



EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI

PROCESSO Nº 1016595-86.2019.8.26.0068

Massa Falida JPTE Engenharia Ltda

Evandro Moura de Siqueira, avaliador judicial, inscrito no Creci/SP sob nº 203.255, com escritório na Alameda Rio Negro, nº 161, 10º andar, conj. 1.001, Ed. West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefone 11 2722-0808, e-mail: contato@avjudicial.com.br, vem, respeitosamente, em atendimento ao despacho de fls 8.414 a 8.416, apresentar e requer a juntada dos laudos de avaliações periciais dos bens imóveis, móveis e veículo, arrecados pela massa falida, quais sejam:

10 salas comerciais no Edifício Alpha Square – Torre 2 e bens móveis;

1 sala comercial no Edifício Século Frontin – Rio de Janeiro

2 Flats no Edifício Airport Hotels – São Paulo

1 Flat no Edifício Stadium – Barueri

Veículo I/MMC Outlander 3.0 V.6

Por fim, requer a intimação das partes e posterior homologação judicial.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Barueri, 06 de Junho de 2022.

Evandro Siqueira

Evandro Moura de Siqueira
Creci/SP nº 203.255

Laudo de Avaliação Imobiliária e Mobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
Condomínio Alpha Square

Processo nº 1016595-86.2019.8.26.0068

Massa Falida **JPTE Engenharia Ltda**
CNPJ: 74.501.081/0011-11



RESUMO DOS IMÓVEIS E MÓVEIS:

DATA DA AVALIAÇÃO 30 de maio de 2022.

DATA DA VISTORIA 17 e 23 de maio de 2022.

OBJETO Constatação e Avaliação dos Imóveis: Salas Comerciais

FINALIDADE Determinar o Valor de Mercado para Venda através Alienação Forçada

METODOLOGIA Avaliação de Imóvel através de Dados Comparativos de Mercado da Região

LOCALIZAÇÃO Avenida Sagitário, nº 138, Alphaville, Barueri/SP – Edifício Condomínio Alpha Square -

ÁREA Total Área Construída: 596,70 m² (10 unidades).

DOCUMENTAÇÃO Matrículas nº **153.422, 153.423, 153.424, 153.425, 153.426, 153.427, 153.428, 153.429, 153.430, 153.431** do Registro de Imóveis de Barueri/SP.

AVALIAÇÃO TOTAL IMÓVEIS Valor para Venda dos Bens Imóveis:
R\$ 2.384.000,00 (dois milhões trezentos oitenta quatro mil reais)

AVALIAÇÃO TOTAL BENS MÓVEIS Valor para Venda dos Bens Móveis:
R\$ 32.085,00 (trinta e dois mil oitenta e cinco reais)



OBJETO

As unidades objeto deste relatório são 10 (dez) salas comerciais, do Edifício Condomínio Alpha Square, situado na Avenida Sagitário, nº 138, Alphaville, Barueri.

Fachada do Condomínio



Fonte: Google Earth

FINALIDADE

A finalidade é apurar o Valor de Mercado para Venda dos imóveis objetos deste relatório.

DATA

As vistorias aos imóveis foram realizadas nos dias 17 e 23 de maio de 2022, na presença dos doutores sr. Jhonatan e sra Amanda (Brasil Truste).

DA AVALIAÇÃO

Para fundamentação e suporte desse estudo, o Avaliador valeu-se de vistoria *in loco*, pesquisa de mercado e informações obtidas em consultas realizadas na vistoria.

Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas no mercado.

Destacamos que o Avaliador é completamente isento e não mantém nenhum tipo de relação de trabalho ou subordinação com as partes envolvidas no processo e não tem nenhum tipo de interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto desta avaliação.



DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

As áreas em estudo referem-se as salas comerciais unidades nº 1.803B, 1.804B, 1.805B, 1806B, 1.807B, 1.808B, 1.813B, 1.814B, 1.815B, 1.816B do Condomínio Alpha Square, localizado na Avenida Sagitário, nº 138, Alphaville Conde II, Barueri, com área útil privativa total das salas de 596,70 m², com 12 vagas indeterminadas de garagem, conforme matrículas nº **153.422, 153.423, 153.424, 153.425, 153.426, 153.427, 153.428, 153.429, 153.430 e 153.431** e cadastro de contribuinte municipal nº 24453.21.92.0001.00.000.1 (área maior).

As salas comerciais possuem metragens diferentes e possuem vagas de garagem indeterminadas com auxílio de manobrista/garagista):

Conjunto Coml.	Área Privativa	Vaga Garagem
1803-B	53,10	1
1804-B	47,81	1
1805-B	55,74	1
1806-B	55,77	1
1807-B	55,77	1
1808-B	61,32	1
1813-B	85,61	2
1814-B	80,64	2
1815-B	47,81	1
1816-B	53,10	1

O Condomínio é composto por 2 torres com 27 (vinte e sete) pavimentos comuns, 8 (oito) elevadores e 2 (duas) torres comerciais, sendo que os imóveis avaliados estão localizados no 18º andar do edifício.

Da localização: O Condomínio Alpha Square está localizado em uma região de classe média alta e alta, com edifícios comerciais e residenciais de padrão médio alto e alto. A região apresenta característica residencial e comercial, dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais, localizado a poucos quilômetros dos Shoppings Iguatemi e Tamboré, fácil acesso as Rodovias Presidente Castelo Branco e o Rodoanel Viário.



AVALIADOR JUDICIAL

contato@avjudicial.com.br || 2722 0808 / || 99885 0808

Alameda Rio Negro, nº 161 - Sala 1001, Alphaville, Barueri/SP avjudicial.com.br

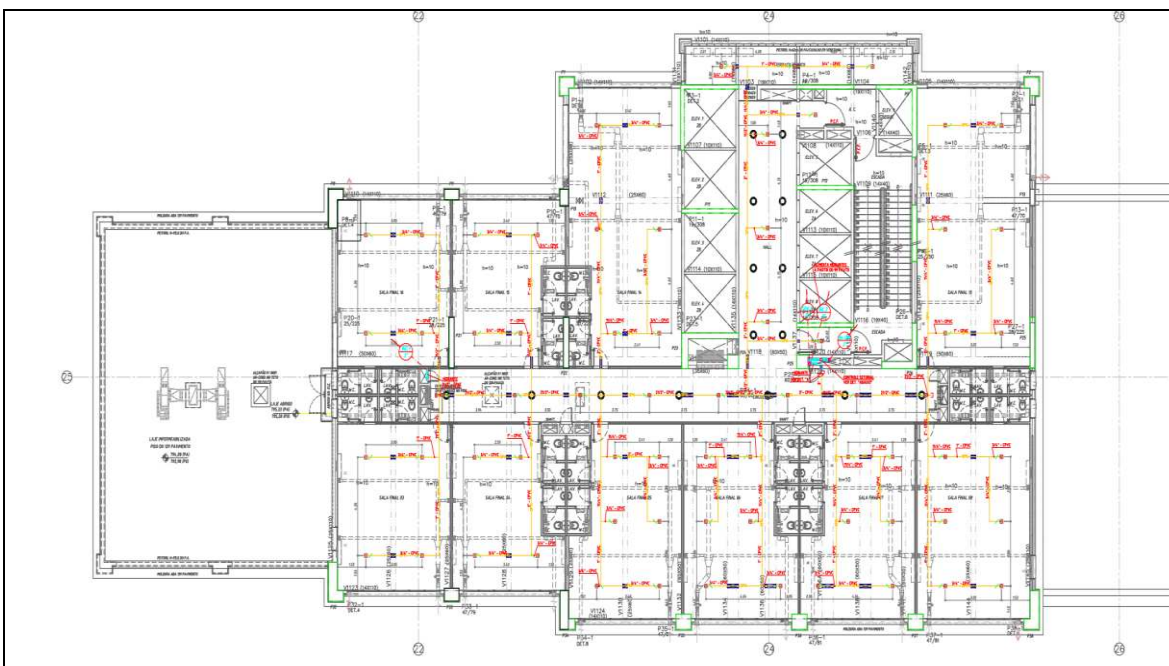


IMAGEM AÉREA:



Fonte: Imagem Aérea do Google Earth

PLANTA BAIXA 18º ANDAR:



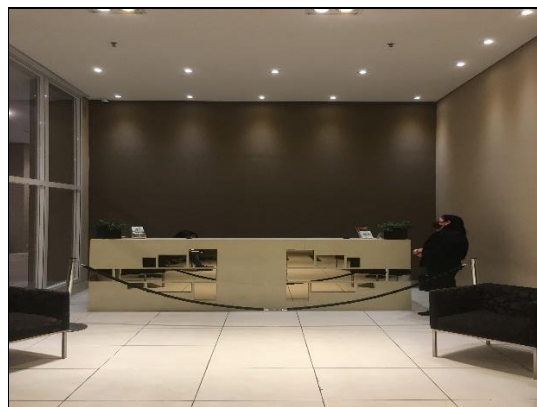
Fonte: Adm. Condomínio



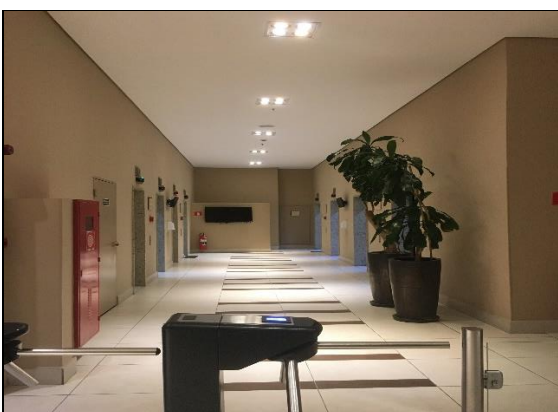
FOTOGRAFIAS DOS IMÓVEIS



Fachada do Condomínio



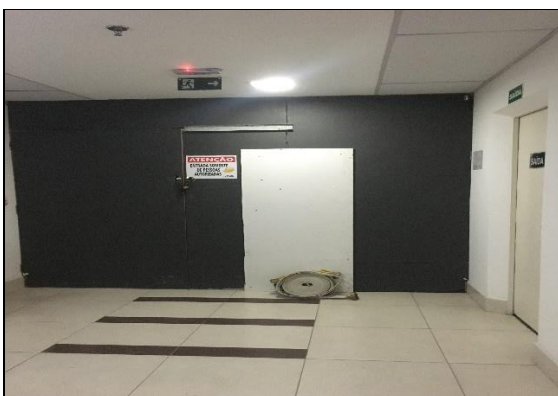
Recepção Condomínio



Hall de Entrada



Área dos elevadores 18º Andar



Porta de Acesso as Salas Comerciais



Corredor de Acesso as Salas Comerciais



FOTOGRAFIAS DOS IMÓVEIS



Vista interna das Salas Comerciais



Vista interna das Salas Comerciais



Vista das Salas Comerciais



Vista das Salas Comerciais



Vista das Salas Comerciais



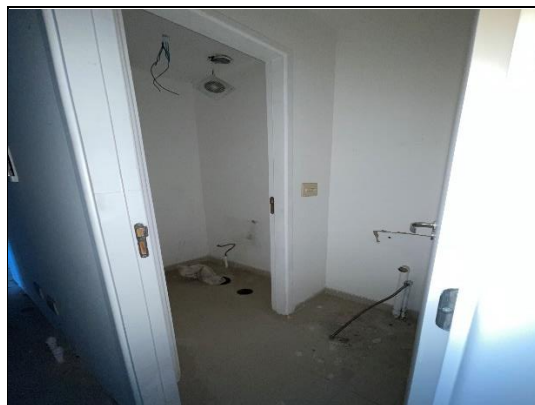
Vista das Salas Comerciais



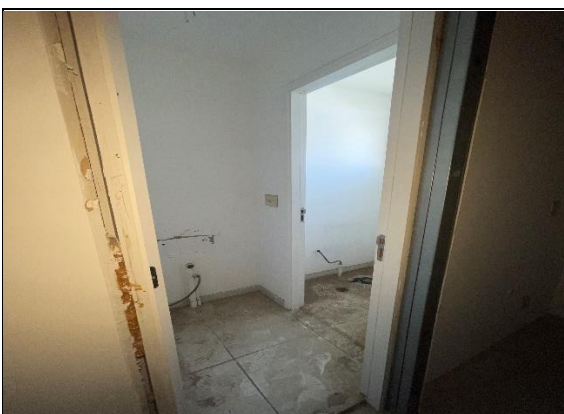
FOTOGRAFIAS DOS IMÓVEIS



Banheiro



Banheiro Inacabado



Banheiro Inacabado



Banheiro



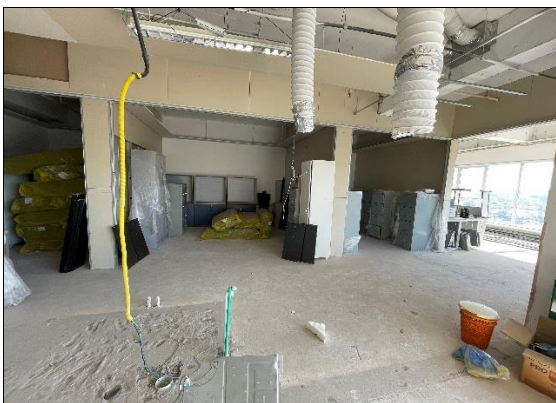
Vista das Salas



Vista das Salas



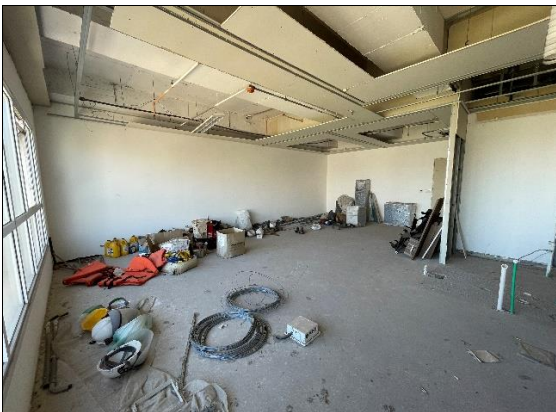
FOTOGRAFIAS DOS IMÓVEIS



Vista das Salas



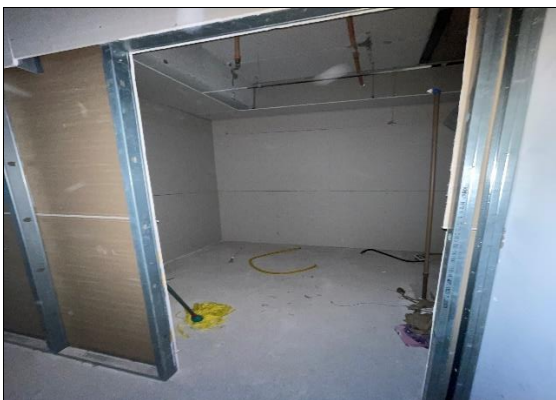
Vista das Salas



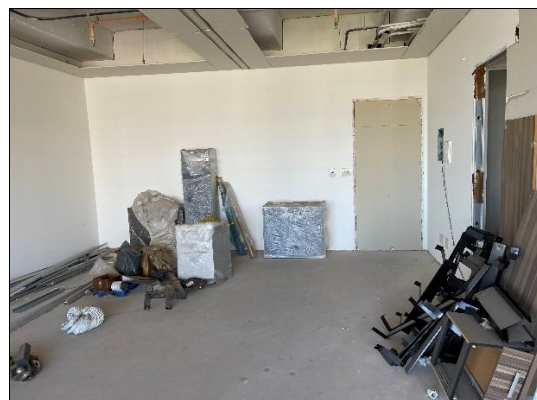
Vista das Salas



Espaço com divisória em Drywall



Espaço com divisória em Drywall



Vista das Salas



FOTOGRAFIAS DOS IMÓVEIS



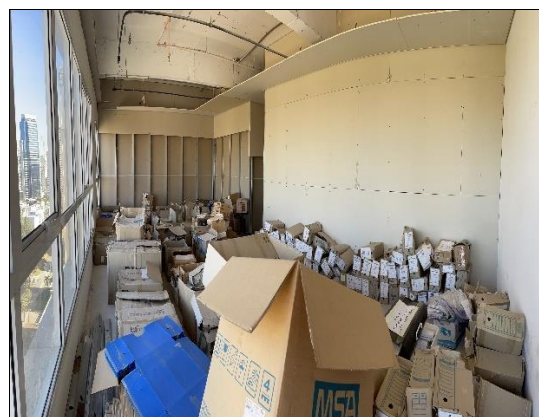
Vista das Salas



Vista das Salas



Vista das Salas



Vista das Salas



Vista das Salas



Vista das Salas



PESQUISA DE VALORES DE IMÓVEIS NA REGIÃO

Para seleção de dados procurou-se obter elementos referenciais na mesma região geoeconômica, junto ao mercado imobiliário e concentrou-se em imóveis da região da área avalianda, onde foram coletadas 3 (três) ofertas comparativas junto a profissionais do mercado imobiliário:

Elemento comparativo 1

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 81 m² por R\$ 420.077

AVENIDA SAGITÁRIO - ALPHAVILLE CONDE II - BARUERI - SP

81m² | Não informado | 1 banheiro | 2 vagas

COMPRAR R\$ 420.077

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

ANUNCIANTE V. D. R. IMÓVEIS

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

Elemento comparativo 2

Sala Comercial e 2 banheiros à Venda, 250 m² por R\$ 1.172.000

AVENIDA SAGITÁRIO - ALPHAVILLE CONDE II - BARUERI - SP

250m² | Não informado | 2 banheiros | 6 vagas

COMPRAR R\$ 1.172.000

ALUGUEL R\$ 5.500/mês

Condomínio R\$ 3.473
Preço c/ condomínio R\$ 8.973
IPTU R\$ 1.494

ANUNCIANTE Simeri Imóveis Ltda - Me

Contato por WhatsApp


AVALIADOR JUDICIAL

contato@avjudicial.com.br

|| 2722 0808 / || 99885 0808

Alameda Rio Negro, nº IGI - Sala 100I, Alphaville, Barueri/SP

avjudicial.com.br



Elemento comparativo 3

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCRIBIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em Barueri / Alphaville Conde II

Sala Comercial e 4 banheiros à Venda, 470 m²
 por R\$ 2.115.000 COD. SA2785
 Alphaville Conde II, Barueri - SP VER NO MAPA

470m² Não informado **SOLICITAR** 4 banheiros 12 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)

Sala para alugar, 470 m² por R\$ 9.500/mês - Alphaville Conde II - Barueri/SP
 Excelente localização, melhor custo-benefício, ar-cond, piso elevado, pé-direito de 2,70m, 3 elevadores de última geração, 6 vagas no estacionamento.
 Fácil acesso pela Castelo Branco através da Via Parque -

COMPRAR R\$ 2.115.000

ALUGUEL R\$ 10.340/mês

Condomínio R\$ 7.281
 Preço do condomínio R\$ 17.621
 IPTU R\$ 200

ANUNCIANTE Imobiliária Zanolim e Ventura

Salvar nos favoritos Enviar para alguém Contato por WhatsApp

Resumo dos Comparativos:

Elemento 1: Imóvel Sala Comercial – V.D.P. Imóveis Tel: (41) 99815-9640

Avenida Sagitário, 138, Alphaville Conde II, Barueri – Código SA0254

Valor do Imóvel: R\$ 420.077,00 / Área Construída 81 m² / Valor Metro Quadrado:
R\$ 5.186,00 m².

Elemento 2: Imóvel Sala Comercial – Smero Imóveis Tel.: (11) 4624-5500

Avenida Sagitário, 138, Alphaville Conde II, Barueri – Código SA0205

Valor do Imóvel: R\$ 1.172.000,00 / Área Construída 250 m² / Valor Metro Quadrado:
R\$ 4.688,00 m².

Elemento 3 Imóvel Sala Comercial – Imob. Zanolim Ventura Tel: (11) 4191-4333

Avenida Sagitário, 138, Alphaville Conde II, Barueri – Código SA2785

Valor do Imóvel: R\$ 2.115.000,00 / Área Construída 470 m² / Valor Metro Quadrado:
R\$ 4.500,00 m².

Valor Médio do m² : R\$ 4.790,00 (quatro mil setecentos e noventa reais)



AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS

Após as constatações das 10 (dez) salas comerciais/unidades nº: 1.803B, 1.804B, 1.805B, 1806B, 1.807B, 1.808B, 1.813B, 1.814B, 1.815B, 1.816B, do 18º andar, verificou-se tratarem de ambientes abertos e desocupados, pendentes de finalização de obra, necessitando de acabamento interno desde falta de piso, diversos ambientes com divisórias em drywall inacabados, tetos das salas sem acabamento nos forros, parede pendentes de pintura, além de reparos nas instalações elétricas, hidráulicas, conforme registros fotograficos.

Diante das pesquisas realizadas no mercado imobiliário, procurou-se elementos na mesma região geoeconômica das unidades avaliadas e diante da constatação das reais situações dos imóveis, apresentamos a seguir as avaliações para venda através de alienação forçada, conforme abaixo:

AVALIAÇÃO DO METRO QUADRADO DAS 10 SALAS:

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA – (Sala 1803-B)

Valor da Avaliação (VA) = R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) o m².

ÁREA ÚTIL (AC) : 53,10 m²

VA X AC = R\$ 212.000,00 (duzentos e doze mil reais)

VALOR DA AVALIAÇÃO – (Sala 1803-B)

**Valor Total = R\$ 212.000,00
(duzentos e doze mil reais).**

**ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA – (Sala 1804-B)**

Valor da Avaliação (VA) = R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) o m².

ÁREA ÚTIL (AC) : 47,81 m²

VA X AC = R\$ 191.000,00 (cento e noventa e um mil reais)

VALOR DA AVALIAÇÃO – (Sala 1804-B)

**Valor Total = R\$ 191.000,00
(cento e noventa e um mil reais).**

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA – (Sala 1805-B)

Valor da Avaliação (VA) = R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) o m².

ÁREA ÚTIL (AC) : 55,77 m²

VA X AC = R\$ 223.000,00 (duzentos e vinte e três mil reais)

VALOR DA AVALIAÇÃO – (Sala 1805-B)

**Valor Total = R\$ 223.000,00
(duzentos e vinte e três mil reais).**

**ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA – (Sala 1806-B)**

Valor da Avaliação (VA) = R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) o m².

ÁREA ÚTIL (AC) : 55,77 m²

VA X AC = R\$ 223.000,00 (duzentos e vinte e três mil reais)

VALOR DA AVALIAÇÃO – (Sala 1806-B)

**Valor Total = R\$ 223.000,00
(duzentos e vinte e três mil reais).**

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA – (Sala 1807-B)

Valor da Avaliação (VA) = R\$ 4.200,00 (cinco mil trezentos e cinquenta reais) o m².

ÁREA ÚTIL (AC) : 55,77 m²

VA X AC = R\$ 223.000,00 (duzentos e vinte e três mil reais)

VALOR DA AVALIAÇÃO – (Sala 1807-B)

**Valor Total = R\$ 223.000,00
(duzentos e vinte e três mil reais).**

**ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA – (Sala 1808-B)**

Valor da Avaliação (VA) = R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) o m².

ÁREA ÚTIL (AC) : 61,32 m²

VA X AC = R\$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais)

VALOR DA AVALIAÇÃO – (Sala 1808-B)

**Valor Total = R\$ 245.000,00
(duzentos e quarenta e cinco mil reais).**

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA – (Sala 1813-B)

Valor da Avaliação (VA) = R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) o m².

ÁREA ÚTIL (AC) : 85,61 m²

VA X AC = R\$ 342.000,00 (trezentos e quarenta e dois mil reais)

VALOR DA AVALIAÇÃO – (Sala 1813-B)

**Valor Total = R\$ 342.000,00
(trezentos e quarenta e dois mil reais).**

**ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA – (Sala 1814-B)**

Valor da Avaliação (VA) = R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) o m².

ÁREA ÚTIL (AC) : 80,64 m²

VA X AC = R\$ 322.000,00 (trezentos e vinte e dois mil reais)

VALOR DA AVALIAÇÃO – (Sala 1814-B)

**Valor Total = R\$ 322.000,00
(trezentos e vinte e dois mil reais).**

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA – (Sala 1815-B)

Valor da Avaliação (VA) = R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) o m².

ÁREA ÚTIL (AC) : 47,81 m²

VA X AC = R\$ 191.000,00 (cento e noventa e um mil reais)

VALOR DA AVALIAÇÃO – (Sala 1815-B)

**Valor Total = R\$ 191.000,00
(cento e noventa e um mil reais).**

**ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA – (Sala 1816-B)**

Valor da Avaliação (VA) = R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) o m².

ÁREA ÚTIL (AC) : 53,10 m²

VA X AC = R\$ 212.000,00 (duzentos e doze mil reais)

VALOR DA AVALIAÇÃO – (Sala 1816-B)

**Valor Total = R\$ 212.000,00
(duzentos e doze mil reais).**

VALOR TOTAL DAS AVALIAÇÕES:

10 (dez) Salas Comerciais

**Valor Total = R\$ 2.384.000,00
(dois milhões e trezentos e oitenta e quatro mil reais).**



MATRÍCULAS PARCIAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE BARUERI - SP
 CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
 OFICIAL

MATRÍCULA

153.422

FICHA

001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 19 de agosto de 2011.

IMÓVEL: CONJUNTO COMERCIAL nº. 1803B, localizado no 18º pavimento, da TORRE "2" Subcondomínio do Setor "A", integrante do Condomínio "ALPHA SQUARE", situado na Avenida Sagitário, nºs. 138, 198 e 278, esquina com a Avenida Alphaville, da Area B, do Quinhão II, do "Sítio Tamboré", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 53,101m², a área de uso comum de 48,796m² (incluindo o direito de uso de 01 vaga de garagem indeterminada com auxílio de manobrista/garagista), perfazendo a área total de 101,897m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0546% ou 0,000546 nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº. 24453.21.92.0001.00.000.1 (em maior área).

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO: UNIÃO FEDERAL.

PROPRIETÁRIAS DO DOMÍNIO ÚTIL: 01) SAGITÁRIO TORRES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº.08.931.558/0001-00; 02) SAGITÁRIO CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº.09.347.922/0001-44; 03) SAGITÁRIO OFFICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº.09.347.143/0001-49; e, 04) SAGITÁRIO MALL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº.08.930.631/0001-11, todas com sede na Avenida Sagitário, nº. 138, Sítio Tamboré, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado.

REGISTROS ANTERIORES: R.15, feito em 13/06/2.008, R.21, feito em 19/06/2.009, R.22, feito em 05/08/2.009, na matrícula nº. 111.058, e, Instituição de Condomínio e Especificação Parcial, registrada sob o nº. 37, em 19/08/2.011, na citada matrícula nº. 111.058, deste Registro de Imóveis.

Oficial, José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

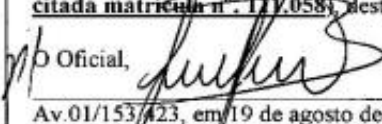
Av.01/153/422, em 19 de agosto de 2.011.

Procede-se à presente averbação de transporte, para constar que: **a)** à vista da Av.10 e Av.20, feitas em 28/04/2.008 e 06/11/2.008, respectivamente, na matrícula nº. 111.058, deste Registro de Imóveis, conforme Certidão Autorizativa de Transferência-CAT, nº.000511368-72, datada de 20 de outubro de 2.008, expedida pela referida Secretaria, em substituição a Certidão Autorizativa de Transferência-CAT nº.000399676-03, expedida anteriormente em 11 de abril de 2.008, a qual foi utilizada por ocasião da formalização da compra e venda consubstanciada no registro nº. 15 da citada matrícula, o domínio útil do imóvel matriculado é cadastrado, em área maior, na referida Gerência Regional, sob o RIP. nº. 6213.0106484-00; e, **b)** à vista do R.26, feito em 18/02/2.010 na matrícula nº. 111.058, deste Registro de Imóveis, conforme Cédula de Crédito

(Continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:18/05/2022 08:55:11



REGISTRO DE IMÓVEIS	
COMARCA DE BARUERI - SP	
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA OFICIAL	
MATRÍCULA 153.423	FICHA 001
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Barueri, 19 de agosto de 2011.	
<p>IMÓVEL: CONJUNTO COMERCIAL nº. 1804B, localizado no 18º pavimento, da TORRE (12), Subcondomínio do Setor "A", integrante do Condomínio "ALPHA SQUARE", situado na Avenida Sagitário, nºs. 138, 198 e 278, esquina com a Avenida Alphaville, da Área B, do Quinhão II, do "Sítio Tamboré", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 47,813m2, a área de uso comum de 43,937m2 (incluindo o direito de uso de 01 vaga de garagem indeterminada com auxílio de manobrista/garagista), perfazendo a área total de 91,750m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0492% ou 0,000492 nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio.</p> <p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº. 24453.21.92.0001.00.000.1 (em maior área).</p> <p>PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO: UNIÃO FEDERAL.</p> <p>PROPRIETÁRIAS DO DOMÍNIO ÚTIL: 01) SAGITÁRIO TORRES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº.08.931.558/0001-00; 02) SAGITÁRIO CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº.09.347.922/0001-44; 03) SAGITÁRIO OFFICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº.09.347.143/0001-49, e, 04) SAGITÁRIO MALL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº.08.930.631/0001-11, todas com sede na Avenida Sagitário, nº. 138, Sítio Tamboré, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado.</p> <p>REGISTROS ANTERIORES: R.15, feito em 13/06/2.008, R.21, feito em 19/06/2.009, R.22, feito em 05/08/2.009, na matrícula nº. 111.058, e, <u>(Instituição de Condomínio e Especificação Parcial, registrada sob o nº. 37, em 19/08/2.011, na citada matrícula nº. 111.058)</u>, deste Registro de Imóveis.</p> <p>O Oficial,  José Ricardo Marques Braz Substituto Designado</p> <p>Av.01/153/423, em 19 de agosto de 2.011.</p> <p>Procede-se à presente averbação de transporte, para constar que: a) à vista da Av.10 e Av.20, feitas em 28/04/2.008 e 06/11/2.008, respectivamente, na matrícula nº. 111.058, deste Registro de Imóveis, conforme Certidão Autorizativa de Transferência-CAT, nº.000511368-72, datada de 20 de outubro de 2.008, expedida pela referida Secretaria, em substituição a Certidão Autorizativa de Transferência-CAT nº.000399676-03, expedida anteriormente em 11 de abril de 2.008, a qual foi utilizada por ocasião da formalização da compra e venda consubstanciada no registro nº. 15 da citada matrícula, o domínio útil do imóvel matriculado é cadastrado, em área maior, na referida Gerência Regional, sob o RIP. nº. 6213.0106484-00; e, b) à vista do R.26, feito em 18/02/2.010 na matrícula nº. 111.058, deste Registro de Imóveis, conforme Cédula de Crédito</p> <p style="text-align: center;">(Continua no verso)</p>	
Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)/visualizado em:18/05/2022 08:59:22	


REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

 CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA

153.424

FICHA

001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 19 de agosto de 2011.

IMÓVEL: CONJUNTO COMERCIAL n.º 1805B, localizado no 18º pavimento, da TORRE (2), Subcondomínio do Setor "A", integrante do Condomínio "ALPHA SQUARE", situado na Avenida Sagitário, n.ºs. 138, 198 e 278, esquina com a Avenida Alphaville, da Área B, do Quinhão II, do "Sítio Tamboré", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 55,774m², a área de uso comum de 51,252m² (incluindo o direito de uso de 01 vaga de garagem indeterminada com auxílio de manobrista/garagista), perfazendo a área total de 107,026m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0574% ou 0,000574 nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: n.º. 24453.21.92.0001.00.000.1 (em maior área).

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO: UNIÃO FEDERAL.

PROPRIETÁRIAS DO DOMÍNIO ÚTIL: 01) SAGITÁRIO TORRES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o n.º.08.931.558/0001-00; 02) SAGITÁRIO CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o n.º.09.347.922/0001-44; 03) SAGITÁRIO OFFICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o n.º.09.347.143/0001-49, e, 04) SAGITÁRIO MALL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o n.º.08.930.631/0001-11, todas com sede na Avenida Sagitário, n.º. 138, Sítio Tamboré, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado.

REGISTROS ANTERIORES: R.15, feito em 13/06/2.008, R.21, feito em 19/06/2.009, R.22, feito em 05/08/2.009, na matrícula n.º. 111.058, e, (Instituição de Condomínio e Especificação Parcial, registrada sob o n.º. 37, em 19/08/2.011, na citada matrícula n.º. 111.058), deste Registro de Imóveis.

O Oficial,

 José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.01/153/424, em 19 de agosto de 2.011.

Procede-se à presente averbação de transporte, para constar que: **a)** à vista da Av.10 e Av.20, feitas em 28/04/2.008 e 06/11/2.008, respectivamente, na matrícula n.º. 111.058, deste Registro de Imóveis, conforme Certidão Autorizativa de Transferência-CAT, n.º.000511368-72, datada de 20 de outubro de 2.008, expedida pela referida Secretaria, em substituição a Certidão Autorizativa de Transferência-CAT n.º.000399676-03, expedida anteriormente em 11 de abril de 2.008, a qual foi utilizada por ocasião da formalização da compra e venda consubstanciada no registro n.º. 15 da citada matrícula; o domínio útil do imóvel matriculado é cadastrado, em área maior, na referida Gerência Regional, sob o RIP. n.º. 6213.0106484-00; e, **b)** à vista do R.26, feito em 18/02/2.010 na matrícula n.º. 111.058, deste Registro de Imóveis, conforme Cédula de Crédito

(Continua no verso)



REGISTRO DE IMÓVEIS	
COMARCA DE BARUERI - SP	
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA OFICIAL	
MATRÍCULA 153.425	FICHA 001
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Barueri, 19 de agosto de 2011	
<p>IMÓVEL: CONJUNTO COMERCIAL n.º 1806B, localizado no 18º pavimento, da TORRE ("2"), Subcondomínio do Setor "A", integrante do Condomínio "ALPHA SQUARE", situado na Avenida Sagitário, n.ºs. 138, 198 e 278, esquina com a Avenida Alphaville, da Área B, do Quinhão II, do "Sítio Tamboré", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 55,774m², a área de uso comum de 51,252m² (incluindo o direito de uso de 01 vaga de garagem indeterminada com auxílio de manobrista/garagista), perfazendo a área total de 107,026m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0574% ou 0,000574 nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio.</p>	
<p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: n.º 24453.21.92.0001.00.000.1 (em maior área).</p>	
<p>PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO: UNIÃO FEDERAL.</p>	
<p>PROPRIETÁRIAS DO DOMÍNIO ÚTIL: 01) SAGITÁRIO TORRES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o n.º.08.931.558/0001-00; 02) SAGITÁRIO CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o n.º.09.347.922/0001-44; 03) SAGITÁRIO OFFICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o n.º.09.347.143/0001-49, e, 04) SAGITÁRIO MALL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o n.º.08.930.631/0001-11, todas com sede na Avenida Sagitário, n.º. 138, Sítio Tamboré, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado.</p>	
<p>REGISTROS ANTERIORES: R.15, feito em 13/06/2.008, R.21, feito em 19/06/2.009, R.22, feito em 05/08/2.009, na matrícula n.º 111.058, e, <u>(Instituição de Condomínio e Especificação Parcial, registrada sob o n.º. 37, em 19/08/2.011, na citada matrícula n.º. 111.058)</u>, deste Registro de Imóveis.</p>	
<p>Oficial, José Ricardo Marques Braz Substituto Designado</p>	
<p>Av.01/153.425, em 19 de agosto de 2.011.</p> <p>Procede-se à presente averbação de transporte, para constar que: a) à vista da Av.10 e Av.20, feitas em 28/04/2.008 e 06/11/2.008, respectivamente, na matrícula n.º 111.058, deste Registro de Imóveis, conforme Certidão Autorizativa de Transferência-CAT, n.º.000511368-72, datada de 20 de outubro de 2.008, expedida pela referida Secretaria, em substituição a Certidão Autorizativa de Transferência-CAT n.º.000399676-03, expedida anteriormente em 11 de abril de 2.008, a qual foi utilizada por ocasião da formalização da compra e venda consubstanciada no registro n.º. 15 da citada matrícula, o domínio útil do imóvel matriculado é cadastrado, em área maior, na referida Gerência Regional, sob o RIP. n.º. 6213.0106484-00; e, b) à vista do R 26, feito em 18/02/2.010 na matrícula n.º. 111.058, deste Registro de Imóveis, conforme Cédula de Crédito</p> <p style="text-align: center;">(Continua no verso)</p>	
Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:18/05/2022 09:02:52	



REGISTRO DE IMÓVEIS	
COMARCA DE BARUERI - SP	
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA OFICIAL	
MATRÍCULA 153.426	FICHA 001
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Barueri, 19 de agosto de 2011.	
<p>IMÓVEL: CONJUNTO COMERCIAL n.º 1807B, localizado no 18º pavimento, da TORRE (2), Subcondomínio do Setor "A", integrante do Condomínio "ALPHA SQUARE", situado na Avenida Sagitário, n.ºs 138, 198 e 278, esquina com a Avenida Alphaville, da Área B, do Quinhão II, do "Sítio Tamboré", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 55,774m², a área de uso comum de 51,252m² (incluindo o direito de uso de 01 vaga de garagem indeterminada com auxílio de manobrista/garagista), perfazendo a área total de 107,026m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0574% ou 0,000574 nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio.</p>	
<p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: n.º 24453.21.92.0001.00.000.1 (em maior área).</p>	
<p>PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO: UNIÃO FEDERAL.</p>	
<p>PROPRIETÁRIAS DO DOMÍNIO ÚTIL: 01) SAGITÁRIO TORRES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o n.º 08.931.558/0001-00; 02) SAGITÁRIO CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o n.º 09.347.922/0001-44; 03) SAGITÁRIO OFFICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o n.º 09.347.143/0001-49, e, 04) SAGITÁRIO MALL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o n.º 08.930.631/0001-11, todas com sede na Avenida Sagitário, n.º 138, Sítio Tamboré, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado.</p>	
<p>REGISTROS ANTERIORES: R.15, feito em 13/06/2.008, R.21, feito em 19/06/2.009, R.22, feito em 05/08/2.009, na matrícula n.º 111.058, e, <u>(Instituição de Condomínio e Especificação Parcial, registrada sob o n.º 37, em 19/08/2.011, na citada matrícula n.º 111.058)</u>, deste Registro de Imóveis.</p>	
<p>O Oficial, José Ricardo Marques Braz Substituto Designado</p>	
<p>Av.01/153.426, em 19 de agosto de 2.011.</p> <p>Procede-se à presente averbação de transporte, para constar que: a) à vista da Av.10 e Av.20, feitas em 28/04/2.008 e 06/11/2.008, respectivamente, na matrícula n.º 111.058, deste Registro de Imóveis, conforme Certidão Autorizativa de Transferência-CAT, n.º 000511368-72, datada de 20 de outubro de 2.008, expedida pela referida Secretaria, em substituição a Certidão Autorizativa de Transferência-CAT n.º 000399676-03, expedida anteriormente em 11 de abril de 2.008, a qual foi utilizada por ocasião da formalização da compra e venda consubstanciada no registro n.º 15 da citada matrícula, o domínio útil do imóvel matriculado é cadastrado, em área maior, na referida Gerência Regional, sob o RIP. n.º 6213.0106484-00; e, b) à vista do R.26, feito em 18/02/2.010 na matrícula n.º 111.058, deste Registro de Imóveis, conforme Cédula de Crédito</p> <p style="text-align: center;">(Continua no verso)</p>	
<small>Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:18/05/2022 09:05:31</small>	



REGISTRO DE IMÓVEIS	
COMARCA DE BARUERI - SP	
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA OFICIAL	
MATRÍCULA 153.427	FICHA 001
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Barueri, 19 de agosto de 2011.	
<p>IMÓVEL: CONJUNTO COMERCIAL n.º 1808B, localizado no 18º pavimento, da TORRE "2", Subcondomínio do Setor "A", integrante do Condomínio "ALPHA SQUARE", situado na Avenida Sagitário, n.ºs. 138, 198 e 278, esquina com a Avenida Alphaville, da Área B, do Quinhão II, do "Sítio Tamboré", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 61,324m², a área de uso comum de 56,351m² (incluindo o direito de uso de 01 vaga de garagem indeterminada com auxílio de manobrista/garagista), perfazendo a área total de 117,675m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0631% ou 0,000631 nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio.</p>	
<p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: n.º. 24453.21.92.0001.00.000.1 (em maior área).</p>	
<p>PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO: UNIÃO FEDERAL.</p>	
<p>PROPRIETÁRIAS DO DOMÍNIO ÚTIL: 01) SAGITÁRIO TORRES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o n.º.08.931.558/0001-00; 02) SAGITÁRIO CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o n.º.09.347.922/0001-44; 03) SAGITÁRIO OFFICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o n.º.09.347.143/0001-49; e, 04) SAGITÁRIO MALL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o n.º.08.930.631/0001-11, todas com sede na Avenida Sagitário, n.º. 138, Sítio Tamboré, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado.</p>	
<p>REGISTROS ANTERIORES: R.15, feito em 13/06/2.008, R.21, feito em 19/06/2.009, R.22, feito em 05/08/2.009, na matrícula n.º. 111.058, e, <u>(Instituição de Condomínio e Especificação Parcial, registrada sob o n.º. 37, em 19/08/2.011, na citada matrícula n.º. 111.058)</u>, deste Registro de Imóveis.</p>	
<p>O Oficial,</p>	<p><i>José Ricardo Marques Braz</i> Substituto Designado</p>
<p>Av.01/153/427, em 19 de agosto de 2.011.</p> <p>Procede-se à presente averbação de transporte, para constar que: a) à vista da Av.10 e Av.20, feitas em 28/04/2.008 e 06/11/2.008, respectivamente, na matrícula n.º. 111.058, deste Registro de Imóveis, conforme Certidão Autorizativa de Transferência-CAT, n.º.000511368-72, datada de 20 de outubro de 2.008, expedida pela referida Secretária, em substituição a Certidão Autorizativa de Transferência-CAT n.º.000399876-03, expedida anteriormente em 11 de abril de 2.008, a qual foi utilizada por ocasião da formalização da compra e venda consubstanciada no registro n.º. 15 da citada matrícula; o domínio útil do imóvel matriculado é cadastrado, em área maior, na referida Gerência Regional, sob o RIP. n.º. 6213.0106484-00; e, b) à vista do R.26, feito em 18/02/2.010 na matrícula n.º. 111.058, deste Registro de Imóveis, conforme Cédula de Crédito</p> <p style="text-align: center;">(Continua no verso)</p>	
<small>Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:18/05/2022 09:07:33</small>	



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA

153.428

FICHA

001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 19 de agosto de 2011.

IMÓVEL: CONJUNTO COMERCIAL nº. 1813B, localizado no 18º pavimento, da TORRE "2" Subcondomínio do Setor "A", integrante do Condomínio "ALPHA SQUARE" situado na Avenida Sagitário, nºs. 138, 198 e 278, esquina com a Avenida Alphaville, da Área B, do Quinhão II, do "Sítio Tamboré", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 85,613m², a área de uso comum de 78,672m² (incluindo o direito de uso de 02 vagas de garagem indeterminadas com auxílio de manobrista/garagista), perfazendo a área total de 164,285m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0881% ou 0,000881 nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº. 24453.21.92.0001.00.000.1 (em maior área).

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO: UNIÃO FEDERAL.

PROPRIETÁRIAS DO DOMÍNIO ÚTIL: 01) SAGITÁRIO TORRES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº.08.931.558/0001-00; 02) SAGITÁRIO CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº.09.347.922/0001-44; 03) SAGITÁRIO OFFICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº.09.347.143/0001-49, e, 04) SAGITÁRIO MALL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº.08.930.631/0001-11, todas com sede na Avenida Sagitário, nº. 138, Sítio Tamboré, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado.

REGISTROS ANTERIORES: R.15, feito em 13/06/2.008, R.21, feito em 19/06/2.009, R.22, feito em 05/08/2.009, na matrícula nº. 111.058, e, Instituição de Condomínio e Especificação Parcial, registrada sob o nº. 37, em 19/08/2.011, na citada matrícula nº. 111.058, deste Registro de Imóveis.

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.01/153.428, em 19 de agosto de 2.011.

Procede-se à presente averbação de transporte, para constar que: **a)** à vista da Av.10 e Av.20, feitas em 28/04/2.008 e 06/11/2.008, respectivamente, na matrícula nº. 111.058, deste Registro de Imóveis, conforme Certidão Autorizativa de Transferência-CAT, nº.000511368-72, datada de 20 de outubro de 2.008, expedida pela referida Secretaria, em substituição a Certidão Autorizativa de Transferência-CAT nº.000399676-03, expedida anteriormente em 11 de abril de 2.008, a qual foi utilizada por ocasião da formalização da compra e venda consubstanciada no registro nº. 15 da citada matrícula, o domínio útil do imóvel matriculado é cadastrado, em área maior, na referida Gerência Regional, sob o RIP. nº. 6213.0106484-00; e, **b)** à vista do R.26, feito em 18/02/2.010 na matrícula nº. 111.058, deste Registro de Imóveis, conforme Cédula de Crédito
(Continua no verso)



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA

153.429

FICHA

001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 19 de agosto de 2011.

IMÓVEL: CONJUNTO COMERCIAL nº. 1814B, localizado no 18º pavimento, da TORRE "2", Subcondomínio do Setor "A", integrante do Condomínio "ALPHA SQUARE", situado na Avenida Sagitário, nºs. 138, 198 e 278, esquina com a Avenida Alphaville, da Área B, do Quinhão II, do "Sítio Tamboré", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 80,640m2, a área de uso comum de 74,102m2 (incluindo o direito de uso de 02 vagas de garagem indeterminadas com auxílio de manobrista/garagista), perfazendo a área total de 154,742m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0830% ou 0,000830 nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº. 24453.21.92.0001.00.000.1 (em maior área).

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO: UNIÃO FEDERAL.

PROPRIETÁRIAS DO DOMÍNIO ÚTIL: 01) SAGITÁRIO TORRES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº.08.931.558/0001-00; 02) SAGITÁRIO CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº.09.347.922/0001-44; 03) SAGITÁRIO OFFICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº.09.347.143/0001-49; e, 04) SAGITÁRIO MALL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº.08.930.631/0001-11, todas com sede na Avenida Sagitário, nº. 138, Sítio Tamboré, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado.

REGISTROS ANTERIORES: R.15, feito em 13/06/2.008, R.21, feito em 19/06/2.009, R.22, feito em 05/08/2.009, na matrícula nº. 111.058, e, (Instituição de Condomínio e Especificação Parcial, registrada sob o nº. 37, em 19/08/2.011, na citada matrícula nº. 111.058), deste Registro de Imóveis.

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.01/153.429, em 19 de agosto de 2.011.

Procede-se à presente averbação de transporte, para constar que: **a)** à vista da Av.10 e Av.20, feitas em 28/04/2.008 e 06/11/2.008, respectivamente, na matrícula nº. 111.058, deste Registro de Imóveis, conforme Certidão Autorizativa de Transferência-CAT, nº.000511368-72, datada de 20 de outubro de 2.008, expedida pela referida Secretaria, em substituição a Certidão Autorizativa de Transferência-CAT nº.000399676-03, expedida anteriormente em 11 de abril de 2.008, a qual foi utilizada por ocasião da formalização da compra e venda consubstanciada no registro nº. 15 da citada matrícula, o domínio útil do imóvel matriculado é cadastrado, em área maior, na referida Gerência Regional, sob o RIP. nº. 6213.0106484-00; e, **b)** à vista do R.26, feito em 18/02/2.010 na matrícula nº. 111.058, deste Registro de Imóveis, conforme Cédula de Crédito (Continua no verso)



REGISTRO DE IMÓVEIS	
COMARCA DE BARUERI - SP	
CARLOS FRIDERICCO COELHO NOGUEIRA OFICIAL	
MATRÍCULA 153.430	FICHA 001
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Barueri, 19 de agosto de 2011.	
<p>IMÓVEL: CONJUNTO COMERCIAL n.º 1815B, localizado no 18º pavimento, da TORRE (2), Subcondomínio do Setor "A", integrante do Condomínio "ALPHA SQUARE", situado na Avenida Sagitário, n.ºs. 138, 198 e 278, esquina com a Avenida Alphaville, da Área B, do Quinhão II, do "Sítio Tamboré", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 47,813m2, a área de uso comum de 43,937m2 (incluindo o direito de uso de 01 vaga de garagem indeterminada com auxílio de manobrista/garagista), perfazendo a área total de 91,750m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0492% ou 0,000492 nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio.</p>	
<p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: n.º 24453.21.92.0001.00.000.1 (em maior área).</p>	
<p>PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO: UNIÃO FEDERAL.</p>	
<p>PROPRIETÁRIAS DO DOMÍNIO ÚTIL: 01) SAGITÁRIO TORRES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o n.º.08.931.558/0001-00; 02) SAGITÁRIO CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o n.º.09.347.922/0001-44; 03) SAGITÁRIO OFFICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o n.º.09.347.143/0001-49, e, 04) SAGITÁRIO MALL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o n.º.08.930.631/0001-11, todas com sede na Avenida Sagitário, n.º. 138, Sítio Tamboré, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado.</p>	
<p>REGISTROS ANTERIORES: R.15, feito em 13/06/2.008, R.21, feito em 19/06/2.009, R.22, feito em 05/08/2.009, na matrícula n.º 111.058, e, <u>(Instituição de Condomínio e Especificação Parcial, registrada sob o n.º. 37, em 19/08/2.011, na citada matrícula n.º. 111.058)</u>, deste Registro de Imóveis.</p>	
<p>O Oficial, José Ricardo Marques Braz Substituto Designado</p>	
<p>Av.01/153.430, em 19 de agosto de 2.011.</p> <p>Procede-se à presente averbação de transporte, para constar que: a) à vista da Av.10 e Av.20, feitas em 28/04/2.008 e 06/11/2.008, respectivamente, na matrícula n.º. 111.058, deste Registro de Imóveis, conforme Certidão Autorizativa de Transferência-CAT, n.º.000511368-72, datada de 20 de outubro de 2.008, expedida pela referida Secretaria, em substituição a Certidão Autorizativa de Transferência-CAT n.º.000399676-03, expedida anteriormente em 11 de abril de 2.008, a qual foi utilizada por ocasião da formalização da compra e venda consubstanciada no registro n.º. 15 da citada matrícula, o domínio útil do imóvel matriculado é cadastrado, em área maior, na referida Gerência Regional, sob o RIP. n.º. 6213.0106484-00; e, b) à vista do R.26, feito em 18/02/2.010 na matrícula n.º. 111.058, deste Registro de Imóveis, conforme Cédula de Crédito (Continua no verso)</p>	
Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em: 18/05/2022 09:15:26	



REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE BARUERI - SP
 CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
 OFICIAL

MATRÍCULA
153.431

FICHA
001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
 Barueri, 19 de agosto de 2011

IMÓVEL: CONJUNTO COMERCIAL nº. 1816B, localizado no 18º pavimento, da TORRE (2), Subcondomínio do Setor "A", integrante do Condomínio "ALPHA SQUARE", situado na Avenida Sagitário, nºs. 138, 198 e 278, esquina com a Avenida Alphaville, da Área B, do Quinhão II, do "Sítio Tamboré", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 53,101m2, a área de uso comum de 48,796m2 (incluindo o direito de uso de 01 vaga de garagem indeterminada com auxílio de manobrista/garagista), perfazendo a área total de 101,897m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0546% ou 0,000546 nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº. 24453.21.92.0001.00.000.1 (em maior área).

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO: UNIÃO FEDERAL.

PROPRIETÁRIAS DO DOMÍNIO ÚTIL: 01) SAGITÁRIO TORRES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº.08.931.558/0001-00; 02) SAGITÁRIO CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº.09.347.922/0001-44; 03) SAGITÁRIO OFFICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº.09.347.143/0001-49, e, 04) SAGITÁRIO MALL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº.08.930.631/0001-11, todas com sede na Avenida Sagitário, nº. 138, Sítio Tamboré, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado.

REGISTROS ANTERIORES: R.15, feito em 13/06/2.008, R.21, feito em 19/06/2.009, R.22, feito em 05/08/2.009, na matrícula nº. 111.058, e, (Instituição de Condomínio e Especificação Parcial, registrada sob o nº. 37, em 19/08/2.011, na citada matrícula nº. 111.058), deste Registro de Imóveis.

O Oficial, **José Ricardo Marques Braz**
 Substituto Designado

Av.01/153/431, em 19 de agosto de 2.011.

Procede-se à presente averbação de transporte, para constar que: **a)** à vista da Av.10 e Av 20, feitas em 28/04/2.008 e 06/11/2.008, respectivamente, na matrícula nº. 111.058, deste Registro de Imóveis, conforme Certidão Autorizativa de Transferência-CAT, nº.000511368-72, datada de 20 de outubro de 2.008, expedida pela referida Secretaria, em substituição a Certidão Autorizativa de Transferência-CAT nº.000399676-03, expedida anteriormente em 11 de abril de 2.008, a qual foi utilizada por ocasião da formalização da compra e venda consubstanciada no registro nº. 15 da citada matrícula, o domínio útil do imóvel matriculado é cadastrado, em área maior, na referida Gerência Regional, sob o RIP. nº. 6213.0106484-00; e, **b)** à vista do R.26, feito em 18/02/2.010 na matrícula nº. 111.058, deste Registro de Imóveis, conforme Cédula de Crédito

(Continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:18/05/2022 09:20:23



AVALIAÇÃO DOS BENS MÓVEIS

Descrição dos bens móveis e equipamentos:

Item	Ambiente	Produto	Descrição	Quantidade	Valor	Valor Total
1	Sala 1	Refrigerador Consul	Cor Branco com apenas uma porta	1	150,00	150,00
2	Sala 1	Frigobar Consul	Cor Branco e tamanho médio	1	110,00	110,00
3	Sala 1	Triturador de papel Intimus	Cor cinza	1	80,00	80,00
4	Sala 1	Microondas Consul	Cor Branco	1	50,00	50,00
5	Sala 1	Filtro de água Same Plus		1	35,00	35,00
6	Sala 1	CPUs (lote)	Cor preto, variados modelos	11	80,00	880,00
7	Sala 1	Monitores (LOTE)	Cor preto, Led e Full Hd	7	60,00	420,00
8	Sala 1	Servidor/Nobreak Dell	Power t 320	1	2.100,00	2.100,00
9	Sala 1	Estabilizador		3	50,00	150,00
10	Sala 1	Aparelho de fax (sucata)	Cor branco	3	25,00	75,00
11	Sala 1	Notebook (sucata)	Cof preto	2	30,00	60,00
12	Sala 1	Impressora multifuncional HP	Variados Modelos	8	110,00	880,00
13	Sala 1	Impressora multifuncional Samsung		1	140,00	140,00
14	Sala 1	Rack para servidor	Cor preto em alumínio	1	210,00	210,00
15	Sala 1	Alicate amperímetro		11	120,00	1.320,00
16	Sala 1	Maleta de ferramenta Vonder	Jogo soquetes com vários tamanhos	1	250,00	250,00
17	Sala 1	Ar condicionado (Sucata) Springer	Lote de descarte	2	190,00	380,00
18	Sala 1	Celulares Samsung	Diversos modelos	18	25,00	450,00
19	Sala 1	Informática (sucata)	Lote de descarte - Cabos, mouses, tels....	1	100,00	100,00
20	Sala 1	Pneu - 205r 16 Pirelli	Usados	2	180,00	360,00
21	Sala 1	Lixeiras	Separação em cores	4	35,00	140,00
22	Sala 1	Extintores		2	45,00	90,00
23	Sala 1	Gaveteiros	Cor cinza para arquivo em aço	8	55,00	440,00
24	Sala 1	Armário	Pequeno, lateral em aço, branco e cinza com 3 gavetas	12	110,00	1.320,00
25	Sala 1	Mesas de escritório/computador	Cor cinza, em madeira e com pés de aço, medido aproximadamente 1,20x60	23	65,00	1.495,00
26	Sala 1	Mesas de madeira	Cor cinza, em madeira com pés em aço, medido aproximadamente 60x50	5	55,00	275,00
27	Sala 1	Armário	Em madeira escura, sendo 1 gaveteiro pequeno com 4 gavetas	3	110,00	330,00
28	Sala 1	Quadro de chaves	Em alumínio	1	45,00	45,00
29	Sala 1	Moveis desmontados (lote)	Em madeira	1	700,00	700,00
30	Sala 1	Quadros	Branco para avisos	3	35,00	105,00
31	Sala 1	Descanso de pé	Alumínio e madeira	1	55,00	55,00
32	Sala 1	Quadro mapa do Brasil	Em madeira	1	35,00	35,00
33	Sala 2	Cadeira	Estofado vermelho e pés cromados	7	70,00	490,00
34	Sala 2	Gaveteiro	Cor cinza para arquivo em aço	1	55,00	55,00
35	Sala 2	Gaveteiro	Em aço na cor cinza com 3 gavetas	8	65,00	520,00
36	Sala 2	Gaveteiro	Em aço na cor cinza com 2 gavetas	28	55,00	1.540,00
37	Sala 2	Armário	Em madeira com 2 portas e um divisória	18	90,00	1.620,00
38	Sala 2	Luminária	A02 Marca iabalux 1,30x30 com lampada	44	35,00	1.540,00
39	Sala 2	Lote de mesas desmontadas		1	900,00	900,00



40	Sala 2	Lote de divisórias/bais		1	500,00	500,00
41	Sala 3	Portas de Madeira		3	50,00	150,00
42	Sala 3	Cadeira	Cor azul e giratórias	20	20,00	400,00
43	Sala 3	Cadeira	Fixa e sem braço	31	15,00	465,00
44	Sala 3	Cadeira	Cor preta e giratória	13	20,00	260,00
45	Sala 3	Ar condicionado (Sucata) Springer	Lote de descarte	3	190,00	570,00
46	Sala 3	Estante	Em aço na cor cinza	13	35,00	455,00
47	Sala 3	Geladeira Eletrolux	Frost free, duplex cor branco	1	180,00	180,00
48	Sala 3	Armário baixo	Cor mogno, com duas portas	2	65,00	130,00
49	Sala 3	Material Isolante em lã - Marca Ecolã	Sacos plásticos amarelo, contendo lã	35	40,00	1.400,00
50	Sala 3	Armário alto	Armário em aço com duas portas	1	90,00	90,00
51	Sala 3	Gaveteiro	Em aço na cor cinza com 4 gavetas	15	55,00	825,00
52	Sala 3	Cofre	Cinza	1	90,00	90,00
53	Sala 3	Armário alto	Cor azul em madeira	3	75,00	225,00
54	Sala 3	Armário alto	Cor cinza de 1 porta em madeira	1	75,00	75,00
55	Sala 3	Armário baixo	Cor cinz, com duas portas em madeira	1	65,00	65,00
56	Sala 3	Mesas de escritório	Cor cinza de 1 gaveta	15	65,00	975,00
57	Sala 3	Lixeira	Lote de descarte - Coloridas	1	50,00	50,00
58	Sala 4	Mesas desmotadas (Lote)	Cor Mogno	1	350,00	350,00
59	Sala 4	Armário baixo	Cor Mogno	3	75,00	225,00
60	Sala 4	Triturador de papel (Sucata) Cobra	Cor cinza	1	10,00	10,00
61	Sala 4	Caixa de ferramenta	Chaves de boca com diversos tamanhos	3	90,00	270,00
62	Sala 4	Roupas (Lote)	Lote de descarte - Roupas, uniformes e	1	450,00	450,00
63	Sala 4	Material Isolante em lã - Marca Ecolã	Sacos plásticos amarelo, contendo lã	28	40,00	1.120,00
64	Sala 4	Telefones e cabos (sucata)	Lote de descarte	1	15,00	15,00
65	Sala 4	Estante/prateleira	Em aço	11	35,00	385,00
66	Sala 4	Gaveteiro	Em aço com 4 gavetas	1	55,00	55,00
67	Sala 4	Armário	Grande em madeira, cor azul e com duas	2	90,00	180,00
68	Sala 4	Armário	Cor mogno, grande e com 2 portas	1	90,00	90,00
69	Sala 4	Armário	Armário baixo, cor azul e com 2 portas	2	65,00	130,00
70	Sala 4	Armário baixo	Cor cerejeira	2	65,00	130,00
71	Sala 4	leitoras (relógio de ponto)		13	90,00	1.170,00
72	Sala 4	Armário	Cor azul em madeira	1	65,00	65,00
73	Sala 4	Estante/prateleira	Cor azul e com 1 porta	2	65,00	130,00
74	Sala 4	Gaveteiro	Cor cinza e com 3 gavetas	1	55,00	55,00
75	Sala 4	Armário baixo	Cor cinza e com 2 portas	1	65,00	65,00
76	Sala 4	Equipamento de EPI (lote)	Lote de descarte - Protetores de ouvido, capacete e viseira	1	150,00	150,00
77	Sala 4	Suporte para TV	Suporte para parede	4	35,00	140,00
78	Sala 4	Gavetas (sucatas)	Lote de descarte - Gavetas desmotadas e mesas na cor mogno	1	100,00	100,00
					Total	32.085,00

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO:

Valor Total = R\$ 32.085,00 (trinta e dois mil e oitenta e cinco reais).



FOTOGRAFIAS DOS MÓVEIS - (SALA 1)



Lote 1



Lote 2



Lote 3



Lote 4



Lote 5



Lote 7



FOTOGRAFIAS DOS MÓVEIS



Lote 8



Lote 9



Lote 12



Lotes Diversos (equipamento de informática)



Lote 14



Lote 15



FOTOGRAFIAS DOS MÓVEIS



Lote 16



Lote 17



Lote 19



Lote 21



Lote 23



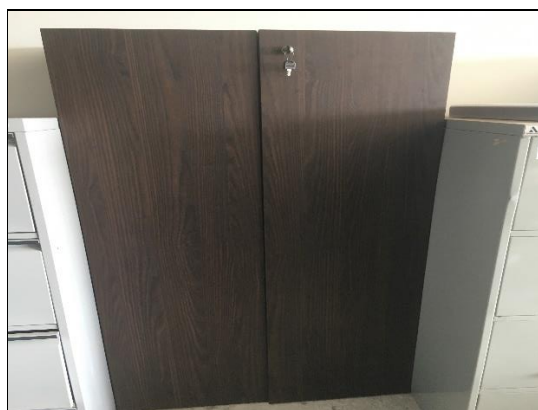
Lote 24



FOTOGRAFIAS DOS MÓVEIS



Lote 25



Lote 27



Lote 28



Lote 29



Lote 27



Lote 31



FOTOGRAFIAS DOS MÓVEIS



Lote



Lote 29



Lote 32



Lote 22



FOTOGRAFIAS DOS MÓVEIS – (SALA 2)



Lote 33



Lote 34



Lote 35



Lote 36



Lote 37



Lote 39



FOTOGRAFIAS DOS MÓVEIS



Lote 38



Lote 39



Lote 40



Lote 39



FOTOGRAFIAS DOS MÓVEIS – (SALA 3)



Lote 47



Lote 48



Lote 49



Lote 53



Lote 52



Lote 51



FOTOGRAFIAS DOS MÓVEIS



Lote 56



Lote 45



Lotes Diversos (móveis)



Lote 44



Lote 43



Lote 42



FOTOGRAFIAS DOS MÓVEIS



Lote 41



Lote 57



Lote 46



Lote 46



FOTOGRAFIAS DOS MÓVEIS – (SALA 4)



Lote 59



Lote 58



Lotes Diversos (móveis)



Lotes 60/61/64/77



Lote 58



Lotes Diversos (móveis)



FOTOGRAFIAS DOS MÓVEIS



Lote 65



Lote 63



Lote Diversos (móveis)



Lote 71



Lote 62



Lote 76

**AVALIADOR JUDICIAL**

✉ contato@avjudicial.com.br

☎ || 2722 0808 / || 99885 0808

📍 Alameda Rio Negro, nº 1001 - Sala 1001, Alphaville, Barueri/SP

🌐 avjudicial.com.br



ENCERRAMENTO:

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

Apresentando nesta oportunidade o valor de honorário de avaliação em R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

Nada mais a ser considerado, dá-se por encerrado o presente laudo que é composto de 43 (quarenta e três) páginas e 96 (noventa e seis) anexos fotográficos.

Barueri, 30 de maio de 2022.

EVANDRO MOURA DE SIQUEIRA

CRECI/SP Nº 203.255



AVALIADOR JUDICIAL

✉ contato@avjudicial.com.br ☎ || 2722 0808 / || 99885 0808

📍 Alameda Rio Negro, nº 161 - Sala 1001, Alphaville, Barueri/SP 🌐 avjudicial.com.br



Laudo de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
Condomínio Edifício Século Frontin

Processo nº 1016595-86.2019.8.26.0068

Massa Falida **JPTE Engenharia Ltda**
CNPJ: 74.501.081/0011-11



RESUMO DO IMÓVEL:

DATA DA AVALIAÇÃO 2 de junho de 2022.

DATA DA VISTORIA 26 de maio de 2022.

OBJETO Constatação e Avaliação do Imóvel

FINALIDADE Determinar o Valor de Mercado para alienação forçada

METODOLOGIA Avaliação de Imóvel através de Dados Comparativos de Mercado da Região

LOCALIZAÇÃO Av. Rio Branco, nº 181, Centro, Rio de Janeiro/RJ – Edifício Século Frontin , unidade 1.604

ÁREA Total Área Construída: 50 m².

DOCUMENTAÇÃO Matrícula nº **15.189** do 7º Registro da Cidade do Rio de Janeiro/SP.

AVALIAÇÃO Valor para Venda do Bem Imóvel:

TOTAL IMÓVEL **R\$ 135.000,00** (cento e trinta e cinco mil reais)



OBJETO

A unidade objeto deste relatório é a sala comercial nº 1.604, do Edifício Século Frontin, situado na Av. Rio Branco, nº 181, Centro, Rio de Janeiro/RJ.

Fachada do Condomínio



Fonte: Avaliador Judicial

FINALIDADE

A finalidade é apurar o Valor de Mercado para Venda do imóvel objeto deste relatório.

DATA

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 26 de maio de 2022, na presença do sr. Gama e sra Adriana (inquilinos do imóvel).

DA AVALIAÇÃO

Para fundamentação e suporte desse estudo, o Avaliador valeu-se de vistoria *in loco*, pesquisa de mercado e informações obtidas em consultas realizadas na vistoria.

Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas no mercado.

Destacamos que o Avaliador é completamente isento e não mantém nenhum tipo de relação de trabalho ou subordinação com as partes envolvidas no processo e não tem nenhum tipo de interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto desta avaliação.



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

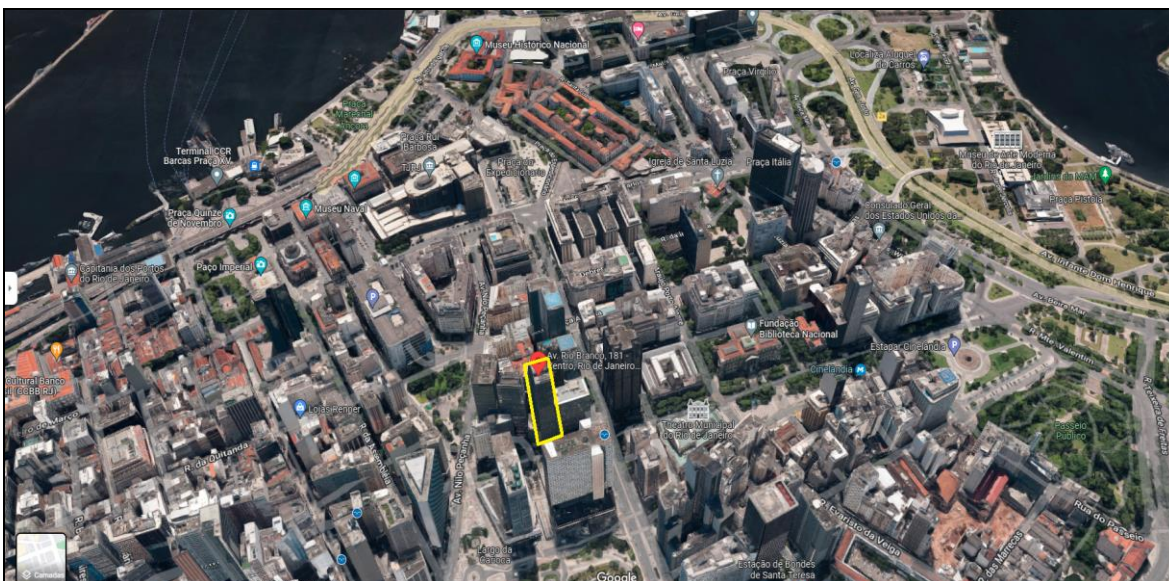
A área em estudo refere a 1 sala comercial nº 1.604, Edifício Século Frontin, localizado na Avenida Rio Branco, nº 181, Centro, Rio de Janeiro/RJ, com área útil de 50 m², conforme matrícula nº 15.189 -2-AG e cadastro de contribuinte municipal nº 1.636.278-2.

A unidade comercial possui 3 salas de escritório, banheiro e Cozinha, sem vaga de estacionamento.

O Condomínio é composto por uma torre comercial com 432 salas, compostas por 36 pavimentos, com 8 elevadores, sendo que o imóvel avaliando está localizado no 16º andar do edifício.

Da localização: O Edifício Século Frontin está na região central e histórico do Rio de Janeiro, próximo ao Terminal Menezes Cortes e apresenta característica comercial, dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais, linha de ônibus, VLT e Metrô, localizado a poucos minutos do Aeroporto Santos Dumont e fácil acesso a Ponte Rio Niterói e as principais avenidas.

IMAGEM AÉREA:



Fonte: Imagem Aérea do Google Earth



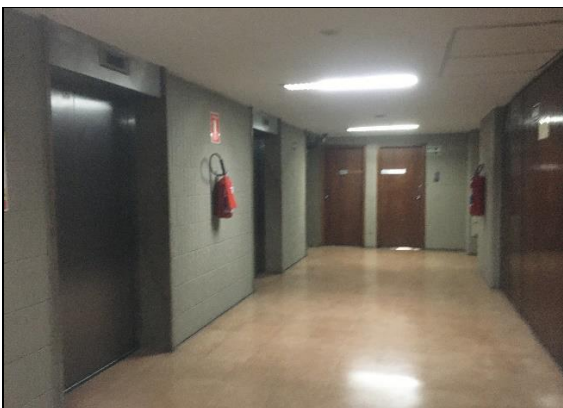
FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Entrada Principal do Edifício



Fachada do Edifício



Area Elevadores 16º Andar



Sala 1604



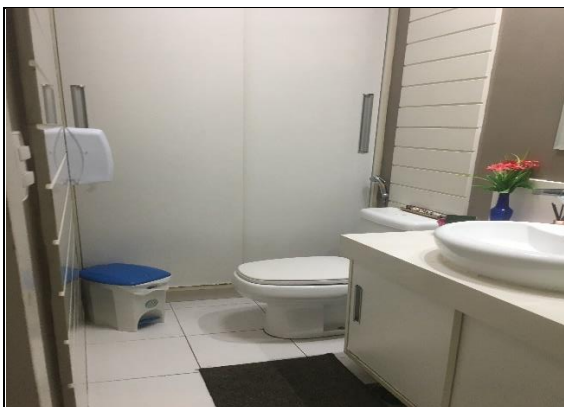
Sala 1



Sala 1



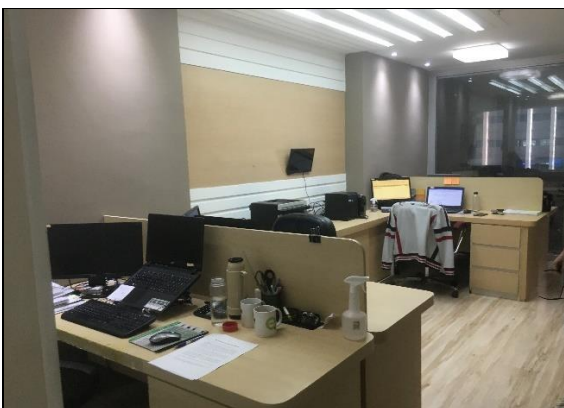
FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Banheiro



Cozinha



Sala 2



Sala 2



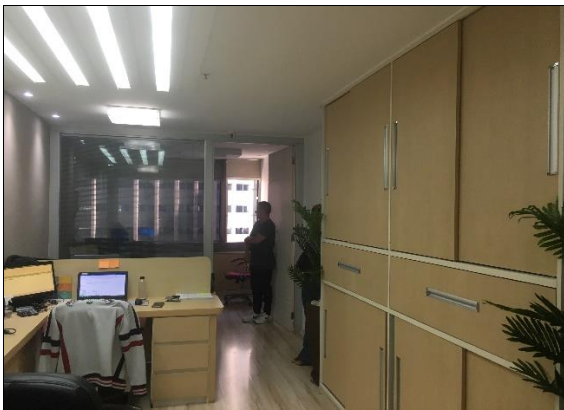
Sala 2



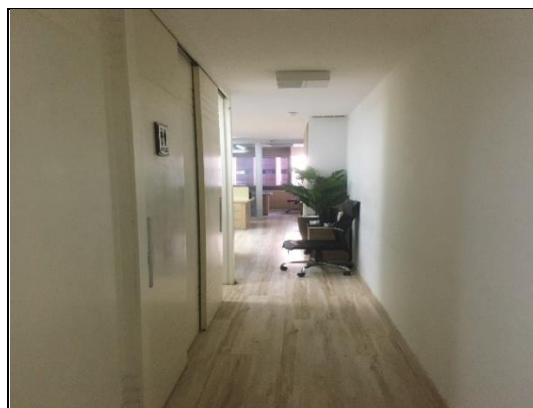
Sala 2



FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



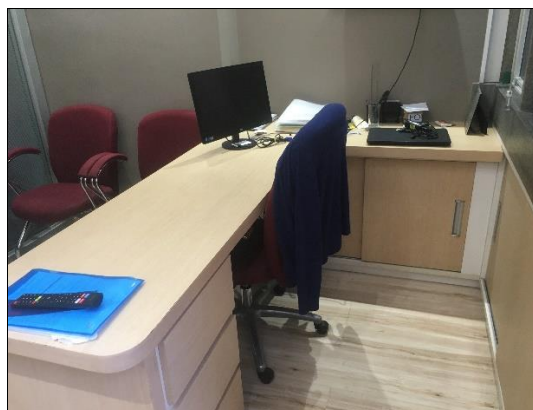
Sala 2



Corredor



Sala 3



Sala 3



PESQUISA DE VALORES DE IMÓVEIS NA REGIÃO

Para seleção de dados procurou-se obter elementos referenciais na mesma região geoeconômica, junto ao mercado imobiliário e concentrou-se em imóveis da região da área avalianda, onde foram coletadas 3 (três) ofertas comparativas junto a profissionais do mercado imobiliário:

Elemento comparativo 1

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 120.000

Av. Rio Branco - Centro, Rio de Janeiro - RJ

50m² | Não informado | 1 banheiro | Não informado

Compre: R\$ 120.000
Aluguel: R\$ 1.000/mês

Condomínio: R\$ 1.286
Preço m² condomínio: R\$ 2.286
IPTU: R\$ 453

Comercial/Industrial de 30 metros quadrados no bairro Centro
Valor anunciado para salas de 50m². Também possuímos na Av Rio Branco áreas disponíveis para locação entre 30m² a 350m², com valores de aluguel entre R\$ 300,00 a R\$ 14.000,00. AGIENDE UMA VISITA. (Imagens meramente ilustrativas, as fotos podem não se relacionar a unidade disponível para venda e locação.)

Metros e trens próximos
Salas Comerciais próximas ao Metrô Carioca
Salas Comerciais próximas ao Metrô Uruguaiana
Salas Comerciais próximas ao Metrô Cinelândia
Salas Comerciais próximas ao Metrô Presidente Vargas

Contato por WhatsApp
Quero visitar
Quero mais informações

Elemento comparativo 2

Sala Comercial e 1 banheiro à venda, 49 m² por R\$ 189.000

Av. Rio Branco - Centro, Rio de Janeiro - RJ

49m² | Não informado | 1 banheiro | Não informado

Compre: R\$ 189.000
Condomínio: R\$ 1.075
IPTU: R\$ 409

Salas Comerciais à venda em Rio de Janeiro

Sala à venda no Edifício Século de Fronteira (Centro - RJ)
Sala à venda no Edifício Século Fronteira

O edifício se encontra em uma área de localização privilegiada, abrigando em sua estrutura, escritórios de empresas dos mais variados segmentos profissional e atendido pelo VLT.

A sala fica no 16º andar contando com sala para recepção, lavabo com kit para higienização, e sala com divisória para dois ambientes.
Semi-mobiliada

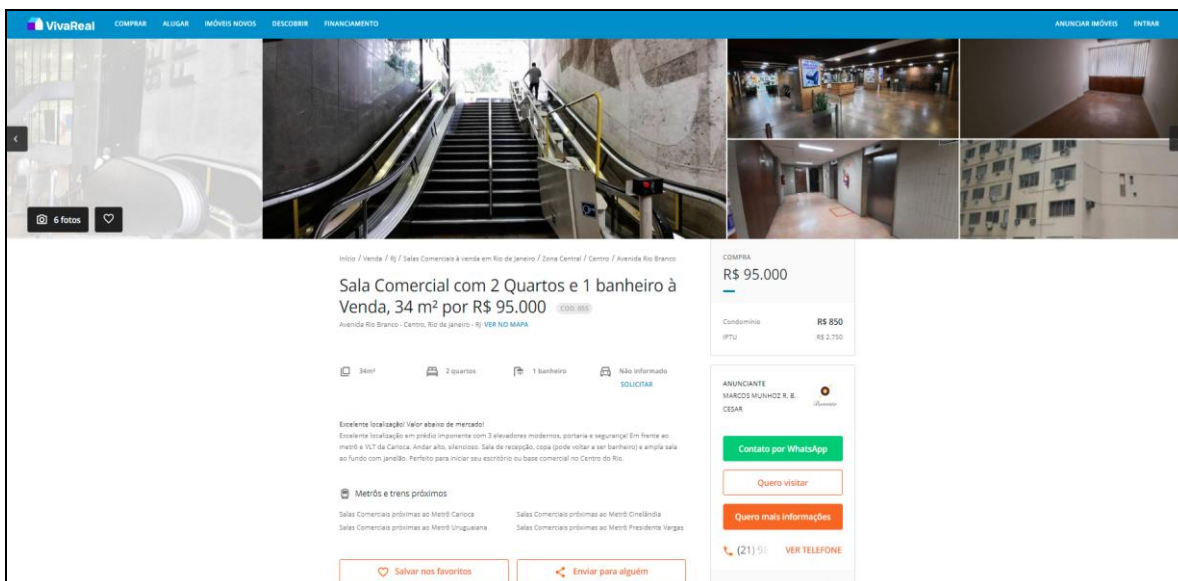
Atualizado em dezesseis de janeiro de dois mil e onze e dois.

Metros e trens próximos

Quero visitar
Quero mais informações
VER TELEFONE
Mais 3 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas



Elemento comparativo 3



Resumo dos Comparativos:

Elemento 1: Imóvel Sala Comercial – Proel Imobiliária Tel. (21) 2240-1226

Avenida Rio Branco, 181, Centro, Rio de Janeiro – Código RB181122

Valor do Imóvel: R\$ 120.000,00 / Área Construída 50 m2 / Valor Metro Quadrado: **R\$ 2.400,00 m2.**

Elemento 2: Imóvel Sala Comercial – Lopes Joy Tel. (21) 3434-9000

Avenida Rio Branco, 181, Centro, Rio de Janeiro – Código SA57130

Valor do Imóvel: R\$ 189.000,00 / Área Construída 49 m2 / Valor Metro Quadrado: **R\$ 3.850,00 m2.**

Elemento 3: Imóvel Sala Comercial – Marcos Munhoz Tel. (21) 98236-3136

Avenida Rio Branco, 181, Centro, Rio de Janeiro – Código 055


Valor do Imóvel: R\$ 95.000,00 / Área Construída 34 m2 / Valor Metro Quadrado: **R\$ 2.790,00 m2.**

Valor Médio do m2 : R\$ 3.000,00 (três mil reais)



Adicionalmente, foi consultado o valor venal da unidade junto ao cadastro municipal local:

Consulta Valor Venal

INSCRIÇÃO DO IPTU 1.636.278-2		CERTIDÃO Nº 0111452
COD. LOGRADOURO 86234-9		PÁGINA 01 / 01

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro
 Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento

CERTIDÃO DE VALOR VENAL


Com relação ao Imóvel situado na AVN RIO BRANCO, 181 - SAL 1604 - CENTRO, certificamos o seguinte Valor Venal para o IPTU:

EXERCÍCIO	VALOR VENAL
2022	R\$ 171.889,00 (cento e setenta e um mil e oitocentos e oitenta e nove reais)

Observações quanto aos Valores Venais Certificados:

- Referem-se ao valor do imóvel em 1º de janeiro dos exercícios solicitados (GUIA 00 dos exercícios), apurado de acordo com os dados cadastrais registrados nessa data;
- Exercício sem apresentar valor venal será apurado enviando pedido para o email: sat_plantao@smf.rj.gov.br;
- Estão expressos em moeda da época;
- A presente certidão não possui validade para efeitos de averbação no Registro de Imóveis, nos termos do art. 81 do Decreto nº 2.477/80;
- A presente certidão foi emitida a partir de informações constantes no sistema de dados informatizados do IPTU;
- Os valores venais constantes nesta Certidão foram os apurados de acordo com os critérios estabelecidos pela Lei nº 691, de 24 de dezembro de 1984, e legislação tributária em vigor relativa a cada lançamento, não devendo ser considerados como equivalentes aos respectivos valores de mercado.

Rio de Janeiro, 26 / 05 / 2022


 Secretária Municipal de Fazenda e Planejamento



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Foi constatado que a unidade comercial nº 1.604-2-AG, 16º andar, encontra-se ocupado e mobiliado, com móveis planejados em aparente bom estado de conservação, os quais serão incluídos na presente avaliação, conforme abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	AMBIENTE
1	Armario Embutido c/ 4 portas cor marfim	1	Sala 1
2	Mesa de Escritório s/ gavetas cor marfim	1	Sala 1
3	Armario Embutido c/ 2 portas cor branca	1	banheiro
4	Gabinete pequeno de pia c/ 2 portas cor branca	1	banheiro
5	Armario alto Embutido c/ 4 portas cor branca	1	cozinha
6	Armario baixo Embutido c/ 2 portas cor branca	1	cozinha
7	Cadeira Estofada giratória cor vermelha	1	Sala 2
8	Mesa de Escritório c/ 3 gavetas cor marfim	4	Sala 2
9	Divisória de Ambientes em Vidro	1	Sala 2
10	Bancada Embutida em madeira cor marfim	1	Sala 2
11	Armario Embutido c/ 4 portas cor marfim	1	Sala 2
12	Mesa de Escritorio em L c/ 3 gavetas cor marfim	1	Sala 3
13	Armario Baixo Embutido c/ 4 portas cor marfim	1	Sala 3
14	Cadeira Estofada fixa cor vermelha	3	Sala 3
15	Cadeira Estofada giratória cor vermelha	2	Sala 3
16	Persiana p/ janela	1	Sala 3

Segundo vistoria e registros fotográficos a unidade está em regular estado de conservação, com acabamento no piso em carpete madeira clara, no banheiro e cozinha em piso frio, com armários embutidos e paredes com pintura regular.

O Edifício Século Frontin está localizado no centro histórico e a poucos metros dos Foruns da Justiça Federal, Estadual e TRT, sendo servido de toda infraestrutura, além de vários meios de transportes e fácil acesso as principais avenidas Presidente Vargas, Brasil e linhas Amarela e Vermelha.



Diante das pesquisas realizadas no mercado imobiliário, procurou-se elementos na mesma região geoeconômica da unidade avaliada e diante da constatação da real situação do imóvel, apresentamos a seguir a avaliação para venda através de alienação forçada, conforme abaixo:

AVALIAÇÃO DO METRO QUADRADO:

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA

Valor da Avaliação (VA) = R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais) o m².

ÁREA ÚTIL (AC) : 50 m²

VA X AC = R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais)

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

**Valor Total = R\$ 135.000,00
(cento e trinta e cinco mil reais).**



MATRÍCULA

REGISTRO GERAL		SERVIÇO REGISTRAL	
MATRÍCULA	FICHA	7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO	
15189 – 2-AG	25315		
<p>IMÓVEL – Sala 1604 do Edifício, em construção, na Avenida Rio Branco nº 181, na freguesia de São José, e a fração de 18/10.000 do terreno designado por lote 1 do PA. 33206, que mede 20,30m de frente, 22,50m de fundos, 56,58m a direita em 3 segmentos de 28,70m mais 3,12m (alargando o terreno) mais 24,76m (aprofundando o terreno), 65,85m a esquerda, confrontando a direita com o prédio nº 179, a esquerda com o prédio nº 185, e nos fundos com o nº 111 da Rua México. PROPRIETÁRIA - ATLANTICA BOAVISTA IMOBILIÁRIA S/A., com sede nesta cidade, CGC nº 33.141.839/0001-07. Adquirido conforme título registrado neste Cartório (discriminação constante da averbação nº 2 feita a fls. 135 do Livro 8-L MI 37; do que dou fé. Rio de Janeiro, 25 de setembro de 1980. Assinado: O Tec. Jud. Jurdº Paulo Coelho e Oficial Walter de Mello Cruxên.//</p> <p>AV.01 - Certifico que, a incorporação do prédio passou a ser de exclusiva responsabilidade da proprietária, qualificada na matrícula, conforme averbação nº 2 feita a fls. 135 do Livro 8-L MI 37; do que dou fé. Rio de Janeiro, 25 de setembro de 1980. Assinado: O Tec. Jud. Jurdº Paulo Coelho e Oficial Walter de Mello Cruxên.//</p> <p>AV.02-HIPOTECA - Certifico que, o imóvel se acha gravado por duas hipotecas, em favor da Caixa Econômica Federal, a 1ª registrada no livro 2-T sob nº 7730, e a 2ª no livro 2-A matrícula 791; do que dou fé. Rio de Janeiro, 25 de setembro de 1980. Assinado: O Tec. Jud. Jurdº Paulo Coelho e Oficial Walter de Mello Cruxên.//</p> <p>AV.03-CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Certifico que, pela escritura de 08 de novembro de 1980, do 23º Ofício de Notas, no livro 3811 a fls. 72, ficam canceladas as hipotecas de primeiro e segundo grau, objeto da Av.02; do que dou fé. Rio de Janeiro, 22 de dezembro de 1980. Assinado: O Tec. Jud. Jurdº João de Deus Coelho e Oficial Walter de Mello Cruxên.//</p> <p>R.04-HIPOTECA - Certifico que, pela mesma escritura da Av.03, foi o imóvel descrito na matrícula dado em hipoteca de primeiro grau, juntamente com as demais unidades do Edifício, a Caixa Econômica Federal, para garantia da dívida de Cr\$897.464.900,00, que deverá ser paga na forma e condições constantes da mencionada escritura, cuja cópia fica neste Cartório arquivada; do que dou fé. Rio de Janeiro, 22 de dezembro de 1980. Assinado: O Tec. Jud. Jurdº João de Deus Coelho e Oficial Walter de Mello Cruxên.//</p> <p>R.05-PROMESSA DE VENDA - Certifico que, pela escritura de 31.10.80, lavrada nas notas do tabelião do 23º Ofício desta cidade, no livro 3810 a fls. 134, a proprietária prometeu vender a fração do terreno, bem como as acessões existentes na data do título, correspondentes ao imóvel descrito na matrícula à OSVALDO CARLOS REGATKY, arquiteto e sua mulher SARA SZPEKTOS DE REGATKY, psicóloga, argentinos, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes em Buenos Aires – Argentina, pelo preço total de Cr\$2.392.071,40, sendo Cr\$2.228.271,40 pela fração e Cr\$163.800,00 pelas benfeitorias, a ser pago na forma e condições estabelecidas no título. Transmissão guia nº</p>			
Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:18/05/2022 09:29:17			



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

15189 - 2-AG

FICHA

25315

VERSO

203572 de 11.12.81; do que dou fé. Rio de Janeiro, 08 de Janeiro de 1982. Assinado: O Tec. Jud. Jurdº Didimo Bragança e Oficial Walter de Mello Cruxên.//

AV.06-RESCISÃO – Certifico que pela escritura de 15.12.81, lavrada nas notas do tabelião do 23º Ofício desta cidade no livro 4136 a fls. 190, foi rescindida a promessa de venda objeto do R.05, devolvendo a outorgante aos outorgados a importância de Cr\$368.974,20. Pela mesma escritura os promitentes compradores venderam à promitente vendedora as benfeitorias existentes na data do título pelo preço de Cr\$1.430.142,53, voltando a plena propriedade do imóvel descrito na matrícula à proprietária. Transmissão guia 203575 de 01.12.81; do que dou fé. Rio de Janeiro, 08 de janeiro de 1982. Assinado: O Tec. Jud. Jurdº Didimo Bragança e Oficial Walter de Mello Cruxên.//

AV.07-CONSTRUÇÃO - Certifico que, a construção da sala foi concluída, tendo sido o **habite-se** concedido em 09.09.83, conforme Av.03 no MI 37 a fls. 135 do Livro 8-L; do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de Setembro de 1983. Assinado: A Tec. Jud. Jurdº Beatriz Cruxên Marques e Of. Substº Didimo Bragança.//

AV.08-CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Certifico que, fica cancelada a hipoteca, objeto do R.04, em virtude de autorização dada pela credora, datada de 07.11.83, neste Cartório arquivada; do que dou fé. Rio de Janeiro, 29 de dezembro de 1983. Assinado: A Tec. Jud. Jurdº Beatriz Cruxên Marques e Of. Substº Didimo Bragança.//

R.09-VENDA - Certifico que, pela escritura de 19.12.83, lavrada nas notas do tabelião do 23º Ofício desta cidade, livro 4537 a fls. 44, a proprietária qualificada na matrícula, vendeu o imóvel objeto da matrícula à CEPA – CIA DE EXPANSÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, CGC 33.319.708/0001-69, pelo preço de Cz\$18.955.558,00. Transmissão guia nº 22/12447; do que dou fé. Rio de Janeiro, 29 de dezembro de 1983. Assinado: A Tec. Jud. Jurdº Beatriz Cruxên Marques e Of. Substº Didimo Bragança.//

AV.10-NOVA DENOMINAÇÃO SOCIAL (continua no livro 2-AR – fls. 288) - Certifico que, a adquirente, qualificada no R.09, teve sua denominação alterada para “CEPA – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA” A averbação foi feita a requerimento datado 08.02.84, instruído com Cópia da Folha do Diário Oficial, neste Cartório arquivados; do que dou fé. Rio de Janeiro, 20 de fevereiro de 1984. Assinado: A Tec. Jud. Jurdº Beatriz Cruxên Marques e Of. Substº Didimo Bragança.//

AV.11-INSCRIÇÃO PREDIAL (Protocolo: 158923)- Certifico que o imóvel objeto da matrícula se acha inscrito na SMF/RJ sob o nº 1.636.278-2 e C.L. 06234-9. Averbação feita a requerimento datado de 26 de abril de 2013, instruído com a cópia autenticada da guia do IPT/2013, da Secretaria Municipal de Fazenda, da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, que ficam neste Serviço arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Eu, Rui Silva de

Continua na ficha 2



REGISTRO GERAL		SERVIÇO REGISTRAL
MATRÍCULA	FICHA	7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
15189 - 2-AG	25315-A	

Oliveira *[Signature]*, digitei. Rio de Janeiro, 02 de maio de 2013. *[Signature]*

R.12-VENDA (Protocolo: 152653) - Certifico que pela escritura de 11.07.2006, lavrada nas notas do tabelião do 10º Ofício desta cidade, no livro 6414, fls. 103/104, CEPA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.319.708/0001-69, vendeu o imóvel objeto da matrícula a **JPTE ENGENHARIA LTDA**, com sede na Avenida Deputado Castro de Carvalho, nº 48, Vila São João, Poá/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 74.501.081/0001-40, pelo preço de R\$78.000,00. O imposto de transmissão foi pago através da guia nº 1115057, em 11.07.2006, e certidão de pagamento nº 011848, de 20.02.2013. O referido é verdade, do que dou fé. Eu, Rui Silva de Oliveira *[Signature]*, digitei. Rio de Janeiro, 02 de maio de 2013. *[Signature]*

AV.13-INDISPONIBILIDADE (Protocolo: 199856) - Certifico que, em conformidade com a Central de Disponibilidade de Bens, consta o Processo nº 00201325420195040203 (protocolo CNIB: 201907.2917.00867481-IA-140, em 29 de julho de 2019) - Instituição: TST - Tribunal Superior do Trabalho - RS - Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região - Fórum/Vara: RS - Canoas - RS - 3ª Vara do Trabalho de Canoas, em nome de JPTE ENGENHARIA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 74.501.081/0001-40, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula. Prenotação nesta Serventia em 30 de julho de 2019 (art. 436, da CNCG/RJ). O referido é verdade, do que dou fé. Eu, Thayana Lamberti F. Fairbanks *[Signature]*, Escrevente, digitei. Rio de Janeiro, 05 de agosto de 2019.

R.14-PENHORA (Protocolo: 200958) - Certifico que, por determinação da Juíza de Direito da 46ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, através do Termo de Penhora, datado de 16 de setembro de 2019, assinado pela Drª Ana Paula Pontes Cardoso, foi o imóvel objeto da matrícula penhorado para garantia da dívida no valor de R\$19.266,57 (dezenove mil, duzentos e sessenta e seis reais e cinquenta e sete centavos), na Ação de Procedimento Comum - Despesas Condominiais - processo nº 0287948-61.2018.8.19.0001, em que são partes: Autor - CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SÉCULO FRONTIN; e Réu - JPTE ENGENHARIA LTDA.; ficando nomeada como depositário do bem, a devedora. Prenotação nesta Serventia em 08 de outubro de 2019 (art. 436, da CNCG/RJ). O referido é verdade, do que dou fé. Eu, Thayana Lamberti F. Fairbanks *[Signature]*, Escrevente, digitei. Rio de Janeiro, 11 de outubro de 2019.

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:18/05/2022 09:29:17



ENCERRAMENTO:

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

Apresentando nesta oportunidade o valor de honorário de avaliação em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

Nada mais a ser considerado, dá-se por encerrado o presente laudo que é composto de 16 (dezesesseis) páginas e 16 (dezesesseis) anexos fotográficos.

Barueri, 2 de junho de 2022.

EVANDRO MOURA DE SIQUEIRA

CRECI/SP Nº 203.255



AVALIADOR JUDICIAL

✉ contato@avjudicial.com.br ☎ || 2722 0808 / || 99885 0808

📍 Alameda Rio Negro, nº 161 - Sala 1001, Alphaville, Barueri/SP 🌐 avjudicial.com.br



Laudo de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
Edifício Airport Hotels

Processo nº 1016595-86.2019.8.26.0068

Massa Falida **JPTE Engenharia Ltda**
CNPJ: 74.501.081/0011-11



RESUMO DOS IMÓVEIS:

DATA DA AVALIAÇÃO 19 de maio de 2022.

DATA DA VISTORIA 17 de maio de 2022.

OBJETO Constatação e Avaliação dos Imóveis

FINALIDADE Determinar o Valor de Mercado para Venda através de Alienação Forçada

METODOLOGIA Avaliação de Imóveis através de Dados Comparativos de Mercado da Região

LOCALIZAÇÃO Rua Henrique Fausto Lancellotti, nº 6.333, São Paulo
Edifício Airport Hotels, Apartamentos nº 406 e 612

ÁREA Total Área Construída: 25 m² (por unidade).

DOCUMENTAÇÃO Matrículas nº **171.840 e 171.878** do 15º Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

AVALIAÇÃO Valor para Venda dos Bens Imóveis:

TOTAL IMÓVEIS **R\$ 400.000,00** (quatrocentos mil reais)



OBJETO

A unidade objeto deste relatório são os apartamentos nº 406 e 612, do Edifício Airport Hotels, situado na Rua Henrique F. Lancellotti, nº 6.333, Congonhas, São Paulo/SP.

Fachada do Condomínio



Fonte: Avaliador Judicial

FINALIDADE

A finalidade é apurar o Valor de Mercado para Venda dos imóveis objeto deste relatório.

DATA

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 17 de maio de 2022, na presença dos doutores sr. Jhonatan e sra. Amanda (Brasil Truste) e sr. Robério (encarregado da recepção).

DA AVALIAÇÃO

Para fundamentação e suporte desse estudo, o Avaliador valeu-se de vistoria *in loco*, pesquisa de mercado e informações obtidas em consultas realizadas na vistoria.

Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas no mercado.

Destacamos que o Avaliador é completamente isento e não mantém nenhum tipo de relação de trabalho ou subordinação com as partes envolvidas no processo e não tem nenhum tipo de interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto desta avaliação.



DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

As áreas em estudo referem-se as unidades de apartamentos nº 406 e 612, do Flat Edifício Airport Hotels, localizado na Rua Henrique Fausto Lancellotti, nº 6.333, Congonhas, São Paulo, com área útil de 25 m² e área comum de 26 m², correspondente fração ideal 0,28% do terreno, conforme matrículas nº 171.840 e 171.878 e cadastros municipais nº 086.390.0639-3 e 086.390.0601-6.

As unidades de apartamentos residenciais possuem 1 dormitório conjugado com sala, 1 banheiro, localizados no 4º e 6º andares do edifício e encontram-se desocupados e mobiliados.

O Condomínio Flat é administrado pela rede Hoteleira Esuites Congonhas By Atlantica, composto por duas torres com 22 pavimentos, conta com centro de convenções com 10 salas, área de lazer com piscina aquecida, sauna, quadra e academia.

Da localização: O Flat Edifício Airport Hotels está localizado em uma região de classe média alta e alta, com edifícios comerciais e residenciais de padrão médio alto e alto. A região apresenta característica residencial e comercial, dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais, localizado a poucos metros do Aeroporto de Congonhas, a 7 (sete) minutos do Shopping Ibirapuera e próximo as principais avenidas da região e rodovias.

IMAGEM AÉREA:



Fonte: Imagem Aérea do Edifício (Google Earth)



FOTOGRAFIA DO IMÓVEL - (Unidade 406)



Fachada do Flat



Fotos Internas



Fotos Internas



Fotos Internas



Fotos Internas



Banheiro



FOTOGRAFIA DO IMÓVEL - (Unidade 612)



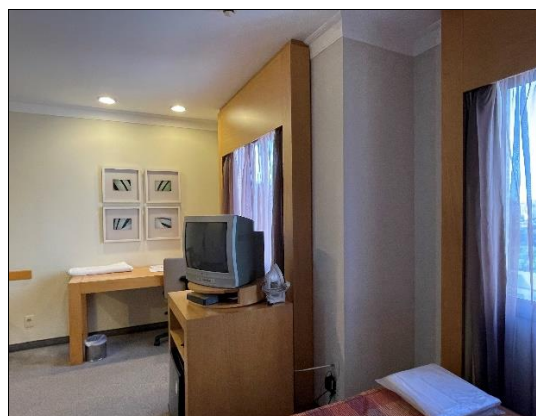
Fachada do Flat



Fotos Internas



Fotos Internas



Fotos Internas



Fotos Internas



Banheiro



PESQUISA DE VALORES DE IMÓVEIS NA REGIÃO

Para seleção de dados procurou-se obter elementos referenciais na mesma região geoeconômica, junto ao mercado imobiliário e concentrou-se em imóveis da região da área avalianda, onde foram coletadas 3 (três) ofertas comparativas junto a profissionais do mercado imobiliário:

Elemento comparativo 1

Prime Flats

COMPRA
R\$ 212.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
PRIME FLATS SÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

VER TELEFONE

Elemento comparativo 2

R2 FLATS MOEMA

COMPRA
R\$ 215.000

Condomínio: R\$ 923
IPTU: R\$ 204

ANUNCIANTE
R2 FLATS MOEMA

Contato por WhatsApp

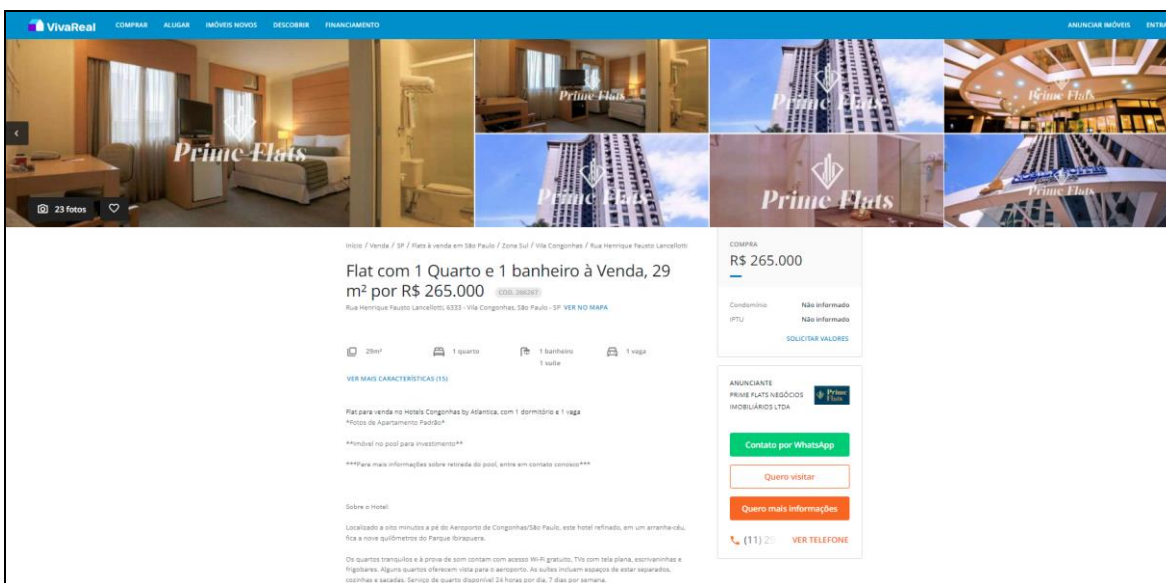
Quero visitar

Quero mais informações

VER TELEFONE



Elemento comparativo 3



Resumo dos Comparativos:

Elemento 1: Imóvel Apto. Residencial – Prime Flats Tel.(11) 2959-7899
 Rua Henrique F. Lancellotti, nº 6.333, São Paulo – Código 266322
 Valor do Imóvel: R\$ 212.000,00 / Área Construída 29 m2 / Valor Metro Quadrado: **R\$ 7.310,00 m2.**

Elemento 2: Imóvel Apto. Residencial – R2 Flats Tel.: (11) 3388-5151
 Rua Henrique F. Lancellotti, nº 6.333, São Paulo – Código RF7158
 Valor do Imóvel: R\$ 215.000,00 / Área Construída 29 m2 / Valor Metro Quadrado: **R\$ 7.410,00 m2.**

Elemento 3: Imóvel Apto. Residencial – Prime Flats Tel.(11) 2959-7899
 Rua Henrique F. Lancellotti, nº 6.333, São Paulo – Código 266267
 Valor do Imóvel: R\$ 265.000,00 / Área Construída 29 m2 / Valor Metro Quadrado: **R\$ 9.130,00 m2.**

Valor Médio do m2 : R\$ 7.950,00 (sete mil e novecentos e cinquenta reais)



Adicionalmente, foram realizadas consultas ao cadastros imobiliários das unidades junto ao portal da prefeitura municipal:

Consulta Iptu

19/05/2022 16:50 Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal

prefeitura.sp.gov.br

Consulta IPTU 2022 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 086.390.0601-6

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	09
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	09/02/2022
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	27/01/2022
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	01/02/2022
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	02/02/2022 a 08/02/2022
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	2.120,50
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	2.056,88
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	212,05

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2022
R HENRIQUE FAUSTO LANCELOTTI
06333 AP 406
ED AIRPORT HOTELS
04625-005

Débito Automático para pagamento parcelado:
O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:
1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2022 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2022;
3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2022 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.
Validade da autorização:
1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.


AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 330.863.900.601.622.000.000.092.9		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2022.

www3.prefeitura.sp.gov.br/editeg/forms/frm_dados_ipitu.aspx 1/1



19/05/2022 16:51 Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal

 prefeitura.sp.gov.br

Consulta IPTU 2022 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 086.390.0639-3

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	09
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	09/02/2022
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	27/01/2022
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	01/02/2022
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descompla SP	02/02/2022 a 08/02/2022
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	2.068,00
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	2.005,96
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	206,80

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2022:
 R HENRIQUE FAUSTO LANCELOTTI
 06333 AP 612
 ED AIRPORT HOTELS
 04625-005

Débito Automático para pagamento parcelado:
 O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:
 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2022 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2022;
 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2022 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:
 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO
330.863.900.639.322.000.000.095.9

BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2022.

www3.prefeitura.sp.gov.br/editeg/forms/frm_dados_ipiu.aspx 1/1



AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

Foi constatado que a unidade de apartamento nº 406, do 4º andar, com vista para avenida, encontra-se desocupado e mobiliado, com móveis em aparente bom estado de conservação, os quais serão incluídos na presente avaliação, conforme abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE
1	Poltrona Bege	1
2	Cadeira Rotatoria Bege	1
3	Mesa de Canto	1
4	Cama de Solteiro	2
5	TV 14" Philco	1
6	Quadro decorativo Pequeno	4
7	Quadro decorativo Grande	1
8	Abajour	1
9	Ar-condicionado Pequeno	1
10	Criado Mudo	1
11	Frigobar Consul	1
12	Cofre Digital Pequeno	1
13	Guarda-Roupa duas portas	1
14	Lixeira inox pequena	1
15	Luminária grande	1
16	Rack de Bagagem	1

Segundo vistoria e registros fotográficos a unidade está em regular estado de conservação, com acabamento no piso em carpete, no banheiro em piso frio, com armários embutidos e paredes com pintura regular.



Foi constatado que a unidade de apartamento nº 612, do 6º andar, com vista para aeroporto, encontra-se desocupado e mobiliado, com móveis em aparente bom estado de conservação, os quais serão incluídos na presente avaliação, conforme abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE
1	Poltrona Bege	1
2	Cadeira Rotatoria Bege	1
3	Mesa de Canto	1
4	Cama de Solteiro	2
5	TV 14" Philco	1
6	Quadro decorativo Pequeno	4
7	Quadro decorativo Grande	1
8	Abajour	1
9	Ar-condicionado Pequeno	1
10	Criado Mudo	1
11	Frigobar Consul	1
12	Cofre Digital Pequeno	1
13	Guarda-Roupa duas portas	1
14	Lixeira inox pequena	1
15	Luminária grande	1
16	Rack de Bagagem	1

Segundo vistoria e registros fotográficos a unidade está em regular estado de conservação, com acabamento no piso em carpete, no banheiro em piso frio, com armários embutidos e paredes com pintura regular.

O Edifício Airport Hotels está localizado a poucos metros do Aeroporto de Congonhas e a poucos minutos do Shopping Ibirapuera, sendo servido de toda infra-estrutura, além de vários meios de transportes e fácil acesso as principais avenidas da região e marginal Pinheiros.



Diante das pesquisas realizadas no mercado imobiliário, procurou-se elementos na mesma região geoeconômica das unidades avaliadas e diante das constatações das reais situações dos imóveis, apresentamos a seguir a avaliação para venda através de alienação forçada, conforme abaixo:

AVALIAÇÃO DO METRO QUADRADO:

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA

Valor da Avaliação (VA) = R\$ 8.000,00 (oito mil reais) m².

ÁREA ÚTIL (AC) : 25 m²

VA X AC = R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)

VALOR DA AVALIAÇÃO - POR UNIDADE



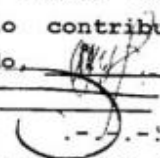

**Valor Total = R\$ 200.000,00
(duzentos mil reais).**

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

**Valor Total = R\$ 400.000,00
(quatrocentos mil reais).**



MATRÍCULA nº 171.840

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL	15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
MATRÍCULA 171.840	FICHA 001
São Paulo, 13 de Junho de 2003	
<p>IMÓVEL: Apartamento nº 406, Tipo "B", localizado no 4º pavimento do "EDIFÍCIO AIRPORT HOTELS", situado na Rua Rua Henrique Fausto Lancellotti nº 6333, esquina com a Rua Nhu Guaçu, no 30º Subdistrito, Ibirapuera, possuindo a área privativa de 25,720 metros quadrados, área comum de 26,976 metros quadrados, área total de 52,696 metros quadrados e a fração ideal de 0,2882% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio. Cadastro Municipal - Contribuinte nº 086.390.0374-2 (área maior).</p> <p>PROPRIETÁRIA: INPAR - INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho nº 1306, 12º andar, conjunto 121, inscrita no CNPJ sob nº 65.867.848/0001-68.</p> <p>TÍTULO AQUISITIVO: R.02 de 18 de outubro de 1999; Av.09 e R.10 de 13 de junho de 2003, na matrícula nº 156.031 deste Registro. O Escrevente autorizado,  (Gilberto Bonício). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).</p> <p>Av.1- 171.840 São Paulo, 08 de abril de 2005</p> <p>Da certidão de dados cadastrais emitida em 1º de março de 2005, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel da matrícula foi cadastrado individualmente pelo contribuinte nº 086.390.0601-6. O Escrevente autorizado,  (Angelo Moacyr Gregolin). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).</p> <p>R.2- 171.840 São Paulo, 08 de abril de 2005</p> <p>TRANSMITENTE: INPAR INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Olimpíadas nº 205, 5º andar, conjunto 54-A, CNPJ nº 65.867.848/0001-68 (CND do INSS nº</p> <p style="text-align: center;"><i>Continua no Verso</i></p>	

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:18/05/2022 09:22:35



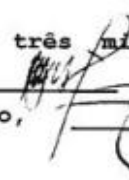
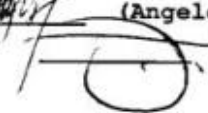
MATRÍCULA	FICHA
171.840	001
	VERSO

052482005-21003030, emitida em 15 de fevereiro de 2005 e Certidão da Receita Federal nº 7.047.507, expedida em 14 de setembro de 2004, mencionadas no título).

ADQUIRENTE: JPTE ENGENHARIA LTDA, com sede na Cidade de Poá, deste Estado, na Rua Marechal Floriano Peixoto nº 407, CNPJ nº 74.501.081/0001-40.

TÍTULO: Transmissão de Domínio.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 07 de março de 2005, do 16º Tabelião de Notas desta Capital, livro 2851, páginas 349 a 354.

VALOR: R\$ 53.500,00 (cinquenta e três mil e quinhentos reais). O Escrevente autorizado,  (Angelo Moacyr Gregolin). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

R.3 - 171.840 - São Paulo, 13 de janeiro de 2015.
(prenotação nº. 723.522 - 15/12/2014).

Por escritura de 12 de dezembro de 2014, do 12º Tabelião de Notas desta Capital, livro nº 3299, fls 223, consta que, JPTE ENGENHARIA LTDA., com sede na Cidade de Barueri, deste Estado, na Alameda Rio Negro, nº 1084, 8º andar, Alphaville, Centro Industrial e Empresarial, CNPJ nº 74.501.081/0001-40 (Certidão Negativa de Débitos Relativos a Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros de nº 224152014-88888081, emitida em 04 de setembro de 2014; e, Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de nº 8855.A641.6B8A.38FD, emitida em 21 de agosto de 2014, mencionadas no título), **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel

Continua na ficha 002

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:18/05/2022 09:22:36



LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 171.840 FICHA: 002

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2
 São Paulo, 13 de Janeiro de 2015

desta matrícula, nos termos da Lei nº 9.514/97 em favor de OPINIÃO S/A, com sede nesta Capital, na Avenida Jurucê nº 302, conjunto 81, CNPJ nº 03.729.970/0001-10, para garantia da dívida de R\$ 1.900.000,00 (hum milhão e novecentos mil reais), pagáveis pelo prazo de até 02 anos, com vencimento em 19 de fevereiro de 2017, data em que deverão estar liquidados todos os títulos adquiridos nos termos do Contrato de Cessão e Aquisição de Direitos Creditórios de Crédito e Outras Avenças e respectivos Termos de Cessão. Para fins de leilão extrajudicial a ser procedido de acordo com o artigo 27 da Lei 9.514/97, as partes declaram que o valor referencial do imóvel para o 1º Leilão será de R\$304.999,97, garantido também pelo imóvel da matrícula 171.878 deste Registro e imóvel de outra circunscrição. Demais cláusulas e condições constam do título que será integralmente microfilmado nesta data. O Escrevente autorizado, (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

#MD5:569741E6CE140F7C1F479191D7715C59#


Av.4 - 171.840 - São Paulo, 11 de maio de 2018.
 (prenotação nº. 825.766 - 23/04/2018).
 Nos termos da Escritura trasladada em 29 de março de 2018, do 12º Tabelião de Notas desta Capital, Livro nº 3655, fls. 169, e instruído com a Ata da Assembléia Geral Extradordinária realizada em 01 de novembro de 2017, registrada sob nº 38.110/18-0 em 16 de janeiro de 2018, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, procedo a presente averbação para constar que a

Continua no Verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:18/05/2022 09:22:36

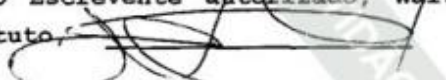


MATRÍCULA 171.840	FICHA 002 VERSO
----------------------	-----------------------

fiduciária OPINIÃO S.A., qualificada anteriormente, alterou sua denominação social para SIFRA S.A., com atual sede na Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, sala 31, Jardim Paulista. O Escrevente autorizado, Walter Vicente. O Oficial Substituto,  (Paulo Ademir Monteiro).

Av.5 - 171.840 - São Paulo, 11 de maio de 2018.

(prenotação nº. 825.766 - 23/04/2018).

Nos termos da Escritura trasladada em 29 de março de 2018, do 12º Tabelião de Notas desta Capital, Livro nº 3655, fls. 169, verifica-se que a fiduciária SIFRA S.A., qualificada anteriormente, em conformidade com o artigo 25, parágrafos 1º e 2º da Lei nº 9.514/97, autorizou o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob nº 03 na presente matrícula, ficando em consequência cancelado o referido registro, e a propriedade consolidada em nome da fiduciante JPTE ENGENHARIA LTDA., qualificado anteriormente. O Escrevente autorizado, Walter Vicente. O Oficial Substituto,  (Paulo Ademir Monteiro).

R.6 - 171.840 - São Paulo, 11 de maio de 2018.

(prenotação nº. 825.766 - 23/04/2018).

Nos termos da Escritura trasladada em 29 de março de 2018, do 12º Tabelião de Notas desta Capital, Livro nº 3655, fls. 169, consta que, JPTE ENGENHARIA LTDA., com sede na Cidade de Barueri, deste Estado, na Alameda Rio Negro, nº 1084, 8º andar, Alphaville, Centro Industrial e Empresarial, CNPJ nº 74.501.081/0001-40 (Certidão

Continua na ficha 003



LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
MATRÍCULA		FICHA	
171.840	003	Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2	
		São Paulo, 11 de Maio de 2018	

Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei 8.212/91, de nº BE55.EDC5.DAA5.F765, emitida em 26/01/2018, mencionada no título), ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula, nos termos da Lei nº 9.514/97 em favor de SIFRA S.A., com sede na Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, sala 31, Jardim Paulista, CNPJ nº 03.729.970/0001-10, para garantia da dívida de R\$ 1.900.000,00 (hum milhão e novecentos mil reais), pagáveis pelo prazo de até 06 anos, contados a partir de 19 de fevereiro de 2017, com vencimento em 19 de fevereiro de 202023, data em que deverão estar liquidados todos os títulos adquiridos nos termos do Contrato de Cessão e Aquisição de Direitos Creditórios de Crédito e Outras Avenças e respectivos Termos de Cessão. Para fins de leilão extrajudicial a ser procedido de acordo com o artigo 27 da Lei 9.514/97, as partes declaram que o valor referencial do imóvel para o 1º Leilão será de R \$304.999,97, garantido também pelo imóvel da matrícula 171.878 deste Registro e imóvel de outra circunscrição. Demais cláusulas e condições constam do título que será integralmente microfilmado nesta data. O Escrevente autorizado, Walter Vicente. O Oficial Substituto, Paulo Ademir Monteiro.

#MD5:8BC7C8C5A28D3D921A063A4E807A03A7#

Av.7 - 171.840 - São Paulo, 1 de agosto de 2019.
 PROT. INDISP. 201907.2917.00867481-IA-140 - 30/07/2019

Continua no Verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:18/05/2022 09:22:36



AVALIADOR JUDICIAL

contato@avjudicial.com.br | 2722 0808 / 99885 0808

Alameda Rio Negro, nº IGI - Sala 100I, Alphaville, Barueri/SP | avjudicial.com.br



MATRÍCULA
171.840

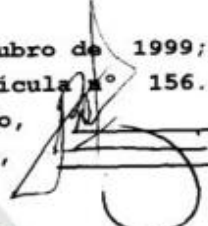
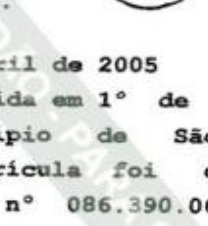
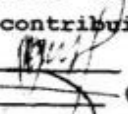
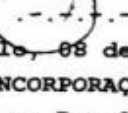
FIGHA
003
VERSO

Do comunicado nº 201907.2917.00867481-IA-140, emitido em 29 de julho de 2019, pela Central de Indisponibilidade, nos termos do item 404.2 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, é feita a presente averbação para constar que a detentora dos direitos da propriedade resolúvel, JPTE ENGENHARIA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 74.501.081/0001-40, está com seus bens INDISPONÍVEIS, conforme decisão proferida nos autos nº 00201325420195040203, da 3ª Vara do Trabalho de Canoas/RS - Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região. O Escrevente autorizado, Carlos Augusto de Toledo Camargo. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523J4000000023652319U)
#MD5:591843DB0483E0651D1CA0EB9EE177A6#

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:18/05/2022 09:22:36



MATRÍCULA nº 171.878

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
MATRÍCULA 171.878	FICHA 001	São Paulo, 13 de Junho de 2003	
<p>IMÓVEL: Apartamento nº 612, Tipo "A", localizado no 6º pavimento do "EDIFÍCIO AIRPORT HOTELS", situado na Rua Henrique Fausto Lancellotti nº 6333, esquina com a Rua Nhu Guaçu, no 30º Subdistrito Ibirapuera, possuindo a área privativa de 25,320 metros quadrados, área comum de 26,536 metros quadrados, área total de 51,856 metros quadrados e a fração ideal de 0,2835% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio. Cadastro Municipal - Contribuinte nº 086.390.0374-2 (área maior).</p> <p>PROPRIETÁRIA: INPAR - INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho nº 1306, 12º andar, conjunto 121, inscrita no CNPJ sob nº 65.867.848/0001-68.</p> <p>TÍTULO AQUISITIVO: R.02 de 18 de outubro de 1999; Av.09 e R.10 de 13 de junho de 2003, na matrícula nº 156.031 deste Registro. O Escrevente autorizado,  (Gilberto Bonicio). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).</p>			
<p>Av.1 - 171.878 São Paulo, 08 de abril de 2005</p> <p>Da certidão de dados cadastrais emitida em 1º de março de 2005, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel da matrícula foi cadastrado individualmente pelo contribuinte nº 086.390.0639-3. O Escrevente autorizado,  (Angelo Moacyr Gregolin). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).</p>			
<p>R.2 - 171.878 São Paulo, 08 de abril de 2005</p> <p>TRANSMITENTE: INPAR INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Olimpíadas nº 205, 5º andar,</p> <p style="text-align: center;">Continua no Verso</p>			





MATRÍCULA	FICHA
171.878	001 VERSO

conjunto 54-A, CNPJn° 65.867.848/0001-68 (CND do INSS n° 052482005-21003030, emitida em 15 de fevereiro de 2005 e Certidão da Receita Federal n° 7.047.507, expedida em 14 de setembro de 2004, mencionadas no título).

ADQUIRENTE: JPTE ENGENHARIA LTDA, com sede na Cidade de Poá, deste Estado, na Rua Marechal Floriano Peixoto n° 407, CNPJ n° 74.501.081/0001-40.

TÍTULO: Transmissão de Domínio.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 07 de março de 2005, do 16° Tabelião de Notas desta Capital, livro 2851, páginas 355 a 360.

VALOR: R\$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais). O
 Escrevente autorizado,  (Angelo Moacyr Gregolin). O
 Oficial Substitute,  (Nelson Amoroso).

R.3 - 171.878 - São Paulo, 13 de janeiro de 2015.
 (prenotação n°. 723.522 - 15/12/2014).

Por escritura de 12 de dezembro de 2014, do 12° Tabelião de Notas desta Capital, livro n° 3299, fls 223, consta que, JPTE ENGENHARIA LTDA., com sede na Cidade de Barueri, deste Estado, na Alameda Rio Negro, n° 1084, 8° andar, Alphaville, Centro Industrial e Empresarial, CNPJ n° 74.501.081/0001-40 (Certidão Negativa de Débitos Relativos a Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros de n° 224152014-88888081, emitida em 04 de setembro de 2014; e, Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de n° 8855.A641.6B8A.38FD, emitida em 21 de agosto de 2014, mencionadas no título), **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel

Continua na ficha 002

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:18/05/2022 09:24:15



**LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL**
**15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**

 MATRÍCULA
171.878

 FICHA
002

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

São Paulo, 13 de Janeiro de 2015

desta matrícula, nos termos da Lei nº 9.514/97 em favor de OPINIÃO S/A, com sede nesta Capital, na Avenida Jurucê nº 302, conjunto 81, CNPJ nº 03.729.970/0001-10, para garantia da dívida de R\$ 1.900.000,00 (hum milhão e novecentos mil reais), pagáveis pelo prazo de até 02 anos, com vencimento em 19 de fevereiro de 2017, data em que deverão estar liquidados todos os títulos adquiridos nos termos do Contrato de Cessão e Aquisição de Direitos Creditórios de Crédito e Outras Avenças e respectivos Termos de Cessão. Para fins de leilão extrajudicial a ser procedido de acordo com o artigo 27 da Lei 9.514/97, as partes declaram que o valor referencial do imóvel para o 1º Leilão será de R\$304.999,97, garantido também pelo imóvel da matrícula 171.840 deste Registro e imóvel de outra circunscrição. Demais cláusulas e condições constam do título que será integralmente microfilmado nesta data. O Escrevente autorizado, (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

#MD5:17306F0F80FF053B2A38DC2755E961B0#

Av.4 - 171.878 - São Paulo, 11 de maio de 2018.


(prenotação nº. 825.766 - 23/04/2018).

Nos termos da Escritura trasladada em 29 de março de 2018, do 12º Tabelião de Notas desta Capital, Livro nº 3655, fls. 169, e instruído com a Ata da Assembléia Geral Extradordinária realizada em 01 de novembro de 2017, registrada sob nº 38.110/18-0 em 16 de janeiro de 2018, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, procedo a presente averbação para constar que a

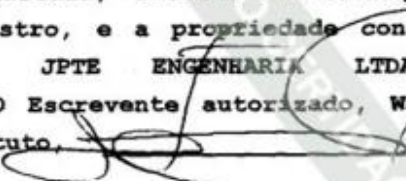
Continua no Verso



MATRÍCULA 171.878	FICHA 001 VERSO
----------------------	-----------------------

fiduciária OPINIÃO S.A., qualificada anteriormente, alterou sua denominação social para SIFRA S.A., com atual sede na Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, sala 31, Jardim Paulista. O Escrevente autorizado Walter Vicente. O Oficial Substituto,  (Paulo Ademir Monteiro).

Av.5 - 171.878 - São Paulo, 11 de maio de 2018.
(prenotação nº. 825.766 - 23/04/2018).

Nos termos da Escritura trasladada em 29 de março de 2018, do 12º Tabelião de Notas desta Capital, Livro nº 3655, fls. 169, verifica-se que a fiduciária SIFRA S.A., qualificada anteriormente, em conformidade com o artigo 25, parágrafos 1º e 2º da Lei nº 9.514/97, autorizou o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob nº 03 na presente matrícula, ficando em consequência cancelado o referido registro, e a propriedade consolidada em nome da fiduciante JPTE ENGENHARIA LTDA., qualificado anteriormente. O Escrevente autorizado, Walter Vicente. O Oficial Substituto,  (Paulo Ademir Monteiro).

R.6 - 171.878 - São Paulo, 11 de maio de 2018.
(prenotação nº. 825.766 - 23/04/2018).

Nos termos da Escritura trasladada em 29 de março de 2018, do 12º Tabelião de Notas desta Capital, Livro nº 3655, fls. 169, consta que, JPTE ENGENHARIA LTDA., com sede na Cidade de Barueri, deste Estado, na alameda Rio Negro, nº 1084, 8º andar, Alphaville, Centro Industrial e Empresarial, CNPJ nº 74.501.081/0001-40 (Certidão

Continua na ficha 002



LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
MATRÍCULA	FICHA	Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-7	
171.878	002	São Paulo, 11 de Maio de 2018	
<p>Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei 8.212/91, de nº BE55.EDC5.DAA5.F765, emitida em 26/01/2018, mencionada no título), <u>ALIENOU FIDUCIARIAMENTE</u> o imóvel desta matrícula, nos termos da Lei nº 9.514/97 em favor de SIFRA S.A., com sede na Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, sala 31, Jardim Paulista, CNPJ nº 03.729.970/0001-10, para garantia da dívida de R\$ 1.900.000,00 (hum milhão e novecentos mil reais), pagáveis pelo prazo de até 06 anos, contados a partir de 19 de fevereiro de 2017, com vencimento em 19 de fevereiro de 2023, data em que deverão estar liquidados todos os títulos adquiridos nos termos do Contrato de Cessão e Aquisição de Direitos Creditórios de Crédito e Outras Avenças e respectivos Termos de Cessão. Para fins de leilão extrajudicial a ser procedido de acordo com o artigo 27 da Lei 9.514/97, as partes declaram que o valor referencial do imóvel para o 1º Leilão será de R \$304.999,97, garantido também pelo imóvel da matrícula 171.840 deste Registro e imóvel de outra circunscrição. Demais cláusulas e condições constam do título que será integralmente microfilmado nesta data. O Escrevente autorizado, <u>Walter Vicente</u>. O Oficial Substituto, <u>(Paulo Ademir Monteiro)</u>.</p> <p>#MD5:80918C62F8976037D13DD84C922D3CE8#</p> <p>Av.7 - 171.878 - São Paulo, 1 de agosto de 2019. PROT. INDISP. 201907.2917.00867481-IA-140 - 30/07/2019</p> <p style="text-align: center;">Continua no Verso</p>			
<small>Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:18/05/2022 09:24:15</small>			



MATRÍCULA	FICHA
171.878	002
	VERSO

Do comunicado nº 201907.2917.00867481-IA-140, emitido em 29 de julho de 2019, pela Central de Disponibilidade, nos termos do item 404.2 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, é feita a presente averbação para constar que a detentora dos direitos da propriedade resolúvel, JPTE ENGENHARIA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 74.501.081/0001-40, está com seus bens INDISPONÍVEIS, conforme decisão proferida nos autos nº 00201325420195040203, da 3ª Vara do Trabalho de Canoas/RS - Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região. O Escrevente autorizado, Carlos Augusto de Toledo Camargo. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523J4000000023652219W) \

#MD5:4655AD8F0EBB781C49D1581D59B2EF55#

Av.8 - 171.878 - São Paulo, 22 de abril de 2021.

Procedo a presente averbação de ofício, "ex-vi", letra "a", inciso I do artigo 213 da Lei 6.015/73, para constar que, as numerações corretas das fichas desta matrícula a partir da averbação nº 4, são respectivamente, Ficha 002 - verso, Ficha 003 e Ficha 003 - verso; e, no final da Ficha 002 - verso o correto é Continua na Ficha 003, e não como ali constaram. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

#MD5:073A5D8D06FB3B2045CA83E115A5B295#

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:18/05/2022 09:24:15

**AVALIADOR JUDICIAL**

✉ contato@avjudicial.com.br

☎ || 2722 0808 / || 99885 0808

📍 Alameda Rio Negro, nº 1001 - Sala 1001, Alphaville, Barueri/SP

🌐 avjudicial.com.br



ENCERRAMENTO:

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

Apresentando nesta oportunidade o valor de honorário de avaliação em R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

Nada mais a ser considerado, dá-se por encerrado o presente laudo que é composto de 26 (vinte e seis) páginas e 12 (doze) anexos fotográficos.

Barueri, 19 de maio de 2022.

EVANDRO MOURA DE SIQUEIRA

CRECI/SP Nº 203.255



AVALIADOR JUDICIAL

✉ contato@avjudicial.com.br ☎ || 2722 0808 / || 99885 0808

📍 Alameda Rio Negro, nº 161 - Sala 1001, Alphaville, Barueri/SP 🌐 avjudicial.com.br 🔍

Laudo de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
Condomínio Flat Edifício Stadium

Processo nº 1016595-86.2019.8.26.0068

Massa Falida **JPTE Engenharia Ltda**
CNPJ: 74.501.081/0011-11



RESUMO DO IMÓVEL:

DATA DA AVALIAÇÃO 18 de maio de 2022.

DATA DA VISTORIA 17 de maio de 2022.

OBJETO Constatação e Avaliação do Imóvel

FINALIDADE Determinar o Valor de Mercado para Venda através de Alienação Forçada

METODOLOGIA Avaliação de Imóvel através de Dados Comparativos de Mercado da Região

LOCALIZAÇÃO Alameda Rio Negro, nº 1.030, Alphaville, Barueri/SP – Flat Edifício Stadium , unidade 1.506F

ÁREA Total Área Construída: 33,60 m² (unidade).

DOCUMENTAÇÃO Matrícula nº **135.443** do Registro de Imóveis de Barueri/SP.

AVALIAÇÃO Valor para Venda do Bem Imóvel:

TOTAL IMÓVEL **R\$ 180.000,00** (cento e oitenta mil reais)



OBJETO

A unidade objeto deste relatório é o apartamento nº 1.506F, do Flat Edifício Stadium, situado na Alameda Rio Negro, nº 1.030, Alphaville, Barueri/SP.

Fachada do Condomínio



Fonte: Avaliador Judicial

FINALIDADE

A finalidade é apurar o Valor de Mercado para Venda do imóvel objeto deste relatório.

DATA

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 17 de maio de 2022, na presença dos doutores sr. Jhonatan e sra Amanda (Brasil Truste) e sra. Estefane (representante Flat).

DA AVALIAÇÃO

Para fundamentação e suporte desse estudo, o Avaliador valeu-se de vistoria *in loco*, pesquisa de mercado e informações obtidas em consultas realizadas na vistoria.

Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas no mercado.

Destacamos que o Avaliador é completamente isento e não mantém nenhum tipo de relação de trabalho ou subordinação com as partes envolvidas no processo e não tem nenhum tipo de interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto desta avaliação.



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

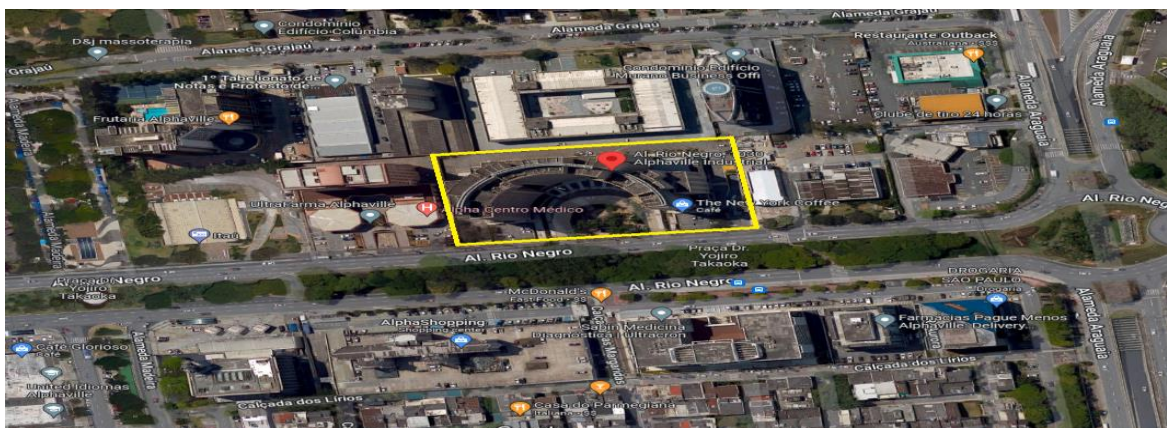
A área em estudo refere a unidade de apartamento nº 1.506-F, Flat Edifício Stadium, localizado na Alameda Rio Negro, nº 1.030, Alphaville, Barueri, com área útil de 33,60, m², 01 vaga indeterminada de garagem, correspondente fração ideal 0,1414% do terreno, conforme matrícula nº 135.443 e cadastro de contribuinte municipal nº 24453.64.37.0104.02.0174-1.

A unidade de apartamento residencial possui 1 dormitório conjugado com sala e cozinha, 1 banheiro e 1 vaga de garagem indeterminada.

O Condomínio é composto por três torres com seis pavimentos comuns, uma das torres é destinada a unidades comerciais e duas torres são residenciais. As torres são compostas por 28 pavimentos. O imóvel avaliando está localizado no 15º andar do edifício.

Da localização: O Flat Edifício Stadium está localizado em uma região de classe média alta e alta, com edifícios comerciais e residenciais de padrão médio alto e alto. A região apresenta característica residencial e comercial, dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais, localizado a poucos metros dos Shopping Iguatemi e Rodovia Presidente Castelo Branco e a poucos minutos do Rodoanel Viário.

IMAGEM AÉREA:



Fonte: Imagem Aérea do Google Earth



FOTOGRAFIA DO IMÓVEL



Fachada do Flat



Fotos Internas (Unidade 1.506-F)



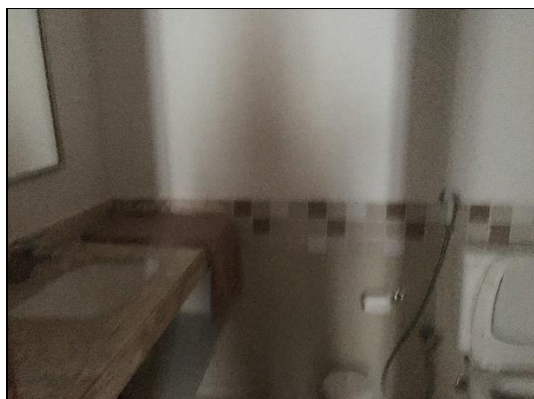
Fotos Internas (Unidade 1.506-F)



Fotos Internas (Unidade 1.506-F)



Fotos Internas (Unidade 1.506-F)



Banheiro



PESQUISA DE VALORES DE IMÓVEIS NA REGIÃO

Para seleção de dados procurou-se obter elementos referenciais na mesma região geoeconômica, junto ao mercado imobiliário e concentrou-se em imóveis da região da área avalianda, onde foram coletadas 3 (três) ofertas comparativas junto a profissionais do mercado imobiliário:

Elemento comparativo 1

Flat com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 34 m² por R\$ 195.000

34m² • 1 quarto • 1 banheiro • 1 suite • 1 vaga

COMPRAR R\$ 195.000

Condomínio R\$ 1 IPTU R\$ 1

ANUNCIANTE Só Para Negocios Imobiliários

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

(11) VER TELEFONE

Max 19 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

Elemento comparativo 2

Flat com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 31 m² por R\$ 160.000

31m² • 1 quarto • 1 banheiro • 1 suite • 1 vaga

COMPRAR R\$ 160.000

Condomínio R\$ 1 IPTU R\$ 1

ANUNCIANTE Só Para Negocios Imobiliários

Contato por WhatsApp

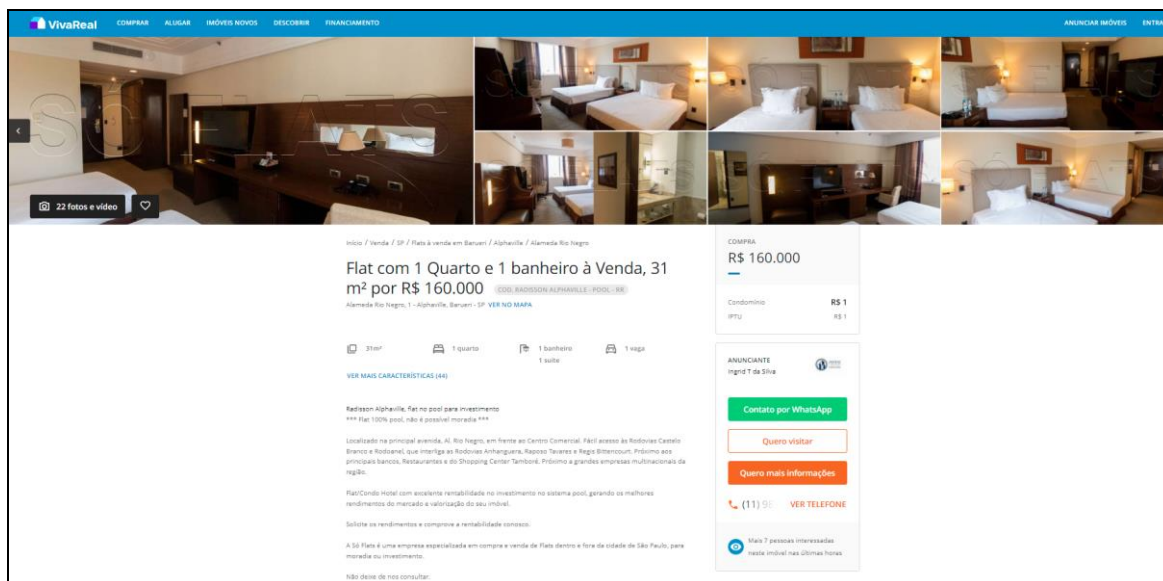
Quero visitar

Quero mais informações

(11) VER TELEFONE



Elemento comparativo 3



Resumo dos Comparativos:

Elemento 1: Imóvel Apto. Residencial – So Flats Tel.(11) 3059-0846

Alameda Rio Negro, 1.030, Alphaville, Barueri – Código 150921

Valor do Imóvel: R\$ 195.000,00 / Área Construída 34 m2 / Valor Metro Quadrado: **R\$ 5.735,00 m2.**

Elemento 2: Imóvel Apto. Residencial – Neg. Imobiliários Tel.: (11) 97151-0813

Alameda Rio Negro, 1.030, Alphaville, Barueri – Código RR

Valor do Imóvel: R\$ 160.000,00 / Área Construída 31 m2 / Valor Metro Quadrado: **R\$ 5.161,00 m2.**

Elemento 3: Imóvel Apto. Residencial – Ingrid T. Silva Tel.: (11) 98358-6906

Alameda Rio Negro, 1.030, Alphaville, Barueri – Código RR

Valor do Imóvel: R\$ 160.000,00 / Área Construída 31 m2 / Valor Metro Quadrado: **R\$ 5.161,00 m2.**

Valor Médio do m2 : R\$ 5.350,00 (cinco mil e trezentos e cinquenta reais)



Adicionalmente, foi consultado o valor venal da unidade junto ao cadastro municipal local:

Consulta Valor Venal



Prefeitura Municipal de Barueri
Estado de São Paulo

SECRETARIA DE FINANÇAS
Departamento de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO DE VALOR VENAL
Nº 032776/2022I

Certificamos, de ordem da Secretaria de Finanças, a pedido da parte interessada, que revendo em nosso cadastro os registros de lançamentos referentes aos tributos imobiliários, constatamos que o valor venal atribuído para o exercício de **2022** ao imóvel abaixo descrito, foi de R\$ 50.784,70 (CINQUENTA MIL E SETECENTOS E OITENTA E QUATRO REAIS E SETENTA CENTAVOS):

Lote.....:	03-04
Quadra.....:	07-A
Logradouro.....:	ALAMEDA RIO NEGRO
Nº Atual.....:	1030
Nº Anterior.....:	
Complemento.....:	APTO 1506 F - CONDOMINIO STADIUM
Bairro.....:	ALPHAVILLE CENTRO INDUSTR E EMPR / ALPHAVILLE
Inscrição Atual.....:	24453.64.37.0104.02.174.1
Inscrição Anterior...:	

Valor Venal do Terreno.....:	R\$	1.041,59
Valor Venal da Construção....:	R\$	49.743,11

Valor Venal do Imóvel.....:	R\$	50.784,70
-----------------------------	-----	-----------

<p>A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Prefeitura de Barueri na Internet, no endereço:</p> <p style="text-align: center;">http://www.barueri.sp.gov.br (http://www.barueri.sp.gov.br)</p> <p style="text-align: center;">Certidão expedida gratuitamente.</p> <p style="text-align: center;">Aprovado pelo Decreto nº 5635, de 25/01/2005</p>	<p>Informações para Verificação de Autenticidade</p> <p>Nº de Inscrição : 24453.64.37.0104.02.174.1</p> <p>Código de autenticidade : 4175.8957.1066.6053107-2</p> <p>Data de emissão : 18/05/2022</p> <p>Hora de emissão : 15:22:15</p>
---	--

Prefeitura Municipal de Barueri | Rua Prof. João de Matta e Luz, 84 -
 CEP: 06401-120 - Centro - Barueri - SP - Fonec: (11) 4199-8000



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Foi constatado que a unidade de apartamento nº 1.506-F, 15º andar, encontra-se desocupado e mobiliado, com móveis em aparente bom estado de conservação, os quais serão incluídos na presente avaliação, conforme abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE
1	TV Philips (Antiga - Tubo) 32" Polegadas	1
2	Guarda-Roupa 4 portas	1
3	Cama de Casal	1
4	Criado Mudo	1
5	TV Samsung 42" polegadas LCD	1
6	Aspirador de pó Vertical Britania	1
7	Armário Vertical pequeno com porta	1
8	Micro-ondas LG	1
9	Depurador de Ar Brastemp	1
10	Frigobar Consul	1
11	Banco de Madeira Alto	1
12	Lixeira inox	1
13	Mesa de Centro	1
14	Armário Vertical pequeno de Cozinha 1 porta	2
15	Armário Embutido de Cozinha 1 porta	1
16	Ferro de passar roupa Britania	1
17	Fogão Elétrico duas bocas	2
18	Poltrona Azul	1
19	Sofá três lugares Azul	1
20	Abajour	1
21	Quadro decorativo	1
22	Luminária	1
23	Cadeira Rotatoria Azul	1

Segundo vistoria e registros fotográficos a unidade está em regular estado de conservação, com acabamento no piso em carpete, no banheiro e cozinha em piso frio, com armários embutidos e paredes com pintura regular.

O Edifício Stadium está localizado localizado a poucos metros dos Shopping Iguatemi e Shopping Tamboré, sendo servido de toda infra-estrutura, além de vários meios de transportes e fácil acesso as principais avenidas e rodovias de Barueri e região.



Diante das pesquisas realizadas no mercado imobiliário, procurou-se elementos na mesma região geoeconômica da unidade avaliada e diante da constatação da real situação do imóvel, apresentamos a seguir a avaliação para venda através de alienação forçada, conforme abaixo:

AVALIAÇÃO DO METRO QUADRADO:

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA

Valor da Avaliação (VA) = R\$ 5.350,00 (cinco mil trezentos e cinquenta reais) o m².

ÁREA ÚTIL (AC) : 33,60 m²

VA X AC = R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

**Valor Total = R\$ 180.000,00
(cento e oitenta mil reais).**



MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE BARUERI - SP
 CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
 OFICIAL

MATRÍCULA
135.443

FICHA
001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 09 de janeiro de 2008.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 1.506-F, localizado no 15º pavimento, TORRE RESIDENCIAL 1, do empreendimento denominado Condomínio "STADIUM", situado na Alameda Rio Negro, nº 1.030, integrante do empreendimento denominado "Alphaville Centro Industrial e Empresarial", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui 33,600m2 de área exclusiva; 49,126m2 de área comum coberta; 4,480m2 de área comum descoberta, perfazendo a área total construída de 87,206m2; correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1414% no terreno e nas coisas comuns do condomínio, cabendo o direito de uso de 01 abrigo para veículo em um dos subsolos.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24453.64.37.0104.02.0174-1.

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO: UNIÃO FEDERAL.

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO ÚTIL: ARVELLA REPRESENTAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., com sede na Alameda Rio Negro, nº. 1.084, 14º andar, sala 144, Edifício Plaza Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº.60.834.140/0001-97.

REGISTROS ANTERIORES: R.01, feito em 15/05/1978, nas matrículas nºs. 9.688 9.689; matrícula nº 53.277, feita em 17/10/1984 (Instituição e Especificação de Condomínio registrada sob nº. 16, em 21/10/2003, na citada matrícula nº. 53.277), tudo deste Registro de Imóveis.

O Oficial, Luiz Antonio de Freitas Bassani
Substituto

Av.01/135.443, em 09 de janeiro de 2008.

Pela escritura lavrada aos 08 de novembro de 2007, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Pirapora do Bom Jesus, Comarca de Barueri, deste Estado, livro nº 067, página nº 155, e Certidão Autorizativa de Transferência - CAT nº 000294417-06 (processo nº 80-79-013342-34), datada de 13 de agosto de 2007, expedida pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo - GRPU/SP, procede-se à presente averbação, para constar que o domínio útil do imóvel matriculado é cadastrado na referida Gerência Regional, sob o RIP. nº 6213.0105610-37.

O Escrevente Autorizado, Claudio Cantello
Escrevente Autorizado

O Oficial, Luiz Antonio de Freitas Bassani
Substituto

(Continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em: 18/05/2022 09:25:44



MATRÍCULA: 135.443 FICHA: 001
 VERSO

R.02/135.443, em 09 de janeiro de 2.008.
 Pela escritura mencionada na Av.01 desta, a proprietária, a empresa, ARVELLA REPRESENTAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA, já qualificada, **VENDEU o domínio útil do imóvel matriculado**, pelo valor de R\$66.500,00, à empresa JPTE ENGENHARIA LTDA, com sede na Avenida Deputado Castro de Carvalho, nº 48, Vila São João, no Município e Comarca de Poá, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 74.501.081/0001-40, em cumprimento ao compromisso de venda e compra, datado de 14/03/2.006 (não registrado). Do título, consta que a vendedora apresentou a certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e as de terceiros - CND do INSS; e, a certidão conjunta positiva com efeitos de negativa de débitos relativos a Tributos e Contribuições Federais, Administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil; e, a Dívida Ativa da União, Administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as quais ficaram arquivadas no citado Tabelião de Notas. A presente transmissão foi autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo - GRPU/SP, através da Certidão Autorizativa de Transferência - CAT nº 000294417-06 (processo nº 80-79-013342-34), datada de 13 de agosto de 2.007.

O Escrevente Autorizado, *[Assinatura]*

Claudio Centella
 Escrevente Autorizado

15º Oficial, *[Assinatura]*

Luiz Antonio de Freitas Basem
 Substituto

Protocolo microfilme nº 266.271

Rolo 4.929

R.03/135.443, em 22 de janeiro de 2.015.
 Pela escritura lavrada aos 12 de dezembro de 2.014, do 12º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo, Capital, livro nº 3299, fls. 223, a proprietária, **JPTE ENGENHARIA LTDA**, já qualificada, com sede na Alameda Rio Negro, nº 1084, 8º andar, Alphaville, Centro Industrial e Empresarial, no Município de Barueri, neste Estado, deu em **alienação fiduciária**, na forma estabelecida no artigo 22 e seguintes, da Lei Federal nº 9.514/97, à credora fiduciária, **OPINIÃO S/A**, com sede na Avenida Jurecê, nº 302, conjunto 81, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF, nº 03.729.970/0001-10, o **domínio útil do imóvel matriculado** (juntamente com os imóveis das matrículas nºs 171.840 e 171.878, ambas do 15º Oficial de Registro de Imóveis do Município e Comarca de São Paulo, Capital), e todas as acessões melhoramentos, instalações e quaisquer outras benfeitorias presentes e futuras, em garantia do cumprimento parcial das obrigações assumidas no "Termo de Adesão ao Contrato de Cessão e Aquisição de Direitos de Crédito e Outras Avenças", firmado em 19 de fevereiro de 2.013, que tem por objeto o propósito de reger o relacionamento entre a ora FIDUCIANTE, e a ora FIDUCIÁRIA, que é a agente de garantia dos Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios Empírica Sifra
 (Continua na ficha 002)



REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE BARUERI - SP
 CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
 OFICIAL
 CENS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-4

MATRÍCULA
135.443

FICHA
002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
 Barueri, 22 de janeiro de 2015.

Star, Emírica Sifra PRemiun, e Não Padronizados Performance, até o limite de R\$1.900.000,00, pelo prazo de 02 anos, prorrogável por igual prazo, com vencimento em 19 de fevereiro de 2.017, correspondente a 43,83% do valor relativo ao limite acima mencionado, bem como, não traz prejuízos ao saldo do limite ou débito existente na ocasião do inadimplemento e as garantias adicionais que completam o limite, inclusive pelo mesmo instituto da alienação fiduciária de bem imóvel. Do título consta que o prazo de carência para efeito de intimação da devedora fiduciante é de 30 dias, e para efeito de leilão, foi atribuído o valor de R\$222.803,24, constando, ainda, outros termos, cláusulas e condições.

O Escrevente Autorizado, **Claudio Centella**
 Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 384.425 Rolo 6.639

Av.04/135.443, em 03 de maio de 2.018.
 Procede-se à presente averbação, nos termos da alínea "a", inciso I, do artigo 213 da Lei Federal nº 6.015/73, para constar que o imóvel matriculado, integrante do empreendimento denominado Condomínio "STADIUM", localiza-se no "Bairro Alphaville", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, neste Estado, nos termos da Lei Municipal nº 1.709 de 17 de abril de 2.008 e Lei Estadual nº 4.954, de 27 de dezembro de 1.985, alterada pela Lei Estadual nº 9.335 de 27 de dezembro de 1995.

O Escrevente Autorizado, **Laiza Cristina Bernardo**
 Escrevente Autorizada

Av.05/135.443, em 03 de maio de 2.018.
 Pela escritura lavrada aos 29 de março de 2.018, no 12º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo, Capital, livro nº 3655, folhas nº 169, e Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 01 de novembro de 2.017, devidamente registrada em sessão de 16 de janeiro de 2.018, sob nº 38-110/18-0 (protocolo 2.198.190/17-5 de 05/12/2017), na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo, foi autorizada a presente averbação, para constar, que a credora fiduciária, **OPINIÃO S.A.**, teve sua denominação social alterada para **SIFRA S.A.**

O Escrevente Autorizado, **Laiza Cristina Bernardo**
 Escrevente Autorizada

Av.06/135.443, em 03 de maio de 2.018.
 Pela escritura mencionada na Av. 05 desta, a credora fiduciária, **SIFRA S/A**, já qualificada, de acordo com o estabelecido no artigo 25 da Lei Federal nº 9.514/97, autorizou o **cancelamento** da propriedade fiduciária, registrada sob nº 03 nesta, que garantia a dívida do valor de R\$1.900.000,00, nos termos da escritura.

(Continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em: 18/05/2022 09:25:44



 MATRÍCULA
135.443

 FICHA
002
VERSO

 O Escrevente Autorizado,  Laiza Cristina Bernardo
Escrevente Autorizada

R.07/135.443, em 03 de maio de 2.018.

Pela escritura mencionada na Av. 05 desta, a proprietária, **JPTE ENGENHARIA LTDA**, já qualificada, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, na forma estabelecida no artigo 22 e seguintes, da Lei Federal nº 9.514/97, à credora fiduciária, **SIFRA S.A.**, já qualificada, com sede à Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, sala 31, Jardim Paulista, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, o **domínio útil do imóvel matriculado** (juntamente com os imóveis das matrículas nºs 171.840 e 171.878, ambas do 15º Oficial de Registro de Imóveis do Município e Comarca de São Paulo, Capital), e todas as acessões melhoramentos, instalações e quaisquer outras benfeitorias presentes e futuras, em garantia do cumprimento parcial das obrigações assumidas no "Termo de Adesão ao Contrato de Cessão e Aquisição de Direitos de Crédito e Outras Avenças – Condições Gerais", firmado em 19 de fevereiro de 2.013, "Aditamento ao Termo de Adesão ao Contrato de Cessão e Aquisição de Direitos de Crédito e Outras Avenças – Condições Gerais" datado de 19 de fevereiro de 2.017, "Contrato de Cessão e Outras Avenças" datado de 13 de outubro de 2.017, todos com vencimento em até 06 (seis) anos, contados a partir de 19/02/2.017, com vencimento em 19/02/2.023, que tem por objeto o propósito de reger o relacionamento entre a ora FIDUCIANTE, e a ora FIDUCIÁRIA, que é a agente de garantia dos Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios Brazil Plus Multisegmentos; Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Sifra Premium; Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Sifra Star, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Performance, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Lótus Multi Fornecedor e Sifra S/A, até o limite global para todos os contratos de **R\$1.900.000,00**, que poderão ser prorrogados por igual prazo, correspondente a 43,83% do valor do limite acima mencionado, bem como não traz prejuízos ao saldo do limite ou débito existente na ocasião do inadimplemento e as garantias adicionais que completam o limite, inclusive pelo mesmo instituto da alienação fiduciária de bem imóvel. No caso de inadimplemento das obrigações previstas nos contratos mencionados e respectivos aditamentos, bem como, a não liquidação dos títulos negociados nos vencimentos aprazados, redundará na conversão da obrigação de entregas novos títulos e/ou duplicatas, em restituir o valor adiantado, acrescido de multa indenizatória no importe de 2% sobre o valor atualizado e acrescido de juros de mora de 1% ao mês. Do título consta que o prazo de carência para efeito de intimação da devedora fiduciante é de 30 dias, e para efeito do leilão, foi atribuído o valor de R\$222.803,24. Do título constam outros termos, cláusulas e condições.

 O Escrevente Autorizado,  Laiza Cristina Bernardo
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 445.946

Rolo 7.442

(Continua na ficha 003)



REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE BARUERI - SP
 CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
 OFICIAL
 CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA
135.443

FICHA
003

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
 Barueri, 12 de agosto de 2019.

Av.08/135.443, em 12 de agosto de 2019.
 Procede-se à presente averbação, nos termos do item 410 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014, para constar que pela Ordem Judicial da 3ª Vara do Trabalho de Canoas-RS - TST - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região, expedida nos autos do processo nº 00201325420195040203, veiculada pelo Portal da Central de Indisponibilidade em 29 de julho de 2019, sob o Protocolo de Indisponibilidade nº 201907.2917.00867481-1A-140, foi decretada a indisponibilidade de bens do patrimônio em nome de JPTE ENGENHARIA LTDA, CNPJ/MF nº 74.501.081/0001-40.

O Escrevente Autorizado, *[assinatura]* **Fabiana Ferreira Santos**
 Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 472.152 Rolo 7.753

Selo Digital nº 1205763E1000AV8M13544319B

CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em: 18/05/2022 09:25:44



ENCERRAMENTO:

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

Apresentando nesta oportunidade o valor de honorário de avaliação em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

Nada mais a ser considerado, dá-se por encerrado o presente laudo que é composto de 16 (dezesesseis) páginas e 6 (seis) anexos fotográficos.

Barueri, 18 de maio de 2022.

EVANDRO MOURA DE SIQUEIRA

CRECI/SP Nº 203.255



AVALIADOR JUDICIAL

contato@avjudicial.com.br

2722 0808 / 99885 0808

Alameda Rio Negro, nº 161 - Sala 1001, Alphaville, Barueri/ SP

avjudicial.com.br

Laudo de Avaliação Veicular

LAUDO DE AVALIAÇÃO VEICULAR

Processo nº 1016595-86.2019.8.26.0068

Massa Falida **JPTE Engenharia Ltda**
CNPJ: 74.501.081/0011-11



LAUDO DE AVALIAÇÃO

DATA DA AVALIAÇÃO 3 de junho de 2022

DATA DA VISTORIA 31 de maio de 2022

OBJETO Constatação e Avaliação Veicular

FINALIDADE Determinar o Valor de Mercado para alienação Forçada

METODOLOGIA Vistoria e Avaliação do Veículo

LOCALIZAÇÃO Avenida Sagitário, nº 138, Alpha Square, Barueri/SP
Sub-solo 2, vaga G111

AVALIAÇÃO Valor para Venda do Bem:

TOTAL **R\$ 38.400,00**

(trinta e oito mil e quatrocentos reais)



OBJETO

O objeto deste relatório é a apuração do valor de mercado do veículo arrecadado pela massa falida para venda em leilão.

DATA

A constatação ocorreu no endereço indicado pelo representante da massa falida (Rua Saigon, nº115, VI Formosa, São Paulo) em 31 de maio de 2022, por volta das 11h20, acompanhado na vistoria pelo representante e advogado da Falida e Administradora judicial, onde foi entregue o veículo sem carga de bateria, apenas com chave de ignição e documento de porte obrigatório, sendo removido para o endereço de guarda através de serviço de guincho.

DA AVALIAÇÃO

Para fundamentação e suporte desse estudo, o Avaliador valeu-se de vistoria parcial do veículo, pesquisa de mercado e informações obtidas em consultas realizadas.

Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas no mercado.

Destacamos que o Avaliador é completamente isento e não mantém nenhum tipo de relação de trabalho ou subordinação com as partes envolvidas no processo

DA LOCALIZAÇÃO

Avenida Sagitário, nº 138, Edifício Alpha Square, (Vaga G111, sub-solo 2), Alphaville, Barueri.



DAS CONDIÇÕES E ESTADO GERAL DO VEÍCULO

Foi considerado o estado aparente do bem avaliado, ou seja, pode este apresentar danos no seu todo ou em partes, ou ainda peças/partes faltantes, sendo que para o levantamento destes seria necessária revisão técnica específica, o que foge ao escopo do presente trabalho.

Nos leilões, os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leilão ou comitente, da ocorrência de vício redibitório (vício oculto que ampararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

Todas as premissas listadas acima implicam em deságio no valor dos produtos arrematados, sendo, portanto, estes valores abaixo do mercado.

DESCRIÇÃO DO VEÍCULO

1 **Veículo** Marca Mitsubichi, Modelo Outlander, motor 3.0, v6, Cor Prata, Ano/Modelo 2009/2010, Placa FHL2010, Renavam 00174881665.





CHECK LIST

CHECK LIST

Veículo - (Marcar com círculo a área afetada)

Descrição do Veículo

Marca/Modelo: M. / OUTLANDER

Placa: FHL 2010 Ano/Modelo: 2009/2010

Cor: PRATA Combustível: GASOLINA

KM: 125.871

Obs.: VEICULO REBOCADO C/ BRANCO DA RUA SAIGON, N° 115 E REMOVIDO ATÉ ENDEREÇO AV. SAGITANO N° 138, 2 SUBSÍDIO, (611) VAGA, ALTA OFFICE, BARUERI

Marcar os itens vistoriados: (B), (R), (I) ou (F)

<input checked="" type="checkbox"/> Farol Esq.	<input checked="" type="checkbox"/> Ar condicionado	<input checked="" type="checkbox"/> Limpador Parabrisa	<input checked="" type="checkbox"/> Macaco	<input type="checkbox"/> Cartão Seguro
<input checked="" type="checkbox"/> Farol Dir.	<input checked="" type="checkbox"/> Retrovisor Interno	<input checked="" type="checkbox"/> Vidros Laterais	<input checked="" type="checkbox"/> Chave de Roda	<input type="checkbox"/> Cartão Abastecimento
<input checked="" type="checkbox"/> Peça Esq.	<input checked="" type="checkbox"/> Retrovisor Esq.	<input checked="" type="checkbox"/> Parabrisa Traseiro	<input checked="" type="checkbox"/> Estepe	<input type="checkbox"/> Cartão Estacionamento
<input checked="" type="checkbox"/> Peça Dir.	<input checked="" type="checkbox"/> Retrovisor Dir.	<input checked="" type="checkbox"/> Parabrisa Dianteiro	<input checked="" type="checkbox"/> Triângulo	<input type="checkbox"/> GPS
<input checked="" type="checkbox"/> Lanterna Esq.	<input type="checkbox"/> Nível de Óleo Motor	<input checked="" type="checkbox"/> Vidros Elétricos	<input type="checkbox"/> Extintor	<input checked="" type="checkbox"/> Cintos de segurança
<input checked="" type="checkbox"/> Lanterna Dir.	<input type="checkbox"/> Nível Óleo Hidráulico	<input checked="" type="checkbox"/> Rádio	<input checked="" type="checkbox"/> Bateria	<input checked="" type="checkbox"/> Limpeza Interior
<input type="checkbox"/> Luz Freio	<input type="checkbox"/> Nível Água Parabrisa	<input checked="" type="checkbox"/> Estofamento Bancos	<input checked="" type="checkbox"/> Indicadores Painel	<input type="checkbox"/> Limpeza Exterior
<input type="checkbox"/> Luz Placa	<input type="checkbox"/> Nível Fluido de Freio	<input type="checkbox"/> Tapetes Internos	<input checked="" type="checkbox"/> Documento Veicular	<input checked="" type="checkbox"/> Chave Ignição
<input type="checkbox"/> Buzina	<input type="checkbox"/> Nível Líq. Arefecimento	<input type="checkbox"/> Forro Interno	<input checked="" type="checkbox"/> Manual do Carro	Outros:

(B) = BOM (R) = REGULAR (I) = IMPRESTÁVEL (F) = FALTANDO

OUTRAS INFORMAÇÕES:
VEICULO C/ BATERIA DESCARREGADA, SEM ESTEPE

ESTADO GERAL:
FALTA VEELINA QUEBRADA, VEICULO C/ SENSOR DE KIT MULTIMÍDIA, PEQUENOS ARRANHÕES, REGULAR ESTADO CONSERVADO

Data

31/05/22

Odômetro

125.871

Horário

11h15

Combustível

Vistoria do Veículo:

Em: 31, 05, 21

Vistoriador: [Signature]



FOTOGRAFIAS DO BEM MÓVEL



Frente e Lateral Esquerda



Frente e Lateral Direita do Veículo



Traseira e Lateral Esquerda



Traseira e Lateral Direita



Frente



Traseira



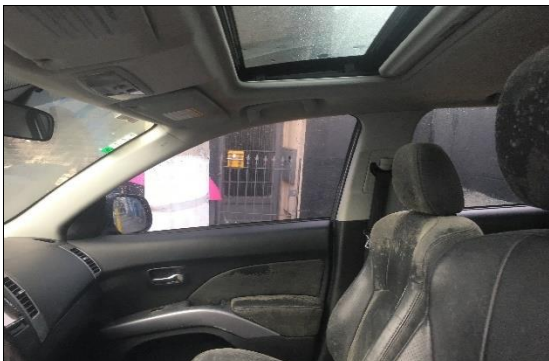
Hodometro



Multimidia



FOTOGRAFIAS DO BEM MÓVEL



Parte Interna Estofado/Teto Solar



Parte Interna Estofado/Painel



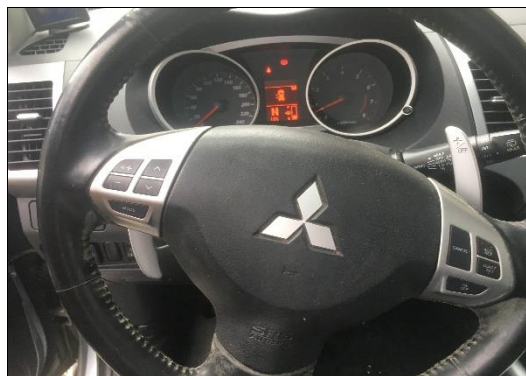
Banco Traseiro



Porta Mala



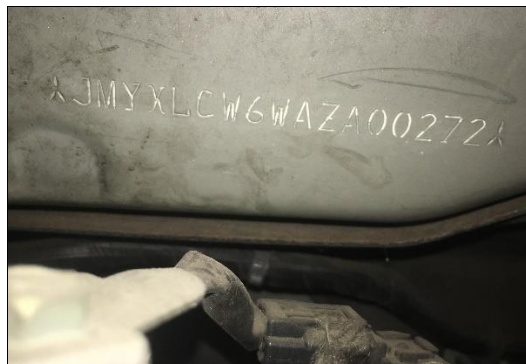
Motor



Volante



Compartimento sem estepe



Chassi



AVALIAÇÃO DO BEM

Para apuração do valor de mercado do veículo, foi utilizado o Índice de Preço Médio de Veículos da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – Tabela Fipe, Referência: dia 3 de junho de 2022.



Fundação Instituto de
Pesquisas Econômicas

Preço Médio de Veículos - Consulta de Carros e Utilitários Pequenos - Pesquisa comum - FIPE

Mês de referência:	junho de 2022
Código Fipe:	022101-5
Marca:	Mitsubishi
Modelo:	OUTLANDER 3.0/ GT 3.0 V6 Aut.
Ano Modelo:	2010 Gasolina
Autenticação	yp8181vwxlp
Data da consulta	sexta-feira, 3 de junho de 2022 00:39
Preço Médio	R\$ 51.255,00

1/1

CONSIDERAÇÕES:

Após vistoria parcial do veículo foi verificado que bateria estava descarregada, não dispo de estepe, chave roda, macaco, nem manual do proprietário. Possui o documento de porte obrigatório, bancos de couro, rodas de liga leve, teto solar, câmbio automático, kit multimídia, sensor de estacionamento, apresenta riscos e pequenas avarias em torno da lataria, pintura e pneus em aparente regular estado de conservação.

Não sendo contemplado na avaliação os aspectos técnicos, mecânicos, garantias e demais documentações que fogem ao escopo do presente trabalho.

Todas as despesas de retirada e ônus para regularização veicular são por conta do arrematante.



Contudo, levando-se em conta que o veículo estava parado por longo período em garagem, consta a quilometragem de **125.871 km**, sem bateria carregada, estepe ou macaco, sem funcionamento e sem manutenção desde então, foi aplicado um **deságio de 30%** (trinta) por cento sobre o valor do índice da tabela Fipe.

Por fim, apresento abaixo o valor total da avaliação do bem:

DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO VEÍCULO:

R\$ 38.400,00 (trinta e oito mil e quatrocentos reais)

ENCERRAMENTO:

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento e com isenção de ânimos.

Nada mais a ser considerado, dá-se por encerrado o presente laudo que é composto de 9 (nove) páginas e 16 (dezesesseis) anexos fotográficos.

Barueri, 3 de junho de 2022.

EVANDRO MOURA DE SIQUEIRA

Avaliador Judicial