



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
ATOrd 0000660-27.2015.5.02.0021
RECLAMANTE: ANNIBALE MASELLA (DE CUJUS)
RECLAMADO: CAPITANI ZANINI USINAGEM LTDA E OUTROS (2)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: cbf4d67

Destinatário: CAPITANI ZANINI USINAGEM LTDA

Endereço: AV. DO CURSINO, 4247 - VILA MORAES

Cidade: São Paulo UF: SP CEP: 04169-000

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos 03 (TRÊS) dias do mês de AGOSTO do ano de 2026, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal, abaixo assinado, em cumprimento ao presente mandado, passado a favor de ANNIBALE MASELLA (DE CUJUS) contra CAPITANI ZANINI USINAGEM LTDA, para pagamento da importância de R\$ 47.341,08; atualizada até 23/02 /2026, depois de preenchidas as formalidades legais, PROCEDI À PENHORA E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL abaixo descrito:

Descrição Oficial: IMÓVEL: Estrada ou Av. Cursino nº 4247, Rua Firmiano Pinto e Presidente Artur Bernardes, lotes 104, 105, 106, 107, da quadra 8, da Vila Moraes, na Saúde – 21º Subdistrito, sendo UM PRÉDIO INDUSTRIAL E RESPECTIVO TERRENO, medindo 40,00ms, de frente para a Estrada ou Avenida Cursino, 62,60ms, mais ou menos, de um lado, onde confina com a Rua Firmiano Pinto 63,80ms, também mais ou menos, do outro lado, onde confronta com propriedade de Silvério Antonio Moraes, e pelos fundos onde tem a mesma medida da frente, confronta com a Rua Presidente Artur Bernardes, localizado na quadra completada pelas Estrada ou Av. Cursino, rua Firmiano Pinto e rua Pres. Artur Bernardes, encerrando a área de mais ou menos 2.528,00m2.

Matrícula nº: 66.930 **Cartório:** 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Número de Contribuinte Atual da PMSP: 048.269.0002-3

Endereço Atualizado: AV. DO CURSINO, 4247 - VILA MORAES

Benfeitorias não constantes na matrícula: O galpão industrial da empresa com 3.226,00 m2 de área construída.

Ocupação Atual: A empresa CAPITANI ZANINI USINAGEM LTDA, que se encontra sem atividades no momento, e o imóvel está fechado, com uma faixa anexada para venda.

Avaliação: R\$ 14.226.000,00 (QUATORZE MILHÕES, DUZENTOS E VINTE E SEIS MIL REAIS).

Critério utilizado para a avaliação: Parecer técnico de avaliação mercadológica do imóvel para comercialização, ora anexado.

CERTIDÃO

Certifico que embora o imóvel esteja fechado e sem atividades, conforme diligências anteriores, o sr. Mauricio Capitani, filho do sócio Alessandro Capitani, entrou em contato telefônico com este Oficial de Justiça e se prontificou em tomar ciência da penhora e assumir o compromisso de depositário.

Certifico então que, depois de efetuada, nesta data, às 14:30 horas, tomou ciência da penhora e avaliação do imóvel, recebeu a contrafé, assinando-a e assumiu o compromisso de depositário, o sr. MAURICIO CAPITANI, CPF. 074.555.298-64, filho do sócio Alessandro Capitani, já falecido, conforme auto de depósito e certidão de ciência, ora anexados.

Certifico ainda que em levantamento efetuado junto ao site da Prefeitura de São Paulo, através do número de contribuinte do imóvel: **048.269.0002-3**, até a presente data constaram os seguintes valores em aberto referentes ao IPTU dos seguintes exercícios, a saber:

2013 – 10 parcelas de R\$ 4.796,45 – vencimentos: de 15/02 a 15/11 (DÍVIDA ATIVA)

2014 – 4 parcelas de R\$ 5.034,89 – vencimentos: 15/07, 15/08, 15/10 e 15/11 (DÍVIDA ATIVA)

2015 – 10 parcelas de R\$ 5.790,12 - vencimentos: de 15/02 a 15
/11 (DÍVIDA ATIVA)

2016 – 10 parcelas de R\$ 6.658,63 - vencimentos: de 15/02 a 15
/11 (DÍVIDA ATIVA)

2017 - 10 parcelas de R\$ 7.657,42 - vencimentos: de 15/02 a 15
/11 (DÍVIDA ATIVA)

2018 - 10 parcelas de R\$ 8.120,62 - vencimentos: de 15/02 a 15
/11 (DÍVIDA ATIVA)

2019 - 10 parcelas de R\$ 8.361,09 - vencimentos: de 15/02 a 15
/11 (DÍVIDA ATIVA)

2020 - 10 parcelas de R\$ 8.546,36 - vencimentos: de 15/02 a 15
/11 (DÍVIDA ATIVA)

2021 - 10 parcelas de R\$ 8.486,05 - vencimentos: de 15/02 a 15
/11 (DÍVIDA ATIVA)

2022 - 10 parcelas de R\$ 9.334,66 - vencimentos: de 15/02 a 15
/11 (DÍVIDA ATIVA)

2023 - 10 parcelas de R\$ 9.875,13 - vencimentos: de 15/02 a 15
/11 (DÍVIDA ATIVA)

2024 - 10 parcelas de R\$ 10.320,50 - vencimentos: de 15/02 a 15
/11 (DÍVIDA ATIVA)

2025 – 10 parcelas de R\$ 11.868,58 - vencimentos: de 15/02 a 15
/11 (DÍVIDA ATIVA)

2026 – 6 parcelas vencidas, nos respectivos vencimentos e valores: 15/02/2026 - R\$ 16.473,34; 15/03/2026 - R\$ 16.315,36; 15/04/2026 - R\$ 16.173,06; 15/05/2026 - R\$ 16.033,37; 15/06/2026 - R\$ 15.430,21 e 15/07/2026 - R\$ 14.047,63.

Devolvo por ora o presente mandado, à elevada apreciação de V. Exa., submetendo-o à elevada apreciação de V.Exa., aguardando novas determinações.

O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 03 de Agosto de 2026.

SAO PAULO/SP, 04 de agosto de 2026

ALEXANDRE CLINCO
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Documento assinado eletronicamente por ALEXANDRE CLINCO, em 04/08/2026, às 01:50:58 - f49909b
<https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/26080401450620800000477536276?instancia=1>
Número do processo: 0000660-27.2015.5.02.0021
Número do documento: 26080401450620800000477536276



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
Justiça do Trabalho - 2ª Região

21ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO

Processo: 0000660-27.2015.5.02.0021

Reclamante: ANNIBALE MASELLA (DE CUJUS)

Reclamado: CAPITANI ZANINI USINAGEM LTDA E OUTROS (2)

Destinatário: CAPITANI ZANINI USINAGEM LTDA

Endereço: AV. DO CURSINO, 4247 - VILA MORAES

Cidade: São Paulo UF: SP CEP: 04169-000

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos 03 (TRÊS) dias do mês de AGOSTO do ano de 2026, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal, abaixo assinado, em cumprimento ao presente mandado, passado a favor de ANNIBALE MASELLA (DE CUJUS) contra CAPITANI ZANINI USINAGEM LTDA, para pagamento da importância de R\$ 47.341,08; atualizada até 23/02/2026, depois de preenchidas as formalidades legais, **PROCEDI À PENHORA E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** abaixo descrito:

Descrição Oficial: IMÓVEL: Estrada ou Av. Cursino nº 4247, Rua Firmiano Pinto e Presidente Artur Bernardes, lotes 104, 105, 106, 107, da quadra 8, da Vila Moraes, na Saúde – 21º Subdistrito, sendo UM PRÉDIO INDUSTRIAL E RESPECTIVO TERRENO, medindo 40,00ms, de frente para a Estrada ou Avenida Cursino, 62,60ms, mais ou menos, de um lado, onde confina com a Rua Firmiano Pinto 63,80ms, também mais ou menos, do outro lado, onde confronta com propriedade de Silvério Antonio Moraes, e pelos fundos onde tem a mesma medida da frente, confronta com a Rua Presidente Artur Bernardes, localizado na quadra completada pelas Estrada ou Av. Cursino, rua Firmiano Pinto e rua Pres. Artur Bernardes, encerrando a área de mais ou menos 2.528,00m2.

Matrícula nº: 66.930 **Cartório:** 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Número de Contribuinte Atual da PMSP: 048.269.0002-3

Endereço Atualizado: AV. DO CURSINO, 4247 - VILA MORAES.

Benfeitorias não constantes na matrícula: O galpão industrial da empresa com 3.226,00 m2 de área construída.

Ocupação Atual: A empresa CAPITANI ZANINI USINAGEM LTDA, que se encontra sem atividades no momento, e o imóvel está fechado, com uma faixa anexada para venda.

Avaliação: R\$ 14.226.000,00 (QUATORZE MILHÕES, DUZENTOS E VINTE E SEIS MIL REAIS).

Critério utilizado para a avaliação: Parecer técnico de avaliação mercadológica do imóvel para comercialização, ora anexado.

ALEXANDRE CLINCO

Oficial de Justiça Avaliador Federal



21ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO
Processo: 0000660-27.2015.5.02.0021

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que INTIMEI o destinatário, na pessoa do sr. Mauricio Capitani, filho do sócio Alessandro Capitani (já falecido) para ciência da penhora e avaliação referidas no auto supra, e de que tem o prazo de lei, a contar desta data, para, querendo, apresentar embargos, tendo recebido a contrafé.

Ciente(s)

Em

03,08,2026

Alexandre Clinco

Oficial de Justiça Avaliador Federal

AUTO DE DEPÓSITO

No mesmo dia, mês, ano e local referidos no auto de penhora, depois de realizada esta, como consta do mesmo auto, fiz o depósito do imóvel penhorado em mãos de:

MAURICIO CAPITANI

RG. 17.016.926-1 ssp/sp

CPF: 074.555.298-64

Endereço Residencial: RUA DIVINÓPOLIS, 313 - APT. 61 - JARDIM DA
SAÚDE - SÃO PAULO/SP

Filiação: MARIA LUISA LODOVISI CAPITANI e ALESSANDRO CAPITANI

Data de Nascimento: 24/12/1966

Local: SÃO PAULO/SP

O qual, como Fiel Depositário, se obriga a não abrir mão do mesmo, sem a autorização do Mm. Juiz Presidente da Vara do Trabalho, sob as penas da lei. Feito, assim, o depósito, para constar, lavrei o presente, que ora assino com o depositário.

Alexandre Clinco

Oficial de Justiça Avaliador Federal

DEPOSITÁRIO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA COMERCIALIZAÇÃO

PTAM - Nº 005/2023

IMÓVEL: COMERCIAL (INDÚSTRIA)

- Matrícula nº 66.930 - 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
- Matrícula nº 048.269.0002-3 - IPTU SP/SP

ENDEREÇO: AVENIDA DO CURSINO, 4247 COM A RUA PROFESSOR KOICHI KISHIMOTO E A RUA DOS OPERÁRIOS, VILA MORAES, SÃO PAULO/SP, CEP 04169-000.

1. ÍNDICE

	Capa	1
1	Índice	2
2	Carta de Apresentação	3
2.1	Selo Certificador do COFECI 2ª Região/SP – Declaração de Avaliação Mercadológica	4
3	Vistoria	5
4	Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica	6
5	Solicitante	9
6	Finalidade	9
7	Número do Parecer do PTAM	9
8	Da Competência	9
9	Imóvel Avaliando	10
11	Descrição do Imóvel	10
12	Sobre a Unidade em Avaliação - Principais Departamentos/Ambientes	12
12.1	Registro Fotográfico das Áreas do Imóvel Avaliando	13
13	Características da Região	26
14	Confrontações	27
15	Mapa de Localização	27
16	Mapa da Vista Aérea	27
16.1	Mapa da Vista Aérea - Vias de Acesso	28
17	Metodologia Utilizada	28
18	Pesquisa de Mercado dos Imóveis Referenciais	29
18.1	Imóveis Referenciais	29
19	Adequações e Homogeneização de Valores	37
19.1	Quanto aos Preços do Tipo de Oferta	37
19.2	Cálculo do Valor de Venda com Fato Redutor dos Imóveis Referenciais	38
19.3	Cálculo do Valor de Venda da Área Construída dos Imóveis Referenciais, utilizando o Fator (CUB)	40
19.4	Demonstração dos Cálculos dos Imóveis Referenciais - Valor de Venda Homogeneizado	41
19.5	Informações Adicionais	41
19.6	Demonstração do Cálculo do Valor do (m²) dos Terrenos dos Imóveis Referenciais	42
20	Cálculo do Valor da Média do (m²) dos Imóveis Referenciais	43
21	Resultado Auferido do Imóvel Avaliando (IA)	43
22	Notas	44
23	Conclusão do PTAM	45
24	Anexos	46
24.1	Tabela de Vida Útil dos Imóveis	46
24.2	Tabela de Estados de Conservação	47
24.3	Tabela de Fatores Corretivos Valorizantes e Desvalorizantes	47
24.4	Tabela de Fatores Corretivos de Consistência do Terreno	48
24.5	Tabela de Fatores Valorizantes por Frentes Múltiplas	48
24.6	Tabela Ross-Heidecke	49
24.7	Partes da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT/NBR	50
24.8	Abreviaturas	50
25	Escritura Pública do Imóvel	52
26	Certidão de Ônus do Imóvel	65
27	IPTU - Imposto Predial Terretorial Urbano	67
28	Currículo do Corretor e Avaliador de Imóveis	68

2. CARTA DE APRESENTAÇÃO

São Paulo, 10 de Outubro de 2023.

À
Capitani Zanini CIA Ltda.

Ref.: Apresentação de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para Comercialização nº 005/2023.

Venho por meio deste parecer, com base na Resolução COFECI nº 1066/07 e do Ato Normativo COFECI nº 001/11, apresentar o resultado da Avaliação Mercadológica do imóvel situado na Avenida do Cursino, 4247 - Vila Moraes, na cidade de São Paulo-SP, CEP 04169-000, circunstanciado no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para Comercialização, nº 005/2023, contendo 68 páginas e com o Selo Certificador nº 055494 emitido pelo CRECISP 2ª Região.

O presente parecer foi elaborado levando-se em consideração as condições do imóvel avaliado e respectiva vistoria, tendo sido aplicado o método comparativo direto de dados de mercado por pesquisa de imóveis com características e atributos comparáveis, conforme transações no mercado imobiliário da região.

Agradeço a confiança depositada em meus serviços profissionais e coloco-me à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

José Rubens Cavallieri Mello
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECISP 197437 F e CNAI 38492
Representante da Opimo Imóveis Ltda.-ME
CRECISP 031246 J

Documento assinado digitalmente
 JOSE RUBENS CAVALLIERI MELLO
Data: 10/10/2023 13:38:48-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

2.1 – Selo Certificador do COFECI 2ª Região/SP - Declaração de Avaliação Mercadológica

Anexo V

COFECI
2ª Região - São Paulo
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Jose Rubens Cavallieri Mello, CPF nº 07550752850, RG nº 13276375 SSP/SP, CRECI nº 197437, Endereço: Rua Sumeria 36 Jardim Umuarama, Sao Paulo-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Outros

Por solicitação de:
Nome do Cliente: CAPITANI ZANINI CIA LTDA
SAO PAULO-SP , 10 de Outubro de 2023

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 055494



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 055494, 10 de Outubro de 2023

Assinatura do receptor



Documento assinado digitalmente
JOSE RUBENS CAVALLIERI MELLO
Data: 10/10/2023 13:33:49-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Corretor e Avaliador Imobiliário – José Rubens Cavallieri Mello
CRECISP 197437 F – CNAI 38492

Opimo Imóveis Ltda. - ME
CRECISP 031256 J

3. Vistoria

Qualificação do Imóvel: Comercial – Indústria

Endereço: Avenida do Cursino, 4247 - São Paulo/SP - CEP 04169-000.

Por esse instrumento, no dia 21/09/2023, o imóvel acima foi visitado pelo Corretor e Avaliador de imóveis José Rubens Cavallieri Mello, CRECISP 197437 F e CNAI 38492, para realizar a vistoria com a finalidade de dar seguimento à atividade de Avaliação Mercadológica para Comercialização, tendo, depois de observadas as condições, sido deixado o imóvel tal qual como encontrado.

Corretor e Avaliador Imobiliário – José Rubens Cavallieri Mello
CRECISP 197437 F – CNAI 38492

Opimo Imóveis Ltda. - ME
CRECISP 031256 J

4. PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando: Avenida do Cursino, 4247, cidade de São Paulo-SP, CEP 04169-000

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico para comercialização.

Interessado: Capitani Zanini CIA Ltda.

Avaliador: José Rubens Cavallieri Mello - CRECISP 197437 F e CNAI 38492

Vista da Frente do Imóvel Avaliando



Vista Lateral do Imóvel Avaliando



Vista dos Fundos do Imóvel Avaliando



5. SOLICITANTE

Indústria Capitani Zanini, inscrito no CNPJ nº 61.205.159/0001-37, situado na Avenida do Cursino, 4247 - Vila Moraes, na cidade de São Paulo-SP, CEP 04169-000.

6. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para avaliação patrimonial contendo o valor de comercialização. Imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 66.930 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo como contribuinte municipal nº 048.269.0002-3 (IPTU).

7. NÚMERO DO PARECER DO PTAM

PTAM - Nº 005/2023

8. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis, 2ª Região - SP”.

09. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Capitani Zanini CIA Ltda, está localizado na Avenida do Cursino, 4247, Vila Moraes, município de São Paulo/SP, encontra-se registrado sob a matrícula de nº 66.930 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, nos seguintes termos:

“A Edificação é constituída de um terreno medindo 2.528m² de área total, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,0000 do terreno. O terreno medindo 40 metros de largura de frente por 63,20 metros de extensão e 40 metros de largura nos fundos. A sua área total construída é de 3.226m². O imóvel abrange a frente Noroeste da Avenida do Cursino, a lateral Sudoeste da rua Professor Koichi Kishimoto e os fundos Sudeste da rua dos Operários.”

10. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado por este corretor, sendo analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação. A metragem do terreno e da área construída foi retirada da escritura do imóvel e do IPTU.

11. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir, as características que descrevem o imóvel avaliando.

Sobre o Terreno

Frente - Avenida do Cursino	Noroeste - Plano
Largura (testada)	40 metros
Posição	Final da Rua
Superfície	Seco
Lateral - RUA PROFESSOR KOICHI KISHIMOTO	Sudoeste - Plano e Declive (+/-) 15°
Extensão	63,20 metros
Posição	Início da Rua
Superfície	Seco
Fundos - RUA DOS OPERÁRIOS	Sudeste - Declive (+/-) 20°
Largura (testada)	40 metros
Posição	Início da Rua
Superfície	Seco

Sobre a Edificação

Idade	42 anos
Idade aparente	52 anos
Aspecto geral	Médio padrão
Revestimento da fachada	Alvenaria e parte revestida com plantas
Telhado	Fibrocimento e Ondulada
Estrutura do Telhado	Aço e Ferro
Entrada	2 pela frente, 2 pela lateral e 1 pelos fundos
Porta da garagem	3 de Ferro
Janelas	Várias de Ferro e Vidro
Portas internas	Várias de Madeira e Ferro
Entrada de veículo	3 entradas
Estacionamento externo	25 carros
Hidrômetro individual	Sim
Energia elétrica	Sim
Rua	Asfaltada

12. Sobre a Unidade em Avaliação - Principais Departamentos/Ambientes

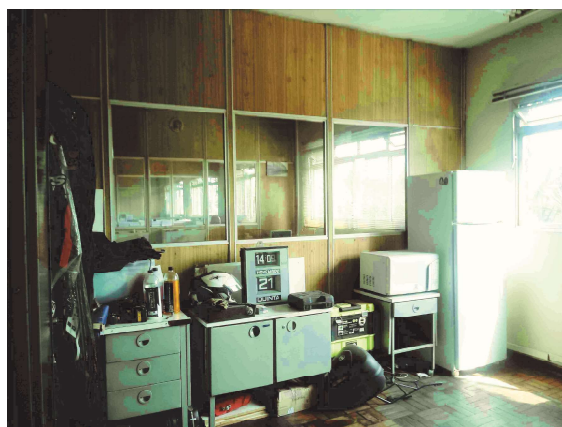
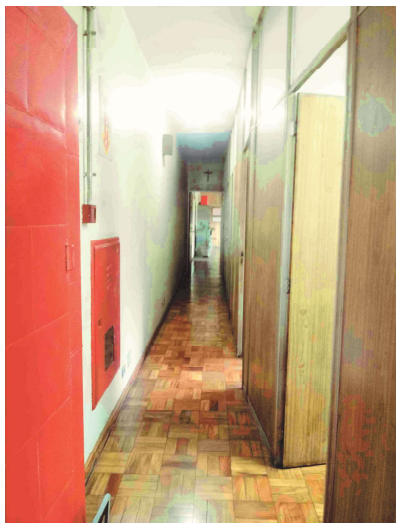
Departamento	Piso	Tipo de Parede	Acabamento da Parede	Janelas	Teto/Forro
Almoxarifado de Peças	Concreto	Alvenaria	Pintura desgastada	Alumínio e Vidro	Laje
Comercial	Porcelanato	Alvenaria e Drywall	Pintura desgastada	Ferro e Vidro	Laje
Contabilidade	Taco de Madeira	Alvenaria e Drywall	Pintura desgastada	Ferro e Vidro	Laje
Diretoria /Sala de Reunião	Taco de Madeira	Alvenaria e Drywall	Pintura	Alumínio e Vidro	Laje
Estoque Geral	Concreto	Alvenaria	Pintura desgastada	Alumínio e Vidro	Laje
Expedição	Concreto	Alvenaria	Pintura desgastada	Ferro e Vidro	Laje
Produção	Concreto	Alvenaria	Pintura desgastada	Ferro e Vidro	Aço, Ferro, Fibracimento e Ondulada
Projetos	Taco de Madeira	Alvenaria e Drywall	Pintura desgastada	Ferro e Vidro	Laje
Recepção	Cerâmica	Alvenaria	Pintura desgastada	Ferro e Vidro	Laje e Madeira
Recursos Humanos	Taco de Madeira	Alvenaria e Drywall	Pintura desgastada	Alumínio e Vidro	Laje
Refeitório	Concreto	Alvenaria	Pintura desgastada	Ferro e Vidro	Laje
Vestiário	Concreto	Alvenaria	Pintura e Azulejo desgastados	-----	Laje

12.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO DAS ÁREAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Almoxarifado de Peças



Comercial



Contabilidade



Diretoria / Sala de Reunião



Estoque Geral - Equipamentos e Documentos



Expedição



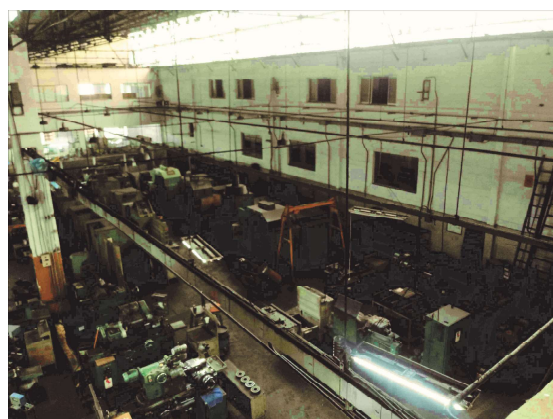
Produção



Corretor e Avaliador Imobiliário – José Rubens Cavallieri Mello
CRECISP 197437 F – CNAI 38492

Opimo Imóveis Ltda. - ME
CRECISP 031256 J

Produção (continuação)



Corretor e Avaliador Imobiliário – José Rubens Cavallieri Mello
CRECISP 197437 F – CNAI 38492

Opimo Imóveis Ltda. - ME
CRECISP 031256 J

Projetos



Recepção



Corretor e Avaliador Imobiliário – José Rubens Cavallieri Mello
CRECISP 197437 F – CNAI 38492

Opimo Imóveis Ltda. - ME
CRECISP 031256 J

Recursos Humanos



Refeitório



Vestiário



13. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado na Avenida do Cursino, 4247, num quarteirão entre a rua Professor Koichi Kishimoto, dos Operários e Alessandro Galilei, local que apresenta as características na seguinte tabela.

Sobre a Região – Código IPTU- SQL 048.269.0002-3

ZONEAMENTO			
SIGLA	DESCRIÇÃO	PERÍMETRO	LEGISLAÇÃO
ZC	Zona Centralidade	0000	L 16402/2016
PA	Perímetro de Qualificação Ambiental	0006	L 16402/2016
MA	Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana (MRVU)	0002	L 16050/2014

Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 5 Km)

- Shopping Center
- Centros Comerciais diversificados
- Praças
- Pontos de ônibus
- Padarias
- Restaurantes e Bares
- Supermercados
- Agência dos Correios
- Faculdades
- Colégios de ensino fundamental, médio e público e privado
- Farmácias
- Agências Bancárias
- Postos de Combustível
- Hospitais públicos e privados
- Postos de Saúde públicos
- Segurança pública

Infraestrutura e serviços públicos

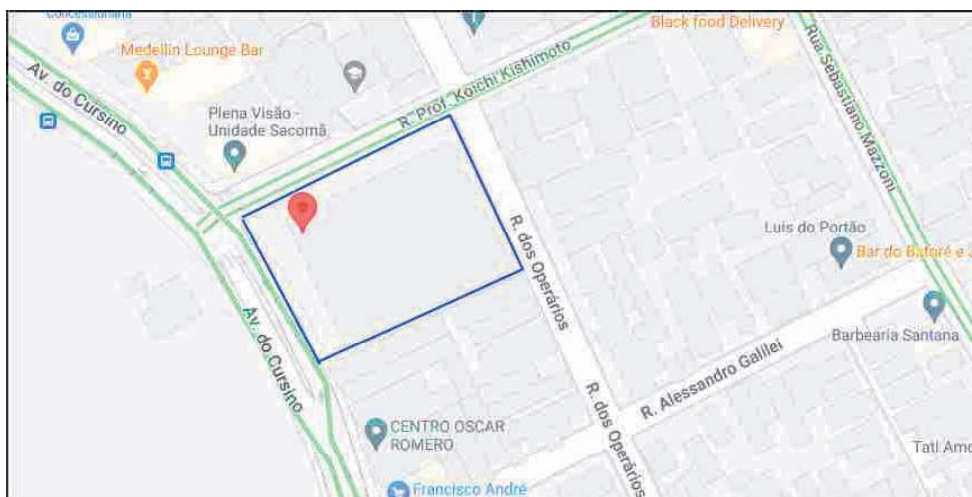
- Rua pavimentada
- Rede de telefonia
- Rede de eletricidade
- Rede de TV a cabo
- Rede de Internet
- Rede de água e esgoto
- Coleta de lixo orgânico e reciclável

14. CONFRONTAÇÕES

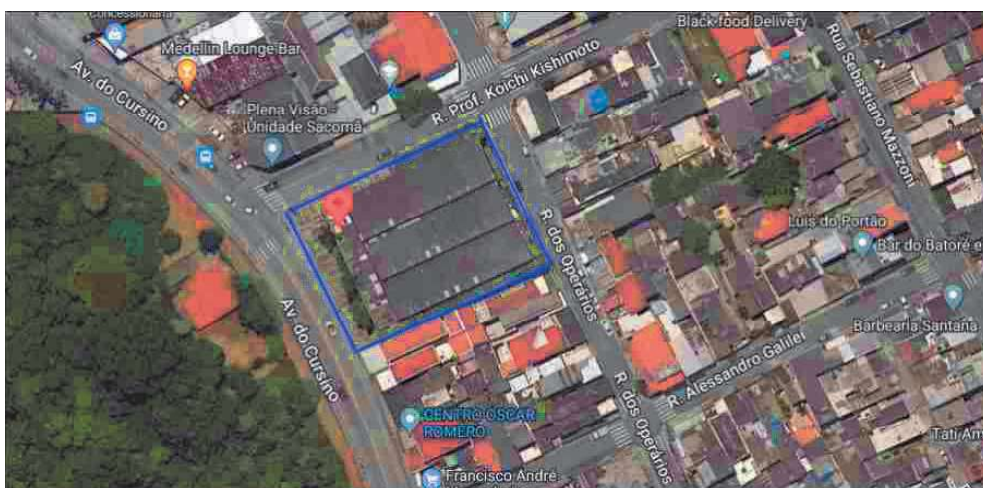
A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 66.930 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

15. MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Em vermelho está a localização do imóvel.



16. MAPA DA VISTA AÉREA



16.1 MAPA DA VISTA AÉREA – VIAS DE ACESSO



17. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levado em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel. É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

18. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS (R)

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 15 (quinze) imóveis, no mesmo bairro e próximos e que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

18.1. Imóveis Referenciais (R1 a R15)

A.T.C = Área Total Construída

A.T.T = Área Total do Terreno



R1 - R\$ 4.600.000,00 – ATC 1.300m² - ATT 1.297m² – 69 anos

Rua Marquês de Lages, 1053 – Vila Moraes - Distância do IA - 1,8 Km

Fonte: Lopes SP Consultoria de Imóveis - (11) 3067-0064 - CRECI 024073 J

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO463341/venda-predio-inteiro-15-vagas-sao-paulo-saude?listFrom=busca&listPosition=1>



R2 - R\$ 4.000.000,00 – ATC 690m² - ATT 500m² – 21 anos

Rua Alencar Araripe, 777 – Sacomã - Distância do IA - 4,2 Km

Fonte: J Negrão Imóveis - (11) 2062-1000 - CRECI 20269 J

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-sacoma-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-500m2-venda-RS4000000-id-2626555040/#gallery>



R3 - R\$ 12.000.000,00 – ATC 2.257m² - ATT 2.258m² – 51 anos

Rua Dom Vilares, 1712 – Sacomã - Distância do IA – 2,7 Km

Fonte: P10 Imóveis Residenciais e Comerciais – (11) 94082-7760 - CRECI 42522 J

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-com-copa-sacoma-zona-sul-sao-paulo-sp-2257m2-id-2629355969/?itl_id=1000155&itl_name=zap_-_recommendations-container_simple_user_profile_to_zap_pagina-produto

Corretor e Avaliador Imobiliário – José Rubens Cavallieri Mello
CRECISP 197437 F – CNAI 38492

Opimo Imóveis Ltda. - ME
CRECISP 031256 J



R4 - R\$ 4.750.000,00 – ATC 1.200m² - ATT 400m² – 10 anos

Rua Dom Vilares, 102 – Vila das Mercês - Distância do IA - 1,5 Km

Fonte: VGV Imóveis – CRECISP 26727 J – (11) 2501-0305 - CRECI 26727 J

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-vila-das-merces-zona-sul-sao-paulo-sp-1200m2-id-2567602628/>



R5 - R\$ 3.800.000,00 – ATC 745m² - ATT 1.113m² – 9 anos

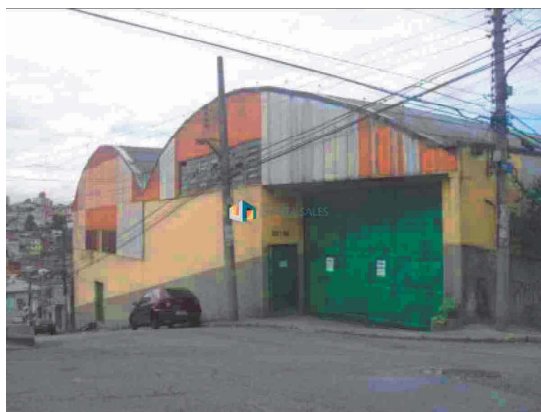
Rua Dom Vilares, 1413 – Vila das Mercês – Distância do IA – 2,4 Km

Fonte: Lacerda Negócios imobiliários – (11) 94002-0475 - CRECI 24714 J

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-em-vila-das-merces-2951036329.html>

Corretor e Avaliador Imobiliário – José Rubens Cavallieri Mello
CRECISP 197437 F – CNAI 38492

Opimo Imóveis Ltda. - ME
CRECISP 031256 J

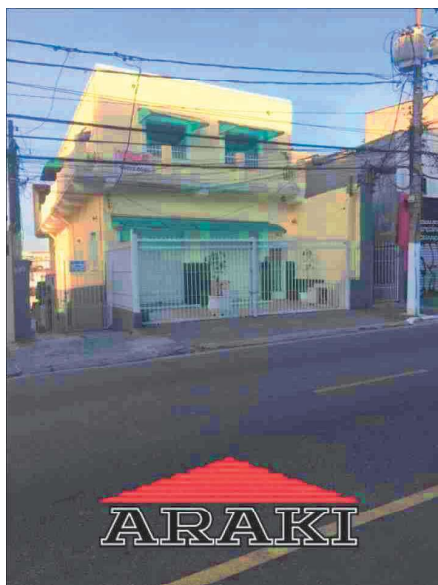


R6 - R\$ 3.300.000,00 – ATC 1.200m² - ATT 1.000m² – 47 anos

Rua General Enrico Cavíglia, 760 – Vila Moraes – Distância do IA – 700m

Fonte: Santa Sales Imóveis – (11) 5591-3199 - CRECI 35354 J

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-2955189947.html>



R7 - R\$ 3.800.000,00 – ATC 600m² - ATT 500m² – 55 anos

Rua Nossa Senhora das Mercês, 903 – Vila das Mercês – Distância do IA – 2,2Km

Fonte: Araki Imóveis – (11) 5079-8243 - CRECI 27543 J

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-comercial.-2961839068.html>

Corretor e Avaliador Imobiliário – José Rubens Cavallieri Mello
CRECISP 197437 F – CNAI 38492

Opimo Imóveis Ltda. - ME
CRECISP 031256 J



R8 - R\$ 13.995.000,00 – ATC 2.298m² - ATT 748m² – 11 anos

Av. Bosque da Saúde, 307 – Saúde - Distância do IA - 4,5Km

Fonte: Lopes SP Consultoria de Imóveis - (11) 3067-0064 - CRECI 024073 J

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO589725/venda-predio-inteiro-30-vagas-sao-paulo-saude?listFrom=busca&listPosition=16>



R9 - R\$ 15.000.000,00 – ATC 4.455m² - ATT 3.371m² – 28 anos

Rua Bertolina Maria, 491 – Sacomã – Distância do IA – 2,3 Km

Fonte: Kavaleski Imóveis – (11) 2182-4800 - CRECI 20877 J

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/galpao-a-venda-sp-sao-paulo-vila-vermelha-4455m2-RS15000000/id-9381889/?gal=1>



R10 - R\$ 3.800.000,00 – ATC 1.100m² - ATT 642m² – 52 anos

Rua Bertolina Maria, 102 – Sacomã – Distância do IA – 2,4 Km

Fonte: Dias & Santiago Negócios Imobiliários - (11) 3624-1390 - CRECI 30122 J

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-com-garagem-sp-sao-paulo-vila-vermelha-1100m2-RS3800000/id-16850975/>



R11 - R\$ 8.500.000,00 – ATC 1.269m² - ATT 3.192m² – 35 anos

Rua Rua Carlos Liveiro, 1068 – Sacomã – Distância do IA – 3,0 Km

Fonte: Lopes SP Consultoria de Imóveis - (11) 3067-0064 - CRECI 024073 J

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO212912/venda-galpao-20-vagas-sao-paulo-sacoma?listFrom=busca&listPosition=40>



R12 - R\$ 8.600.000,00 – ATC 1.623m² - ATT 1.612m² – 5 anos

Rua Francisco Pedroso de Toledo, 460 – Sacomã – Distância do IA – 3,9 Km

Fonte: Igual Assessoria Imobiliária - (11) 4479-5297 - CRECI 20933 J

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-a-venda-6-vagas-vila-liviero-sao-paulo-sp-2982675845.html>



R13 - R\$ 7.800.000,00 – ATC 1.442m² - ATT 1.000m² – 50 anos

Rua Miguel Estefno, 613/615 – Saúde – Distância do IA – 3,3 Km

Fonte: Lopes SP Consultoria de Imóveis - (11) 3067-0064 - CRECI 024073 J

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO287805/venda-galpao-6-vagas-sao-paulo-saude?listFrom=busca&listPosition=20>

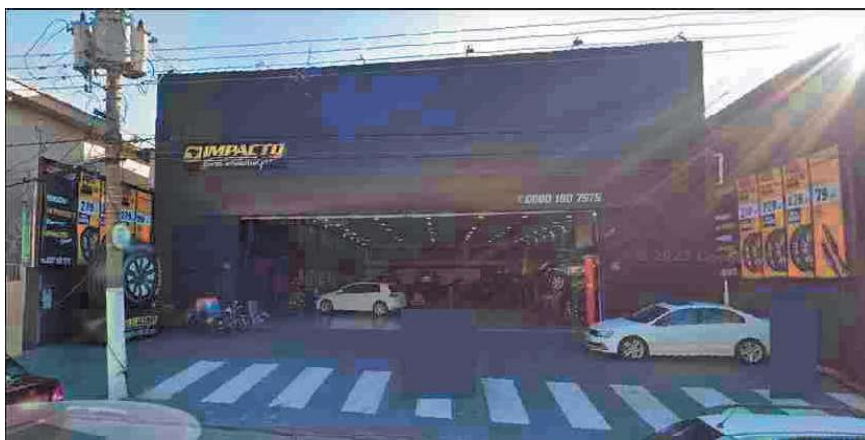


R14 - R\$ 12.000.000,00 – ATC 3.026m² - ATT 3.940m² – 44 anos

Rua Dom Vilares, 1.680 – Vila das Mercês – Distância do IA – 3,3 Km

Fonte: Sales Imóveis – (11) 2899-7600 - CRECI 18951 J

[https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-vila-das-mercês-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-3026m2-venda-R\\$12000000-id-2567123206/](https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-vila-das-mercês-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-3026m2-venda-R$12000000-id-2567123206/)



R15 - R\$ 6.500.000,00 – ATC 1.155m² - ATT 1.000m² – 21 anos

Rua Miguel Estefno, 1936 – Saúde – Distância do IA – 2,2 Km

Fonte: Patrivam Imóveis – (11) 3213-7073 - CRECI 19747 J

[https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-saude-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-1155m2-venda-R\\$6500000-id-2647417908/](https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-saude-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-1155m2-venda-R$6500000-id-2647417908/)

19. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

19.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor de Mercado} = \text{Valor Anunciado} - \frac{(\text{Valor anunciado} \times 5)}{100}$$

Como o imóvel avaliando é atípico na região e com uma edificação composta por diversos tipos de materiais, tais como: paredes e algumas lajes de alvenaria, teto com estrutura de ferro e aço com cobertura de fibrocimento, pisos em cimento e tacos de madeira, etc., isso dificultou encontrar em boas quantidades, amostras referenciais similares.

Em decorrência dessa atipicidade, o cálculo do valor médio do (m²) da área construída e sua respectiva homogeneização, será utilizado para separar o valor da área edificada do valor da área do terreno.

Calculando o valor do terreno de cada amostra separadamente, obteremos a média do (m²) do terreno e o respectivo valor total da área do terreno em avaliação. Esses cálculos serão demonstrados em três etapas conforme abaixo.

A 1ª etapa será demonstrado o cálculo do valor de venda com o fator redutor de 5%. Esses valores estão representados na última coluna em vinho na tabela.

19.2. Cálculo do Valor de Venda com Fator Redutor dos Imóveis Referenciais (R1 a R15)

Imóvel Referencial	Área Construída (m²)	Área do Terreno (m²)	Idade do Imóvel (anos)	Valor de Venda (R\$)	Fator redutor de negociação 5% do Valor de Venda (R\$)	Valor de Venda com fator redutor (R\$)
R1	1.300	1.297	69	4.600.000,00	(230.000,00)	4.370.000,00
R2	690	500	21	4.000.000,00	(200.000,00)	3.800.000,00
R3	2.257	2.258	51	12.000.000,00	(600.000,00)	11.400.000,00
R4	1.200	400	10	4.750.000,00	(237.500,00)	4.512.500,00
R5	745	1.113	9	3.800.000,00	(190.000,00)	3.610.000,00
R6	1.200	1.000	47	3.300.000,00	(165.000,00)	3.135.000,00
R7	600	500	55	3.800.000,00	(190.000,00)	3.610.000,00
R8	2.298	748	11	13.995.000,00	(699.750,00)	13.295.250,00
R9	4.455	3.371	28	15.000.000,00	(750.000,00)	14.250.000,00
R10	1.100	642	52	3.800.000,00	(190.000,00)	3.610.000,00
R11	1.269	3.192	35	8.500.000,00	(425.000,00)	8.075.000,00
R12	1.623	1.612	5	8.600.000,00	(430.000,00)	8.170.000,00
R13	1.442	1.000	50	7.800.000,00	(390.000,00)	7.410.000,00
R14	3.026	3.940	44	12.000.000,00	(600.000,00)	11.400.000,00
R15	1.155	1.000	21	6.500.000,00	(325.000,00)	6.175.000,00

Cálculo dos Imóveis Referenciais com fator redutor de 5%

$$\text{Valor de Mercado} = \text{Valor de Venda} - \frac{(\text{Valor de Venda} \times 5)}{100}$$

Exemplo de cálculo dos imóveis referenciais na tabela em vinho.

R1 em (R\$)

$$\text{Valor Mercado} = 4.600.000,00 - (4.600.000,00 \times 5) / 100 = 4.370.000,00$$

R2 em (R\$)

$$\text{Valor Mercado} = 4.000.000,00 - (4.000.000,00 \times 5) / 100 = 3.800.000,00$$

Repete-se o mesmo cálculo para as demais amostras referenciais.

A 2ª etapa consiste em calcular o valor homogeneizado (depreciação) utilizando o método de Ross-Heidecke sobre os valores de venda da Área Construída (m²) com relação ao imóvel avaliando, para depois calcularmos os valores dos terrenos de cada amostra.

“O método de Ross-Heidecke sugere o cálculo da depreciação física levando em conta o estado de conservação do imóvel e a idade, geralmente utilizando a vida útil da estrutura. As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada um, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis.”

Abaixo as Fórmulas de Homogeneização utilizadas pelo Sistema Eletrônico da Planilha de Cálculo utilizadas em cada amostra referencial.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \frac{(\text{Valor do Imóvel} \times \text{fator Ross-Heidecke})}{100}$$

$$\text{Valor Valorizado} = \frac{\text{Valor do Imóvel}}{\frac{(100 - \text{fator Ross-Heidecke})}{100}}$$

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do Imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

Para calcularmos os valores das amostras por área construída, utilizaremos o Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB), de Agosto de 2023, pois até o momento o valor de Setembro não havia sido publicado e sendo representados na coluna em vermelho na tabela abaixo.

$$\text{Valor da Área Construída} = \text{Valor do CUB} \times (\text{m}^2) \text{ da Área Construída}$$

19.3. Cálculo do Valor de Venda da Área Construída dos Imóveis Referenciais (R1 A R15), utilizando o fator (CUB)**Valor do CUB - Ago/2023 - Padrão Normal CLS-16 = R\$ 2.620,53**

Exemplo de cálculo dos imóveis referenciais na tabela em vermelho.

$$R1 = 2.620,53 \times 1.300 = R\$ 3.406.689,00$$

$$R2 = 2.620,53 \times 690 = R\$ 1.808.165,70$$

Repete-se o mesmo cálculo para as demais amostras referenciais.

Imóvel Referencial	Estado de Conservação	Área Construída (m²)	Valor de Venda CUB x Área Construída (R\$)	Idade do Imóvel (anos)	Vida útil do Imóvel (anos)	Idade de vida do Imóvel (%)	Fator Ross-Heidecke	Valor de Venda Homogeneizado (R\$)
R1	Reparos Simples	1.300	3.406.689,00	69	80	88	85,80	483.749,84
R2	Reparos Simples	690	1.808.165,70	21	70	30	34,10	1.191.581,20
R3	Reparos Simples	2.257	5.914.536,21	51	70	74	70,80	1.727.044,57
R4	Regular	1.200	3.144.636,00	10	80	14	10,30	2.820.738,49
R5	Reparos Simples	745	1.952.294,85	9	80	12	23,60	1.491.553,27
R6	Reparos Simples	1.200	3.144.636,00	47	80	60	57,40	1.339.614,94
R7	Reparos Simples	600	1.572.318,00	55	70	80	77,10	360.060,82
R8	Regular	2.298	6.021.977,94	11	70	16	11,60	5.323.428,50
R9	Reparos Simples	4.455	11.674.461,15	28	80	36	38,10	7.226.491,45
R10	Reparos Simples	1.100	2.882.583,00	52	80	66	69,00	893.600,73
R11	Regular	1.269	3.325.452,57	35	80	44	33,40	2.214.751,41
R12	Regular	1.623	4.253.120,19	5	80	8	6,73	3.966.885,20
R13	Reparos Simples	1.442	3.778.804,26	50	80	64	61,10	1.469.954,86
R14	Regular	3.026	7.929.723,78	44	70	64	53,70	3.671.462,11
R15	Reparos Simples	1.155	3.026.712,15	21	80	28	32,80	2.033.950,56

19.4. Demonstração dos Cálculos dos Imóveis Referenciais - Valor de Venda Homogeneizado

$$\text{Valor Homogeneizado} = \text{Valor de Venda} - \frac{(\text{Valor de Venda} \times \text{Fator Ross-Heidecke})}{100}$$

Exemplo de cálculo dos imóveis referenciais na tabela em azul.

R1 em (R\$)

$$\text{Valor Homogeneizado} = 3.406.689,00 - (3.406.689,00 \times 85,80) / 100 = 483.749,84$$

R2 em (R\$)

$$\text{Valor Homogeneizado} = 1.808.165,70 - (1.808.165,70 \times 34,10) / 100 = 1.191.581,20$$

Repete-se o mesmo cálculo para as demais amostras referenciais.

19.5. Informações Adicionais**Sobre o Estado de Conservação das amostras referenciais - Classificação Reparos Simples**

Significa que o imóvel requer reparações, ainda que simples e requer intervenções em postos localizados para restauração de aspectos ou das funcionalidades originais. Neste critério se enquadram imóveis que necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza e que implicam na realização dos serviços de reparos localizados com mão de obra especializada, mas que não comprometam a funcionalidade. Também é atribuído este critério para edificação que tenha estado geral em condição de ser recuperado com reparos de fissuras seguidos de pintura e eventual revisão dos sistemas hidráulico e elétrico, mas que não demandem recuperação do sistema estrutural.

Sobre o Estado de Conservação das amostras referenciais - Classificação Regular

Significa que o imóvel requer ou já recebeu reparos ou que no imóvel foram feitos serviços de recuperação recentemente. Por este motivo, o imóvel está em condições próximas ao de um novo. É atribuído este critério ao imóvel que tenha permanentes atividades de manutenção que mantenham eficientemente a aparência ou uso em condições de novo e que requeira apenas limpeza sem necessidade de mão de obra especializada para manter essas condições de uso e aparência. Também se atribui este critério à edificação seminova ou que tido reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, sendo que seu estado geral tenha condições de ser recuperado apenas com eventuais reparos superficiais ou pintura externa e interna.



A 3ª etapa, descritos na tabela abaixo, consiste em calcular os valores dos terrenos e respectivos valores do (m²) de cada amostra referencial, além da média em real (R\$) do metro quadrado dos terrenos.

Para isso, utilizaremos os valores de venda com fator redutor de 5% (1ª etapa) e os valores de venda homogeneizados (2ª etapa).

19.6. Demonstração do Cálculo do Valor do (m²) dos Terrenos dos Imóveis Referenciais (R1 A R15)

Imóvel Referencial	(A) Área do Terreno (m²)	(B) Valor de Venda com Fator Redutor 1ª etapa (R\$)	(C) Valor de Venda Homogeneizado 2ª etapa (R\$)	(B-C) Valor Total do Terreno 3ª etapa (R\$)	(B-C) / A Valor do (m²) do Terreno
R1	1.297	4.370.000,00	483.749,84	3.886.250,16	2.996,34
R2	500	3.800.000,00	1.191.581,20	2.608.418,80	5.216,84
R3	2.258	11.400.000,00	1.727.044,57	9.672.955,43	4.283,86
R4	400	4.512.500,00	2.820.738,49	1.691.761,51	4.229,40
R5	1.113	3.610.000,00	1.491.553,27	2.118.446,73	1.903,37
R6	1.000	3.135.000,00	1.339.614,94	1.795.385,06	1.795,39
R7	500	3.610.000,00	360.060,82	3.249.939,18	6.499,88
R8	748	13.295.250,00	5.323.428,50	7.971.821,50	10.657,52
R9	3.371	14.250.000,00	7.226.491,45	7.023.508,55	2.083,51
R10	642	3.610.000,00	893.600,73	2.716.399,27	4.231,15
R11	3.192	8.075.000,00	2.214.751,41	5.860.248,59	1.835,92
R12	1.612	8.170.000,00	3.966.885,20	4.203.114,80	2.607,39
R13	1.000	7.410.000,00	1.469.954,86	5.940.045,14	5.940,05
R14	3.940	11.400.000,00	3.671.462,11	7.728.537,89	1.961,56
R15	1.000	6.175.000,00	2.033.950,56	4.141.049,44	4.141,05
				TOTAL	60.383,21
				MÉDIA	4.025,55

Valor do (m²) Terreno = Valor Total do Terreno (R\$) / Área do Terreno (m²)

Exemplo de cálculo dos imóveis referenciais na tabela em verde.

R1 em (R\$)

Valor do (m²) Terreno = 3.886.250,16 / 1.297 = 2.996,34

R2 em (R\$)

Valor do (m²) Terreno = 2.608.418,80 / 500 = 5.216,84

Repete-se o mesmo cálculo para as demais amostras referenciais.

20. CÁLCULO DO VALOR DA MÉDIA DO (M²) DOS TERRENOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Após obtidos os valores do (m²) de cada terreno referencial, calculamos a sua média para sabermos o preço do terreno do imóvel avaliando.

$$\text{Média} = \frac{\text{Soma dos valores dos imóveis referenciais}}{\text{Quantidade de imóveis referenciais}}$$

$$\text{Média} = 60.383,21 / 15 = 4.025,55$$

21. RESULTADO AUFERIDO DO IMÓVEL AVALIANDO (IA)

Considerando a metragem quadrada do imóvel e do terreno avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado dos terrenos (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor do imóvel avaliando (IA), conforme segue. Lembrando o valor do CUB - Ago/2023 - Padrão Normal CLS-16 = R\$ 2.620,53

Valor da Área Construída do IA (R\$) = (m²) área construída do IA x valor do CUB (R\$)

Valor da Área Construída do IA (R\$) = 3.226 x 2.620,53 = **R\$ 8.453.829,78**

Da mesma forma que homogeneizamos as amostras dos imóveis referenciais, faremos o mesmo para o imóvel avaliando.

Demonstração do cálculo da homogeneização do imóvel avaliando (IA)

Área Construída: 3.226 m²

Área do Terreno: 2.528 m²

Idade: 42 anos

Vida Útil: 80 anos

Estado de Conservação: Reparo Simples

Fator na Tabela Ross-Heidecke: 52,10

Valor Homogeneizado do IA = Valor de Venda – $\frac{(\text{Valor de Venda} \times \text{Fator Ross-Heidecke})}{100}$

Valor Homogeneizado do IA = 8.453.829,78 - (8.453.829,78 x 52,10) / 100 = **4.049.384,46**

Valor Total do Terreno do IA = (m²) do Terreno x Média dos Terrenos Referenciais

Valor Total do Terreno do IA = 2.528,00 x 4.025,55 = **10.176.590,40**

Valor Total do IA = Valor Homogeneizado da Área Construída + Valor do Terreno

Valor Total do Imóvel Avaliando - IA = **14.225.974,86**

22. NOTAS

Elementos diversos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o acréscimo do valor do imóvel pela característica de seu entorno, melhorias públicas e aspectos naturais.

Portanto, como todos os imóveis referenciais se situam nas proximidades do imóvel avaliando e detêm as mesmas características públicas valorizantes e desvalorizantes descritas acima, não é necessária considerá-las.

23. CONCLUSÃO DO PTAM

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel, arredondado, objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Sendo assim, o valor de comercialização do imóvel avaliando é de:

Valor do IA homogeneizado = R\$ 14.225.974,86 (quatorze milhões, duzentos e vinte e cinco mil, novecentos e setenta e quatro reais e oitenta e seis centavos)

Valor do IA homogeneizado arrendado = R\$ 14.226.000,00

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica com informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, recomenda-se prever uma possível variação de até 10% nos valores acima expressos (-10% a + 10%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Recomenda-se o seguinte intervalo do Imóvel Avaliando para Comercialização

(de 12.803.400,00 a 15.648.600,00)

24 - Anexos**24.1. Tabela de vida útil dos imóveis**

IMÓVEL	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL - BARRACO - RÚSTICO	5
RESIDENCIAL - BARRACO - SIMPLES	10
RESIDENCIAL - CASA - DE MADEIRA	45
RESIDENCIAL - CASA - RÚSTICO	60
RESIDENCIAL - CASA - ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
RESIDENCIAL - CASA - FINO ou LUXO	60
RESIDENCIAL - APARTAMENTO - ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
RESIDENCIAL - APARTAMENTO - FINO ou LUXO	60
COMERCIAL - ESCRITÓRIO - ECONÔMICO ou SIMPLES	70
COMERCIAL - ESCRITÓRIO - MÉDIO	60
COMERCIAL - ESCRITÓRIO - FINO ou LUXO	50
COMERCIAL – LOJA	70
INDUSTRIAL - ARMAZÉM	75
INDUSTRIAL - GALPÃO - RÚSTICO ou SIMPLES	60
INDUSTRIAL - GALPÃO - MÉDIO	80
INDUSTRIAL - GALPÃO - SUPERIOR	80
INDUSTRIAL - COBERTURA - RÚSTICO ou SIMPLES	20
INDUSTRIAL - COBERTURA - SUPERIOR	30
INDUSTRIAL – FÁBRICA	50
RURAL - SILO	75
RURAL - DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS	60
BANCO	70
HOTEL	50
TEATRO	50

24.2. Tabela de estados de conservação

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel	
Classificação	Código
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

24.3. Tabela de fatores Corretivos Valorizantes e Desvalorizantes

Fatores Corretivos Valorizantes e Desvalorizantes	
Terreno Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m	0,90

24.4. Tabela de Fatores Corretivos de Consistência do Terreno

Consistência do Terreno	Fator
Terreno Seco	1,00
Terreno de região inundável	0,90
Terreno contíguo a córrego	0,80
Terreno inundável	0,70
Terreno permanentemente alagado	0,60

24.5. Tabela de Fatores Valorizantes por Frentes Múltiplas

Edificação	Fator
Padrão Popular	1,10
Padrão Médio	1,10
Padrão Alto	1,05

24.6. Tabela de Ross-Heidecke

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

24.7. Partes da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais artes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

24.8. Abreviaturas

A.T.T - Área Total do Terreno

A.T.C - Área Total construída

A.C - Idade aparente da construção

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT - Área do terreno

C.M2 - Custo por metro quadrado

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA - Imóvel em Avaliação

Corretor e Avaliador Imobiliário – José Rubens Cavallieri Mello
CRECISP 197437 F – CNAI 38492

Opimo Imóveis Ltda. - ME
CRECISP 031256 J

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.

M2 - Metro quadrado

MG - Média geral

NBR - Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R.F.D - Resultado do fator de depreciação.

TG - Total Geral

V.GV ou **V.G.L** -Valor global da venda ou locação

V.L -Valor da locação

V.M -Valor médio

V.V -Valor de venda

25. Escritura Pública do Imóvel



Valide aqui a certidão
4-11-23090593205D

14^o Registro de Imóveis

Ricardo Nahat, Oficial do 14^o Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil,
CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo o Livro 2 de Registro Geral ou o Livro 3 de Registro Auxiliar do serviço registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula do teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 66.930 ficha: 1

14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 09 de novembro de 1983

IMÓVEL: Estrada ou Av. Cursino nº 4.247, Rua Firmiano Pinto e Presidente Artur Bernardes, lotes 104, 105, 106, 107, da quadra 8, da Vila Moraes, na Saúde, 21^o Subdistrito.

UM PRÉDIO INDUSTRIAL E RESPECTIVO TERRENO, medindo 40,00ms, de frente para a Estrada ou Avenida Cursino, 62,60ms, mais ou menos, de um lado, onde confina com a Rua Firmiano Pinto - 63,80ms, também mais ou menos, do outro lado, onde confronta com propriedade de Silvério Antonio Moraes, e pelos fundos onde tem a mesma medida da frente, confronta com a Rua Presidente Artur Bernardes, localizado na quadra completada pelas Estrada ou Av. do Cursino, Rua Firmiano Pinto e Rua Pres. Artur Bernardes, encerrando a área de mais ou menos 2.528,00m².

CONTINUIENTE: 048.269.0002-3.-

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição 135.913, deste Registro.-

PROPRIETÁRIA: ULTRAMEN S/A. ARRENDAMENTO MERCANTIL, atual denominação da TECMOLEASING S/A ARRENDAMENTO MERCANTIL, com sede nesta Capital, (CGC.43.818.780/0001-94).-

A escr. aut^a *Satiko Taniguchi* (Satiko Taniguchi).-

R.1. em 09 de novembro de 1.983.-

TÍTULO: Venda e compra.-

For escritura de 27 de Janeiro de 1.983, do 1^o Escrivão de Notas de Diadema, deste Estado, (Livro 128-Fls.098), a proprietária transmitiu por venda feita a CAFFIANI, ZANTINI & CIA. LTDA com sede nesta Capital, (CGC.61.205.159/0001-37), pelo valor de R\$1.400.001,00 (Um milhão e quatrocentos mil e um cruzeiros), o imóvel da presente matrícula.-

A escr. aut^a *Satiko Taniguchi* (Satiko Taniguchi).-

R.2/66.930, em 28 de novembro de 2.006.

ÔNUS: PENHORA.

Conforme mandado de 08 de maio de 2006 e auto de substituição de penhora de 13 de novembro de 2006, expedidos pelo Juízo de Direito do Setor das Execuções Fiscais

- continua no verso -

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZBEBQ-ARSXW-3UGLZ-S238V>

E DE 30 DIAS, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO (PROV. 50/89 CAP. XIV/12, D).
Onde não for o caso, a partir da data de sua emissão, a partir de 09 de novembro de 1983.

Amboas sendo por emenda anteriormente ao 11^o Registro de Imóveis desta Capital, antes 1^o Registro de Imóveis

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Computatizado

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br



14º Registro de Imóveis

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZBEBQ-ARSXW-3JGLZ-S238V>

matrícula	ficha	- continuação -
66.930	01 verso	

Estaduais desta Capital, extraído dos autos nº 40.995.003-2 de execução fiscal movida pela FAZENDA DO ESTADO em face de CAPITANI ZANINI & CIA LTDA, o imóvel desta matrícula de propriedade da executada **foi penhorado**. **Valor do débito:** R\$446.799,09 (quatrocentos e quarenta e seis mil, setecentos e noventa e nove reais e nove centavos). **Depositário:** Giovani Zanini, RG nº 1746900-SSP/SP, CPF nº 004.585.038-00, residente e domiciliado nesta Capital, na Alameda dos Tacaunas nº 409, Indianópolis. **Juiza do Feito:** Dra. Vera Lúcia Lorenzi Damaso.

O Escr. Autº. (Daniel Luiz Rodrigues Júnior)

R.3/66.930, em 29 de novembro de 2.006.
ÔNUS:- PENHORA.

Conforme mandado de 28 de março de 2006 e do auto de penhora de 13 de novembro de 2006 expedidos pelo Juízo de Direito do Setor das Execuções Fiscais Estaduais nesta Capital, extraído dos autos nº 10.918.329-8 de execução fiscal movida pela FAZENDA DO ESTADO em face de CAPITANI ZANINI & CIA LTDA, o imóvel desta matrícula de propriedade da executada, **foi penhorado**. **Valor da dívida:** R\$93.166,54 (noventa e três mil, cento e sessenta e seis reais e cinquenta e quatro centavos). **Depositário:** Giovani Zanini, RG nº 1746900-SSP/SP, CPF nº 004.585.038-00, residente e domiciliado nesta Capital, na Alameda dos Tacaunas nº 409, Indianópolis. **Juiza do Feito:** Dra. Cristina Aparecida Facerra Medina Mogioni.

O Escr. Autº. (Daniel Luiz Rodrigues Júnior)

R.4/66.930, em 29 de agosto de 2.008.
ÔNUS:- PENHORA.

Conforme mandado de 26 de março de 2.008, expedido pela Vara das Execuções Fiscais da Fazenda Pública desta Capital, extraído dos autos nº 11.185.328-8 da ação de execução fiscal movida pela FAZENDA DO ESTADO em face de CAPITANI ZANINI & CIA LTDA, o imóvel desta matrícula, de propriedade da executada, **foi penhorado**. **Valor do débito:** R\$165.162,84 (cento e sessenta e cinco mil, cento e sessenta e dois reais e oitenta e quatro centavos). **Depositário:** GIOVANNI ZANINNI, italiano, RG nº 1746900, CPF nº 004.585.038-00, residente e domiciliado nesta Capital, na Alameda dos Tacaunas nº 409, Planalto Paulista. **Juiza do Feito:** Dra. Ana Cecília Marques Faria.

O Escr. Autº. (Fábio Cristians Franciulli).

R.5/66.930, em 20 de outubro de 2.008.
ÔNUS:- PENHORA.

Conforme mandado de 23 de agosto de 2.008 e do auto de penhora de 09 de outubro de

- continua na ficha nº 02 -

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Assinatura
Eletrônica Comunitária

Pág: 00002/00015

Valide aqui a certidão
23090593205D

14^o Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 66.930 ficha: 02

14^o Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

São Paulo, 20 de outubro de 2.008.

2.008, expedidos pela Vara das Execuções Fiscais da Fazenda Pública desta Capital, extraídos dos autos nº 11.223.145-8 da ação de execução fiscal movida pela FAZENDA DO ESTADO em face de CAPITANI ZANINI & CIA LTDA, o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$3.431.872,00, de propriedade da executada, foi **penhorado**. Valor do débito: R\$42.975,60 (quarenta e dois mil, novecentos e setenta e cinco reais e sessenta centavos), em 10 de julho de 2.008. Depositário: Giovanni Zanini, italiano, RG nº 1.746.900-SSP/SP, CPF nº 004.585.038-00, residente e domiciliado nesta Capital, na Alameda Tacuabas nº 409, Planalto Paulista. Juíza do Feito: Dra. Ana Maria Brugin.

O Escr. Aut^a *(Fábio Cristians Franciulli)* (Fábio Cristians Franciulli).

R.6/66.930, em 27 de novembro de 2.008.
ONUS:- PENHORA.

Conforme mandado de 05 de agosto de 2008 expedido pela Vara das Execuções Fiscais da Fazenda Pública desta Capital, extraído dos autos nº 11.305.731-8, da ação de execução fiscal, movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, em face do CAPITANI ZANINI & CIA LTDA, CNPJ nº 61.205.159/0002-18, com sede nesta Capital, na Avenida do Cursino nº 4247, o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$3.431.872,00, de propriedade da executada, foi **penhorado**. Valor da causa: R\$12.664,07 (doze mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e sete centavos). Juíza do Feito: Dra. Ana Maria Brugin.

O Escr. Aut^a *(Valdir de Santana)* (Valdir de Santana)

Av.7/66.930, em 01 de fevereiro de 2.011.

Conforme Ofício DERAT-SPO/EQAAR/DICAT Nº 459/2010, e extrato da Relação de Bens e Direitos para Arrolamento, emitidos em 15 de dezembro de 2010 pela Delegacia da Receita Federal de Administração Tributária em São Paulo/SP - Divisão de Controle e Acompanhamento Tributário - DICAT (processo nº 19515.003393/2010-11), o imóvel desta matrícula, de propriedade do CAPITANI, ZANINI & CIA LTDA, qualificada no título como CAPITANI ZANINI USINAGEM LTDA, CNPJ nº 61.205.159/0001-37, foi **arrolado**, nos termos do parágrafo 5º do artigo 64 da Lei 9.532 de 10 de dezembro de 1997, e de acordo com o citado preceito legal, a ocorrência de alienação, transferência ou operação do imóvel deverá ser comunicada a referida Delegacia da Receita Federal no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.

O Escr. Aut^a *(Fernando Roberto do Carmo Lima)* (Fernando Roberto do Carmo Lima).

Av.8/66.930, em 10 de outubro de 2.011.

- continua no verso -

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Companhia Paulista

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

Pág: 00003/00015

55/68



14^o Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 66.930
ficha: 03

14^o Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

São Paulo, 20 de dezembro de 2.011.

Av.11/66.930, em 20 de dezembro de 2.011.

Conforme certidão de 07 de dezembro de 2011 (extraída por ofício eletrônico, nos termos do parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DOE de 14 de abril de 2009), expedida pelo Juízo de Execuções Fiscais Estaduais – Vergueiro/SP, extraída dos autos nº 112463885 de execução fiscal movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, CNPJ nº 46.377.222/0001-29, em face de CAPITANI ZANINI & CIA LTDA, CNPJ nº 61.205.159/0002-18, o imóvel desta matrícula, de propriedade da executada, foi penhorado. Valor da dívida: R\$64.576,85 (sessenta e quatro mil, quinhentos e setenta e seis reais e oitenta e cinco centavos). Depositário: Giovanni Zanini. Juízo do Feito: MMª Juízo de Execuções Fiscais Estaduais – Vergueiro/SP.

A Escr. Autª: (Marcia Cristina da Rocha Gensen Martins).

Av.12/66.930, em 05 de abril de 2.012.

Conforme certidão de 20 de março de 2012 (extraída por ofício eletrônico, nos termos do parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DOE de 14 de abril de 2009), expedida pelo Juízo de Direito da Vara de Execuções Fiscais Estaduais do Foro Regional Vergueiro desta Capital, extraída dos autos nº 113450845, da ação de execução fiscal, movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, CNPJ nº 46.377.222/0001-29, em face de CAPITANI ZANINI & CIA LTDA, CNPJ nº 61.205.159/0002-18, o imóvel desta matrícula de propriedade do executado, foi penhorado. Valor da dívida: R\$21.987,66 (vinte e um mil, novecentos e oitenta e sete reais e sessenta e seis centavos). Depositário: Capitani Zanini & Cia Ltda, já qualificada. Juízo do Feito: Vara de Execuções Fiscais Estaduais do Foro Regional Vergueiro desta Capital.

O Escr. Autª: (Dhiago Henrique Simões Dias).

Av.13/66.930, em 26 de abril de 2.012.

Conforme certidão de 16 de abril de 2012 (extraída por ofício eletrônico, nos termos do parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DOE de 14 de abril de 2009), expedida pela Vara das Execuções Fiscais Estaduais desta Capital, extraída dos autos nº 110319117 da ação de execução fiscal movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, CNPJ nº 46.377.222/0001-29, em face de CAPITANI ZANINI & CIA LTDA, CNPJ nº 61.205.159/0002-18, o imóvel desta matrícula, de propriedade de Capitani, Zanini & Cia Ltda, foi penhorado. Valor da dívida: R\$100.619,42 (cem mil, seiscentos e dezenove reais e quarenta e dois centavos). Depositário: Giovanni Zanini. Juízo do Feito: Vara das Execuções Fiscais Estaduais desta Capital.

O Escr. Autª: (Cleber Farias da Silva Gasques).

- continua no verso -

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZBEBQ-ARSXW-3JGLZ-S238V>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Pág: 00005/00015



14º Registro de Imóveis

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZBEO-ARSXW-3JGLZ-S238V>

matrícula
66.930

ficha
03
verso

- continuação -

Av.14/66.930, em 19 de fevereiro de 2.018.

Conforme mandado nº 8211.2017.03727 de 14 de junho de 2017 e auto de penhora de 17 de janeiro de 2018, expedidos pelo Juízo Federal da 11ª Vara de Execuções Fiscais – Subseção Judiciária nesta Capital, extraídos dos autos nº 0014118-20.2012.403.6182 (certidões de dívida ativa nºs 361162553, 361162561, 362074666, 362074674, 364509392, 364509406, 366386875, 366386883, 366879898, 367064669, 367064677, 369611349, 369611357, 390089028, 390089036, 394622359, 394622367, 396532233, 396532241), da ação de execução fiscal movida pela FAZENDA NACIONAL, em face de CAPITANI ZANINI & SIA LTDA, CNPJ nº 61.205.159/0001-37, qualificado no título como CAPITANI ZANINI USINAGEM LTDA, CNPJ nº 61.205.159/0002-18, o imóvel desta matrícula foi penhorado. Valor da dívida: R\$5.885.097,22 (cinco milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil, noventa e sete reais e vinte e dois centavos), em 14 de junho de 2017. Juíza do Feltó: Dra. Simone Schroder Ribeiro. Depositário: Giovanni Zanini, RG nº 1.746.900, CPF nº 004.585.038-00.

O Escr. Autº. (Marcos Tadeu Lins de Queiroz Mello).

Av.15/66.930, em 19 de fevereiro de 2.018.

À vista do mesmo mandado, faço constar que nos termos do artigo 53, parágrafo 1º da Lei 8.212 de 24 de julho de 1991, o imóvel desta matrícula penhorado, tornou-se indisponível.

O Escr. Autº. (Marcos Tadeu Lins de Queiroz Mello).

Av.16/66.930, em 07 de agosto de 2.018.

Conforme certidão de 26 de julho de 2018 (extraída por ofício eletrônico, nos termos do parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DOE de 14 de abril de 2009), expedida pelo Juízo da 3ª Vara das Execuções Fiscais do Foro Cível desta Capital, extraída dos autos nº 0530618-95.1998.403.6182 da ação de execução fiscal movida pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL, CNPJ nº 29.979.036/0001-40 em face de CAPITANI ZANINI USINAGEM LTDA, CNPJ nº 61.205.159/0002-18, o imóvel desta matrícula foi penhorado. Valor da dívida: R\$6.640.280,20 (seis milhões, seiscentos e quarenta mil, duzentos e oitenta reais e vinte centavos). Depositária: Capitani Zanini Usinagem Ltda, já qualificada.

O Escr. Autº. (Cleber Farias da Silva Gasques).

Av.17/66.930, em 07 de agosto de 2.018.

→ À vista da mesma certidão, faço constar nos termos do artigo 53, parágrafo 1º da Lei nº 8.212/91, o imóvel desta matrícula penhorado, tornou-se indisponível.

- continua na ficha nº 04 -

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Pág: 00006/00015



14^o Registro de Imóveis

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZBEBQ-ARSXW-3JGLZ-S238V>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 66.930
ficha 04

14^o Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

CNE DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA - 1121-1

São Paulo, 07 de agosto de 2.018.

O Escr. Aut. (Cleber Farias da Silva Gasques).

Prenotação nº 771.743 de 05 de julho de 2019.
Av.18/66.930, em 17 de julho de 2.019.

Conforme certidão de 04 de julho de 2019 (extraída por ofício eletrônico, nos termos do parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DOE de 14 de abril de 2009), expedida pelo Juízo da 21ª Vara do Trabalho desta Capital – TRT 2ª Região, extraída dos autos nº 0006602720155020021 da ação de execução trabalhista, movida por ANNIBALE MASELLA, CPF nº 057.956.488-68, em face de CAPITANI ZANINI & CIA LTDA, qualificada no título como CAPITANI ZANINI USINAGEM LTDA, CNPJ nº 61.205.159/0002-18, o imóvel desta matrícula foi penhorado. Valor da dívida: R\$288.044,33 (duzentos e oitenta e oito mil, quarenta e quatro reais e trinta e três centavos). Depositário: Alessandro Capitani.

A Escr. Aut. (Marcia Cristina da Rocha Gensen Martins).

Prenotação nº 777.348 de 23 de setembro de 2019.
Av.19/66.930, em 10 de outubro de 2.019.

Conforme ofício de 28 de agosto de 2019, expedido pelo Juízo de Direito da Vara de Execuções Fiscais Estaduais desta Capital, extraído dos autos da ação de execução – ICMS fiscal nº 0345084-29.0011.8.26.0014 (antigo nº 11.343.084-5) movida por FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO em face de CAPITANI ZANINI CIA LTDA, faça constar o cancelamento da penhora a que se refere o Av.12.

A Escr. Aut. (Marcia Cristina da Rocha Gensen Martins).

Prenotação nº 803.503 de 15 de outubro de 2020.
Av.20/66.930, em 28 de outubro de 2.020.

À vista do protocolo de indisponibilidade 202009.2514.01330842-1A-081 de 25 de setembro de 2020, expedido pela Central de Indisponibilidade, extraído dos autos nº 10005684320205020090, em curso pelo Juízo da 9ª Vara do Trabalho desta Capital – TRT 2ª Região, movida em face de CAPITANIA, ZANINI & CIA LTDA, qualificada no título como CAPITANI ZANINI USINAGEM LTDA (C Z), CNPJ nº 61.205.159/0001-37, faça constar que os bens da executada, inclusive o imóvel desta matrícula, tomaram-se indisponíveis.

O Escr. Aut. (Manoel Antonio de Albuquerque Ferreira).

Prenotação nº 804.387 de 23 de outubro de 2020.
Av.21/66.930, em 11 de novembro de 2.020.

- continua no verso -

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Pág: 00007/00015



14^o Registro de Imóveis

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZBEBQ-ARXW-3JGLZ-S238V>

matrícula	folha
66.930	04
	verso

- continuação -

À vista do protocolo de indisponibilidade 202010.1619.01356923-IA-870 de 16 de outubro de 2020, expedido pela Central de Indisponibilidade, extraída dos autos nº 0005115320205020016 solicitado pelo Juízo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEP, movida em face de CAPITANI ZANINI & CIA LTDA, qualificada no título como CAPITANI ZANINI USINAGEM LTDA (C Z), CNPJ nº 61.205.159/0001-37, ALESSANDRO CAPITANI, CPF nº 111.307.848-00, ENZO CAPITANI, CPF nº 111.307.928-20 e GIOVANNI ZANINI, CPF nº 004.585.038-00, faço constar que os bens dos executados, inclusive o imóvel desta matrícula, tornaram-se indisponíveis.

O Escr. Autº. (Cleber Farias da Silva Gasques).

Prenotação nº 804.775 de 28 de outubro de 2020.
Av.22/66.930, em 11 de novembro de 2.020.

À vista do protocolo de indisponibilidade nº 202010.2315.01365851-IA-370, de 23 de outubro de 2020, expedido pela Central de Indisponibilidade, extraído dos autos nº 0006602720153020021, solicitado pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP desta Capital – TRT 2ª Região, da ação movida em face de CAPITANI ZANINI & CIA LTDA, qualificada no título como CAPITANI ZANINI USINAGEM LTDA (C Z), CNPJ nº 61.205.159/0001-37, GIOVANNI ZANINI, CPF nº 004.585.038-00, e ALESSANDRO CAPITANI, CPF nº 111.307.848-00, faço constar que os bens dos executados, inclusive o imóvel desta matrícula, tornaram-se indisponíveis.

O Escr. Autº. (Cleber Farias da Silva Gasques).

Prenotação nº 815.094 de 02 de fevereiro de 2021.
Av.23/66.930, em 15 de fevereiro de 2.021.

À vista do protocolo de indisponibilidade nº 202101.2714.01466061-IA-000, de 27 de janeiro de 2021, expedido pela Central de Indisponibilidade, extraído dos autos nº 10005184720205020080, emitido pelo Juízo da 8ª Vara do Trabalho desta Capital – TRT 2ª Região, da ação movida em face de CAPITANI ZANINI & CIA LTDA, qualificada no título como CAPITANI ZANINI USINAGEM LTDA (C Z), CNPJ nº 61.205.159/0001-37, faço constar que os bens da executada, inclusive o imóvel desta matrícula, tornaram-se indisponíveis.

O Escr. Autº. (Marcos Tadeu Lins de Queiroz Mello).

Prenotação nº 814.485 de 15 de fevereiro de 2021.
Av.24/66.930, em 08 de março de 2.021.

Conforme certidão de 15 de fevereiro de 2021 (extraída por ofício eletrônico, nos termos do parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DOE de 14 de abril de 2009), expedida

- continua na folha nº 05 -

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Pág: 00008/00015



14º Registro de Imóveis

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZBEBQ-ARXW-3JGLZ-S238V>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 66.930 ficha 05

14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

DNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA - 14.000.000.000

São Paulo, 08 de março de 2.021.

pelo Juízo da 79ª Vara do Trabalho desta Capital, extraída dos autos nº 1000496-89.2020.5.02.0079 da ação de execução trabalhista movida por FULVIA ZANINI, CPF nº 100.012.098-84, em face de CAPITANI ZANINI & CIA LTDA, qualificada no título como CAPITANI ZANINI USINAGEM LTDA, CNPJ nº 61.205.159/0001-37, o imóvel desta matrícula foi **penhorado**. Valor da dívida: R\$500.000,00 (quinhentos mil reais). Depositário: Giovanni Zanini.

O Escr. Autº *Manoel Antonio de Albuquerque Ferreira* (Manoel Antonio de Albuquerque Ferreira).

Prenotação nº 815.641 de 01 de março de 2021.
Av.25/66.930, em 23 de março de 2.021.

À vista do protocolo de indisponibilidade nº 202102.2408.01501491-IA-020 de 24 de fevereiro de 2021, expedido pela Central de Indisponibilidade, extraído dos autos nº 10005031720205020068, solicitado pelo Juízo da 68ª Vara do Trabalho desta Capital - TRT 2ª Região, da ação movida em face de CAPITANI ZANINI USINAGEM LTDA (CZ), CNPJ nº 61.205.159/0001-37, faço constar que os bens da executada, inclusive o imóvel desta matrícula, tornaram-se **indisponíveis**.

A Escr. Autº *Christa Gsellmann* (Christa Gsellmann).

Prenotação nº 817.751 de 23 de março de 2021.
Av.26/66.930, em 14 de abril de 2.021.

À vista do protocolo de indisponibilidade 202103.1911.01539016-IA-370 de 19 de março de 2021, expedido pela Central de Indisponibilidade, extraído dos autos nº 10005129720205020061, solicitado pela 61ª Vara do Trabalho desta Capital - TRT 2ª Região, da ação movida em face de CAPITANI ZANINI & CIA LTDA, qualificada no título como CAPITANI ZANINI USINAGEM LTDA (CZ), CNPJ nº 61.205.159/0001-37, faço constar que os bens da executada, inclusive o imóvel desta matrícula, tornaram-se **indisponíveis**.

O Escr. Autº *Manoel Antonio de Albuquerque Ferreira* (Manoel Antonio de Albuquerque Ferreira).

Prenotação nº 820.206 de 20 de abril de 2021.
Av.27/66.930, em 07 de maio de 2.021.

À vista do protocolo de indisponibilidade nº 202104.1617.01581593-IA-370 de 16 de abril de 2021, expedido pela Central de Indisponibilidade, extraído dos autos nº 10005547320205020053, solicitado pelo Juízo do 53ª Vara do Trabalho desta Capital - TRT 2ª Região, da ação movida em face de CAPITANI ZANINI & CIA LTDA, qualificada no título como CAPITANI ZANINI USINAGEM LTDA (C Z), CNPJ nº 61.205.159/0001-37, faço constar que os bens da executada, inclusive o imóvel desta matrícula, tornaram-se **indisponíveis**.

- continua no verso -

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Pág: 00009/00015



14º Registro de Imóveis

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZBEBQ-ARSXW-3JGLZ-S238V>

matrícula 66.930	ficha 05	- continuação -
O Escr. Aut. <i>[Assinatura]</i> (Fábio Cristians Franciulli). Prenotação nº 821.466 de 03 de maio de 2021. <u>Av.28/66.930</u>, em 26 de maio de 2.021. À vista do protocolo de indisponibilidade 202104.2721.01599968-IA-810 de 27 de abril de 2021, expedido pela Central de Indisponibilidade, extraído dos autos nº 10005518020205020001, do Juízo da 64ª Vara do Trabalho desta Capital – TRT 2ª Região, movida em face de CAPITANI ZANINI USINAGEM LTDA (CZ), CNPJ nº 61.205.159/0001-37, faço constar que os bens da executada, inclusive o imóvel desta matrícula, tornaram-se indisponíveis. O Escr. Aut. <i>[Assinatura]</i> (Fábio Cristians Franciulli). Prenotação nº 821.995 de 07 de maio de 2021. <u>Av.29/66.930</u>, em 26 de maio de 2.021. Conforme certidão de 06 de maio de 2021 (extraída por ofício eletrônico, nos termos do parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DOE de 14 de abril de 2009), expedida pelo Juízo da 28ª Vara do Trabalho desta Capital – TRT 2ª Região, extraída dos autos nº 1000581-34.2020.5.02.0028 da ação de execução trabalhista, movida por PATRIZIA ZANINI, CPF nº 114.875.908-57, em face de CAPITANI ZANINI USINAGEM LTDA, CNPJ nº 61.205.159/0001-37, o imóvel desta matrícula foi penhorado. Valor da dívida: R\$604.666,67 (seiscentos e quatro mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos). Depositário: Alessandro Capitani. O Escr. Aut. <i>[Assinatura]</i> (Fábio Cristians Franciulli). Prenotação nº 827.335 de 28 de junho de 2021. <u>Av.30/66.930</u>, em 22 de julho de 2.021. À vista do protocolo de indisponibilidade nº 202106.2311.01688620-IA-600 de 23 de junho de 2021, expedido pela Central de Indisponibilidade, extraída dos autos nº 10005197420205020066, do Juízo da 66ª Vara do Trabalho desta Capital – TRT 2ª Região, movida em face de CAPITANI ZANINI & CIA LTDA, qualificada como CAPITANI ZANINI USINAGEM LTDA (C Z), CNPJ nº 61.205.159/0001-37, faço constar que os bens da executada, inclusive o imóvel desta matrícula, tornaram-se indisponíveis. A Escr. Aut. <i>[Assinatura]</i> (Naiara Costa e Silva Tadei). Prenotação nº 842.303 de 18 de novembro de 2.021. <u>Av.31/66.930</u>, em 01 de dezembro de 2.021. - continua na ficha nº 06 -		

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Conjugado

Pág: 00010/00015



14^o Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 66.930 ficha 06

14^o Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.021-1

São Paulo, 01 de dezembro de 2.021.

Conforme certidão de 17 de novembro de 2021 (extraída por ofício eletrônico, nos termos do parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DOE de 14 de abril de 2009), expedida pela Secretaria da 47ª Vara do Trabalho desta Capital, extraída dos autos nº 1000547-02.2020.5.02.0047 da ação de execução trabalhista movida por OSMAIR MASSUCATO, CPF nº 618.422.068-34 e CAPITANI ZANINI & CIA LTDA, qualificada no título como CAPITANI ZANINI USINAGEM LTDA, CNPJ nº 61.205.159/0001-37, o imóvel desta matrícula, foi penhorado. Valor da dívida: R\$461.390,00 (quatrocentos e sessenta e um mil, trezentos e noventa reais). Depositária: Alessandro Capitani.

O Escr. Autº (Diego Sergio Martins Fernandes).

Prenotação nº 856.503 de 03 de maio de 2022.
Av.32/66.930, em 19 de maio de 2.022.

Conforme certidão de 03 de maio de 2022 (extraída por ofício eletrônico, nos termos do parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DOE de 14 de abril de 2009), expedida pela 51ª Vara do Trabalho desta Capital – TRT 2ª Região, extraída dos autos nº 1000513-15.2020.5.02.0051 da ação de execução trabalhista movida por IVANI DO CARMO TEIXEIRA OLIVEIRA, CPF nº 112.076.948-51, em face de CAPITANI ZANINI & CIA LTDA, qualificada no título como CAPITANI ZANINI USINAGEM LTDA, CNPJ nº 61.205.159/0001-37, o imóvel desta matrícula foi penhorado. Valor da dívida: R\$162.000,00 (cento e sessenta e dois mil reais). Depositária: Ivani do Carmo Teixeira Oliveira, já qualificada.

O Escr. Autº (Marcos Tadeu Lins de Queiroz Mello).

Prenotação nº 865.422 de 17 de agosto de 2022.
Av.33/66.930, em 24 de agosto de 2.022.

Conforme certidão de 16 de agosto de 2022 (extraída por ofício eletrônico, nos termos do parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DOE de 14 de abril de 2009), expedida pelo Juízo da 28ª Vara do Trabalho desta Capital – TRT 2ª Região, extraída dos autos nº 1000076-77.2019.5.02.0028 da ação de execução trabalhista movida por IVONETE MASELLA, CPF nº 152.548.358-77, em face de CAPITANI ZANINI & CIA LTDA, qualificada no título como CAPITANI ZANINI USINAGEM LTDA, CNPJ nº 61.205.159/0001-37, o imóvel desta matrícula foi penhorado. Valor da dívida: R\$195.552,74 (cento e noventa e cinco mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e setenta e quatro centavos). Depositária: Capitani Zanini Usinagem Ltda, já qualificada.

O Escr. Autº (Marcos Tadeu Lins de Queiroz Mello).

- continua no verso -

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZBEBQ-ARSXW-3JGLZ-S238V>



onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Pág: 00011/00015

Validar a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZBECQ-ARSXW-3JGLZ-S238V>

14º Registro de Imóveis

matrícula: 66.930 ficha: 06
- continuação -

Prenotação nº 866.876 de 05 de setembro de 2.022.
Av. 34/66.930, em 14 de setembro de 2.022.

Conforme certidão de 02 de setembro de 2022, (extraída por ofício eletrônico, nos termos do parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DOE de 14 de abril de 2009), expedida pelo Juízo Federal da 9ª Vara de Execuções Fiscais desta Capital, extraída dos autos nº 0050818-92.2012.4.03.6182 da ação de execução fiscal, movida por MINISTÉRIO DA ECONOMIA, CNPJ nº 00.394.460/0471-05, em face de CAPITANI ZANINI USINAGEM LTDA, CNPJ nº 61.205.159/0001-37, o imóvel desta matrícula, foi penhorado. Valor da dívida: R\$1.424.940,18 (um milhão, quatrocentos e vinte e quatro mil, novecentos e quarenta reais e dezoito centavos). Depositária: Capitani Zanini Usinagem Ltda, já qualificada.

A Escr. Autª. *[Assinatura]* (Fernanda Felipe da Silva).

Prenotação nº 866.876 de 05 de setembro de 2.022.
Av. 35/66.930, em 14 de setembro de 2.022.

À vista da mesma certidão, faço constar que nos termos do artigo 53, parágrafo 1º da Lei 8.212 de 24 de julho de 1991, o imóvel desta matrícula, penhorado, tornou-se indisponível.

A Escr. Autª. *[Assinatura]* (Fernanda Felipe da Silva).

Prenotação nº 867.273 de 09 de setembro de 2.022.
Av. 36/66.930, em 14 de setembro de 2.022.

Procede-se a esta averbação, nos termos do artigo 213, inciso I, letra "a", da Lei nº 6.015/73, para ficar constando que, à vista do protocolo de indisponibilidade 202107.2216.01732768-1A-810, de 22 de julho de 2021, expedido pela Central de Indisponibilidade, extraído dos autos nº 10004923120705020086, solicitado pelo Juízo da 86ª Vara do Trabalho desta Capital – TRT 2ª Região, da ação movida em face de CAPITANI ZANINI USINAGEM LTDA, CNPJ nº 61.205.159/0001-37, faço constar que os bens da executada, inclusive o imóvel desta matrícula, tornaram-se indisponíveis, averbação esta feita nesta data, por não ter sido feita à época, ficando, portanto, sanada essa omissão.

O Oficial Substª. *[Assinatura]* (Mucio de Andrade e Silva Neto).

Prenotação nº 867.274 de 09 de setembro de 2022.
Av. 37/66.930, em 23 de setembro de 2022.

À vista do protocolo de indisponibilidade 202209.0520.02337547-1A-309, de 05 de setembro de 2022, expedido pela Central de Indisponibilidade, extraído dos autos nº 00017148620125020068, solicitado pelo Juízo da 68ª Vara do Trabalho desta Capital.

- continua na ficha nº 07 -

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Pág: 00012/00015

26. Certidão de Ônus do Imóvel



Valide aqui
a certidão.

23090593205D

14^o

Registro de Imóveis



CERTIFICA MAIS que o r. mandado, a certidão, os protocolos das indisponibilidades, a certidão, os protocolos das indisponibilidades, a certidão e os protocolos das indisponibilidades que ensejaram as averbações n^{os} **14, 16, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 30, 34, 36 e 37** nesta matrícula, prenotados, respectivamente, sob n^{os} **738.402, 749.027, 803.503, 804.387, 804.775, 813.094, 815.641, 817.751, 820.206, 821.466, 827.335, 866.876, 867.273 e 867.274**, foram lançados no cadastro eletrônico de indisponibilidades criado pelo **Provimento 17/99, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça deste Estado**, ficando as prenotações prorrogadas até a solução definitiva das pendências judiciais, com as providências que forem então determinadas.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZBEBQ-ARSXV-3JGLZ-S238V>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br



saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Computatizado

Pág: 00014/00015



Valide aqui a certidão

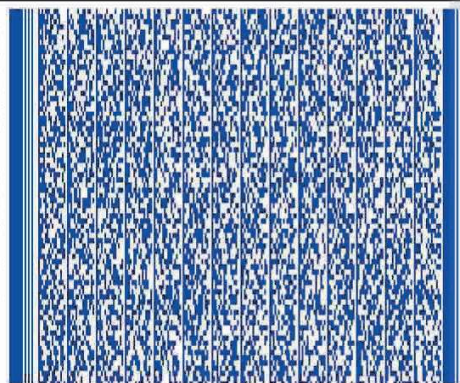
23090593205D

14^o Registro de Imóveis

14^o Registro de Imóveis
 Rua Jundiá, 50 - 7^o andar - Ibirapuera - Telefone 3052-3010
Pedido nº: 23090593205D/0001
 São Paulo, 29/09/2023 13:18:53
 Oficial: Ricardo Nahat
 Substitutos: Julia Eiko Yuasa - Mucio de Andrade e Silva Neto

Certidão

Nada mais consta com relação ao imóvel da matrícula certificada, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às alienações, ônus reais, inclusive aqueles decorrentes de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias e prenotações, não existe também indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 28/09/2023, podem existir títulos prenotados posteriormente a 28/09/2023 e até o momento da assinatura desta certidão, que ainda estão sendo lançados em nosso sistema. A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/01, devendo para validade ser conservado em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido, nos termos do artigo nº 19 da Lei nº 6.015 de 31/12/73, é verdade e dá fé. São Paulo, 29/09/2023. A Escrevente Autorizada, Carla Paschoalino da Silva.



Custas = R\$ 40,91 - Estado = R\$ 11,63 - Sefaz = R\$ 7,96 - Registro Civil = R\$ 2,15 - Tribunal de Justiça = R\$ 2,81 - Ministério Público = R\$ 1,96 - (Custas do Estado e da Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.) - Imposto s/serviços = R\$ 0,82 - TOTAL: R\$ 68,24
 Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



112113C3000000127791223B



saec
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Complementado

Pág: 00015/00015

27 – IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano

Obs.: Em decorrência do imóvel avaliando estar com inadimplência tributária, a Certidão Negativa de Débitos Tributários não pode ser emitida.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Cadastro do Imóvel: 048.269.0002-3			
Local do Imóvel: AV DO CURSINO, 4247 VILA MORAES CEP 04169-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV DO CURSINO, 4247 VILA MORAES CEP 04169-000			
Contribuinte(s): CNPJ 61.205.159/0002-18 CAPITANI ZANINI CIA LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.528	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	2.528		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	3.226	Padrão da construção:	5-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.786	Uso: indústria	
Ano da construção corrigido:	1981		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.378,00		
- da construção:	1.494,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	3.979.647,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	2.506.215,00		
Base de cálculo do IPTU:	6.485.862,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 31/12/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 02/10/2023 Número do Documento: 2.2023.021822629-1 Solicitante: OPIMO IMOVEIS LTDA (CNPJ 28.256.429/0001-63)			

28. Currículo do Corretor de Imóveis

José Rubens Cavallieri Mello

- Corretor e Avaliador Imobiliário
- CRECISP 197437 F e CNAI 38492
- CPF: 075.507.528-50
- Rua Suméria, 36 – Jardim Umuarama - São Paulo/SP
- (11) 97082-7801
- e-mail: rcavallieri.imoveis@gmail.com

Opimo Imóveis Ltda ME.

- CRECISP 031246 J
- CNPJ 28.256.429/0001-63
- Rua José Nasi, 76 – Jardim Marajoara – São Paulo/SP
- (11) 2389-2350
- e-mail: atendimento@opimoimoveis.com.br

Habilidades Profissionais

- Desde 2009 intermediando a venda e locação de imóveis residenciais e comerciais novos e usados.
- Desde 2022 avaliando imóveis residenciais e comerciais novos e usados para auferir o preço de venda e locação.

Formação Acadêmica

- Administração
(Faculdade Ibero Americana de Letras e Ciências Humanas)
- Técnico em Contabilidade
(FACESP – Fundação e Escola de Comércio Álvares Penteado)
- Técnico em Transações Imobiliárias
(CRECIDF Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Distrito Federal - 8ª Região)
(INEDI – Instituto Nacional de Ensino Profissionalizante)
- Avaliações Imobiliárias
(CRECISP – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo – 2ª Região)
(PROECCI – Programa de Educação Continuada aos Corretores de Imóveis)
- Perito Judicial
(CRECISP – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo – 2ª Região)
(PROECCI – Programa de Educação Continuada aos Corretores de Imóveis)
- Membro do Grupo de Trabalho de Avaliação Mercadológica e Perícias para Imóveis Públicos
(CRECISP – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo – 2ª Região)

