



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

## PARECER TÉCNICO MERCADOLÓGICO / LAUDO



### LOCALIZAÇÃO

**RUA JOAQUIM MOREIRA DIAS, 178 – JARDIM AVELINO, SÃO PAULO – SP,  
CEP: 03226-050 (EDIFÍCIO RESIDENCIAL “PAÇO DAS VERTENTES”,  
APARTAMENTO Nº 31).**

**VALOR DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA: R\$ 748.012,55 (SETECENTOS E  
QUARENTA E OITO MIL E DOZE REAIS E CINQUENTA E CINCO CENTAVOS),  
REF. AGOSTO DE 2022.**

Edilson Pires Pereira  
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL  
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR  
CRECI SP 124.107 CNAI 15859  
E-mail [piresavaliacoes@pericia.gru.br](mailto:piresavaliacoes@pericia.gru.br)



**PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.**

## **INTRODUÇÃO**

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, e com as resoluções do conselho federal de corretores de imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2016, (D.O.U de 26/06/2006), (D.O.U de 26/06/2007), dispõem sobre a competência do corretor de imóveis para elaboração de laudos e parecer técnicos de avaliação mercadológica regulamentam a sua forma de elaboração.

## **METODOLOGIA UTILIZADA**

Para a realização do presente trabalho, utilizou-se o método comparativo direto de dados de mercado, que permite a determinação do valor, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e característica intrínsecas e extrínsecas semelhantes.

As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizada.

Edilson Pires Pereira  
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL  
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR  
CRECI SP 124.107 CNAI 15859  
E-mail [piresavaliacoes@pericia.gru.br](mailto:piresavaliacoes@pericia.gru.br)



## IMÓVEL AVALIANDO

CIDADE	ENDEREÇO	DEFINIÇÃO DO IMÓVEL	M <sup>2</sup>	CARTÓRIO DE REG. DO IMÓVEL	MATRÍCULA
SÃO PAULO – SP	RUA JOAQUIM MOREIRA DIAS, 178 – JARDIM AVELINO, SÃO PAULO – SP, CEP: 03226-050 (EDIFÍCIO RESIDENCIAL “PAÇO DAS VERTENTES”, APARTAMENTO Nº 31).	RESIDENCIAL	ÁREA ÚTIL DE 130,10M <sup>2</sup> , ÁREA COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL DE 59,92M <sup>2</sup> , ÁREA COMUM DE DIVISÃO PROPORCIONAL DE 87,30M <sup>2</sup> , PERFAZENDO A ÁREA CONSTRUÍDA DE 277,32M <sup>2</sup> (TOTAL).	6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP	128.974

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** “IMÓVEL: O apartamento - tipo nº 31, localizado no 4º pavimento do **EDIFÍCIO RESIDENCIAL “PAÇO DAS VERTENTES”**, situado à Rua Joaquim Moreira Dias, nº 178, esquina com a Rua João Rodrigues Gago, no **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, com a área útil de 130,10m<sup>2</sup>, a área comum de divisão não proporcional de 59,92m<sup>2</sup>, correspondente ao direito de uso de duas vagas para abrigar 2 automóveis de passeio, sujeito a manobrista, na garagem, mais área comum de divisão proporcional de 87,30m<sup>2</sup>, perfazendo a área construída de 277,32m<sup>2</sup> e correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 0,035169. O terreno resultante dos lotes nºs 01, 02, 03, 04, 05 e 06, da quadra nº 25, do Jardim Avelino, onde se acha construído o referido Edifício, encerra a área de 1.880.00m<sup>2</sup>”.

**IMÓVEL CADASTRADO NA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO – SP: Sob o nº 051.066.0190-8 (INDIVIDUAL).**

Código do IPTU informado: **051.066.0190-8**

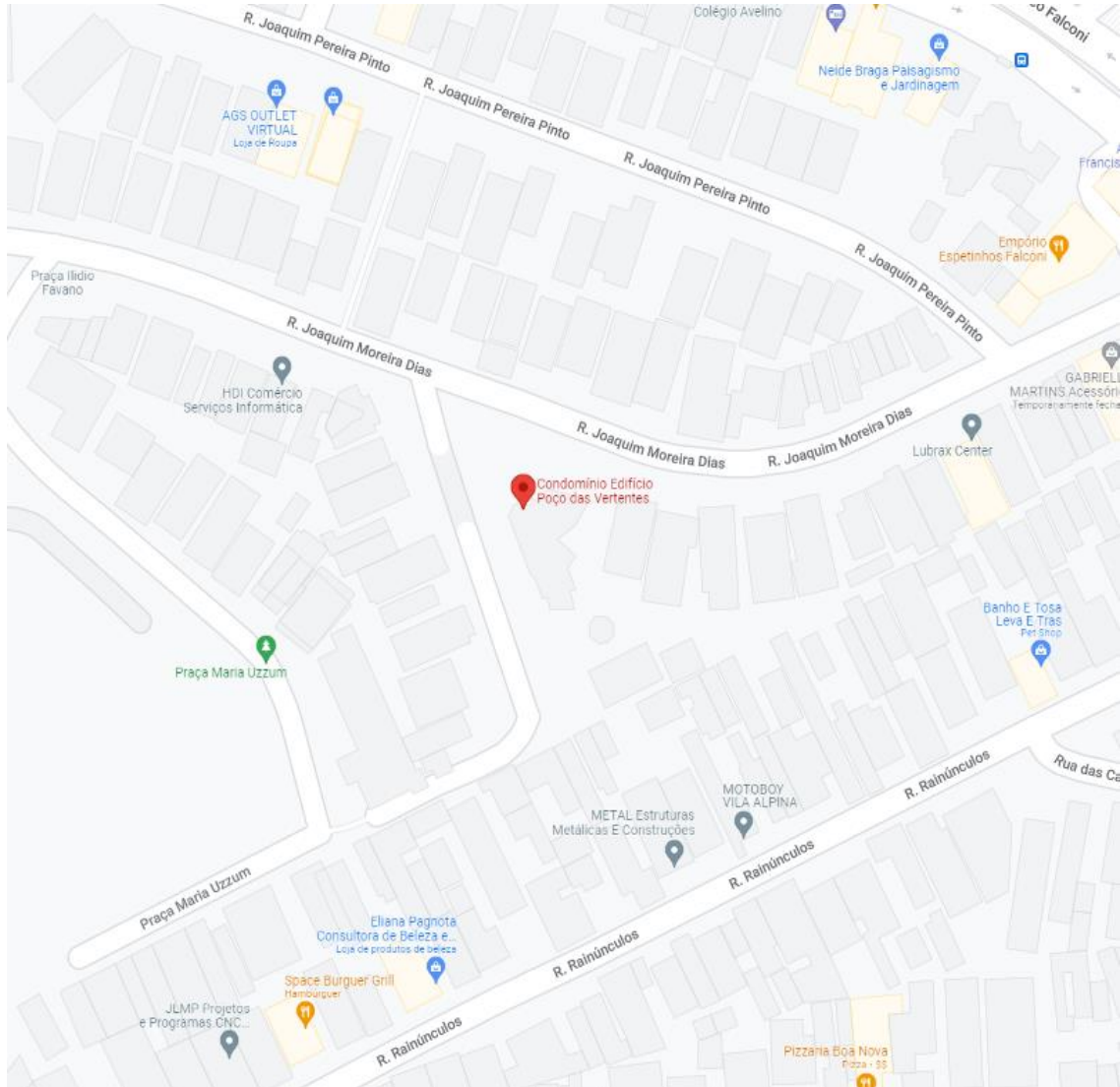
Informações  
Complementares

Não consta informação sobre legislação de preservação para o Código do IPTU pesquisado. Esta informação não vale como documento oficial.



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

## LOCALIZAÇÃO EM RELEVO DO IMÓVEL AVALIANDO



Edilson Pires Pereira  
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL  
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR  
CRECI SP 124.107 CNAI 15859  
E-mail [piresavaliacoes@pericia.gru.br](mailto:piresavaliacoes@pericia.gru.br)





PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

## REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA 01

Apartamento à venda em Vila Prudente com 130m<sup>2</sup>, 3 quartos, 1 suíte e 2 vagas, R\$ 790.000,00. COD. 1MD2VHV. Plataforma e Anunciante: Loft, Telefone: 11 4020-2208 ou 0800-591-2208.

Loft > Apartamento em São Paulo > Vila Prudente > Rua Joaquim Moreira Dias > Imóvel 1MD2VHV

**Apartamento à venda em Vila Prudente com 130 m<sup>2</sup>, 3 quartos, 1 suíte, 2 vagas**

Condomínio Edifício Residencial Paco Das Vertentes • Rua Joaquim Moreira Dias • Vila Prudente, São Paulo-SP

**Apartmento**  
7º andar ou acima

**130 m<sup>2</sup>**  
R\$ 6.076 /m<sup>2</sup>

**3 quartos**  
1 suíte

**2 vagas**

**4 Banheiros**

**Portaria**  
24h

**Mobiliado**

Valor à vista  
**R\$ 790.000**  
Entenda este valor

Agendar visita

Tirar dúvidas

Agende sua visita gratuita e sem compromissos

Parcelas a partir de **R\$ 6.496/mês**

Condomínio **R\$ 1.300/mês**

IPTU **R\$ 551/mês**

CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO

LINK: [HTTPS://LOFT.COM.BR/IMOVEL/APARTAMENTO-RUA-JOQUIM-MOREIRA-DIAS-VILA-PRUDENTE-SAO-PAULO-3-QUARTOS-130M2/1MD2VHV](https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-joaquim-moreira-dias-vila-prudente-sao-paulo-3-quartos-130m2/1md2vhv)

Edilson Pires Pereira  
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL  
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR  
CRECI SP 124.107 CNAI 15859  
E-mail [piresavaliacoes@pericia.gru.br](mailto:piresavaliacoes@pericia.gru.br)



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

## REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA 02

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 137m<sup>2</sup> por R\$ 760.000,00. COD. AP02942. Plataforma: VivaReal, Anunciante: Torres e Picolomini Emprer. Imobiliários, Telefone: 11 3469-9696 ou 11 98954-8309.

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

5 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Jardim Avelino / Rua Joaquim Moreira Dias

**Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 137 m<sup>2</sup> por R\$ 760.000** COD. AP02942

Rua Joaquim Moreira Dias - Jardim Avelino, São Paulo - SP. VER NO MAPA

137m<sup>2</sup> 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (12)

SÃO PAULO - Apartamento Padrão - JARDIM AVELINO  
APARTAMENTO A VENDA, JARDIM AVELINO  
137m<sup>2</sup>  
03 Dormitórios 1 suíte com armários planejado  
Varanda  
Sala 2 ambientes estar e jantar  
02 Vagas  
01 Lavabo  
03 banheiros  
Lazer Completo  
Salão de Jogos, Salão de Festas, Churrasqueira, Fitness, Piscina Adulto e Infantil  
Portaria 24hrs  
Documentação em ordem

Metrô e trens próximos  
Apartamentos próximos da Estação São Caetano Do Sul Prefeito Walter Braido

COMPRA  
**R\$ 760.000**

Condomínio R\$ 1.300  
IPTU R\$ 530

ANUNCIANTE  
Torres e Picolomini Empr.  
Imobiliários

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

(11) 3469-9696 VER TELEFONE

Mais 3 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

LINK: [HTTPS://WWW.VIVAREAL.COM.BR/IMOVEL/APARTAMENTO-3-QUARTOS-JARDIM-AVELINO-ZONA-LESTE-SAO-PAULO-COM-GARAGEM-137M2-VENDA-RS760000-ID-2522407758/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-avelino-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-137m2-venda-rs760000-id-2522407758/)

Edilson Pires Pereira  
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL  
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR  
CRECI SP 124.107 CNAI 15859  
E-mail [piresavaliacoes@pericia.gru.br](mailto:piresavaliacoes@pericia.gru.br)



**PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.**

## REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA 03

Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 130m<sup>2</sup> por R\$ 680.000,00. COD. S893194244. Plataforma: VivaReal, Anunciante: Quinto Andar Vendas, Telefone: 11 3230-4186.

The screenshot shows a VivaReal listing for an apartment. The main title is "Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 130 m<sup>2</sup> por R\$ 680.000". The listing includes a grid of photos showing the interior (kitchen, living area, bedrooms, bathrooms) and an exterior view. Key details include:
 

- Price: R\$ 680.000
- Condomínio: R\$ 1.200
- IPTU: R\$ 375
- Area: 130m<sup>2</sup>
- Rooms: 3 quartos, 4 banheiros, 1 suite, 2 vagas
- Location: Rua Joaquim Moreira Dias, Jardim Avelino, São Paulo - SP
- Code: S893194244

 The listing also features a "Quero visitar" button, a "Quero mais informações" button, and a "Ver telefone" button. A note indicates that 14 people were interested in the property in the last hours.

**LINK: [HTTPS://WWW.VIVAREAL.COM.BR/IMOVEL/APARTAMENTO-3-QUARTOS-JARDIM-AVELINO-ZONA-LESTE-SAO-PAULO-COM-GARAGEM-130M2-VENDA-RS680000-ID-2545370264/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-avelino-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-rs680000-id-2545370264/)**

Edilson Pires Pereira  
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL  
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR  
CRECI SP 124.107 CNAI 15859  
E-mail [piresavaliacoes@pericia.gru.br](mailto:piresavaliacoes@pericia.gru.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA CONCEICAO CERVEIRA DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2022 às 15:14, sob o número WVIP22701128439. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002773-30.2019.8.26.0009 e código 1151FF5D.



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

## REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA 04

Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 130m<sup>2</sup> por R\$ 799.999,00. COD. AP18698. Plataforma: VivaReal, Anunciante: B E G IMÓVEIS, Telefone: 11 4750-5988 ou 11 94756-8523.

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Jardim Avelino / Rua Joaquim Moreira Dias

**Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 130 m<sup>2</sup> por R\$ 799.999** COD. AP18698

Condomínio Edifício Residencial Paço das Vertentes • Rua Joaquim Moreira Dias, 178 - Jardim Avelino, São Paulo - SP VER NO MAPA

130m<sup>2</sup> 3 quartos 4 banheiros 2 vagas 1 suíte

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (5)

Apartamento à venda, 130 m<sup>2</sup> por R\$ 799.999,00 - Jardim Avelino - São Paulo/SP  
Apartamento no Paço das Vertentes com 130m<sup>2</sup> de área construída

3 Dormitórios sendo 1 suíte, 2 Vagas de garagem  
Sala com Sacada, Cozinha, Área de serviço e 4 Banheiros

Condomínio conta com, Piscina, Espaço Gourmet, Área Verde, Portaria 24h e Elevador.

Nas Proximidades  
Parque Ecológico Professora Lygia Natalizio Diogo, Escola Colégio Avelino, Escola C/ P Conv Mary Anne.

\*Valores de condomínio e IPTU podem sofrer alteração sem nosso conhecimento.  
Sujeito a confirmação de disponibilidade.\*  
Entre em contato conosco pelo WhatsApp

B&G Imóveis atendimento com qualidade e rapidez! Creci 25-158 |

Metrô e trens próximos  
Apartamentos próximos da Estação São Caetano Do Sul Prefeito Walter Braido

COMPRAR  
**R\$ 799.999**

Condomínio R\$ 1.300  
IPTU R\$ 551

ANUNCIANTE  
**B E G IMÓVEIS**

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

(11) 4750-5988 VER TELEFONE

LINK: [HTTPS://WWW.VIVAREAL.COM.BR/IMOVEL/APARTAMENTO-3-QUARTOS-JARDIM-AVELINO-ZONA-LESTE-SAO-PAULO-COM-GARAGEM-130M2-VENDA-RS799999-ID-2567740924/](https://www.vivareal.com.br/IMOVEL/APARTAMENTO-3-QUARTOS-JARDIM-AVELINO-ZONA-LESTE-SAO-PAULO-COM-GARAGEM-130M2-VENDA-RS799999-ID-2567740924/)

Edilson Pires Pereira  
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL  
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR  
CRECI SP 124.107 CNAI 15859  
E-mail [piresavaliacoes@pericia.gru.br](mailto:piresavaliacoes@pericia.gru.br)





PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

## HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E RESULTADOS DAS COLETAS EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

### PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

REFERÊNCIA	V.V (R\$)	M <sup>2</sup>	R\$ V.M <sup>2</sup>
R1	790.000,00	130	6.076,92
R2	760.000,00	137	5.547,44
R3	680.000,00	130	5.230,86
R4	799.999,00	130	6.153,83
<b>SOMA</b>	<b>3.029.999,00</b>	<b>527</b>	<b>5.749,52</b>
<b>MÉDIA</b>	<b>757.499,75</b>	<b>131,75</b>	<b>5.749,52</b>

Fórmula: Soma / Referências = V.T

Soma de todas referencias  
para calcular a média.

V.T / Referências = Média

Valor total dividido pela quantidade de referencias, para encontrar a média de valores.

### I A – VALORES REFERENCIAIS (01 Á 04) X (M<sup>2</sup> IA) = VALOR

I A	VALOR MÉDIO M <sup>2</sup>	ÁREA DO I A	AVALIAÇÃO I A
VT	5.749,52	130,10	748.012,55

Fórmula: VM<sup>2</sup> X M<sup>2</sup> I A = VI

valor médio do metro quadrado, multiplicado pelo metro quadrado do imóvel avaliado, que é igual ao valor do imóvel avaliado.

Edilson Pires Pereira  
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL  
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR  
CRECI SP 124.107 CNAI 15859  
E-mail [piresavaliacoes@pericia.gru.br](mailto:piresavaliacoes@pericia.gru.br)



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

## CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e característica intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o método comparativo direto de dados de mercado ponderando as características e atributos dos dados obtidos por meios de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levado em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário normalmente diferente das flutuações e tendências de outros ramos da economia.

**Conclui-se que o valor de mercado do imóvel, objeto deste parecer técnico de avaliação mercadológica é de R\$ 748.012,55 (setecentos e quarenta e oito mil e doze reais e cinquenta e cinco centavos), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento) para cima ou para baixo.**

Agradecemos a oportunidade de preparar este trabalho, nos colocamos à disposição de vossa excelência para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 29 de agosto de 2022.

**Atenciosamente,**



**EDILSON PIRES PEREIRA**  
**Corretor e Perito Avaliador**  
**CRECI-SP 124.107 CNAI 15859**

Edilson Pires Pereira  
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL  
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR  
CRECI SP 124.107 CNAI 15859  
E-mail [piresavaliacoes@pericia.gru.br](mailto:piresavaliacoes@pericia.gru.br)



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

# MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO

## Nº 128.974 – 6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP

### ANEXO 01

Edilson Pires Pereira  
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL  
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR  
CRECI SP 124.107 CNAI 15859  
E-mail [piresavaliacoes@pericia.gru.br](mailto:piresavaliacoes@pericia.gru.br)

fls. 223



Valide aqui a certidão.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

6.º REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula  
128.974

ficha  
01

ACC

São Paulo,

18

de junho

de 1996

**IMÓVEL:** O apartamento-tipo nº 31, localizado no 4º pavimento do **EDIFÍCIO RESIDENCIAL "PAÇO DAS VERTENTES"**, situado à Rua Joaquim Moreira Dias, nº 178, esquina com a Rua João Rodrigues Gago, no 26º **SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, com a área útil de 130,10m<sup>2</sup>, a área comum de divisão não proporcional de 59,92m<sup>2</sup>, correspondente ao direito de uso de duas vagas para abrigar 2 automóveis de passeio, sujeito a manobrista, na garagem, mais a área comum de divisão proporcional de 87,30m<sup>2</sup>, perfazendo a área construída de 277,32m<sup>2</sup> e correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 0,035169. O terreno resultante dos lotes nºs 01, 02, 03, 04, 05 e 06, da quadra nº 25, do Jardim Avelino, onde se acha construído o referido Edifício, encerra a área de 1.880,00m<sup>2</sup>.

**PROPRIETÁRIOS:** GRUPO MUNHOZ INCORPORAÇÕES S/C. LTDA., inscrita no CGC/MF sob nº 54.661.368/0001-20, com sede nesta Capital, à Rua Capitão Pacheco Chaves, nº 1.041.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.3/M.39.123, R.3/M.58.165, R.2/M.63.312, R.3/M.76.736, R.3/M.80.530, R.3/M.85.953, feitos em 17/04/1.986 e R.3/M.80.529, em 09/05/1.986, e, instituição e especificação de condomínio registrada sob nº 5 na matrícula nº 99.486, em 18/06/1.996, todas deste Registro.

**CONTRIBUINTE:** 051.066.0182-7 (área maior).

O OFICIAL *substituto*

\* \* \* \* \*

Av.1/M.128.974 em 18 de junho de 1.996  
A presente matrícula foi aberta, nos termos do item 45, "a",  
Cap. XX - Prov. 58/89 - N.S.C.G.J.

*Nilton Luiz Foloni*

NILTON LUIZ FOLONI  
Escrivente Autorizado

\* \* \* \* \*

continua no verso



Valide aqui  
a certidão.

matricula

128.974

ficha

02

R.2/M.128.974 em 20 de janeiro de 1.997 ACC  
Por escritura lavrada aos 23 de dezembro de 1.996, pelo 24º  
Serviço Notarial desta Capital, LQ 3.313, fls. 92vº, a  
proprietária, GRUPO MUNHOZ INCORPORAÇÕES S/C LTDA., já  
qualificada, transmitiu por VENDA feita a JOSÉ MARIA GUEDES  
JUNIOR, brasileiro, desquitado, comerciante, RG nº 869.140-  
SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 273.385.928-53,  
domiciliado à Rua Oratório, nº 290, Móoca, nesta Capital,  
pelo preço de R\$17.686,61, a fração ideal do terreno,  
objeto desta matrícula, o qual, conforme consta do título,  
não faz parte do ativo permanente da transmitente, sendo  
que as benfeitorias foram custeadas pelo ora adquirente.

  
DURVAL BORGES DE CARVALHO  
Substituto

\* \* \* \* \*

R.3/M.128.974 em 20 de janeiro de 1.997  
Pela mesma escritura mencionada no R.2 desta matrícula,  
GRUPO MUNHOZ INCORPORAÇÕES S/C LTDA, na qualidade de  
incorporadora do empreendimento CONJUNTO RESIDENCIAL PAÇO  
DAS VERTENTES, deu quitação a JOSÉ MARIA GUEDES JUNIOR,  
desquitado, já qualificado, da quantia de R\$100.224,10,  
enquanto importaram as obras de construção do apartamento  
nº 31 objeto da presente matrícula, feita as expensas dele  
adquirente, na vigência da promessa de venda e compra, não  
registrada, passando portanto dita unidade a pertencer-lhe  
com exclusividade, ficando-lhe atribuída por vincular-se  
indissolúvelmente à fração ideal do terreno de 0,035169%,  
adquirida conforme R.2 desta matrícula.

  
DURVAL BORGES DE CARVALHO  
Substituto

\* \* \* \* \*

R.4/M.128.974 em 16 de setembro de 1.999 ACC  
Por escritura lavrada aos 20 de janeiro de 1.999, pelo 17º  
Tabelião de Notas desta Capital, Livro nº 3.013, pág. 327 a  
341, o proprietário, JOSÉ MARIA GUEDES JUNIOR, separado  
judicialmente, já qualificado, deu em primeira, única e  
especial hipoteca o imóvel objeto desta (inclusive  
outros imóveis) a COMPANHIA ANTARCTICA PAULISTA INDÚSTRIA

continua na ficha 02



Valide aqui a certidão.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula  
128.974

ficha  
02

*o substituto*  
São Paulo, 18 de junho de 1.996

BRASILEIRA DE BEBIDAS E CONEXOS, com sede nesta Capital, à Avenida Presidente Wilson, nº 274, inscrita no CGC/MF sob nº 60.522.000/0001-83, para garantia da dívida assumida por DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS UNIDAS LTDA., CGC nº 48.786.404/0001-89, com sede nesta Capital, à Av. Presidente Wilson, nº 139, sala 2, do valor de R\$2.763.023,32, pagavel através de 23 parcelas de R\$60.065,74, cada uma, mensais e consecutivas, mais uma 24ª parcela no valor de R\$1.381.511,32, as quais serão corrigidas mediante aplicação sobre o saldo devedor da taxa de juros de 15% ao ano, mais a variação cambial estipulada pela instituição financeira, vencendo-se a primeira em 03 de maio de 1.999, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até final liquidação, com as demais cláusulas e condições constantes no título. Para efeitos do artigo 818 do C.C., o imóvel objeto desta matrícula, inclusive outros, foram avaliados em R\$2.763.023,32.

*SERGIO MATEUS ROMERO*  
Escrevente Autorizado

\* \* \* \* \*

AV-5/M.128.974 em 23 de outubro de 2001 acc  
Fica cancelada a HIPOTECA registrada sob nº 4 nesta matrícula, em virtude da autorização dada pela credora, nos termos do instrumento particular datado de 05 de junho de 2001.

*ANTONIO JOSÉ DA SILVA AFFONSO*  
Substituto

\* \* \* \* \*

AV-6/M.128.974 em 07 de abril de 2017  
**PROTOCOLO OFICIAL Nº 639.767 (ARROLAMENTO DE BENS).**  
Por mandado datado de 10 de fevereiro de 2017, expedido nos autos de arrolamento de bens - liminar nº 0017601-54.2016.8.26.0100, processados perante o Juízo de Direito da 37ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, requerida por **CHRISTIAN CARLIER (Espólio)**, CPF nº 126.959.938-03, em face de **JOSÉ MARIA GUEDES JÚNIOR**, CPF nº 273.385.928-53, e outros, foi determinado o arrolamento cautelar em relação ao imóvel objeto desta matrícula.

*Rita de Cássia Oldal Scabora*  
Escrevente Autorizada

\* \* \* \* \*

CONTINUA NO VERSO

Valide aqui  
a certidão.

Protocolo 810942 - Pag 4

matrícula

**128.974**

ficha

**02**

verso

**AV.7/128.974 - PENHORA - Averbado em 19 de maio de 2022 - Protocolo nº 773.599 de 09/05/2022 - Pela certidão de penhora expedida pelo sistema *Penhora Online* da ARISP, datada de 07 de maio de 2022, auto realizado em 02 de dezembro de 2019, expedida nos autos da Ação de Execução Civil, Ordem nº 0002773-30.2019.8.26.0009, processados perante o Juízo de Direito do 1º Ofício Cível do Foro Regional de Vila Prudente, desta Capital, movida pelo **EDIFÍCIO RESIDENCIAL PAÇO DAS VERTENTES**, inscrita no CNPJ sob nº 67.144.303/0001-59, em face de: 1) **CLEIDE BELLINI GUEDES**, CPF nº 376.065.494-00; 2) **SUELY GUEDES SIVIERO**, CPF nº 470.246.828-68; e, 3) **JOSE MARIA GUEDES JUNIOR**, CPF nº 273.385.928-53, o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO**, para garantia da dívida no valor de **R\$817.286,61**, tendo sido nomeada depositária, **CLEIDE BELLINI GUEDES**, já qualificada.**

(Selo Digital:142935331000000077368622U)

*Renata Aparecida Coufo Gomes*

Renata Aparecida Coufo Gomes - Escrevente Autorizada

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3E6HD-HCWN4-H8937-K4R7N>

saec

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA CONCEICAO CERVEIRA DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2022 às 15:14, sob o número WVIP22701128439. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002773-30.2019.8.26.0009 e código 1151FF5D.



Valide aqui a certidão.



Protocolo 810942 - Pag 5

\*810942\*

Pedido nº 810942

Oficial Rafael R. Gruber

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, quarta-feira, 24 de agosto de 2022.

Meire Carboneiro - Escrevente Autorizada. (assinatura digital)

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

**Atenção:** Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XVI, item 60, alínea "c", e Proc. 02.04824/6 da 1º Vara de Registros Públicos).

Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 38,17	R\$ 10,85	R\$ 7,43	R\$ 2,01	R\$ 2,62	R\$ 1,83	R\$ 0,78	R\$ 63,69

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCI**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

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

Selo Digital: 1429353C3000000083743622M



Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3E6HD-HCWN4-H8937-K4R7N>

Documento assinado digitalmente por MARINA CONCEICAO CERVEIRA DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2022 às 15:14, sob o número WVIP22701128439. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002773-30.2019.8.26.0009 e código 1151FF5D.