



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

**EXCELENTISSIMO SR. DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA  
6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II SANTO AMARO**

**Processo:** 1028743-36.2019.8.26.0002

**Ação:** Ação Execução De Título Extrajudicial

**Exequente:** Mais Shopping Fundo De Investimento Imobiliário

**Executada:** Rodrigo Mendes Da Cruz (Kamarote D' Grife) E Outro

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

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## Índice

- 1) Apresentação
- 2) Premissas
- 3) Localização
- 4) Vistoria
- 5) Descrição do imóvel
- 6) Documentação analisada
- 7) Método Avaliação
- 8) Tratamento dos elementos da pesquisa imobiliária
- 9) Levantamento Fotográfico
- 10) Resumo áreas
- 11) Elementos de referência
- 12) Tratamento fatores
- 13) Intervalo de Discrepancia
- 14) Quesitos exequente
- 15) Conclusão..... 29
- 16) Encerramento
- 17) anexo I

## **1 - APRESENTAÇÃO**

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

Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial, em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, da série NBR 14.653-2.

## **2 - PREMISSAS**

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

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

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

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

### **3 - LOCALIZAÇÃO**

**Imóvel** localizado – Rua Francisco da Cruz Mellão, 250 apt 804 –  
**Bloco 01**

Matrícula nº: 329.071 – 11º Cartório de Registro de Imóveis da  
Comarca de São Paulo.

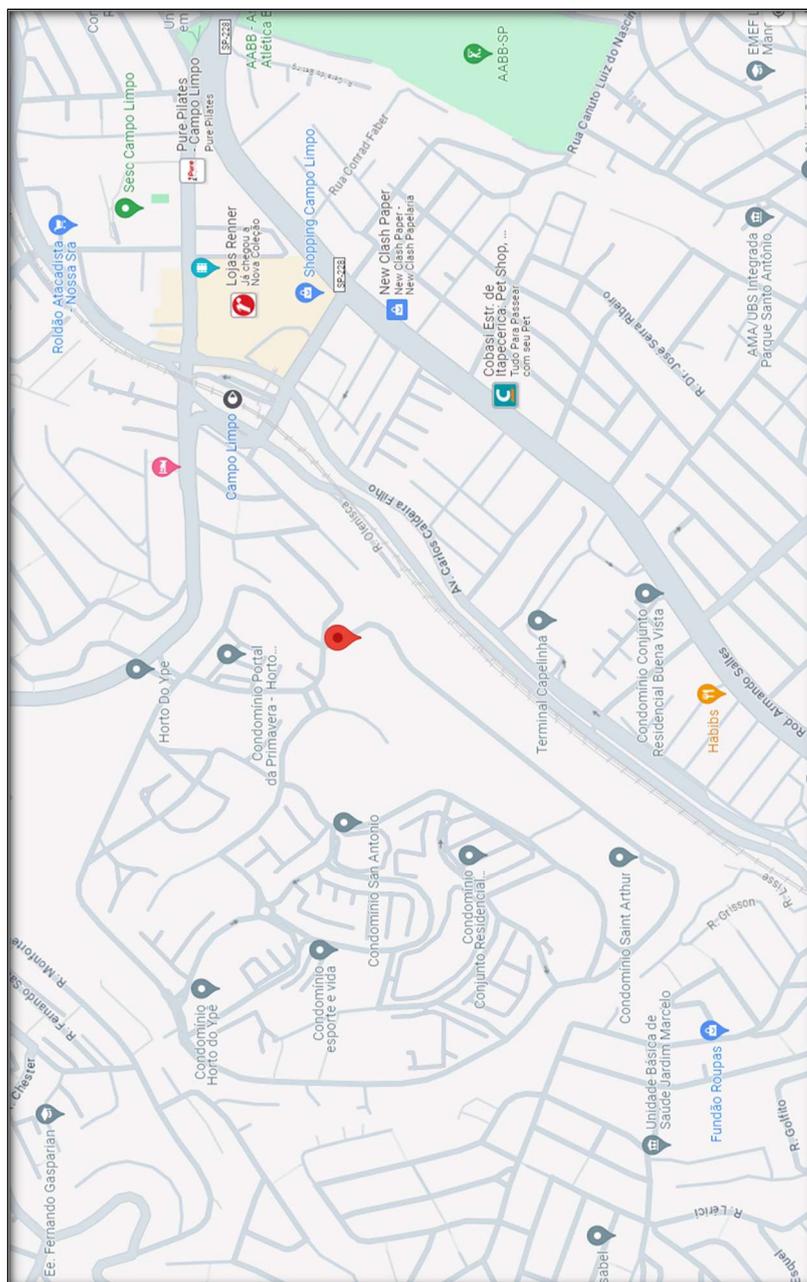
### **4 - VISTORIA**

Na unidade penhorada, não foi possível a vistoria interna tendo em vista que o executado não compareceu e segundo informações do Sr. Alessandro Alves Silva porteiro, não está morando ninguém no imóvel.

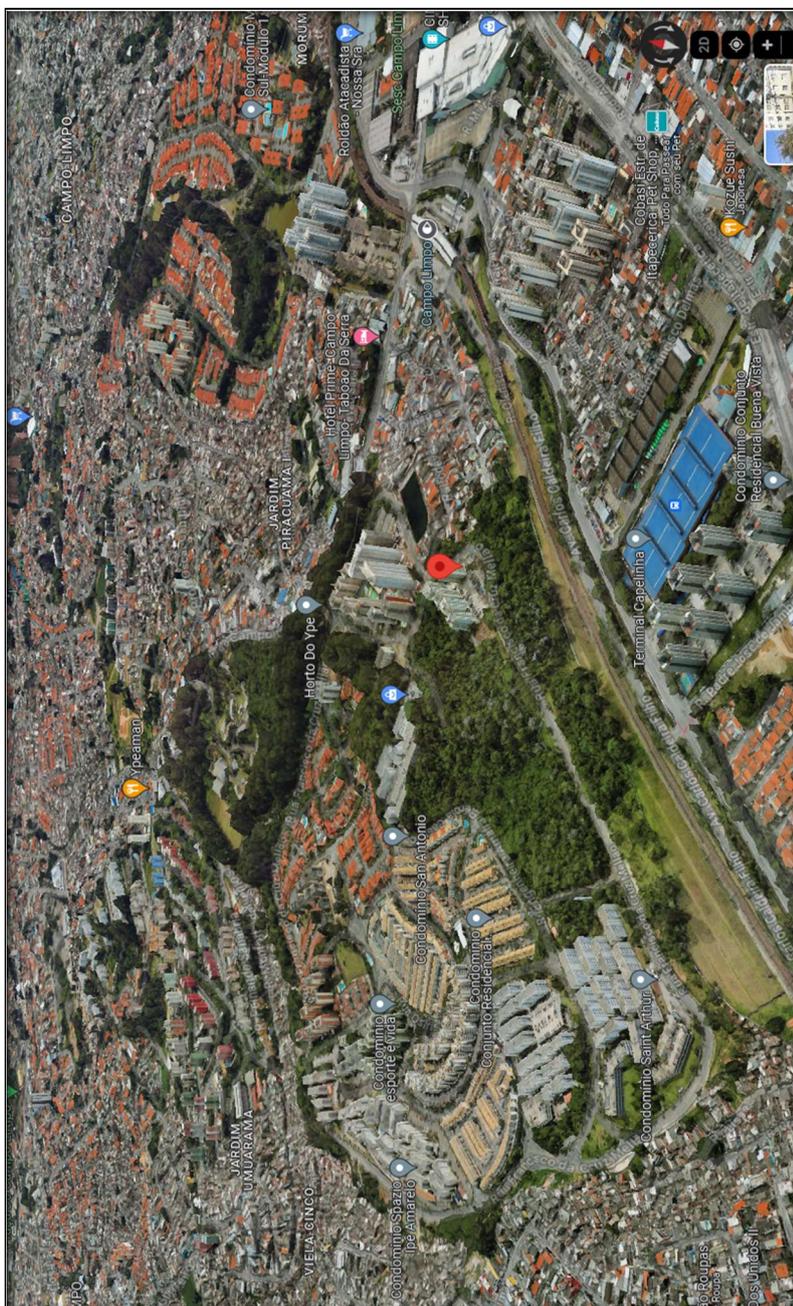
Porém tal fato não causou prejuízo para o presente laudo, pois as pesquisas deste laudo foram realizadas através imóveis no mesmo condomínio e também localizados próximos ao imóvel penhorado e com características similares.

**A impossibilidade da vistoria interna está regulamentada pela ABNT no item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2 sendo possível a utilização de (imóvel ou bem paradigma)**

**Localização por mapa - macro região**



Localização por satélite



### **Melhoramentos Públicos**

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

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

### **Serviços Urbanos**

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

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

### **Circunvizinhança e Localização**

O imóvel está localizado no Bairro Campo Limpo.

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imóvel está inserido em uma região residencial padrão simples.,.

## **5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel faz parte de terreno em aclave.

Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

O edifício possui salão festas, salão jogos, quadra pequena, churrasqueira, mercadinho e play ground.

Aparentemente está conservado e possui aproximadamente 50 anos .

A fachada do predio necessita de reparos de pintura.

Possui 05 torres com 08 andares cada e 04 apts por andar , totalizando 160 unidades.

O imóvel possui 01 vaga de garagem descoberta

## **6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA**

- Matrícula de Imóvel nº 329.071 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo .

## **7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO**

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

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

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

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

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

### **7.1- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**

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

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

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-2 da ABNT, citada, como sendo:

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

### **8 - TRATAMENTO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA IMOBILIÁRIA**

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

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

- detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;
- idoneidade das fontes de informação;
- semelhança com o imóvel avaliando;
- atualidade;
- números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

---

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

- localização;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- obsolescência;
- fator elasticidade ou fator oferta (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);

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

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

**9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**



**Aspectos gerais condomínio - fachada**



**Aspectos gerais rua**



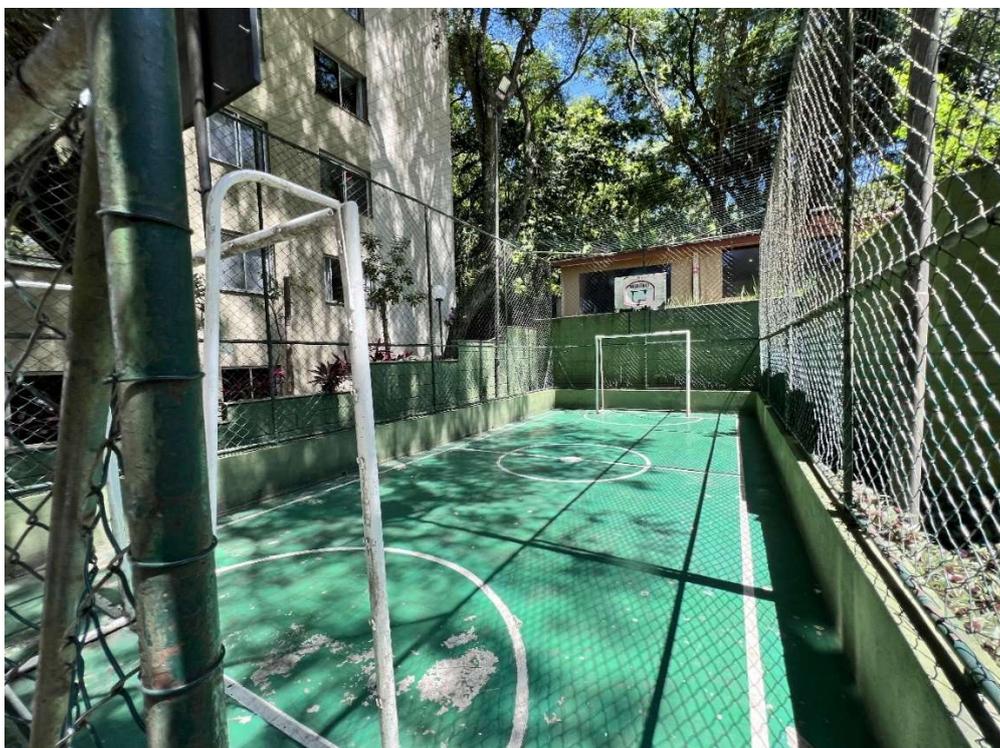


**Aspectos gerais edificio**



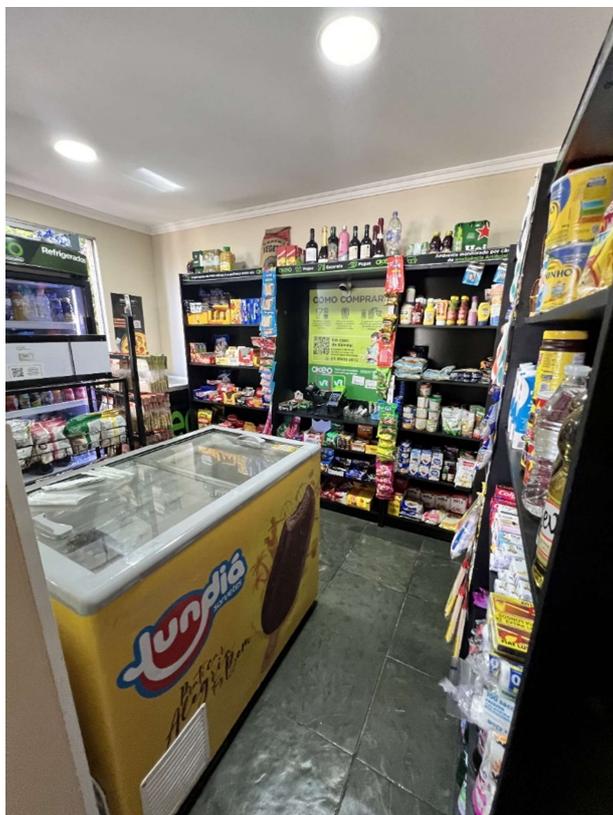


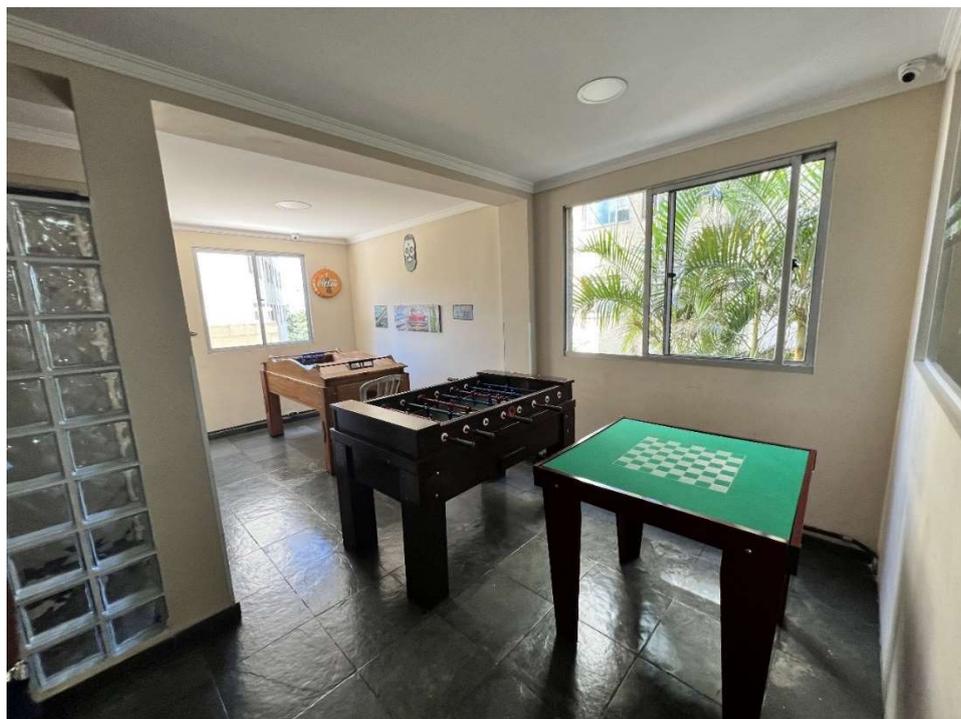
**Aspectos gerais edificio**



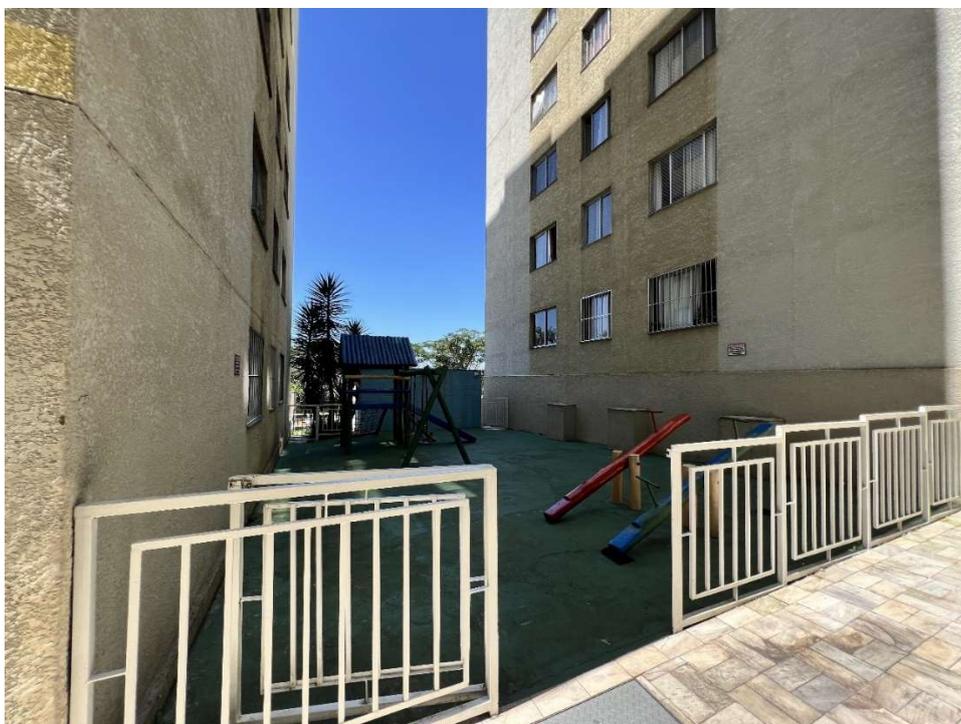


Aspectos gerais edificio





**Aspectos gerais edificio**





**Aspectos gerais edificio**



## **10 – RESUMO DE ÁREAS**

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

### **Imóvel periciado**

- área Útil: 94,43 m<sup>2</sup>
- área comum: 53,3425 m<sup>2</sup>
- área Total: 147,7725 m<sup>2</sup>
- Fração Ideal de Terreno: 0,811706%

*Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a **Área Útil de 94 m<sup>2</sup>**, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.*

## **11 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (PESQUISA DE MERCADO)**

As pesquisas de mercado identificaram imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área útil do imóvel, conforme relação abaixo:

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Elemento 01

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua Francisco da Cruz Mellão, 250

Área útil: 55m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 260.000,00

Fonte: Marli Semião

Tel.: (11) 94069-6581

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-horto-do-ipe-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS260000-id-2702641802/>



---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Elemento 02

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua Francisco da Cruz Mellão, 100

Área útil: 46m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 250.000,00

Fonte: Vera Lúcia Imóveis

Tel.: (11) 99219-2177

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-horto-do-ipe-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-46m2-venda-RS250000-id-2702166781/>



---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Elemento 03

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua Francisco da Cruz Mellão, 100

Área útil: 48m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 249.000,00

Fonte Apoio Imóveis

Tel.: (11) 98957-7616

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-horto-do-ipe-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-RS249000-id-2700785294/>



## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Elemento 04

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua Francisco da Cruz Mellão, 82

Área útil: 68m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 335.000,00

Fonte: Marli Semião

Tel.: (11) 94069-6581

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-horto-do-ipe-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-68m2-venda-RS335000-id-2683376919/>



Elemento 05

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua Francisco da Cruz Mellão, 250

Área útil: 60m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 340.000,00

Fonte: Luciana Bonifacio negocios Imobiliários

Tel.: (11) 96190-6453

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-horto-do-ipe-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS340000-id-2551772752/>



**12- TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)**

| ELEMENTOS PESQUISADOS       | PREÇO DE VENDA | FATOR OFERTA   | PREÇO TRATADO | ÁREA ÚTIL | PREÇO                |
|-----------------------------|----------------|----------------|---------------|-----------|----------------------|
|                             |                | homogeneização |               |           | R\$ / m <sup>2</sup> |
| 1                           | R\$260.000,00  | 0,9            | R\$234.000,00 | 55        | R\$ 4.254,55         |
| 2                           | R\$250.000,00  | 0,9            | R\$225.000,00 | 46        | R\$ 4.891,30         |
| 3                           | R\$249.000,00  | 0,9            | R\$224.100,00 | 48        | R\$ 4.668,75         |
| 4                           | R\$335.000,00  | 0,9            | R\$301.500,00 | 68        | R\$ 4.433,82         |
| 5                           | R\$340.000,00  | 0,9            | R\$306.000,00 | 60        | R\$ 5.100,00         |
|                             |                |                |               |           | R\$ 23.348,42        |
| <b>PREÇO METRO QUADRADO</b> |                |                |               |           | <b>R\$ 4.669,68</b>  |
|                             |                |                |               |           | R\$4.669,68          |
|                             |                |                |               | -30,00%   | R\$3.268,78          |
|                             |                |                |               | 30,00%    | R\$6.070,59          |
|                             |                |                |               |           | R\$438.950,36        |

A média aritmética dos preços tratados por m<sup>2</sup> de área útil dos elementos de referência em oferta resulta em R\$ 4.669,68

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

### **13- INTERVALO DE DISCREPÂNCIA**

Sobre a média encontrada de R\$ 4.669,68/m<sup>2</sup> se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância da ordem de 30% para cima e para baixo, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos da média, como segue:

$$\text{R\$ } 4.669,68 / \text{ m}^2 - 30\% = \text{R\$ } 3.268,78 / \text{ m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$\text{R\$ } 4.669,68 / \text{ m}^2 + 30\% = \text{R\$ } 6.070,59 / \text{ m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

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

Portanto, o resultado será:

$$94\text{m}^2 \text{ (área útil)} \times \text{R\$ } 4.669,68 / \text{ m}^2 \text{ (preço médio tratado por m}^2\text{)}$$

R\$ 438.950,36 ou R\$ 439.000,00 por arredondamento de mercado.

**14- QUESITOS EXEQUENTE ÀS FLS. 524**

A. Queira o Il. Perito proceder à descrição do empreendimento “RESIDENCIAL RIO GRANDE DO SUL” do qual faz parte o Apartamento Duplex nº 804, situado à Rua Francisco da Cruz Mellão, nº250, do loteamento Horto do Ypê no 29º Subdistrito – Santo Amaro;

**Resposta: O imóvel faz parte de terreno em aclave.**

**Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.**

**O edifício possui salão festas, salão jogos, quadra pequena, churrasqueira, mercadinho e play ground.**

**Aparentemente está conservado e possui aproximadamente 50 anos .**

**A fachada do prédio necessita de reparos de pintura.**

**Possui 05 torres com 08 andares cada e 04 apts por andar , totalizando 160 unidades.**

**O imóvel possui 01 vaga de garagem descoberta**

C. Pede-se ao Il. Perito que apresente descrição detalhada do entorno dos referidos imóveis, informando zoneamento, principais acessos, características ocupacionais, melhoramentos públicos, serviços comunitários etc.

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

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

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

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

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

D. Referidos imóveis se encontram localizados próximos a ocupações irregulares?

**Resposta: Sim**

E. Queira o Il. Perito proceder aos comentários entendidos como pertinentes quanto a eventual histórico de problemas relacionados à segurança e ocupação da região em pauta.

**Resposta: Resposta prejudicada tendo em vista que a signatária foi nomeada para realização de laudo de imóvel e não descrever sobre problemas de segurança e ocupação da região.**

F. Pede-se ao Il. Perito que apresente as características gerais dos imóveis, objeto das matrículas nº 329.071 e nº 75.867 do 11º CRI da Capital/SP, informando sua área útil, padrão construtivo, estado de conservação, e demais informações que possam influenciar na formação do valor de mercado do citado apartamento.

**Resposta: Ver laudo judicial**

G. Pede-se ao Il. Perito que proceda à avaliação do valor de mercado dos imóveis supracitados, considerando, para tanto, os conceitos e procedimentos especificados nas normas de avaliação vigentes, bem como o desenvolvimento de pesquisa de mercado na mesma região onde se situa o empreendimento em pauta, pesquisa esta a ser composta por elementos situados em empreendimentos que, de fato, apresentem a mesma realidade do ora avaliando. Apresentar pesquisa de mercado e memorial de cálculos desenvolvido para homogeneização das amostras e de saneamento das médias.

**Resposta: Ver laudo judicial**

H. Queira o Il. Perito informar se no cálculo de avaliação do imóvel em pauta já foram contempladas eventuais influências (valorizantes/desvalorizantes) impostas pela realidade de ocupação do entorno. Favor Justificar sua resposta

**Resposta: Ver laudo judicial**

---

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

---

.I. Consideradas as respostas oferecidas aos demais quesitos, pede-se ao II. Perito que informe o justo e real valor de venda dos imóveis avaliados.

**Resposta: R\$ 439.000,00 (Quatrocentos e trinta e nove mil Reais )**

J. Querida o II. Perito informar se existe qualquer dívida vinculada à propriedade (relacionada a pagamentos de impostos, taxas etc.)

**Resposta: Resposta prejudicada tendo em vista que a signatária não possui expertise para responder sobre dívidas existentes , impostos devidos e afins)**

**15- CONCLUSÃO**

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas do Perito Avaliador de Imóveis, que o imóvel urbano em estudo, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na Rua Francisco da Cruz Mellão 250, apt 804 – duplex Bairro: Campo Limpo / SP, pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

**VALOR IMÓVEL = R\$ 439.000,00**

(Quatrocentos e trinta e nove mil Reais )

(Válido para Abril 2024)

**16- ENCERRAMENTO**

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 37 ( trinta e sete folhas).

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

São Paulo, 15 de Abril de 2024.

**Ana Paula Nicolau Machado**

CREA - 506100518

**17- ANEXO I – REGISTRO DE IMÓVEIS**

|                             |       |   |  |
|-----------------------------|-------|---|--|
| LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL |       | 11 <sup>o</sup> CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS<br>de São Paulo |  |
| matrícula                   | ficha | São Paulo, 15 de junho de 2004.                                 |  |
| 329.071                     | 01    |   |  |

**IMÓVEL:-** APARTAMENTO DUPLEX nº 804, localizado no 8º pavimento e na cobertura do BLOCO 01, integrante do "RESIDENCIAL RIO GRANDE DO SUL", situado na Rua Francisco da Cruz Mollão, nº 250, do loteamento Horto do Ypê, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área real privativa de 94,4300m² e a área real comum de 53,3425m², na qual acha-se incluída a área referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva comum, localizada a nível do pavimento térreo do conjunto, destinada a guarda de igual número de veículo de passeio, sujeito ao auxílio de manobrista, perfazendo a área real total de 147,7725m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,811706% no terreno condominial. Referido bloco foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob o nº 7 na matrícula nº 322.453.

**CONTRIBUINTE:-** 183.127.0014-4, em área maior.

**PROPRIETÁRIA:-** CONSTRUTORA TENDA S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 71.476.527/0001-35, com sede na Rua Timbiras, nº 2.683, Loja 04, Bairro Santo Agostinho, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

**REGISTROS ANTERIORES:-** R.2/Ms.306.112, 306.113 e 306.114, feitos em 08 de maio de 2001 – (M.322.453) - deste Serviço Registral.

Av.1/329.071:- Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.  
Data da matrícula.

R.2/329.071:- Por escritura de 16 de julho de 2.004, do 22º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3574, folha 091, CONSTRUTORA TENDA S/A, já qualificada, vendeu o imóvel a JOSE GONÇALVES VIANA FILHO, RG nº 3.675.974-SSP-SP e CPF/MF nº 365.986.588-53, brasileiro, solteiro, maior, supervisor de obras, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Alexandre Eder, 115, Jardim Aparecida, pelo preço de R\$43.529,41, com a anuência da COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, CNPJ/MF nº 47.508.411/0001-56, com sede nesta Capital, à Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, 3142, que cedeu e transferiu, a título gratuito, parte dos seus direitos e obrigações decorrentes da escritura de compromisso de venda e compra de 15/08/2003, do 22º Tabelião de Notas

- Continua no verso -

|           |       |
|-----------|-------|
| matrícula | ficha |
| 329.071   | 01    |
| verso     |       |

desta Capital, livro 3508, folha 273, não registrada, pelo valor estimativo de R\$43.529,41.  
 Data:- 11 de agosto de 2004.

  
 MARBÂNGELA BARCHA  
 Escrevente Autorizada

---

Av.3/329.071:- Por requerimento de 17 de novembro de 2006, e de conformidade com a certidão de casamento expedida em 04/12/2006, pelo Oficial do Registro Civil do 29º Subdistrito - Santo Amaro, desta Capital, extraída do registro nº 13.940, feito à fl. 196 do livro B-51, procede-se a presente para constar que o estado civil correto de JOSÉ GONÇALVES VIANA FILHO à época da aquisição conforme R.2 era o de casado com MARTINHA MARIA GONÇALVES VIANA, sob o regime da comunhão de bens, desde 26/01/1967, e não como foi lançado.  
 Data:- 07 de dezembro de 2006.

  
 VICENTE DE AQUINO CALEMI  
 Oficial Substituto

---

Av.4/329.071:- Por instrumento particular de 11 de janeiro de 2007, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, e de conformidade com a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida via Internet em 22 de janeiro de 2007, pela PMSP, procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula é lançado atualmente pelo contribuinte 183.127.0075-6.  
 Data:- 30 de janeiro de 2007.

  
 Roberto Batista da Costa  
 Escrevente Substituto

---

R.5/329.071:- Por Instrumento particular de 11 de janeiro de 2007, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, JOSÉ GONÇALVES VIANA FILHO, RG nº 3.675.974-0/SSP-SP e CPF nº 365.986.588-53, supervisor, e sua mulher MARTINHA MARIA GONÇALVES VIANA, RG nº 8.507.839/SSP-SP e CPF nº 258.606.988-95, do lar, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Francisco da Cruz Melião nº 250, bloco-1, apto-

- Continua na ficha 02 -

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

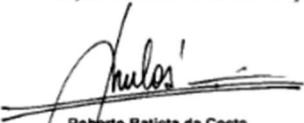
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

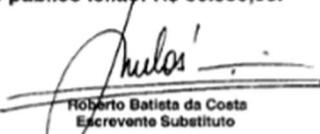
matrícula: 329.071      ficha: 02

Continuação

804, venderam o imóvel a **FABIANA CUNHA ESTEVAM**, RG nº 36.820.523-X/SSP-SP e CPF nº 223.448.668-84, brasileira, solteira, maior, bancária, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Galta de Foles nº 177 e **RODRIGO MENDES DA CRUZ**, RG nº 32.654.659-5/SSP-SP e CPF nº 275.428.438-93, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Antonino Simone nº 20, pelo preço de R\$ 80.000,00, sendo R\$ 17.186,17 referente à utilização do FGTS. Base de Cálculo do ITBI - R\$ 91.049,58.-  
Data:- 30 de janeiro de 2007.

  
Roberto Batista da Costa  
Escrivente Substituto

R.6/329.071:- Por instrumento particular de 11 de janeiro de 2007, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **FABIANA CUNHA ESTEVAM** e **RODRIGO MENDES DA CRUZ**, ambos solteiros, maiores, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, nos termos da Lei nº 9.514/97, ao **BANCO ITAÚ S/A**, CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Itaúsa, pelo valor de R\$ 40.395,00, pagável por meio de 48 prestações mensais e sucessivas, com juros mensais nos 36 primeiros meses, a taxa efetiva de 0,6434% e a partir do 37º mês até final do prazo, a taxa efetiva de 0,8333%, vencendo-se a primeira em 11 de fevereiro de 2007, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$ 80.000,00.-  
Data:- 30 de janeiro de 2007.

  
Roberto Batista da Costa  
Escrivente Substituto

Av.7/329.071:- CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA  
Pelo instrumento particular de 15 de setembro de 2009, o **BANCO ITAÚ S.A** em virtude de haver recebido a totalidade do seu crédito, deu quitação aos devedores e autorizou a presente averbação para constar o cancelamento da propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 6, nos termos e para os fins do artigo 25 da Lei 9.514/97.  
Data:- 08 de outubro de 2009.

  
Gilso Ap. Leite Barroso  
Escrivente Autorizado

Continua no verso

Certidão emitida pelo SREI

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| matrícula<br><b>329.071</b> | ficha<br><b>02</b> |
| verso                       |                    |

**Av.8/329.071 – INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação 1.204.724 – 30/10/2017)**  
 Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 10ª Vara do Trabalho do Fórum Trabalhista da Zona Sul da Comarca de São Paulo – Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região – Estado de São Paulo, Processo nº 20170005127927, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº. 201710.1916.00385900-IA-200, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS de RODRIGO MENDES DA CRUZ, CPF/MF nº. 275.428.438-93.**  
**Data: 03 de novembro de 2017.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
 ANDRESSA CAMILA DOS SANTOS SILVA:39239615881  
 Hash: 2C5BB956B03C33A3ED8C427ECB3737A0  
 (Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**Av.9/329.071: CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS- (Prenotação 1.219.019- 23/03/2018)**  
 Procede-se a presente para ficar constando que por decisão proferida pelo Juízo da 10ª. Vara do Trabalho – Fórum Trabalhista da Zona Sul de São Paulo – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região – Estado do Rio de Janeiro - Processo nº. : 20170005127927, conforme Protocolo de Cancelamento da Central Nacional de Indisponibilidade nº. 201803.2012.00471322-TA-600, foi decretado o **CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de RODRIGO MENDES DA CRUZ, CPF/MF sob o nº. 275.428.438-93, averbada sob o nº. 08.**  
**Data: 27 de março de 2018.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
 ANDRESSA CAMILA DOS SANTOS SILVA:39239615881  
 Hash: E2DFBF923BE88282CB4885237A71520C  
 (Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**Av.10/329.071: CASAMENTO (Prenotação nº 1.232.474 - 26/07/2018)**  
 Pela escritura lavrada em 07 de dezembro de 2017, no livro nº 773, folhas 143/148, e ata notarial lavrada em 03 de janeiro de 2018, no livro nº 775, folha 307 ambas pelo 3º Tabelião de Notas da Comarca de Osasco, neste Estado, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que **RODRIGO MENDES DA CRUZ** e **FABIANA CUNHA ESTEVAM** contrairam matrimônio em 05/04/2008, sob o regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar-se **FABIANA MENDES CUNHA ESTEVAM**, conforme prova a certidão de casamento extraída em 08/08/2018, pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 24º Subdistrito –

Continua na ficha 03

|   |       |                                      |  |
|---|-------|--------------------------------------|--|
| LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL   |       | 11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO |  |
|   |       | CNS Nº 11.117-9                      |  |
| matricula   | ficha |                                      |  |
| 329.071   | 03    | Continuação                          |  |
| <p>Indianópolis, desta Capital, da matrícula nº 115030 01 55 2008 2 00117 192 0009999 16, materializada em 09/08/2018, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito da Comarca de Osasco, neste Estado.<br/> <b>Data: 27 de agosto de 2018.</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por</i><br/>                 PAMELLA SIQUEIRA CESCO:05261676967<br/>                 Hash: 290B7486E1650AA354F3938706C23DC1<br/>                 (Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)</p>   |       |                                      |  |
| <p><b>R.11/329.071: HIPOTECA (Prenotação nº 1.232.474 - 26/07/2018)</b><br/>                 Pela escritura lavrada em 07 de dezembro de 2017, no livro nº 773, folhas 143/148, e ata notarial lavrada em 03 de janeiro de 2018, no livro nº 775, folha 307 ambas pelo 3º Tabelião de Notas da Comarca de Osasco, neste Estado, <b>RODRIGO MENDES DA CRUZ</b>, RG nº 32.654.659-5-SSP-SP, CPF/MF nº 275.428.438-93, empresário, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/1977, com <b>FABIANA MENDES CUNHA ESTEVAM</b>, RG nº 36.820.523-X-SSP/SP, CPF/MF nº 223.448.668-84, bancária, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Antonio Simone, nº 20, Jardim Boa Vista, <b>hipotecaram</b> o imóvel a <b>FRANQUIA SHOW ASSESSORIA EM NEGÓCIOS LTDA.</b>, CNPJ/MF nº 07.194.309/0001-09, com sede na Estrada Antiga de Itu, nº 437, sala nº 02, Estância São Francisco, no município de Itapevi, Estado de São Paulo; <b>I.B.A.C. INDÚSTRIA BRASILEIRA DE ALIMENTOS E CHOCOLATES LTDA.</b>, CNPJ/MF nº 61.472.205/0001-64, com sede na Estrada Velha de Itu, nº 437 B, Estância São Francisco, no município de Itapevi, Estado de São Paulo; <b>CACAU FRANQUIA CONSULTORIA E ASSESSORIA EM NEGÓCIOS LTDA.</b>, CNPJ/MF nº 10.748.246/0001-08, com sede na Avenida Camilo de Lellis, nº 690, sala 02, Bairro Centro, no município de Pinhais, Estado do Paraná; <b>FRANQUIA CENTRO-NORTE CONSULTORIA E ASSESSORIA EM NEGÓCIOS LTDA.</b>, CNPJ/MF nº 11.428.393/0001-55, com sede social na Avenida Augusto de Lima, nº 479, sala 2509, Centro, Belo Horizonte/MG; <b>CACAU FRANQUIA RIO DE JANEIRO CONSULTORIA E ASSESSORIA EM NEGÓCIOS LTDA.</b>, CNPJ/MF nº 14.260.894/0001-63, com sede na Rua da Conceição, nº 188, salas 1807-A e 1807-B do Edifício Torre Seller Center, Bairro Centro, município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro; e <b>CACAU FRANQUIA SÃO PAULO CONSULTORIA E ASSESSORIA EM NEGÓCIOS LTDA.</b>, CNPJ/MF nº 14.260.894/0001-63, com sede social na Avenida 03, nº 245, Edifício Columbia, 7º andar, sala nº 73, Bairro Centro, município de Rio Claro, Estado de São Paulo, para garantia das obrigações assumidas por <b>R. M. DA CRUZ BOMBONIERE – ME</b>, CNPJ/MF sob nº 11.496.199/0001-07, com sede social na cidade de São Paulo/Capital, na</p> |       |                                      |  |
| Continua no verso   |       |                                      |  |

|           |       |
|-----------|-------|
| matricula | ficha |
| 329.071   | 03    |
|           | verso |

Estrada do M Boi Mirim, nº 4308, Parque do Lago, pelo valor de R\$150.000,00, pagáveis na forma do título.  
**Data: 27 de agosto de 2018.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
 PAMELLA SIQUEIRA CESCO:05261676967  
 Hash: 290B7486E1650AA354F3938706C23DC1  
 (Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

**R.12/329.071: HIPOTECA (Prenotação nº 1.276.158 - 19/08/2019)**  
 Pela escritura lavrada em 06 de dezembro de 2018, no livro nº 773, folhas 143/148, pelo 3º Tabelião de Notas da Comarca de Osasco, neste Estado, **RODRIGO MENDES DA CRUZ** e sua mulher **FABIANA MENDES CUNHA ESTEVAM**, já qualificados, hipotecaram em 2º grau o imóvel a FRANQUIA SHOW ASSESSORIA EM NEGÓCIOS LTDA.; I.B.A.C. INDÚSTRIA BRASILEIRA DE ALIMENTOS E CHOCOLATES LTDA.; CACAU FRANQUIA CONSULTORIA E ASSESSORIA EM NEGÓCIOS LTDA.; FRANQUIA CENTRO-NORTE CONSULTORIA E ASSESSORIA EM NEGÓCIOS LTDA.; CACAU FRANQUIA RIO DE JANEIRO CONSULTORIA E ASSESSORIA EM NEGÓCIOS LTDA.; e CACAU FRANQUIA SÃO PAULO CONSULTORIA E ASSESSORIA EM NEGÓCIOS LTDA., todas já qualificadas, para garantia das obrigações assumidas por **LG - SOUZA MARQUES COMÉRCIO LTDA.** CNPJ/MF nº 10.947.177/0001-53, com sede e foro nesta Capital, na Rua Amador Bueno, 229, Loja 10201, Santo Amaro, pelo valor de R\$215.387,10, pagáveis da seguinte forma: R\$39.710,62 em uma única prestação, com vencimento para o dia 06/12/2018; R\$13.567,65 em uma única prestação, com vencimento para o dia 26/12/2018; R\$13.567,65 em uma única prestação, com vencimento para o dia 26/01/2019; R\$20.000,00 em uma única prestação, com vencimento para o dia 26/02/2019; R\$13.567,65 em uma única prestação, com vencimento para o dia 26/03/2019; R\$13.567,65 em uma única prestação, com vencimento para o dia 26/04/2019; R\$13.567,65 em uma única prestação, com vencimento para o dia 26/05/2019; R\$20.000,00 em uma única prestação, com vencimento para o dia 26/06/2019; R\$13.567,65 em uma única prestação, com vencimento para o dia 26/07/2019; R\$13.567,65 em uma única prestação, com vencimento para o dia 26/08/2019; R\$13.567,65 em uma única prestação, com vencimento para o dia 26/09/2019; R\$13.567,65 em uma única prestação, com vencimento para o dia 26/10/2019; R\$13.567,65 em uma única prestação, com vencimento para o dia 26/11/2019, pagáveis na forma do título. Valor de avaliação para efeitos do artigo 1.484 do Código Civil: R\$350.000,00.  
**Data: 27 de agosto de 2019.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
 ROGÉ FERRAZ DE CAMPOS:07655684898  
 Hash: 65EB4F917F37071986F545C183977935  
 (Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

**ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA** →

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

0001

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 25/06/2020 além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s). CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGL, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 26 de Junho de 2020

Andressa Camila dos Santos Silva  
Escritorinha Autorizada

Solicite Certidões também pelo nosso site: [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br)  
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS  
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP  
Tel.: (11)3775-0000

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



1111793C30000000472976200

**11º OFICIAL DE REG-DE IMÓVEIS**

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Cartório            | R\$ 32,97        |
| Estado              | R\$ 9,37         |
| Sefaz               | R\$ 6,41         |
| Registro Civil      | R\$ 1,74         |
| Tribunal de Justiça | R\$ 2,26         |
| Min. Público        | R\$ 1,58         |
| Imposto s/serviços  | R\$ 0,67         |
| <b>T O T A L</b>    | <b>R\$ 55,00</b> |

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

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

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)