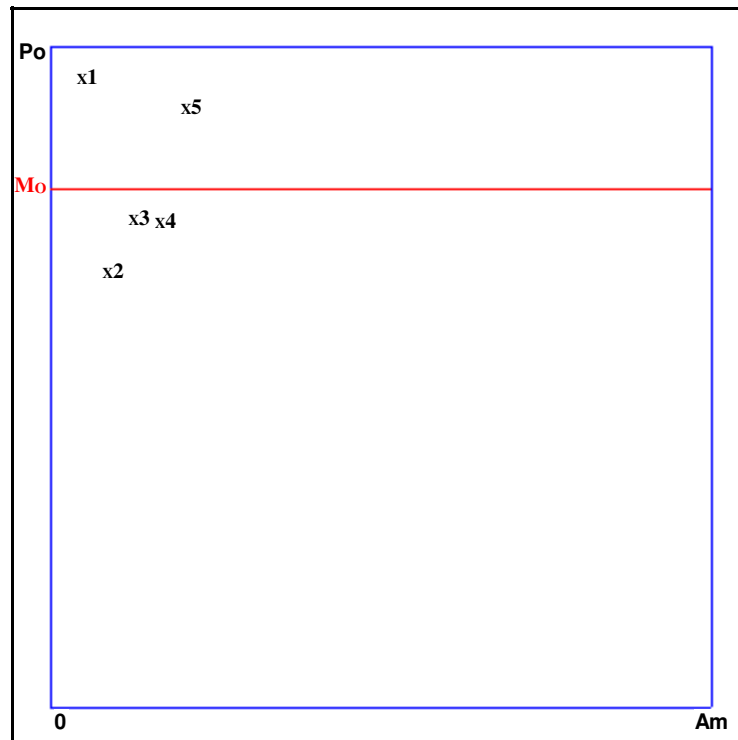
INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	656,07	731,11	1
2	731,11	806,16	2
3	806,16	881,20	0
4	881,20	956,25	2

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	2.125,00	956,25	0,45
2 -	1.457,93	656,07	0,45
3 -	1.642,25	739,01	0,45
4 -	1.633,99	735,29	0,45
5 -	2.022,47	910,11	0,45

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



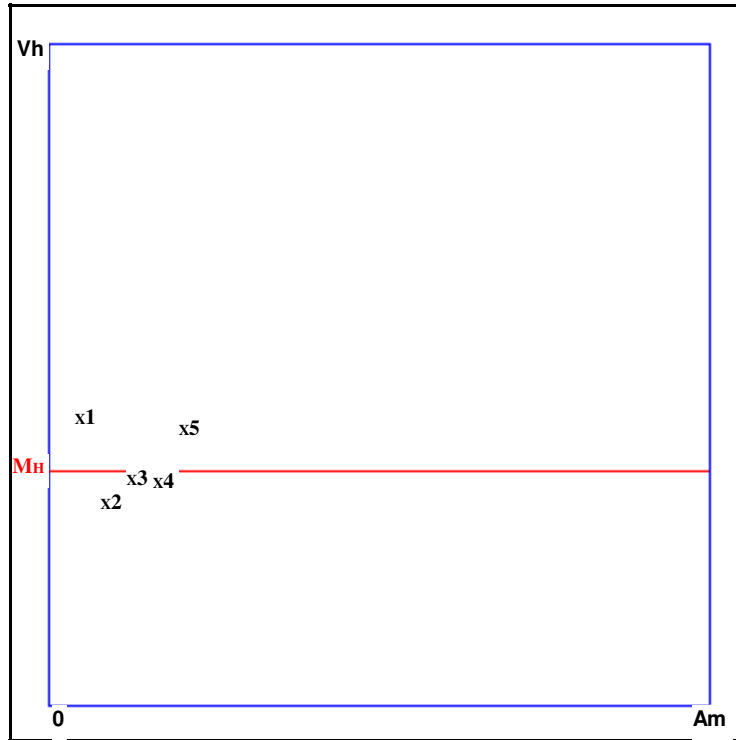
Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 1.776,33

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	2.125,00	348,672	19,63
2 -	1.457,93	318,402	17,92
3 -	1.642,25	134,074	7,55
4 -	1.633,99	142,341	8,01
5 -	2.022,47	246,144	13,86

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 799,35

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	956,25	156,903	19,63
2 -	656,07	143,281	17,92
3 -	739,01	60,333	7,55
4 -	735,29	64,053	8,01
5 -	910,11	110,765	13,86

Data: / / _____

Matrícula Imobiliária nº 168.508

1) Ident: 168.508

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: RUA HARRY DANNENBERG

Nº: S.Nº

Complemento:

Bairro: VILA CARMOSINA

Cidade: SÃO PAULO

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	850.000,00	400,00	2.125,00	0,90	0,50	956,25
2	745.000,00	511,00	1.457,93	0,90	0,50	656,07
3	1.166.000,00	710,00	1.642,25	0,90	0,50	739,01
4	1.500.000,00	918,00	1.633,99	0,90	0,50	735,29
5	900.000,00	445,00	2.022,47	0,90	0,50	910,11

F1: Oferta

F2: Ocupação

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²):	656,07
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²):	956,25
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²):	3.996,74
Amplitude total (R\$/m ²):	300,18
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m ²):	75,05
Média aritmética (R\$/m ²):	799,35
Mediana (R\$/m ²):	739,01
Desvio médio (R\$/m ²):	107,067008
Desvio padrão (R\$/m ²):	127,631932
Variância (R\$/m ²) ^ 2:	16.289,910005

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,1226

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2293

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 15,97

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 711,85$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 799,35$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 886,85$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 10,95$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 10,95$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 0$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 0$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 679,45$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 799,35$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 919,25$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 739,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 800,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 591.200,00$$

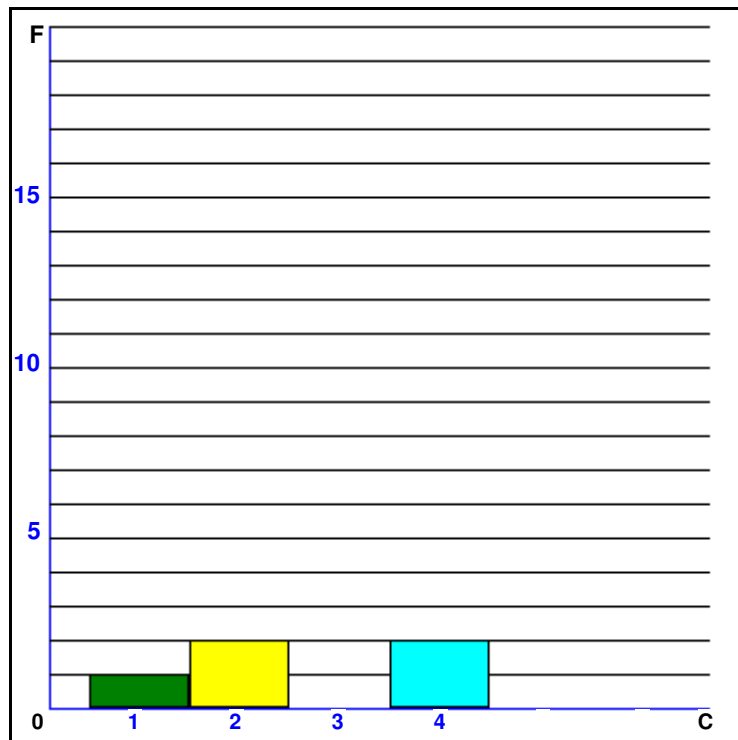
quinhentos e noventa e um mil, duzentos reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DO TERRENO: R\$ 591.200,00 (quinhentos e noventa e um mil, duzentos reais)

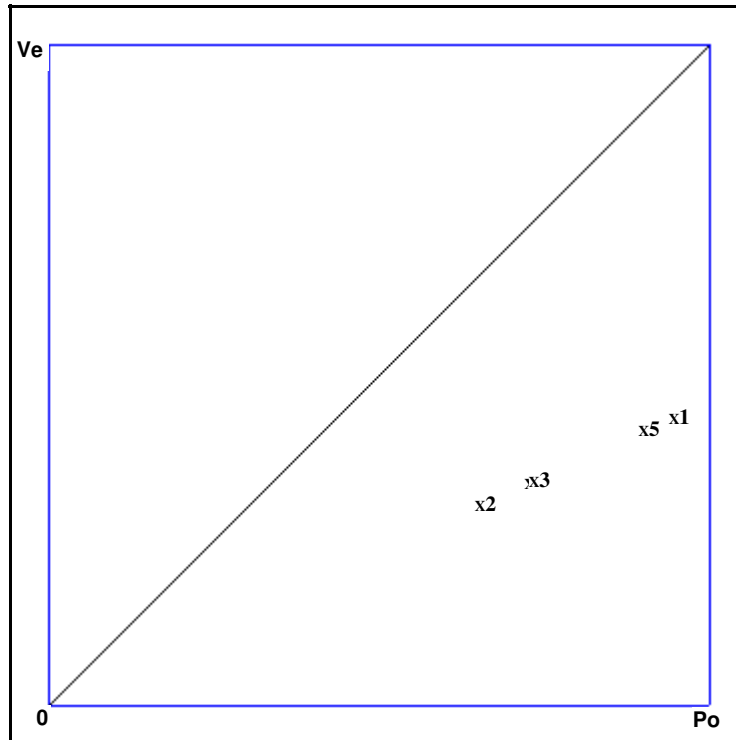
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N^o de Classes (c) x Frequência (F))



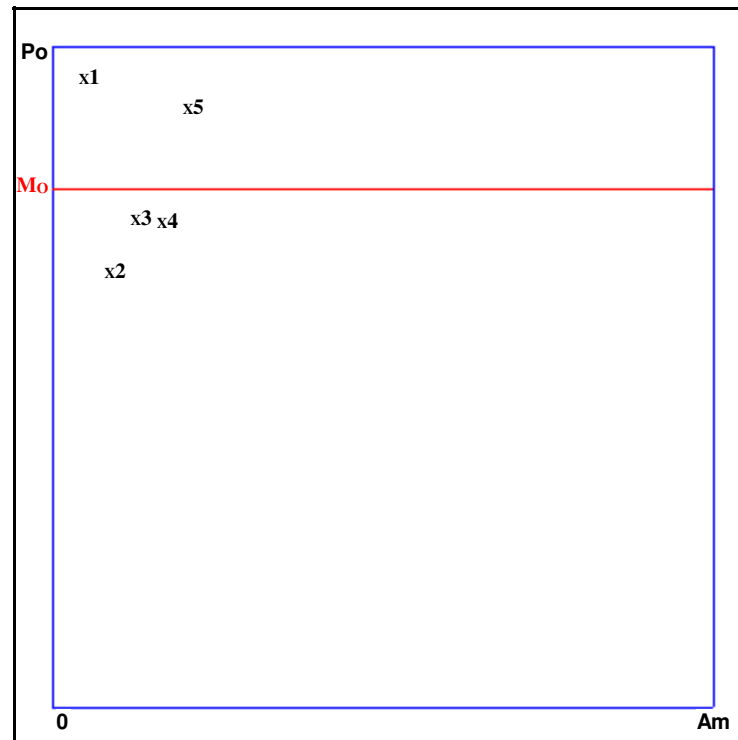
INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	656,07	731,11	1
2	731,11	806,16	2
3	806,16	881,20	0
4	881,20	956,25	2

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	2.125,00	956,25	0,45
2 -	1.457,93	656,07	0,45
3 -	1.642,25	739,01	0,45
4 -	1.633,99	735,29	0,45
5 -	2.022,47	910,11	0,45

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



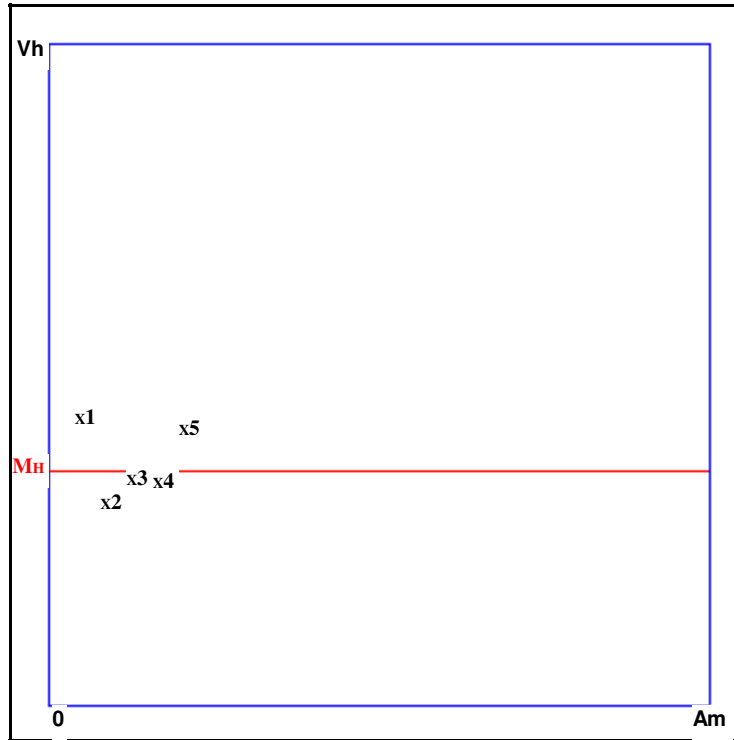
Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 1.776,33

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	2.125,00	348,672	19,63
2 -	1.457,93	318,402	17,92
3 -	1.642,25	134,074	7,55
4 -	1.633,99	142,341	8,01
5 -	2.022,47	246,144	13,86

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 799,35

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	956,25	156,903	19,63
2 -	656,07	143,281	17,92
3 -	739,01	60,333	7,55
4 -	735,29	64,053	8,01
5 -	910,11	110,765	13,86

Data: / / _____

Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Avaliação do Terreno:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	2
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	3
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					14

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 14 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com **49** (quarenta e nove) páginas, **12** (doze) fotografias que compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado e **02** (dois) anexos com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA nº 345 de 27/07/1990 e estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP.

Declara ainda que tanto os profissionais quanto a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

São Paulo, 12 de junho de 2025.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6
RRT N° SI13850413I00CT001
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 6.367

MARCELO SARNELLI LEMOS
Sócio – Diretor
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA
E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL
VALIENGE BRASIL
CNPJ N° 42.586.916/0001-15
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 91.073



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52
Nº do Registro: 00A2105756

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001
Data de Cadastro: 28/12/2023
Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18 Boleto nº 19400756 Pago em: 28/12/2023

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15
Data de Início: 28/12/2023
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: ATÍLIO PIFFER
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000
Nº: 271
Complemento: CONJUNTO 53
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ nº 42.586.916/0001-15

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI13850413I00CT001	EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.	INICIAL	28/12/2023

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo
do Brasil**

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Nº 000000867431



20230000867431

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

INFORMAÇÕES DO REGISTRO**Nome:**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO (PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS)**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

Pais de Diplomação: Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

- a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
- b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
- c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.
- d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
- e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ

ANEXO 01

Matrículas Imobiliárias nº 168.506, 168.507 e 168.508

9º Cartório de Registro de Imóveis

Comarca da Capital – SP



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0168506-77 - Pagina: 1/8 - PROT. 1.699.718 - S25060195418D - Marcellly

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula
168.506

ficha
01

São Paulo, **27 de agosto de 2001**

IMÓVEL:- UMA CASA e seu respectivo terreno situados à Rua da Fazenda, nº 118, Vila Carmozina, no **DISTRITO DE ITAQUERA**, medindo 10,00m de frente para a referida rua; 68,30m da frente aos fundos de um lado, confrontando com propriedade de Benedito Leme; 72,00m do outro lado, confrontando com propriedade de Brasilino José Leme; tendo nos fundos a largura de 10,00m, onde confronta com o Rio Verde; encerrando a área de 698,00m².

PROPRIETÁRIA:- INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA, com sede nesta Capital, à Avenida Harry Danhenberg, nº 148, Itaquera.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 139.951, deste Registro de Imóveis, feita em 23/10/1.972.

C. CONTRIBUINTE:-

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
 Carlos Alberto M. Storer - Substituto
 Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
 Gustavo Takatsi Chicuta - Escrevente

R.1/168.506

Em 27 de agosto de 2001

Pelo MANDADO nº 2.581/01, expedido em 06 de julho de 2.001, pela Dr^a Luciane Aparecida Fernandes Ramos, MM^a Juíza Federal da 4ª Vara de Execuções Fiscais desta Capital, extraído dos **autos nº 95.0506951-0** da ação de EXECUÇÃO FISCAL, **movida** pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS, **contra** a proprietária, já qualificada, e OUTROS, foi determinado o presente registro, para constar que, de conformidade com o Auto de Penhora e Depósito Particular lavrado aos 05/08/2.000, foi **PENHORADO O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA**, para garantia da dívida no valor de R\$587.285,61; tendo sido nomeada como fiel depositária, FABIANA CUSATO, RG nº 16.405.913-1, CPF/MF nº 195.267.018-79. Faz parte da presente penhora, os imóveis matriculados sob nºs 168.507 e 168.508, deste Registro de Imóveis.

Joarany Lopes da Silva - Escrevente
 Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
 Carlos Alberto M. Storer - Substituto
 Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
 Gustavo Takatsi Chicuta - Escrevente

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UECQN-3UBFG-UUUUQ-QM8AH>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/06/2025 às 18:50, sob o número WJMJ25413583370. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036827-81.2023.8.26.0100 e código m4FbBGW8



Valide aqui este documento

CNM: 113779.2.0168506-77 - Pagina: 2/8 - PROT. 1.699.718 - S25060195418D - Marcellly

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UECQN-3UBFG-UJUUC-QM8AH>

matrícula
168.506

ficha
01

R.2/168.506 Em 01 de março de 2002
Pelo Auto de Penhora e Depósito Particular lavrado aos 05 de Agosto de 2.000, em cumprimento ao mandado expedido em 06/02/2.002, pela Doutora Mônica Autran Machado Nobre, MMª Juíza Federal da 3ª Vara de Execuções Fiscais, da Justiça Federal de Primeira Instância, desta Capital, extraído dos autos nº EF.1999.61.82.009257-2 da ação de EXECUÇÃO FISCAL, movida pela FAZENDA NACIONAL, contra INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA, CNPJ/MF nº 60.841.962/0001-03, já qualificada, verifica-se que foi PENHORADO O IMÓVEL, para garantia da dívida no valor de R\$165.601,96; tendo sido nomeado como fiel depositário: FERNANDO HUGO DE ALBUQUERQUE GUIMARÃES, RG nº 11.073.960-SSP/SP, CPF/MF nº 010.892.698-20. Fazem parte da presente os imóveis matriculados sob os nºs 168.507 e 168.508, neste Registro de Imóveis.

Joarany Lopes da Silva - Escrevente
 Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 Carlos Alberto M. Storer - Substituto
 Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
 Gustavo Takaiti Chicuta - Escrevente

Av.3/168.506 Em 07 de março de 2017
Conforme o Registro nº 6567, feito em 23 de fevereiro de 2017, no Livro das Indisponibilidades de Bens deste Registro de Imóveis, em razão da comunicação lançada na Central de Indisponibilidade de Bens, referente ao Processo nº 0000268-37.2013.5.02.0028, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª região - SP, verifica-se que foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA, CNPJ Nº 60.841.962/0001-03. **Protocolo 550.127 de 23/02/2017.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

continua na ficha 02

v



Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL Código(CNS)Nº 11.377-9

matrícula 168.506

ficha 02

São Paulo, 18 de maio de 2017

Av.4/168.506 Em 18 de maio de 2017
Conforme o Registro nº 6652, feito em 16 de maio de 2017, no Livro das Indisponibilidades de Bens deste Registro de Imóveis, em razão da comunicação lançada na Central de Indisponibilidade de Bens, referente ao Processo nº 0002850-67.2012.5.02.0085, da 85ª Vara do Trabalho de São Paulo - SP, verifica-se que foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA, CNPJ Nº 60.841.962/00001-03, já qualificada. Protocolo 556.067 de 16/05/2017.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
José Renato de Freitas Nalini - Substituto
Degenia M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

Av.5/168.506 Em 25 de maio de 2017
Conforme o Registro nº 6653, feito em 18 de maio de 2017, no Livro das Indisponibilidades de Bens deste Registro de Imóveis, em razão da comunicação lançada na Central de Indisponibilidade de Bens, referente ao Processo nº 00013036620125020028, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - SP, verifica-se que foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA, CNPJ Nº 60.841.962/0001-03, qualificada. Protocolo 556.261 de 18/05/2017.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
José Renato de Freitas Nalini - Substituto
Degenia M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

Av.06/168.506 Em 05 de setembro de 2019.
Procede-se, de ofício, à presente averbação, para constar que conforme registro nº 6774, feito em 11 de outubro de 2017, no Livro das Indisponibilidades de Bens deste Registro de Imóveis, em razão do Comunicado/Ofício nº 201710.1013.00380122-IA-010 datado de 10 de outubro de 2017, referente ao Processo nº 0000244-09.2013.5.02.0028, da 28ª Vara do Trabalho de São Paulo - SP, verifica-se que foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UECQN-3UBFG-UJUJUUQ-QM8AH

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/06/2025 às 18:50, sob o número WJMJ25413583370. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036827-81.2023.8.26.0100 e código m4FbBGW8



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0168506-77 - Pagina: 4/8 - PROT. 1.699.718 - S25060195418D - Marcellly

matrícula

168.506

ficha

02

verso

VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA, CNPJ 60.841.962/0001-03, já qualificada. PROTOCOLO N° 621.932 de 29/08/2019.

Selo: 113779331WX000302175JF197

9° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.07/168.506 Em 19 de setembro de 2019.

Da Certidão de Penhora Online datada de 27 de agosto de 2019, expedida pelo 11° Ofício Cível do Foro Central desta Capital, extraído dos autos do processo n° 0046361-13.2016.8.26.0100, da ação de execução movida pela **COMPANHIA DE GÁS DE SÃO PAULO COMGAS, CNPJ/MF n° 61.856.571/0001-17, contra INDUSTRIA E COM DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA, CNPJ/MF n° 60.841.962/0001-03, verifica-se que ocorreu a PENHORA DO IMÓVEL, para garantia de uma dívida no valor de R\$1.040.975,96 (incluindo outros imóveis). PROTOCOLO N° 621.767 de 27/08/2019.**

Selo: 113779331KR000316696CB19W

9° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.08/168.506

Em 06 de julho de 2020.

Conforme o Registro n° 8196, feito em 29/06/2020, no Livro de Indisponibilidade de Bens (Processo n° 0000483-24.2013.5.02.0089), verifica-se que foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA, CNPJ/MF n° 60.841.962/0001-03, já qualificada. PROTOCOLO N° 642.487 de 29/06/2020.**

Selo: 1137793E1WP000468916K520N

9° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UECQN-3UBFG-UJUUC-QM8AH>

Documento gerado oficialmente pelo
 Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/06/2025 às 18:50, sob o número WJMJ25413583370
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/06/2025 às 18:50, sob o número WJMJ25413583370
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036827-81.2023.8.26.0100 e código m4FbBGW8



Valide aqui este documento

CNM: 113779.2.0168506-77 - Pagina: 5/8 - PROT. 1.699.718 - S25060195418D - Marcellly

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL Código(CNS)Nº 11.377-9

matrícula 168.506

ficha 03

São Paulo,

19 de agosto de 2020

Av.09/168.506 Em 19 de agosto de 2020 Conforme o Registro nº 8348, feito em 17/07/2020, no Livro de Indisponibilidade de Bens (Processo nº 001639-74.2012.5.02.0059), verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA**, CNPJ/MF nº 60.841.962/0001-03, já qualificada. PROTOCOLO Nº 644.092 de 17/07/2020.

Selo: 1137793E1CF000497372SC200 9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial José Renato de Freitas Nalini - Substituto Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.10/168.506 Em 24 de agosto de 2020 Conforme o Registro nº 8479, feito em 17/08/2020, no Livro de Indisponibilidade de Bens (Processo nº 0000447-61.2011.5.02.0053), verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA**, CNPJ/MF nº 60.841.962/0001-03, já qualificada. PROTOCOLO Nº 646.683 de 17/08/2020.

Selo: 1137793E1MD000500424TX20W 9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial José Renato de Freitas Nalini - Substituto Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.11/168.506 Em 27 de janeiro de 2021. Conforme o Registro nº 8986, feito em 19/01/2021, no Livro de Indisponibilidade de Bens (Processo nº 0002658-63.2013.502.0065), verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA**, CNPJ/MF nº 60.841.962/0001-03, já qualificada. PROTOCOLO Nº 662.396 de 19/01/2021.

Selo: 1137793E1VV000613716XP211 9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial José Renato de Freitas Nalini - Substituto Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UECQN-3UBFG-UUUUQ-QM8AH

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/06/2025 às 18:50, sob o número WJMJ25413583370 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036827-81.2023.8.26.0100 e código m4FbBGW8



Valide aqui este documento

CNM: 113779.2.0168506-77 - Pagina: 6/8 - PROT. 1.699.718 - S25060195418D - Marcellly

matrícula
168.506

ficha
03
verso

Av.12/168.506 Em 13 de maio de 2021
Da Certidão de Penhora Online datada de 15 de abril de 2021, expedida pelo Juízo do 26º Ofício Cível do Foro Central desta Capital, extraída dos autos da ação de execução civil (Processo nº 0080705-15.2019.8.26.0100), movida por **DONOVAN NEVES DE BRITO**, CPF/MF nº 144.302.858-45, contra **INDUSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA**, CNPJ/MF nº 60.841.962/0001-03, verifica-se que ocorreu a **PENHORA DO IMÓVEL**, para garantia de uma dívida no valor de R\$1.419.893,39.- PROTOCOLO Nº 671.325 de 16/04/2021.-

Selo: 113779331UN000686558QB213
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenia M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

Av.13/168.506 Em 05 de julho de 2023
Da Certidão de Penhora Online datada de 27 de junho de 2023, expedida pela da 9ª vara Execuções Fiscais Federal, extraída dos autos do processo nº 0007072-43.2013.4.03.6182, da ação de execução movida pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0975-15, contra **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA**, CNPJ/MF nº 60.841.962/0001-03, verifica-se que ocorreu a **PENHORA DO IMÓVEL**, para garantia de uma dívida no valor de R\$580.618,17. (Faz parte desta garantia outros imóveis mencionados no título). PROTOCOLO Nº 764.146 de 28/06/2023.

Selo: 113779331WX001284464WD23N
CNM: 113779.2.0168506-77

- Francisco Raymundo - Oficial
- Cristiano Floriano Galindo - Substituto
- Degenia M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
- Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.14/168.506 Em 18 de julho de 2023.
INDISPONIBILIDADE nº 12436, de
12/07/2023, Processo nº 1001492-69.2022.5.02.0612, de
INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA,

(continua na ficha 04)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UECQN-3UBFG-UJUUC-QM8AH>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/06/2025 às 18:50, sob o número WJMJ25413583370 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036827-81.2023.8.26.0100 e código m4FbBGW8



Valide aqui este documento

CNM: 113779.2.0168506-77 - Pagina: 7/8 - PROT. 1.699.718 - S25060195418D - Marcellly

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 113779.2.0168506-77
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS)Nº 11.377-9

matricula
168.506

ficha
04

São Paulo, 18 de julho de 2023

CNPJ/MF nº 60.841.962/0001-03. PROTOCOLO Nº 766.123 de 12/07/2023.

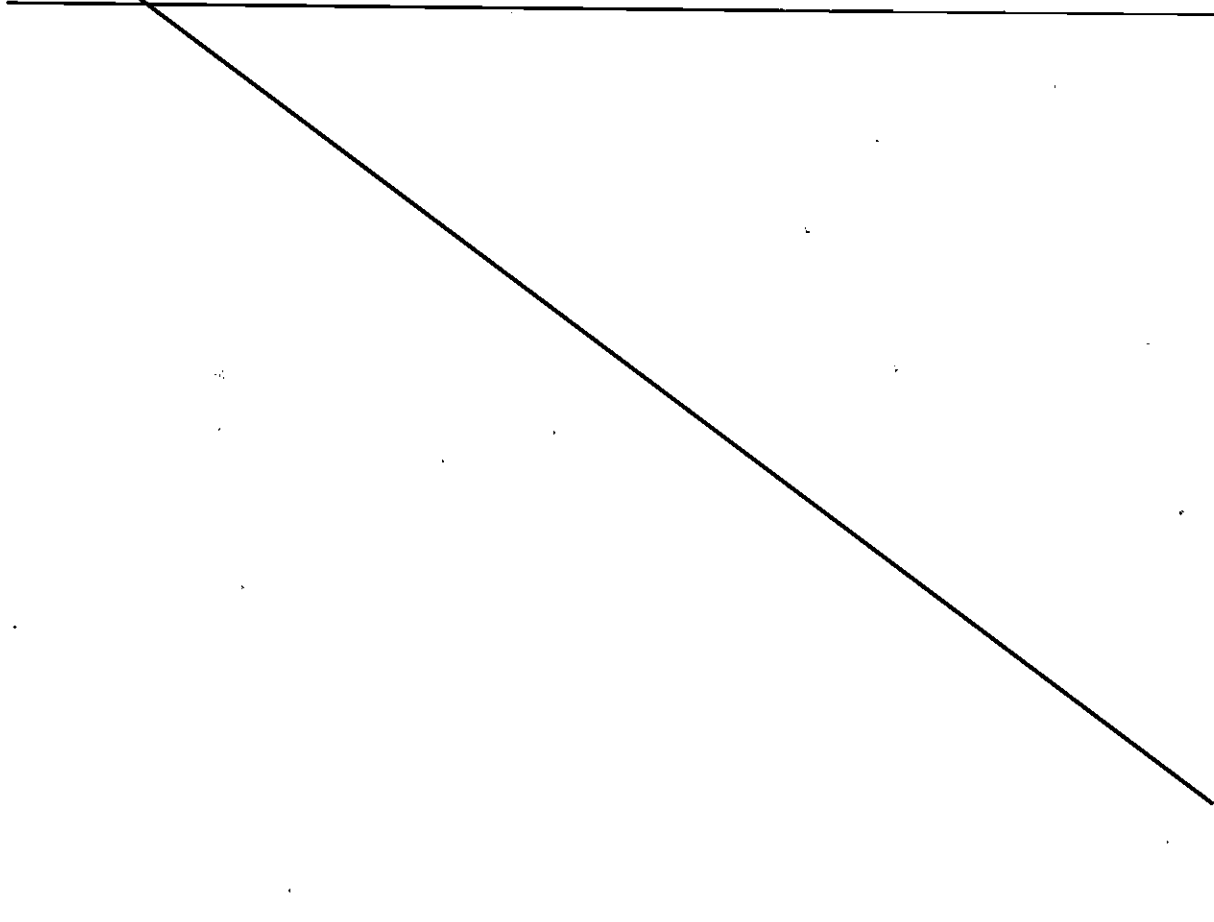
Selo: 113779331SS001294704RY23W
CNM: 113779.2.0168506-77

- Francisco Raymundo - Oficial
- Cristiano Floriano Galindo - Substituto
- Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
- Carolina de Oliveira Lopes - Escr. Autorizada

Av.15/168.506 Em 17 de abril de 2025
INDISPONIBILIDADE nº 14525, de 10/04/2025,
Processo nº 1036827-81.2023.8.26.0100, de **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA**, CNPJ/MF nº 60.841.962/0001-03. PROTOCOLO Nº 845.585 de 10/04/2025.

Selo: 1137793E1HE001849474IF25H
CNM: 113779.2.0168506-77

- Francisco Raymundo - Oficial
- Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
- Carolina de Oliveira Lopes - Escr. Autorizada
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenila M. de S. Zambelli - Substituta



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UECQN-3UBFG-UJUJUUQ-QM8AH>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/06/2025 às 18:50, sob o número WJMJ125413583370. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036827-81.2023.8.26.0100 e código m4FbBGW8



Valide aqui
este documento

URMA, finalmente, que se encontra arquivado nesta Serventia, os Ofícios nºs 1) 106.1112.01671038-TA-200 de 11/06/2021 (Processo nº 0001639-74.2012.5.02.0059), 2) 202203.0712.02038914-TA-360 de 07/03/2022 (Processo 00028506720125020085), 3) 202408.0615.03494545-TA-130 de 06/08/2024 (Processo 00026586320135020065), 4) 202503.1012.02803679-TA-396 de 10/03/2025 (Processo nº 10014926920225020612), exclusivamente para Levantamento de Indisponibilidade de Bens, aguardando o recolhimento das custas, nos termos do subitem nº 408.4, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP

M.168506 - PROTOCOLO: 1.699.718

A presente certidão foi extraída em meio eletrônico nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTORIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como a indicação de PRENOTAÇÕES ocorridas até 05/06/2025. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá estar assinado com Certificado Digital ICP - Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para manutenção de sua validade. Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos, será considerada vintenária.

O 27º subdistrito **TATUAPÉ** e o 46º Subdistrito **VILA FORMOSA** pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo ambos pertencidos anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito de **ITAQUERA** pertence à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 15/05/1939, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O 16º Subdistrito **MOOCA** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O 26º Subdistrito **VILA PRUDENTE** pertenceu à 6ª Circunscrição Imobiliária de 17/09/1934 até 14/05/1939; à 9ª Circunscrição de 15/05/1939 até 20/11/1942; à 11ª Circunscrição de 21/11/1942 até 31/12/1971 e atualmente pertence a 6ª Circunscrição. O 38º Subdistrito de **VILA MATILDE** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 21/11/1942 até 31/12/1971, quando passou à 16ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 12ª Circunscrição. O distrito de **GUAIANAZES** pertenceu a 9ª Circunscrição Imobiliária de 15/05/1939 até 31/12/1971, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O Distrito de **SÃO MIGUEL PAULISTA**, do qual foram desmembrados o Distrito de Ermelino Matarazzo (Lei 5.285/59) e o Distrito de Itaim Paulista (Lei 2.343/80), pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 12ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.

CNM: 113779.2.0168506-77

Emolumentos:	R\$: 44,20	São Paulo, 06/06/2025.
Estado:	R\$: 12,56	
Sec. Fazenda:	R\$: 08,60	
Registro Civil:	R\$: 02,33	
Tribunal Justiça:	R\$: 03,03	
Ministério Público:	R\$: 02,12	Assinado digitalmente
ISS:	R\$: 00,90	
Total:	R\$: 73,74	Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>



selo: [1137793C3VQ001893366XO25B]

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UECQN-3UBFG-UUUUQ-QM8AH>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/06/2025 às 18:50, sob o número WJMJ25413583370. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036827-81.2023.8.26.0100 e código m4FbBGW8.



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0168507-74 - Pagina: 1/8 - PROT. 1.699.719 - S25060195419D - Marcellly

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula
168.507

ficha
01

São Paulo,

27 de agosto de 2001

IMÓVEL:- UMA CASA e seu respectivo terreno situados à Rua da Fazenda, nº 128, no **DISTRITO DE ITAQUERA**, medindo 10,00m de frente para a referida rua; 72,00m da frente aos fundos de um lado, confrontando com propriedade de Benedito José Leme Filho; 74,00m do outro lado, confrontando com propriedade de José Benedito Leme; tendo nos fundos a largura de 10,00m, onde confronta com o Rio Verde; encerrando a área de 730,00m².

PROPRIETÁRIA:- INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA, com sede nesta Capital, à Avenida Harry Danhenberg, nº 148, Itaquera.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 138.060, deste Registro de Imóveis, feita em 12/07/1.972.

C. CONTRIBUINTE:-

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
 Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
 Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
 Gustavo Takaiti Chicuta - Escrevente

R.1/168.507

Em 27 de agosto de 2001

Pelo MANDADO nº 2.581/01, expedido em 06 de julho de 2.001, pela Drª Luciane Aparecida Fernandes Ramos, MMª Juíza Federal da 4ª Vara de Execuções Fiscais desta Capital, extraído dos **autos nº 95.0506951-0** da ação de EXECUÇÃO FISCAL, **movida** pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS, **contra** a proprietária, já qualificada, e OUTROS, foi determinado o presente registro, para constar que, de conformidade com o Auto de Penhora e Depósito Particular lavrado aos 05/08/2.000, foi **PENHORADO O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA**, para garantia da dívida no valor de R\$587.285,61; tendo sido nomeada como fiel depositária, FABIANA CUSATO, RG nº 16.405.913-1, CPF/MF nº 195.267.018-79. Faz parte da presente penhora, os imóveis matriculados sob nºs 168.506 e 168.508, deste Registro de Imóveis.

Joarany Lopes de Silva - Escrevente
 Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
 Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
 Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
 Gustavo Takaiti Chicuta - Escrevente

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JPVH6-923YZ-UR2WR-KAE54>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/06/2025 às 18:50, sob o número WJMJ25413583370. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036827-81.2023.8.26.0100 e código m4FbBGW8



Valide aqui este documento

CNM: 113779.2.0168507-74 - Pagina: 2/8 - PROT. 1.699.719 - S25060195419D - Marcellly

matrícula	ficha
168.507	01
	verso

R.2/168.507 Em 01 de março de 2002
 Pelo Auto de Penhora e Depósito Particular lavrado aos 05 de Agosto de 2.000, em cumprimento ao mandado expedido em 06/02/2.002, pela Doutora Mônica Autran Machado Nobre, MM^a Juíza Federal da 3^a Vara de Execuções Fiscais, da Justiça Federal de Primeira Instância, desta Capital, extraído dos autos n^o EF.1999.61.82.009257-2 da ação de EXECUÇÃO FISCAL, movida pela FAZENDA NACIONAL, contra INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA, CNPJ/MF n^o 60.841.962/0001-03, já qualificada, verifica-se que foi PENHORADO O IMÓVEL, para garantia da dívida no valor de R\$165.601,96; tendo sido nomeado como fiel depositário: FERNANDO HUGO DE ALBUQUERQUE GUIMARÃES, RG n^o 11.073.960-SSP/SP, CPF/MF n^o 010.892.698-20. Fazem parte da presente os imóveis matriculados sob os n^{os} 168.506 e 168.508, neste Registro de Imóveis.

9^o OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Joarany Lopes da Silva - Escrevente
- Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

- Francisco Raymundo - Oficial
- Carlos Alberto M. Storer - Substituto
- Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
- Gustavo Takaiti Chicuta - Escrevente

Av.3/168.507 Em 07 de março de 2017
 Conforme o Registro n^o 6567, feito em 23 de fevereiro de 2017, no Livro das Indisponibilidades de Bens deste Registro de Imóveis, em razão da comunicação lançada na Central de Indisponibilidade de Bens, referente ao Processo n^o 0000268-37.2013.5.02.0028, do Tribunal Regional do Trabalho da 2^a região - SP, verifica-se que foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA, CNPJ N^o 60.841.962/0001-03. **Protocolo 550.127 de 23/02/2017.**

9^o OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degemilla M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JPVH6-923YZ-UR2WR-KAE54>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/06/2025 às 18:50, sob o número WJMJ25413583370. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036827-81.2023.8.26.0100 e código m4FbBGW8



Valide aqui este documento

CNM: 113779.2.0168507-74 - Pagina: 3/8 - PROT. 1.699.719 - S25060195419D - Marcellly

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL Código(CNS)Nº 11.377-9

matrícula
168.507

ficha
02

São Paulo, 25 de maio de 2017

Av.4/168.507 Em 25 de maio de 2017
 Procede-se, de ofício, à presente averbação, para constar, de conformidade com o registro nº Registro nº 6652, feito em 16 de maio de 2017, no Livro das Indisponibilidades de Bens deste Registro de Imóveis, em razão da comunicação lançada na Central de Indisponibilidade de Bens, referente ao Processo nº 0002850-67.2012.5.02.0085, da 85ª Vara do Trabalho de São Paulo - SP, verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA**, CNPJ Nº 60.841.962/00001-03, já qualificada. **Protocolo 556.067 de 16/05/2017.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

Av.5/168.507 Em 25 de maio de 2017
 Conforme o Registro nº 6653, feito em 18 de maio de 2017, no Livro das Indisponibilidades de Bens deste Registro de Imóveis, em razão da comunicação lançada na Central de Indisponibilidade de Bens, referente ao Processo nº 00013036620125020028, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - SP, verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA**, CNPJ Nº 60.841.962/0001-03, qualificada. **Protocolo 556.261 de 18/05/2017.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

Av.06/168.507 Em 05 de setembro de 2019.
 Procede-se, de ofício, à presente averbação, para constar que conforme registro nº 6774, feito em 11 de outubro de 2017, no Livro das Indisponibilidades de Bens deste Registro de Imóveis, em razão do Comunicado/Ofício nº 201710.1013.00380122-IA-010 datado de 10 de outubro de 2017, referente ao Processo nº 0000244-09.2013.5.02.0028, da 28ª Vara do Trabalho de São Paulo - SP, verifica-se que foi decretada a

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JPVH6-923YZ-UR2WR-KAE54

Documento registrado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/06/2025 às 18:50, sob o número WJMJ25413583370. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036827-81.2023.8.26.0100 e código m4FbBGW8.



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0168507-74 - Pagina: 4/8 - PROT. 1.699.719 - S25060195419D - Marcellly

matrícula

168.507

ficha

02

verso

INDISPONIBILIDADE dos bens de **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA**, CNPJ 60.841.962/0001-03, já qualificada. PROTOCOLO N° 621.932 de 29/08/2019.

Selo: 113779331OK000302176WG19J

9° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.07/168.507 Em 19 de setembro de 2019.

Da Certidão de Penhora Online datada de 27 de agosto de 2019, expedida pelo 11° Ofício Cível do Foro Central desta Capital, extraído dos autos do processo n° 0046361-13.2016.8.26.0100, da ação de execução movida pela **COMPANHIA DE GÁS DE SÃO PAULO COMGAS**, CNPJ/MF n° 61.856.571/0001-17, contra **INDUSTRIA E COM DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA**, CNPJ/MF n° 60.841.962/0001-03, verifica-se que ocorreu a **PENHORA DO IMÓVEL**, para garantia de uma dívida no valor de R\$1.040.975,96 (incluindo outros imóveis). PROTOCOLO N° 621.767 de 27/08/2019.

Selo: 113779331JT000316697LM19Y

9° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.08/168.507

Em 06 de julho de 2020.

Conforme o Registro n° 8196, feito em 29/06/2020, no Livro de Indisponibilidade de Bens (Processo n° 0000483-24.2013.5.02.0089), verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA**, CNPJ/MF n° 60.841.962/0001-03, já qualificada. PROTOCOLO N° 642.487 de 29/06/2020.

Selo: 1137793E1NF000468917FA20J

9° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JPVH6-923YZ-UR2WR-KAE54>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/06/2025 às 18:50, sob o número WJMJ25413583370. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036827-81.2023.8.26.0100 e código m4FbBGW8



Valide aqui este documento

CNM: 113779.2.0168507-74 - Pagina: 5/8 - PROT. 1.699.719 - S25060195419D - Marcellly

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL Código(CNS)Nº 11.377-9

matricula
168.507

ficha
03

São Paulo,

19 de agosto de 2020

Av.09/168.507 Em 19 de agosto de 2020
Conforme o Registro nº 8348, feito em 17/07/2020, no Livro de Indisponibilidade de Bens (Processo nº 001639-74.2012.5.02.0059), verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA**, CNPJ/MF nº 60.841.962/0001-03, já qualificada. PROTOCOLO Nº 644.092 de 17/07/2020.

Selo: 1137793E11Y000497373NP20G
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

Av.10/168.507 Em 24 de agosto de 2020
Conforme o Registro nº 8479, feito em 17/08/2020, no Livro de Indisponibilidade de Bens (Processo nº 0000447-61.2011.5.02.0053), verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA**, CNPJ/MF nº 60.841.962/0001-03, já qualificada. PROTOCOLO Nº 646.683 de 17/08/2020.

Selo: 1137793E1WT000500425NP20G
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

Av.11/168.507 Em 27 de janeiro de 2021.
Conforme o Registro nº 8986, feito em 19/01/2021, no Livro de Indisponibilidade de Bens (Processo nº 0002658-63.2013.5.02.0065), verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA**, CNPJ/MF nº 60.841.962/0001-03, já qualificada. PROTOCOLO Nº 662.396 de 19/01/2021.

Selo: 1137793E1YN000613717KRV21Q
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JPVH6-923YZ-UR2WR-KAE54

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/06/2025 às 18:50, sob o número WJMJ25413583370. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036827-81.2023.8.26.0100 e código m4FbBGW8.



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JPVH6-923YZ-UR2WR-KAE54>

matricula	ficha
168.507	03
	verso

Av.12/168.507 Em 13 de maio de 2021
 Da Certidão de Penhora Online datada de 15 de abril de 2021, expedida pelo Juízo do 26º Ofício Cível do Foro Central desta Capital, extraída dos autos da ação de execução civil (Processo nº 0080705-15.2019.8.26.0100), movida por **DONOVAN NEVES DE BRITO**, CPF/MF nº 144.302.858-45, contra **INDUSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA**, CNPJ/MF nº 60.841.962/0001-03, verifica-se que ocorreu a **PENHORA DO IMÓVEL**, para garantia de uma dívida no valor de R\$1.419.893,39.- PROTOCOLO Nº 671.325 de 16/04/2021.-

Selo: 113779331YA000685560AP21A
 9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenita M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

Av.13/168.507 Em 05 de julho de 2023
 Da Certidão de Penhora Online datada de 27 de junho de 2023, expedida pela da 9ª vara Execuções Fiscais Federal, extraída dos autos do processo nº 0007072-43.2013.4.03.6182, da ação de execução movida pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0975-15, contra **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA**, CNPJ/MF nº 60.841.962/0001-03, verifica-se que ocorreu a **PENHORA DO IMÓVEL**, para garantia de uma dívida no valor de R\$580.618,17. (Faz parte desta garantia outros imóveis mencionados no título). PROTOCOLO Nº 764.146 de 28/06/2023.

Selo: 113779331ST001284466WA231
 CNM: 113779.2.0168507-74

- Francisco Raymundo - Oficial
- Cristiano Floriano Galindo - Substituto
- Degenita M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
- Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.14/168.507 Em 18 de julho de 2023.
INDISPONIBILIDADE nº 12436, de
 12/07/2023, Processo nº 1001492-69.2022.5.02.0612, de
INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA,

(continua na ficha 04)

Documento gerado oficialmente pelo **ri digital** | Todos os Registros de Imóveis
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/06/2025 às 18:50, sob o número WJMJ25413583370
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036827-81.2023.8.26.0100 e código m4FbBGW8



Valide aqui este documento

CNM: 113779.2.0168507-74 - Pagina: 7/8 - PROT. 1.699.719 - S25060195419D - Marcellly

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 113779.2.0168507-74
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS) Nº 11.377-9

matrícula
168.507

ficha
04

São Paulo, 18 de julho de 2023

CNPJ/MF nº 60.841.962/0001-03. PROTOCOLO Nº 766.123 de 12/07/2023.

Selo: 113779331XL001294705PK23L
CNM: 113779.2.0168507-74

- Francisco Raymundo - Oficial
- Cristiano Floriano Galindo - Substituto
- Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
- Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.15/168.507 Em 17 de abril de 2025
INDISPONIBILIDADE nº 14525, de 10/04/2025,
Processo nº 1036827-81.2023.8.26.0100, de **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA**, CNPJ/MF nº 60.841.962/0001-03. PROTOCOLO Nº 845.585 de 10/04/2025.

Selo: 1137793E1GW001849476GH25V
CNM: 113779.2.0168507-74

- Francisco Raymundo - Oficial
- Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
- Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JPVH6-923YZ-UR2WR-KAE54>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/06/2025 às 18:50, sob o número WJMJ25413583370. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036827-81.2023.8.26.0100 e código m4FbBGW8



Valide aqui
este documento

URMA, finalmente, que se encontra arquivado nesta Serventia, os Ofícios nºs 1) 106.1112.01671038-TA-200 de 11/06/2021 (Processo nº 0001639-74.2012.5.02.0059), 2) 202203.0712.02038914-TA-360 de 07/03/2022 (Processo 00028506720125020085), 3) 202408.0615.03494545-TA-130 de 06/08/2024 (Processo 00026586320135020065), 4) 202503.1012.02803679-TA-396 de 10/03/2025 (Processo nº 10014926920225020612), exclusivamente para Levantamento de Indisponibilidade de Bens, aguardando o recolhimento das custas, nos termos do subitem nº 408.4, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP

M.168507 - PROTOCOLO: 1.699.719

A presente certidão foi extraída em meio eletrônico nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como a indicação de PRENOTAÇÕES ocorridas até 05/06/2025. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá estar assinado com Certificado Digital ICP - Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para manutenção de sua validade. Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos, será considerada vintenária.

O 27º subdistrito **TATUAPÉ** e o 46º Subdistrito **VILA FORMOSA** pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo ambos pertencidos anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito de **ITAQUERA** pertence à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 15/05/1939, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O 16º Subdistrito **MOOCA** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O 26º Subdistrito **VILA PRUDENTE** pertenceu à 6ª Circunscrição Imobiliária de 17/09/1934 até 14/05/1939; à 9ª Circunscrição de 15/05/1939 até 20/11/1942; à 11ª Circunscrição de 21/11/1942 até 31/12/1971 e atualmente pertence a 6ª Circunscrição. O 38º Subdistrito de **VILA MATILDE** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 21/11/1942 até 31/12/1971, quando passou à 16ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 12ª Circunscrição. O distrito de **GUAIANAZES** pertenceu a 9ª Circunscrição Imobiliária de 15/05/1939 até 31/12/1971, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O Distrito de **SÃO MIGUEL PAULISTA**, do qual foram desmembrados o Distrito de Ermelino Matarazzo (Lei 5.285/59) e o Distrito de Itaim Paulista (Lei 2.343/80), pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 12ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.

CNM: 113779.2.0168507-74

Emolumentos:	R\$: 44,20	São Paulo, 06/06/2025.
Estado:	R\$: 12,56	
Sec. Fazenda:	R\$: 08,60	
Registro Civil:	R\$: 02,33	
Tribunal Justiça:	R\$: 03,03	
Ministério Público:	R\$: 02,12	Assinado digitalmente
ISS:	R\$: 00,90	
Total:	R\$: 73,74	Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>



selo: [1137793C3YC001893375GQ25X]

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JPVH6-923YZ-UR2WR-KAE54>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/06/2025 às 18:50, sob o número WJMJ25413583370. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036827-81.2023.8.26.0100 e código m4FbBGW8



Valide aqui este documento

CNM: 113779.2.0168508-71 - Pagina: 1/8 - PROT. 1.699.720 - S25060195420D - Marcellly

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula
168.508

ficha
01

São Paulo,

27 de agosto de 2001

IMÓVEL:- UMA CASA e seu respectivo terreno situados à Rua da Fazenda, nº 138, Vila Carmozina, no **DISTRITO DE ITAQUERA**, medindo 10,00m de frente para a referida rua; 74,00m da frente aos fundos de um lado, confrontando com propriedade de Brasilino José Leme; 73,00m do outro lado, confrontando com propriedade de Marcílio José Leme; tendo nos fundos a largura de 10,00m, onde confronta com o Rio Verde; encerrando a área de 739,00m².

PROPRIETÁRIA:- INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA, com sede nesta Capital, à Avenida Harry Danhenberg, nº 148, Itaquera.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 142.151, deste Registro de Imóveis, feita em 19/02/1.973.

C. CONTRIBUINTE:-

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
- Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
- Gustavo Takaiti Chicuta - Escrevente

R.1/168.508

Em 27 de agosto de 2001

Pelo MANDADO nº 2.581/01, expedido em 06 de julho de 2.001, pela Drª Luciane Aparecida Fernandes Ramos, MMª Juíza Federal da 4ª Vara de Execuções Fiscais desta Capital, extraído dos autos nº 95.0506951-0 da ação de EXECUÇÃO FISCAL, movida pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS, contra a proprietária, já qualificada, e OUTROS, foi determinado o presente registro, para constar que, de conformidade com o Auto de Penhora e Depósito Particular lavrado aos 05/08/2.000, foi PENHORADO O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA, para garantia da dívida no valor de R\$587.285,61; tendo sido nomeada como fiel depositária, FABIANA CUSATO, RG nº 16.405.913-1, CPF/MF nº 195.267.018-79. Faz parte da presente penhora, os imóveis matriculados sob nºs 168.506 e 168.507, deste Registro de Imóveis.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Joarany Lopes da Silva - Escrevente
- Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

- Francisco Raymundo - Oficial
- Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
- Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
- Gustavo Takaiti Chicuta - Escrevente

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4VKX-X53EB-NSGYJ-XRKL6>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/06/2025 às 18:50, sob o número WJMJ25413583370. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036827-81.2023.8.26.0100 e código m4FbBGW8



Valide aqui este documento

CNM: 113779.2.0168508-71 - Pagina: 2/8 - PROT. 1.699.720 - S25060195420D - Marcellly

matrícula
168.508

ficha
01

R.2/168.508 Em 01 de março de 2002
Pelo Auto de Penhora e Depósito Particular lavrado aos 05 de Agosto de 2.000, em cumprimento ao mandado expedido em 06/02/2.002, pela Doutora Mônica Autran Machado Nobre, MMª Juíza Federal da 3ª Vara de Execuções Fiscais, da Justiça Federal de Primeira Instância, desta Capital, extraído dos autos nº EF.1999.61.82.009257-2 da ação de EXECUÇÃO FISCAL, movida pela FAZENDA NACIONAL, contra INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA, CNPJ/MF nº 60.841.962/0001-03, já qualificada, verifica-se que foi PENHORADO O IMÓVEL, para garantia da dívida no valor de R\$165.601,96; tendo sido nomeado como fiel depositário: FERNANDO HUGO DE ALBUQUERQUE GUIMARÃES, RG nº 11.073.960-SSP/SP, CPF/MF nº 010.892.698-20. Fazem parte da presente os imóveis matriculados sob os nºs 168.506 e 168.507, neste Registro de Imóveis.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Joareny Lopes da Silva - Escrevente
 Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

Francisco Raymundo - Oficial
 Carlos Alberto M. Storer - Substituto
 Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
 Gustavo Takatsi Chicuta - Escrevente

Av.3/168.508 Em 07 de março de 2017
Conforme o Registro nº 6567, feito em 23 de fevereiro de 2017, no Livro das Indisponibilidades de Bens deste Registro de Imóveis, em razão da comunicação lançada na Central de Indisponibilidade de Bens, referente ao Processo nº 0000268-37.2013.5.02.0028, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª região - SP, verifica-se que foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA, CNPJ Nº 60.841.962/0001-03. Protocolo 550.127 de 23/02/2017.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenilia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4VKX-X53EB-NSGYJ-XRKL6>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/06/2025 às 18:50, sob o número WJMJ25413583370. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036827-81.2023.8.26.0100 e código m4FbBGW8



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0168508-71 - Pagina: 3/8 - PROT. 1.699.720 - S25060195420D - Marcellly

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS)Nº 11.377-9

matrícula
168.508

ficha
02

São Paulo,

18 de maio de 2017

Av.4/168.508 Em 18 de maio de 2017

Conforme o Registro nº 6652, feito em 16 de maio de 2017, no Livro das Indisponibilidades de Bens deste Registro de Imóveis, em razão da comunicação lançada na Central de Indisponibilidade de Bens, referente ao Processo nº 0002850-67.2012.5.02.0085, da 85ª Vara do Trabalho de São Paulo - SP, verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA**, CNPJ Nº 60.841.962/00001-03, já qualificada. **Protocolo 556.067 de 16/05/2017.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenia M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

Av.5/168.508 Em 25 de maio de 2017

Conforme o Registro nº 6653, feito em 18 de maio de 2017, no Livro das Indisponibilidades de Bens deste Registro de Imóveis, em razão da comunicação lançada na Central de Indisponibilidade de Bens, referente ao Processo nº 00013036620125020028, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - SP, verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA**, CNPJ Nº 60.841.962/0001-03, qualificada. **Protocolo 556.261 de 18/05/2017.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenia M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

Av.06/168.508 Em 05 de setembro de 2019.

Procede-se, de ofício, à presente averbação, para constar que conforme registro nº 6774, feito em 11 de outubro de 2017, no Livro das Indisponibilidades de Bens deste Registro de Imóveis, em razão do Comunicado/Ofício nº 201710.1013.00380122-IA-010 datado de 10 de outubro de 2017, referente ao Processo nº 0000244-09.2013.5.02.0028, da 28ª Vara do Trabalho de São

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4VKX-X53EB-NSGYJ-XRKL6>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/06/2025 às 18:50, sob o número WJMJ25413583370. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036827-81.2023.8.26.0100 e código m4FbBGW8



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0168508-71 - Pagina: 4/8 - PROT. 1.699.720 - S25060195420D - Marcellly

matrícula

168.508

ficha

02

verso

Paulo - SP, verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA**, CNPJ 60.841.962/0001-03, já qualificada. PROTOCOLO N° 621.932 de 29/08/2019.

Selo: 113779331PY000302177FG19I

9° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenília M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.07/168.508 Em 19 de setembro de 2019.

Da Certidão de Penhora Online datada de 27 de agosto de 2019, expedida pelo 11° Ofício Cível do Foro Central desta Capital, extraído dos autos do processo n° 0046361-13.2016.8.26.0100, da ação de execução movida por **COMPANHIA DE GÁS DE SÃO PAULO COMGAS**, CNPJ/MF n° 61.856.571/0001-17, contra **INDUSTRIA E COM DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA**, CNPJ/MF n° 60.841.962/0001-03, verifica-se que ocorreu a **PENHORA DO IMÓVEL**, para garantia de uma dívida no valor de R\$1.040.975,96 (incluindo outros Imóveis). PROTOCOLO N° 621.767 de 27/08/2019.

Selo: 113779331HJ000316698QD19P

9° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenília M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.08/168.508

Em 06 de julho de 2020.

Conforme o Registro n° 8196, feito em 29/06/2020, no Livro de Indisponibilidade de Bens (Processo n° 0000483-24.2013.5.02.0089), verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA**, CNPJ/MF n° 60.841.962/0001-03, já qualificada. PROTOCOLO N° 642.487 de 29/06/2020.

Selo: 1137793E100000468918HV20X

9° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenília M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4VKX-X53EB-NSGYJ-XRKL6>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/06/2025 às 18:50, sob o número WJMJ25413583370. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036827-81.2023.8.26.0100 e código m4FbBGW8



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0168508-71 - Pagina: 5/8 - PROT. 1.699.720 - S25060195420D - Marcellly

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS)Nº 11.377-9

matrícula

168.508

ficha

03

São Paulo,

19 de agosto de 2020

Av.09/168.508 Em 19 de agosto de 2020
Conforme o Registro nº 8348, feito em
17/07/2020, no Livro de Indisponibilidade de Bens (Processo
nº 001639-74.2012.5.02.0059), verifica-se que foi decretada
a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE
VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA**, CNPJ/MF nº 60.841.962/0001-03,
já qualificada. PROTOCOLO Nº 644.092 de 17/07/2020.

Selo: 1137793E1HX000497374HD20D
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

Av.10/168.508 Em 24 de agosto de 2020
Conforme o Registro nº 8479, feito em
17/08/2020, no Livro de Indisponibilidade de Bens (Processo
nº 0000447-61.2011.5.02.0053), verifica-se que foi
decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **INDÚSTRIA E
COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA**, CNPJ/MF nº
60.841.962/0001-03, já qualificada. PROTOCOLO Nº 646.683 de
17/08/2020.

Selo: 1137793E1CQ000500426XB205
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

Av.11/168.508 Em 27 de janeiro de 2021.
Conforme o Registro nº 8986, feito em
19/01/2021, no Livro de Indisponibilidade de Bens (Processo
nº 0002658-63.2013.5.02.0065), verifica-se que foi decretada
a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE
VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA**, CNPJ/MF nº 60.841.962/0001-03,
já qualificada. PROTOCOLO Nº 662.396 de 19/01/2021.

Selo: 1137793E1IK000613718MY21H
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4VKX-X53EB-NSGYJ-XRKL6>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/06/2025 às 18:50, sob o número WJMJ25413583370. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036827-81.2023.8.26.0100 e código m4FbBGW8



Valide aqui este documento

matrícula
168.508

ficha
03
verso

Av.12/168.508 Em 13 de maio de 2021
Da Certidão de Penhora Online datada de 15 de abril de 2021, expedida pelo Juízo do 26º Ofício Cível do Foro Central desta Capital, extraída dos autos da ação de execução civil (Processo nº 0080705-15.2019.8.26.0100), movida por **DONOVAN NEVES DE BRITO**, CPF/MF nº 144.302.858-45, contra **INDUSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA**, CNPJ/MF nº 60.841.962/0001-03, verifica-se que ocorreu a **PENHORA DO IMÓVEL**, para garantia de uma dívida no valor de R\$1.419.893,39.- PROTOCOLO Nº 671.325 de 16/04/2021.-

Selo: 113779331AE000685562MP213
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenília M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

Av.13/168.508 Em 05 de julho de 2023
Da Certidão de Penhora Online datada de 27 de junho de 2023, expedida pela da 9ª vara Execuções Fiscais Federal, extraída dos autos do processo nº 0007072-43.2013.4.03.6182, da ação de execução movida pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0975-15, contra **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA**, CNPJ/MF nº 60.841.962/0001-03, verifica-se que ocorreu a **PENHORA DO IMÓVEL**, para garantia de uma dívida no valor de R\$580.618,17. (Faz parte desta garantia outros imóveis mencionados no título). PROTOCOLO Nº 764.146 de 28/06/2023.

Selo: 113779331WV001284468IE23T
CNM: 113779.2.0168508-71

- Francisco Raymundo - Oficial
- Cristiano Floriano Galindo - Substituto
- Degenília M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
- Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.14/168.508 Em 18 de julho de 2023.
INDISPONIBILIDADE nº 12436, de
12/07/2023, Processo nº 1001492-69.2022.5.02.0612, de
INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA,

(continua na ficha 04)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4VKX-X53EB-NSGYJ-XRKL6>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/06/2025 às 18:50, sob o número WJMJ25413583370. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036827-81.2023.8.26.0100 e código m4FbBGW8



Valide aqui este documento

CNM: 113779.2.0168508-71 - Pagina: 7/8 - PROT. 1.699.720 - S25060195420D - Marcellly

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 113779.2.0168508-71
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS) Nº 11.377-9

matrícula
168.508

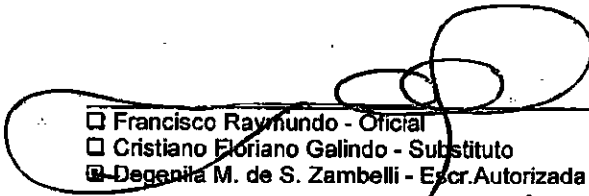
ficha
04

São Paulo,

18 de julho de 2023

CNPJ/MF nº 60.841.962/0001-03. PROTOCOLO Nº 766.123 de 12/07/2023.

Selo: 113779331DV001294706HT234
CNM: 113779.2.0168508-71

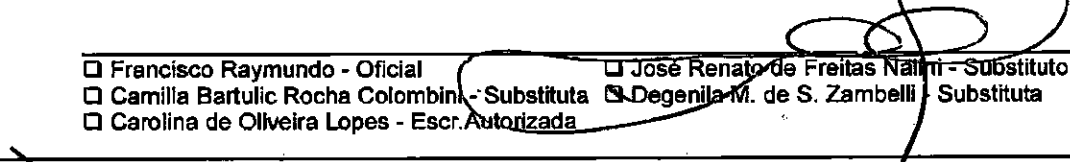


- Francisco Raymundo - Oficial
- Cristiano Floriano Galindo - Substituto
- Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
- Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.15/168.508 Em 17 de abril de 2025
INDISPONIBILIDADE nº 14525, de 10/04/2025,
Processo nº 1036827-81.2023.8.26.0100, de **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA**, CNPJ/MF nº 60.841.962/0001-03. PROTOCOLO Nº 845.585 de 10/04/2025.

Selo: 1137793E1AC001846477IW25S
CNM: 113779.2.0168508-71

- Francisco Raymundo - Oficial
- Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
- Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenila M. de S. Zambelli - Substituta



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4VKX-X53EB-NSGYJ-XRKL6>

Documento gerado oficialmente pelo

ri digital | Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/06/2025 às 18:50, sob o número WJMJ125413583370. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036827-81.2023.8.26.0100 e código m4FbBGW8



Valide aqui
este documento

URMA, finalmente, que se encontra arquivado nesta Serventia, os Ofícios nºs 1) 106.1112.01671038-TA-200 de 11/06/2021 (Processo nº 0001639-74.2012.5.02.0059), 2) 202203.0712.02038914-TA-360 de 07/03/2022 (Processo 00028506720125020085), 3) 202408.0615.03494545-TA-130 de 06/08/2024 (Processo 00026586320135020065), 4) 202503.1012.02803679-TA-396 de 10/03/2025 (Processo nº 10014926920225020612), exclusivamente para Levantamento de Indisponibilidade de Bens, aguardando o recolhimento das custas, nos termos do subitem nº 408.4, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP

M.168508 - PROTOCOLO: 1.699.720

A presente certidão foi extraída em meio eletrônico nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTORIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como a indicação de PRENOTAÇÕES ocorridas até 05/06/2025. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá estar assinado com Certificado Digital ICP - Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para manutenção de sua validade. Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos, será considerada vintenária.

O 27º subdistrito **TATUAPÉ** e o 46º Subdistrito **VILA FORMOSA** pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo ambos pertencidos anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito de **ITAQUERA** pertence à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 15/05/1939, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O 16º Subdistrito **MOOCA** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O 26º Subdistrito **VILA PRUDENTE** pertenceu à 6ª Circunscrição Imobiliária de 17/09/1934 até 14/05/1939; à 9ª Circunscrição de 15/05/1939 até 20/11/1942; à 11ª Circunscrição de 21/11/1942 até 31/12/1971 e atualmente pertence a 6ª Circunscrição. O 38º Subdistrito de **VILA MATILDE** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 21/11/1942 até 31/12/1971, quando passou à 16ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 12ª Circunscrição. O distrito de **GUAIANAZES** pertenceu a 9ª Circunscrição Imobiliária de 15/05/1939 até 31/12/1971, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O Distrito de **SÃO MIGUEL PAULISTA**, do qual foram desmembrados o Distrito de Ermelino Matarazzo (Lei 5.285/59) e o Distrito de Itaim Paulista (Lei 2.343/80), pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 12ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.

CNM: 113779.2.0168508-71

Emolumentos:	R\$: 44,20	São Paulo, 06/06/2025.
Estado:	R\$: 12,56	
Sec. Fazenda:	R\$: 08,60	
Registro Civil:	R\$: 02,33	
Tribunal Justiça:	R\$: 03,03	
Ministério Público:	R\$: 02,12	Assinado digitalmente
ISS:	R\$: 00,90	
Total:	R\$: 73,74	Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>



selo: [1137793C3IQ001893377YO25X]

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4VKX-X53EB-NSGYJ-XRKL6>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/06/2025 às 18:50, sob o número WJMJ25413583370. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036827-81.2023.8.26.0100 e código m4FbBGW8

ANEXO 02

Certidão de Dados Cadastrais de Imóvel

Contribuinte nº 114.146.0019-3

Contribuinte nº 114.146.0020-7

Contribuinte nº 114.146.0021-5

Prefeitura Municipal de São Paulo – SP

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 114.146.0019-3

Local do Imóvel:

R HARRY DANNEBERG, 236
VILA CARMOZINA CEP 08270-010
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R HARRY DANNEBERG, 148
CEP 08270-010

Contribuinte(s):

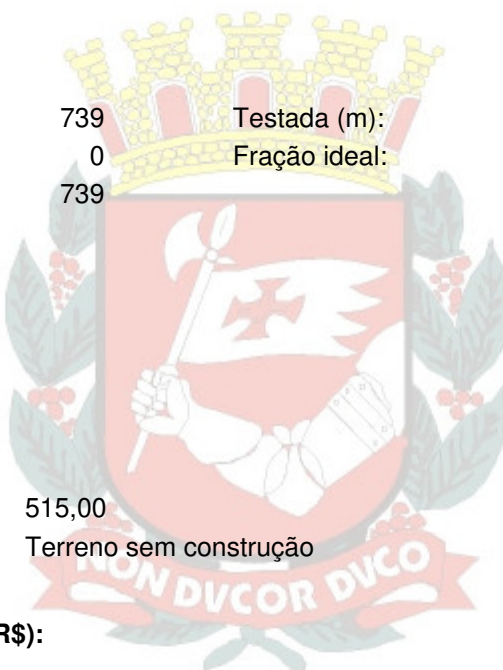
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	739	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	739		

Dados cadastrais da construção:

Terreno sem construção



Valores de m² (R\$):

- de terreno:	515,00
- da construção:	Terreno sem construção

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	281.710,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	0,00
Base de cálculo do IPTU:	281.710,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 02/09/2025, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 04/06/2025

Número do Documento: 2.2025.001386159-5

Solicitante: MARCELO SARNELLI LEMOS (CPF 082.029.608-27)

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 114.146.0020-7

Local do Imóvel:

R HARRY DANNEMBERG, 228
VILA CARMOZINA CEP 08270-010
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R HARRY DANNEMBERG, 148
CEP 08270-010

Contribuinte(s):

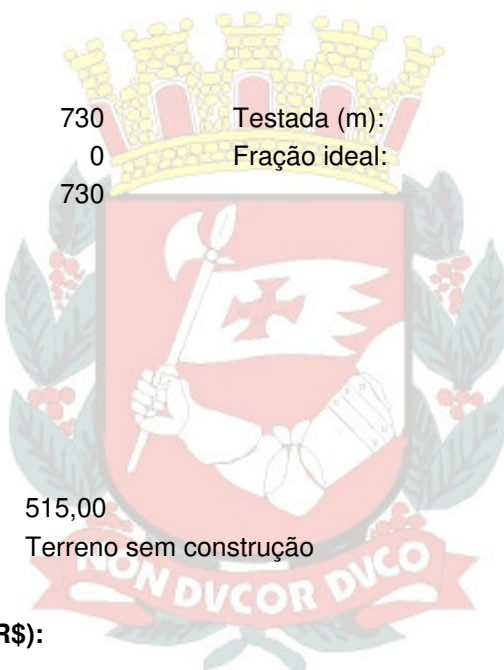
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	730	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	730		

Dados cadastrais da construção:

Terreno sem construção



Valores de m² (R\$):

- de terreno:	515,00
- da construção:	Terreno sem construção

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	278.279,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	0,00
Base de cálculo do IPTU:	278.279,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 02/09/2025, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 04/06/2025
Número do Documento: 2.2025.001386174-9
Solicitante: MARCELO SARNELLI LEMOS (CPF 082.029.608-27)

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 114.146.0021-5

Local do Imóvel:

R HARRY DANNEBERG, 214
VILA CARMOZINA CEP 08270-010
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R HARRY DANNEBERG, 148
CEP 08270-010

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	730	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	730		

Dados cadastrais da construção:

Terreno sem construção

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	515,00
- da construção:	Terreno sem construção

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	278.279,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	0,00
Base de cálculo do IPTU:	278.279,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 04/09/2025, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 06/06/2025
Número do Documento: 2.2025.001405839-7
Solicitante: MARCELO SARNELLI LEMOS (CPF 082.029.608-27)