

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0068493-06.2012.8.26.0100

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**Matrícula 40.762 - 5° CRI de São Paulo/SP****Condominio Edificio Centro Comercial Presidente****Conjunto 40**

Rua 24 de Maio, nº 116 - Centro - CEP 01041-000

São Paulo / SP

Finalidade da Avaliação

Apuração de Valor de Venda

Solicitante

Vip Leilões Alienações Públicas Ltda.

CNPJ No 24.766.265/0001-63

Processo

0068493-06.2012.8.26.0100 - 23° VC Foro Central/SP

Metodologia Aplicada

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - NBR 14.653 Parte 1 e 2

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 40.762 do 5º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP referente à:

matrícula	1	São Paulo, 31 de Maio de 198
40.762	1	
Imóvel: A unidade autônoma nº 40, localizada na 2ª Galeria Superior ou 5º pavimento do Centro Comercial Presidente, situado à rua 24 de Maio, nº 116, no 7º subdistrito - Consolação, com a área construída de 23,53m² e uma quota ideal no terreno de 0,2441%.		
Contribuinte: 006.017.0698-6.		

Valor Total de Venda
R\$ 93.000,00
(noventa e três mil reais)
Ref. Outubro de 2024

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.2. USO DO IMÓVEL	7
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	7
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	8
2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES	8
2.4.2. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO	8
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	9
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	16
4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	17
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES	17
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:	18
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	20
4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO	20
4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO	20
4.4.3) VALIDAÇÃO DAS AMOSTRAS	20
4.5. CÁLCULO FINAL	21
5. ENCERRAMENTO	22
ANEXO 01 - Matrícula do imóvel nº 40.762 - CRI São Paulo/SP	23
ANEXO 02 - Certidão Dados Cadastrais	27
ANEXO 03 - Elementos Comparativos	28

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 40.762 do 05º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP referente à um conjunto comercial nº 40, localizado no segundo pavimento do Condomínio Edifício Centro Comercial Presidente situado na rua 24 de Maio, nº 116, bairro República, nesta cidade e comarca de São Paulo.

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

- a) A localização do Condomínio Edifício Centro Comercial Presidente no município de São Paulo.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados no Condomínio Edifício Centro Comercial Presidente.
- 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 baseadas na documentação fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada, 16/09/2024, às 11:00, esse perito esteve presente no Condomínio Edifício Centro Comercial Presidente para realizar a vistoria no imóvel avaliando. Foi atendido pela síndica Lenice que permitiu a vistoria interna do imóvel sem qualquer impedimento.

O imóvel caracteriza-se por ser um conjunto comercial, no segundo piso do condomínio, com sala e banheiro, e área construída de 23,53m².

Utilizado pela administração do condomínio como depósito de materiais e equipamentos diversos.

2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Conjunto comercial nº 40, localizado no 2º piso do Condomínio Presidente Rua 24 de Maio, 116, no bairro República, do município de São Paulo /SP, CEP 13.349-042 .



Imagem GeoSampa - Condomínio Presidente - República - São Paulo

0068493-06.2012.8.26.0100

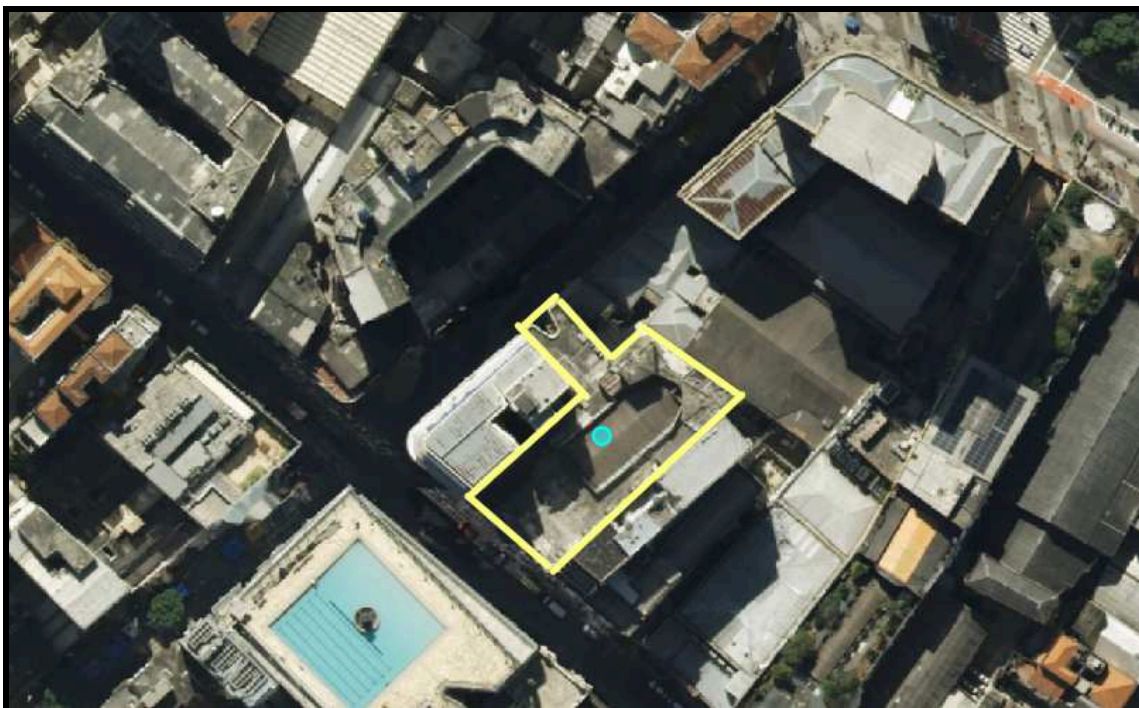


Imagem GeoSampa - Condomínio Presidente - República - São Paulo



Condomínio Presidente - Rua 24 de Maio, 116 - República - São Paulo

0068493-06.2012.8.26.0100

2.2. USO DO IMÓVEL

O imóvel a ser avaliado trata-se de conjunto comercial utilizado pela administração do condomínio para a guarda de materiais diversos , conforme demonstrado no levantamento fotográfico.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária nº 40.762 do 05º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, conforme documento juntado no **ANEXO 01**.

O imóvel avaliando possui a seguinte descrição tabular:

Matrícula	40.762	1	São Paulo, 31 de Maio de 1983
Imóvel: A unidade autônoma nº 40, localizada na 2ª Galeria Superior ou 5º pavimento do Centro Comercial Presidente, situado à rua 24 de Maio, nº 116, no 7º subdistrito - Consolação, com a área construída de 23,53m2 e uma quota ideal no terreno de 0,2441%.			
Contribuinte: 006.017.0698-6.			

Consta ainda que o imóvel objeto da avaliação acha-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)** sob n ° 006.017.0698-6.

Engº Paulo Bernardes

Perito Judicial

0068493-06.2012.8.26.0100

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - DAMSP				01-N. DE SEQUE 241040189	02-VENCIMENTO 30/09/2024
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL				04-N. DO CONTRIBUINTE 006.017.0698-6	
05-VALOR LANÇADO DA PARCELA DATA BASE (R\$) 376,32		06-ESPECIFICAÇÃO DO TRIBUTO IPTU		07-COD. TRIBUTU 02	08-CTR Parcela Única
09-EMITENTE SF	10-EMPREGADOR 29/09/2024	11-ESPECIFICAÇÃO DA RECEITA		12-COD. RECEITA	13-PAVILÃO
14-CALCULAR O VALOR DE FORO O CASO	15-UNIDADE DE VALOR *****	16-OTDE. UNID. VALOR *****	17-VALOR DA UNID. NO PAGTO.ATE O VENCIMENTO X	18-VALOR (R\$) *****	19-Nº DOCUMENTO 480005560097
20-CORREÇÃO MONETÁRIA				21-MULTA (%)	
22-JUROS				23-DESCONTO (%)	
24-LOCAL DO IMÓVEL R VINTE E QUATRO DE MAIO 116 A3 LJ 40 SEG GAL 01041-000				25-TOTAL A PAGAR (R\$) 414,67	
26-OUTRAS INFORMAÇÕES - Até a data constante do campo 02 (Vencimento) e campo 25 (Validade), este documento poderá ser pago em qualquer agente arrecadador autorizado. - Sr Caixa o valor a pagar já está atualizado, não receber após a data de validade. - Valores grafados em Reais.				27-CONDIÇÃO DE PAGAMENTO 2A.VIA INTERN.-29/09/2024	
30-EXERCÍCIO 2024		31-USO **	32-DATA BASE 09/06/2024	33-DATA DE VALIDADE 30/09/2024	

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

De acordo com a descrição da matrícula, o conjunto nº40 está localizado no segundo andar, e possui 23,45m² de área útil, com sala e banheiro.

2.4.2. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

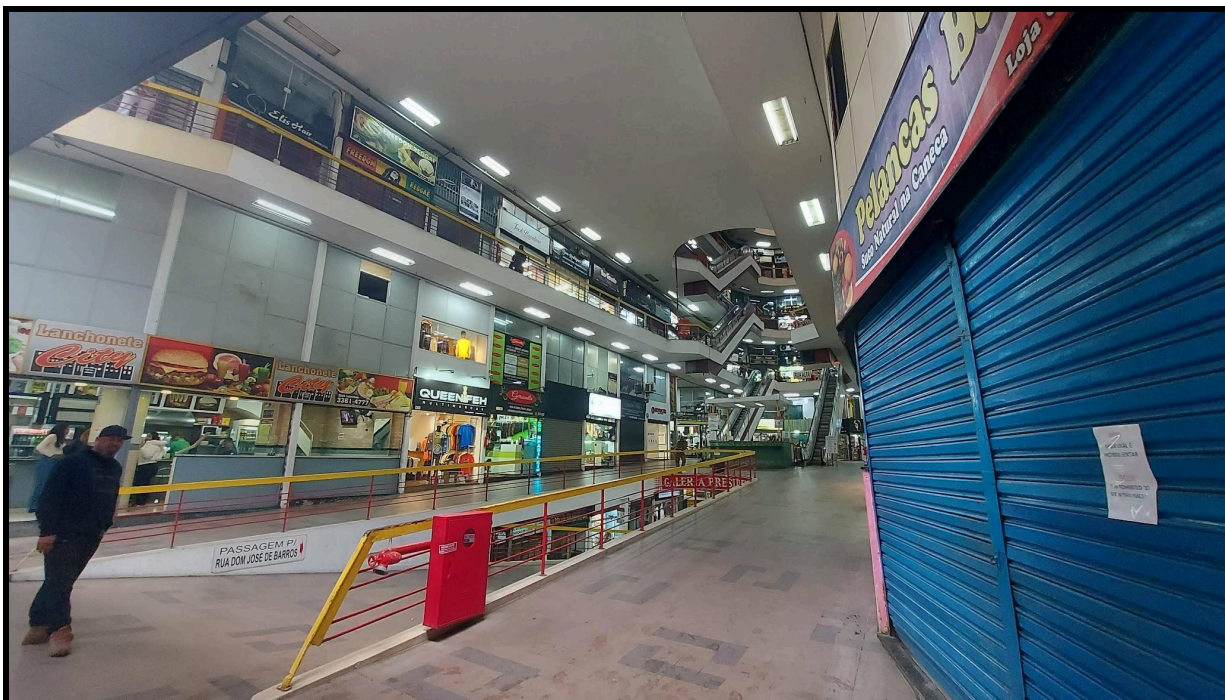
Projetada no ano de 1962 pelo escritório de arquitetura Siffredi e Bardell, a Galeria Presidente é conhecida popularmente como Galeria do Reggae, e conta com lojas de roupas, discos, cabeleireiros, restaurantes e comércios e serviços diversos.

Com cinco andares e térreo, o edifício conta com escadas rolantes e ao fundo escadas e dois elevadores.

Possui sistema de câmeras de segurança e funcionários próprios de zeladoria, limpeza e segurança.

0068493-06.2012.8.26.0100

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0068493-06.2012.8.26.0100



0068493-06.2012.8.26.0100



Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0068493-06.2012.8.26.0100



Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

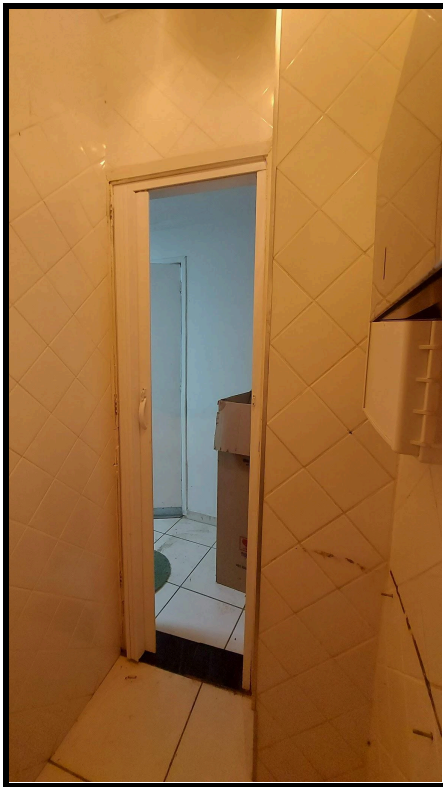
0068493-06.2012.8.26.0100



Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0068493-06.2012.8.26.0100



Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0068493-06.2012.8.26.0100



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda do imóvel objeto deste parecer, será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado onde foram observados e analisados o valor de venda de conjuntos localizados no próprio Condomínio Presidente.

Alguns aspectos desta pesquisa merecem serem ressaltados, em específico os fatores que influenciam os valores de metro quadrado deste apartamento:

- a) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área do comparativo.
- b) FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras.
- c) FATOR CONSERVAÇÃO: adotar-se-á um fator de redução de 5% sobre o preço ofertado considerando o estado de conservação do conjunto.

Nas ofertas de imóveis incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator “OFERTA”, com fator de 0,90.

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de oferta de venda de conjuntos comerciais localizados no próprio Condomínio Presidente.

RELATÓRIO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

BEM AVALIANDO Conjunto Comercial

ENDEREÇO: Cj 40 - Cond Edificio Presidente

Rua 24 de Maio, 116 - São Paulo

Área Útil: 23,53 m²

Vaga Garagem: sem vaga

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples a importantes

Idade: 56 anos

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

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

F1: Oferta

Amostra	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m2)	Vlr Unitário(R\$/m2)	Oferta	Conservação	Vlr Homog
1	R\$330,000.00	75.00	4400.00	0.90	0.95	3762.00
2	R\$155,000.00	26.00	5961.54	0.90	0.95	5097.12
3	R\$145,000.00	26.00	5576.92	0.90	0.95	4768.27
4	R\$130,000.00	29.00	4482.76	0.90	0.95	3832.76
5	R\$120,000.00	29.00	4137.93	0.90	0.95	3537.93
6	R\$80,000.00	25.00	3200.00	0.90	0.95	2736.00

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	2736.00
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	5097.12
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	23734.07
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	590.28
Amplitude total (R\$/m²)	2361.12
Média aritmética (R\$/m²)	3955.68
Mediana (R\$/m²)	3797.38
Desvio médio (R\$/m²)	651.34
Desvio padrão (R\$/m²)	857.66
Variância (R\$/m²) ^ 2	735586.22

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.

0068493-06.2012.8.26.0100

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

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$

Sendo:

N = Número de Amostras.

V(n) = Valores homogeneizados;

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética; e N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = $\{ [(V(1) + V(2) + \dots + V(n)) - ((V(1) + V(2) + \dots + V(n)) / N)] / (N-1) \}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

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

Critério de Chauvenet			
n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30
9	1,91	24	2,31

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,76 p/ n= 6

4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

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

D/S calc. para o MAIOR valor = **1,33**

4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

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

D/S calc. para o MENOR valor = **1,42**

4.4.3) VALIDAÇÃO DAS AMOSTRAS

(D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico)

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

0068493-06.2012.8.26.0100

4.5. CÁLCULO FINAL

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor de venda do imóvel é:

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

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = 3.955,68

Área útil do imóvel (m²) = 23,53

Logo:

$$\text{VALOR TOTAL DO IMÓVEL} = 3.955,68 \times 23,53 = 93.077,13$$

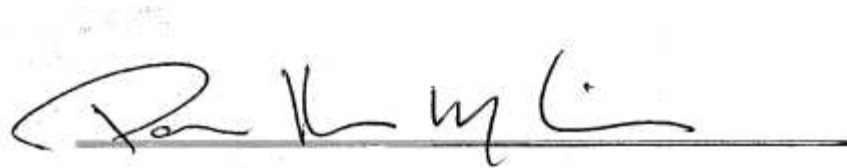
$$\text{VALOR TOTAL DO IMÓVEL} = \text{R\$ 93.000,00}$$

Valor Total de Venda
R\$ 93.000,00
(noventa e três mil reais)
Ref. Outubro de 2024

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 30 (trinta) páginas, 15 (quinze) fotografias que compõem a vistoria e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 10 de Outubro de 2024



Eng°. Paulo Henrique Bernardes CREA - 5060517224
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - 173648/SP
PERITO AVALIADOR - CNAI - 21891

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0068493-06.2012.8.26.0100

ANEXO 01 - Matrícula do imóvel nº 40.762 - CRI São Paulo/SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
matrícula
40.762

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
visualização de Matrícula
SÃO PAULO

São Paulo, 31 de Maio de 1983

Imóvel: A unidade autônoma nº 40, localizada na 2ª Galeria Superior ou 5º pavimento do Centro Comercial Presidente, situado à rua 24 de Maio, nº 116, no 7º subdistrito - Consolação, com a área construída de 23,53m² e uma quota ideal no terreno de 0,2441%.

Contribuinte: 006.017.0698-6.

Proprietários: ESPÓLIO DE BENJAMIN ou BENJAMIN CITRON, FILIP CITRON, RG. nº 857.645-SP, CPF. nº 003.975.988-15, brasileiro, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta Capital, à Av. São Luiz, 268, apto. 15-B; ERVIN CITRON, RG. nº 771.403-SP, CPF. nº 003.976.018-91, brasileiro, divorciado, residente e domiciliado nesta Capital, a rua Honduras, 670; JOSÉ SCHECHTMANN ou SCHECHTMAN e sua mulher ALICE CITRON SCHECHTMANN ou SCHECHTMAN, brasileiros, RG. nº 581.323-SP e 196.159-SP, CPF. nº 039.925.608-30, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Tatuí, 94; JULIO GOICHBERG, RG. nº 290.199-SP e sua mulher ENIA GOICHBERG, RG. nº 493.621-SP, brasileiros, CPF. número 005.792.388-49, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Av. Pacaembu, 1897; JACOB LERNER, RG. nº 656.727-SP e sua mulher PAULINA ROSENBLIT LERNER, RG. nº 1.555.517-SP, ele engenheiro, ela do lar, brasileiros, CPF. nº 006.804.358-91, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, a rua Lincoln Albuquerque, nº 49.

Registro anterior: transcrições 66.472, 75.783 e 75.795, 76.030 e 76.035, neste Cartório.

O OFICIAL MAIOR

R. 1 M. 40.762, em 31 de Maio de 1.983

VENDA E COMPRA

> Pela escritura de 25 de Abril de 1.983, lavrada no 21º Cartório de Notas desta Capital, Lº 1197, fls. 277, os proprietários venderam o

(continua no verso)

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 18/08/2023 11:28:20 - VALOR: R\$ 20,48

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0068493-06.2012.8.26.0100

fls. 886



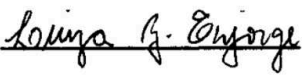
Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

matrícula
40.762

ficha
1
verso

imóvel, pelo preço de Cr\$.2.306,40, a CONDOMINIO CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE, com anuência de Antonio de Arruda Simões (RG. 1.201.250 SP e CIC. nº 091.877.238-91), brasileiro, divorciado, professor, residente e domiciliado nesta Capital, a rua Conselheiro Furtado, 746.



LUIZA YOSHIKO ENJORG
Escriturante Autorizada

Av. 02 / 40.762 *identificação pessoal*
Em 13 de outubro de 2017 - Prot. 309.651 (06/09/2017)

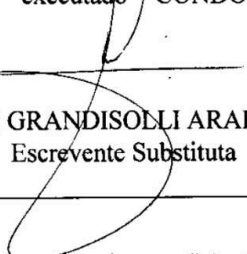
Pela certidão expedida aos 05/10/2017, pelo Juízo de Direito da 2ª. Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e documento expedido pelo órgão competente, procedo à presente averbação para constar que **CONDOMINIO EDIFICIO CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE** é identificado pelo CNPJ 54.282.496/0001-62.



VIVIAN GRANDISOLLI ARAKELIAN
Escrevente Substituta

Av. 03 / 40.762 *penhora*
Em 13 de outubro de 2017 - Prot. 309.651 (06/09/2017)

Pela mesma certidão mencionada na Av. 02, extraída dos autos n. 0043162-08 da Ação de Execução Civil, movida por **CLAUDINEA MARIA PENA**, CPF 124.844.608-99, em face do **CONDOMINIO EDIFICIO CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE**, CNPJ 54.282.496/0001-62, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade do executado **CONDOMINIO EDIFICIO CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE**, já qualificado, foi penhorado, para garantia da dívida no valor de R\$ 169.861,19, tendo sido nomeado fiel depositário o executado **CONDOMINIO EDIFICIO CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE**.



VIVIAN GRANDISOLLI ARAKELIAN
Escrevente Substituta

(continua na ficha 02)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2024 às 19:24, sob o número WJMJ24423692988. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0068493-06.2012.8.26.0100 e código 006796588.

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 18/08/2023 11:28:20 - VALOR: R\$ 20,48

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0068493-06.2012.8.26.0100



Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

fls. 882

Visualização de Matrícula

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, 20 de outubro de 2020

Matrícula

40.762

Ficha

02

Av. 04 / 40.762 *indisponibilidade*
Em 20 de outubro de 2020 - Prot. 342.554 (04/09/2020)
Selo n. 113571331AR000244939BY20Z

Pelo protocolo da indisponibilidade n. 202008.3117.01298441-IA-020, disponibilizado aos 31 de agosto de 2020, na Central de Indisponibilidade, Processo n. 10005586320175020038; Data e Hora: 31/08/2020 às 17:32:42; Emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2.ª Região - São Paulo - SP - Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução, procedo à presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens de **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE**, CNPJ 54.282.496/0001-62.

VERÔNICA APARECIDA DA SILVA LOPES
Escrevente Autorizada

Av. 05 / 40.762 *indisponibilidade*
Em 01 de setembro de 2022 - Prot. 370.094 (22/08/2022)
Selo n. 113571331ND000460433IS227

Pelo protocolo da indisponibilidade n. 202208.1816.02303150-IA-650, disponibilizado aos 18 de agosto de 2022, na Central de Indisponibilidade, Processo n. 50222339520194036182; Data e Hora: 18/08/2022 às 16:56:58; Emissor da Ordem: TRF3 - Tribunal Regional Federal da Terceira Região - São Paulo - Cível - 6ª Vara Execuções Fiscais, procedo à presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens de **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE**, CNPJ 54.282.496/0001-62.

ALESSANDRA REGINA DEFAZIO DA NÓBREGA
Escrevente Autorizada

Av. 06 / 40.762 *penhora*
Em 19 de outubro de 2022 - Prot. 372.063 (13/10/2022)
Selo n. 113571331NQ000474690JU22F

Pela certidão expedida aos 11 de outubro de 2022, pelo Juízo de Direito da Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central, desta Capital, extraída dos autos n.

(continua no verso)

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 18/08/2023 11:28:20 - VALOR: R\$ 20,48

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2024 às 19:24, sob o número WJMJ24423692988. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0068493-06.2012.8.26.0100 e código 106705688.

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP / CNAI 21891

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4064/24

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0068493-06.2012.8.26.0100



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

fls. 888

Matrícula

40.762

Ficha

02

Verso

0068493-06.2012.8.26.0100 da Ação de Execução Civil, movida por **AJ MARTANI INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA E GÁS (OU MARTANI INST. E MANUT. PREDIAL LTDA)**, CNPJ 07.941.633/0001-43, em face do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE**, CNPJ 54.282.496/0001-62, já qualificado, terceiros: 1) **RESIDENCIAL RIO GRANDE DO SUL**, CNPJ 07.270.924/0001-57; 2) **ALESSANDRO RODRIGUES DOS SANTOS**, CPF 136.805.118-92; e 3) **CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS PIAZZA DEL SOLE - EDIFÍCIO SAN DAMIANO - EDIFÍCIO SAN FILIPPO E EDIFÍCIO SA**, CNPJ 07.453.813/0001-86, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade do executado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE**, já qualificado, foi penhorado, para garantia da dívida no valor de R\$ 200.647,00, tendo sido nomeado fiel depositário **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE**, já qualificado.



JESSICA FREDERICE DA SILVA
Escrevente Autorizada

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 18/08/2023 11:28:20 - VALOR: R\$ 20,48

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2024 às 19:24, sob o número WJMJ24423692988. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0068493-06.2012.8.26.0100 e código YcCI5IHQ.

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP / CNAI 21891

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4064/24

0068493-06.2012.8.26.0100

ANEXO 02 - Certidão Dados Cadastrais

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024	
Cadastro do Imóvel: 006.017.0698-6			
Local do Imóvel: R VINTE E QUATRO DE MAIO, 116 - A3 LJ 40 SEG GAL SUP CEP 01041-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R VINTE E QUATRO DE MAIO, 116 - A3 LJ 40 SEG GAL SUP CEP 01041-000			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.270	Testada (m):	31,28
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0024
Área total (m²):	1.270		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	24	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	1.270	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1970		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	8.317,00		
- da construção:	3.068,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	40.561,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	23.563,00		
Base de cálculo do IPTU:	64.124,00		
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 2024.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/12/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 29/09/2024 Número do Documento: 2.2024.004140532-1 Solicitante: PAULO HENRIQUE BERNARDES SILVA (CPF 116.746.128-26)			

0068493-06.2012.8.26.0100

ANEXO 03 - Elementos Comparativos

• Elemento comparativo 01

Venda / SP / Pontos Comerciais à venda em São Paulo / Centro / República

Venda
R\$ 330.000 • Condomínio R\$ 2.000 IPTU R\$ 3.600

75 m² 3 banheiros 1 andar

Endereço
República, São Paulo - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Ponto Comercial e 3 banheiros à Venda, 75 m² por R\$ 330.000
 (Código do anunciante: LO0698 | Código no Viva Real: 2675709548)

Famosa Galeria Presidente localizada na Rua Vinte e Quatro de Maio. São duas lojas no subsolo. Sendo que uma loja foi transformada em duas lojas. Totalizando três lojas. Estão todas alugadas. Excelente para investidor. Valor do aluguel é de R\$3.000,00 por mês. Condomínio e IPTU é à parte. Informações com o corretor André Luiz no celular - 9.4759.3209. E-mail de contato é -

<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-republica-centro-sao-paulo-75m2-venda-RS330000-id-2675709548/>

• Elemento comparativo 02

Venda
R\$ 155.000 • Condomínio R\$ 270 IPTU R\$ 720

26 m² 1 banheiro

Endereço
Rua Vinte e Quatro de Maio - República, São Paulo - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Loja / Salão / Ponto Comercial à venda, 26m² - República
 (Código do anunciante: LO0011 | Código no Zap: 2748496802)

LOJA COMERCIAL EM SHOPPING NA REPÚBLICA, COM 26 M² E 01 BANHEIRO SOCIAL. IDEAL PARA MONTAR SEU NEGÓCIO, COMO; ESCRITÓRIO, CONSULTÓRIO DENTÁRIO, ENTRE OUTROS. ÓTIMO FLUXO DE PESSOAS E VEÍCULOS. LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA, PRÓXIMO A PRAÇA DA REPÚBLICA, ESTAÇÃO, SESC, VARIEDADE DE COMÉRCIOS E PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO. VENHA CONFERIR!! -

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-republica-centro-sao-paulo-sp-26m2-id-2748496802/>

0068493-06.2012.8.26.0100

- Elemento comparativo 03


26 m² útil


1 banheiro


10 anos

Sala Comercial - 26m² - República/SP - Aceita Troca

Endereço: Rua 24 de Maio, 116 - loja 10, Piso G3, Galeria Presidente - República - São Paulo/SP.

Tipo: sala comercial

-IPTU: R\$ 60,00 mês Área útil: 26m²

-Condomínio: R\$ 270,00 Banheiros: 01

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-26m-republica-sp-aceita-troca-2954530401.html>

- Elemento comparativo 04



Unid 32 - Gal 2 - Venda direta com proprietário - Contato com
Sindica/Zeladoria

0068493-06.2012.8.26.0100

- Elemento comparativo 05



Unidade 11 - Gal 2 - Venda direta com proprietário - Contato com Sindica/Zeladoria

- Elemento comparativo 06

28 m² tot.	25 m² útil	1 banheiro	1 quarto	30 anos

Sala /conjunto comercial em galeria 24 de Maio

A sala/conjunto comercial está localizado no bairro Centro possui 25 metros quadrados e 1 banheiro, 1 lavabo, com divisória fazendo 2 salas, poder usada para varios tipos de comércio, consultório dentario, estudio para tatuagem, salão de beleza, manicuri, escritório de advocacia, clinica de massagem, Assistencia tecnica de celulares, computadores, informatica em geral, ótima localização, ha 50 metros do CESC 24 de maio, ao lado da estação Republica do metrô, no terreo galerias

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-conjunto-comercial-em-galeria-24-de-maio-2995434726.html>