



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA  
32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES**

**Processo:** 0007162-71.2022.8.26.0100

**Ação:** Cumprimento de sentença - Rescisão / Resolução

**Exequente:** Cumprimento de sentença - Rescisão / Resolução

**Executada:** José Augusto e outro

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

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Imóvel - Padaria 01**

# ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

## 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) Conclusão..... 33
- 15) Encerramento
- 16) anexo I, II e III

# ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

## **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.

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**3 – LOCALIZAÇÃO**

**Imóvel** localizado – Rua: José Antonio Coelho , 552  
**Bairro: Vila Mariana**  
**São Paulo**

**4 - VISTORIA**

Durante a realização da vistoria, esta perita foi acompanhada pelo Sr. Antonio Carlos Augusto, filho do executado, e segundo informações prestadas por ele, ele é o proprietário do imóvel, no qual esteve presente durante toda a diligência, prestando informações relevantes acerca do imóvel.

Segundo relato do Sr. Antonio, originalmente tratava-se de dois imóveis distintos, os quais foram posteriormente unificados e reformados , originando o imóvel atualmente objeto da perícia.

Verificou-se que o número do contribuinte constante na matrícula do imóvel juntada aos autos refere-se a um cadastro antigo, não sendo possível localizar informações correspondentes nos sistemas da Prefeitura Municipal nem na plataforma GeoSampa, apesar das diversas pesquisas realizadas por esta signatária.

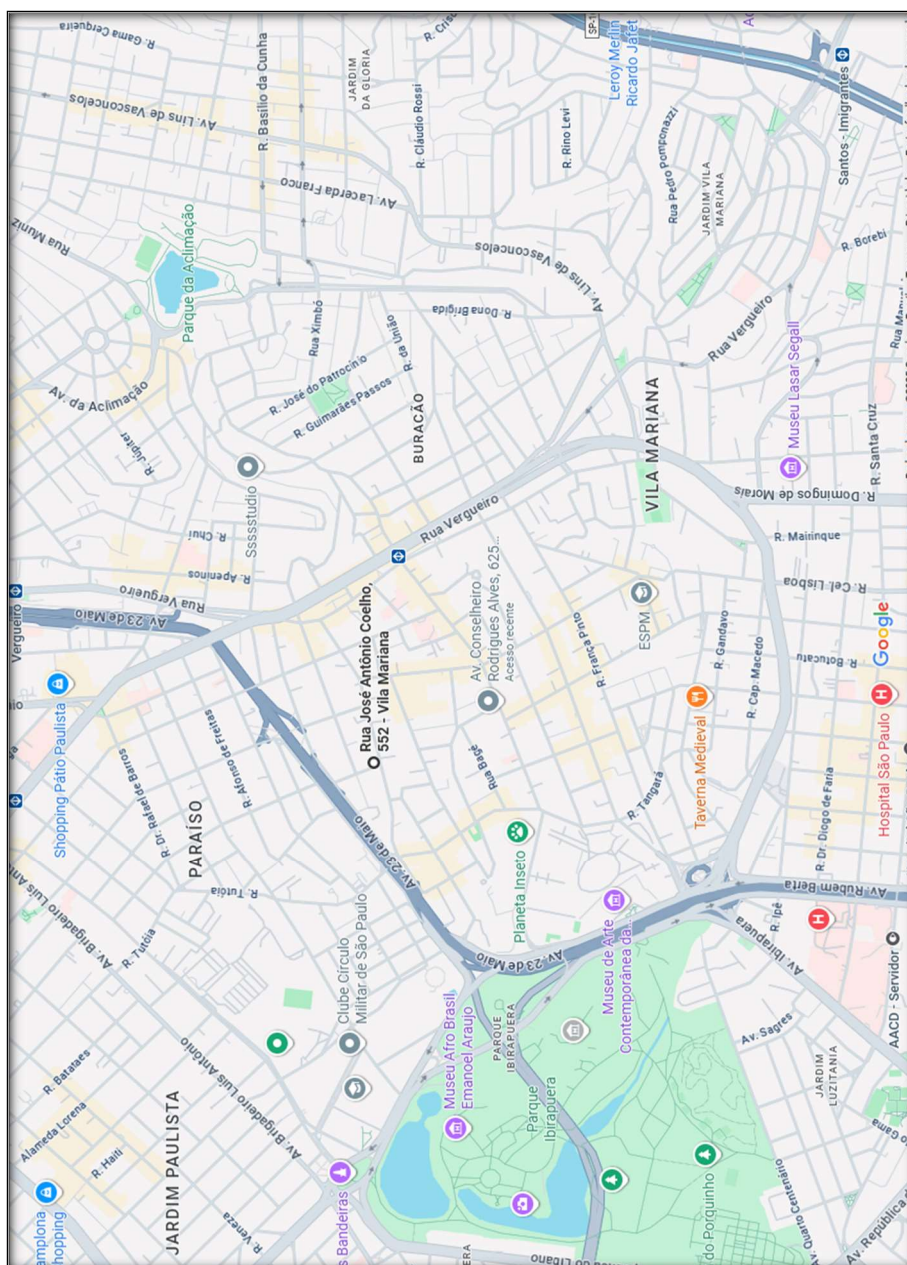
Diante disso, esta perita entrou em novo contato com o Sr. Antonio, solicitando a folha de pagamento do IPTU, a qual contém o número de contribuinte atualizado, necessário para a conclusão do presente laudo e na qual foi enviada à signatária.

A vistoria foi realizada sem quaisquer intercorrências.

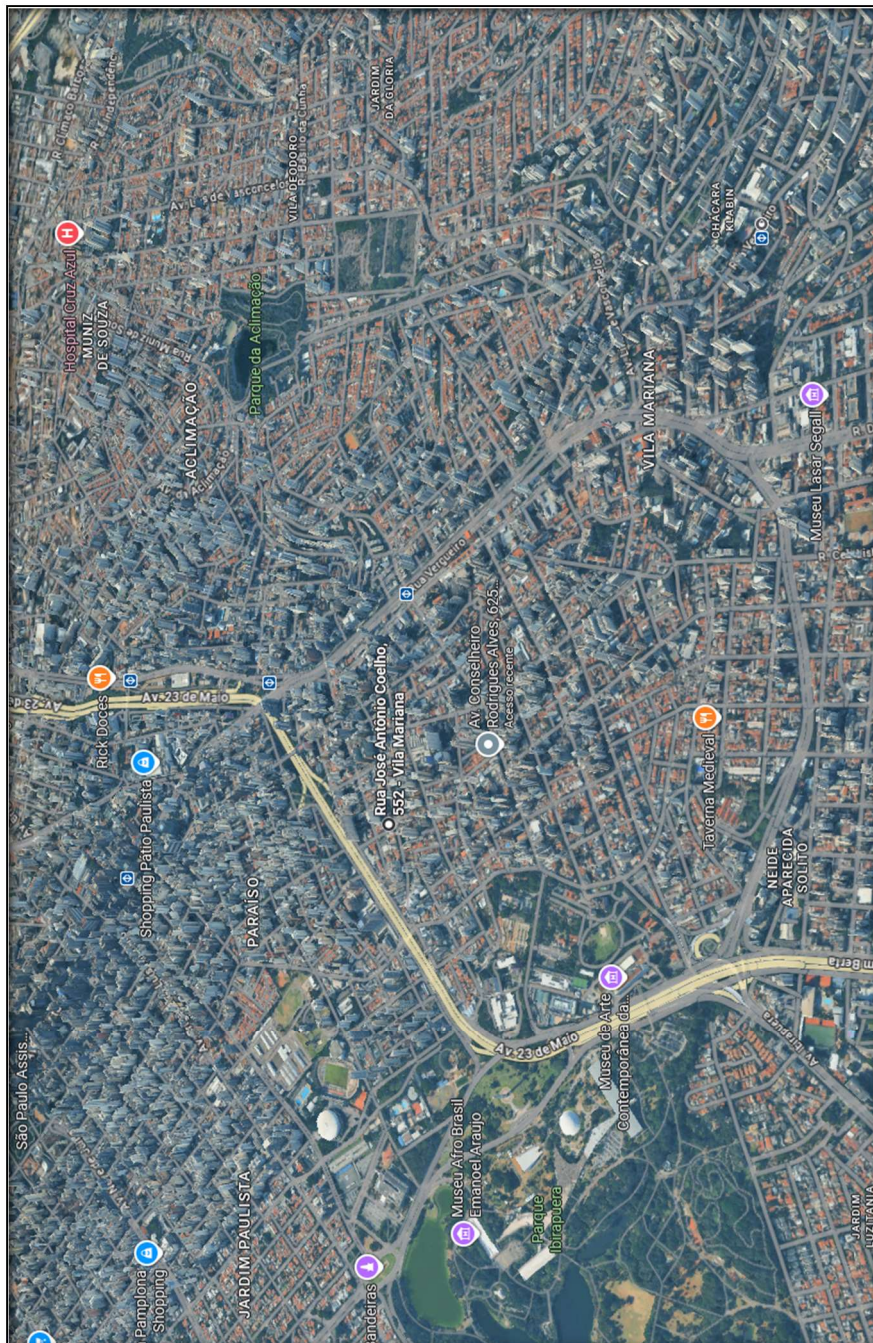
# ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

## Localização por mapa - macro região



**Localização por satélite**



## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

### **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**

Inserido em zona urbana consolidada (bairro da Vila Mariana), com predominância de uso misto (residencial e comercial).

A via possui pavimentação asfáltica, calçamento regular e boa arborização. O imóvel encontra-se em ponto estratégico, com fácil acesso por transporte público, a cerca de 500 metros da Estação Ana Rosa do Metrô, e com fluxo de pedestres e veículos.

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel faz parte de terreno em suave acive..

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

Tipo de uso: Comercial (Serviços de alimentação – panificação, lanchonete e restaurante por quilo).

- Imóvel em 03 níveis, de esquina com padrão construtivo comercial, adaptado para operação de padaria e restaurante.
- Possui área interna com ambiente integrado, composta por: setor de panificação, vitrines de atendimento, balcão de lanches, buffet self-service e salão com mesas para consumo no local.
- A fachada apresenta comunicação visual padronizada e vitrine em vidro, com boa visibilidade a partir da via pública.

Imóvel acessível, com rampas e estacionamento privativo.

**6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA**

**Matrícula de Imóvel nº 112.733 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de SP.**

Obs: o CRI respectivo a este imóvel objeto da lide conforme juntado aos autos, encontra-se com número contribuinte antigo , portanto não contem todas as informações atualizadas.

Contudo foi utilizado a folha do IPTU com dados recentes enviada pelo Sr Antonio filho do executado à esta perita.

## **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 e 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.

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 FACHADA**



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



**ASPECTOS GERAIS RUA**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

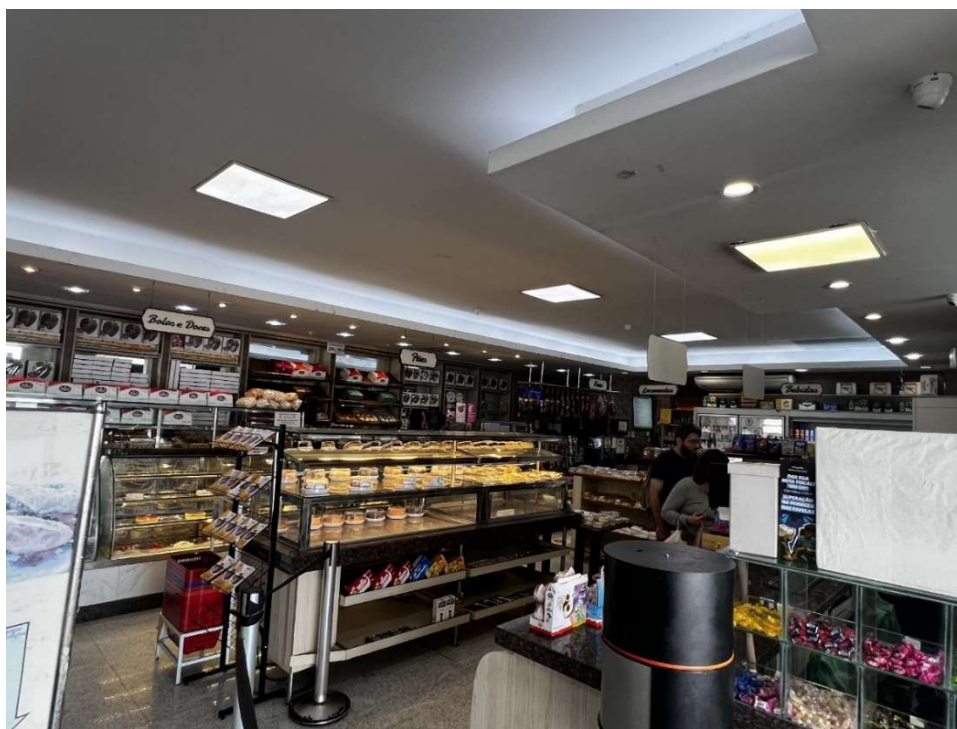


**ASPECTOS GERAIS RUA**

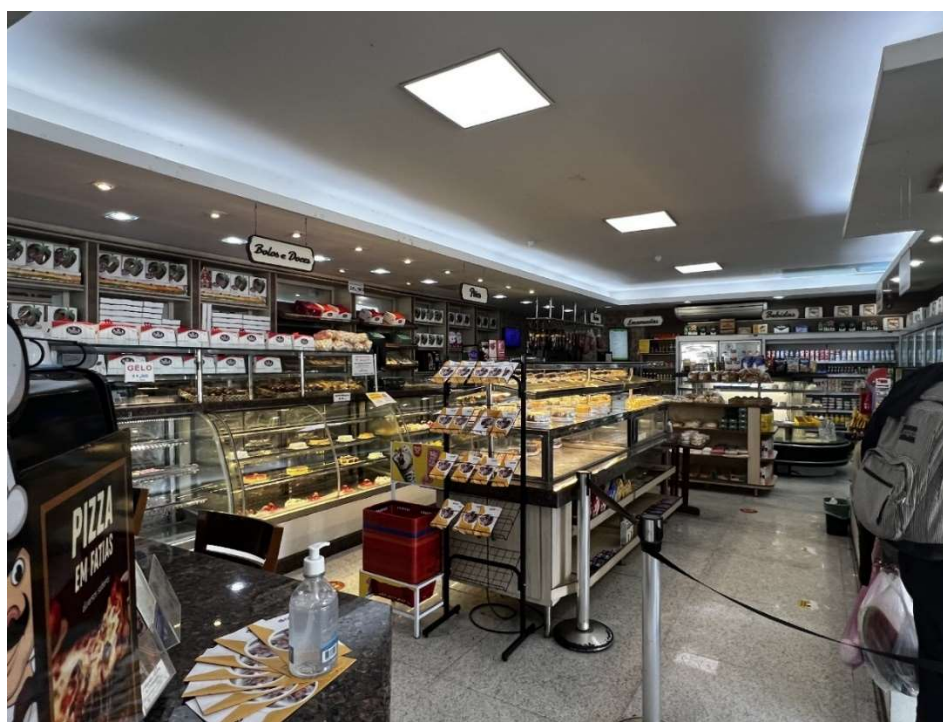


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



**ASPECTOS GERAIS INTERNO**





**ASPECTOS GERAIS INTERNO**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial



**ASPECTOS GERAIS INTERNO**



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

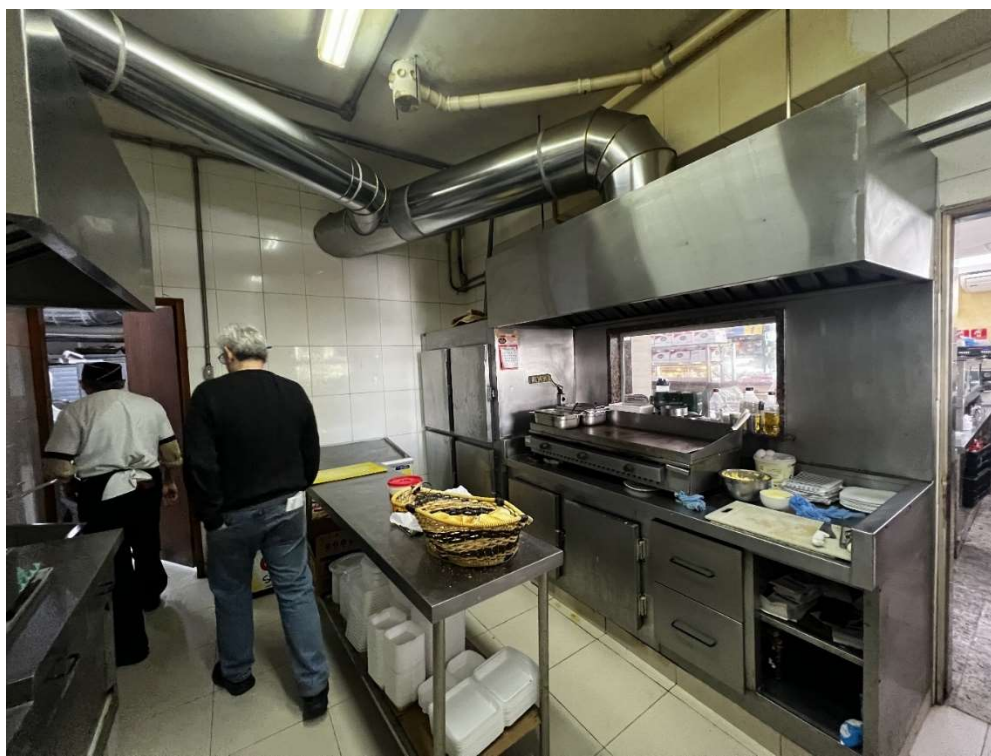


**ASPECTOS GERAIS INTERNO**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

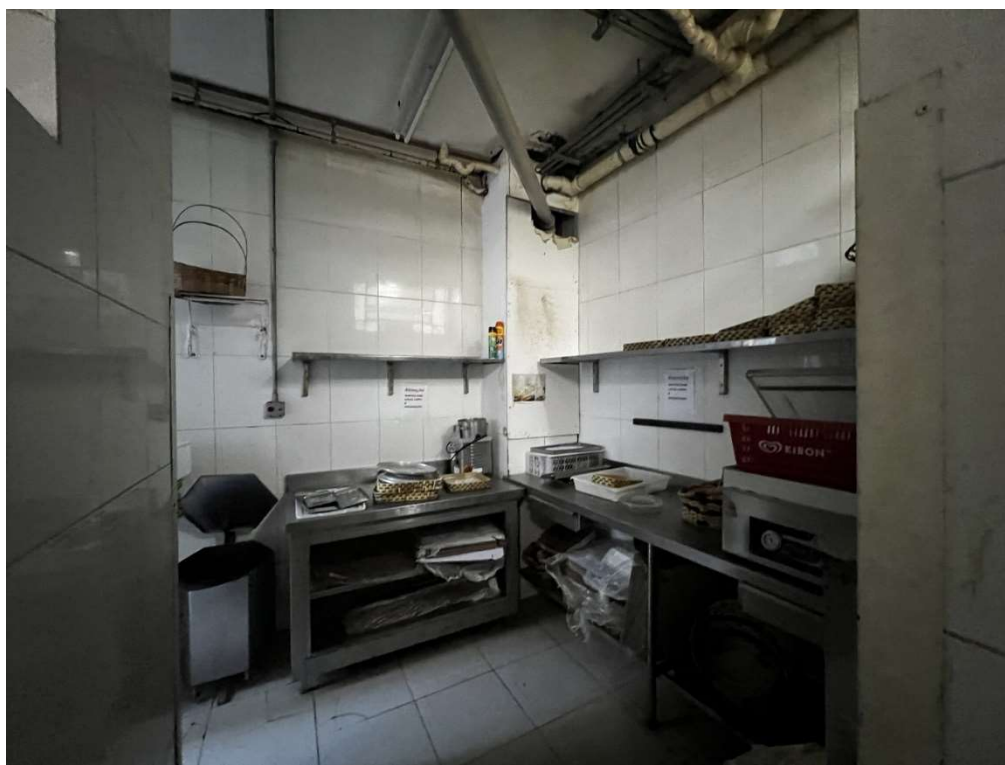


**ASPECTOS GERAIS INTERNO**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

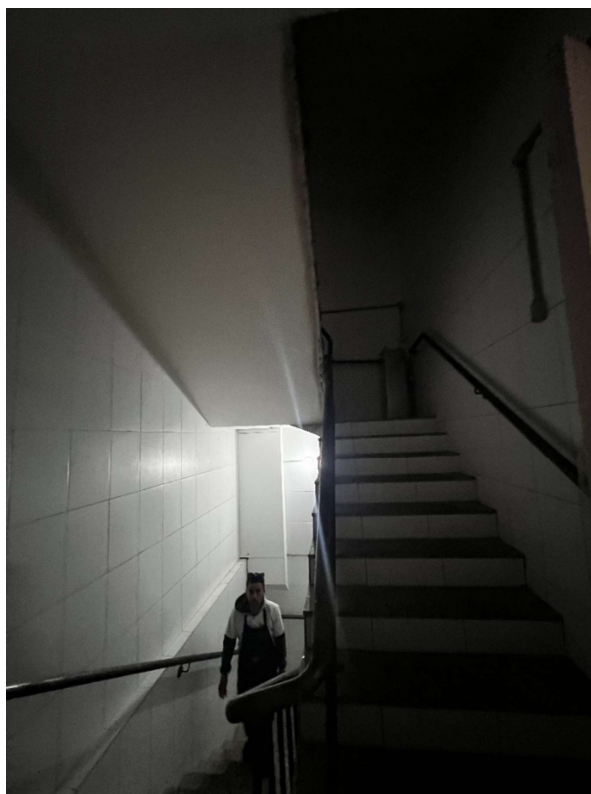


**ASPECTOS GERAIS INTERNO**



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



**ASPECTOS GERAIS INTERNO**

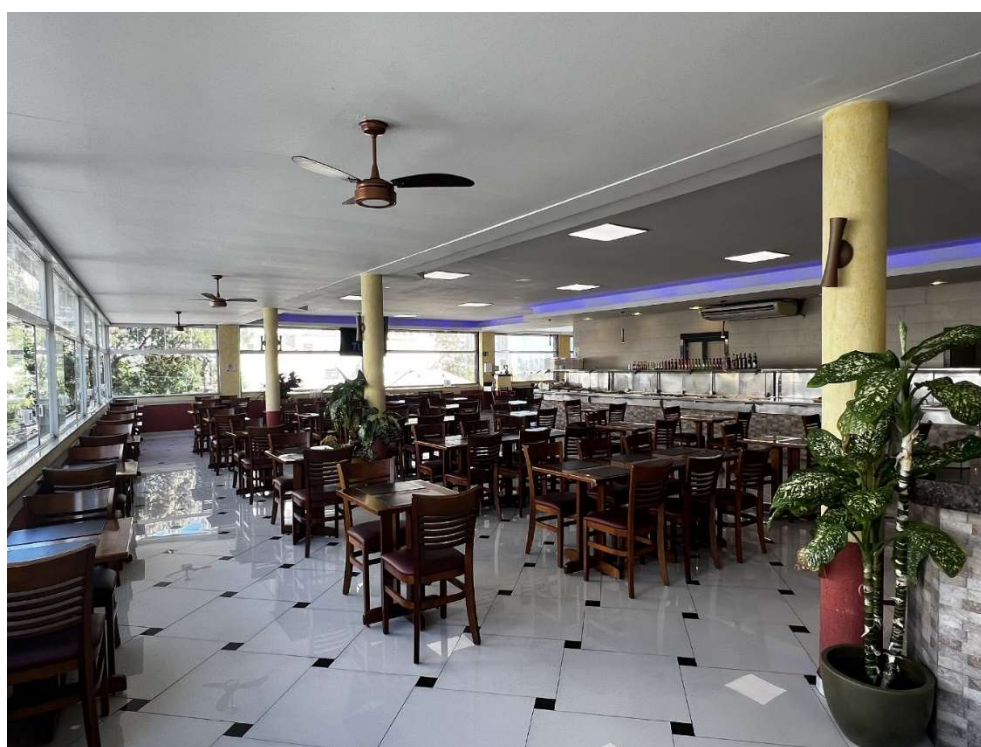


**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

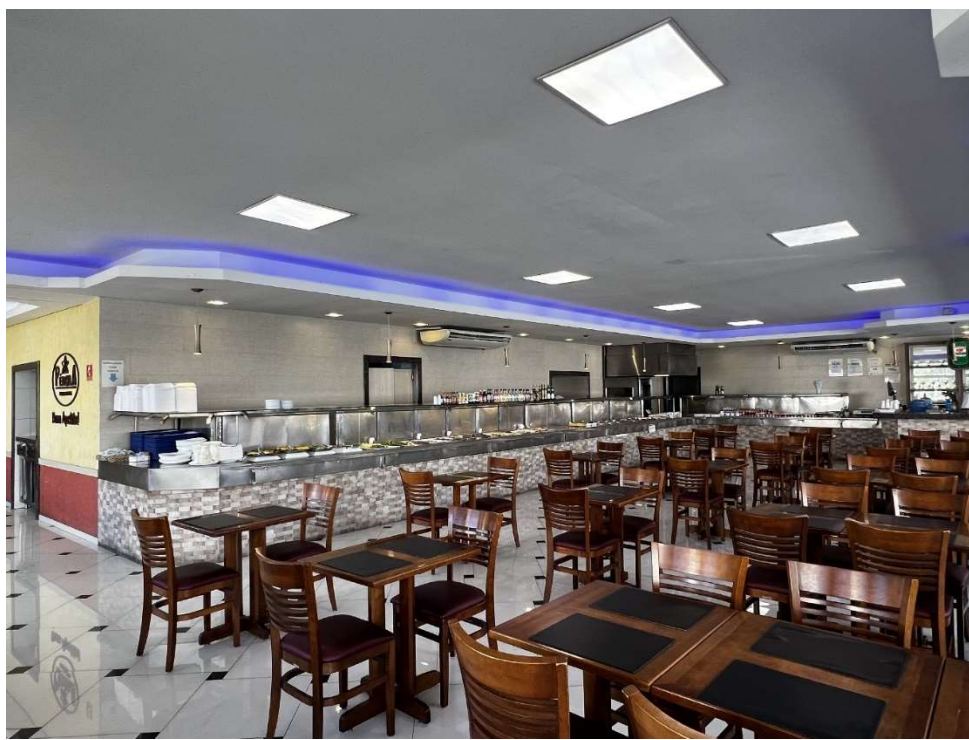


**ASPECTOS GERAIS INTERNO**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

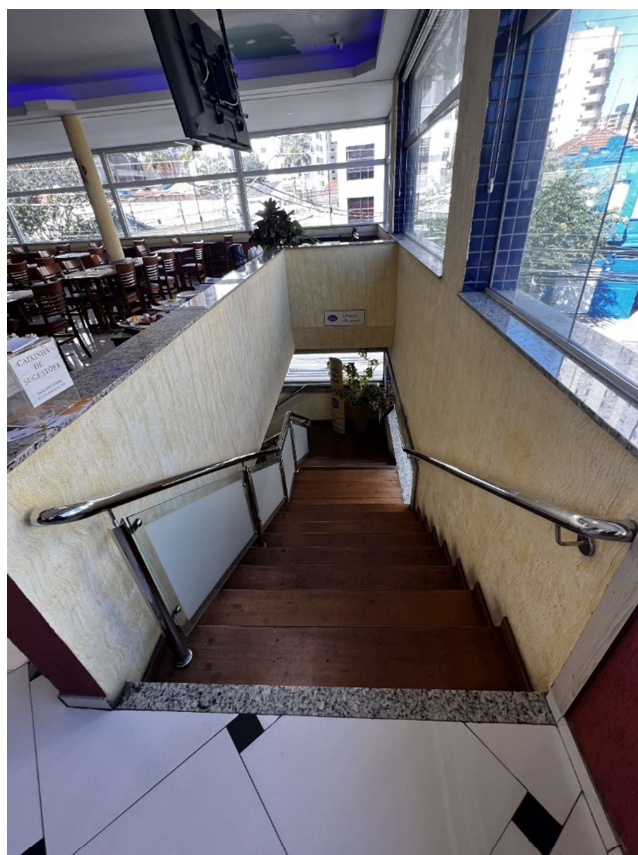


**ASPECTOS GERAIS INTERNO**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial



**ASPECTOS GERAIS INTERNO**

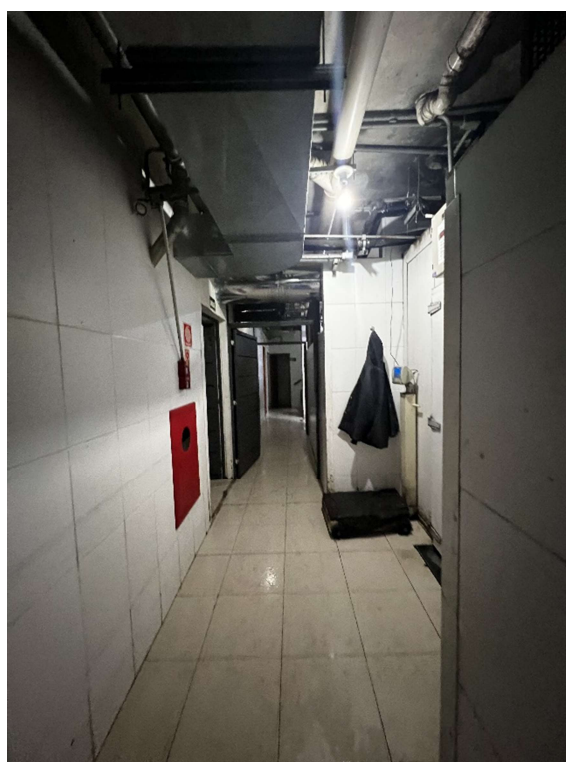


**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial



**ASPECTOS GERAIS INTERNO**



---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – Perita Judicial

**10 – RESUMO DE ÁREAS**

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

**Imóvel periciado**

- área terreno: 417,00 m<sup>2</sup>
- área construída 1.200,00m<sup>2</sup>

*Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a Área de 1.200,00 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 relativamente comparáveis na região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área do imóvel, conforme relação abaixo:

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 01

Tipo: imóvel comercial

Endereço: Rua: Tutóia

Área: 728 m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 6.000.000,00

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-paraiso-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-728m2-venda-RS6000000-id-2652504083/?source=ranking%2Crp>



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02

Tipo: imóvel comercial

Endereço: Rua Maestro Cália

Área: 500m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 3.700.000,00

<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-500m2-venda-RS3700000-id-2698509478/?source=ranking%2Crp>



---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03

Tipo: imóvel comercial

Endereço: Rua Caravelas, 187

Área: 540m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 6.000.000,00

<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-540m2-venda-RS6000000-id-2828904694/?source=ranking%2Crp>



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 04

Tipo: imóvel comercial

Endereço: Rua: Cubatão

Área: 226m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 4.000.000,00

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-paraiso-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-226m2-venda-RS4000000-id-2575335820/?source=showcase%2Crp>



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05

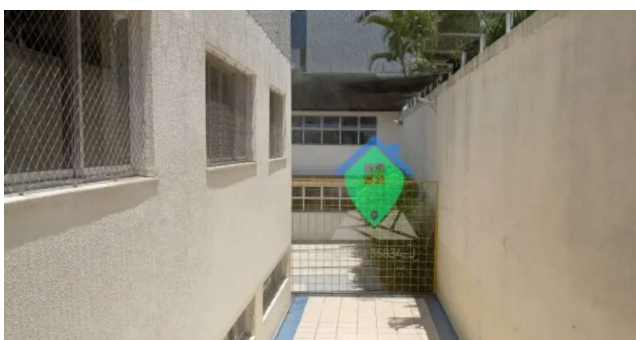
Tipo imóvel comercial

Endereço: Rua Humberto I, 266

Área: 580 m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 5.800.000,00

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-1-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-580m2-venda-RS5800000-id-2825332027/?source=ranking%2Crp>



## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR homogeneização	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO R\$ / m <sup>2</sup>
1	R\$6.000.000,00	1,00	0,9	R\$5.400.000,00	728	R\$ 7.417,58
2	R\$3.700.000,00	1,00	0,9	R\$3.330.000,00	500	R\$ 6.660,00
3	R\$6.000.000,00	1,00	0,9	R\$5.400.000,00	540	R\$ 10.000,00
4	R\$2.350.000,00	1,00	0,9	R\$2.115.000,00	270	R\$ 7.833,33
5	R\$5.800.000,00	1,00	0,9	R\$5.220.000,00	580	R\$ 9.000,00
6	R\$3.500.000,00	1,00	0,9	R\$3.150.000,00	560	R\$ 5.625,00
						R\$ 46.535,92
<b>PREÇO METRO QUADRADO</b>						<b>R\$ 7.755,99</b>
						R\$7.755,99
					-30,00%	R\$5.429,19
					30,00%	R\$10.082,78
<b><u>imóvel avaliando</u></b>		1,10		área terreo + pav superior.	800	R\$6.825.267,64
		0,50		0,5% andar subsolo	400	R\$1.551.197,19
						<b>R\$8.376.464,84</b>

A média aritmética dos preços tratados por m<sup>2</sup> de área dos elementos de referência em oferta resulta em R\$ 7.755,99 /m<sup>2</sup>

Contudo, após a apuração dos valores por metro quadrado (m<sup>2</sup>) das amostras selecionadas, procedeu-se ao saneamento dos dados, em conformidade com as normas técnicas pertinentes, de modo a garantir a representatividade, a coerência estatística e a confiabilidade dos resultados.

Na sequência, aplicaram-se os parâmetros obtidos à área objeto da lide, permitindo, assim, a determinação do valor de mercado do imóvel em questão.

### **13- INTERVALO DE DISCREPÂNCIA**

Sobre a média encontrada de R\$ 7.755,99 /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:

$$\text{R\$ } 7.755,99 / \text{m}^2 / \text{m}^2 - 30\% = \text{R\$ } 5.429,19 / \text{m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$\text{R\$ } 7.755,99 / \text{m}^2 / \text{m}^2 + 30\% = \text{R\$ } 10.082,78 / \text{m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

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:**

**R\$ 8.376.464,84 (após saneamento da amostra) ou R\$ 8.377.000,00 por arredondamento de mercado.**

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**14- 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 no **Rua: José Antonio Coelho , 552 Bairro: Vila Mariana - SP** pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

**VALOR IMÓVEL = R\$ 8.377.000,00**

(Oito milhões , trezentos e setenta e sete mil reais )

(Válido para Setembro 2025)

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**15- ENCERRAMENTO**

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 38 ( trinta e oito folhas).

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

São Paulo, 18 de Setembro de 2025.

**Ana Paula Nicolau Machado**

CREA - 506100518

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

16- ANEXO I – CERTIDÃO IPTU 2025

**IPTU2025**  
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

**Notificação de Lançamento**

CADASTRO DO IMÓVEL: 037.013.0313-4  
DATA BASE: 01/01/2025  
EXERCÍCIO: 2025  
M: 01

CONTRIBUENTE(S): JOSE AUGUSTO  
CPF/CNPJ: 024.635.988-91

CASO ALGUM DESSES DADOS ESTEJA INCORRETO, A ATUALIZAÇÃO É OBRIGATÓRIA  
ACESSE O SITE WWW.PREFEITURA.SP.GOV.BR/IPTU/ATUALIZACAO PARA SOLICITAR A CORREÇÃO

LOCAL DO IMÓVEL:  
R JOSE ANTONIO COELHO N552  
VL MARIANA  
04011-061 CODLOG=10773-5

MENSAGENS:  
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

VENCIMENTOS	
Única	14/02/25 114.153,48
1ª)	14/02/25 11.768,40
2ª)	14/03/25 11.768,40
3ª)	14/04/25 11.768,40
4ª)	14/05/25 11.768,40
5ª)	14/06/25 11.768,40
6ª)	14/07/25 11.768,40
7ª)	14/08/25 11.768,40
8ª)	14/09/25 11.768,40
9ª)	14/10/25 11.768,40
10ª)	14/11/25 11.768,40

USO: 40-NAO RESIDENCIAL  
COB: 11 CIII: SZU 1 TT/EF: 02/1 TESTADA: 22,40 ÁREA OCUPADA: 400 ACC: 2016

ÁREAS (M2)	VALOR M2 (R\$)	FATORES	BASE DE CÁLCULO (R\$)	FATOR	RESULTADO
CONSTRUÇÃO	1.200 X 3.245,00	OBSOLESCÊNCIA 0,9300	3621420,00	ESPECIAL 1,0000	= (A)
TERRENO INCORPORADO	417 X 6.555,00	PROFUNDIDADE 0,9487	3371173,00	ESPECIAL 1,0000	= (B)
EXCESSO DE ÁREA		TIPO TERRENO 1,3000			= (C)

BASE DE CÁLCULO (R\$)	ALÍQUOTA	DESCONTO / ACRÉSCIMO	IMPOSTOS CALCULADOS	FATOR ESPECIAL	IMPOSTOS CORRIGIDOS	DEDUÇÕES	IMPOSTO A PAGAR
(A)+(B) (R\$) - DESCONTO	PREDIAL 0,0150	PREDIAL R\$ + 23.470,37	PREDIAL R\$ 128.359,26	PREDIAL 1,0000	PREDIAL R\$ 128.359,26	PREDIAL R\$ - 10675,26	PREDIAL R\$ 117.684,00 = (D)
C) (R\$)	TERRITORIAL	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$ ***** = (E)

**CIDADE DE SÃO PAULO**

TOTAL DO IPTU (D) + (E) = 117.684,00

DEBITO DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA =

**TOTAL A PAGAR (R\$)**  
117.684,00

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**16- ANEXO II – CERTIDÃO DADOS CADASTRAIS PREFEITURA**

		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025</b>	
<b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA			
<b>Cadastro do Imóvel: 037.013.0313-4</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R JOSE ANTONIO COELHO, 552 VL MARIANA CEP 04011-061 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R JOSE ANTONIO COELHO, 552 VL MARIANA CEP 04011-061			
<b>Contribuinte(s):</b> INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	417	Testada (m):	22,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	417		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	1.200	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	400	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	2016		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	6.555,00		
- da construção:	3.245,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	3.371.173,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	3.621.420,00		
Base de cálculo do IPTU:	6.992.593,00		
			
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 <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/12/2025, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**16- ANEXO III – CERTIDÃO REGISTRO IMÓVEL**

**Ver íntegra do CRI às fls., 346/353 dos autos**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 Comarca de São Paulo - Capital

matrícula **112.733** ficha **01** São Paulo, **3 de julho de 2012**

**IMÓVEL:** PRÉDIO localizado na Rua José Antonio Coelho n. 552, esquina da Rua Artur de Almeida, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, medindo o respectivo terreno 22,15m de frente para a referida Rua José Antonio Coelho; 10,80m da frente aos fundos, do lado esquerdo da Rua Artur de Almeida, com a qual faz esquina; 12,25m do lado direito, onde confronta com o imóvel n. 548 da Rua José Antonio Coelho; e 22,95m nos fundos, confrontando com o imóvel n. 203 da Rua Artur de Almeida, com a área total de 245,30m2.

**CONTRIBUINTE:** 037.013.0077-1

**PROPRIETÁRIOS:** MORENO DINELLI, RG n. 821.340-SSP/SP, CPF(MF) n. 024.684.768-91, construtor civil, e sua mulher FLORA LEARDI DINELLI, RG n. 908.985-SSP/SP, CPF(MF) n. 031.962.368-89, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à edição da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua José Antonio Coelho n. 552, nesta Capital.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Transcrição n. 50.451, de 26.1.1961, deste Registro.

*[Assinatura]*  
 Flauzilino Araújo dos Santos  
 OFICIAL

AV. 01 – Em 3 de julho de 2012

Ref. prenotação n. 306.783, de 29 de junho de 2012

**ÓBITO:** Averba-se, nos termos do Formal de Partilha expedido em 23 de novembro de 2009, pelo Juízo de Direito da 5ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central desta Comarca da Capital, nos autos da Ação de Inventário n. 100.06.198139-3, o falecimento de MORENO DINELLI, ocorrido em 20 de agosto de 2006, conforme cópia da certidão de óbito n. 33.139, fls. 126V, livro C-0056, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 34º Subdistrito – Cerqueira César, desta Capital. (Microfilme n. 306.783).

*[Assinatura]*  
 Benito Carlos Neres Peixoto  
 Escrevente

*[Assinatura]*  
 Flauzilino Araújo dos Santos  
 OFICIAL

R. 02 – Em 3 de julho de 2012

Ref. prenotação n. 306.783, de 29 de junho de 2012

**PARTILHA:** Do Formal de Partilha mencionado na averbação anterior, expedido nos .....(continua no verso).....

1º página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 14:45, sob o número WJMJ25421930750. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007162-71.2022.8.26.0100 e código bvN8yOOR.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Comarca de São Paulo - Capital  
CNS 11.145-0  
São Paulo, 18 de janeiro de 2017

matricula 112.733 ficha 04

Procede-se a esta averbação nos termos do art. 213, I, "a" da Lei n. 6.015/73, em retificação ao R.11 supra, para consignar que conforme Escritura Pública de Novação lavrada em 9 de setembro de 2016, página 341, no livro n. 4.501, do 16º Tabelião de Notas desta Capital, microfilmada sob n. 350.882, em 22.9.2016, e requerimento firmado nesta Capital em 5 de janeiro de 2017, o valor relativo a dívida anterior é de R\$ 1.694.379,74 (um milhão seiscentos e noventa e quatro mil trezentos e setenta e nove reais e setenta e quatro centavos), e R\$ 443.463,67 (quatrocentos e quarenta e três mil quatrocentos e sessenta e três reais e sessenta e sete centavos), e o valor da garantia do pagamento das contribuições vincendas. (Microfilme n. 353.822).

Luís Carlos Costa Escrivente Flauzilino Araújo dos Santos OFICIAL

AV. 14 – Em 30 de outubro de 2019  
Ref. prenotação n. 383.311, de 24 de outubro de 2019

**AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO:** Procede-se a esta averbação nos termos da Certidão expedida em 10 de outubro de 2019, pela 7ª Vara Cível do Foro Central Cível desta Comarca da Capital, instruída com requerimento formalizado em São Bernardo do Campo - SP, em 21 de outubro de 2019, para consignar o ajuizamento da Ação de Execução de Título Extrajudicial n. 1076190-17.2019.8.26.0100, movida por BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CNPJ(MF) n. 90.400.888/0001-42, em face de PEROLA DOS PAES LTDA., CNPJ(MF) n. 04.066.175/0001-52; JOSÉ AUGUSTO, CPF(MF) n. 024.635.988-91; e ANTONIO CARLOS AUGUSTO, CPF(MF) n. 103.814.328-40, no valor de R\$ 350.140,94 (trezentos e cinquenta mil cento e quarenta reais e noventa e quatro centavos). (Microfilme n. 383.311).  
Selo Digital Nº 11145033112733001001419S.

Araceli Medeiros Menonça Escrivente Flauzilino Araújo dos Santos OFICIAL

AV. 15 – Em 6 de dezembro de 2021  
Ref. prenotação n. 411.843, de 1º de dezembro de 2021

Conforme Cadastro n. 202112.0114.01929835-1A-130, disponibilizado em 1º de dezembro de 2021 na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo - SP (Tribunal Regional do

------(continua no verso)-----

matricula 112.733 ficha 04 verso

Trabalho da 2ª Região), por decisão proferida nos autos da Ação n. 10014062420165020058, foi decretada a indisponibilidade dos bens de JOSE AUGUSTO, CPF n. 024.635.988-91. (Microfilme n. 411.843).  
Selo Digital Nº 11145033112733001001521J.


Araceli Medeiros Menonça Escrivente Flauzilino Araújo dos Santos OFICIAL

CERTIDÃO DIGITAL  
FLAUZILINO ARAUJO DOS SANTOS  
PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/1973, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, bem como sua autenticidade e integridade serem comprovadas. São Paulo, data e hora abaixo indicadas.

Assinatura Digital

Ao Oficial:	R\$ 38,17	Certidão expedida às 08:39:19 horas de dia 12/08/2022
Ao Estado:	R\$ 10,85	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por
Ao DPESP:	R\$ 7,43	30 dias (NSC/ISP, XVI, 15, "c").
Ao Reg. Civil:	R\$ 2,01	Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em
Ao TJSP:	R\$ 2,62	https://selodigital.sp.jus.br
Ao Município:	R\$ 0,78	Nº SELO: 1114503300000103457822A
Ao MPSP:	R\$ 1,83	CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDAS
Total:	R\$ 63,69	CONF. ART.12, LEI 15.331/2002.



# ANA PAULA NICOLAU MACHADO

---

Arquiteta – Perita Judicial

Última página