

Cliente		CPF	
Priscila de Lourdes Gorges			
Endereço	nº	Complemento	
Rua Alfredo Pujol	285	SL 61	
Bairro	Município	UF	CEP
Santana	SÃO PAULO	SP	02017-007



IMÓVEL				
Tipo de Imóvel		Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Sala comercial		Médio	Regular	20
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal	Testada (m)	Formato	Topografia
1.093,00	0,020833	26,50	Regular	Regular
Construção - Unidade Autônoma				
Autônoma	Área privativa	Área comum	Área total	
89.935	75,200	74,677	149,877	
área não averbada:				
Total			149,88	

AVALIAÇÃO	VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA
Valor Adotado	
R\$ 704.000,00	R\$ 501.830,00

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
 UON Engenharia S.A. CREA nº 1969854 Data	
São Paulo, terça-feira, 25 de agosto de 2026	

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Cliente e o responsável pela elaboração deste laudo e não tem validade para outros usos ou terceiros.

"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE									
CÔMODO	QTDE	PAREDES	PISOS	TETO	ESQUADRIAS				
Sala de Estar									
Sala de Jantar									
Sala de TV									
Lavabo									
Suite									
Banheiro									
Dormitório									
Banheiro									
Cozinha									
Área de Serviço									
Despensa									
Dorm. Empregada									
WC Empregada									
Churrasqueira									
Terraço									
Sacada									
Canil									
Sauna									
Garagem Coberta	2								
Garagem Descoberta									
Uso da unidade avalianda:		Comercial		Posição (andar):	6				
Fechamento das paredes		Alvenaria		Nº pvtos unid auton:	1				

ESQUADRIAS				

Características do Condomínio				
	QTDE	Descrição	ESTRUTURA	
SUB-SOLO			Concreto	
TÉRREO			FECHAMENTO	
ANDAR TIPO		Numero de aptos por andar	Alvenaria	
COBERTURA			Nº DE ELEVADORES	
Uso do Prédio	Residencial	Conserv Áreas Comuns	regular	

Infra Estrutura / Equipamentos (marcar com "X")							
Piscina		Salão de festas		Sauna		Depósito individual	
Play Ground		Gerador		Guarita	X	Vigilância	X
Churrasqueira		Quadra Esportiva		Apto. do zelador		Lavanderia	

Descrição sucinta do imóvel	
O avaliando se refere a uma sala comercial integrante do Edifício Empresarial Norte Paulista, localizado no bairro de Santana na cidade de São Paulo-SP. Sua localização oferece ótima oferta de serviços e comércio locais, e ótima infraestrutura, além de fácil acesso a Av. Cruzeiro do Sul, Av. Braz Leme, e boa proximidade a estação Santana, Campo de Marte e Av. Marginal Tietê.	

Microrregião							
Rede de água	X	Águas pluviais	X	Rede de gás	X	Guias e sarjetas	X
Rede de esgoto	X	Rede telefônica	X	Asfalto	X	Passeio	X
Rede elétrica	X	Iluminação pública	X	Paralelepípedo		Fossa	
ocupação predominante		padrão construtivo		densidade demográfica		tráfego no trecho	
Comercial		Médio		Alto		Alto	

Serviços Públicos e Comunitários: Preencher com "x" caso exista na proximidade do avaliando					
Coleta de Lixo	X	Centros de Ensino	X	Shopping Center	X
Transporte Coletivo	X	Parque Clube	X	Rede de Segurança	X
Comércio Local	X	Praia		Lazer	X
Rede Bancária	X	Rede de Saúde	X		

Particularidades (marcar com "X")					
risco ambiental		favela		vista permanente	
vista do mar		histórico de alagamento		rede alta tensão	
córrego		feira livre		parque	

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Áreas

Compartimento	Real Privativa	Equiv. privativa	Real comum	Equiv. comum	Real Total	Area p. calculo
89935	75,20		74,68		149,88	75,20
-	-		-		-	-
-	-		-		-	-
-	-		-		-	-
-	-		-		-	-
-	-		-		-	-
-	-		-		-	-
Totais	75,20		74,68		149,88	75,20

As áreas cujos padrão sejam diferentes dos demais deverão ser utilizadas equiv. para o cálculo

Avaliação

Terreno	R\$	x	1.093,00	m²	=	R\$	-
Apartamento	R\$	9.358,68	x	75,20	m²	=	R\$ 703.772,73
				Total	R\$	704.000,00	

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES (marcar com "X" caso a resposta seja negativa)

Data da vistoria	24/08/26	NÃO
1	Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	
2	As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	
3	As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	
4	O imóvel possui vaga de garagem?	
5	Se tem vagas, elas estão documentadas?	
6	O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	
7	O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	
8	O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	
9	O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	
10	O imóvel possui características unifamiliares?	
11	O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	
12	O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	
13	O imóvel não está alugado?	
14	O imóvel apresenta condições de habitabilidade ?	
15	O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	
16	O imóvel não possui suspeitas de contaminação?	

Havendo uma ou mais respostas negativas ou demais considerações, favor justificar abaixo:

Para a avaliação foram facultadas os seguintes itens legais; Matrícula e IPTU. A vistoria foi realizada externamente, não sendo possível confrontar as áreas reais com as áreas constantes nas documentações, assim como não foi possível verificar as condições internas do imóvel avaliado.

Diagnóstico de mercado:

Imóvel localizado no bairro Santana na cidade de São Paulo - SP, possibilitando fácil acesso a Av. Cruzeiro do Sul, Av. Braz Leme, e boa proximidade a estação Santana, Campo de Marte e Av. Marginal Tietê. .
Depois de meses no patamar de 15%, a taxa selic vem sofrendo baixas neste primeiro semestre de 2026, contudo ainda encontra se em um alto patamar. Somado ao receio da recessão econômica internacional e nacional, deixam o mercado imobiliário com grandes desafios. Ainda há uma expectativa de um ano de grandes desafios para o ano de 2026, devido principalmente a ainda alta da taxa selic. Analisando as características do imóvel e da região, o imóvel apresenta liquidez média junto ao mercado atual.

Cliente			CPF
Priscila de Lourdes Gorges			
Rua Alfredo Pujol		nº	
		285	SL 61
Bairro	Município	UF	CEP
Santana	SÃO PAULO	SP	02017-007



Fachada



Fachada



Vista a direita



Vista a esquerda



Id empreendimento



Id empreendimento

Cliente		CPF	
Priscila de Lourdes Gorges			
Rua Alfredo Pujol		nº	
		285	SL 61
Bairro	Município	UF	CEP
Santana	SÃO PAULO	SP	02017-007



Vista Geral



Vista Frontal



Vista Geral



Fachada



Id Logradouro



Fachada

ANEXO AMOSTRAS

Amostra n.º 1						Data	24/08/26
Empreendimento:			Andar			Zoneam.	
Endereço:	Rua Alfredo Pujol 285						Foto 
Bairro:	Santana		Cidade:	São Paulo		UF: SP	
Tipo:	Sala Comercial		Padrão de construção:	Médio			
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	20			
A. privativa / construída (m²)	75,00		Área total / terreno (m²)				
N.º dormitórios / suítes			N.º vagas		1		
Valor total (R\$)	790.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	10.533,33		Descrição	
Fonte/ telefone:	Goncale Imóveis / (11) 93278-9488			oferta / transação	Oferta		Fachada
om.br/imovel/sala-comercial-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-RS790000-id-2867674273/?s							

Amostra n.º 2						Data	24/08/26
Empreendimento:			Andar			Zoneam.	
Endereço:	Rua Alfredo Pujol 285						Foto 
Bairro:	Santana		Cidade:	São Paulo		UF: SP	
Tipo:	Sala Comercial		Padrão de construção:	Médio			
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	20			
A. privativa / construída (m²)	75,00		Área total / terreno (m²)				
N.º dormitórios / suítes	2		N.º vagas		2		
Valor total (R\$)	710.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	9.466,67		Descrição	
Fonte/ telefone:	Vidigal Brokers / (11) 98765-4848			oferta / transação	Oferta		Fachada
om.br/imovel/sala-comercial-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-75m2-venda-RS710000-id-2887683295/?s							

Amostra n.º 3						Data	24/08/26
Empreendimento:			Andar			Zoneam.	
Endereço:	Rua Alfredo Pujol, 285						Foto 
Bairro:	Santana		Cidade:	São Paulo		UF: SP	
Tipo:	Sala Comercial		Padrão de construção:	Médio			
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	20			
A. privativa / construída (m²)	150,00		Área total / terreno (m²)				
N.º dormitórios / suítes			N.º vagas		4		
Valor total (R\$)	1.500.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	10.000,00		Descrição	
Fonte/ telefone:	Maxtal Administração De Imóveis / (11) 2167-2000			oferta / transação	Oferta		Fachada
n.br/imovel/imovel-comercial-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-RS1500000-id-2906866944/?s							

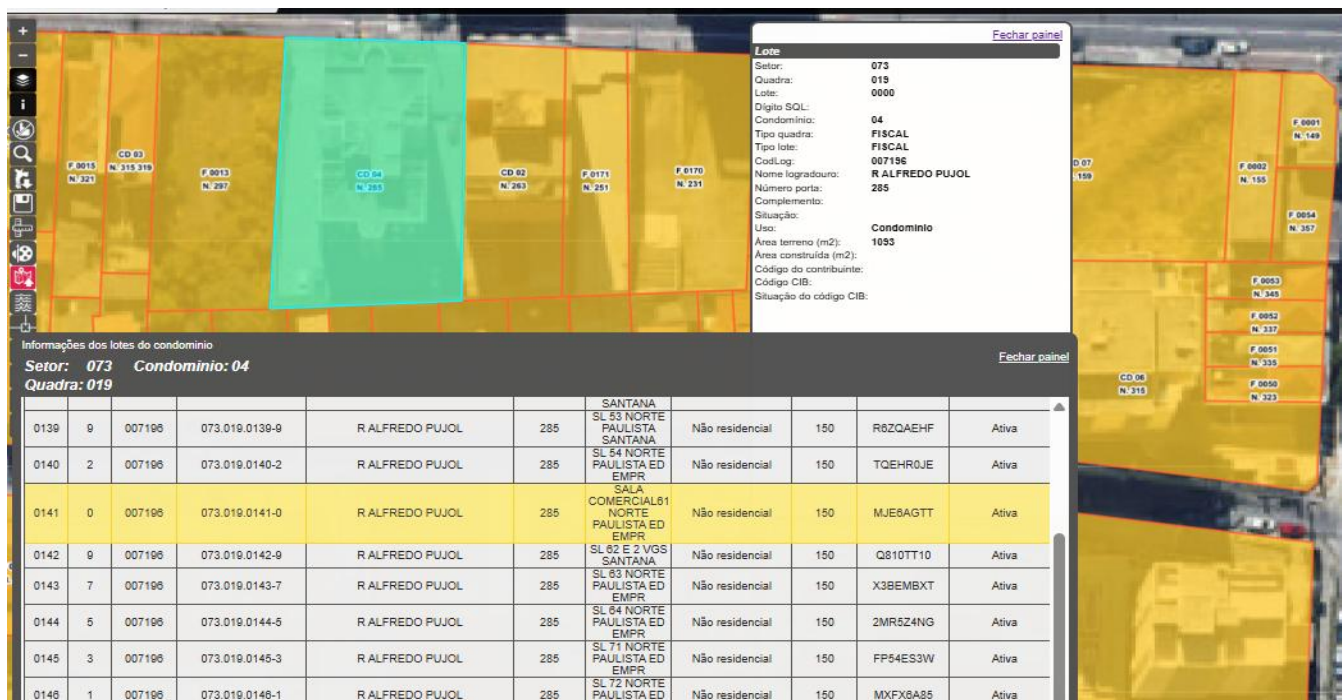
Amostra n.º 4						Data	24/08/26
Empreendimento:			Andar			Zoneam.	
Endereço:	Rua Alfredo Pujol, 285						Foto 
Bairro:	Santana		Cidade:	São Paulo		UF: SP	
Tipo:	Sala Comercial		Padrão de construção:	Médio			
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	20			
A. privativa / construída (m²)	75,00		Área total / terreno (m²)				
N.º dormitórios / suítes			N.º vagas		2		
Valor total (R\$)	850.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	11.333,33		Descrição	
Fonte/ telefone:	Agencia Geral De Imoveis Ltda - Me / (11) 97054-6612			oferta / transação	Oferta		Fachada
om.br/imovel/sala-comercial-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-75m2-venda-RS850000-id-2883071787/?s							

Amostra n.º 5						Data	24/08/26
Empreendimento:			Andar			Zoneam.	
Endereço:	Rua Salete, 200						Foto 
Bairro:	Santana		Cidade:	São Paulo		UF: SP	
Tipo:	Sala Comercial		Padrão de construção:	Médio			
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	20			
A. privativa / construída (m²)	84,00		Área total / terreno (m²)				
N.º dormitórios / suítes			N.º vagas		2		
Valor total (R\$)	799.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	9.511,90		Descrição	
Fonte/ telefone:	Luiz M. P. Neto / (11) 94005-5997			oferta / transação	Oferta		Fachada
l.com.br/imovel/consultorio-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-84m2-venda-RS799000-id-2588731732/?s							

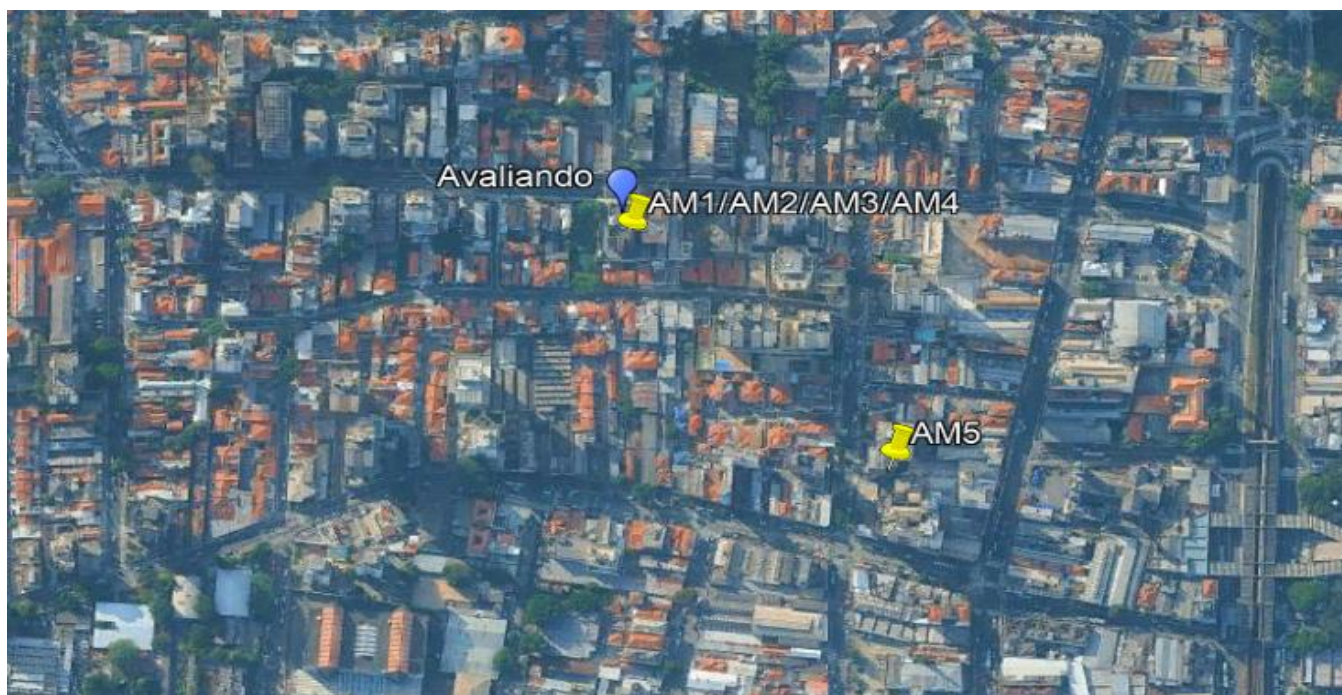
Mapa Com localização

Coordenadas - Avaliando :

23°30'2.04"S 46°37'43.11"O



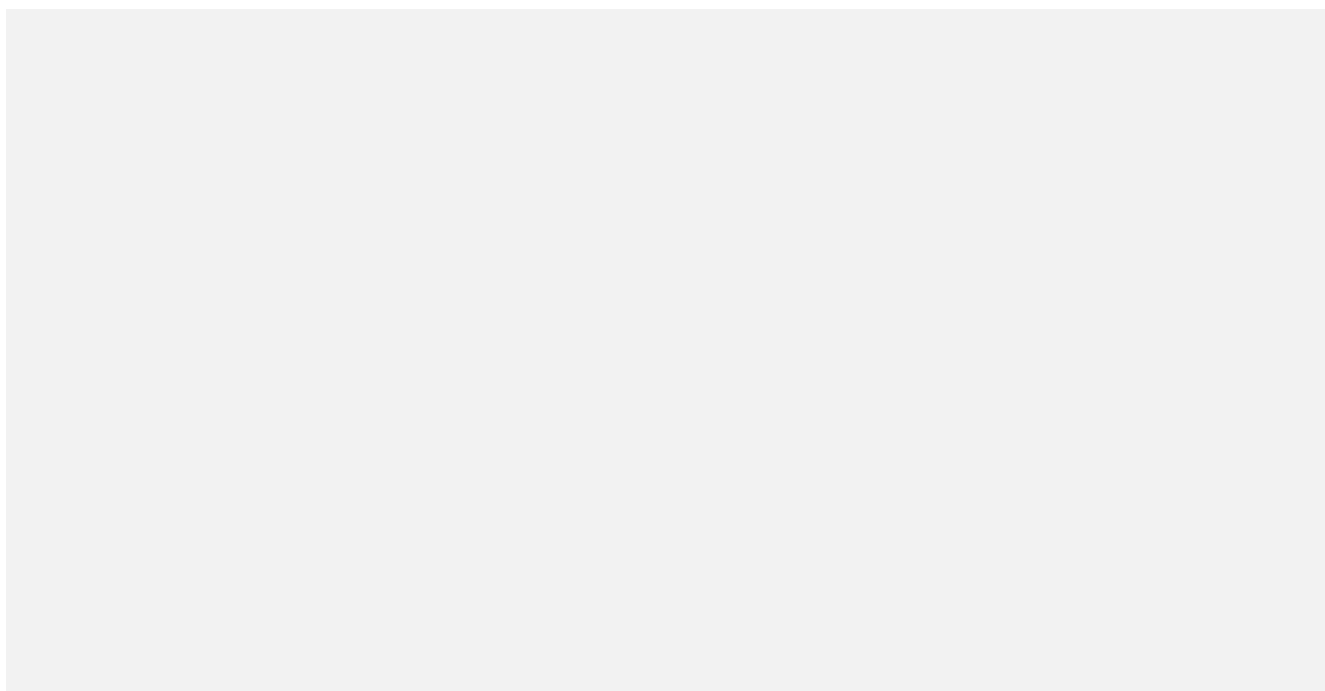
Mapa Com localização das Amostras



Mapa com Entorno do Avaliando

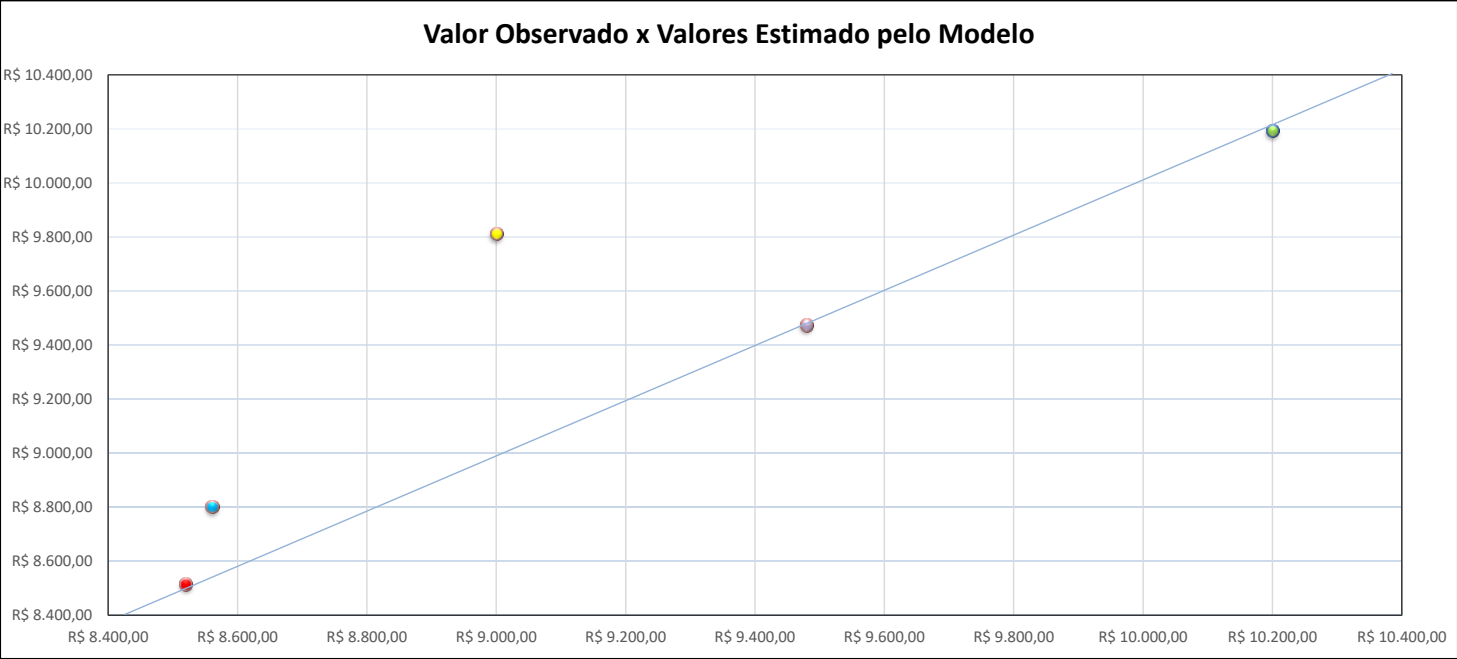


Mapa Adicional



ANEXO - PLANILHA DE CÁLCULOS																	
DADOS COMPARATIVOS																	
LOCAL: Rua Alfredo PujolGrupo Cota BAIRRO: Santana CIDADE: SÃO PAULOIF: 100São Paulo, terça-feira, 25 de agosto de 2026																	
	FONTE/ FONE	LOCALIZAÇÃO	No. vagas	VALOR R\$	AREAP (m²)	IDADE ANOS	IF AMOSTRA	FATOR Fonte	FATOR Andar	FATOR Garagem	FATOR Padrão	FATOR Idade/Con.	FATOR Lazer	FATOR Área	FATOR Localização	VL. UNIT. R\$	
1	Goncale Imóveis / (11) 93278-9488	Rua Alfredo Pujol 285 Santana São Paulo	1	790000	75	20	100	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	9.473,69	
2	Vidigal Brokers / (11) 98765-4848	Rua Alfredo Pujol 285 Santana São Paulo	2	710000	75	20	100	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	8.514,33	
3	Maxtal Administração De Imóveis / (11) 2167	Rua Alfredo Pujol, 285 Santana São Paulo	4	1500000	150	20	100	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	1,00	9.811,30	
4	Agencia Geral De Imoveis Ltda - Me / (11) 97054-6612	Rua Alfredo Pujol, 285 Santana São Paulo	2	850000	75	20	100	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	10.193,21	
5	Luiz M. P. Neto / (11) 94005-5997	Rua Salete, 200 Santana São Paulo	2	799000	84	20	100	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,00	8.800,87	
CONSIDERAÇÕES												MÉDIA			R\$	9.358,68	
												DESV. PADRÃO			R\$	696,17	
												LIM. SUP.			R\$	12.166,28	
												LIM. INF.			R\$	6.551,08	
												MÉDIA PONDER.			R\$	9.358,68	
				VALOR DO IMÓVEL	ÁREA	idade				unitário							valor do imóvel
					75,20	20				9.358,68							703.800,00
A empresa deverá justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel.						i = tx de juros i = 14,50% ao ano i = 0,011348 ao mês VALOR PRESENTE VM / (1 + i)^n 0,713 VELOCIDADE DE VENDAS 30 meses VALOR DE MERCADO R\$ 704.000,00 LIQUIDAÇÃO FORÇADA R\$ 501.832,68 (ARREDONDANDO) R\$ 501.830,00											

ANEXO - PLANILHA DE CÁLCULOS (GRÁFICO)



Dados amostrais	Unitário Observado (R\$/m²)	Unitário Estimado (R\$/m²)
1	R\$ 9.480,00	R\$ 9.473,69
2	R\$ 8.520,00	R\$ 8.514,33
3	R\$ 9.000,00	R\$ 9.811,30
4	R\$ 10.200,00	R\$ 10.193,21
5	R\$ 8.560,71	R\$ 8.800,87

Grau de Fundamentação	II
-----------------------	----

Grau de Precisão	III
------------------	-----

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

Cliente		CPF	
Priscila de Lourdes Gorges			
Endereço	nº	Complemento	
Rua Alfredo Pujol	285	SL 61	
Santana	Município	SP	02017-007
	SÃO PAULO		

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 89.935 ficha -01- São Paulo, 25 de fevereiro de 2000

TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

IMÓVEL - A SALA COMERCIAL SOB Nº 62 localizada no 6º pavimento do "EDIFÍCIO EMPRESARIAL NORTE PAULISTA", situado à rua Alfredo Pujol, nº 285, no 8º Subdistrito - Santana, contendo a área real privativa de 75,200 m², área real comum de 74,677 m², área real total de 149,877 m² e a fração ideal no terreno de 2,0833%; cabendo-lhe 02 vagas individuais e indeterminadas, sujeitas ao uso de manobrista, na garagem localizada no 1º, 2º subsolos e pavimento térreo.

CONTRIBUINTE MUNICIPAL: 073.019.0141-0 - (A.M.)

PROPRIETÁRIA - CONSTRUTORA CONCITEC LTDA., com sede nesta Capital, à rua Antônio Clemente, nº 288, CNPJ. 58.110.180/0001-44.

REGISTRO ANTERIOR - R. 03, feito em 26 de abril de 1.995 na matrícula nº 28.651, R. 01, feito em 12 de janeiro de 1.996 na matrícula nº 80.357 e matrícula nº 82.552, feita em 06 de novembro de 1.996, todas desta Serventia. O Escrevente habilitado, Ricardo Rodrigues de Andrade, (Roberto Pivato). O Escrevente autorizado, Ricardo Rodrigues de Andrade, (José Roberto Milla Ferraz).

R. 01/89.935 - São Paulo, 25 de fevereiro de 2000. Pela escritura de 14 de janeiro de 2000, do 2º Tabelião de Notas, desta Capital, (livro 2.221 - pág. 375) a proprietária, CONSTRUTORA CONCITEC LTDA., já qualificada, transmitiu por venda feita a NILTON NORIYAKI KONNO, comerciante, RG. 3.427.900-SP, CPF. 055.868.018-68, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com SANAÉ KAJISHIMA KONNO, do lar, RG. 11.725.553-SP, CPF. 246.404.138-66, brasileiros, residentes e domiciliados - continua no verso -

Mod. 13

Página nº 1
Certidão na última página

matrícula 89.935 ficha -01- verso

nesta Capital, na rua Cônego Manoel Vaz, nº 550, aptº 21, pelo preço de R\$ 7.700,00 (sete mil e setecentos reais), a fração ideal do terreno de 2,0833%, que corresponde ao imóvel objeto desta matrícula, em cumprimento à promessa de venda e compra celebrada por instrumento particular datado de 07 de abril de 1.997, não registrada. O Escrevente habilitado, Ricardo Rodrigues de Andrade, (Roberto Pivato). O Escrevente autorizado, Ricardo Rodrigues de Andrade, (José Roberto Milla Ferraz).

R. 02/89.935 - São Paulo, 25 de fevereiro de 2000. Pela mesma escritura que deu origem ao R. 01, a proprietária, CONSTRUTORA CONCITEC LTDA., deu quitação ao adquirente constante do mesmo, NILTON NORIYAKI KONNO, casado com SANAÉ KAJISHIMA KONNO, todos já qualificados, da quantia de R\$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais), enquanto importaram as obras de construção do imóvel objeto desta matrícula, feita às expensas do adquirente, na vigência da promessa de venda e compra não registrada, ficando-lhe atribuído o mencionado imóvel, que vincula-se indissolavelmente à fração ideal de terreno de 2,0833% ora adquirida. O Escrevente habilitado, Ricardo Rodrigues de Andrade, (Roberto Pivato). O Escrevente autorizado, Ricardo Rodrigues de Andrade, (José Roberto Milla Ferraz).

R. 3 - 18/12/2018 - Prenotação nº 437.532 de 07/12/2018 - Pela escritura de 06 de dezembro de 2018, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabela de Notas do 2º Subdistrito de Tucuruvi, desta Capital (livro nº 2018 - páginas 213/222), os proprietários constantes dos Rs. 1 e 2, NILTON NORIYAKI KONNO, administrador de empresas, e sua mulher SANAÉ KAJISHIMA KONNO, aposentada, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Alfredo Pujol, nº 285, conjunto 61, já qualificados, deram em primeira e especial hipoteca e sem concorrência ao BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília, no Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, 2º andar (parte), Asa Sul, CNPJ. nº 00.000.000/0001-91, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado

Continua na ficha 02

Página nº 2
Certidão na última página

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CÓDIGO (CNS): 11.328-2

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 89.935 ficha 02

em R\$ 730.141,62, para os fins e efeitos do artigo 1.484 do Código Civil, e outras benfeitorias a ele acrescidas na vigência da presente escritura, em garantia do pagamento de todas as obrigações contradas e as que venham a ser contradas, presentes e futuras, pelo devedor, junto ao Banco, pelas agências ou dependências deste último situadas no Brasil ou exterior, inclusive por empréstimos, financiamentos rurais, agroindustriais, comerciais, à importação, à exportação, industriais, adiantamentos sobre contratos de câmbio (ACC ou ACE) e prestação de garantias bancárias, contratos em moeda estrangeira ou nacional, formalizados por Títulos de Créditos ou contratos, ficando desde já reconhecido pelo outorgante que as estipulações contratuais ou cedulares estarão caracterizadas nos respectivos instrumentos até o limite global de US\$ 194.704,43, equivalentes na data do título a R\$ 730.141,62, assumida por BAZAR - E COMMERCE LTDA - ME, com sede nesta Capital, na Rua Ezequiel Freire, nº 192, conj. 73, CNPJ. nº 17.934.669/0001-53. A presente hipoteca vigorará até 13 de novembro de 2048, ficando no entanto expressamente ajustado que a garantia hipotecária ora constituída subsistirá integralmente enquanto não forem liquidados todos os débitos, inclusive despesas extrajudiciais e judiciais, decorrentes das operações futuras a ela vinculadas, e demais condições constantes do título digitalizado no dia 07 de dezembro de 2018. (Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spínola Berenguer, Escrevente autorizado).

Sucessor de Ricardo Rodrigues de Andrade

Av. 4 - 15/01/2024 - Prenotação nº 514.711 de 02/01/2024 - Fica cancelada a hipoteca registrada sob nº 3, nesta matrícula, de conformidade com a autorização dada pelo credor, BANCO DO BRASIL S.A., nos termos do instrumento particular de quitação datado de 27 de dezembro de 2023. (Eliane Joia da Silva, Escrevente Habilitada - Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente autorizado).

Selo Digital: 11328232100000067914724C

R. 5 - 09/08/2024 - Prenotação nº 524.363 de 01/08/2024 - Pelo instrumento particular de 29 de julho de 2024, com caráter de escritura pública, nos termos da Lei nº 9.514/97, cumulada com as Leis Federais nºs 10.931/04 e Lei nº 11.795/08, os proprietários constantes dos Rs. 1 e 2, NILTON NORIYAKI KONNO e sua mulher, SANAÉ KAJISHIMA KONNO, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Ezequiel Freire, nº 192, conj. 73, já qualificados, transmitiram por venda feita a PRISCILA DE LOURDES GORGES, brasileira, solteira, maior, empresária, CPF. nº 053.449.719-58, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, nº 2.634, aptº 95, pelo preço de R\$ 650.000,00, o imóvel objeto desta matrícula. (Eliane Joia da Silva, Escrevente Habilitada - Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente autorizado).

Continua no verso.

Página nº 3
Certidão na última página

matrícula 89.935 ficha 02 verso

CNM 113282.2.0089935-86

de Andrade, Escrevente autorizado).

Selo Digital: 11328232100000067914724J

R. 6 - 09/08/2024 - Prenotação nº 524.363 de 01/08/2024 - Pelo mesmo instrumento particular que deu origem ao R. 5, a proprietária constante do mesmo, PRISCILA DE LOURDES GORGES, solteira, maior, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 648.000,00, para efeito do previsto no artigo 24, inciso VI, da Lei Federal nº 9.514/97, transferindo sua propriedade resolúvel a REMAZA ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Pedroso, nº 407 - Térreo, 1º, 2º e 3º andares, com entrada pela na Rua Arthur Prado, nº 201, CNPJ. nº 62.354.055/0001-57, em garantia da importância de R\$ 610.290,81, representada pela Cota nº 168, Grupo 1521, equivalente a 79,7927% do saldo devedor, o qual deverá ser pago através de 42 parcelas mensais e sucessivas, sendo 07 equivalentes a 1,5889% cada uma, e 34 parcela equivalentes a 1,9619%, e 01 parcela equivalente a 1,9658%, com vencimento inicial em 11 de agosto de 2024, todas as parcelas serão corrigidas pela variação mensal do INCC (Índice Nacional de Custo da Construção Civil) da FGV, e demais cláusulas, termos e condições constantes do título, digitalizado em 01/08/2024. (Eliane Joia da Silva, Escrevente Habilitada - Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente autorizado).

Selo Digital: 11328232100000067914824H

Av. 7 - 09/08/2024 - Prenotação nº 524.363 de 01/08/2024 - Pelo mesmo instrumento particular que deu origem ao R. 5, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que a alienação fiduciária registrada sob nº 6, nesta matrícula, foi feita em decorrência do Sistema de Consórcios, em nome da administradora REMAZA ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA, já qualificada, na qualidade de gestora dos negócios do grupo e de mandatária de seus interesses e direitos; sendo certo que, em conformidade com o disposto no artigo 5º, §5º, da Lei Federal nº 11.795/08, os bens e direitos adquiridos pela administradora em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observando que: I - não integram o ativo da administradora; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III - não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dados em garantia de débito da administradora. (Eliane Joia da Silva, Escrevente Habilitada - Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente autorizado).

Continua na ficha 03

Página nº 4
Certidão na última página

Cliente	Priscila de Lourdes Gorges		CPF
Endereço	Rua Alfredo Pujol	nº	285
	Município		SL 61
Santana	SÃO PAULO	SP	02017-007



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO - CNS 11328-2MATRÍCULA
89.935FICHA
03

CNPJ

113282.2.0089935-86

Selo Digital: 113282331000000087914924D

Av.8- 07/08/2026 - Prenotação nº 542.626 de 18/07/2025 -
Procedo esta averbação "ex-officio", por força do disposto no art. 440-AQ, § 1º, letra "a", do
Provimento nº 149/2023 do CNJ, para ficar constando que o Código de Endereçamento Postal -
CEP do imóvel objeto desta matrícula é 02017-010. (Caroline de Souza Caleguer Machado - João
Henrique Alves Messias, Escrevente Autorizado).-

Selo Digital: 113282331000000095198228E

Av.9- 07/08/2026 - Prenotação nº 542.626 de 18/07/2025 -
Pelo requerimento datado de 08 de julho de 2.025, subscrito pela credora fiduciária, REMAZA
ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, já qualificada, instruído com a intimação feita
a fiduciante, PRISCILA DE LOURDES GORGES, solteira, maior, já qualificada, e da certidão
de curso de prazo sem purgação de mora, devidamente arquivados junto ao processo de
intimação nº 3.502, prenotado sob nº 542.626 em 18 de julho de 2.025, nesta Serventia, e nos
termos do requerimento datado de 15 de julho de 2.026, procede-se nos termos do § 7º do artigo
26 da Lei Federal nº 9.514/97, modificada pela Lei 10.931/04, a CONSOLIDAÇÃO da
propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da credora fiduciária, REMAZA
ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, já qualificada. Dá-se ao presente para efeitos
fiscais o valor de R\$ 648.000,00.- (Caroline de Souza Caleguer Machado - João Henrique Alves
Messias, Escrevente Autorizado).-

Selo Digital: 113282331000000095198328C

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

André Shodi Hirai
Oficial Substituto

Oficial...: R\$ 45,88
Estado...: R\$ 13,04
IPESP...: R\$ 8,92
Reg.Civil...: R\$ 2,41
Trib.Just...: R\$ 3,15
ISSQN...: R\$ 0,94
MF...: R\$ 2,20
TOTAL...: R\$ 76,54

Pedido nº 1.352.537, de 20/07/2026.
Matrícula: 89935

Recibo provisório de serviço: 0000001352537
<https://mha.prefeitura.sp.gov.br/ptp.aspx>

189990



1.352.537

Página nº 5
Certidão na última página



1.352.537

Última página

	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024
PREFEITURA DE SÃO PAULO	
FAZENDA	
	Cadastro do Imóvel: 073.019.0141-0
Local do Imóvel: R ALFREDO PUJOL, 285 - SALA COMERCIAL61 ED EMPR NORTE PAULISTA CEP 02017-010 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana	
Endereço para entrega da notificação: R ALFREDO PUJOL, 285 - SALA COMERCIAL61 ED EMPR NORTE PAULISTA CEP 02017-010	
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL	
Dados cadastrais do terreno: Área incorporada (m²): 1.093 Área não incorporada (m²): 0 Área total (m²): 1.093	Testada (m): 26,50 Fração ideal: 0,0209
Dados cadastrais da construção: Área construída (m²): 150 Área ocupada pela construção (m²): 929 Ano da construção corrigido: 1998	Padrão da construção: 4-C Uso: comercial
Valores de m² (R\$): - de terreno: 3.168,00 - da construção: 3.103,00	
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): - da área incorporada: 114.366,00 - da área não incorporada: 0,00 - da construção: 349.088,00 Base de cálculo do IPTU: 463.454,00	
Reservado 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 13/10/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/	
Data de Emissão: 15/07/2024 Número do Documento: 2.2024.002817900-1 Solicitante: TALITHA CARDOSO SILVA (CPF 496.950.038-00)	