

AO JUÍZO DA 1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

Proc.: 1057402-52.2019.8.26.0100

VIVANTE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA., pessoa jurídica especializada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.122.090/0001-26, com endereço constante no timbre, por seu representante legal, **ARMANDO LEMOS WALLACH**, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 421.826, Administradora Judicial nomeada nos autos da Falência de **SATMO COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA e OUTROS¹**, vem, em atenção à r. decisão de fls. 6561/6563, respeitosamente, à presença de V. Exa, expor e requerer o que segue.

1. Plano de Realização de Ativos.

A Administradora Judicial da Massa Falida Grupo Satmo, em atenção à sentença de quebra de fls. 5300/5305, vem cumprir o que determina o art. 99, § 3º da Lei 11.101/05. Vide:

Art. 99. A sentença que decretar a falência do devedor, dentre outras determinações:

[...]

§ 3º Após decretada a quebra ou convolada a recuperação judicial em falência, o administrador deverá, no prazo de até 60 (sessenta) dias, contado do termo de nomeação, apresentar, para apreciação do juiz, plano detalhado de realização dos ativos, inclusive com a estimativa de tempo não superior a 180 (cento e oitenta) dias a partir da juntada de

¹ MITSUNO COMERCIAL DE PRODUTOS LTDA, MOTOYAMA PARTICIPAÇÕES S/A e NOBUCOPAR PARTICIPAÇÕES S/A.

cada auto de arrecadação, na forma do inciso III do caput do art. 22 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020).

Nesse sentido, a Administradora Judicial vem apresentar o Plano de Realização de Ativos (**Doc. 01**), haja vista a arrecadação de todos os bens de propriedade da Massa Falida Grupo Satmo.

Além deste, segue anexo o Auto de Arrecadação dos bens imóveis (**Doc. 02**), as avaliações das matrículas de nº 40.223 (**Doc. 03**); nº 165.763 e 165.762 (**Doc. 04**); nº 82.245 (**Doc. 05**) e nº 266.578 (**Doc. 06**); bem como as respectivas certidões cartorárias destas matrículas (**Doc. 07**), além do Auto de Arrecadação dos direitos creditórios referente ao precatório no cumprimento de sentença de nº 5002359-50.2017.4.03.6100 (**Doc. 08**).

2. Fls. 6597 - Ato ordinatório.

Em cumprimento ao ato ordinatório de fls. 6597, vem esta Auxiliar informar que no dia 01/09/2025 procedeu ao envio da minuta do primeiro edital de credores para a z. Serventia, em formado *word*, a qual segue igualmente anexa (**Doc. 09**).

3. Requerimentos.

Diante do exposto, vem a Administradora Judicial requerer:

- a) sejam acolhidos os valores de avaliação dos laudos anexos (**Doc. 03, 04, 05 e 06**), sendo certo que correspondem ao valor de mercado atual;
- b) a designação de **leilão judicial eletrônico** dos bens imóveis da Massa Falida, a ser realizado nos termos do art. 142 e seguintes, notadamente o inciso I, e o parágrafo 3º-A, incisos I a III, da LREF, adotando para a alienação os valores apontados nos laudos de avaliação anexos (vide doc. 03, 04, 05 e 06);
- c) quanto aos direitos creditórios do cumprimento de sentença de nº 5002359-50.2017.4.03.6100, requer que sua alienação seja realizada por **processo competitivo**, com definição de stalking horse destinado a apresentar proposta inicial, devendo ser amplamente divulgado não apenas nestes autos, mas também em jornais de ampla circulação;

d) subsidiariamente, se assim entender o MM. Juízo, requer que a alienação dos direitos creditórios seja realizada também por leilão judicial eletrônico, nos termos aqui elencados, e conduzido pelo profissional indicado a seguir;

e) a nomeação da Mega Leilões, representada por Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, inscrito na JUCESP nº 844, para assumir o cargo de leiloeiro e proceder com a hasta pública dos bens da massa falida sendo eles os imóveis de matrícula nº 165762, 165763, 40223, 266578 e 82245;

f) quanto ao imóvel de matrícula nº 266.578, por se tratar de condomínio privado, a Administradora Judicial requer a expedição de mandado judicial autorizando a Vivante, bem como eventual preposto ou procurador seu, a entrar no local para tirar fotos, verificar o estado de conservação e arrecadação de eventuais bens móveis que se encontrem lá;

g) a intimação, por meio eletrônico, do Ministério Público e das Fazendas Públicas, sob pena de nulidade, conforme determina o art. 142, §7º da Lei 11.101/05.

Ante o acima elucidado, a Vivante Gestão e Administração Judicial mantém-se à disposição para prestar quaisquer outros esclarecimentos porventura necessários.

Pede deferimento.

São Paulo, 02 de setembro de 2025.

VIVANTE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA
Armando Lemos Wallach
OAB/SP 421.826

Relação de documentos anexos:

- Doc. 01 - Plano de Realização de Ativos;
- Doc. 02 - Auto de Arrecadação dos imóveis;
- Doc. 03 - Laudo de Avaliação - Matrícula nº 40.223;
- Doc. 04 - Laudo de Avaliação - Matrículas nº 165.763 e 165.762;
- Doc. 05 - Laudo de Avaliação - Matrícula nº 82.245;
- Doc. 06 - Laudo de Avaliação - Matrícula nº 266.578;
- Doc. 07 - Certidões de Matrícula dos Imóveis Arrecadados;
- Doc. 08 - Auto de Arrecadação dos direitos creditórios;
- Doc. 09 - Minuta do edital da primeira relação de credores da falência.

RECIFE | PE

Rua Senador José Henrique, nº 231,
Sala 2306, Empresarial Charles Darwin,
Ilha do Leite, Recife/PE
CEP: 50.070-460
(81) 3231-7665

SÃO PAULO | SP

Av. Pres. Juscelino Kubitschek,
nº 2041, Complexo JK, Torre B,
5º andar, Vila Olímpia
CEP: 04.543-011
(11) 2657-7468

NATAL | RN

Rua Raimundo Chaves, nº
2182, Empresarial Candelária,
sala 501, Candelária,
CEP: 59.064-390.
(84) 3235-1054

FORTALEZA | CE

Av. Dom Luís, nº 807,
Etevaldo Nogueira Business,
21º andar, Meireles,
CEP: 60.160-230.
(85) 3402-8596

MACEIÓ | AL

Av. Fernandes Lima, nº 8,
Ed. Centenário Office, Faria
CEP: 57.051-000.
(82) 3432-3230

PLANO DE REALIZAÇÃO DE ATIVOS

(Art. 99, §3º, da Lei 11.101/05 LREF)

MASSA FALIDA GRUPO SATMO

Proc. nº 1057402-52.2019.8.26.0100

1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível de
São Paulo/SP



CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Vivante Gestão e Administração Judicial Ltda, vem, em atenção à sentença de quebra exarada às fls. 5300/5305, apresentar Plano de Realização de Ativos, informado acerca da arrecadação dos bens, sua avaliação e planos para sua alienação, consoante determina o art. 99, §3º da Lei 11.101/05.

DÚVIDAS E SUGESTÕES

Em cumprimento ao previsto no art. 22 da Lei 11.101/2005 *“fornecer, com presteza, todas as informações pedidas pelos credores e interessados”* vem informar e disponibilizar para dúvidas, questionamentos ou sugestões, nossos canais de comunicação:

- E-mail: massafalidasatmo@vivanteaj.com.br
- Telefone: 11 2657-7468
- Sítio Eletrônico: www.vivanteaj.com.br
- Endereço: Av. Pres. Juscelino Kubitschek, nº 2041, Complexo JK, Torre B, 5º andar, Vila Olímpia, CEP: 04.543-011.

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS ANEXOS

- Doc. 01 - Plano de Realização de Ativos;
- Doc. 02 - Auto de Arrecadação dos imóveis;
- Doc. 03 - Laudo de Avaliação - Matrícula nº 40.223;
- Doc. 04 - Laudo de Avaliação - Matrículas nº 165.763 e 165.762;
- Doc. 05 - Laudo de Avaliação - Matrícula nº 82.245;
- Doc. 06 - Laudo de Avaliação - Matrícula nº 266.578;
- Doc. 07 - Certidões de Matrícula dos Imóveis Arrecadados;
- Doc. 08 - Auto de Arrecadação dos direitos creditórios.



SUMÁRIO

1.	PLANO DE REALIZAÇÃO DE ATIVOS.....	4
1.1.	Arrecadação dos bens.....	4
1.2.	Direitos creditórios. Precatório em favor da Massa Falida Satmo.....	9
1.3.	Modalidades de venda.....	10
1.4.	Formato de alienação (art. 140).....	12
1.5.	Informações complementares.....	13
2.	CONCLUSÃO E REQUERIMENTOS.....	13



1. PLANO DE REALIZAÇÃO DE ATIVOS.

1.1. Visita aos imóveis da Satmo.

Consoante determinado na sentença que decretou a falência (fls. 5300/5305) a Vivante, no momento em que aceitou o encargo de Administradora Judicial, diligenciou em busca de arrecadar os bens da Massa Falida Satmo.

Entretanto, como será relatado a seguir, alguns imóveis estão indevidamente ocupados. No dia 07/05/2025 a Administradora Judicial visitou os imóveis de propriedade da Massa Falida, momento em que procedeu com a sua arrecadação, conforme Auto de Arrecadação em anexo (**Doc. 02**).

Conforme tabela abaixo, verifica-se que a Massa Falida Satmo é proprietária de 5 imóveis e, para fins de alienação dos bens, a Administradora Judicial providenciou sua avaliação, conforme laudos anexos (**Doc. 03, 04, 05 e 06**). Veja-se:

IMÓVEIS DA MASSA FALIDA GRUPO SATMO				
MATRÍCULA	ENDEREÇO	CIDADE/UF	AVALIAÇÃO	DOC.
40.223	Rua Comendador Santana, nº 2.023, lote nº 1, quadra nº2, Jardim Ibirapuera, Bairro do Guavirutuba, 32º Distrito - Capela do Socorro	São Paulo/SP	R\$ 461.000,00	03
165.762	Rua Raimunda Franklin De Melo, Antiga Rua Quarenta E Um, Lote 6, Quadra 36, Parque Santo Antônio, Santo Amaro	São Paulo/SP	R\$ 460.000,00	04
165.763	Rua Jose Joaquim Goncalves, Antiga Avenida Dois, Lote 50, Quadra 36, Parque Santo Antônio, Santo Amaro	São Paulo/SP	R\$ 780.000,00	04
82.245	Rua Carlos De Queiroz, 45, Antiga Rua José De Alencar, Antes Rua Julia, Vila Sofia - Santo Amaro	São Paulo/SP	R\$ 1.567.000,00	05
266.578	Apartamento Duplex 141, Edifício Palazzo Torino, Rua Jamanari, 281, Vila Andrade - Santo Amaro	São Paulo/SP	R\$ 1.350.000,00	06

Contudo, a posse irregular dos imóveis acima não configura óbice para a alienação do ativo, podendo haver a transferência do bem ainda que em posse de terceiros, desde que expressamente informado que o ônus da desocupação incube ao futuro comprador.

Para isso, a Lei 11.101/05, notadamente a alteração trazida pela Lei 14.112/20, estabelece que a venda dos ativos deve ocorrer de forma rápida, sem esperar por eventual melhor momento, independentemente da conjuntura do mercado. Vejamos o



que diz o art. 142, §2-A, inciso I:

Art. 142. A alienação de bens dar-se-á por uma das seguintes modalidades: (Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

§ 2º-A. A alienação de que trata o caput deste artigo: (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

I - dar-se-á independentemente de a conjuntura do mercado no momento da venda ser favorável ou desfavorável, dado o caráter forçado da venda; (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

Portanto, a Vivante vem apresentar, nos tópicos a seguir, relatório sobre a visita aos bens imóveis da Massa Falida Satmo, cujas certidões de matrícula encontram-se anexas (**Doc. 07**), bem como requerer o que segue.

1.1.1. Imóvel de matrícula nº 40.223.

No dia 07/05/2025, a Vivante se dirigiu ao endereço de um dos imóveis da Satmo, matriculado sob o nº 40.223 e localizado à Avenida Comendador Santana, nº 2023, Capão Redondo, São Paulo - SP, CEP 05866-000, bem como procedeu com sua arrecadação.

Trata-se de imóvel aparentemente abandonado, razão pela qual não foi possível constatar se estava em posse de terceiros ou apenas abandonado. Cumpre informar que a indisponibilidade do imóvel foi averbada na matrícula de nº 40.223 desde fevereiro de 2024, conforme nota-se na certidão anexa (**vide doc. 07**).

Conforme noticiado mais acima, o bem foi avaliado (**vide doc. 03**) em R\$ 461.000,00 (quatrocentos e sessenta e um mil reais) e, ainda que constatada a posse de terceiros, não se trata de impedimento para a hasta pública.

1.1.2. Imóvel de matrícula nº 165.763 e 165.762.

Posteriormente, em visita ao imóvel matriculado sob o nº 165.763 e localizado à Rua José Joaquim Gonçalves, lote nº 50 da quadra nº 36, do Parque Santo Antônio, Jardim São Luís, São Paulo - SP, CEP: 05850-210, bem como o imóvel 165.762 localizado à Rua Raimunda Franklin de Melo, lote nº 6 da quadra nº 36, do Parque Santo Antônio, Parque Santo Antônio, São Paulo - SP, CEP 05850-270.

Apesar da proximidade, os imóveis fazem parte de lotes diferentes, como visto acima. Conforme relatório e imagens do laudo de avaliação anexo (**vide doc. 04**), ambos



aparentam estar abandonados, sendo descartada a possibilidade de terceiros terem assumido sua posse. Ademais, assim como as outras supracitadas, na certidão de matrícula também consta registrada a presente falência, bem como a indisponibilidade do imóvel.

Quanto ao imóvel de matrícula nº 165.762, este foi avaliado (**vide doc. 04**) em R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais), já o de matrícula nº 165.763 foi avaliado em R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais).

1.1.3. Imóvel de matrícula nº 82.245.

Quanto ao imóvel de matrícula nº 82.245, localizado à Rua Carlos Queirós, nº 45 - Parque Res. Julia, São Paulo - SP, CEP 04671-000, vê-se que o referido possui alienação fiduciária com a Redasset Gestão de Recursos Ltda. Vide:

CNS Nº 11.117-9

matricula	ficha
82.245	02

Continuação

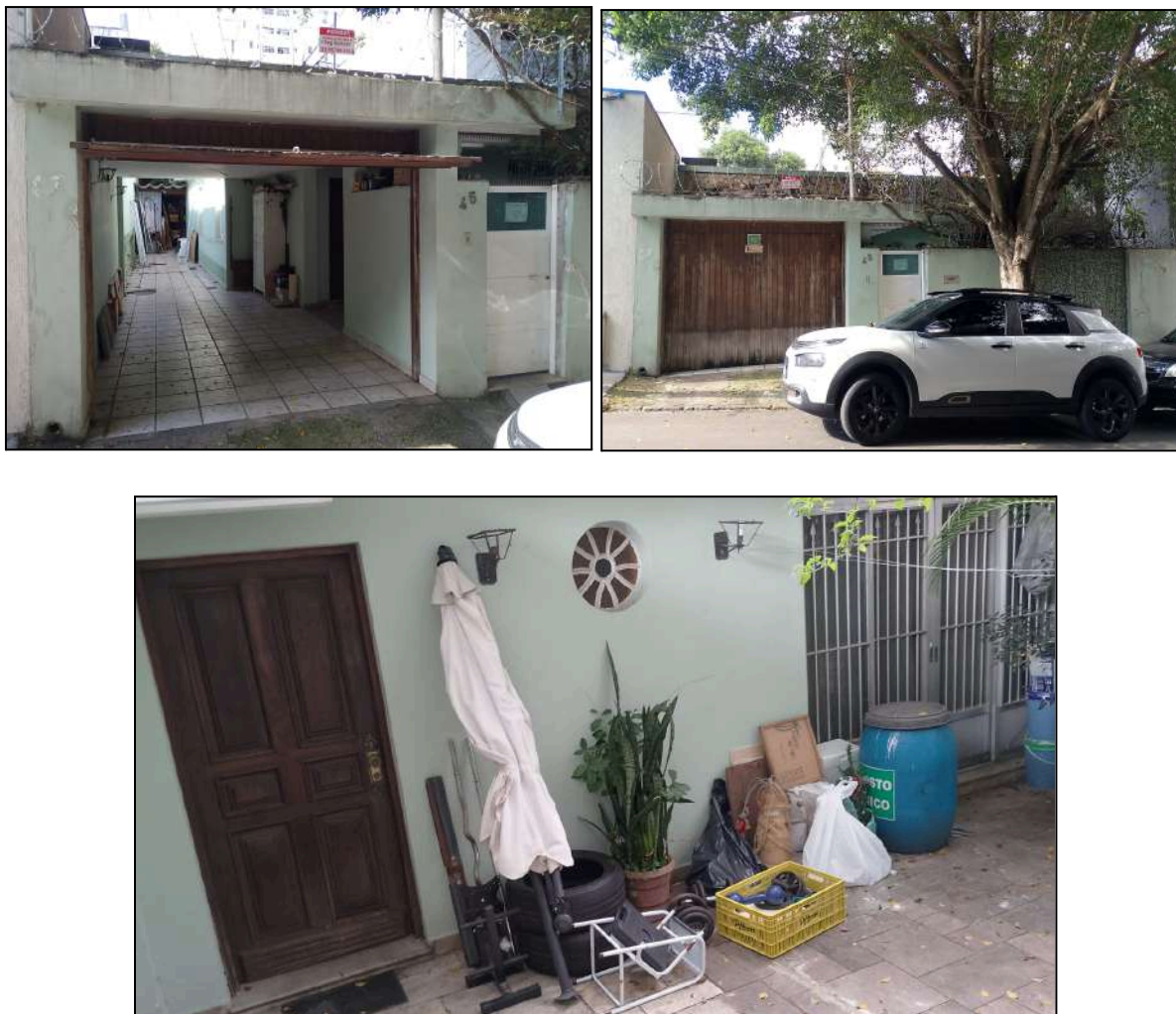
R.7/82.245: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.272.474 - 19/07/2019)
Pelo instrumento particular de 10 de junho de 2019, rerratificado pelo instrumento particular de 10 de julho de 2019, ambos com força de escritura pública, na forma da Lei Federal 9.514/97, **NOBUCOPAR PARTICIPACOES S/A**, CNPJ/MF nº 10.423.547/0001-53, com sede nesta Capital, na Rua Carlos de Queiros, nº 45, Bairro Vila Sofia; e **MOTOYAMA PARTICIPACOES S/A**, CNPJ/MF nº 10.423.537/0001-18, com sede nesta Capital, na Rua Carlos de Queiros, nº 45, Bairro Vila Sofia, **alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, juntamente com outro, a REDASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA**, CNPJ/MF nº 13.037.768/0001-81, com sede nesta Capital, Avenida Cidade Jardim, nº 400, 14º andar, Jardim Paulistano, pelo valor total de R\$1.500.000,00, para garantia dos seguintes contratos: (i) contrato de cessão de créditos nº 5607 celebrado em 05/06/2019, entre a devedora anuente e o Red Fundo

A credora fiduciária foi intimada para se manifestar nestes autos sobre eventual dívida da Satmo pendente junto àquela instituição. Em atenção ao requerido pela AJ, a Redasset se manifestou informando não haver qualquer saldo devedor (fls. 6005/6006). Vide:

1. Por meio da aludida decisão, a Redasset e o Fundo Exclusivo, na condição de credores fiduciários, foram intimados a apresentar os contratos contendo as garantias referentes aos imóveis de matrículas n. 82.245 e 266.578, do 11º CRI de São Paulo/SP ("Imóveis") e planilha atualizada do eventual débito em aberto.
2. Nesse sentido, em cumprimento à referida decisão, a Redasset e o Fundo Exclusivo vêm requerer a juntada dos respectivos instrumentos contratuais, oportunidade em que informa a inexistência de saldo devedor relacionado às referidas operações.

(Fls. 6005/6006)

Em visita ao local, a Administradora Judicial identificou sinais de ocupação, com presença de bens no interior do imóvel visíveis da parte externa. Vide:



A Vivante foi atendida pelo Sr. Marildo Tadeu Dias, portador do RG nº 19.491.199-8, que afirmou residir no imóvel há aproximadamente 20 anos, alegando que o teria recebido em doação, embora não possua documentação comprobatória, em razão do falecimento de um dos antigos proprietários.

Na sequência, a AJ informou ao Sr. Marildo que o imóvel pertence à Massa Falida do Grupo Satmo e que foi devidamente arrecadado, conforme determinado nos autos do processo de falência. Esclareceu que qualquer pretensão relacionada ao imóvel deverá ser formalizada por meio de petição nos autos, para análise do juízo competente.

Foi entregue ao Sr. Marildo cópia da sentença de decretação da falência, bem como o Termo de Compromisso da Administradora Judicial, a fim de dar ciência quanto à situação jurídica do imóvel.



Ainda durante a diligência, a Administradora Judicial questionou o segurança do Colégio Fadelito, estabelecimento vizinho ao imóvel, o qual confirmou que há pessoas residindo no local há vários anos, reforçando a informação de ocupação contínua do bem.

Entretanto, tem-se que o imóvel não possui qualquer pendência que obste sua alienação, a não ser a posse mantida por terceiros sem autorização judicial, o que também será de responsabilidade de eventual comprador.

Conforme laudo de avaliação anexo (**vide doc. 05**), tem-se o valor de mercado de R\$ 1.567.000,00 (um milhão, quinhentos e sessenta e sete mil reais) levando em consideração a localização e demais condições do imóvel.

1.1.4. Imóvel de matrícula nº 266.578.

Por fim, a Administradora Judicial se destinou ao imóvel de matrícula nº 266.578, localizado à Rua Jamanari, nº 281, apartamento duplex 141, Edf. Palazzo Torino, Vila Andrade, Santo Amaro, São Paulo - SP, CEP 05716-140. Foi informado pelo porteiro do edifício que o apartamento era habitado pelos sócios da Massa Falida Satmo (não especificou quais), mas que agora se encontra desocupado.



Por se tratar de condomínio privado, a Administradora Judicial foi impedida de adentrar para averiguar a situação do imóvel da Massa Falida. Nesse caso, faz-se necessária a expedição de mandado judicial autorizando a Vivante, bem como eventual preposto ou procurador seu, a entrar no local para tirar fotos, verificar o estado de conservação e



arrecadação de eventuais bens móveis que se encontrem lá.

Ademais, em análise à certidão de matrícula do imóvel, verifica-se que não há qualquer óbice para sua alienação, devendo ser realizada o quanto antes.

Quanto à avaliação, conforme verifica-se anexo (**vide doc. 06**), tem-se a monta de R\$1.350.000,00 (um milhão, trezentos e cinquenta mil reais).

1.2. Direitos creditórios. Precatório em favor da Massa Falida Satmo.

Trata-se de cumprimento de sentença contra a Fazenda Pública Federal, tombado sob o nº 5002359-50.2017.4.03.6100, em trâmite perante a 7ª Vara Cível Federal de São Paulo/SP, ingressado pelo Grupo Satmo com o fito de executar título executivo judicial, o qual **garante à Satmo o direito de excluir o ICMS da base de cálculo do PIS e da COFINS, bem como o direito de compensar as quantias indevidamente recolhidas a esse título nos 05 (cinco) anos anteriores ao ajuizamento da ação, devidamente atualizadas pela SELIC, com quaisquer outros débitos de tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, nos termos do art. 74 da Lei nº 9.430/96.**

Há discussão naqueles autos acerca dos cálculos elaborados pelas partes no tocante ao valor que deve ser efetivamente pago à Massa Falida Satmo, contudo, **o crédito é certo, líquido e exigível.**

Ademais, no dia 13/01/2025, no ID 354044828, a Massa Falida Satmo, representada pela Vivante, requereu que fossem homologados os cálculos de ID 332708384 (daqueles autos) nos quais aponta como devida a monta de **R\$ 3.754.981,60** (três milhões, setecentos e cinquenta e quatro mil, novecentos e oitenta e um reais e sessenta centavos).

Diante dessas informações, a Administradora Judicial entende que trata-se de oportunidade para realização de ativo da Massa Falida Satmo, dando maior celeridade à presente falência. É preciso levar em consideração a morosidade do referido processo que, ainda que em fase de execução, é discutido desde 2017, sendo instaurado o cumprimento de sentença apenas em 2024.

Desta forma, tem-se como imprevisível, neste momento, a data do efetivo pagamento à Massa Falida Satmo, sendo certo contudo que este ocorrerá. Portanto, a Administradora Judicial procedeu com a arrecadação do direito creditório em questão, consoante Auto de Arrecadação anexo (**Doc. 08**), o qual passa a fazer parte do presente PRA, por vislumbrar maiores vantagens à Massa Falida e à coletividade de credores, em vez de



aguardar o encerramento do processo de nº 5002359-50.2017.4.03.6100.

1.3. Modalidades de venda.

Registre-se que a modalidade de venda de cada um dos bens arrecadados será abordada nos tópicos a seguir, respeitando e considerando o tipo dos ativos, bem como a necessidade de adequação do formato para alcançar o melhor resultado para a falência.

1.3.1. Bens imóveis - Leilão Judicial (art. 142, I da Lei 11.101/05).

A modalidade indicada para alienação dos bens imóveis é o **leilão judicial eletrônico**, por ser o meio concorrencial capaz de atingir o maior número de pessoas, além de viabilizar a propositura de maior lance, ou seja, maior valor possível.

Com a redação do §3º-A, incisos I a III, do art. 142 da lei 11.101/2005, na alienação por meio de leilão eletrônico, deverão ser indicadas 3 (três) datas, sendo que na primeira o bem pode ser arrecadado por, no mínimo, o valor da avaliação dos bens arrecadados (vide doc. 03), realizada por profissional, na segunda por, no mínimo, 50% do valor avaliado, e na terceira por qualquer preço, nesta sendo considerado o maior lance.

A alienação em comento levará em conta o caráter forçado da venda e a conjuntura do mercado no momento da venda, mesmo que desfavorável, nos termos do art. 142, §2º-A, inciso I, da Lei 11.101/2005.

Para isso, a Vivante vem indicar o leiloeiro cujos dados seguem abaixo:

- **Mega Leilões**, representada pelo leiloeiro oficial **Fernando José Cerello Gonçalves Pereira**, credenciado pela JUCESP sob nº 844, com endereço comercial na Alameda Santos, nº 787, Conjunto nº 132, Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP nº 01419-001, telefone (11) 3149-4600, inscrito no CPF/MF nº 219.892.418-83.

Deverão ser intimados, por meio eletrônico, o Ministério Público e as Fazendas Públicas, sob pena de nulidade, conforme art. 142, §7º da Lei 11.101/05.

Frise-se que é de rigor a busca pela celeridade na alienação dos ativos arrecadados, e, para tanto, devem ser observados os seguintes prazos:

- Prazo para intimação do leiloeiro: 15 (quinze) dias contados do fim do prazo de manifestação dos credores e MP sobre o plano de realização de ativos;



- Prazo para realização do leilão: 180 (cento e oitenta) dias, a contar da juntada do auto de arrecadação;
- Prazo para publicação do edital de leilão: 5 (cinco) dias de antecedência do dia da hasta pública;
- Prazo de divulgação do leilão: a divulgação da hasta pública deverá ocorrer por meio de anúncio em mídias sociais (instagram, sites, linkedin e outras) 30 (trinta) dias de antecedência do dia designado;
- Prazo de duração do leilão eletrônico: o leilão eletrônico terá a duração de 15 (quinze) dias, em cada uma das chamadas. Os dias e horários designados para início e encerramento, constarão no edital a ser publicado;
- Prazo de impugnação à alienação: 48 (quarenta e oito) horas após a arrematação, credor, devedor ou Ministério Público poderá apresentar impugnação (art. 143 da LREF). Frisa-se que impugnações sobre o valor de venda somente serão recebidas se acompanhadas de oferta firme do impugnante ou de terceiro para a aquisição do bem, respeitados os termos do edital, por valor presente superior ao valor de venda, e de depósito caucionário equivalente a 10% (dez por cento) do valor oferecido.

Organograma do procedimento do leilão eletrônico:



1.3.2. Direitos Creditórios - Processo Competitivo (art. 142, IV da Lei 11.101/05).

Para a alienação dos Direitos Creditórios decorrentes do cumprimento de sentença de nº 5002359-50.2017.4.03.6100, a Vivante entende ser mais benéfico à Massa Falida utilizar-se da modalidade de **processo competitivo**. Esta consiste em processo no qual, autorizada a Auxiliar por este MM. Juízo, será buscado fundo de investimento em



direitos creditórios para realizar proposta inicial para aquisição dos direitos creditórios.

Tal proposta estimulará outros investidores interessados na aquisição do direito creditório arrecadado em questão. Quanto ao proponente inicial, este figurará em posição de *"stalking horse"* no processo, a fim de apurar eventuais outras propostas de demais interessados.

O *stalking horse* deverá realizar estudo acerca do processo e do ativo que está sendo vendido, a fim de apresentar proposta nos autos. A partir de tal estudo, caso sejam ofertadas propostas superiores a sua, será facultado a ele o direito de igualar os lances que vierem a surgir.

Todavia, caso o proponente inicial (*stalking horse*), não se consagre vencedor, ou seja, em caso de aceite de outra proposta que não a sua, este terá o direito de remuneração de 5% (cinco por cento) sobre o valor da proposta vencedora, a título de compensação pelo estudo realizado para elaboração da proposta inicial.

A proposta inicial impulsiona demais interessados, evitando que o direito seja cedido a valor demasiadamente inferior. Portanto, caso este MM. Juízo entenda pela possibilidade de tal modalidade, **requer a AJ que seja realizada venda por "processo competitivo" (art. 142, IV da Lei 11.101/05), com divulgação nos presentes autos e em jornais de ampla circulação, a fim de garantir a publicidade e maior eficiência ao procedimento.**

Importante destacar que a legislação falimentar vigente, em seu art. 140, §1º, autoriza a adoção de mais de uma modalidade de alienação dos ativos na falência, se assim entender mais pertinente e vantajoso, vejamos:

§ 1º Se convier à realização do ativo, ou em razão de oportunidade, podem ser adotadas mais de uma forma de alienação.

Entretanto, **subsidiariamente, caso o D. Juízo entenda pela impossibilidade da venda dessa maneira, requer a Administradora Judicial que a alienação seja realizada por leilão judicial eletrônico**, igualmente aos bens imóveis, nos moldes explicitados no tópico anterior (1.3.1), a ser conduzido pelo leiloeiro lá indicado.

1.4. Formato de alienação (art. 140)

A alienação dos ativos ocorrerá, preferencialmente, através da venda individual dos bens imóveis, nos termos do art. 140, inciso IV da LREF.

Quanto à avaliação dos referidos bens, requer que sejam considerados os valores constantes nos Laudos de Avaliação anexos.



1.5. Informações complementares

Comissão do leiloeiro: O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas a título de comissão, o valor correspondente a 5% sobre o preço de arrematação do bem, através de depósito bancário em conta a ser informada oportunamente, conforme disposição expressa do artigo 24, parágrafo único do Decreto-Lei 21.981/32.

Custas e despesas: Caberá ao arrematante tomar as providências de arcar com os custos de desocupação de eventual posse irregular dos bens arrematados, inclusive a taxa de expedição da carta de arrematação.

Dívidas e ônus: Os bens serão leiloados sem quaisquer ônus, e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho, nos termos do artigo 141, II da Lei 11.101/05, exceto se o arrematante for: (i) sócio da falida, ou sociedade controlada pela falida; (ii) parente, em linha reta ou colateral, até o 4º grau, consanguíneo ou afim, da falida ou de sócio da falida; e (iii) identificado como agente da falida com o objetivo de fraudar a sucessão.

Verificação dos bens: Os bens serão entregues nas condições em que se encontram.

2. CONCLUSÃO E REQUERIMENTOS

2.1. Considerando todo o exposto no presente relatório, a Administradora judicial esclarece que:

- Realizou visita *in loco* e promoveu a arrecadação de todos os bens imóveis da Massa Falida, assim como buscou ativos financeiros e arrecadou os direitos creditórios oriundos de precatório federal;
- Procedeu com a elaboração do Plano de Realização de Ativos dos bens de propriedade da Massa Falida Satmo, os quais devem ser designados a leilão judicial eletrônico (imóveis) e processo competitivo (direitos creditórios), haja vista a situação favorável para tal.

2.2. Portanto, diante de todo o exposto, vem requerer:

- a **designação de leilão judicial eletrônico dos bens imóveis** da Massa Falida, a ser realizado nos termos do art. 142 e seguintes, notadamente o



inciso I, e o parágrafo 3º-A, incisos I a III, da LREF, adotando para a alienação os valores apontados nos laudos de avaliação anexos (vide doc. 03, 04, 05 e 06);

- quanto aos **direitos creditórios** do cumprimento de sentença de nº 5002359-50.2017.4.03.6100, requer que sua alienação seja realizada por **processo competitivo**, com definição de *stalking horse* destinado a apresentar proposta inicial, devendo ser amplamente divulgado não apenas nestes autos, mas também em jornais de ampla circulação;
- **subsidiariamente**, se assim entender o MM. Juízo, requer que a alienação dos direitos creditórios seja realizada também por leilão judicial eletrônico, nos termos aqui elencados, e conduzido pelo profissional indicado a seguir;
- a **nomeação da Mega Leilões, representada por Fernando José Cerello Gonçalves Pereira**, inscrito na JUCESP nº 844, para assumir o cargo de leiloeiro e proceder com a hasta pública dos bens da massa falida sendo eles os imóveis de matrícula nº 40.223, 165.762, 165.763, 266.578 e 82.245;
- quanto ao imóvel de matrícula nº 266.578, por se tratar de condomínio privado, a Administradora Judicial requer a expedição de mandado judicial autorizando a Vivante, bem como eventual preposto ou procurador seu, a entrar no local para tirar fotos, verificar o estado de conservação e arrecadação de eventuais bens móveis que lá se encontrem;
- a intimação, por meio eletrônico, do Ministério Público e das Fazendas Públicas, sob pena de nulidade, conforme determina o art. 142, §7º da Lei 11.101/05.

Processo: 1057402-52.2019.8.26.0100

1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível de São Paulo/SP



Vivante Gestão e Administração Judicial LTDA.

CNPJ: 22.122.090/0001-26

Site: www.vivanteaj.com.br

E-mail: massafalidasatmo@vivanteaj.com.br

RECIFE/PE - Rua Senador José Henrique, nº 231, Empresarial Charles Darwin, sala 2306, Ilha do Leite, CEP 50.070-460, Tel.: (81) 3231-7665 / (81) 99922-5733;

SÃO PAULO/SP - Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Edifício Ez Tower, Torre B, 24º andar, Chácara Santo Antônio, CEP 04.711-904, Tel.: (11) 2657-7468.

NATAL/RN - Rua Raimundo Chaves, nº 2182, Empresarial Candelária, sala 501, Candelária, CEP 59.064-390, Tel.: (84) 3235-1054.

FORTALEZA/CE - Av. Dom Luís, nº 807, Etevaldo Nogueira Business, 21º andar, Meireles, CEP 60.160-230, Tel.: (85) 3402-8596;

MACEIÓ/AL - Av. Fernandes Lima, nº 8, Ed. Centenário Office, Farol, CEP: 57.051-000, Tel.: (82) 3432-3230.



AUTO DE ARRECAÇÃO DE BENS

Processo: **1057402-52.2019.8.26.0100**

Vara: **1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP**

Massa Falida: **SATMO COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA; MITSUNO COMERCIAL DE PRODUTOS LTDA; MOTOYAMA PARTICIPAÇÕES S/A e NOBUCOPAR PARTICIPAÇÕES S/A.**

Administradora Judicial: **Vivante Gestão e Administração Judicial**

1. DAS PROVIDÊNCIAS INICIAIS

Considerando a sentença de decretação de falência do GRUPO SATMO, proferida em 10/12/2023, às fls. 5300/5305, nos autos de nº 1057402-52.2019.8.26.0100, **a Vivante providenciou a arrecadação dos bens que se tinha conhecimento.**

2. DA ARRECAÇÃO DOS BENS

Item/Marca/Modelo	Quantidade	Matrícula	Endereço	Avaliação
Imóvel	01	40.223	Rua Comendador Santana, nº 2.023, lote nº 1, quadra nº2, Jardim Ibirapuera, Bairro do Guavirutuba, 32º Distrito - Capela do Socorro, São Paulo/SP	R\$ 461.000,00
Imóvel	01	165.762	Rua Raimunda Franklin De Melo, Antiga Rua Quarenta E Um, Lote 6, Quadra 36, Parque Santo Antônio, Santo Amaro, São Paulo/SP	R\$ 460.000,00
Imóvel	01	165.763	Rua Jose Joaquim Goncalves, Antiga Avenida Dois, Lote 50, Quadra 36, Parque Santo Antônio, Santo Amaro, São Paulo/SP	R\$ 780.000,00
Imóvel	01	82.245	Rua Carlos De Queiroz, 45, Antiga Rua José De Alencar,	R\$ 1.567.000,00

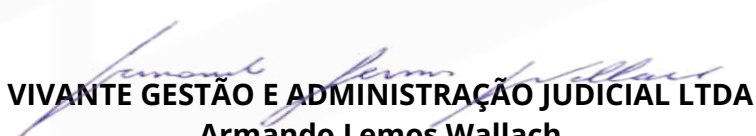
			Antes Rua Julia, Vila Sofia - Santo Amaro, São Paulo/SP	
Imóvel	01	266.578	Apartamento Duplex 141, Edifício Palazzo Torino, Rua Jamanari, 281, Vila Andrade - Santo Amaro, São Paulo/SP	R\$ 1.350.000,00

Os bens em questão foram acessados por esta Administradora Judicial mediante visita *in loco* a cada um deles, constatando-se a situação atual de cada um, cuja descrição consta do Plano de Realização de Ativos.

3. DA CONCLUSÃO

A Administradora Judicial informa que os bens arrecadados já estão disponíveis para alienação. Portanto, faz-se necessária designação da hasta pública, a fim de alienar os referidos bens visando o futuro adimplemento dos credores.

São Paulo, 07 de maio de 2025.


VIVANTE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA
Armando Lemos Wallach
OAB/SP 421.826

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Razão Social/Contratante:

MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL;

CNPJ:

10.915.046/0001-94;

Finalidade:

Avaliação de Imóvel Urbano;

Objetivo:

Determinação do valor justo de Mercado

Objeto da avaliação:

Terreno Urbano – Matrícula nº 40.223 – 11º O. R. I. São Paulo – SP.

Localização:

Rua Comendador Santana, Lote 01 – Quadra 02 – Jardim Ibirapuera, São Paulo – SP

EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenharia de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável técnico:** André Nunes Oliveira;
- **CREA/SP:** 5069860640.

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA¹, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT². A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR³ 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-3 (Imóveis Rurais).

¹ CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

² ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

³ NBR – Norma Brasileira.

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO.....	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL	4
3 VISTORIA	5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
4.1 ASPECTOS GERAIS	5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA	6
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS	6
5 DOCUMENTAÇÃO	6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	7
6.1 LOCALIZAÇÃO.....	7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	9
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO	10
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	10
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS.....	11
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS	12
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	13
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	13
8.2.2 GRAU ATINGIDO	14
8.2.3 GRAU DE PRECISÃO.....	14
9 ANEXOS	15
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL.....	15
9.2 DOCUMENTAÇÃO	17
10 DADOS DE MERCADO	23
10.1 MEMORIAL DE CÁLCULO.....	24
10.2 LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS.....	25

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO – Matrícula 40.223
R\$ 461.000,00 (Quatrocentos e Sessenta e Um Mil Reais)

Metodologia:	Tratamento de dados:
Comparativo Direto de Dados de Mercado	Homogeneização por Fatores
Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
Grau II	Grau III

2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 25 de junho de 2025.



Eng. Civil André Nunes Oliveira
Responsável Técnico e Legal
CREA: 5069860640

3 VISTORIA

A vistoria do imóvel sobre avaliação foi realizada no dia 25 de junho de 2025, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

Foi efetuado vistoria remota do imóvel, sendo realizado levantamentos por imagens de satélite e visualização dos aspectos locais pelos sites do google Earth e Google Maps.

Em relação ao imóvel, a vistoria tem o intuito de verificar a localização, a existência, as condições, o padrão de construção, a situação, a vocação e etc.

Já na região, a inspeção indicará a infraestrutura urbana, equipamentos urbanos, condições de acesso, características e ofertas de imóveis ao redor.

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS GERAIS

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), instituto público voltado para estudos estatísticos dos municípios brasileiros. Seguem algumas informações do município onde se encontra o imóvel avaliando.

- Área: 1.521,202 km² (2022);
- População Estimada: 11.895.578 habitantes (2022);
- Densidade demográfica: 7.528,26 habitantes/km² (2022);
- PIB per capita: R\$ 66.872,84 (2021);
- IDH-M: 0,805 (2010)

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região possui infraestrutura necessária para se ter uma satisfatória qualidade de vida e consequentemente de trabalho. A zona urbana em questão contempla sistema viário com vias de pavimentação asfáltica, transporte público, coleta de resíduos, rede de água, rede elétrica, rede de esgoto e rede telefônica/Internet/TV.

4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. A zona urbana em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária, shopping e comércio local), de saúde (Clínicas e Postos), de lazer (Praças e Parques) e religioso (Igreja).

5 DOCUMENTAÇÃO

Foi disponibilizado cópia das matrículas nº 40.223 do 11º. O. R. I. de São Paulo – SP. Cópia do referido documento encontra-se anexo ao laudo.

Cabe ressaltar que a documentação é utilizada apenas para complemento da vistoria realizada, auxiliando na descrição do imóvel, não sendo de nossa responsabilidade a verificação da situação legal do imóvel.

Durante a realização dos trabalhos periciais, constatou-se que as certidões imobiliárias extraídas disponibilizadas de forma incompleta. Especificamente, não foi possível acessar a íntegra das averbações constantes nas matrículas dos imóveis, o que pode incluir informações relevantes, tais como gravames existentes, restrições ou alterações na titularidade.

Dessa forma, registra-se que a análise técnica foi realizada com base na documentação efetivamente disponibilizada nos autos até o momento. Eventuais informações omitidas nas certidões podem impactar, ainda que de forma pontual, na caracterização jurídica ou na avaliação do imóvel, razão pela qual esta limitação é expressamente consignada no presente laudo, por cautela técnica e metodológica.

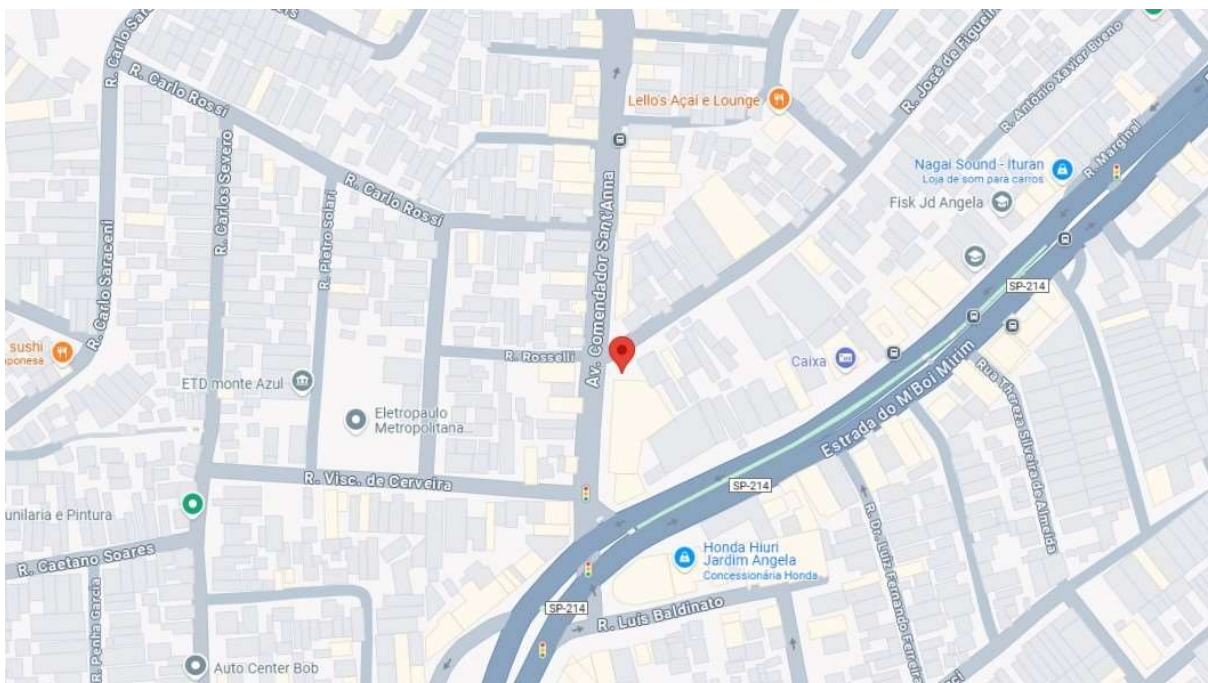
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

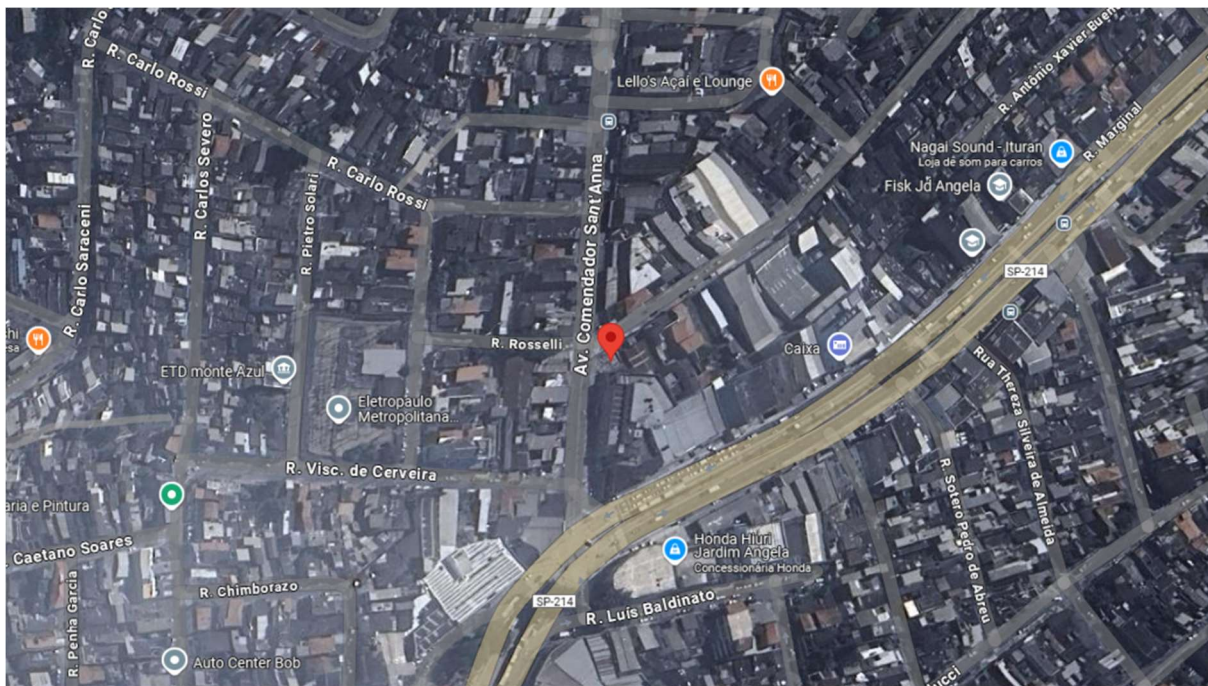
Os imóveis em avaliação estão localizados na frente para à Rua Comendador Santana, Lote 01 – Quadra 02 – Jardim Ibirapuera, São Paulo – SP. A via rápida do avaliando possui fluxo moderado de pessoas e veículos, recebe pavimentação de asfáltica.



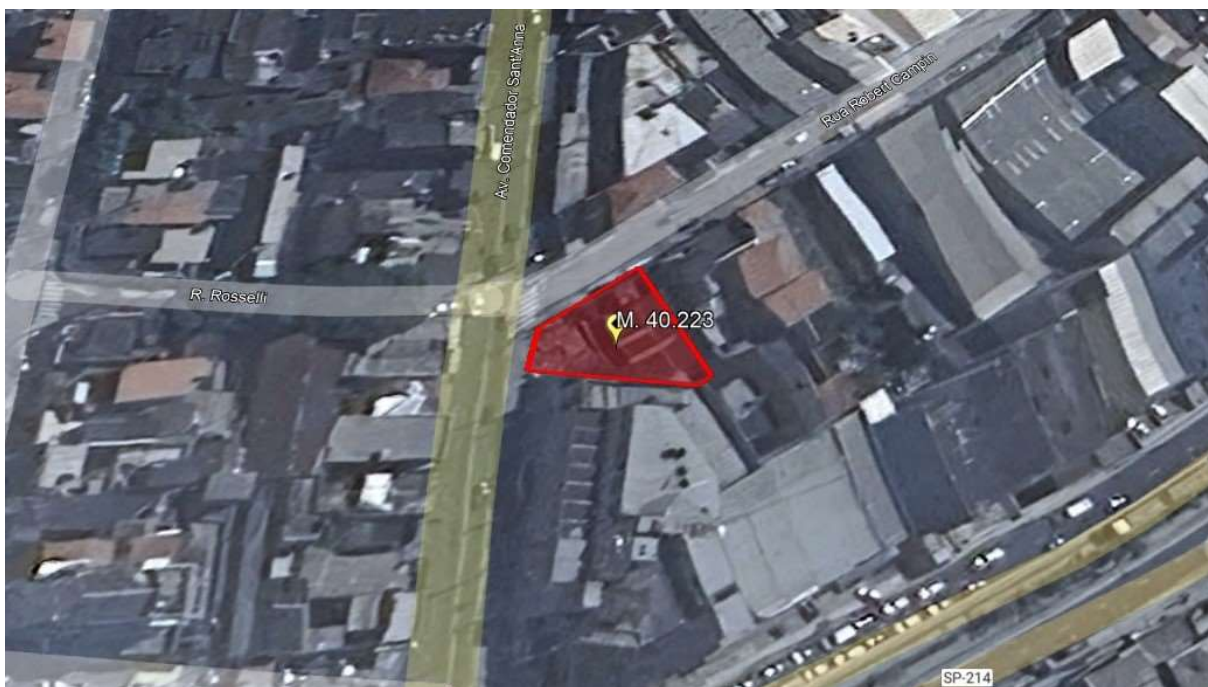
DETALHES DA VIA DE LOCALIZAÇÃO



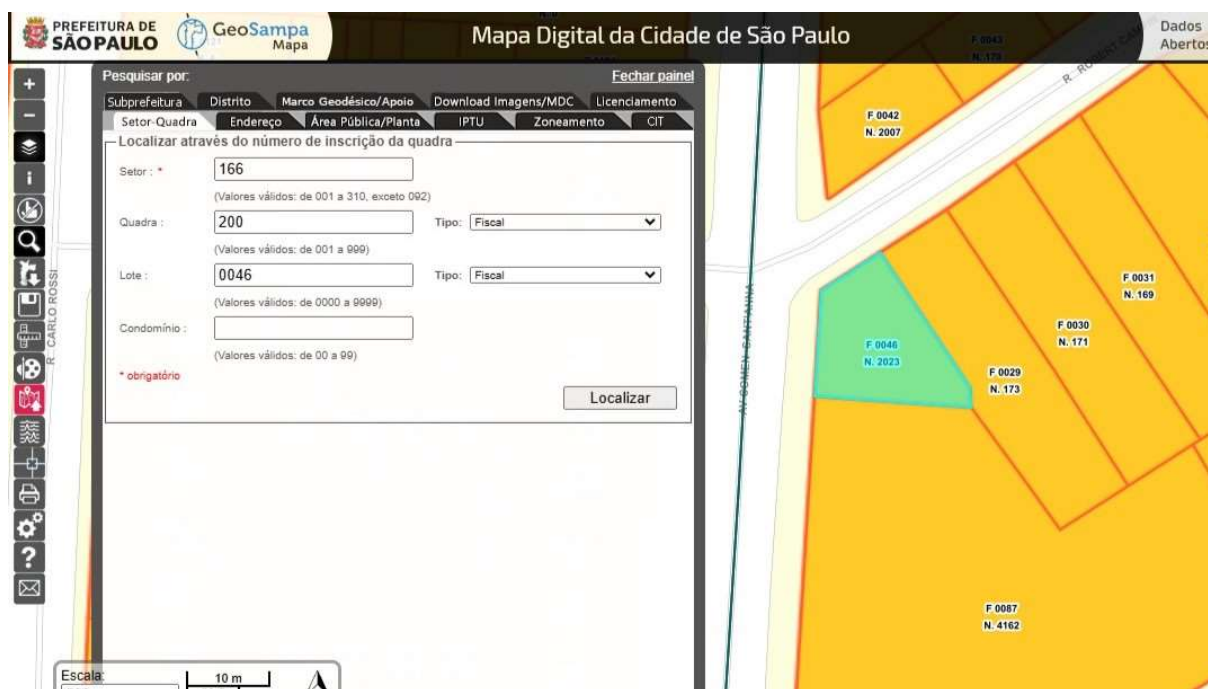
MAPA DE LOCALIZAÇÃO



DETALHES DO SATÉLITE



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE QUADRA – INSCRIÇÃO – 166 200 0046-1

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula =	40.223
Inscrição Municipal =	166 200 0046-1
Terreno Matrícula =	391,00 m²
Área Terreno Desapropriada =	140,10 m²
Área Terreno Remanescente =	250,90 m²
Situação na quadra =	Esquina
Formato =	Irregular
Topografia =	Declive até 10%
Dimensões	
Testada =	15,50 metros
Lateral Direita =	13,00 metros
Lateral Esquerda =	28,00 metros
Fundos =	00,00 metros
Coordenadas geográficas =	23°40'57.4"S 46°46'09.5"W

A Av.6/40.223 descreve o desmembramento de 140,10 m² do terreno, hoje pertencente à matrícula nº. 440.804. Considerado no laudo a área remanescente de 250,90 m².

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Está localizado em região dotada de boa infraestrutura, boa oferta de serviços e comércios.

Referente as características intrínsecas o imóvel é favorecido devido as suas posições, topografias e formatos.

Observando o mercado e contatos com imobiliárias da região, é possível encontrar um número médio de ofertas e transações de imóveis semelhantes ao avaliando na região.

Portanto, o desempenho de mercado é tratado como normal, sendo absorvido pelo mercado a médio/longo prazo. Baseado no mercado, nas características da região e nas características do imóvel, o diagnóstico de mercado torna-se favorável.

8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

8.1.1 Levantamento de Dados

A NBR 14.653 fornece algumas recomendações para a realização de uma busca de dados adequada.

De acordo com a norma, primeiramente, deve ser feita uma análise do mercado na região do imóvel avaliando, caracterizando e delimitando. Na pesquisa, o engenheiro deve coletar, na medida do possível, o maior número de imóveis com características similares às do avaliando e selecionar as variáveis com maior influência na formação do valor de mercado do imóvel avaliado.

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

8.2.1.2.1 “Variável dependente: Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento) bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida”.

8.2.1.2.2 “Variáveis independentes: As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa”.

Assim, é possível obter amostras que explicam melhor o comportamento do mercado na região do avaliando e realizar uma análise apropriada.

Para o laudo em questão, entramos em contato com imobiliárias, corretores, cidadãos da região e banco de dados interno são obtidas informações de imóveis ofertados ou transacionados com características semelhantes ao imóvel avaliando. Os dados dos elementos amostrais se encontram anexo ao laudo.

8.1.2 Tratamento de Dados

Na etapa de tratamento de dados é recomendado pela norma, a análise dos dados de mercado e a elaboração gráficos que mostram, de forma simplificada, sem considerar todas as informações disponíveis, as relações das amostras de acordo com as variáveis de cada uma.

Pelos gráficos é possível identificar a correlação das amostras, a variação das características de cada amostra e do avaliando, anormalidades e outras propriedades. Pelo gráfico de Preços observados x Valores Estimados é possível verificar um maior poder de predição do modelo estatístico, que ocorre quando os pontos se encontrarem próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Para o cálculo da avaliação, foi necessária uma homogeneização dos valores de venda dos equipamentos tomadas como comparativos. Esta homogeneização foi feita baseando-se nos fatores que mais influem no preço de revenda de equipamentos usadas desta natureza.

Os valores adotados nestes fatores foram estimados considerando as diferenças dos elementos comparativos às do avaliando, para que o valor final homogeneizado destes elementos reflitam a maior proximidade possível das condições do objeto em avaliação. Estes fatores são os seguintes:

8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

8.2.1 Grau de Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação conforme B.5.2.	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50
NOTA Observar subseção 9.1.				

8.2.2 Grau atingido

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (Tabela 5 do item 9.2.3.2 da Norma):

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

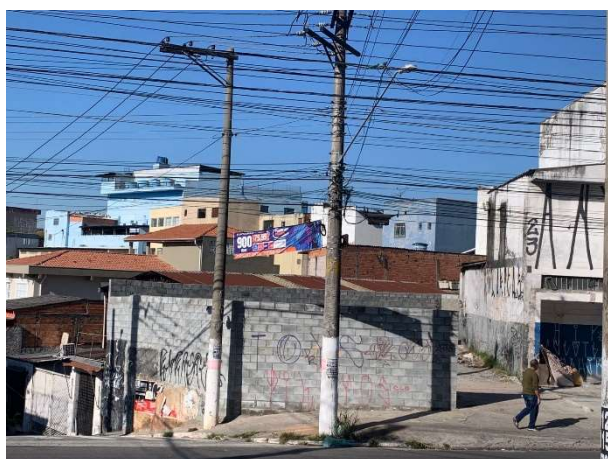
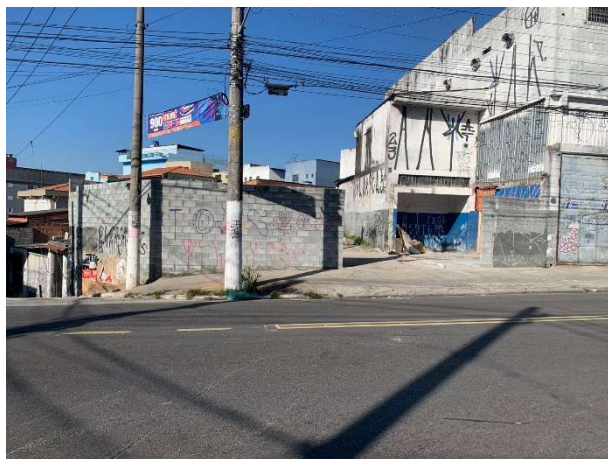
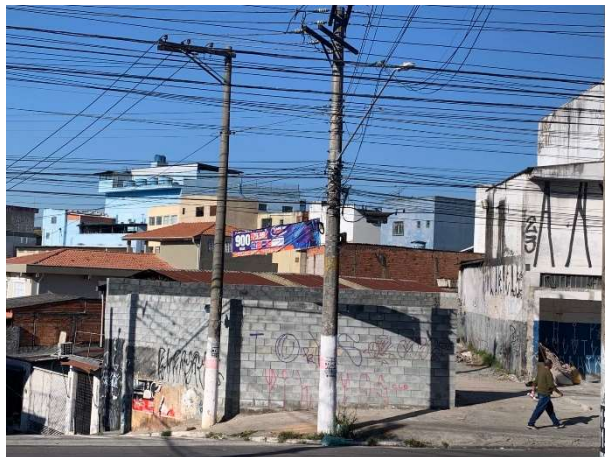
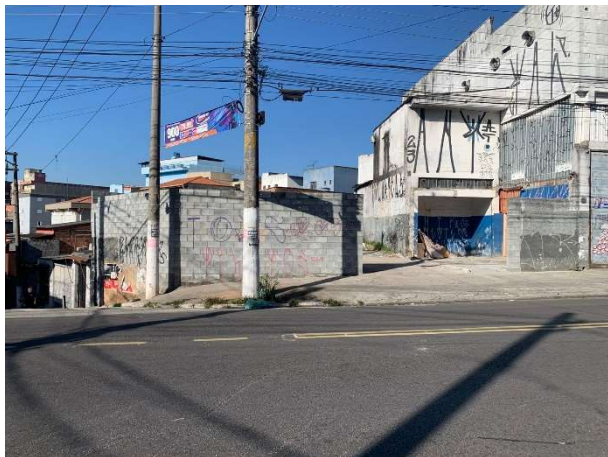
8.2.3 Grau de precisão

Quanto à especificação da seguinte avaliação e seu enquadramento quanto ao grau de **Precisão**, este trabalho atende ao **grau III** (Tabela 3 do item 9.2.2 da Norma):

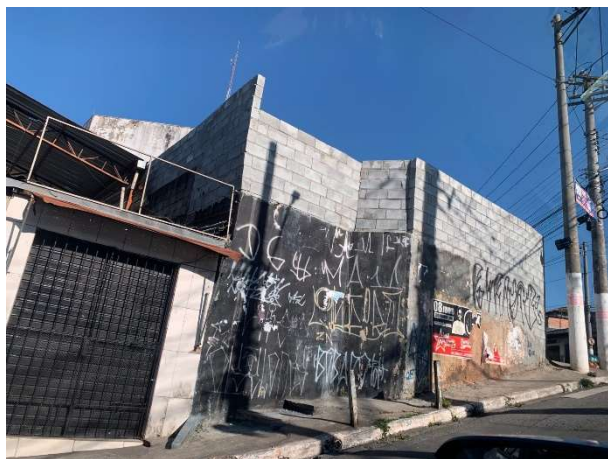
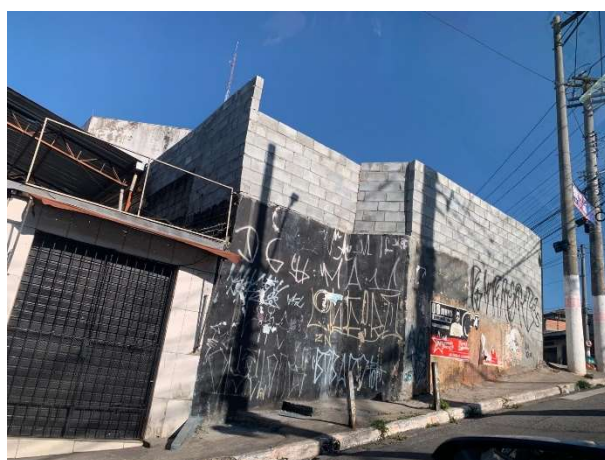
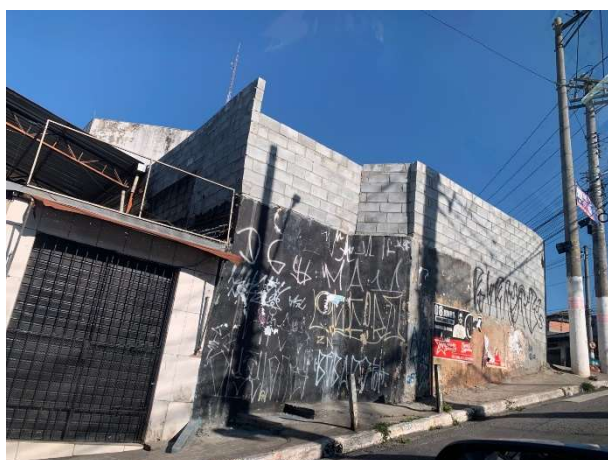
Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	30% - 50%	>50%
NOTA Observar subseção 9.1.			

9 ANEXOS

9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



DETALHES DO IMÓVEL



DETALHES DO IMÓVEL

9.2 DOCUMENTAÇÃO

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 111179.2.0040223-69

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

11: CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula: 40.223 ficha: 1

São Paulo, 03 de abril de 1978.

IMÓVEL:- TERRENO situado à Rua Comendador Santana, antiga Rua Colégio Adventista, esquina da Rua "A", lote nº 1 da quadra nº 2, do Jardim Ibirapuêra, no Bairro Guavirutuba, no 32º Subdistrito-Capela do Socorro, medindo 15,50 m de frente para a Rua Comendador Santana; 13 m de frente para a Rua A, 27 m pelo lado direito de quem da Rua Comendador Santana olha para o imóvel; 28 m pelo lado esquerdo de quem da Rua A olha para o imóvel; terminando nos fundos em zero, no encontro das duas linhas laterais, com a área de 391 m², confrontando além das duas vias públicas referidas em ambos os lados com terrenos de propriedade de Comercial Urbanizadora Brasileira Ltda.- Contribuinte:- 166.200.0046.-

PROPRIETÁRIOS:- ALVARO PORFIRIO DO NASCIMENTO, (RG.1.047.336-Mod. 19), português, e s/mulher MARIA LEURDES PEREIRA DO NASCIMENTO, (R.U. 2.383.731), brasileira, proprietários, dom. n/ Capital, (CIC em comum 026.821.688-68).

REGISTRO ANTERIOR:- 257.060 d/ Registro.-

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Oficial

R.1/40.223.- Por escr. de 17/03/78, do Cart. de Notas de Capela do Socorro, d/ Capital, (liv. 83, fls. 100), o imóvel foi vendido a CARLINDO LEONIL XAVIER, (R.U. 4.707.294 e CIC nº 598.314.948-91), brasileiro, comerciante, casado com APARECIDA PINHEIRO XAVIER, dom. n/ Capital, por Cr.\$50.000,00.-

Data da matrícula.

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Oficial

continua no verso



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula

40.223

ficha

01

verso

Av.2/40.223: CONTRIBUINTE

Pela escritura lavrada em 30 de março de 2010, pelo 13º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 4.060, páginas 003/005, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o número completo do contribuinte do imóvel é 166.200.0046-1, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 06/05/2010, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: - 07 de maio de 2010



CELSO AP. LEITE BARROSO
Escritor Autorizado

Av.3/40.223: CONSTRUÇÃO

Pela escritura lavrada em 30 de março de 2010, pelo 13º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 4.060, páginas 003/005, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que no terreno foi construído um prédio que recebeu o nº 2.023 da Avenida Comendador Santana, com 230.00m² de área construída, conforme prova o auto de conclusão nº 188/81-CL, emitido em 01/06/1981, pela Prefeitura do Município de São Paulo, no processo nº 21.001.940-81*24. Foi apresentada a CND nº 005492009 - 21200159 (CEI nº 70.001.55159/66), emitida em 09/09/2009, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil.

Data: - 07 de maio de 2010



CELSO AP. LEITE BARROSO
Escritor Autorizado

R.4/40.223: VENDA E COMPRA

Pela escritura lavrada em 30 de março de 2010, pelo 13º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 4.060, páginas 003/005, CLARINDO LEONIO XAVIER, portador da carteira de identidade RG nº 4.707.294-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 598.314.998-81, comerciante, e sua mulher APARECIDA PINHEIRO XAVIER, portadora da carteira de identidade RG nº 14.514.589-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 151.136.718-09, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Avenida Quinze de Novembro, nº 332, aptº 34, Zona 01, representados por seu procurador Pedro Brambilla, inscrito no CPF/MF

- Continua na ficha 02 -

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis





Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis
LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

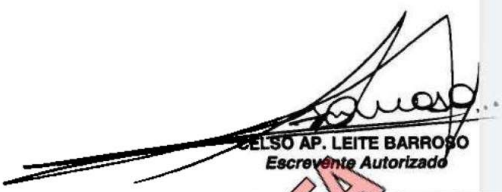
11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
40.223

ficha
02

Continuação

sob o nº 208.782.738-91, venderam o imóvel a **SATMO COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.363.456/0001-29, com sede nesta Capital, na Estrada do Campo Limpo, nº 4.162, no Jardim Ângela, pelo preço de R\$335.000,00.
Data: - 07 de maio de 2010


CELSO AP. LEITE BARROSO
Escrivente Autorizado

R.5/40.223:- VENDA E COMPRA

Pela escritura lavrada em 14 de julho de 2010, pelo 13º Tabelião de Notas, desta Capital, no livro 4.091, páginas 003 a 005, **SATMO COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel a **NOBUCOPAR PARTICIPAÇÕES S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.423.547/0001-53, e **MOTOYAMA PARTICIPAÇÕES S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.423.537/0001-18, ambas com sede nesta Capital, na Rua Carlos de Queiros, nº 45, pelo preço de R\$335.000,00.
Data:- 11 de agosto de 2010.


VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.6/40.223: DESTAQUE (Prenotação nº 1-2013.829 - 31/01/2018)

Pela carta de adjudicação de 14 de setembro de 2017, do Juízo de Direito do Setor de Execuções contra a Fazenda Pública, Foro Central- Fazenda Publica/Acidentes, desta Capital, extraída dos autos (processo nº 0091150-07.1980.8.26.0053) da ação de desapropriação indireta movida por **CARLINDO LEONIO XAVIER**, RG nº 4.707.294, CPF/MF nº 598.314.998-91, e sua mulher **APARECIDA PINHEIRO XAVIER**, em face da **MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO**, é feita a presente averbação a fim de constar que parte do imóvel desta matrícula com a área de 140,10m², foi desapropriada, nos termos da matrícula hoje aberta sob o nº 440.804.

Data: 02 de fevereiro de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

KATIA CRISTINA DE SA:17367020846

Hash: 9CE93DCB1723E04CFA0A066C8B546521

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Continua no verso



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

111179.2.0040223-69

matrícula
40.223

ficha
02
verso

Av.7/40.223 - INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº. 1.501.330 - 02/01/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10009695220205020701, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202312.1815.03092252-IA-340, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **NOBUCOPAR PARTICIPACOES S A**, CNPJ/MF nº **10.423.547/0001-53**.

Data: 08/01/2024

Selo digital: 1111793E10000001747160243

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 11501330-16AC894D-2B6F-415F-B5FD-78BC03713546

Av.8/40.223 - INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº. 1.501.333 - 02/01/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10009695220205020701, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202312.1815.03092252-IA-340, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **MOTOYAMA PARTICIPACOES S A**, CNPJ/MF nº **10.423.537/0001-18**.

Data: 08/01/2024

Selo digital: 1111793E1000000174716324X

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 11501333-C011F422-8F47-411E-80DE-89EBCF000D6E

Av.9/40.223: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.538.106 - 30/07/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo – Foro Central Cível - Tribunal de Justiça. Estado de São Paulo - Processo nº 10574025220198260180, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **SATMO COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA(SUPERMERCADOS SATMO)**, CNPJ/MF nº **43.363.456/0001-29**.

Data: 02/08/2024

Continua na ficha 03

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis





Operador Nacional

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0040223-69

Matrícula

40.223

Ficha

03

Selo digital: 1111793E1000000197128624L

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 11538106-D751CDB9-0A7C-4F77-BF87-0ABD404D9D4C

Av.10/40.223: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.577.165 20/02/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Ofício de Falência e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo - Tribunal de Justiça. Estado de São Paulo - Processo nº 00113539120248260100, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202501.3114.03812210-IA-455, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de SATMO COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA - FALIDO, CNPJ/MF nº 43.363.456/0001-29.**

Data: 26/02/2025

Selo digital: 1111793E100000023158825M

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado SANDRA APARECIDA SANTOS; e assinado digitalmente pelo Oficial Plínio Antonio Chagas.

Hash: 11577165-DE7C4F4B-75FC-444C-8582-FAE4C920477C

Av.11/40.223: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.577.166 20/02/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Ofício de Falência e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo - Tribunal de Justiça. Estado de São Paulo - Processo nº 00113539120248260100, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202501.3114.03812210-IA-455, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de MOTOYAMA PARTICIPAÇÕES S.A - FALIDO, CNPJ/MF nº 10.423.537/0001-18.**

Data: 26/02/2025

Selo digital: 1111793E1000000223163225I

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado SANDRA APARECIDA SANTOS; e assinado digitalmente pelo Oficial Plínio Antonio Chagas.

Hash: 11577166-C49C2386-54E5-40B1-9EAF-F028E5BCC706

Av.12/40.223: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.577.167 20/02/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Ofício de Falência e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo - Tribunal de

Continua no verso



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Matricula

40.223

Ficha

03

Verso

CNM

111179.2.0040223-69

Justiça. Estado de São Paulo - Processo nº 00113539120248260100, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202501.3114.03812210-IA-455, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **NABUCOPAR PARTICIPAÇÕES S.A. - FALIDO**, CNPJ/MF nº 10.423.547/0001-53.
Data: 26/02/2025

Selo digital: 1111793E1000000223169525P

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado SANDRA APARECIDA SANTOS; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.
Hash: 11577167-163355D3-42FB-474D-BB28-81EE10E2D522

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,13**

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-**- DATA: 02/06/2025 10:45:04 - VALOR: R\$ 22,13

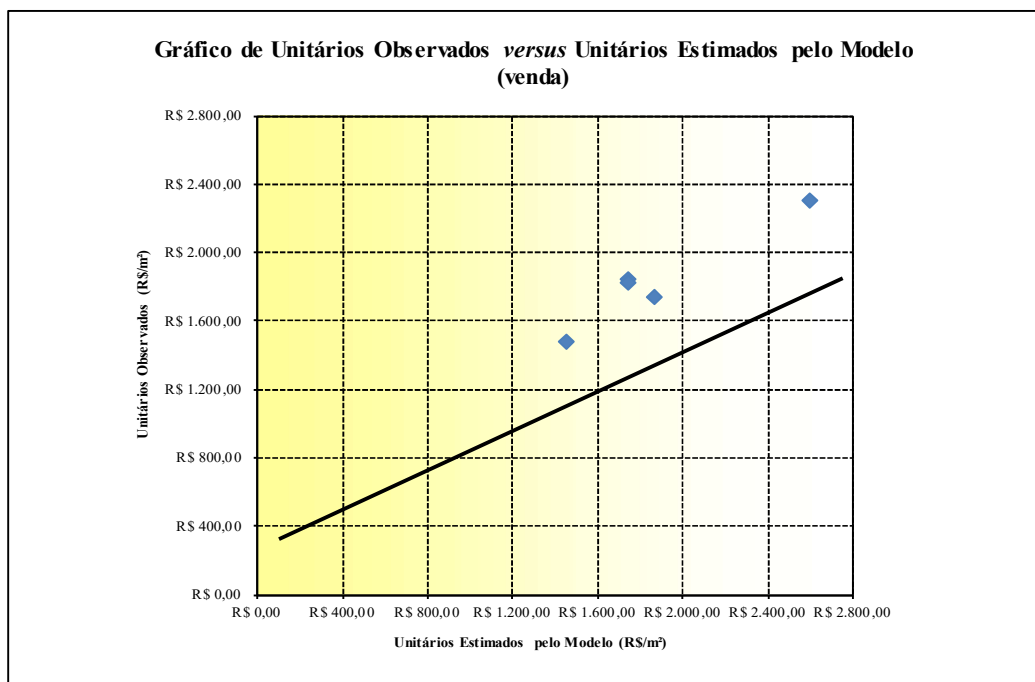
10.1 MEMORIAL DE CÁLCULO

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO MATRÍCULA Nº 40.223

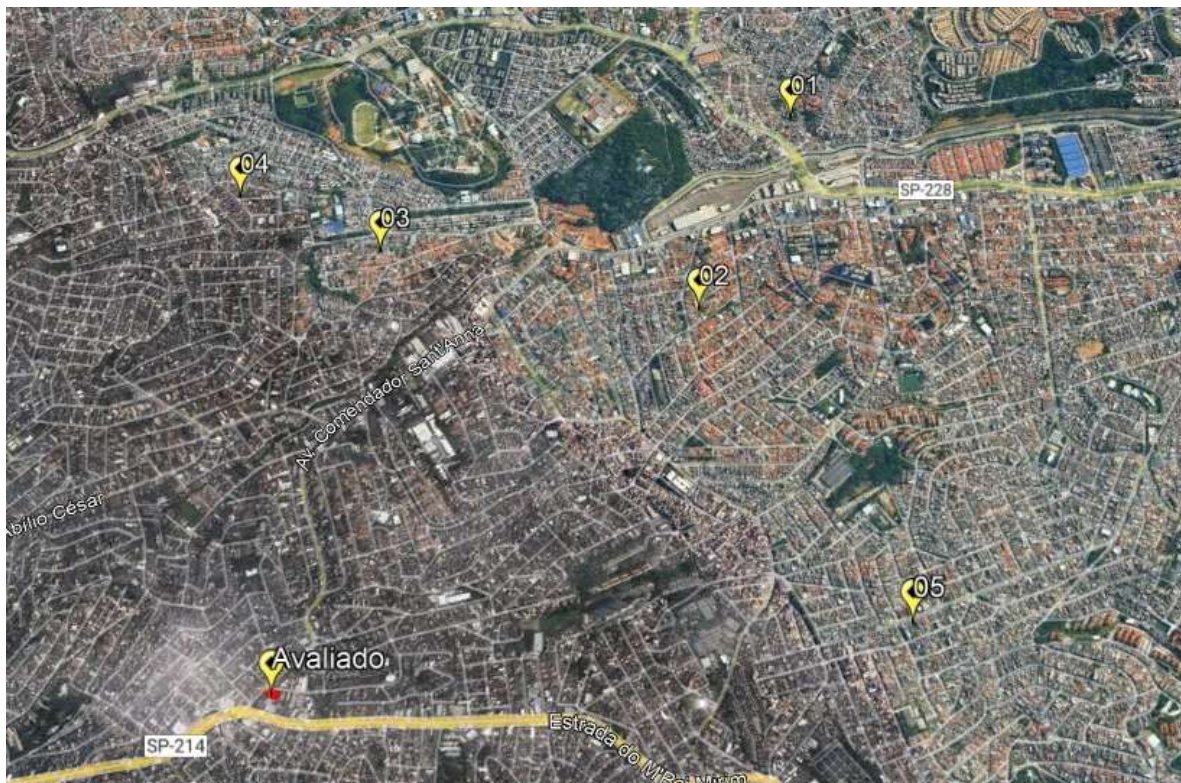
Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Zona	Padrão	Conserv.	Esquina	Fator Área	Topografia	Infraestrutura	V.U.Final
1	R\$ 1.743,26	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,122	1,00	1,00	R\$ 1.838,90
2	R\$ 1.454,74	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,083	1,00	1,00	R\$ 1.481,02
3	R\$ 1.869,57	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,989	1,00	1,00	R\$ 1.738,39
4	R\$ 1.745,64	0,94	1,00	1,00	1,00	1,05	1,060	1,00	1,00	R\$ 1.826,95
5	R\$ 2.600,00	0,94	0,95	1,00	1,00	1,00	1,000	1,00	1,00	R\$ 2.308,54
6										
7										
8										
9										
10										
Média =										R\$ 1.838,76
limite superior = + 30%										R\$ 2.390,39
limite inferior = - 30%										R\$ 1.287,13
amostra fora da média										Não há

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Terreno (m²)	250,90
Área Terreno (R\$ / m²)	R\$ 1.838,76
Valor Total	R\$ 461.344,78
Valor adotado	R\$ 461.000,00



10.2 LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Razão Social/Contratante:

MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL;

CNPJ:

10.915.046/0001-94;

Finalidade:

Avaliação de Imóvel Urbano;

Objetivo:

Determinação do valor justo de Mercado

Objeto da avaliação:

Terrenos Urbanos – Matrículas nº 165.762 – 165.763 – 11º O. R. I. São Paulo – SP.

Localização:

Rua José Joaquim Gonçalves, Qd. 36 - Lt. 50, Pq. Santo Antônio, São Paulo – SP

Rua Raimunda Franklin de Melo, Qd. 36 – Lt. 06, Pq. Santo Antônio, São Paulo – SP

EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenharia de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável técnico:** André Nunes Oliveira;
- **CREA/SP:** 5069860640.

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA¹, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT². A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR³ 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-3 (Imóveis Rurais).

¹ CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

² ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

³ NBR – Norma Brasileira.

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO.....	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL	4
3 VISTORIA	5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
4.1 ASPECTOS GERAIS	5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA	6
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS	6
5 DOCUMENTAÇÃO	6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	7
6.1 LOCALIZAÇÃO.....	7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	10
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO	11
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	11
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS.....	12
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS	13
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	14
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	14
8.2.2 GRAU ATINGIDO	15
8.2.3 GRAU DE PRECISÃO.....	15
9 ANEXOS	16
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL.....	16
9.2 DOCUMENTAÇÃO	19
10 DADOS DE MERCADO	29
10.1 MEMORIAL DE CÁLCULO	30
10.2 LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS	32

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO – Matrícula 165.762

R\$ 460.000,00

(Quatrocentos e Sessenta Mil Reais)

VALOR DE MERCADO – Matrícula 165.763

R\$ 780.000,00

(Setecentos e Oitenta Mil Reais)

Metodologia:	Tratamento de dados:
Comparativo Direto de Dados de Mercado	Homogeneização por Fatores
Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
Grau II	Grau III

2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 25 de junho de 2025.



Eng. Civil André Nunes Oliveira

Responsável Técnico e Legal

CREA: 5069860640

3 VISTORIA

A vistoria do imóvel sobre avaliação foi realizada no dia 25 de junho de 2025, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

Foi efetuado vistoria remota do imóvel, sendo realizado levantamentos por imagens de satélite e visualização dos aspectos locais pelos sites do google Earth e Google Maps.

Em relação ao imóvel, a vistoria tem o intuito de verificar a localização, a existência, as condições, o padrão de construção, a situação, a vocação e etc.

Já na região, a inspeção indicará a infraestrutura urbana, equipamentos urbanos, condições de acesso, características e ofertas de imóveis ao redor.

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS GERAIS

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), instituto público voltado para estudos estatísticos dos municípios brasileiros. Seguem algumas informações do município onde se encontra o imóvel avaliando.

- Área: 1.521,202 km² (2022);
- População Estimada: 11.895.578 habitantes (2022);
- Densidade demográfica: 7.528,26 habitantes/km² (2022);
- PIB per capita: R\$ 66.872,84 (2021);
- IDH-M: 0,805 (2010)

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região possui infraestrutura necessária para se ter uma satisfatória qualidade de vida e consequentemente de trabalho. A zona urbana em questão contempla sistema viário com vias de pavimentação asfáltica, transporte público, coleta de resíduos, rede de água, rede elétrica, rede de esgoto e rede telefônica/Internet/TV.

4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. A zona urbana em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária, shopping e comércio local), de saúde (Clínicas e Postos), de lazer (Praças e Parques) e religioso (Igreja).

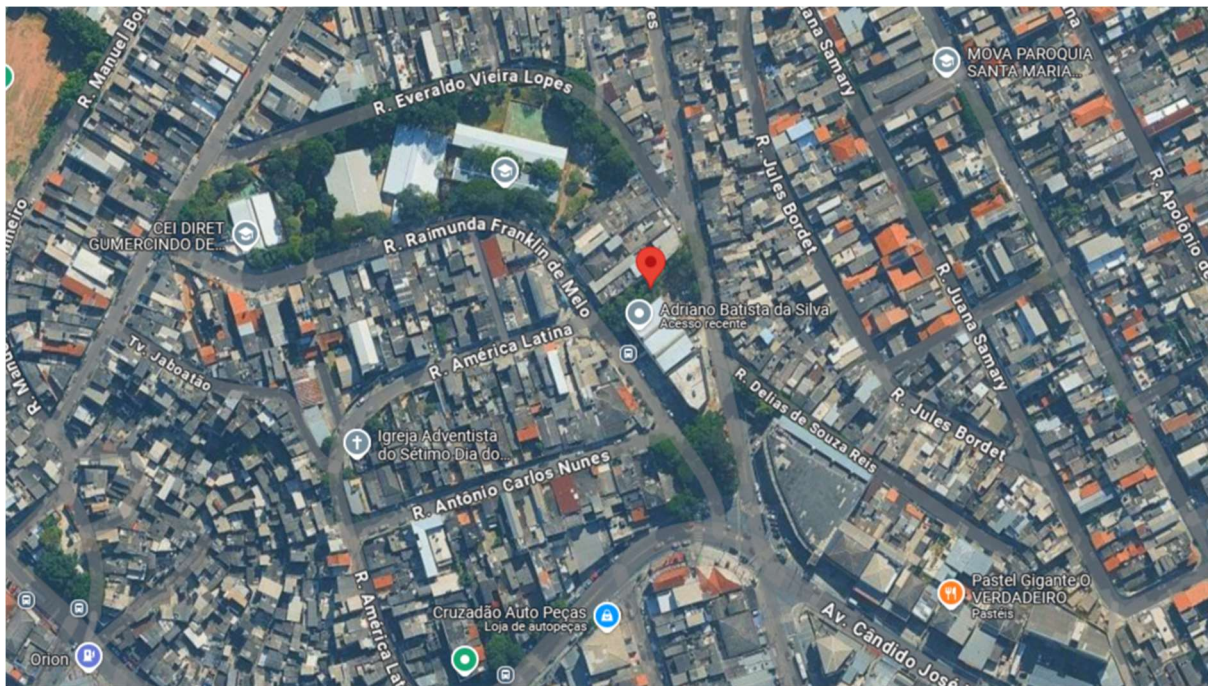
5 DOCUMENTAÇÃO

Foi disponibilizado cópia das matrículas nº 165.762 e nº. 165.763 do 11º. O. R. I. de São Paulo – SP. Cópia do referido documento encontra-se anexo ao laudo.

Cabe ressaltar que a documentação é utilizada apenas para complemento da vistoria realizada, auxiliando na descrição do imóvel, não sendo de nossa responsabilidade a verificação da situação legal do imóvel.

Durante a realização dos trabalhos periciais, constatou-se que as certidões imobiliárias extraídas disponibilizadas de forma incompleta. Especificamente, não foi possível acessar a íntegra das averbações constantes nas matrículas dos imóveis, o que pode incluir informações relevantes, tais como gravames existentes, restrições ou alterações na titularidade.

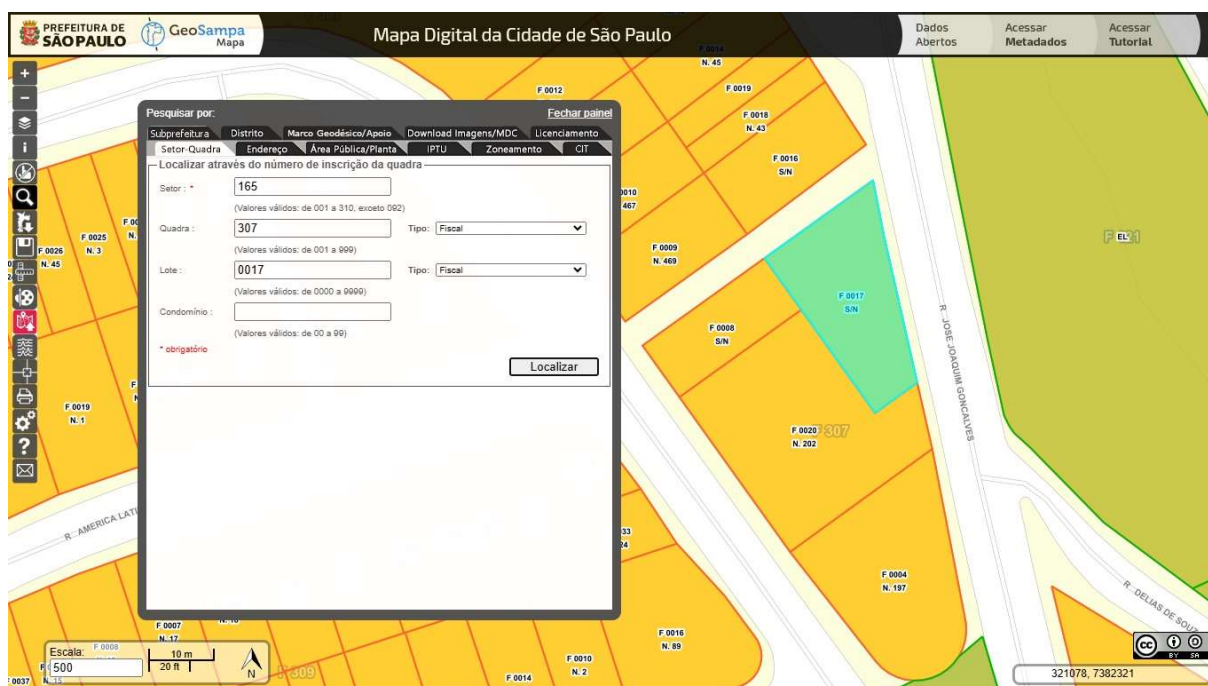
Dessa forma, registra-se que a análise técnica foi realizada com base na documentação efetivamente disponibilizada nos autos até o momento. Eventuais informações omitidas nas certidões podem impactar, ainda que de forma pontual, na caracterização jurídica ou na avaliação do imóvel, razão pela qual esta limitação é expressamente consignada no presente laudo, por cautela técnica e metodológica.



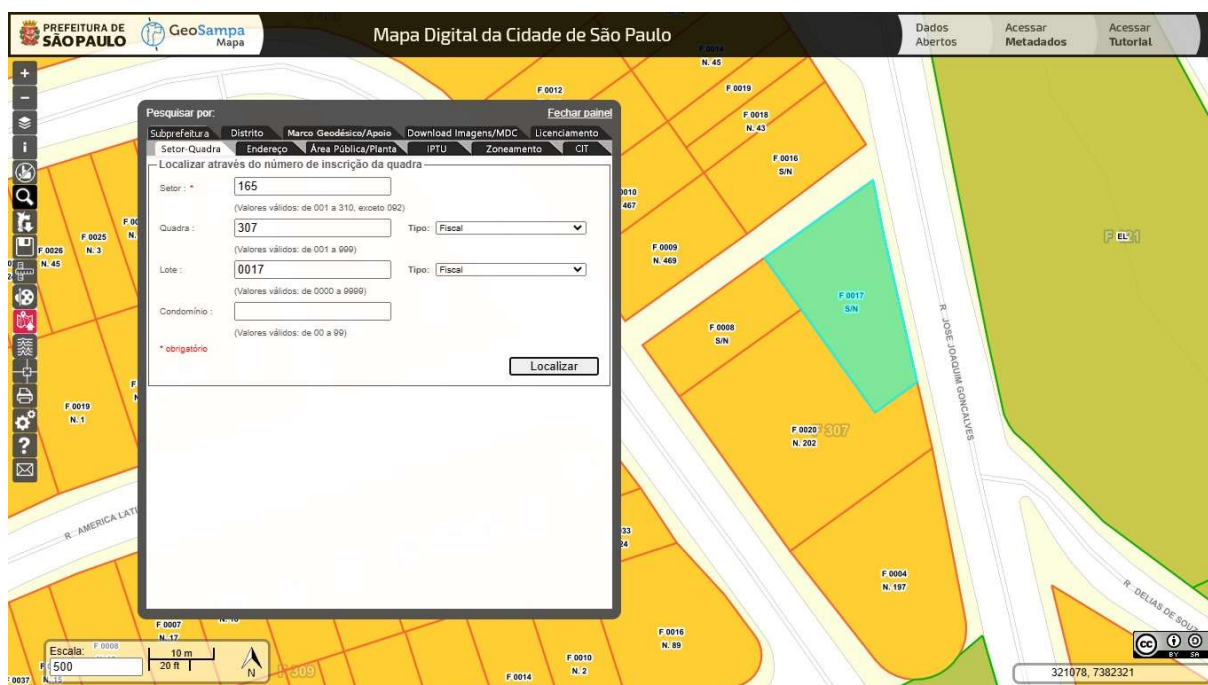
DETALHES DO SATÉLITE



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE QUADRA LOTE N°. 50 – INSCRIÇÃO – 165 307 0017



PLANTA DE QUADRA LOTE Nº. 06 – INCRICÃO – 165 307 0008

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula =	165.763
Inscrição Municipal =	165 307 0017-9
Terreno =	457,50 m²
Situação na quadra =	Esquina
Formato =	Irregular
Topografia =	Aclive até 10%
Dimensões	
Testada =	33,30 metros
Lateral Direita =	22,50 metros
Lateral Esquerda =	8,00 metros
Fundos =	30,00 metros
Coordenadas geográficas =	23°39'36.1"S 46°45'15.5"W

Matrícula =	165.762
Inscrição Municipal =	165 307 0008-1
Terreno =	250,00 m²
Situação na quadra =	Esquina
Formato =	Regular
Topografia =	Aclive até 10%
Dimensões	
Testada =	10,00 metros
Lateral Direita =	10,00 metros
Lateral Esquerda =	25,00 metros
Fundos =	25,00 metros
Coordenadas geográficas =	23°39'36.4"S 46°45'16.2"W

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Está localizado em região dotada de boa infraestrutura, boa oferta de serviços e comércios.

Referente as características intrínsecas o imóvel é favorecido devido as suas posições, topografias e formatos.

Observando o mercado e contatos com imobiliárias da região, é possível encontrar um número médio de ofertas e transações de imóveis semelhantes ao avaliando na região.

Portanto, o desempenho de mercado é tratado como normal, sendo absorvido pelo mercado a médio/longo prazo. Baseado no mercado, nas características da região e nas características do imóvel, o diagnóstico de mercado torna-se favorável.

8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

8.1.1 Levantamento de Dados

A NBR 14.653 fornece algumas recomendações para a realização de uma busca de dados adequada.

De acordo com a norma, primeiramente, deve ser feita uma análise do mercado na região do imóvel avaliando, caracterizando e delimitando. Na pesquisa, o engenheiro deve coletar, na medida do possível, o maior número de imóveis com características similares às do avaliando e selecionar as variáveis com maior influência na formação do valor de mercado do imóvel avaliado.

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

8.2.1.2.1 “Variável dependente: Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento) bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida”.

8.2.1.2.2 “Variáveis independentes: As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa”.

Assim, é possível obter amostras que explicam melhor o comportamento do mercado na região do avaliando e realizar uma análise apropriada.

Para o laudo em questão, entramos em contato com imobiliárias, corretores, cidadãos da região e banco de dados interno são obtidas informações de imóveis ofertados ou transacionados com características semelhantes ao imóvel avaliando. Os dados dos elementos amostrais se encontram anexo ao laudo.

8.1.2 Tratamento de Dados

Na etapa de tratamento de dados é recomendado pela norma, a análise dos dados de mercado e a elaboração gráficos que mostram, de forma simplificada, sem considerar todas as informações disponíveis, as relações das amostras de acordo com as variáveis de cada uma.

Pelos gráficos é possível identificar a correlação das amostras, a variação das características de cada amostra e do avaliando, anormalidades e outras propriedades. Pelo gráfico de Preços observados x Valores Estimados é possível verificar um maior poder de predição do modelo estatístico, que ocorre quando os pontos se encontrarem próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Para o cálculo da avaliação, foi necessária uma homogeneização dos valores de venda dos equipamentos tomadas como comparativos. Esta homogeneização foi feita baseando-se nos fatores que mais influem no preço de revenda de equipamentos usadas desta natureza.

Os valores adotados nestes fatores foram estimados considerando as diferenças dos elementos comparativos às do avaliando, para que o valor final homogeneizado destes elementos reflitam a maior proximidade possível das condições do objeto em avaliação. Estes fatores são os seguintes:

8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

8.2.1 Grau de Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação conforme B.5.2.	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50
NOTA Observar subseção 9.1.				

8.2.2 Grau atingido

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (Tabela 5 do item 9.2.3.2 da Norma):

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

8.2.3 Grau de precisão

Quanto à especificação da seguinte avaliação e seu enquadramento quanto ao grau de **Precisão**, este trabalho atende ao **grau III** (Tabela 3 do item 9.2.2 da Norma):

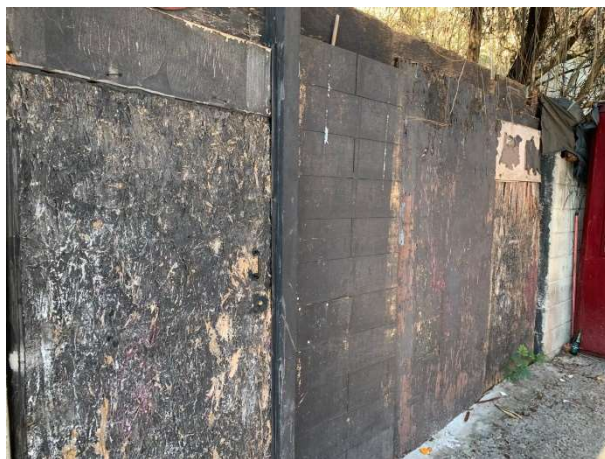
Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	30% - 50%	>50%
NOTA Observar subseção 9.1.			

9 ANEXOS

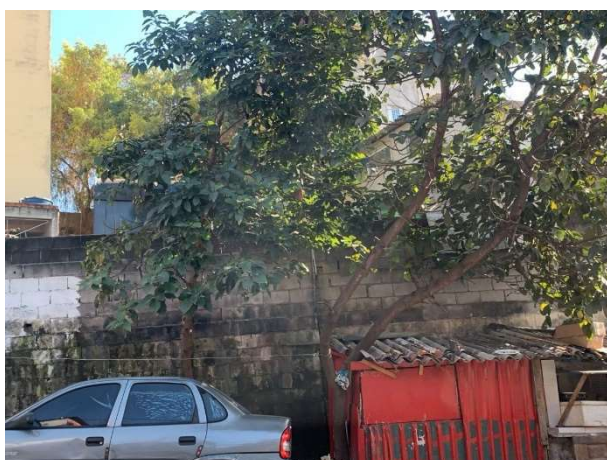
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



DETALHES DO IMÓVEL – RUA RAIMUNDA FRANKLIN DE MELO, QD. 36 – LT. 06



DETALHES DO IMÓVEL – RUA RAIMUNDA FRANKLIN DE MELO, QD. 36 – LT. 06



DETALHES DO IMÓVEL – RUA RAIMUNDA FRANKLIN DE MELO, QD. 36 – LT. 50

9.2 DOCUMENTAÇÃO

CNM: 111179.2.0165762-06



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

165.762

ficha

01

São Paulo, 24 de janeiro de 19 85

IMÓVEL: TERRENO situado à Rua Raimunda Franklin de Melo, antiga Rua-41, lote nº 6 da quadra nº 36, do Parque Santo Antonio, no 29º Sub-distrito-Santo Amaro, com a área de 250m², medindo 10m de frente para a Rua Raimunda Franklin de Melo, por 25m da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado direito, de quem da rua olha o imóvel, com o lote nº 5, do lado esquerdo com a Viela 23, e nos fundos, onde tem a mesma medida da frente, ou seja, 10m, confronta com parte do lote nº 50. CONTRIBUINTE: 165.307.0003-9 (área maior).

PROPRIETÁRIO: ESPÓLIO DE ZAIDA PEREIRA PERUCHE (CIC 049.112.888-68).

REGISTRO ANTERIOR: Transcrições 206.318 e 206.319, deste Registro.

LOTEAMENTO: 810.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA

Carteira

R.1/165.762:- Por escritura de 11 de setembro de 1984, do 19º Cartório de Notas desta Capital, livro 3.397, fls. 268, o imóvel foi **VENDIDO** a KAHOR FUGIMURA (RG 2.195.657 e CIC 024.244.018-53), brasileiro, cirurgião dentista, casado no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei nº 6.515/77, com MARICO FUGIMURA, residente e domiciliado à Rua das Guianas, nº 844, Vila Santa Catarina, nesta Capital, pelo valor de Cr\$ 200.000, em cumprimento a averbação nº 267, feita à margem da inscrição de loteamento nº 810.

Data da matrícula.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA

Carteira

Av.2/165.762:- Por escritura de 24 de maio de 2006, do 13º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3627, páginas 221/226, e de conformidade com o recibo de impostos do exercício de 2006, expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo, e planta da quadra nº 307 do setor fiscal municipal nº 165, **procede-se a presente para constar que o imóvel é lançado atualmente pelo contribuinte 165.307.0008-1.**

Data: 12 de junho de 2006.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.3/165.762:- Por escritura de 24 de maio de 2006, do 13º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3627, páginas 221/226, **KAHOR FUGIMURA**, RG nº 2.195.657-SSP/SP, CPF/MF nº 024.244.018-53, cirurgião dentista, e sua mulher, **MARICO FUGIMURA**, RG nº 2.293.533-SSP/SP, CPF/MF nº 024.244.018-53, do lar, brasileiros, casados

- Continua no verso -

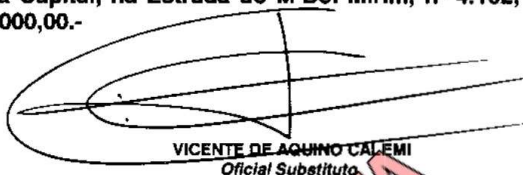


Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 111179.2.0165762-06

matrícula	ficha
165.762	01 verso

sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Coriolano Durant, nº 844, Vila Santa Catarina, venderam o imóvel a SUPERMERCADOS SATMO LTDA., CNPJ/MF nº 43.363.456/0001-29, com sede nesta Capital, na Estrada do M'Boi Mirim, nº 4.162, Jardim Ângela, pelo preço de R\$60.000,00.-
Data:- 12 de junho de 2006.



VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.4/165.762:- Por escritura de 24 de maio de 2006, do 13º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3627, páginas 221/226, SUPERMERCADOS SATMO LTDA., já qualificado, hipotecou o imóvel, juntamente com outro, a KAHOR FUGIMURA e sua mulher MARICO FUGIMURA, também já qualificados, para garantia da dívida de R\$90.000,00, a ser paga por meio de 9 (nove) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$10.000,00, cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 24/06/2006 e as demais em igual dia dos meses subsequentes até final solução, na forma do título. Integra, também, a garantia hipotecária, o imóvel objeto da matrícula nº 165.763.-

Data:- 12 de junho de 2006.



VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.5/165.762:- Por instrumento particular de 23 de março de 2007, procede-se o cancelamento do R.4 de hipoteca, por autorização dos credores KAHOR FUGIMURA e sua mulher MARICO FUGIMURA, já qualificados.

Data:- 08 de maio de 2007.



Vicente de Aquino Calemi
Oficial Substituto

- Continua na ficha 2 -

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



CNM: 111179.2.0165762-06



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

165.762

ficha

2

Continuação

Av.6/165.762:- Por requerimento de 19 de dezembro de 2007, e de conformidade com o instrumento particular de 22 de agosto de 2007 da 22ª Alteração e Consolidação de Contrato Social, devidamente registrada sob nº 312.470/07-1 em 29/08/2007 na JUCESP, procede-se a presente para constar que SUPERMERCADOS SATMO LTDA, teve sua razão social alterada para SATMO COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.363.456/0001-29, estabelecida nesta Capital, na Estrada do M'Boi Mirim nº 4162, Jardim Ângela.
Data: 03 de janeiro de 2008.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.07/165.762: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº.1.362.842-12/07/2021)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP da Comarca de São Paulo - Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região - Estado de São Paulo – Processo nº 10010010920205020717, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens n. 202107.0116.01701921-IA-021, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de SATMO COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA (SUPERMERCADOS SATMO)**, CNPJ/MF nº 43.363.456/0001-29.

Data: 20 de julho de 2021.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
SANDRA APARECIDA DOS SANTOS:14654532889
Hash: 2856B22C7FD05BA81160DBA9D4652763
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.08/165.762: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº.1.366.981-04/08/2021)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP da Comarca de São Paulo - Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região - Estado de São Paulo - Processo nº 10001512820205020434 conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens n. 202107.2707.01737448-IA-870, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de SATMO COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA (SUPERMERCADOS SATMO)**, CNPJ/MF nº

- Continua no verso -



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula
165.762

ficha
02

verso

43.363.456/0001-29.

Data: 09 de agosto de 2021.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
SANDRA APARECIDA DOS SANTOS:14654532889
Hash: 01801F5D12A965979E07D6144890B0FC
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.09/165.762: **INDISPONIBILIDADE DE BENS** (Prenotação nº 1.468.075 - 01/06/2023)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão enviada pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP – Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região – Estado de São Paulo – Processo nº 10008312820205020720, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202305.2212.02716939-IA-550, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de SATMO COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA (SUPERMERCADOS SATMO)**, CNPJ/MF nº 43.363.456/0001-29.

Data: 12 de junho de 2023.

(Selo digital: 1111793E1000000152747423W)

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: ANDRESSA C S SILVA
Hash: 11468075-D33AFC4B-7499-487A-B131-BFD54D1EC58F

Av.10/165.762: **INDISPONIBILIDADE DE BENS** (Prenotação nº 1.520.380 - 29/04/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais, Comarca de São Paulo – Foro Central Cível - Tribunal de Justiça, Estado de São Paulo - Processo nº 10574025220198260100, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de SATMO COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA(SUPERMERCADOS SATMO)**, CNPJ/MF nº 43.363.456/0001-29.

Data: 03/05/2024

Selo digital: 1111793E1000000185892524D
Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS
Hash: 31520380-6056A0AF-9116-4358-BF2A-B6CB9FEA2CCE

Continua na ficha 03

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



11º ONR | Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis
REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS nº 11.117-9
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Continuação

CNM
111179.2.0165762-06
Matricula
165.762
Ficha
03

Av.11/165.762: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.577.165 - 20/02/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1º Ofício de Falência e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo - Tribunal de Justiça. Estado de São Paulo - Processo nº 00113539120248260100, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202501.3114.03812210-IA-455, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **SATMO COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA - FALIDO**, CNPJ/MF nº **43.363.456/0001-29**.

Data: 26/02/2025

Selo digital: 1111793E10000002231590251

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado **SANDRA APARECIDA SANTOS**; e assinado digitalmente pelo Oficial **Plínio Antonio Chagas**.
Hash: 31577165-5D70AB00-512B-410C-B6D1-4C8A0421546C

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,13**

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

ficha

165.763

01

São Paulo, 24 de janeiro de 19 85

IMÓVEL: TERRENO situado à Rua José Joaquim Gonçalves, antiga Avenida 2, lote nº 50 da quadra nº 36, do Parque Santo Antonio, no 29º Sub-- distrito-Santo Amaro, com a área de 457,50m², medindo 33,30m de frente, por 22,50m da frente aos fundos, do lado direito, de quem da rua olha o imóvel, confrontando com a Viela 23; 8m da frente aos fundos, do lado esquerdo, onde confronta com parte do lote nº 3, e nos fundos mede 30m, onde confronta com os lotes nºs. 4, 5 e 6. - - - - -
CONTRIBUINTE: 165.307.0003-9 (área maior).

PROPRIETÁRIO: ESPÓLIO de ZAIDA PEREIRA PERUCHE (CIC 049.112.888-68).

REGISTROS ANTERIORES: Transcrições nºs. 206.318 e 206.319, deste Registro.

LOTEAMENTO: 810.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
Oficial

R.1/165.763:- Por escritura de 11 de setembro de 1.984, do 19º Cartório de Notas desta Capital, livro 3.397, fls. 209, o imóvel foi VENDIDO a KAHOR FUGIMURA (RG 2.189.657 e CID 024.244.018-53), brasileiro, cirurgião dentista, casado no regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei nº 6.515/77, com MARIOD FUGIMURA, residente e domiciliado nesta Capital, onde reside a Rua das Glórias, nº 844, Vila Santa Catarina, pelo valor de Cr\$ 460.000, em cumprimento à averbação nº 265, feita à margem da inscrição de loteamento nº 810.
Data da matrícula.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
Oficial

Av.2/165.763:- Por escritura de 24 de maio de 2006, do 13º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3627, páginas 221/226, e de conformidade com o recibo de impostos do exercício de 2006, expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo, e planta da quadra nº 307 do setor fiscal municipal nº 165, procede-se a presente para constar que o imóvel é lançado atualmente pelo contribuinte 165.307.0017-9.
Data: 12 de junho de 2006.

VIGENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

- Continua no verso -

CNM: 111179.2.0165763-03

ONR

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula

165.763

ficha

01 verso

R.3/165.763:- Por escritura de 24 de maio de 2006, do 13º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3627, páginas 221/226, KAHOR FUGIMURA, RG nº 2.195.657-SSP/SP, CPF/MF nº 024.244.018-53, cirurgião dentista, e sua mulher, MARICO FUGIMURA, RG nº 2.293.533-SSP/SP, CPF/MF nº 024.244.018-53, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Coriolano Durant, nº 844, Vila Santa Catarina, venderam o imóvel a SUPERMERCADOS SATMO LTDA., CNPJ/MF nº 43.363.456/0001-29, com sede nesta Capital, na Estrada do M'Boi Mirim, nº 4.162, Jardim Ângela, pelo preço de R\$40.000,00.-
Data:- 12 de junho de 2006.

VICENTE DE AQUINO GALEMI
Oficial Substituto

R.4/165.763:- Por escritura de 24 de maio de 2006, do 13º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3627, páginas 221/226, SUPERMERCADOS SATMO LTDA., já qualificado, hipotecou o imóvel, juntamente com outro, a KAHOR FUGIMURA e sua mulher MARICO FUGIMURA, também já qualificados, para garantia da dívida de R\$90.000,00, a ser paga por meio de 9 (nove) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$10.000,00, cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 24/06/2006 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final solução, na forma do título. Integra, também, a garantia hipotecária, o imóvel objeto da matrícula nº 165.762.-

Data:- 12 de junho de 2006.

VICENTE DE AQUINO GALEMI
Oficial Substituto

Av.5/165.763:- Por instrumento particular de 23 de março de 2007, procedeu-se o cancelamento do R.4 de hipoteca, por autorização dos credores KAHOR FUGIMURA e sua mulher MARICO FUGIMURA, já qualificados.-

Data:- 08 de maio de 2007.

Vicente de Aquino Galemi
Oficial Substituto

- Continua na ficha 02 -

CNM: 111179.2.0165763-03



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

165.763

fiche

02

Continuação

Av.6/165.763:- Por requerimento de 19 de dezembro de 2007, e de conformidade com o instrumento particular da vigésima segunda alteração e consolidação de contrato social datado de 22 de agosto de 2007, registrado sob o nº 312.470/07-1 em 29/08/2007 na JUCESP, procede-se a presente para constar que **SUPERMERCADOS SATMO LTDA** teve sua razão social alterada para **SATMO COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA**.

Data: 04 de janeiro de 2008.



VICENTE DE AQUINO SALEMI
Oficial Substituto

Av.07/165.763: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº.1.362.842-12/07/2021)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP da Comarca de São Paulo – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região – Estado de São Paulo – Processo nº 10040010920205020717, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens n. 202107.0116.01701921-IA-021, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de SATMO COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA (SUPERMERCADOS SATMO)**, CNPJ/MF nº 43.363.456/0001-29

Data: 20 de julho de 2021.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
SANDRA APARECIDA DOS SANTOS:14654532889
Hash: C1050C62EE913FE4990F18A5E3367EC7
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.08/165.763: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº.1.366.981-04/08/2021)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP da Comarca de São Paulo – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região – Estado de São Paulo – Processo nº 10001512820205020434 conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens n. 202107.2707.01737448-IA-870, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de SATMO COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA (SUPERMERCADOS SATMO)**, CNPJ/MF nº

- Continua no verso -



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula
165.763

ficha
02

43.363.456/0001-29.

Data: 09 de agosto de 2021.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
SANDRA APARECIDA DOS SANTOS:14654532889
Hash: 10B2F6C77D3A03DB58F9CE87D5FD5A3D
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.09/165.763: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.468.075 - 01/06/2023)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão enviada pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP – Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região – Estado de São Paulo – Processo nº 10008312820205020720, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202305.2212.02716939-IA-550, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **SATMO COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA (SUPERMERCADOS SATMO)**, CNPJ/MF nº 43.363.456/0001-29.
Data: 12 de junho de 2023.

(Selo digital: 1111793E1000000152747523U)

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente
Escrevente autorizado: ANDRESSA C S SILVA
Hash: 21468075-D98C27F0-0744-49E2-89C2-BE654A98873A

Av.10/165.763: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.520.380 - 29/04/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo – Foro Central Cível – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Processo nº 10574025220198260100, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **SATMO COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 43.363.456/0001-29.

Data: 03/05/2024

(Selo digital: 1111793E1000000185892624B)
Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS
Hash: 41520380-41B590ED-89D5-49CB-AB96-6FA47326178E

Continua na ficha 03

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS nº 11.117-9
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Continuação

CNM
111179.2.0165763-03
Matricula
165.763
Ficha
03

Av.11/165.763: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.577.165 - 20/02/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1º Ofício de Falência e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo - Tribunal de Justiça. Estado de São Paulo - Processo nº 00113539120248260100, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202501.3114.03812210-IA-455, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de SATMO COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA - FALIDO, CNPJ/MF 43.363.456/0001-29.**

Data: 26/02/2025

Selo digital: 1111793E1000000223159125Z

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado SANDRA APARECIDA SANTOS; e assinado digitalmente pelo Oficial Plínio Antonio Chagas.

Hash: 41577165-221DADAB-8DCE-45A4-9BCC-BB6E23EBF4E3

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,13**

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

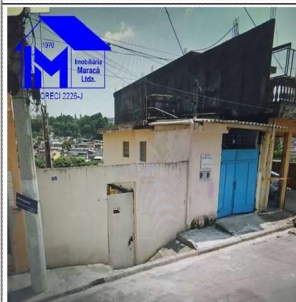
10 DADOS DE MERCADO



Amostra n.º 1		Código		Data: 25/06/2025	
Link	https://www.imoveiweb.com.br/propriedades/terreno-metro-capao-redondo-zoneamento-zeu-2956246385.html				
Endereço:	Rua Miguel Aza				
Bairro:	Capão Redondo		Cidade:	São Paulo	UF: SP
Fonte/ telefone:	Apoyo Consultoria Imobiliária - (11) 23692433			Idade aparente :	0
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	Não Aplica	Estado de conservação	
				0	
Terreno (m2)	631,00	Testada	18,00	Área construída (m2)	0,00
Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000	Área total(m2)	0,00
N.º dormitório	0	N.º suite	0	N.º vagas	0
Preço de venda		R\$ 1.100.000,00	R\$/ m² construção	R\$ -	R\$/ m² terreno R\$ 1.743,26
Obs.: Terreno sem benfeitorias próximo ao Metro Capão Redondo					



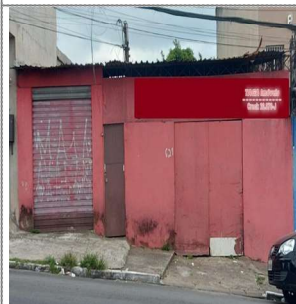
Amostra n.º 2		Código		Data: 25/06/2025	
Link:		https://www.imoveiweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-capao-redondo-3003820792.html			
Endereço:		Rua Domingos Elias de Almeida			
Bairro:		Capão Redondo		Cidade:	São Paulo
UF:		SP			
Fonte/ telefone:		Revenda Imóvel - (11) 94313-1335		Idade aparente : 0	
Tipo:		Terreno		Padrão de construção: Não Aplica	
				Estado de conservação : 0	
Terreno (m2)		475,00		Testada 15	
Área útil (m2)		0,00		Área construída (m2) 0,00	
		Área comum(m2)		0,000	
N.º dormitório 0		N.º suíte 1		Área total(m2) 0,00	
				N.º vagas Status a venda	
Preço de venda R\$ 691.000,00		R\$/ m² construção		R\$ -	
Obs.: Terreno sem benfeitorias próximo ao Metro Capão Redondo				R\$/ m² terreno R\$ 1.454,74	



Amostra n.º 3		Código		Data: 25/06/2025	
Link:		https://www.imoveiweb.com.br/propriedades/terreno-230-m-com-3-casas-antigas-jardim-colegio-3012867957.html			
Endereço:		Rua Cleonice, 41			
Bairro:		Capão Redondo	Cidade:	São Paulo	UF: SP
Fonte/ telefone:		Imobiliária Maracá - (11) 95305-0272			Idade aparente : 0
Tipo: Terreno		Padrão de construção:		Não Aplica	Estado de conservação : 0
Terreno (m2)		230,00	Testada	10	Área construída (m2) 0,00
Área útil (m2)		0,00	Área comum(m2)	0,000	Área total(m2) 0,00
N.º dormitório 0		N.º suíte 0		N.º vagas 0	Status a venda
Preço de venda R\$ 430.000,00		R\$/ m² construção R\$ -		R\$/ m² terreno R\$ 1.869,57	
Obs.: Terreno com benfeitorias próximo ao Metro Capão Redondo					



Amostra n.º 4		Código		Data: 25/06/2025	
Link:		https://www.imoveiweb.com.br/propriedades/terreno-401-m-com-frente-para-3-ruas-capao-redondo-3013279371.html			
Endereço:		Rua Fermela			
Bairro:		Capão Redondo	Cidade:	São Paulo	UF: SP
Fonte/ telefone:		Imobiliária Maracá - (11) 95305-0272			Idade aparente : 0
Tipo: Terreno		Padrão de construção: Não Aplica		Estado de conservação: 0	
Terreno (m2)		401,00	Testada	15	Área construída (m2) 0,00
Área útil (m2)		0,00	Área comum(m2)	0,000	Área total(m2) 0,00
N.º dormitório 0		N.º suíte 0		N.º vagas 0	Status a venda
Preço de venda R\$ 700.000,00		R\$/ m² construção R\$ -		R\$/ m² terreno	R\$ 1.745,64
Obs.: Terreno com benfeitorias próximo ao Metro Capão Redondo					



Amostra n.º	5		Código		Data: 25/06/2025		
Link:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-comercial-parque-santo-antonio-3008110109.html						
Endereço:	Rua Deocleciano de Oliveira Filho, 621						
Bairro:	Capão Redondo			Cidade:	São Paulo	UF: SP	
Fonte/ telefone:	Taga Imóveis - (11) 5511-7133				Idade aparente :	0	
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	Não Aplica		Estado de conservação	0	
Terreno (m²)	250,00		Testada	10	Área construída (m²)	0,00	
Área útil (m²)	0,00		Área comum(m²)	0,000		Área total(m²)	0,00
N.º dormitório	0		N.º suíte	0		N.º vagas	0
Preço de venda		R\$ 650.000,00	R\$/ m² construção	R\$ -	R\$/ m² terreno	R\$ 2.600,00	
Obs.: Terreno com benfeitorias em avenida comercial							

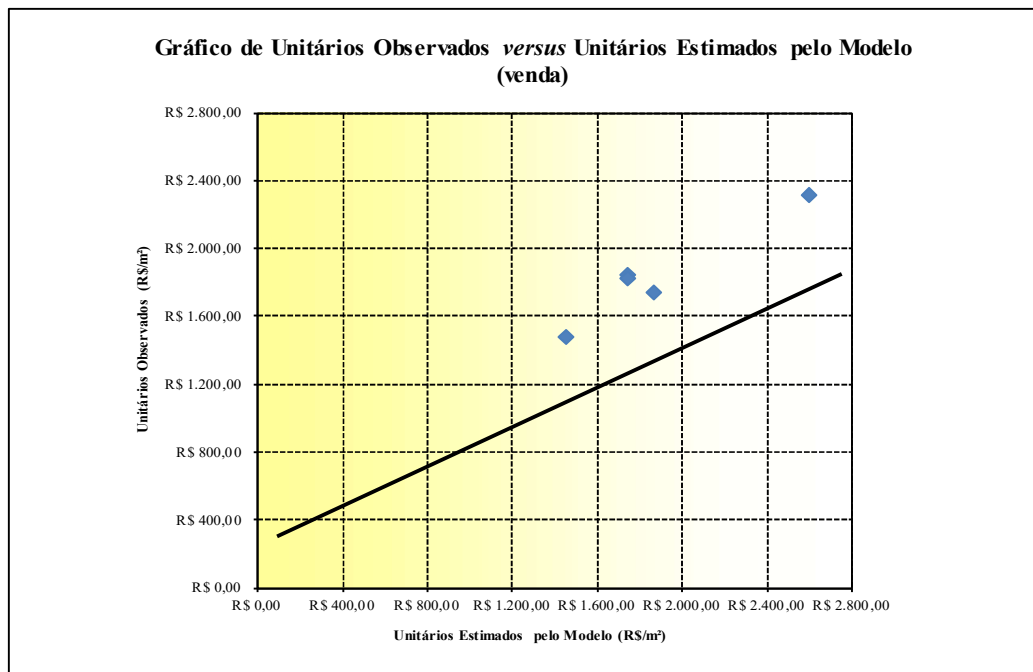
10.1 MEMORIAL DE CÁLCULO

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO MATRÍCULA Nº 163.762

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Zona	Padrão	Conserv.	Esquina	Fator Área	Topografia	Infraestrutura	V.U.Final
1	R\$ 1.743,26	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,123	1,00	1,00	R\$ 1.839,72
2	R\$ 1.454,74	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,084	1,00	1,00	R\$ 1.481,69
3	R\$ 1.869,57	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,990	1,00	1,00	R\$ 1.739,17
4	R\$ 1.745,64	0,94	1,00	1,00	1,00	1,05	1,061	1,00	1,00	R\$ 1.827,77
5	R\$ 2.600,00	0,94	0,95	1,00	1,00	1,00	1,000	1,00	1,00	R\$ 2.309,58
6										
7										
8										
9										
10										
Média =										R\$ 1.839,59
limite superior = + 30%										R\$ 2.391,46
limite inferior = - 30%										R\$ 1.287,71
amostra fora da média										Não há

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Terreno (m²)	250,00
Área Terreno (R\$ / m²)	R\$ 1.839,59
Valor Total	R\$ 459.896,43
Valor adotado	R\$ 460.000,00

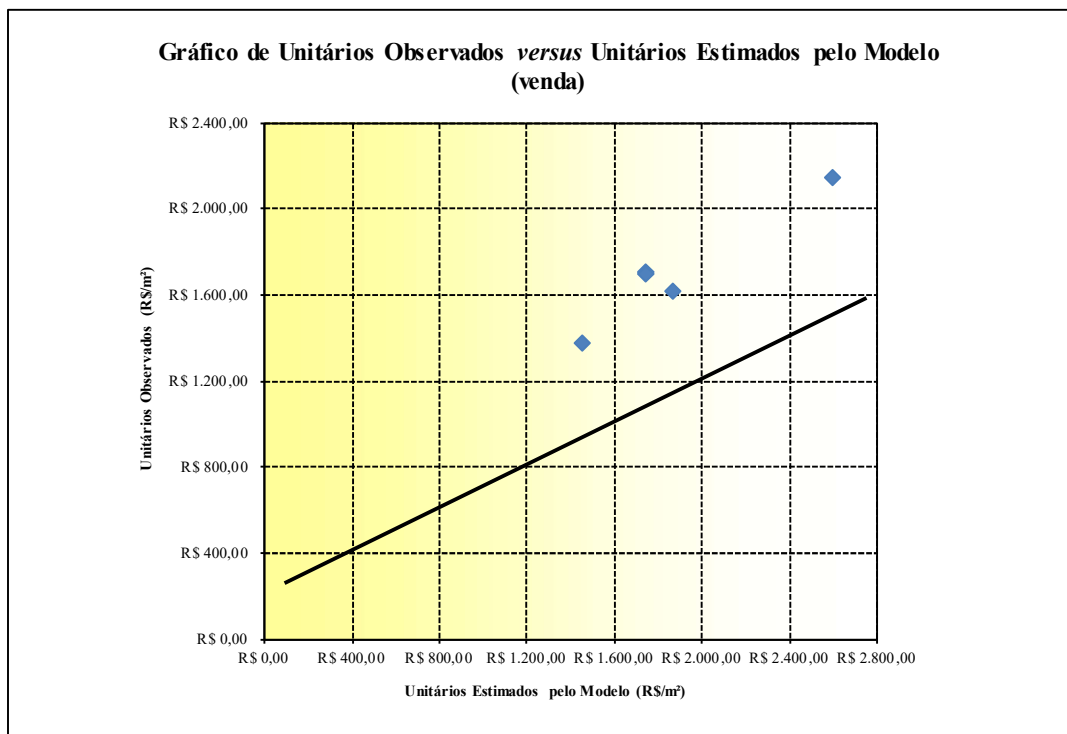


PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO
MATRÍCULA Nº 163.763

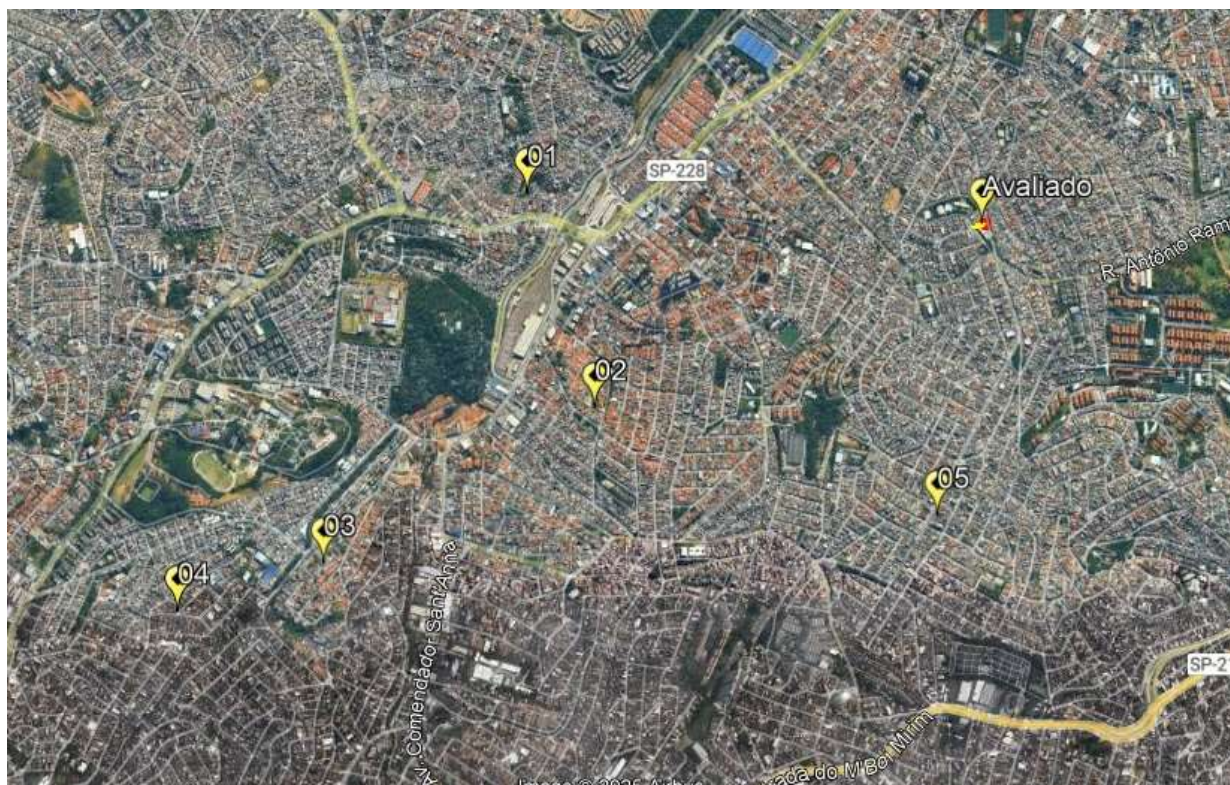
Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Zona	Padrão	Conserv.	Esquina	Fator Área	Topografia	Infraestrutura	V.U.Final
1	R\$ 1.743,26	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,041	1,00	1,00	R\$ 1.705,87
2	R\$ 1.454,74	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,005	1,00	1,00	R\$ 1.373,88
3	R\$ 1.869,57	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,918	1,00	1,00	R\$ 1.612,63
4	R\$ 1.745,64	0,94	1,00	1,00	1,00	1,05	0,984	1,00	1,00	R\$ 1.694,79
5	R\$ 2.600,00	0,94	0,95	1,00	1,00	1,00	0,927	1,00	1,00	R\$ 2.141,54
6										
7										
8										
9										
10										
Média =										R\$ 1.705,74
limite superior = + 30%										R\$ 2.217,47
limite inferior = - 30%										R\$ 1.194,02
amostra fora da média										Não há

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Terreno (m²)	457,50
Área Terreno (R\$ / m²)	R\$ 1.705,74
Valor Total	R\$ 780.377,50
Valor adotado	R\$ 780.000,00



10.2 LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Razão Social/Contratante:

MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL;

CNPJ:

10.915.046/0001-94;

Finalidade:

Avaliação de Imóvel Urbano;

Objetivo:

Determinação do valor justo de Mercado

Objeto da avaliação:

Imóvel Residencial – Matrícula nº 82.245 – 11º C. R. I. São Paulo – SP.

Localização:

Rua Carlos de Queirós, nº. 45, Vila Sofia, São Paulo – SP

EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenharia de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável técnico:** André Nunes Oliveira;
- **CREA/SP:** 5069860640.

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA¹, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT². A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR³ 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos).

¹ CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

² ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

³ NBR – Norma Brasileira.

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL	4
3 VISTORIA	5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
4.1 ASPECTOS GERAIS	5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA	6
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS	6
5 DOCUMENTAÇÃO	6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	7
6.1 LOCALIZAÇÃO	7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	9
6.2.1 DETALHES DO TERRENO	9
6.2.2 DETALHES DAS BENFEITORIAS	9
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO	10
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	10
8.2 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	14
8.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO	15
8.4 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	16
9 ANEXOS	20
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL	20
9.2 DOCUMENTAÇÃO	22
10 DADOS DE MERCADO	29
10.1 MEMORIAL DE CÁLCULO	30
10.2 LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS	31

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

A) VALOR DO TERRENO
R\$ 974.000,00 (Novecentos e Setenta e Quatro Mil Reais)
B) VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS
R\$ 593.000,00 (Quinhentos e Noventa e Três Mil Reais)
C) (A+B) VALOR DE MERCADO
R\$ 1.567.000,00 (Um Milhão Quinhentos e Sessenta e Sete Mil Reais)

Metodologia:	Tratamento de dados:
Comparativo Direto de Dados de Mercado	Homogeneização por Fatores
Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
Grau II	Grau III

2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 25 de junho de 2025.



Eng. Civil André Nunes Oliveira

Responsável Técnico e Legal

CREA: 5069860640

3 VISTORIA

A vistoria do imóvel sobre avaliação foi realizada no dia 25 de junho de 2025, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

Foi efetuado vistoria remota do imóvel, sendo realizado levantamentos por imagens de satélite e visualização dos aspectos locais pelos sites do google Earth e Google Maps.

Em relação ao imóvel, a vistoria tem o intuito de verificar a localização, a existência, as condições, o padrão de construção, a situação, a vocação e etc.

Já na região, a inspeção indicará a infraestrutura urbana, equipamentos urbanos, condições de acesso, características e ofertas de imóveis ao redor.

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS GERAIS

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), instituto público voltado para estudos estatísticos dos municípios brasileiros. Seguem algumas informações do município onde se encontra o imóvel avaliando.

- Área: 1.521,202 km² (2022);
- População Estimada: 11.895.578 habitantes (2022);
- Densidade demográfica: 7.528,26 habitantes/km² (2022);
- PIB per capita: R\$ 66.872,84 (2021);
- IDH-M: 0,805 (2010)

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região possui infraestrutura necessária para se ter uma satisfatória qualidade de vida e consequentemente de trabalho. A zona urbana em questão contempla sistema viário com vias de pavimentação asfáltica, transporte público, coleta de resíduos, rede de água, rede elétrica, rede de esgoto e rede telefônica/Internet/TV.

4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. A zona urbana em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária, shopping e comércio local), de saúde (Clínicas e Postos), de lazer (Praças e Parques) e religioso (Igreja).

5 DOCUMENTAÇÃO

Foi disponibilizado cópia das matrículas nº 82.245 do 11º. C. R. I. de São Paulo – SP. Cópia do referido documento encontra-se anexo ao laudo.

Cabe ressaltar que a documentação é utilizada apenas para complemento da vistoria realizada, auxiliando na descrição do imóvel, não sendo de nossa responsabilidade a verificação da situação legal do imóvel.

Av.5 e Av.6 descreve que o imóvel foi transmitido ao patrimônio das empresas **MOTOYAMA PARTICIPAÇÕES S/A** e **NOBUCOPAR PARTICIPAÇÕES S/A**, contudo, mesmo havendo de existir indisponibilidades em nome do **FALIDO SATMO COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA**, a Av.07 consta que o bem foi alienado fiduciariamente à **REDASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA**.

Dessa forma, registra-se que a análise técnica foi realizada com base na documentação efetivamente disponibilizada nos autos até o momento. Eventuais informações omitidas nas certidões podem impactar, ainda que de forma pontual, na caracterização jurídica ou na avaliação do imóvel, razão pela qual está limitação é expressamente consignada no presente laudo, por cautela técnica e metodológica.

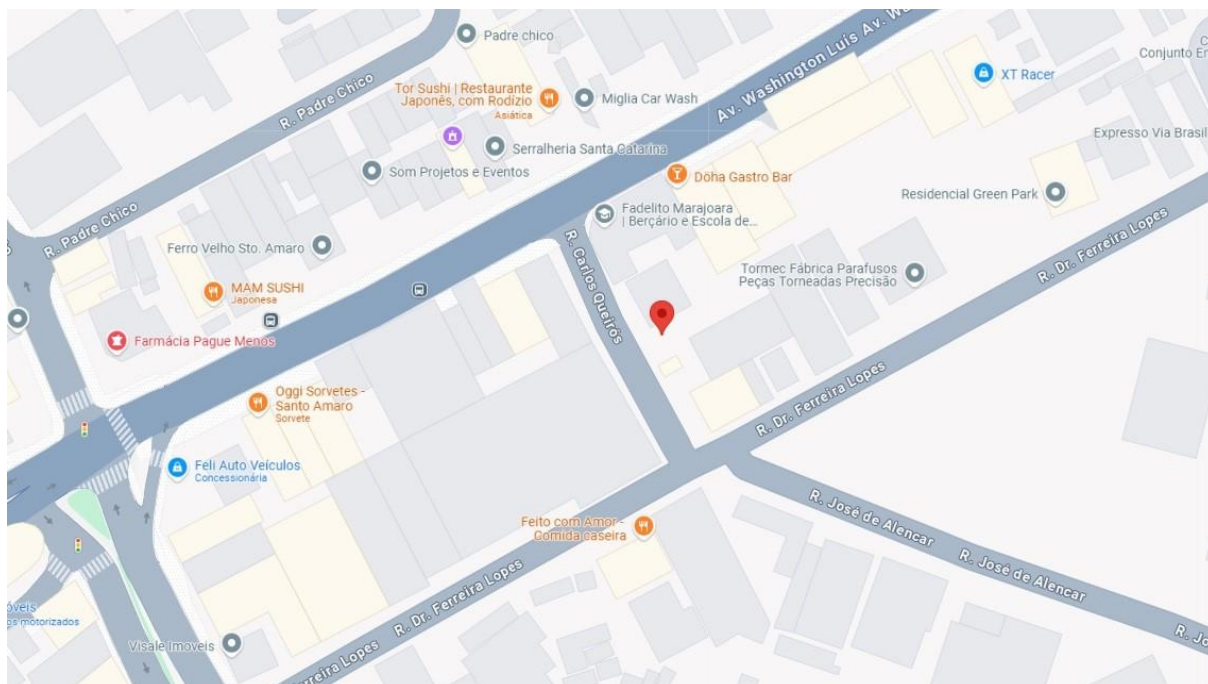
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

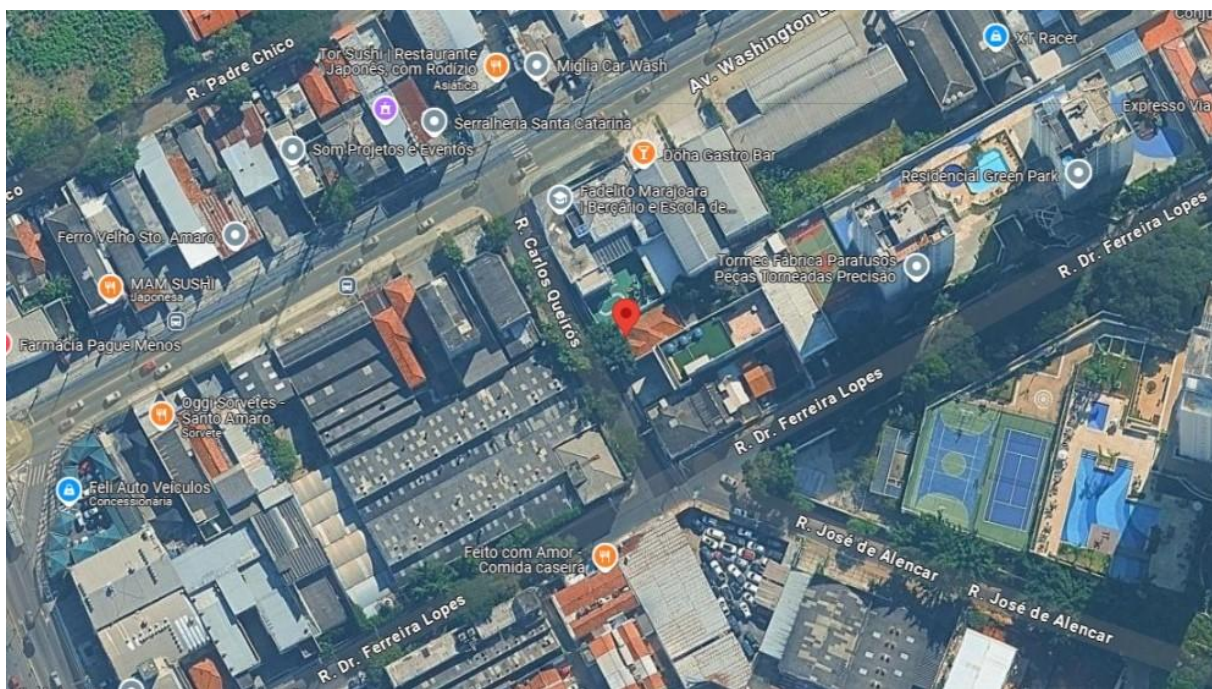
O imóvel em avaliação está localizado na frente para à Rua Carlos de Queirós, nº. 45, Vila Sofia, São Paulo – SP. A via rápida do avaliando possui fluxo moderado de pessoas e veículos, recebe pavimentação de asfáltica.



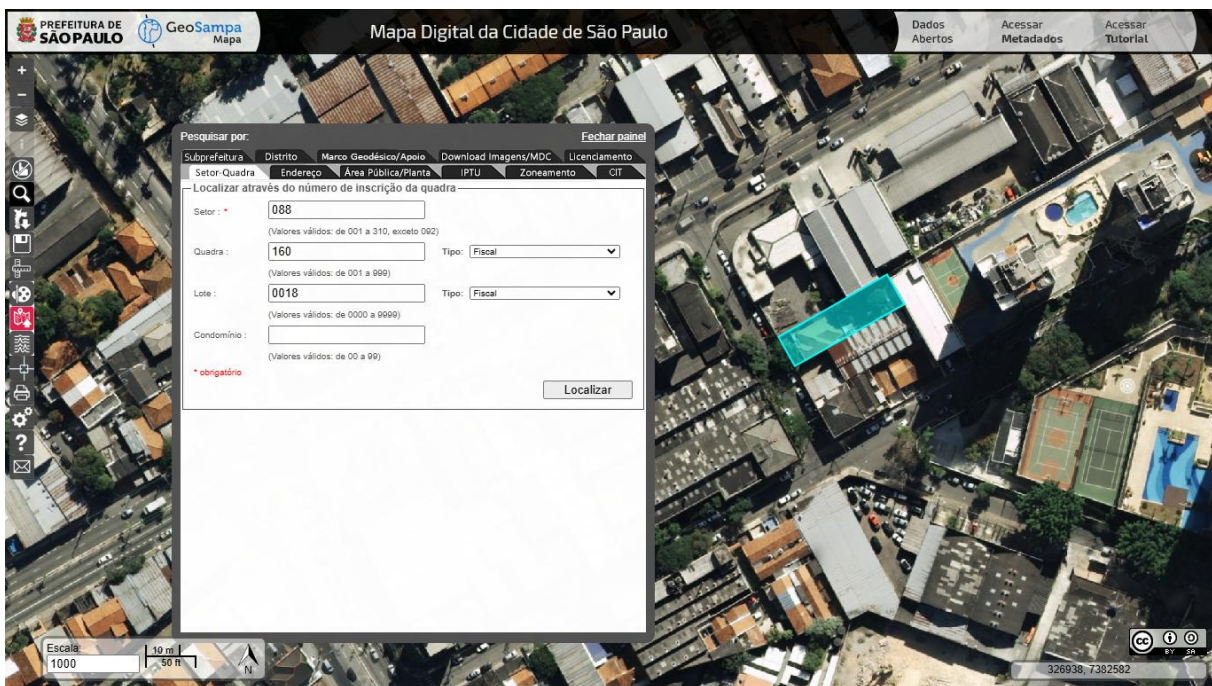
DETALHES DA VIA DE LOCALIZAÇÃO



MAPA DE LOCALIZAÇÃO



DETALHES DO SATÉLITE



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

6.2.1 Detalhes do Terreno

Matrícula =	82.245
Inscrição Municipal =	088 160 0018-1
Terreno =	435,10 m²
Situação na quadra =	Meio de Quadra
Formato =	Irregular
Topografia =	Plano
Dimensões	
Testada =	10,75 metros
Lateral Direita =	40,00 metros
Lateral Esquerda =	40,00 metros
Fundos =	11,05 metros
Coordenadas geográficas =	23°39'29.6"S 46°41'48.3"W

6.2.2 Detalhes das Benfeitorias

Área Construída =	255,00 m²
Padrão Construtivo (Ibape) =	Casa Padrão Médio Normal
Coefficiente de Acabamento (IBAPE) =	1,386
Estado de Conservação =	Regular
Idade Aparente =	20 Anos
Vida Útil =	60 Anos
Ross Heidecke =	0,778
Coef. Ross Heidecke x (1 - R) (FOC) =	0,5438

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Está localizado em região dotada de boa infraestrutura, boa oferta de serviços e comércios.

Referente as características intrínsecas o imóvel é favorecido devido as suas amplas dimensões, frente projetada com alta visibilidade. Apresenta estado de conservação entre novo e regular, seguindo os critérios de Ross-Heidecke, com idade aparente de 20 anos e padrão construtivo normal.

Observando o mercado e contatos com imobiliárias da região, é possível encontrar um número médio de ofertas e transações de imóveis semelhantes ao avaliando na região.

Portanto, o desempenho de mercado é tratado como normal, sendo absorvido pelo mercado a médio/longo prazo. Baseado no mercado, nas características da região e nas características do imóvel, o diagnóstico de mercado torna-se favorável

8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

8.1.1 Levantamento de Dados

A NBR 14.653 fornece algumas recomendações para a realização de uma busca de dados adequada.

De acordo com a norma, primeiramente, deve ser feita uma análise do mercado na região do imóvel avaliando, caracterizando e delimitando. Na pesquisa, o engenheiro deve coletar, na medida do possível, o maior número de imóveis com características similares às do avaliando e selecionar as variáveis com maior influência na formação do valor de mercado do imóvel avaliando.

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

8.2.1.2.1 “Variável dependente: Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento) bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida”.

8.2.1.2.2 “Variáveis independentes: As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa”.

Assim, é possível obter amostras que explicam melhor o comportamento do mercado na região do avaliando e realizar uma análise apropriada.

Para o laudo em questão, entramos em contato com imobiliárias, corretores, cidadãos da região e banco de dados interno são obtidas informações de imóveis ofertados ou transacionados com características semelhantes ao imóvel avaliando. Os dados dos elementos amostrais se encontram anexo ao laudo.

8.1.2 Tratamento de Dados

Na etapa de tratamento de dados é recomendado pela norma, a análise dos dados de mercado e a elaboração gráficos que mostram, de forma simplificada, sem considerar todas as informações disponíveis, as relações das amostras de acordo com as variáveis de cada uma.

Pelos gráficos é possível identificar a correlação das amostras, a variação das características de cada amostra e do avaliando, anormalidades e outras propriedades. Pelo gráfico de Preços observados x Valores Estimados é possível verificar um maior poder de predição do modelo estatístico, que ocorre quando os pontos se encontrarem próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Para o cálculo da avaliação, foi necessária uma homogeneização dos valores de venda dos equipamentos tomadas como comparativos. Esta homogeneização foi feita baseando-se nos fatores que mais influem no preço de revenda de equipamentos usadas desta natureza.

Os valores adotados nestes fatores foram estimados considerando as diferenças dos elementos comparativos às do avaliando, para que o valor final homogeneizado destes elementos reflitam a maior proximidade possível das condições do objeto em avaliação. Estes fatores são os seguintes:

8.1.3 Custo das construções e benfeitorias (CC)

O Método utilizado é o Método de Quantificação de Custos, metodologia de avaliação apresentada pela NBR 14.653. Esse procedimento reúne o custo das benfeitorias existentes no imóvel avaliando, utilizando o custo unitário básico da construção, que é calculado por diversas instituições, como o Sinduscon (CUB), a revista Pini (CUPE), a Caixa Econômica Federal e IBGE (SINAPI) e o IBAPE/SP (VEIU), acompanhados da depreciação física das edificações, além desses, o custo poderá ser estimado através de um orçamento.

8.1.3.1 Custo unitário das construções e benfeitorias

Para estimar o custo das construções e benfeitorias, adotaremos a metodologia definida pela NBR 12.721:1999.

$$C = \left[CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S} \right] \times (1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L)$$

Onde:

C - Custo unitário de construção por m² de área equivalente de construção;

CUB - Custo unitário básico, calculado pelo Sinduscon;

OE - Orçamento de elevadores;

OI - Orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interphones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe - Orçamento de fundações especiais;

OFd - Orçamento de fundações diretas;

S - Área equivalente de construção, de acordo com a NBR 12.721:1999;

A - Taxa de administração da obra;

F - Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L - Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

A expressão $(1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L)$, corresponde aos Benefícios e Despesas Indiretas (BDI), segundo a NBR 14.653-2. Anexo o memorial de cálculo.

8.1.3.2 Depreciação física

A depreciação física é a perda das condições iniciais, através de desgastes, devido a sua utilização, a natureza ou obsolescência, algo que interfere negativamente no valor da edificação.

Existem duas metodologias, podendo ser calculada por meio de orçamento analítico recompondo o imóvel na condição de novo, ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leva em conta a idade e o estado de conservação da edificação.

A metodologia usada foi a aplicação do coeficiente de depreciação sobre as edificações, adotando para efeito de cálculo o critério de Ross-Heidecke, que utiliza a relação entre idade e vida útil, junto ao estado de conservação da edificação para obter o coeficiente de depreciação (K). Anexo o memorial de cálculo.

8.1.4 Fator de Comercialização (FC)

O fator de comercialização representa a tendência de valorização do imóvel conforme o mercado no momento da avaliação, podendo ser maior ou menor do que a unidade.

De acordo com as condições do mercado e as características do imóvel, foi adotado um fator de comercialização igual a 1,00.

8.2 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

8.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO

Conforme definição retro apresentada o valor de mercado do imóvel é obtido a partir do valor do terreno mais o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, conforme fórmula abaixo:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor de terreno = R\$ 974.000,00;

VB é o valor das edificações e benfeitorias = R\$ 593.000,00

FC é o fator de comercialização = 1,00 – Utilizou-se um fator de comercialização de 1,00 considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

$$VI = (VT = 974.000,00) \times 1,0 + (VB = 593.000,00) \times 1,0 = R\$ 1.567.000,00$$

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatórios, o valor de mercado do imóvel avaliando, em junho de 2025, corresponde, por arredondamento, a:

D) VALOR DO TERRENO
R\$ 974.000,00 (Novecentos e Setenta e Quatro Mil Reais)
E) VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS
R\$ 593.000,00 (Quinhentos e Noventa e Três Mil Reais)
F) (A+B) VALOR DE MERCADO
R\$ 1.567.000,00 (Um Milhão Quinhentos e Sessenta e Sete Mil Reais)

8.4 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

8.4.1 Grau de Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação conforme B.5.2.	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50
NOTA Observar subseção 9.1.				

8.4.2 Grau atingido

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (Tabela 5 do item 9.2.3.2 da Norma):

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

8.4.3 Grau de precisão

Quanto à especificação da seguinte avaliação e seu enquadramento quanto ao grau de **Precisão**, este trabalho atende ao **grau III** (Tabela 3 do item 9.2.2 da Norma):

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	30% - 50%	>50%
NOTA Observar subseção 9.1.			

Tabela 6 - Graus de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Estimativa do custo direto	Utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando, idade, estado e vida útil.	2
Total:			6

TABELA 7 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS

GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	7	5	3
ITENS OBRIGATÓRIOS NO GRAU CORRESPONDENTE	1, COM OS DEMAIS NO MÍNIMO GRAU II	1 E 2 NO MÍNIMO GRAU II	TODOS, NO MÍNIMO NO GRAU I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :			II

TABELA 10 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (ABNT NBR 14653-2:2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO	#DIV/0!	2
2	ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	2
3	ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO	JUSTIFICADO	2
TOTAL:			06

TABELA 11 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS			
GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	8	5	3
ITENS OBRIGATÓRIOS NO GRAU CORRESPONDENTE	1 E 2, COM 3 NO MÍNIMO GRAU II	1 E 2 NO MÍNIMO GRAU II	TODOS, NO MÍNIMO NO GRAU I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :			II

9 ANEXOS

9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



DETALHES DO IMÓVEL



DETALHES DO IMÓVEL

9.2 DOCUMENTAÇÃO

Operator Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 52.245 ficha 1

São Paulo, 21 de julho de 1980

CNM: 111179.2.0082245-06

IMÓVEL:- FREDIO situado à Rua Carlos de Queiroz, nº 45, antiga Rua = Jose de Alencar, antes Rua Julia, na Vila Sofia, no 29º Subdistrito = Santo Amaro, e seu terreno distante 40 m da esquina da Auto Estrada, lado esquerdo de quem desce a Rua Carlos de Queiroz, medindo 10,75m de frente, por 40 m de frente aos fundos, de ambos os lados, tendo = nos fundos a largura de 11,05 m, encerrando a área de 435,20 m2, com frontando de um lado com o lote 2, de outro lado com João Fabrete, e nos fundos com o lote 4.- CONTRIBUINTE:- 088.160.0018-1.

PROPRIETARIOS:- AUGUSTO ALVES, (RG.917.559), e s/m. AMALIA CECILIA ALVES, (RG. 8.696.911), ambos portugueses, do comercio, (CIC. em comum 620.224.748-72), domiciliados nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcr. 264.354, deste Registro.

R.1/82.245:- Por escritura de 08/04/88, do 22º Cartório de Notas d/ Capital, livro 1.845, fls. 15, o imóvel foi vendido a AKIO MOTOYAMA, (RG.3.787.735), japonês, e s/m. NOBUCCO MOTOYAMA, (RG.4.491.338), brasileiro, ambos do com., (CIC. em comum 111.032.868-20), dom. n/ Capital, por R\$2.000.000,00.- Data da matrícula.

R.2/82.245:- Pela escritura referida no R.1, o imóvel foi dado em HIPOTECA a AUGUSTO ALVES e sua mulher AMALIA CECILIA ALVES, já qualificados, para garantia da dívida de R\$1.000.000,00, pagavel por meio de 10 prestações mensais, com juros a 12% a.a., na forma do título.- Data da matrícula.

Av.3/82.245:- Por instrumento particular de 14 de setembro de 1989, fica CANCELADA a R.2 de hipoteca, por terem os credores AUGUSTO ALVES e sua mulher AMALIA CECILIA ALVES, recebido de seus devedores AKIO MOTOYAMA e sua mulher NOBUCCO MOTOYAMA, tudo o que lhes era devido. Data: 16 de outubro de 1989.

Av.4/82.245:- NÚMERO DO RG
Pela escritura lavrada em 02 de outubro de 2009, pelo 23º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 3.110, páginas 235/240, foi autorizada a presente averbação, a fim de constar que o número correto do RG de NOBUCCO

continua no verso



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

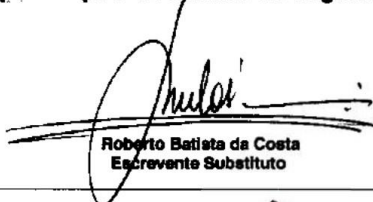
matrícula

82.245

ficha

01 verso

MOTOYAMA é **4.491.938-4-SSP/SP** e não como constou no registro nº 1, conforme prova a carteira de identidade expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo.
Data:- 29 de outubro de 2009


Roberto Batista da Costa
Escritor Substituto

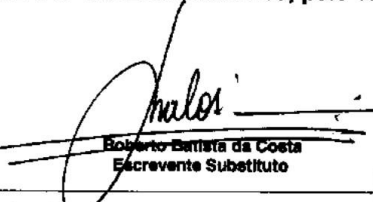
R.5/82.245:- CONFERÊNCIA DE BENS

Pela escritura lavrada em 02 de outubro de 2009, pelo 23º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 3.110, páginas 235/240, **AKIO MOTOYAMA**, portador da cédula de identidade de estrangeiro RNE nº W305198-L-SE/DPMF/DPF, antes RG nº 3.787.735, inscrito no CPF/MF sob o nº 111.432.668-20, japonês, e sua mulher **NOBUKO MOTOYAMA**, portadora da carteira de identidade RG sob o nº 4.491.938-4-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 396.361.638-90, brasileira, empresários, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Carlos de Queiros, nº 45, transmitiram a metade ideal do imóvel, a título de conferência de bens para integralização de capital social a **MOTOYAMA PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede nesta Capital, na Rua Carlos de Queiros, nº 45, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.423.537/0001-18, pelo valor de R\$ 10.412,00.
Data:- 29 de outubro de 2009


Roberto Batista da Costa
Escritor Substituto

R.6/82.245:- CONFERÊNCIA DE BENS

Pela escritura lavrada em 02 de outubro de 2009, pelo 23º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 3.110, páginas 229/234, **NOBUKO MOTOYAMA** e seu marido **AKIO MOTOYAMA**, já qualificados, transmitiram a metade ideal do imóvel, a título de conferência de bens para integralização de capital social a **NOBUCOPAR PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede nesta Capital, na Rua Carlos de Queiros, nº 45, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.423.547/0001-53, pelo valor de R\$ 10.412,00.
Data:- 29 de outubro de 2009


Roberto Batista da Costa
Escritor Substituto

Continua na ficha 02

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis





Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

82.245

ficha

02

Continuação

R.7/82.245: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.272.474 - 19/07/2019)

Pelo instrumento particular de 10 de junho de 2019, rratificado pelo instrumento particular de 10 de julho de 2019, ambos com força de escritura pública, na forma da Lei Federal 9.514/97, **NOBUCOPAR PARTICIPACOES S/A**, CNPJ/MF nº 10.423.547/0001-53, com sede nesta Capital, na Rua Carlos de Queiros, nº 45, Bairro Vila Sofia; e **MOTOYAMA PARTICIPACOES S/A**, CNPJ/MF nº 10.423.537/0001-18, com sede nesta Capital, na Rua Carlos de Queiros, nº 45, Bairro Vila Sofia, **alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, juntamente com outro, a REDASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA**, CNPJ/MF nº 13.037.768/0001-81, com sede nesta Capital, Avenida Cidade Jardim, nº 400, 14º andar, Jardim Paulistano, pelo valor total de R\$1.500.000,00, para garantia dos seguintes contratos: (i) contrato de cessão de créditos nº 5607 celebrado em 05/06/2019, entre a devedora anuente e o Red Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Multisetorial LP (doravante "Fundo Multisetorial"), inscrito no CNPJ/MF nº 08.632.394/0001-02, para a qual a credora fiduciária atua como gestora, nos termos da Instrução CVM 356, e como agente de garantia, nos termos do referido contrato de cessão, tendo por objeto a negociação de direitos creditórios; (ii) contrato de cessão de créditos nº 464 celebrado em 05/06/2019, entre a devedora anuente e o Red Asset de Investimentos em Direitos Creditórios Real LP (doravante "Fundo Red Asset Real"), inscrito no CNPJ/MF nº 17.250.006/0001-10, para o qual a credora fiduciária atua como gestora, nos termos da Instrução CVM 356, e como agente de garantia, nos termos do referido contrato de cessão, tendo por objeto a negociação de direitos creditórios; e (iii) contrato de cessão de créditos nº 4951 celebrado em 05/06/2019, entre a devedora anuente e o Red Performance Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios NP (doravante "Fundo Red Asset Real"), inscrito no CNPJ/MF nº 11.489.344/0001-22, para o qual a credora fiduciária atua como gestora, nos termos da Instrução CVM 356, e como agente de garantia, nos termos do referido contrato de cessão, tendo por objeto a negociação de direitos creditórios, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, contados a partir de 10/06/2019, com a possibilidade de vencimento antecipado, conforme previsto no instrumento de 10/06/2019 e nos contratos garantidos, na forma e condições estabelecidas no título. Valor do imóvel para efeitos de venda em público leilão: R\$880.000,00. Integra a presente garantia o imóvel objeto da matrícula nº 266.578, deste Registro.

Data: 22 de julho de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CELSO ARARECIDO LEITE BARROSO:11331405807
Hash: 96401A0E5752F272D35AB7DDA47AA368
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua no verso -



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matricula
82.245

ficha
02
verso

Av.8/82.245: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.330.824 - 08/12/2020)

Pelo instrumento particular de 18 de junho de 2020, e requerimento de 23 de novembro de 2020, e com fundamento no artigo 246 da Lei Federal nº 6.015/73, procede-se a presente para constar que em virtude da averbação nº 18 feita na matrícula nº 266.578 deste Registro, fica alterado o teor do registro nº 07 desta matrícula, uma vez que o crédito nela informado foi parcialmente cedido, remanescendo como garantia real do pagamento do saldo do crédito, apenas o imóvel objeto desta matrícula.

Data: 07 de janeiro de 2021.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CLAUDINEI GERALDES:10111645824

Hash: DB5B7A6E2963A78F0C665C9013BA123A

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.9/82.245 - INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.501.330 - 02/01/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10009695220205020701, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202312.1815.03092252-IA-340, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **NOBUCOPAR PARTICIPACOES S A**, CNPJ/MF nº **10.423.547/0001-53**.

Data: 08/01/2024

Selo digital: 1111793E10000001247161241

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente:

Escrevente autorizada: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 21501330-344AA13F-32CD-4CEC-B527-6A798B2A8971

Av.10/82.245 - INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.501.333 - 02/01/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10009695220205020701, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202312.1815.03092252-IA-340, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **MOTOYAMA PARTICIPACOES S A**, CNPJ/MF nº **10.423.537/0001-18**.

Data: 09/01/2024

Continua na ficha 03

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis





Operador Nacional
do Sistema de Registro
REGISTRO
Eletrônico de Imóveis

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS n° 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

- CNM

111179.2.0082245-06

- Matrícula

82.245

Ficha

03

Selo digital: 1111793E1000000174838124U

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 21501333-D6DBA844-3214-49FB-832B-DF7A218F2566

Av.11/82.245: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.538.106-30/07/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo – Foro Central Cível – Tribunal de Justiça. Estado de São Paulo - Processo nº 10574025220198260100, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de SATMO COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA(SUPERMERCADOS SATMO)**, CNPJ/MF nº 43.363.456/0001-29

Data: 02/08/2024

Selo digital: 1111793E1000900197128724

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 21538106-8BADA17E-BD33-450D-B9EC-2D8918F86560

Av.12/82.245: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.577.165 - 20/02/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª
Ofício de Falência e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo - Tribunal de
Justiça, Estado de São Paulo - Processo nº 001/3539120248260100, conforme
Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202501.3114.03812210-
IA-455, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **SATMO**
COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA - FALIDO, CNPJ/MF nº
43.363.456/0004-29.

Data: 26/02/2025

Selo digital: 1111793E1000000223158925K

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado SANDRA APARECIDA

SANTOS; e assinado digitalmente pelo Oficial Plínio Antonio Chagas.

Hash: 21572165-54CBC220-2A9B-41D4-8E76-71FB68B4DAD9

Av.13/82-245: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.577.166 - 20/02/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª
Ofício de Falência e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo - Tribunal de

Continua no verso



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Matrícula

82.245

Ficha

03

Verso

CNM

111179.2.0082245-06

Justiça. Estado de São Paulo - Processo nº 00113539120248260100, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202501.3114.03812210-IA-455, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **MOTOYAMA PARTICIPAÇÕES S.A. - FALIDO**, CNPJ/MF nº 10.423.537/0001-18.
Data: 26/02/2025

Selo digital: 1111793E1000000223163525V

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado SANDRA APARECIDA SANTOS; e assinado digitalmente pelo Oficial Plínio Antonio Chagas.
Hash: 21577166-BF6C67CE-F282-430A-8361-7E5CBD46E25C

Av.14/82.245: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.577.167 - 20/02/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Ofício de Falência e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo - Tribunal de Justiça. Estado de São Paulo - Processo nº 00113539120248260100, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202501.3114.03812210-IA-455, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **NABUCOPAR PARTICIPAÇÕES S.A. - FALIDO**, CNPJ/MF nº 10.423.547/0001-53.
Data: 26/02/2025

Selo digital: 1111793E1000000223169625N

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado SANDRA APARECIDA SANTOS; e assinado digitalmente pelo Oficial Plínio Antonio Chagas.
Hash: 21577167-52E1D766-E521-479A-B547-D03429538588

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



Dados de Integração
IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano

[Fechar painel](#)

Atributo	Valor
Setor	088
Quadra	160
Lote	0018
Situação	ATIVO
Dígito SQL	1
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R CARLOS QUEIROS
Número da Porta	45
Tipo de Uso	Residência
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	436
Área construída	255

1 de 1

10 DADOS DE MERCADO



Amostra n.º1

Código

Data: 25/06/2025

Link:

Endereço:

Bairro:

Fonte/ telefone:

Tipo:

Terreno (m2)

Área útil (m2)

N.º dormitório

Preço de venda

Obs.:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-sofia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-RS670000-id-2499899266/>

Rua Tapuçú, 84

Vila Sofia

São Paulo

UF: SP

Marcos Stew ers Oliveira - (11) 95656-4949

Casa

Padrão de construção:

Médio

Estado de conservação

Regular

180,00

Testada

6,00

Área construída (m2)

130,00

0,00

Área comum(m2)

Área total(m2)

2

N.º suíte

1

N.º vagas

1

Status

a venda

R\$ 650.000,00

R\$/ m² construção

R\$ 216.047,02

R\$/ m² terreno

R\$ 2.410,85

Casa com 2 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço, 1 vaga de garagem. Edícula (sobrado) aos fundos com 1 dormitório, sala, cozinha e banheiro.



Amostra n.º2

Código

Data: 25/06/2025

Link:

Endereço:

Bairro:

Fonte/ telefone:

Tipo:

Terreno (m2)

Área útil (m2)

N.º dormitório

Preço de venda

Obs.:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-sofia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-107m2-venda-RS650000-id-2788183743/>

Rua Jellisaveta Kleim, 30

Vila Sofia

São Paulo

UF: SP

Jardim Do Golf Imóveis - (11) 94321-9191

Casa

Padrão de construção:

Médio

Estado de conservação

Regular

160,00

Testada

8,00

Área construída (m2)

107,00

0,00

Área comum(m2)

0,000

Área total(m2)

0,00

2

N.º suíte

1

N.º vagas

2

Status

a venda

R\$ 650.000,00

R\$/ m² construção

R\$ 262.311,51

R\$/ m² terreno

R\$ 2.423,05

Casa com garagem coberta com vaga para 02 veículos. Sala para 02 ambientes, cozinha, banheiro e 01 dormitório



Amostra n.º3

Código

Data: 25/06/2025

Link:

Endereço:

Bairro:

Fonte/ telefone:

Tipo:

Terreno (m2)

Área útil (m2)

N.º dormitório

Preço de venda

Obs.:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/2-quartos-vila-sofia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-117m2-venda-RS660000-id-2687055027/>

Rua Dr. Ferreira Lopes, 122

Vila Sofia

São Paulo

UF: SP

Ldl Imóveis - (11) 98134-7362

Casa

Padrão de construção:

Médio

Estado de conservação

Regular

180,00

Testada

6,00

Área construída (m2)

117,00

0,00

Área comum(m2)

0,00

Área total(m2)

0,00

2

N.º suíte

1

N.º vagas

2

Status

a venda

R\$ 660.000,00

R\$/ m² construção

R\$ 194.442,32

R\$/ m² terreno

R\$ 2.586,43

Sobrado com 2 dormitórios, 2 banheiros e 2 vagas de garagem



Amostra n.º4

Código

Data: 25/06/2025

Link:

Endereço:

Bairro:

Fonte/ telefone:

Tipo:

Terreno (m2)

Área útil (m2)

N.º dormitório

Preço de venda

Obs.:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-sofia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-230m2-venda-RS1740000-id-2652030197/>

Rua Álvares de Azevedo, 95

Vila Sofia

São Paulo

UF: SP

Carvalho Forte Imóveis - (11) 5523-2627

Casa

Padrão de construção:

Médio

Estado de conservação

Regular

420,00

Testada

12

Área construída (m2)

230,00

0,00

Área comum(m2)

0,000

Área total(m2)

0,00

2

N.º suíte

1

N.º vagas

2

Status

a venda

R\$ 1.740.000,00

R\$/ m² construção

R\$ 658.931,01

R\$/ m² terreno

R\$ 2.573,97

Sobrado com 3 quartos sendo 1 suíte e 3 banheiros.



Amostra n.º5

Código

Data: 25/06/2025

Link:

Endereço:

Bairro:

Fonte/ telefone:

Tipo:

Terreno (m2)

Área útil (m2)

N.º dormitório

Preço de venda

Obs.:

<https://www.imovelfeb.com.br/propriedades/terreno-para-construtores-3012883069.html>

Rua Dom Aguirre, 55

Vila Sofia

São Paulo

UF: SP

Corretora Val Soares - (11) 94761-1111

Casa

Padrão de construção:

Médio

Estado de conservação

Ruim

630,00

Testada

20,00

Área construída (m2)

300,00

0,00

Área comum(m2)

0,000

Área total(m2)

0,00

0

N.º suíte

0

N.º vagas

0

Status

a venda

R\$ 2.500.000,00

R\$/ m² construção

R\$ 859.475,23

R\$/ m² terreno

R\$ 2.604,01

Área para incorporação com benfeitorias em estado de demolição

10.1 MEMORIAL DE CÁLCULO

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO MATRÍCULA Nº 82.245

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Zona	Padrão	Conserv.	Esquina	Fator Área	Topografia	Infraestrutura	V.U.Final
1	R\$ 2.410,85	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,896	1,00	1,00	R\$ 2.029,47
2	R\$ 2.423,05	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,882	1,00	1,00	R\$ 2.009,94
3	R\$ 2.586,43	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,896	1,00	1,00	R\$ 2.177,28
4	R\$ 2.573,97	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,996	1,00	1,00	R\$ 2.408,88
5	R\$ 2.604,01	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,047	1,00	1,00	R\$ 2.563,68
6										
7										
8										
9										
10										

Média = R\$ 2.237,85

limite superior = + 30% R\$ 2.909,20

limite inferior = - 30% R\$ 1.566,49

amostra fora da média Não há

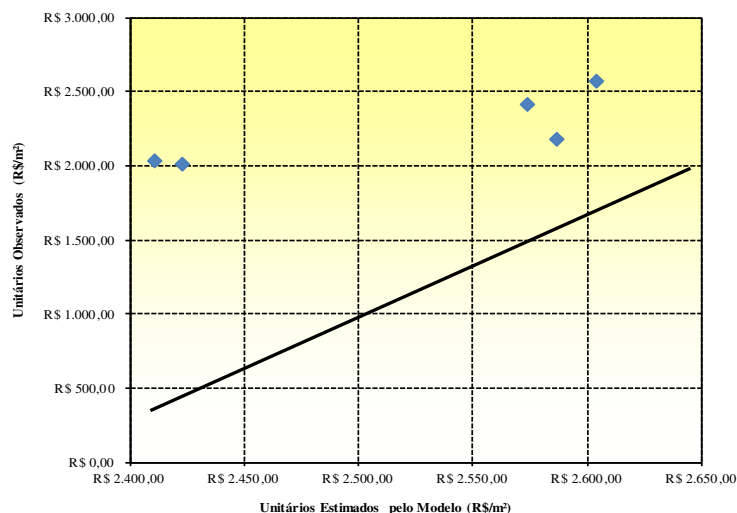
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Custo Unitário (R\$/m²)	BDI (%)	Área Construída (m²)	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Estimada da Edificação (Anos)	Estado de Conservação (Referência)	Custo da Construção Nova (R\$)	Custo da Construção Atual (R\$)
2.067,04	44,73	255,00	70	44,73%	20	Regular	762.864,88	593.508,88

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Terreno	435,10
Valor Terreno / m²	R\$ 2.237,85
Valor Terreno	R\$ 973.688,27
Valor Construção	R\$ 593.508,88
Valor Imóvel	R\$ 1.567.197,14

Gráfico de Unitários Observados versus Unitários Estimados pelo Modelo (venda)



10.2 LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Razão Social/Contratante:

MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL;

CNPJ:

10.915.046/0001-94;

Finalidade:

Avaliação de Imóvel Urbano;

Objetivo:

Determinação do valor justo de Mercado

Objeto da avaliação:

Terreno Urbano – Matrícula nº 266.578 – 11º C. R. I. São Paulo – SP.

Localização:

Rua Jamanari, nº. 311, apto 141, Ed. Palazzo Torino, Vila Andrade, São Paulo – SP

EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenharia de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável técnico:** André Nunes Oliveira;
- **CREA/SP:** 5069860640.

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA¹, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT². A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR³ 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos).

¹ CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

² ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

³ NBR – Norma Brasileira.

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL	4
3 HISTÓRIA	5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
4.1 ASPECTOS GERAIS	5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA	6
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS	6
5 DOCUMENTAÇÃO	6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	7
6.1 LOCALIZAÇÃO.....	7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	8
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO	9
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	9
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS.....	10
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS	11
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	12
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	12
8.2.2 GRAU ATINGIDO	13
8.2.3 GRAU DE PRECISÃO	13
9 ANEXOS	14
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL.....	14
9.2 DOCUMENTAÇÃO	15
10 DADOS DE MERCADO	27
10.1 MEMORIAL DE CÁLCULO	28
10.2 LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS	29

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO – Matrícula 266.578
R\$ 1.350.000,00 (Um Milhão Trezentos e Cinquenta Mil Reais)

Metodologia:	Tratamento de dados:
Comparativo Direto de Dados de Mercado	Homogeneização por Fatores
Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
Grau II	Grau III

2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 25 de junho de 2025.



Eng. Civil André Nunes Oliveira

Responsável Técnico e Legal

CREA: 5069860640

3 VISTORIA

A vistoria do imóvel sobre avaliação foi realizada no dia 25 de junho de 2025, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

Foi efetuado vistoria remota do imóvel, sendo realizado levantamentos por imagens de satélite e visualização dos aspectos locais pelos sites do google Earth e Google Maps.

Em relação ao imóvel, a vistoria tem o intuito de verificar a localização, a existência, as condições, o padrão de construção, a situação, a vocação e etc.

Já na região, a inspeção indicará a infraestrutura urbana, equipamentos urbanos, condições de acesso, características e ofertas de imóveis ao redor.

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS GERAIS

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), instituto público voltado para estudos estatísticos dos municípios brasileiros. Seguem algumas informações do município onde se encontra o imóvel avaliando.

- Área: 1.521,202 km² (2022);
- População Estimada: 11.895.578 habitantes (2022);
- Densidade demográfica: 7.528,26 habitantes/km² (2022);
- PIB per capita: R\$ 66.872,84 (2021);
- IDH-M: 0,805 (2010)

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região possui infraestrutura necessária para se ter uma satisfatória qualidade de vida e consequentemente de trabalho. A zona urbana em questão contempla sistema viário com vias de pavimentação asfáltica, transporte público, coleta de resíduos, rede de água, rede elétrica, rede de esgoto e rede telefônica/Internet/TV.

4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. A zona urbana em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária, shopping e comércio local), de saúde (Clínicas e Postos), de lazer (Praças e Parques) e religioso (Igreja).

5 DOCUMENTAÇÃO

Foi disponibilizado cópia da matrícula nº 266.578 do 11º. C. R. I. de São Paulo – SP. Cópia do referido documento encontra-se anexo ao laudo.

Cabe ressaltar que a documentação é utilizada apenas para complemento da vistoria realizada, auxiliando na descrição do imóvel, não sendo de nossa responsabilidade a verificação da situação legal do imóvel.

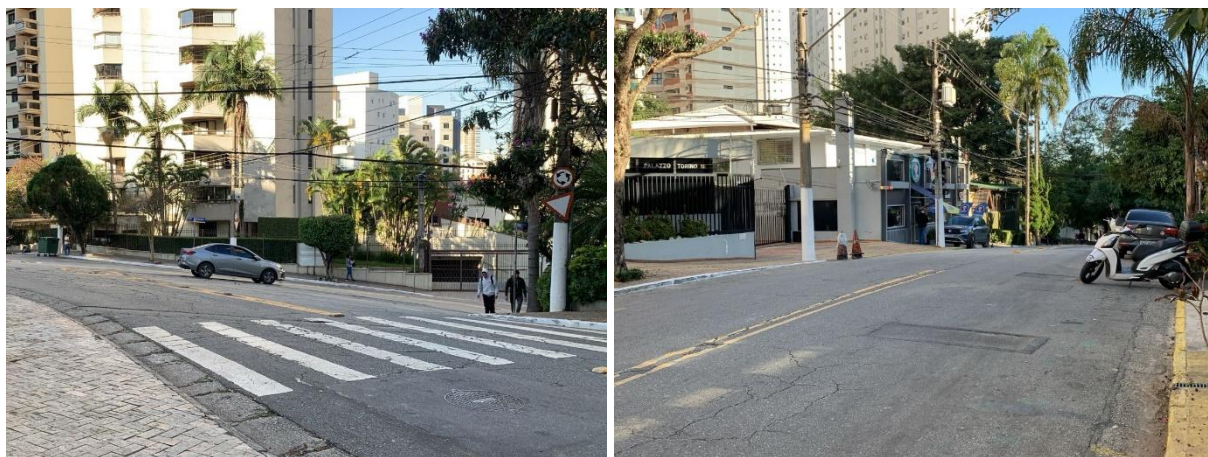
A Av. 15 e 16 descreve que o imóvel foi transmitido ao patrimônio das empresas **MOTOYAMA PARTICIPAÇÕES S/A** e **NOBUCOPAR PARTICIPAÇÕES S/A**. A Av. 17 menciona que o bem foi alienado fiduciariamente à **REDASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA**. A Av. 18 consta que foram cedidos direitos creditórios decorrentes da **AF AO FUNDO DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, BANCO FINAXIS S/A** e na AV. 19 que o imóvel constitui patrimônio do **FUNDO**, administrado pelo **referido banco, AF** e cessão de direitos creditórios cancelados, conforme Av. 27.

Dessa forma, registra-se que a análise técnica foi realizada com base na documentação efetivamente disponibilizada nos autos até o momento. Eventuais informações omitidas nas certidões podem impactar, ainda que de forma pontual, na caracterização jurídica ou na avaliação do imóvel, razão pela qual está limitação é expressamente consignada no presente laudo, por cautela técnica e metodológica.

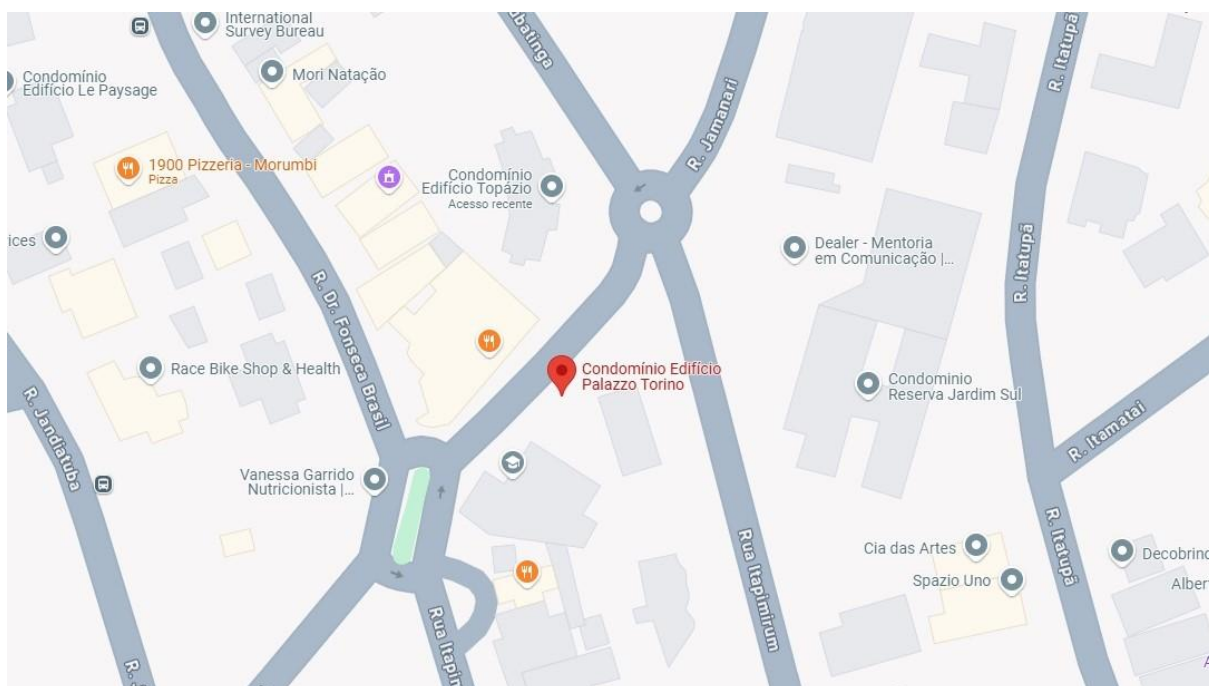
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

Os imóveis em avaliação estão localizados na frente para à Rua Jamanari, nº. 281, apto 141, Ed. Palazzo Torino, Vila Andrade, São Paulo – SP. A via rápida do avaliando possui fluxo moderado de pessoas e veículos, recebe pavimentação de asfáltica.



DETALHES DA VIA DE LOCALIZAÇÃO



MAPA DE LOCALIZAÇÃO



7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Está localizado em região dotada de boa infraestrutura, boa oferta de serviços e comércios.

Referente as características intrínsecas o imóvel é favorecido devido as suas posições, topografias e formatos.

Observando o mercado e contatos com imobiliárias da região, é possível encontrar um número médio de ofertas e transações de imóveis semelhantes ao avaliando na região.

Portanto, o desempenho de mercado é tratado como normal, sendo absorvido pelo mercado a médio/longo prazo. Baseado no mercado, nas características da região e nas características do imóvel, o diagnóstico de mercado torna-se favorável.

8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

8.1.1 Levantamento de Dados

A NBR 14.653 fornece algumas recomendações para a realização de uma busca de dados adequada.

De acordo com a norma, primeiramente, deve ser feita uma análise do mercado na região do imóvel avaliando, caracterizando e delimitando. Na pesquisa, o engenheiro deve coletar, na medida do possível, o maior número de imóveis com características similares às do avaliando e selecionar as variáveis com maior influência na formação do valor de mercado do imóvel avaliado.

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

8.2.1.2.1 “Variável dependente: Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento) bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida”.

8.2.1.2.2 “Variáveis independentes: As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa”.

Assim, é possível obter amostras que explicam melhor o comportamento do mercado na região do avaliando e realizar uma análise apropriada.

Para o laudo em questão, entramos em contato com imobiliárias, corretores, cidadãos da região e banco de dados interno são obtidas informações de imóveis ofertados ou transacionados com características semelhantes ao imóvel avaliando. Os dados dos elementos amostrais se encontram anexo ao laudo.

8.1.2 Tratamento de Dados

Na etapa de tratamento de dados é recomendado pela norma, a análise dos dados de mercado e a elaboração gráficos que mostram, de forma simplificada, sem considerar todas as informações disponíveis, as relações das amostras de acordo com as variáveis de cada uma.

Pelos gráficos é possível identificar a correlação das amostras, a variação das características de cada amostra e do avaliando, anormalidades e outras propriedades. Pelo gráfico de Preços observados x Valores Estimados é possível verificar um maior poder de predição do modelo estatístico, que ocorre quando os pontos se encontrarem próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Para o cálculo da avaliação, foi necessária uma homogeneização dos valores de venda dos equipamentos tomadas como comparativos. Esta homogeneização foi feita baseando-se nos fatores que mais influem no preço de revenda de equipamentos usadas desta natureza.

Os valores adotados nestes fatores foram estimados considerando as diferenças dos elementos comparativos às do avaliando, para que o valor final homogeneizado destes elementos reflitam a maior proximidade possível das condições do objeto em avaliação. Estes fatores são os seguintes:

8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

8.2.1 Grau de Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação conforme B.5.2.	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50
NOTA Observar subseção 9.1.				

8.2.2 Grau atingido

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (Tabela 5 do item 9.2.3.2 da Norma):

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

8.2.3 Grau de precisão

Quanto à especificação da seguinte avaliação e seu enquadramento quanto ao grau de **Precisão**, este trabalho atende ao **grau III** (Tabela 3 do item 9.2.2 da Norma):

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	30% - 50%	>50%
NOTA Observar subseção 9.1.			

9 ANEXOS

9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



DETALHES DO IMÓVEL

9.2 DOCUMENTAÇÃO

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11: CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula: **266.578** ficha: **01** São Paulo, 30 de janeiro de 1995.

IMÓVEL: APARTAMENTO DUPLEX Nº 141 localizado no 14º e 15º andares do EDIFÍCIO PALAZZO TORINO, situado à Rua Jamanari, nº 281, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 287,40m²., a área comum de 299,91m². e a área comum de garagem de 45,85m². correspondente a 4 espaços indeterminados na garagem coletiva, localizada nos 3º, 2º e 1º subsolos, para a guarda de 04 carros de passeio, perfazendo a área total real de 633,16m²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,1104661 no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 5 feito na matrícula nº 220.713. Contribuintes nºs 170.006.0059-3/0060-7/0061-5 em área maior.

PROPRIETÁRIA: OBD CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., com sede no Largo de São Bento, nº 64, 25º andar, nesta Capital, CGC/MF nº 49.469.877/0001-15.

REGISTROS ANTERIORES: R.5/M.160.319 e R.10/M.85.209 feitos em 15 de fevereiro de 1.989 e R.7/M.3.418 feito em 10 de março de 1.989 (M.220.713) deste Registro.

PLÍNIO ANTONIO CHAGAS Oficial

Av.1/266.578: Conforme o registro nº 3 feito em 09 de março de 1.993 na matrícula nº 220.713, verifica-se que por instrumento particular de 08 de fevereiro de 1.993 com força de escritura pública, o imóvel acha-se HIPOTECADO ao BANCO BRADESCO S/A., com sede na cidade de Deus, Osasco, neste Estado, inscrito no CGC/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, para garantia da dívida de Cr\$ 18.532.489.500,00, pagável em 08/01/95, com juros a taxa nominal de 10% ao ano, e efetiva de 10,47% ao ano, reajustada monetariamente, na forma do título, no qual está prevista a multa de 10%, figurando como intervenientes fiadores, WALTER ZARZUR DERANI, RG 5.026.194, CPF 208.293.638-49, industrial e sua mulher MAGALY HELENA CAMILO ZURI DERANI, RG 7.770.196-3, CPF 939.016.828-72, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.394, aptº 111, Morumbi, nesta Capital; MARCOS ZARZUR DERANI, RG 5.634.618, industrial, e sua mulher TANIA MARIA SALEM ZARZUR DERANI, RG 9.092.892,

- Continua no verso -



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula

266.578

ficha

01

verso

economista, inscritos no CPF. 042.483.248-81, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Henrique Martins, nº 957, 7º andar, Jardim Primavera, nesta Capital, e IVETTE ZARZUR DERANI, RG 1.746.172, CPF 056.764.468-54, brasileira, viúva, industrial, residente e domiciliada na Rua Antonio Bento, nº 259, Jardins, nesta Capital.
Data da matrícula.

PLÍNIO ANTONIO CHAGAS Oficial

Av.2/266.578:- Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.
Data da matrícula.

PLÍNIO ANTONIO CHAGAS Oficial

Av.3/266.578:- Por instrumento particular de 27/03/1.995, procede-se o cancelamento do registro de hipoteca mencionado na Av.1, com relação ao imóvel desta matrícula por autorização do credor BANCO BRADESCO S/A.
Data: 04 de maio de 1995.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.4/266.578:- Por instrumento particular de alteração do contrato social de 28 de março de 1.997, registrado sob o nº 97.350/97-7 em 01 de julho de 1.997 na JUCESP, e Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de março de 1.997, e registrada sob o nº 97.348/97-1 em 01 de julho de 1.997 na JUCESP, retificada pela Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 07 de julho de 1.997, registrada sob o nº 116.861/97-5 em 04 de agosto de 1.997 na JUCESP, da **OBD CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CGC nº 49.469.877/0001-15, com sede no Largo São Bento, nº 64, 2º andar, sala 2, e requerimento de 23 de março de 1.998, procede-se a presente para constar que, em virtude da incorporação da **OBD CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, pela **DERAPAR PARTICIPAÇÕES S/A**, inscrita no CGC nº 43.196.013/0001-90, com sede no Largo de São Bento, nº 64, 2º andar, sala 8, o imóvel desta matrícula passou a incorporar o patrimônio desta última. - R\$ 350.000,00.
Data:- 17 de abril de 1998.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

continua na ficha 02

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis





Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

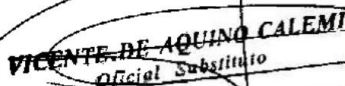
matricula
266.578

ficha
02

Continuação

Av.5/266.578:- Por escritura de 09 de outubro de 1998, do 27º Cartório de Notas desta Capital, livro 1269 - fls.263/266, apresentada a registro por certidão de 23/10/98, e de conformidade com o recibo de impostos expedido para o exercício de 1998 pela PMSP, procede-se a presente para constar que o imóvel atualmente é lançado pelo **CONTRIBUINTE nº 170.006.0079-8**.

Data:- 11 de novembro de 1998.


VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

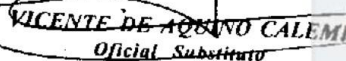
Av.6/266.578:- Pela escritura mencionada na Av.5, e de conformidade com a Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 31/10/97, devidamente registrada sob nº 197.099/97-0 em 05/12/97 na JUCESP, procede-se a presente para constar que **DERAPAR PARTICIPAÇÕES S/A**, teve sua denominação alterada para **DERAPAR CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A**.

Data:- 11 de novembro de 1998.


VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.7/266.578:- Pela escritura mencionada na Av.5, **DERAPAR CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede nesta Capital, no Largo São Bento, nº 64, 2º andar, sala 08, inscrita no CGC/ME sob nº 43.190.013/0001-00, **transmitiu o imóvel a título de DAÇÃO EM PAGAMENTO** a **ZOGLAS INVERSORA SOCIEDADE ANÔNIMA**, com sede na Cidade de Montevideo, Capital da República Oriental do Uruguai, inscrita no Registro Público e Geral do Comércio de Montevideo sob nº 42426, em 21/11/96, pelo valor de R\$ 350.000,00.

Data:- 11 de novembro de 1998.


VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

CONTINUA NO VERSO



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matricula
266.578

ficha
02

verso

Av.8/266.578:- Por escritura de 08 de abril de 2003, do 26º Tabelionato de Notas desta Capital, livro 1882, fls. 251, e de conformidade com o Estatuto de Constituição de Sociedade, registrado sob n.º 2126, em 21 de novembro de 1996, na Junta Comercial de Montevidéu, procede-se a presente para constar que o nome correto da adquirente pelo R.7 é **ZOGLAS INVERSORA SOCIEDAD ANONIMA**, e não como constou.

Data:- 23 de abril de 2003.

Rogé Ferraz de Campos
Escritor Autorizado

R.9/266.578:- Por escritura de 08 de abril de 2003, do 26º Tabelionato de Notas desta Capital, livro 1882, fls. 251, **ZOGLAS INVERSORA SOCIEDAD ANONIMA**, com sede na cidade de Montevidéu, Uruguai, na Ruta 8 Km. 17,5 s/nº Plaza 1, sala 1, inscrita no CNPJ n.º 05.497.816/0001-96, **VENDEU** o imóvel a **SMS EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E CONSULTORIA S/C LTDA**, com sede nesta Capital, na Rua Professor João Mendes Franco, n.º 45, sala 02, inscrita no CNPJ n.º 05.378.356/0001-87, pelo preço de R\$ 535.000,00.

Data:- 23 de abril de 2003.

Rogé Ferraz de Campos
Escritor Autorizado

R.10/266.578:- Conforme Cédula de Crédito Industrial n.º 73.99.0094.00 de 11/02/1.999, aditada em 05 de julho de 2.001, 04 de julho de 2.003, 26 de novembro de 2.003 e 22 de março de 2.004, registrada sob o n.º 13.032 no Livro 03 Registro Auxiliar, **SMS EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E CONSULTORIA S/C LTDA**, com sede nesta capital, na Rua Professor João Mendes Franco, n.º 45, sala 02, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.378.356/0001-87, **hipotecou** o imóvel a **FINANCIADORA DE ESTUDO E PROJETOS – FINEP**, com sede em Brasília Distrito Federal, e serviço na cidade do Rio de Janeiro, na Praia do Flamengo, n.º 200 – 13º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.749.086/0001-09, para garantia da dívida assumida por **OLIMPUS INDUSTRIAL E COMERCIAL LTDA**, com sede nesta Capital, na Avenida Carioca, n.º 274 – Ipiranga, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.892.528/0001-44, no valor de R\$ 639.943,88 equivalentes em 15/05/2.003 a 69.906,76636 URTJ-01, que será amortizada em 16 parcelas mensais e sucessivas, no período compreendido entre 15/06/2003 e 15/09/2.004, sendo que a primeira parcela terá o valor equivalente a 1/16 avos do principal, a segunda a 1/15avos e assim sucessivamente, até 1/1, sendo que os juros compensatórios serão pagos mensalmente durante todo o período, nos escritórios da FINEP, na cidade do Rio

- Continua na ficha 03 -

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis





Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

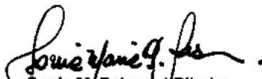
11ª CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
266.578

ficha
03

Continuação

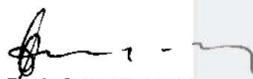
de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na forma prevista na Cédula.
Data:- 27 de abril de 2004.


Sonia M. Pelegrini Ribeiro
Escrivente Autorizada

Av.11/266.578:- Por instrumento particular de 26 de outubro de 2004, procede-se o cancelamento do R. 10 de hipoteca, por autorização da credora **FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS - FINEP**.
Data:- 24 de novembro de 2004.


José Pinho
Escrivente Substituto

R.12/266.578:- Por escritura de 16 de dezembro de 2004, do 5º Tabelião de Notas desta Capital, livro 2.601 - fls. 356/360, **SMS EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E CONSULTORIA S/C LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.378.356/0001-87, já qualificada, VENDEU o imóvel a **AKIO MOTOYAMA**, RNE sob o nº W305198-L-SE/DPMAR/DPF e CPF/MF sob o nº 411.432.668-20, japonês, e sua mulher **NOBUKO MOTOYAMA**, RG sob o nº 4.491.938-SSP/SP e CPF/MF sob o nº 306.361.638-90, brasileira, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei 6515/77, ambos comerciantes, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Carlos Queiroz, nº 45, Vila Sofia, pelo preço de R\$ 500.000,00.
Data :- 01 de agosto de 2005


Tarsis Caleni Emmerick
Escrivente Substituto

R.13/266.578:- Por escritura de 16 de dezembro de 2004, do 5º Tabelião de Notas desta Capital, livro 2.601 - fls. 356/360, **AKIO MOTOYAMA** e sua mulher **NOBUKO MOTOYAMA**, já qualificados, HIPOTECARAM o imóvel a **SMS EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E CONSULTORIA S/C LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.378.356/0001-87, já qualificada, para garantia da dívida de R\$ 250.000,00, pagável por meio de 10 parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de R\$ 25.000,00 cada uma delas, vencendo-se a primeira no dia 15 de

- Continua no verso -



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula

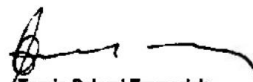
266.578

ficha

03

verso

janeiro de 2005, e as demais em igual dia dos meses subseqüentes, na forma e com as condições estabelecidas no título. Valor da Garantia:- R\$ 500.000,00.
Data :- 01 de agosto de 2005



Tarsis Calemi Emmerick
Escrivente Substituto

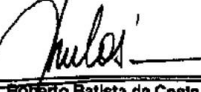
Av.14/266.578:- Por instrumento particular de 14 de outubro de 2005, procede-se o CANCELAMENTO do R.13 de hipoteca, por autorização da credora SMS EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E CONSULTORIA LTDA.
Data:- 26 de dezembro de 2005.



Tarsis Calemi Emmerick
Escrivente Substituto

R.15/266.578:- CONFERÊNCIA DE BENS

Pela escritura lavrada em 02 de outubro de 2009, pelo 23º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 3.110, páginas 235/240, AKIO MOTOYAMA, portador da cédula de identidade de estrangeiro RNE nº W305198-L-SE/DPMF/DPF, inscrito no CPF/MF sob o nº 111.432.668-28, japonês, e sua mulher, NOBUKO MOTOYAMA, portadora da carteira de identidade RG sob o nº 4.491.938-4-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 306.361.628-90, brasileira, empresários, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Carlos de Queiros, nº 45, transmitiram a metade ideal do imóvel, a título de conferência de bens para integralização de capital social a MOTOYAMA PARTICIPAÇÕES S/A, com sede nesta Capital, na Rua Carlos de Queiros, nº 45, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.423.537/0001-18, pelo valor de R\$ 125.000,00.
Data:- 29 de outubro de 2009



Roberto Batista da Costa
Escrivente Substituto

R.16/266.578:- CONFERÊNCIA DE BENS

Pela escritura lavrada em 02 de outubro de 2009, pelo 23º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 3.110, páginas 229/234, NOBUKO MOTOYAMA e seu marido AKIO MOTOYAMA, já qualificados, transmitiram a metade ideal do imóvel.

- Continua na ficha 04 -

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis





Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis
LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
266.578

ficha
04

Continuação

a título de conferência de bens para integralização de capital social a NOBUCOPAR PARTICIPAÇÕES S/A, com sede nesta Capital, na Rua Carlos de Queiros, nº 45, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.423.547/0001-53, pelo valor de R\$ 125.000,00.

Data:- 29 de outubro de 2009


Roberto Batista da Costa
Escritor Substituto

R.17/266.578: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.272.474 - 19/07/2019)

Pelo instrumento particular de 10 de junho de 2019, ratificado pelo instrumento particular de 10 de julho de 2019, ambos com força de escritura pública, na forma da Lei Federal 9.514/97, **NOBUCOPAR PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ/MF nº 10.423.547/0001-53, com sede nesta Capital, na Rua Carlos de Queiros, nº 45, Bairro Vila Sofia; e **MOTOYAMA PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ/MF nº 10.423.537/0001-18, com sede nesta Capital, na Rua Carlos de Queiros, nº 45, Bairro Vila Sofia, **alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, juntamente com outro, a REDASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA**, CNPJ/MF nº 13.087.768/0001-81, com sede nesta Capital, Avenida Cidade Jardim, nº 400, 19ª andar, Jardim Paulistano, pelo valor total de R\$1.500.000,00, para garantia dos seguintes contratos: (i) contrato de cessão de créditos nº 5607 celebrado em 05/06/2019, entre a devedora anuente e o Red Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Multisetorial LP (doravante "Fundo Multisetorial"), inscrito no CNPJ/MF nº 08.632.394/0001-02, para o qual a credora fiduciária atua como gestora, nos termos da Instrução CVM 356, e como agente de garantia, nos termos do referido contrato de cessão, tendo por objeto a negociação de direitos creditórios; (ii) contrato de cessão de créditos nº 464 celebrado em 05/06/2019, entre a devedora anuente e o Red Asset de Investimentos em Direitos Creditórios Real LP (doravante "Fundo Red Asset Real"), inscrito no CNPJ/MF nº 17.250.006/0001-10, para o qual a credora fiduciária atua como gestora, nos termos da Instrução CVM 356, e como agente de garantia, nos termos do referido contrato de cessão, tendo por objeto a negociação de direitos creditórios; e (iii) contrato de cessão de créditos nº 4951 celebrado em 05/06/2019, entre a devedora anuente e o Red Performance Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios NP (doravante "Fundo Red Asset Real"), inscrito no CNPJ/MF nº 11.489.344/0001-22, para o qual a credora fiduciária atua como gestora, nos termos da Instrução CVM 356, e como agente de garantia, nos termos do referido contrato de cessão, tendo por objeto a negociação de direitos creditórios, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, contados a partir de 10/06/2019, com a possibilidade de vencimento antecipado, conforme previsto no instrumento de 10/06/2019 e nos contratos garantidos, na forma e condições estabelecidas no título. Valor do imóvel para efeitos de venda em público leilão: R\$1.080.000,00. Integra a presente garantia o

Continua no verso



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula
266.578

ficha
04

verso

imóvel objeto da matrícula nº 82.245, deste Registro.
Data: 22 de julho de 2019.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CELSON APARECIDO LEITE BARROSO: 11331405807
Hash: CA0889FDDE6998639EC40B1B5D9D2E46
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.18/266.578: CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS (Prenotação nº 1.330.824 - 08/12/2020)

Pelo instrumento particular de 18 de junho de 2020, e requerimento de 23 de novembro de 2020, **REDASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, já qualificada, **cedeu e transferiu** ao **BANCO FINAXIS S/A**, CNPJ nº 11.758.741/0001-52, com sede na Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Pasteur, nº 463, 11º andar, Água Verde, na qualidade de administrador do **EXCLUSIVO DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, CNPJ nº 17.015.979/0001-74, **parte dos seus direitos creditórios decorrentes da alienação fiduciária registrada sob o nº 17**, pelo valor de R\$840.000,00, ficando o mesmo subrogado, nos termos do artigo 28 da Lei Federal nº 9.514/97, tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula.

Data: 07 de janeiro de 2021.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CLAUDINEI GERALDES: 10111645824
Hash: ADBC4CCE7BC8E704C8F3997C9E1A851B
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.19/266.578: RESTRIÇÕES (Prenotação nº 1.330.824 - 08/12/2020)

Pelo instrumento particular de 18 de junho de 2020, e requerimento de 23 de novembro de 2020, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel desta matrícula, adquirido em **caráter fiduciário**, constitui patrimônio do **EXCLUSIVO DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, CNPJ nº 17.015.979/0001-74, administrado pelo **BANCO FINAXIS S/A**, CNPJ nº 11.758.741/0001-52, sendo certo que, em conformidade com o disposto no artigo 7º da Lei Federal nº 8.668/93, o patrimônio do Fundo não se comunica com o patrimônio da administradora, que figurará exclusivamente como instituição administradora, na qualidade de proprietária fiduciária, observadas as seguintes restrições: **(a)** não integra o ativo do Administrador; **(b)** não responde, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação do Administrador; **(c)** não compõe a lista de bens e direitos do Administrador, para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial; **(d)** não pode ser dado em garantia de débitos de operações do Administrador; **(e)** não é passível de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados

- Continua na ficha 05 -

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

266.578

ficha

05

Continuação

que possam ser; e (f) não poderá ser objeto de constituição de ônus reais.
Data: 07 de janeiro de 2021.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CLAUDINEI GERALDES:10111645824

Hash: ADBC4CCE7BC8E104C8F3997C9E1A851B

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

**Av.20/266.578 - INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº. 1.501.330
02/01/2024)**

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10009695220205020701, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202312.1815.03092252-IA-340, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **NOBUCOPAR PARTICIPACOES S A**, CNPJ/MF nº **10.423.547/0001-53**.

Data: 08/01/2024

Selo digital: 1111793E1000000174716224Z

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 31501333-7EA9C16A-F1A0-4675-A6E7-7474862AD445

**Av.21/266.578 - INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº. 1.501.333 -
02/01/2024)**

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10009695220205620701, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202312.1815.03092252-IA-340, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **MOTOYAMA PARTICIPACOES S A**, CNPJ/MF nº **10.423.537/0001-18**.

Data: 08/01/2024

Selo digital: 1111793E1000000174716724P

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 31501333-164881C8-45F1-40A8-9DC6-FCCA79FEC13D

Continua no verso



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

111179.2.0266578-04

matricula
266.578

ficha
05
verso

Av.22/266.578: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.538.106 - 30/07/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo – Foro Central Cível - Tribunal de Justiça. Estado de São Paulo - Processo nº 10574025220198260100, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de SATMO COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA(SUPERMERCADOS SATMO), CNPJ/MF nº 43.363.456/0001-29.**

Data: 02/08/2024

Selo digital: 1111793E1000000197128824H

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 31538106-AC5A9D5E-C123-445C-9F1E-A75A27D33211

Av.23/266.578: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.577.165 - 20/02/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1º Ofício de Falência e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo - Tribunal de Justiça. Estado de São Paulo - Processo nº 00113539120248260100, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202501.3114.03812210-1A-455, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de SATMO COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA - FALIDO, CNPJ/MF nº 43.363.456/0001-29.**

Data: 26/02/2025

Selo digital: 1111793E1000000223159325V

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado SANDRA APARECIDA SANTOS; e assinado digitalmente pelo Oficial Pâmio Antonio Chagas.

Hash: 6157165-9EFF2D61-71EE-4BD5-9B3C-CA507BAE44DE

Av.24/266.578: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.577.166 - 20/02/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1º Ofício de Falência e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo - Tribunal de Justiça. Estado de São Paulo - Processo nº 00113539120248260100, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202501.3114.03812210-1A-455, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de**

Continua na ficha 06

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



Operador Nacional

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0266578-04

Matricula

266.578

Ficha

06

MOTOYAMA PARTICIPAÇÕES S.A. - FALIDO, CNPJ/MF nº 10.423.537/0001-18.

Data: 26/02/2025

Selo digital: 1111793E1000000223163725R

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado SANDRA APARECIDA SANTOS; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.

Hash: 31577166-C9BC5387-BCB3-4290-8465-D722D0596F4A

Av.25/266.578: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.577.167 - 20/02/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1º Ofício de Falência e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo - Tribunal de Justiça. Estado de São Paulo - Processo nº 00113539120240260100, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202501311403812210-IA-455, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de NABUCOPAR PARTICIPAÇÕES S.A. - FALIDO, CNPJ/MF nº 10.423.547/0001-53.**

Data: 26/02/2025

Selo digital: 1111793E1000000223169725L

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado SANDRA APARECIDA SANTOS; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.

Hash: 31577167-9BC84DA2-0125-4977-A583-20776C30222B

Av.26/266.578: RAZÃO SOCIAL (Prenotação nº 1.581.967 - 20/03/2025)

Pelo instrumento particular de 03 de fevereiro de 2025, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que a **EXCLUSIVO DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS** teve sua denominação social alterada para **EXCLUSIVO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISEGMENTOS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, conforme prova a ata da assembleia geral extraordinária realizada em 22/11/2024, devidamente registrada em 20/11/2024, na Comissão de Valores Mobiliários.

Data: 22/04/2025

Selo digital: 111179331000000228808325B

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado ISRAEL ALVES DOS SANTOS; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.

Hash: 1581967-0DE927BF-3175-4D63-9B5C-A224730CEA4A

Continua no verso



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Matricula

266.578

Ficha

06

Verso

CNM

111179.2.0266578-04

Av.27/266.578: CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.581.967 - 20/03/2025)

Pelo instrumento particular de 03 de fevereiro de 2025, o **BANCO FINAXIS S/A**, na qualidade de administrador da **EXCLUSIVO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISEGMENTOS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, deu quitação às devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** da propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 17 e averbação 18 de cessão de direitos creditórios, nos termos e para os fins do artigo 25 da Lei 9.514/97.

Data: 22/04/2025

Selo digital: 1111793310000002288084259

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado ISRAEL ALVES DOS SANTOS; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.

Hash: 1581967-0DE927BF-3175-4D63-9B5C-A224730CEA4A

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,13

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



10 DADOS DE MERCADO



Amostra n.º	1	Código	Data: 25/06/2025		
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-RS975000-id-2793979050/				
Endereço:	Rua Iubatinga, 391				
Bairro:	Vila Andrade	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Fonte/ telefone:	Diego Silva - (11) 95276-7779		Idade aparente :	15 Anos	
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio Alto	Estado de conservação	Bom
Terreno (m2)	0,00	Testada	0,00	Área construída (m2)	250,00
Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000	Área total(m2)	0,00
N.º dormitório	0	N.º suíte	4	N.º vagas	4
Preço de venda	R\$ 975.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 3.900,00	R\$/ m² terreno	R\$ -
Obs.:	Apartamento tipo com espaçoso integrado ao living e à sala de jantar, Lareira, para maior conforto 4 suítes amplas, 6 banheiros, 4 vagas de garagem e depósito.				



Amostra n.º	2	Código	Data: 25/06/2025		
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-280m2-venda-RS1100000-id-2739218216/				
Endereço:	Rua Itajara, 299				
Bairro:	Vila Andrade	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Fonte/ telefone:	7G7 Negócios Imobiliários - (11) 96287-0707		Idade aparente :	10 Anos	
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio Alto	Estado de conservação	Bom
Terreno (m2)	0,00	Testada	0	Área construída (m2)	280,00
Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000	Área total(m2)	0,00
N.º dormitório	0	N.º suíte	4	N.º vagas	4
Preço de venda	R\$1.100.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 3.928,57	R\$/ m² terreno	R\$ -
Obs.:	Apartamento com 4 dormitórios, todos suítes, 2 salas espaçosas e 4 vagas de garagem				



Amostra n.º	3	Código	Data: 25/06/2025		
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-214m2-venda-RS1010000-id-2570962950/				
Endereço:	Rua José da Silva Ribeiro, 76				
Bairro:	Vila Andrade	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Fonte/ telefone:	Bamberg - (11) 91903-1248		Idade aparente :	15 Anos	
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio Alto	Estado de conservação	Bom
Terreno (m2)	0,00	Testada	0	Área construída (m2)	214,00
Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000	Área total(m2)	0,00
N.º dormitório	0	N.º suíte	3	N.º vagas	3
Preço de venda	R\$1.010.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 4.719,63	R\$/ m² terreno	R\$ -
Obs.:	Apartamento penthouse com varanda gourmet com piscina, amplas sala de estar com lareira, sala de TV e sala de jantar separada, 4 suítes com armários, cozinha planejada, piso frio, 3 vagas				



Amostra n.º	4	Código	Data: 25/06/2025		
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-201m2-venda-RS1524000-id-2723144646/?source=ranking%2Cp				
Endereço:	Avenida Alberto Augusto Alves, 220				
Bairro:	Vila Andrade	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Fonte/ telefone:	Eliana Dos Santos Santana Lima - (11) 98301-0442		Idade aparente :	5 Anos	
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio Alto	Estado de conservação	Bom
Terreno (m2)	0,00	Testada	0	Área construída (m2)	201,00
Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000	Área total(m2)	0,00
N.º dormitório	0	N.º suíte	3	N.º vagas	2
Preço de venda	R\$1.524.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 7.582,09	R\$/ m² terreno	R\$ -
Obs.:	Apartamento - 3 quartos sendo 3 suítes e 4 banheiros e 02 vagas				



Amostra n.º	5	Código	Data: 25/06/2025		
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-265m2-venda-RS1830000-id-2706264197/				
Endereço:	Rua Iuru, 40				
Bairro:	Vila Andrade	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Fonte/ telefone:	Bamberg - (11) 91903-1248		Idade aparente :	10 Anos	
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio Alto	Estado de conservação	Bom
Terreno (m2)	0,00	Testada	0	Área construída (m2)	265,00
Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000	Área total(m2)	0,00
N.º dormitório	0	N.º suíte	4	N.º vagas	4
Preço de venda	R\$1.830.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 6.905,66	R\$/ m² terreno	R\$ -
Obs.:	Apartamento com sala ampla para 3 ambientes, cozinha americana integrada, varanda gourmet, 4 suítes espaçosas, 4 vagas				

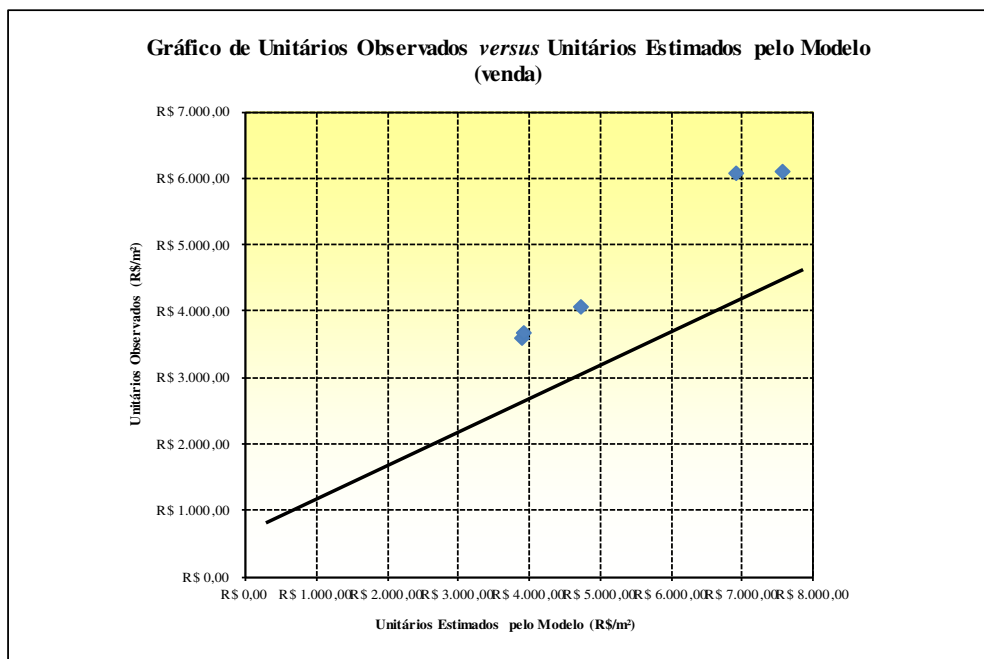
10.1 MEMORIAL DE CÁLCULO

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO MATRÍCULA Nº 266.578

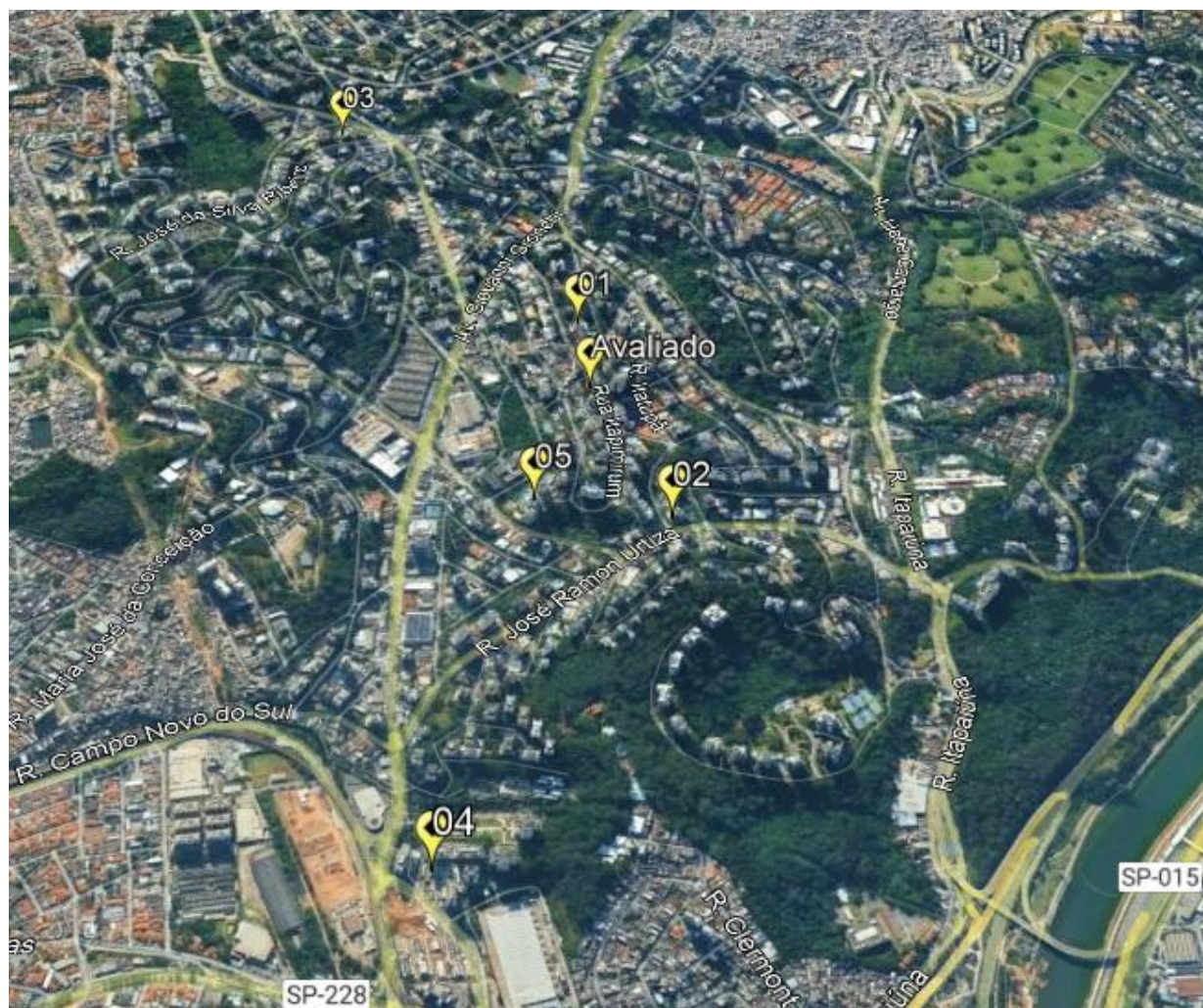
Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Zona	Padrão	Conserv.	Esquina	Fator Área	Vaga	Condomínio	V.U.Final
1	R\$ 3.900,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,983	1,00	1,00	R\$ 3.583,50
2	R\$ 3.928,57	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,997	1,00	1,00	R\$ 3.661,26
3	R\$ 4.719,63	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,964	0,95	1,00	R\$ 4.057,50
4	R\$ 7.582,09	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,956	0,90	1,00	R\$ 6.101,43
5	R\$ 6.905,66	0,94	1,00	0,95	1,00	1,00	0,990	1,00	1,00	R\$ 6.085,04
6										
7										
8										
9										
10										
Média =										R\$ 4.697,75
limite superior = + 30%										R\$ 6.107,07
limite inferior = - 30%										R\$ 3.288,42
amostra fora da média										Não há

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Terreno (m²)	287,40
Área Terreno (R\$ / m²)	R\$ 4.697,75
Valor Total	R\$ 1.350.132,13
Valor adotado	R\$ 1.350.000,00



10.2 LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

ficha

40.223

1

São Paulo, 03 de abril

de 1978.

IMÓVEL:- TERRENO situado à Rua Comendador Santana, antiga Rua Colégio Adventista, esquina da Rua "A", lote nº 1 da quadra = nº 2, do Jardim Ibirapuêra, no Bairro Guavirutuba, no 32º Subdistrito-Capela do Socorro, medindo 15,50 m de frente para a Rua Comendador Santana; 13 m de frente para a Rua A, 27 m pelo lado direito de quem da Rua Comendador Santana olha para o imóvel; 28 m pelo lado esquerdo de quem da Rua A olha para o imóvel; terminando nos fundos em zero, no encontro das duas linhas laterais, com a área de 391 m², confrontando além das duas vias públicas referidas em ambos os lados com terrenos de propriedade de Comercial Urbanizadora Brasileira Ltda. - Contribuinte:- 166.200.0046.-

PROPRIETÁRIOS:- ALVARO PORFIRIO DO NASCIMENTO, (RG.1.047.336-Mod. 19), português, e s/mulher MARIA LEURDES PEREIRA DO NASCIMENTO, (R.ª. 2.383.731), brasileira, proprietários, dom. n/ Capital, (CIC em comum 026.821.688-68).

REGISTRO ANTERIOR:- 257.060 d/ Registro.-

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Oficial

R.1/40.223.- Por escr. de 17/03/78, do Cart. de Notas de Capela do Socorro, d/ Capital, (liv. 83, fls. 100), o imóvel foi vendido a CARLINDO LEONILIO XAVIER, (R.ª. 4.707.294 e CIC nº 598.314.958-91), brasileiro, comerciante, casado com APARECIDA PINHEIRO XAVIER, dom. n/ Capital, por Cr.\$50.000,00.-
Data da matrícula.

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Oficial

continua no verso

matrícula

40.223

ficha

01

verso

Av.2/40.223: CONTRIBUINTE

Pela escritura lavrada em 30 de março de 2010, pelo 13º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 4.060, páginas 003/005, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o número completo do contribuinte do imóvel é 166.200.0046-1, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 06/05/2010, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: - 07 de maio de 2010


CELSO AP. LEITE BARROSO
Escritor Autorizado

Av.3/40.223: CONSTRUÇÃO

Pela escritura lavrada em 30 de março de 2010, pelo 13º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 4.060, páginas 003/005, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que no terreno foi construído um prédio que recebeu o nº 2.023 da Avenida Comendador Santana, com 230,00m² de área construída, conforme prova o auto de conclusão nº 188/81-CL, emitido em 01/06/1981, pela Prefeitura do Município de São Paulo, no processo nº 21.001.940-81*24. Foi apresentada a CND nº 005492009 - 21200159 (CEI nº 70.001.55159/66), emitida em 09/09/2009, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil.

Data: - 07 de maio de 2010


CELSO AP. LEITE BARROSO
Escritor Autorizado

R.4/40.223: VENDA E COMPRA

Pela escritura lavrada em 30 de março de 2010, pelo 13º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 4.060, páginas 003/005, CLARINDO LEONIO XAVIER, portador da carteira de identidade RG nº 4.707.294-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 598.314.998-81, comerciante, e sua mulher APARECIDA PINHEIRO XAVIER, portadora da carteira de identidade RG nº 14.514.589-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 151.136.718-00, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Avenida Quinze de Novembro, nº 332, aptº 34, Zona 01, representados por seu procurador Pedro Brambilla, inscrito no CPF/MF

- Continua na ficha 02 -

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ONR

matrícula

40.223

ficha

02

Continuação

sob o nº 208.782.738-91, venderam o imóvel a SATMO COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.363.456/0001-29, com sede nesta Capital, na Estrada do Campo Limpo, nº 4.162, no Jardim Ângela, pelo preço de R\$335.000,00.

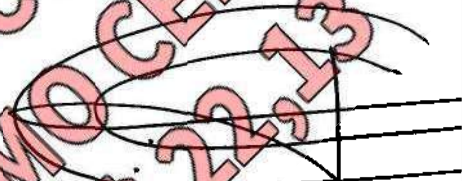
Data: - 07 de maio de 2010


CELSO AP. LEITE BARROSO
Escrivente Autorizado

R.5/40.223:- VENDA E COMPRA

Pela escritura lavrada em 14 de julho de 2010, pelo 13º Tabelião de Notas, desta Capital, no livro 4.091, páginas 003 a 005, SATMO COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA, já qualificada, vendeu o imóvel a NOBUCOPAR PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.423.547/0001-53, e MOTOYAMA PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.423.537/0001-18, ambas com sede nesta Capital, na Rua Carlos de Queiros, nº 45, pelo preço de R\$335.000,00.

Data:- 11 de agosto de 2010.


VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.6/40.223: DESTAQUE (Prenotação nº 1.203.829 - 31/01/2018)

Pela carta de adjudicação de 14 de setembro de 2017, do Juízo de Direito do Setor de Execuções contra a Fazenda Pública, Foro Central- Fazenda Publica/Acidentes, desta Capital, extraída dos autos (processo nº 0091150-07.1980.8.26.0053) da ação de desapropriação indireta movida por CARLINDO LEONIO XAVIER, RG nº 4.707.294, CPF/MF nº 598.314.998-91, e sua mulher APARECIDA PINHEIRO XAVIER, em face da MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO, é feita a presente averbação a fim de constar que parte do imóvel desta matrícula com a área de 140,10m², foi desapropriada, nos termos da matrícula hoje aberta sob o nº 440.804.

Data: 02 de fevereiro de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

KATIA CRISTINA DE SA:17367020846

Hash: 9CE93DCB1723E04CFA0A066C8B546521

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Continua no verso

matrícula
40.223

ficha
02

verso

Av.7/40.223 - INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº. 1.501.330 - 02/01/2024)
Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10009695220205020701, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202312.1815.03092252-IA-340, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **NOBUCOPAR PARTICIPACOES S A**, CNPJ/MF nº **10.423.547/0001-53**.

Data: 08/01/2024

Selo digital: 1111793E10000001747160243

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 11501330-16AC894D-2B6F-415F-B5FD-78BC03713546

Av.8/40.223 - INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº. 1.501.333 - 02/01/2024)
Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10009695220205020701, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202312.1815.03092252-IA-340, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **MOTOYAMA PARTICIPACOES S A**, CNPJ/MF nº **10.423.537/0001-18**.

Data: 08/01/2024

Selo digital: 1111793E1000000174716324X

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 11501333-C011F422-8F47-411E-80DE-89EBCF000D6E

Av.9/40.223: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.538.106 - 30/07/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo - Foro Central Cível - Tribunal de Justiça. Estado de São Paulo - Processo nº 10574025220198260100, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **SATMO COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA(SUPERMERCADOS SATMO)**, CNPJ/MF nº **43.363.456/0001-29**.

Data: 02/08/2024

Continua na ficha 03

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

onr

Selo digital: 1111793E1000000197128624L

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 11538106-D751CDB9-0A7C-4F77-BF87-0ABD404D9D4C

Av.10/40.223: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.577.165 20/02/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1º Ofício de Falência e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo - Tribunal de Justiça. Estado de São Paulo - Processo nº 00113539120248260100, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202501.3114.03812210-IA-455, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **SATMO COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA - FALIDO**, CNPJ/MF nº **43.363.456/0001-29**.

Data: 26/02/2025

Selo digital: 1111793E1000000223158825M

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado SANDRA APARECIDA SANTOS; e assinado digitalmente pelo Oficial Plínio Antonio Chagas.

Hash: 11577165-DE7C4F4B-7CFC-444C-8582-FAE4C920477C

Av.11/40.223: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.577.166 20/02/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1º Ofício de Falência e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo - Tribunal de Justiça. Estado de São Paulo - Processo nº 00113539120248260100, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202501.3114.03812210-IA-455, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **MOTOYAMA PARTICIPAÇÕES S.A. - FALIDO**, CNPJ/MF nº **10.423.537/0001-18**.

Data: 26/02/2025

Selo digital: 1111793E1000000223163225I

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado SANDRA APARECIDA SANTOS; e assinado digitalmente pelo Oficial Plínio Antonio Chagas.

Hash: 11577166-C49C2386-54E5-40B1-9EAF-F028E5BCC706

Av.12/40.223: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.577.167 20/02/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1º Ofício de Falência e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo - Tribunal de

Continua no verso

Matricula

40.223

Ficha

03

Verso

CNM

111179.2.0040223-69

Justiça. Estado de São Paulo - Processo nº 00113539120248260100, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202501.3114.03812210-IA-455, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **NABUCOPAR PARTICIPAÇÕES S.A. - FALIDO**, CNPJ/MF nº 10.423.547/0001-53.
Data: 26/02/2025

Selo digital: 1111793E1000000223169525P

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado SANDRA APARECIDA SANTOS; e assinado digitalmente pelo Oficial Plínio Antonio Chagas.

Hash: 11577167-163355D3-42FB-474D-BB28-81EE10E2D522

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,13**

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
165.763

ficha
01

São Paulo, 24 de janeiro de 19 85

IMÓVEL: TERRENO situado à Rua José Joaquim Gonçalves, antiga Avenida 2, lote nº 50 da quadra nº 36, do Parque Santo Antonio, no 29º Sub-- distrito-Santo Amaro, com a área de 457,50m2, medindo 33,30m de frente, por 22,50m da frente aos fundos, do lado direito, de quem da rua olha o imóvel, confrontando com a Viela 23; 8m da frente aos fundos, do lado esquerdo, onde confronta com parte do lote nº 3, e nos fundos mede 30m, onde confronta com os lotes nºs. 4, 5 e 6. - - - - CONTRIBUINTE: 165.307.0003-9 (área maior).

PROPRIETÁRIO: ESPÓLIO de ZAIDA PEREIRA PERUCHE (CIC 049.112.888-68).

REGISTROS ANTERIORES: Transcrições nºs. 206.318 e 206.319, deste Registro.

LOTEAMENTO: 810.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
Oficial

R.1/165.763:- Por escritura de 11 de setembro de 1.984, do 19º Cartório de Notas desta Capital, livro 3.397, fls. 209, o imóvel foi **VEN-DIDO** a KAHOR FUGIMURA (RG 2.185.657 e CIC 024.244.018-53), brasileiro, cirurgião dentista, casado no regime de comunhão de bens, anteriormente à Lei nº 6.515/77, com MARIO FUGIMURA, residente e domiciliado nesta Capital, onde reside a Rua das Guianas, nº 844, Vila Santa Catarina, pelo valor de Cr\$ 460.000, em cumprimento à averbação nº 265, feita à margem da inscrição de loteamento nº 810. Data da matrícula.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
Oficial

Av.2/165.763:- Por escritura de 24 de maio de 2006, do 13º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3627, páginas 221/226, e de conformidade com o recibo de impostos do exercício de 2006, expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo, e planta da quadra nº 307 do setor fiscal municipal nº 165, **procede-se a presente para constar que o imóvel é lançado atualmente pelo contribuinte 165.307.0017-9.** Data: 12 de junho de 2006.

VIGENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

- Continua no verso -

matrícula

165.763

ficha

01

verso

R.3/165.763:- Por escritura de 24 de maio de 2006, do 13º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3627, páginas 221/226, KAHOR FUGIMURA, RG nº 2.195.657-SSP/SP, CPF/MF nº 024.244.018-53, cirurgião dentista, e sua mulher, MARICO FUGIMURA, RG nº 2.293.533-SSP/SP, CPF/MF nº 024.244.018-53, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Coriolano Durant, nº 844, Vila Santa Catarina, venderam o imóvel a SUPERMERCADOS SATMO LTDA., CNPJ/MF nº 43.363.456/0001-29, com sede nesta Capital, na Estrada do M'Boi Mirim, nº 4.162, Jardim Ângela, pelo preço de R\$40.000,00.-

Data:- 12 de junho de 2006.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.4/165.763:- Por escritura de 24 de maio de 2006, do 13º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3627, páginas 221/226, SUPERMERCADOS SATMO LTDA., já qualificado, hipotecou o imóvel, juntamente com outro, a KAHOR FUGIMURA e sua mulher MARICO FUGIMURA, também já qualificados, para garantia da dívida de R\$90.000,00, a ser paga por meio de 9 (nove) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$10.000,00, cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 24/06/2006 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final solução, na forma do título. *Integra, também, a garantia hipotecária, o imóvel objeto da matrícula nº 165.762.-*

Data:- 12 de junho de 2006.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.5/165.763: Por instrumento particular de 23 de março de 2007, proceda-se o cancelamento do R.4 de hipoteca, por autorização dos credores KAHOR FUGIMURA e sua mulher MARICO FUGIMURA, já qualificados.-

Data:- 08 de maio de 2007.

Vicente de Aquino Calemi
Oficial Substituto

- Continua na ficha 02 -

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

onr

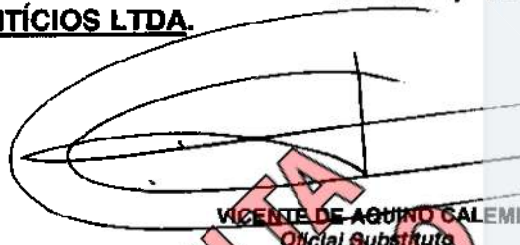
matrícula
165.763

ficha
02

Continuação

Av.6/165.763:- Por requerimento de 19 de dezembro de 2007, e de conformidade com o instrumento particular da vigésima segunda alteração e consolidação de contrato social datado de 22 de agosto de 2007, registrado sob o nº 312.470/07-1 em 29/08/2007 na JUCESP, procede-se a presente para constar que **SUPERMERCADOS SATMO LTDA** teve sua razão social alterada para **SATMO COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA**.

Data: 04 de janeiro de 2008.


VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.07/165.763: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº.1.362.842-12/07/2021)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP da Comarca de São Paulo - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região - Estado de São Paulo - Processo nº 10010010920205020717 conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens n. 202107.0116.01701921-IA-021, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de SATMO COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA (SUPERMERCADOS SATMO)**, CNPJ/MF nº 43.363.456/0001-29

Data: 20 de julho de 2021.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
SANDRA APARECIDA DOS SANTOS:14654532889
Hash: C1050C62EE913FE4990F18A5E3367EC7
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.08/165.763: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº.1.366.981-04/08/2021)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP da Comarca de São Paulo - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região - Estado de São Paulo - Processo nº 10001512820205020434 conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens n. 202107.2707.01737448-IA-870, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de SATMO COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA (SUPERMERCADOS SATMO)**, CNPJ/MF nº

- Continua no verso -

matrícula
165.763

ficha
02

43.363.456/0001-29.

Data: 09 de agosto de 2021.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
SANDRA APARECIDA DOS SANTOS:14654532889
Hash: 10B2F6C77D3A03DB58F9CE87D5FD5A3D
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.09/165.763: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.468.075 - 01/06/2023)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão enviada pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região - Estado de São Paulo - Processo nº 10008312820205020720, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202305.2212.02716939-IA-550, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **SATMO COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA (SUPERMERCADOS SATMO)**, CNPJ/MF nº 43.363.456/0001-29.

Data: 12 de junho de 2023.

(Selo digital: 1111793E1000000152747523U)

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente
Escrevente autorizado: ANDRESSA C S SILVA
Hash: 21468075-D98C27F0-0744-49E2-99C2-BE654A98813A*

Av.10/165.763: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.520.380 - 29/04/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo - Foro Central Cível - Tribunal de Justiça, Estado de São Paulo - Processo nº 10574025220198260100, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **SATMO COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 43.363.456/0001-29.

Data: 03/05/2024

(Selo digital: 1111793E1000000185892624B)

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 41520380-41B590ED-89D5-49CB-AB96-6FA47326178E

Continua na ficha 03

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

onr

Av.11/165.763: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.577.165 - 20/02/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1º Ofício de Falência e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo - Tribunal de Justiça. Estado de São Paulo - Processo nº 00113539120248260100, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202501.3114.03812210-IA-455, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **SATMO COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA - FALIDO**, CNPJ/MF nº **43.363.456/0001-29**.

Data: 26/02/2025

Selo digital: 1111793E1000000223159125Z

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado SANDRA APARECIDA SANTOS; e assinado digitalmente pelo Oficial Plínio Antonio Chagas.

Hash: 41577165-221DADAB-8DCE-45A4-9BCC-BB6E23EBF4E3

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,13**

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ONF

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11: CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

ficha

165.762

01

São Paulo, 24 de janeiro de 19 85

IMÓVEL: TERRENO situado à Rua Raimunda Franklin de Melo, antiga Rua-41, lote nº 6 da quadra nº 36, do Parque Santo Antonio, no 29º Sub--distrito-Santo Amaro, com a área de 250m2, medindo 10m de frente pa--ra a Rua Raimunda Franklin de Melo, por 25m da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado direito, de quem da rua olha o--imóvel, com o lote nº 5, do lado esquerdo com a Viela 23, e nos fun--dos, onde tem a mesma medida da frente, ou seja, 10m, confronta com--parte do lote nº 50. CONTRIBUINTE: 165.307.0003-9 (área maior).

PROPRIETÁRIO: ESPÓLIO DE ZAIDA PEREIRA PERUCHE (CIC 049.112.888-68).

REGISTRO ANTERIOR: Transcrições 206.318 e 206.319, deste Registro.

LOTEAMENTO: 810.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA

R.1/165.762:- Por escritura de 11 de setembro de 1.984, do 19º Cartó--rio de Notas desta Capital, livro 3.397, fls. 206, o imóvel foi VEN--DIDO a KAHOR FUGIMURA (RG 2.195.657 e CIC 024.244.018-53), brasilei--ro, cirurgião dentista, casado no regime da comunhão de bens, ante--riormente a Lei nº 6.515/77, com MARICO FUGIMURA, residente e domici--liado a Rua das Guianas, nº 844, Vila Santa Catarina, nesta Capital, pelo valor de Cr\$ 200.000, em cumprimento a averbação nº 267, feita--a margem da inscrição de loteamento nº 810.

Data da matrícula.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA

Av.2/165.762:- Por escritura de 24 de maio de 2006, do 13º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3627, páginas 221/226, e de conformidade com o recibo de impostos do exercício de 2006, expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo, e planta da quadra nº 307 do setor fiscal municipal nº 165, procede-se a presente para constar que o imóvel é lançado atualmente pelo contribuinte 165.307.0008-1.

Data: 12 de junho de 2006.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.3/165.762:- Por escritura de 24 de maio de 2006, do 13º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3627, páginas 221/226, KAHOR FUGIMURA, RG nº 2.195.657-SSP/SP, CPF/MF nº 024.244.018-53, cirurgião dentista, e sua mulher, MARICO FUGIMURA, RG nº 2.293.533-SSP/SP, CPF/MF nº 024.244.018-53, do lar, brasileiros, casados

- Continua no verso -

matrícula

165.762

ficha

01

verso

sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Coriolano Durant, nº 844, Vila Santa Catarina, venderam o imóvel a SUPERMERCADOS SATMO LTDA., CNPJ/MF nº 43.363.456/0001-29, com sede nesta Capital, na Estrada do M'Boi Mirim, nº 4.162, Jardim Ângela, pelo preço de R\$60.000,00.-

Data:- 12 de junho de 2006.



VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.4/165.762:- Por escritura de 24 de maio de 2006, do 13º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3627, páginas 221/226, SUPERMERCADOS SATMO LTDA. já qualificado, hipotecou o imóvel, juntamente com outro, a KAHOR FUGIMURA e sua mulher MARICO FUGIMURA, também já qualificados, para garantia da dívida de R\$90.000,00, a ser paga por meio de 9 (nove) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$10.000,00, cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 24/06/2006 e as demais em igual dia dos meses subsequentes até final solução, na forma do título. Integra, também, a garantia hipotecária, o imóvel objeto da matrícula nº 165.763.-

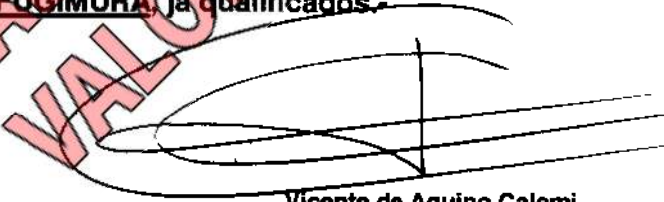
Data:- 12 de junho de 2006.



VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.5/165.762:- Por instrumento particular de 23 de março de 2007, procede-se o cancelamento do R.4 de hipoteca, por autorização dos credores KAHOR FUGIMURA e sua mulher MARICO FUGIMURA, já qualificados.

Data:- 08 de maio de 2007.



Vicente de Aquino Calemi
Oficial Substituto

- Continua na ficha 2 -

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

onr

matrícula

165.762

ficha

2

Continuação

Av.6/165.762:- Por requerimento de 19 de dezembro de 2007, e de conformidade com o instrumento particular de 22 de agosto de 2007 da 22ª Alteração e Consolidação de Contrato Social, devidamente registrada sob nº 312.470/07-1 em 29/08/2007 na JUCESP, procede-se a presente para constar que **SUPERMERCADOS SATMO LTDA**, teve sua razão social alterada para **SATMO COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.363.456/0001-29, estabelecida nesta Capital, na Estrada do M'Boi Mirim nº 4162, Jardim Ângela.
Data: 03 de janeiro de 2008.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.07/165.762: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº.1.362.842-12/07/2021)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP da Comarca de São Paulo - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região - Estado de São Paulo - Processo nº 10010010920205020717, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens n. 202107.0116.01701921-IA-021, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de SATMO COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA (SUPERMERCADOS SATMO)**, CNPJ/MF nº 43.363.456/0001-29.

Data: 20 de julho de 2021.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
SANDRA APARECIDA DOS SANTOS:14654532889
Hash: 2856B22C7FD058A81160DBA9D4652763
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.08/165.762: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº.1.366.981-04/08/2021)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP da Comarca de São Paulo - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região - Estado de São Paulo - Processo nº 10001512820205020434 conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens n. 202107.2707.01737448-IA-870, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de SATMO COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA (SUPERMERCADOS SATMO)**, CNPJ/MF nº

- Continua no verso -

matrícula
165.762

ficha
02

verso

43.363.456/0001-29.

Data: 09 de agosto de 2021.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
SANDRA APARECIDA DOS SANTOS:14654532889
Hash: 01801F5D12A965979E07D6144890B0FC
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.09/165.762: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.468.075 - 01/06/2023)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão enviada pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região - Estado de São Paulo - Processo nº 10008312820205020720, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202305.2212.02716939-IA-550, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de SATMO COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA (SUPERMERCADOS SATMO), CNPJ/MF nº 43.363.456/0001-29.**

Data: 12 de junho de 2023.

(Selo digital: 1111793E1000000152747423W)

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escritor autorizado: ANDRESSA C S SILVA
Hash: 11468075-D33AFC4B-7499-487A-B131-BFD54D1EC58F*

Av.10/165.762: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.520.380 - 29/04/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo - Foro Central Cível - Tribunal de Justiça. Estado de São Paulo - Processo nº 10574025220198260100, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de SATMO COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA(SUPERMERCADOS SATMO), CNPJ/MF nº 43.363.456/0001-29.**

Data: 03/05/2024

(Selo digital: 1111793E1000000185892524D)

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escritor autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 31520380-6056A0AF-9116-4358-BF2A-B6CB9FEA2CCE

Continua na ficha 03

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

onr

Av.11/165.762: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.577.165 - 20/02/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1º Ofício de Falência e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo - Tribunal de Justiça. Estado de São Paulo - Processo nº 00113539120248260100, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202501.3114.03812210-IA-455, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **SATMO COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA - FALIDO**, CNPJ/MF nº **43.363.456/0001-29**.

Data: 26/02/2025

Selo digital: 1111793E10000002231590251

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado SANDRA APARECIDA SANTOS; e assinado digitalmente pelo Oficial Plínio Antonio Chagas.

Hash: 31577165-5D70AB00-512B-410C-B6D1-4C8A04C1546C

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,13**

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

..onr

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11ª CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
82.245

ficha
1

São Paulo, 21 de julho de 1980

IMÓVEL:- PREDIO situado à Rua Carlos de Queiroz, nº 45, antiga Rua = Jose de Alencar, antes Rua Julia, na Vila Sofia, no 29º Subdistrito= Santo Amaro, e seu terreno distante 40 m da esquina da Auto Estrada, lado esquerdo de quem desce a Rua Carlos de Queiroz, medindo 10,75m de frente, por 40 m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo== nos fundos a largura de 11,05 m, encerrando a área de 435,20 m2, con frontando de um lado com o lote 2, de outro lado com João Fabrete, -- e nos fundos com o lote 4.- **CONTRIBUINTE:-** 088.160.0018-1.

PROPRIETARIOS:- AUGUSTO ALVES, (RG.917.559), e s/m. AMALIA CECILIA ALVES, (RG. 8.696.911), ambos portugueses, do comercio, (CIC. em co- mum 620.224.748-72), domiciliados neste Capital.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcr. 264.354, deste Registro.

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Oficial

R.1/82.245:- Por escritura de 08/04/80, do 22º Cartório de Notas d/ Ca pital, livro 1.845, fls. 15, o imóvel foi vendido a AKIO MOTOYAMA, - (RG.3.787.735), japonês, e s/m. NOBUKO MOTOYAMA, (RG.4.491.338), bra sileira, ambos do com., (CIC. em comum 111.432.668-20), dom. n/Capi- tal, por R\$2.000.000,00.-
Data da matrícula.

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Oficial

R.2/82.245:- Pela escritura referida no R.1, o imóvel foi dado em == HIPOTECA a AUGUSTO ALVES e sua mulher AMALIA CECILIA ALVES, já quali- ficados, para garantia da dívida de R\$1.000.000,00, pagavel por meio- de 10 prestações mensais, com juros a 12% a.a., na forma do título.-
Data da matrícula.

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Oficial

Av.3/82.245:- Por instrumento particular de 14 de setembro de= 1989, fica CANCELADO o R.2 de hipoteca, por terem os credores= AUGUSTO ALVES e sua mulher AMALIA CECILIA ALVES, recebido de= seus devedores AKIO MOTOYAMA e sua mulher NOBUKO MOTOYAMA, tu- do o que lhes era devido.
Data:- 16 de outubro de 1989.

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Oficial

Av.4/82.245:- NÚMERO DO RG

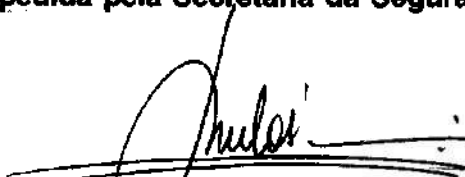
Pela escritura lavrada em 02 de outubro de 2009, pelo 23º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 3.110, páginas 235/240, foi autorizada a presente averbação, a fim de constar que o número correto do RG de **NOBUKO**

continua no verso

matrícula	ficha
82.245	01 verso

MOTOYAMA é 4.491.938-4-SSP/SP e não como constou no registro nº 1, conforme prova a carteira de identidade expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo.

Data:- 29 de outubro de 2009


Roberto Batista da Costa
Escrivente Substituto

R.5/82.245:- CONFERÊNCIA DE BENS

Pela escritura lavrada em 02 de outubro de 2009, pelo 23º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 3.110, páginas 235/240, **AKIO MOTOYAMA**, portador da cédula de identidade de estrangeiro RNE nº W305198-L-SE/DPMAF/DPF, antes RG nº 3.787.735, inscrito no CPF/MF sob o nº 111.432.668-20, japonês, e sua mulher **NOBUKO MOTOYAMA**, portadora da carteira de identidade RG sob o nº 4.491.938-4-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 306.361.638-90, brasileira, empresários, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Carlos de Queiros, nº 45, transmitiram a metade ideal do imóvel, a título de conferência de bens para integralização de capital social a MOTOYAMA PARTICIPAÇÕES S/A, com sede nesta Capital, na Rua Carlos de Queiros, nº 45, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.423.537/0001-18, pelo valor de R\$ 10.412,00.

Data:- 29 de outubro de 2009


Roberto Batista da Costa
Escrivente Substituto

R.6/82.245:- CONFERÊNCIA DE BENS

Pela escritura lavrada em 02 de outubro de 2009, pelo 23º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 3.110, páginas 229/234, **NOBUKO MOTOYAMA** e seu marido **AKIO MOTOYAMA**, já qualificados, transmitiram a metade ideal do imóvel, a título de conferência de bens para integralização de capital social a NOBUCOPAR PARTICIPAÇÕES S/A, com sede nesta Capital, na Rua Carlos de Queiros, nº 45, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.423.547/0001-53, pelo valor de R\$ 10.412,00.

Data:- 29 de outubro de 2009


Roberto Batista da Costa
Escrivente Substituto

Continua na ficha 02

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ONR

matrícula

82.245

ficha

02

Continuação

R.7/82.245: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.272.474 - 19/07/2019)

Pelo instrumento particular de 10 de junho de 2019, rerratificado pelo instrumento particular de 10 de julho de 2019, ambos com força de escritura pública, na forma da Lei Federal 9.514/97, **NOBUCOPAR PARTICIPACOES S/A**, CNPJ/MF nº 10.423.547/0001-53, com sede nesta Capital, na Rua Carlos de Queiros, nº 45, Bairro Vila Sofia; e **MOTOYAMA PARTICIPACOES S/A**, CNPJ/MF nº 10.423.537/0001-18, com sede nesta Capital, na Rua Carlos de Queiros, nº 45, Bairro Vila Sofia, **alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, juntamente com outro, a REDASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA**, CNPJ/MF nº 13.037.768/0001-81, com sede nesta Capital, Avenida Cidade Jardim, nº 400, 14º andar, Jardim Paulistano, pelo valor total de R\$1.500.000,00, para garantia dos seguintes contratos: (i) contrato de cessão de créditos nº 5607 celebrado em 05/06/2019, entre a devedora anuente e o Red Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Multisetorial LP (doravante "Fundo Multisetorial"), inscrito no CNPJ/MF nº 08.632.394/0001-02 para o qual a credora fiduciária atua como gestora, nos termos da Instrução CVM 356, e como agente de garantia, nos termos do referido contrato de cessão, tendo por objeto a negociação de direitos creditórios; (ii) contrato de cessão de créditos nº 464 celebrado em 05/06/2019, entre a devedora anuente e o Red Asset de Investimentos em Direitos Creditórios Real LP (doravante "Fundo Red Asset Real"), inscrito no CNPJ/MF nº 17.250.006/0001-10, para o qual a credora fiduciária atua como gestora, nos termos da Instrução CVM 356, e como agente de garantia, nos termos do referido contrato de cessão, tendo por objeto a negociação de direitos creditórios; e (iii) contrato de cessão de créditos nº 4951 celebrado em 05/06/2019, entre a devedora anuente e o Red Performance Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios NP (doravante "Fundo Red Asset Real"), inscrito no CNPJ/MF nº 11.489.344/0001-22, para o qual a credora fiduciária atua como gestora, nos termos da Instrução CVM 356, e como agente de garantia, nos termos do referido contrato de cessão, tendo por objeto a negociação de direitos creditórios, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, contados a partir de 10/06/2019, com a possibilidade de vencimento antecipado, conforme previsto no instrumento de 10/06/2019 e nos contratos garantidos, na forma e condições estabelecidas no título. Valor do imóvel para efeitos de venda em público leilão: R\$860.000,00. Integra a presente garantia o imóvel objeto da matrícula nº 266.578, deste Registro.

Data: 22 de julho de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CELSO ARARECIDO LEITE BARROSO:11331405807

Hash: 96401A0E5752F272D35AB7DDA47AA368

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua no verso -

matricula

82.245

ficha

02

verso

Av.8/82.245: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.330.824 - 08/12/2020)

Pelo instrumento particular de 18 de junho de 2020, e requerimento de 23 de novembro de 2020, e com fundamento no artigo 246 da Lei Federal nº 6.015/73, procede-se a presente para constar que em virtude da averbação nº 18 feita na matrícula nº 266.578 deste Registro, fica alterado o teor do registro nº 07 desta matrícula, uma vez que o crédito nela informado foi parcialmente cedido, remanescendo como garantia real do pagamento do saldo do crédito, apenas o imóvel objeto desta matrícula.

Data: 07 de janeiro de 2021.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CLAUDINEI GERALDES:10111645824

Hash: DB5B7A6E2963A78F0C665C9013BA123A

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.9/82.245 - INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.501.330 - 02/01/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10009695220205020701, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202312.1815.03092252-IA-340, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **NOBUCOPAR PARTICIPACOES S A**, CNPJ/MF nº **10.423.547/0001-53**.

Data: 08/01/2024

Selo digital: 1111793E10000001747161241

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 21501330-344AA13F-32CD-4CEC-B527-6A7DBB2AB971

Av.10/82.245 - INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.501.333 - 02/01/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10009695220205020701, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202312.1815.03092252-IA-340, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **MOTOYAMA PARTICIPACOES S A**, CNPJ/MF nº **10.423.537/0001-18**.

Data: 09/01/2024

Continua na ficha 03

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

onr

Selo digital: 1111793E1000000174838124U

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 21501333-D6DBA844-3214-49FB-832B-DF7A218F2566

Av.11/82.245: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.538.106 - 30/07/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo - Foro Central Cível - Tribunal de Justiça. Estado de São Paulo - Processo nº 10574025220198260100, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **SATMO COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA(SUPERMERCADOS SATMO)**, CNPJ/MF nº 43.363.456/0001-29. Data: 02/08/2024

Selo digital: 1111793E1000000197128724J

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 21538106-8BADA17E-BD33-450D-B9EC-2D8918F86560

Av.12/82.245: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.577.165 - 20/02/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1º Ofício de Falência e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo - Tribunal de Justiça. Estado de São Paulo - Processo nº 00113539120248260100, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202501.3114.03812210-IA-455, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **SATMO COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA - FALIDO**, CNPJ/MF nº 43.363.456/0001-29. Data: 26/02/2025

Selo digital: 1111793E1000000223158925K

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado SANDRA APARECIDA SANTOS; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.

Hash: 21572165-5ACBC220-2A9B-41D4-8E76-71FB68B4DAD9

Av.13/82.245: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.577.166 - 20/02/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1º Ofício de Falência e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo - Tribunal de

Continua no verso

Matricula

82.245

Ficha

03

Verso

CNM

111179.2.0082245-06

Justiça. Estado de São Paulo - Processo nº 00113539120248260100, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202501.3114.03812210-IA-455, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **MOTOYAMA PARTICIPAÇÕES S.A. - FALIDO**, CNPJ/MF nº 10.423.537/0001-18.
Data: 26/02/2025

Selo digital: 1111793E1000000223163525V

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado SANDRA APARECIDA SANTOS; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.

Hash: 21577166-BF6C67CE-F282-430A-8361-7E5CBD46E25C

Av.14/82.245: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.577.167 - 20/02/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Ofício de Falência e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo - Tribunal de Justiça. Estado de São Paulo - Processo nº 00113539120248260100, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202501.3114.03812210-IA-455, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **NABUCOPAR PARTICIPAÇÕES S.A. - FALIDO**, CNPJ/MF nº 10.423.547/0001-53.
Data: 26/02/2025

Selo digital: 1111793E1000000223169625N

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado SANDRA APARECIDA SANTOS; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.

Hash: 21577167-52E1D76C-E521-479A-B547-D03429538588

PARA SIMPLOS CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,13

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

onr

matrícula

ficha

266.578

01

São Paulo, 30 de janeiro de 1995.

IMÓVEL: APARTAMENTO DUPLEX Nº 141 localizado no 14º e 15º andares do EDIFÍCIO PALAZZO TORINO, situado à Rua Jamanari, nº 281, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 287,40m², a área comum de 299,91m², e a área comum de garagem de 45,85m², correspondente a 4 espaços indeterminados na garagem coletiva, localizada nos 3º, 2º e 1º subsolos, para a guarda de 04 carros de passeio, perfazendo a área total real de 633,16m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,1104661 no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 5 feito na matrícula nº 220.713. Contribuintes nºs 170.006.0059-3/0060-1/0061-5 em área maior.

PROPRIETÁRIA: OBD CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., com sede no Largo de São Bento, nº 64, 2º andar, nesta Capital, CGC/MF nº 49.469.877/0001-15.

REGISTROS ANTERIORES: R.5/M.160.319 e R.10/M.85.209 feitos em 15 de fevereiro de 1.989 e R.7/M.3.418 feito em 1º de março de 1.989 (M.220.713) deste Registro.

PLÍNIO ANTONIO CHAGAS Oficial

Av.1/266.578: Conforme o registro nº 3 feito em 09 de março de 1.993 na matrícula nº 220.713, verifica-se que por instrumento particular de 08 de fevereiro de 1.993 com força de escritura pública, o imóvel acha-se HIPOTECADO ao BANCO BRADESCO S/A., com sede na cidade de Deus, Osasco, neste Estado inscrito no CGC/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, para garantia da dívida de Cr\$ 18.532.489.500,00, pagável em 08/01/95, com juros a taxa nominal de 10% ao ano, e efetiva de 10,47% ao ano, reajustada monetariamente, na forma do título, no qual está prevista a multa de 10%, figurando como intervenientes fiadores, WALTER ZARZUR DERANI, RG 5.026.194, CPF 206.263.638-49, industrial e sua mulher MAGALY HELENA CAMILO ZURI DERANI, RG 7.770.196-3, CPF 939.016.828-72, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.394, aptº 111, Morumbi, nesta Capital; MARCOS ZARZUR DERANI, RG 5.634.618, industrial, e sua mulher TANIA MARIA SALEM ZARZUR DERANI, RG 9.092.892,

- Continua no verso -

matrícula

266.578

ficha

01

verso

economista, inscritos no CPF. 042.483.248-81, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Henrique Martins, nº 957, 7º andar, Jardim Primavera, nesta Capital, e IVETTE ZARZUR DERANI, RG 1.746.172, CPF 056.764.468-54, brasileira, viúva, industrial, residente e domiciliada na Rua Antonio Bento, nº 259, Jardins, nesta Capital.

Data da matrícula.

PLINIO ANTONIO CHAGAS Oficial

Av.2/266.578:- Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.

Data da matrícula.

PLINIO ANTONIO CHAGAS Oficial

Av.3/266.578:- Por instrumento particular de 27/03/1.995, procede-se o cancelamento do registro de hipoteca mencionado na Av.1, com relação ao imóvel desta matrícula, por autorização do credor BANCO BRADESCO S/A.

Data: 04 de maio de 1995.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.4/266.578:- Por instrumento particular de alteração do contrato social de 28 de março de 1.997, registrado sob o nº 97.350/97-7 em 01 de julho de 1.997 na JUCESP, e Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de março de 1.997, e registrada sob o nº 97.348/97-1 em 01 de julho de 1.997 na JUCESP, retificada pela Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 07 de julho de 1.997, registrada sob o nº 116.881/97-5 em 04 de agosto de 1.997 na JUCESP, da **OBD CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CGC nº 49.469.877/0001-15, com sede no Largo São Bento, nº 64, 2º andar, sala 2, e requerimento de 23 de março de 1.998, procede-se a presente para constar que, em virtude da incorporação da **OBD CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, pela **DERAPAR PARTICIPAÇÕES S/A**, inscrita no CGC nº 43.196.013/0001-90, com sede no Largo de São Bento, nº 64, 2º andar, sala 8, o imóvel desta matrícula passou a incorporar o patrimônio desta última. - R\$ 350.000,00.

Data:- 17 de abril de 1998.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

continua na ficha 02

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ONR

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
266.578

ficha
02

Continuação

Av.5/266.578:- Por escritura de 09 de outubro de 1998, do 27º Cartório de Notas desta Capital, livro 1269 - fls.263/266, apresentada a registro por certidão de 23/10/98, e de conformidade com o recibo de impostos expedido para o exercício de 1998 pela PMSP, procede-se a presente para constar que o imóvel atualmente é lançado pelo **CONTRIBUINTE nº 170.006.0079-8.**

Data:- 11 de novembro de 1998.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.6/266.578:- Pela escritura mencionada na Av.5, e de conformidade com a Ata da Assembléia Geral Extraordinária de 31/10/97, devidamente registrada sob nº 197.099/97-0 em 05/12/97 na JUCESP, procede-se a presente para constar que **DERAPAR PARTICIPAÇÕES S/A**, teve sua denominação alterada para **DERAPAR CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A.**

Data:- 11 de novembro de 1998.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.7/266.578:- Pela escritura mencionada na Av.5, **DERAPAR CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede nesta Capital, no Largo São Bento, nº 64, 2º andar, sala 08, inscrita no CGC/MF sob nº 43.196.013/0001-90, **transmitiu o imóvel a título de DAÇÃO EM PAGAMENTO a ZOGLAS INVERSORA SOCIEDADE ANÔNIMA**, com sede na Cidade de Montevideo, Capital da República Oriental do Uruguai, inscrita no Registro Público e Geral do Comercio de Montevideo sob nº 2426, em 21/11/96, pelo valor de R\$ 350.000,00.

Data:- 11 de novembro de 1998.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

CONTINUA NO VERSO

matrícula
266.578

ficha
02

verso

Av.8/266.578:- Por escritura de 08 de abril de 2003, do 26º Tabelionato de Notas desta Capital, livro 1882, fls. 251, e de conformidade com o Estatuto de Constituição de Sociedade, registrado sob n.º 2126, em 21 de novembro de 1996, na Junta Comercial de Montevidéu, procede-se a presente para constar que o nome correto da adquirente pelo R.7 é **ZOGLAS INVERSORA SOCIEDAD ANONIMA**, e não como constou.

Data:- 23 de abril de 2003.

Rogé Ferraz de Campos
Escrivente Autorizado

R.9/266.578:- Por escritura de 08 de abril de 2003, do 26º Tabelionato de Notas desta Capital, livro 1882, fls. 251, **ZOGLAS INVERSORA SOCIEDAD ANONIMA**, com sede na cidade de Montevidéu, Uruguai, na Ruta 8 Km. 17,5 s/nº Plaza 1, sala 1, inscrita no CNPJ n.º 05.497.816/0001-96, **VENDEU** o imóvel a **SMS EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E CONSULTORIA S/C. LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Professor João Mendes Franco, nº 45, sala 02, inscrita no CNPJ n.º 05.378.356/0001-87, pelo preço de R\$ 535.000,00.

Data:- 23 de abril de 2003.

Rogé Ferraz de Campos
Escrivente Autorizado

R.10/266.578:- Conforme Cédula de Crédito Industrial nº 73.99.0094.00 de 11/02/1.999, aditada em 05 de julho de 2.001, 04 de julho de 2.003, 26 de novembro de 2.003 e 22 de março de 2.004, registrada sob o nº 13.032 no Livro 03 Registro Auxiliar, **SMS EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E CONSULTORIA S/C LTDA.**, com sede nesta capital, na Rua Professor João Mendes Franco, nº 45, sala 02, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.378.356/0001-87, hipotecou o imóvel a **FINANCIADORA DE ESTUDO E PROJETOS - FINEP**, com sede em Brasília, Distrito Federal, e serviço na cidade do Rio de Janeiro, na Praia do Flamengo, nº 200 - 13º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.749.086/0001-09, para garantia da dívida assumida por **OLIMPUS INDUSTRIAL E COMERCIAL LTDA.**, com sede nesta Capital, na Avenida Carioca, nº 274 - Ipiranga, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.892.528/0001-44, no valor de R\$ 639.943,88 equivalentes em 15/05/2.003 a 69.906,76636 URTJ-01, que será amortizada em 16 parcelas mensais e sucessivas, no período compreendido entre 15/06/2003 e 15/09/2.004, sendo que a primeira parcela terá o valor equivalente a 1/16 avos do principal, a segunda a 1/15avos e assim sucessivamente, até 1/1, sendo que os juros compensatórios serão pagos mensalmente durante todo o período, nos escritórios da FINEP, na cidade do Rio

- Continua na ficha 03 -

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ONR

matrícula

266.578

ficha

03

Continuação

de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na forma prevista na Cédula.
Data:- 27 de abril de 2004.


Sonia M. Pelegrini/Ribello
Escrivente Autorizada

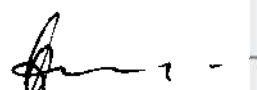
Av.11/266.578:- Por instrumento particular de 26 de outubro de 2004, procede-se o cancelamento do R. 10 de hipoteca, por autorização da credora **FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS - FINEP.**

Data:- 24 de novembro de 2004.


José Pinho
Escrivente Substituto

R.12/266.578:- Por escritura de 16 de dezembro de 2004, do 5º Tabelião de Notas desta Capital, livro 2.601 - fls. 356/360, **SMS EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E CONSULTORIA S/C LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.378.356/0001-87, já qualificada, **VENDEU** o imóvel a **AKIO MOTOYAMA**, RNE sob o nº W305198-L-SE/DPMAR/DPF e CPF/MF sob o nº 411.432.668-20, japonês, e sua mulher **NOBUKO MOTOYAMA**, RG sob o nº 4.491.938-SSP/SP e CPF/MF sob o nº 306.361.638-90, brasileira, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei 6515/77, ambos comerciantes, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Carlos Queiroz, nº 45, Vila Sofia, pelo preço de R\$ 500.000,00.

Data :- 01 de agosto de 2005


Tarsis Calemi Emmerick
Escrivente Substituto

R.13/266.578:- Por escritura de 16 de dezembro de 2004, do 5º Tabelião de Notas desta Capital, livro 2.601 - fls. 356/360, **AKIO MOTOYAMA** e sua mulher **NOBUKO MOTOYAMA**, já qualificados, **HIPOTECARAM** o imóvel a **SMS EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E CONSULTORIA S/C LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.378.356/0001-87, já qualificada, para garantia da dívida de R\$ 250.000,00, pagável por meio de 10 parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de R\$ 25.000,00 cada uma delas, vencendo-se a primeira no dia 15 de

- Continua no verso -

matrícula

266.578

ficha

03

verso

janeiro de 2005, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, na forma e com as condições estabelecidas no título. Valor da Garantia:- R\$ 500.000,00.

Data :- 01 de agosto de 2005


Tarsis Caleni Emmerick
Escrivente Substituto

Av.14/266.578:- Por instrumento particular de 14 de outubro de 2005, procede-se o CANCELAMENTO do R.13 de hipoteca, por autorização da credora SMS EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E CONSULTORIA LTDA.

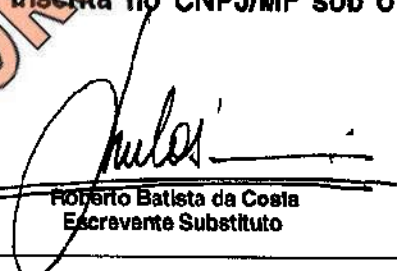
Data:- 26 de dezembro de 2005.


Tarsis Caleni Emmerick
Escrivente Substituto

R.15/266.578:- CONFERÊNCIA DE BENS

Pela escritura lavrada em 02 de outubro de 2009, pelo 23º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 3.110, páginas 235/240, AKIO MOTOYAMA, portador da cédula de identidade de estrangeiro RNE nº W305198-L-SE/DPMF/DPF, inscrito no CPF/MF sob o nº 111.432.668-20, japonês, e sua mulher, NOBUKO MOTOYAMA, portadora da carteira de identidade RG sob o nº 4.491.938-4-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 306.361.638-90, brasileira, empresários, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Carlos de Queiros, nº 45, transmitiram a metade ideal do imóvel, a título de conferência de bens para integralização de capital social a MOTOYAMA PARTICIPAÇÕES S/A, com sede nesta Capital, na Rua Carlos de Queiros, nº 45, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.423.537/0001-18, pelo valor de R\$ 125.000,00.

Data:- 29 de outubro de 2009


Roberto Batista da Costa
Escrivente Substituto

R.16/266.578:- CONFERÊNCIA DE BENS

Pela escritura lavrada em 02 de outubro de 2009, pelo 23º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 3.110, páginas 229/234, NOBUKO MOTOYAMA e seu marido AKIO MOTOYAMA, já qualificados, transmitiram a metade ideal do imóvel,

- Continua na ficha 04 -

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

onr

matrícula	ficha
266.578	04

Continuação

a título de conferência de bens para integralização de capital social a NOBUCOPAR PARTICIPAÇÕES S/A, com sede nesta Capital, na Rua Carlos de Queiros, nº 45, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.423.547/0001-53, pelo valor de R\$ 125.000,00.

Data:- 29 de outubro de 2009

Roberto Batista da Costa
Escrevente Substituto

R.17/266.578: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.272.474 - 19/07/2019)

Pelo instrumento particular de 10 de junho de 2019, ratificado pelo instrumento particular de 10 de julho de 2019, ambos com força de escritura pública, na forma da Lei Federal 9.514/97, **NOBUCOPAR PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ/MF nº 10.423.547/0001-53, com sede nesta Capital, na Rua Carlos de Queiros, nº 45, Bairro Vila Sofia; e **MOTOYAMA PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ/MF nº 10.423.537/0001-18, com sede nesta Capital, na Rua Carlos de Queiros, nº 45, Bairro Vila Sofia, **alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, juntamente com outro, a REDASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA**, CNPJ/MF nº 13.037.768/0001-81, com sede nesta Capital, Avenida Cidade Jardim, nº 400, 14º andar, Jardim Paulistano, pelo valor total de R\$1.500.000,00, para garantia dos seguintes contratos: (i) contrato de cessão de créditos nº 5607 celebrado em 05/06/2019, entre a devedora anuente e o Red Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Multisetorial LP (doravante "Fundo Multisetorial"), inscrito no CNPJ/MF nº 08.632.394/0001-02, para o qual a credora fiduciária atua como gestora, nos termos da Instrução CVM 356, e como agente de garantia, nos termos do referido contrato de cessão, tendo por objeto a negociação de direitos creditórios; (ii) contrato de cessão de créditos nº 464 celebrado em 05/06/2019, entre a devedora anuente e o Red Asset de Investimentos em Direitos Creditórios Real LP (doravante "Fundo Red Asset Real"), inscrito no CNPJ/MF nº 17.250.006/0001-10, para o qual a credora fiduciária atua como gestora, nos termos da Instrução CVM 356, e como agente de garantia, nos termos do referido contrato de cessão, tendo por objeto a negociação de direitos creditórios; e (iii) contrato de cessão de créditos nº 4951 celebrado em 05/06/2019, entre a devedora anuente e o Red Performance Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios NP (doravante "Fundo Red Asset Real"), inscrito no CNPJ/MF nº 11.489.344/0001-22, para o qual a credora fiduciária atua como gestora, nos termos da Instrução CVM 356, e como agente de garantia, nos termos do referido contrato de cessão, tendo por objeto a negociação de direitos creditórios, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, contados a partir de 10/06/2019, com a possibilidade de vencimento antecipado, conforme previsto no instrumento de 10/06/2019 e nos contratos garantidos, na forma e condições estabelecidas no título. Valor do imóvel para efeitos de venda em público leilão: R\$1.080.000,00. Integra a presente garantia o

Continua no verso

matrícula
266.578

ficha
04
verso

imóvel objeto da matrícula nº 82.245, deste Registro.

Data: 22 de julho de 2019.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CELSE APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807
Hash: CA0889FDDE6998639EC40B1B5D9D2E46
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.18/266.578: CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS (Prenotação nº 1.330.824 - 08/12/2020)

Pelo instrumento particular de 18 de junho de 2020, e requerimento de 23 de novembro de 2020, **REDASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, já qualificada, **cedeu e transferiu** ao **BANCO FINAXIS S/A**, CNPJ nº 11.758.741/0001-52, com sede na Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Pasteur, nº 463, 11º andar, Água Verde, na qualidade de administrador do **EXCLUSIVO DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, CNPJ nº 17.015.979/0001-74, **parte dos seus direitos creditórios decorrentes da alienação fiduciária registrada sob o nº 17**, pelo valor de R\$840.000,00, ficando o mesmo subrogado, nos termos do artigo 28 da Lei Federal nº 9.514/97, tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula.

Data: 07 de janeiro de 2021.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CLAUDINEI GERALDES:10111645824
Hash: ADBC4CCE7BC8E104C8F3997C9E1A851B
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.19/266.578: RESTRIÇÕES (Prenotação nº 1.330.824 - 08/12/2020)

Pelo instrumento particular de 18 de junho de 2020, e requerimento de 23 de novembro de 2020, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel desta matrícula, adquirido em **caráter fiduciário**, constitui patrimônio do **EXCLUSIVO DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, CNPJ nº 17.015.979/0001-74, administrado pelo **BANCO FINAXIS S/A**, CNPJ nº 11.758.741/0001-52, sendo certo que, em conformidade com o disposto no artigo 7º da Lei Federal nº 8.668/93, o patrimônio do Fundo não se comunica com o patrimônio da administradora, que figurará exclusivamente como instituição administradora, na qualidade de proprietária fiduciária, observadas as seguintes restrições: **(a)** não integra o ativo do Administrador; **(b)** não responde, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação do Administrador; **(c)** não compõe a lista de bens e direitos do Administrador, para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial; **(d)** não pode ser dado em garantia de débitos de operações do Administrador; **(e)** não é passível de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados

- Continua na ficha 05 -

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

onr

matrícula

266.578

ficha

05

Continuação

que possam ser; e (f) não poderá ser objeto de constituição de ônus reais.
Data: 07 de janeiro de 2021.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CLAUDINEI GERALDES:10111645824
Hash: ADBC4CCE7BC8E104C8F3997C9E1A851B
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.20/266.578 - INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº. 1.501.333 - 02/01/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10009695220205020701, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202312.1815.03092252-IA-340, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **NOBUCOPAR PARTICIPACOES S A**, CNPJ/MF nº **10.423.547/0001-53**.

Data: 08/01/2024

Selo digital: 1111793E1000000174716224Z

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 31501330-7EA9C16A-F1A0-4625-A6E7-7A74862AD445

Av.21/266.578 - INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº. 1.501.333 - 02/01/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10009695220205020701, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202312.1815.03092252-IA-340, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **MOTOYAMA PARTICIPACOES S A**, CNPJ/MF nº **10.423.537/0001-18**.

Data: 08/01/2024

Selo digital: 1111793E1000000174716724P

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 31501333-164881C8-45F1-40A8-9DC6-FCCA79FEC13D

Continua no verso

Visualização e Certificação em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matricula

266.578

ficha

05

verso

Av.22/266.578: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.538.106 - 30/07/2024)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo – Foro Central Cível - Tribunal de Justiça. Estado de São Paulo - Processo nº 10574025220198260100, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de SATMO COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA(SUPERMERCADOS SATMO)**, CNPJ/MF nº 43.363.456/0001-29.

Data: 02/08/2024

Selo digital: 1111793E1000000197128824H

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 31538106-AC5A9D5E-C123-445C-9F1E-A75A27D33211

Av.23/266.578: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.577.165 - 20/02/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1º Ofício de Falência e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo - Tribunal de Justiça. Estado de São Paulo - Processo nº 00113539120248260100, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202501.3114.03812210-IA-455, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de SATMO COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA FALIDO**, CNPJ/MF nº 43.363.456/0001-29.

Data: 26/02/2025

Selo digital: 1111793E1000000223159325V

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado SANDRA APARECIDA SANTOS; e assinado digitalmente pelo Oficial Pâmio Antonio Chagas.

Hash: 61577165-9EFF2D61-71EE-4BD5-983C-CA507BAE44DE

Av.24/266.578: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.577.166 - 20/02/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1º Ofício de Falência e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo - Tribunal de Justiça. Estado de São Paulo - Processo nº 00113539120248260100, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202501.3114.03812210-IA-455, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de**

Continua na ficha 06

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

onr

MOTOYAMA PARTICIPAÇÕES S.A. - FALIDO, CNPJ/MF nº 10.423.537/0001-18.

Data: 26/02/2025

Selo digital: 1111793E1000000223163725R

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado SANDRA APARECIDA SANTOS; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.

Hash: 31577166-C9BC5387-BCB3-4290-8465-D722D0596F4A

Av.25/266.578: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.577.167 - 20/02/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1º Ofício de Falência e Recuperações Judiciais Comarca de São Paulo - Tribunal de Justiça. Estado de São Paulo - Processo nº 00113539120248260100 - conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202501311403812210-IA-455, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **NABUCOPAR PARTICIPAÇÕES S.A. - FALIDO, CNPJ/MF nº 10.423.537/0001-53.**

Data: 26/02/2025

Selo digital: 1111793E1000000223169725L

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado SANDRA APARECIDA SANTOS; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.

Hash: 31577167-9BC84DA2-0125-4977-A583-20776C30222B

Av.26/266.578: RAZÃO SOCIAL (Prenotação nº 1.581.967 - 20/03/2025)

Pelo instrumento particular de 03 de fevereiro de 2025 foi autorizada a presente averbação a fim de constar que a **EXCLUSIVO DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS** teve sua denominação social alterada para **EXCLUSIVO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISEGMENTOS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, conforme prova a ata da assembleia geral extraordinária realizada em 22/11/2024, devidamente registrada em 26/11/2024, na Comissão de Valores Mobiliários.

Data: 22/04/2025

Selo digital: 111179331000000228808325B

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado ISRAEL ALVES DOS SANTOS; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.

Hash: 1581967-0DE927BF-3175-4D63-9B5C-A224730CEA4A

Continua no verso

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matricula

266.578

Ficha

06

Verso

CNM

111179.2.0266578-04

Av.27/266.578: CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.581.967 - 20/03/2025)

Pelo instrumento particular de 03 de fevereiro de 2025, o **BANCO FINAXIS S/A**, na qualidade de administrador da **EXCLUSIVO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISEGMENTOS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, deu quitação às devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** da propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 17 e averbação 18 de cessão de direitos creditórios, nos termos e para os fins do artigo 25 da Lei 9.514/97.

Data: 22/04/2025

Selo digital: 1111793310000002288084259

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado ISRAEL ALVES DOS SANTOS; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.

Hash: 1581967-0DE927BF-3175-4D63-9B5C-A224730CEA4A

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,13

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

onr

AUTO DE ARRECAÇÃO DE BENS

Processo: **1057402-52.2019.8.26.0100**

Vara: **1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP**

Massa Falida: **SATMO COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA; MITSUNO COMERCIAL DE PRODUTOS LTDA; MOTOYAMA PARTICIPAÇÕES S/A e NOBUCOPAR PARTICIPAÇÕES S/A.**

Administradora Judicial: **Vivante Gestão e Administração Judicial**

1. DAS PROVIDÊNCIAS INICIAIS

Considerando a sentença de decretação de falência do GRUPO SATMO, proferida em 10/12/2023, às fls. 5300/5305, nos autos de nº 1057402-52.2019.8.26.0100, **a Vivante providenciou a arrecadação dos bens que se tinha conhecimento.**

2. DA ARRECAÇÃO DOS BENS

Item/Marca/Modelo	Quantidade	Descrição
Direitos creditórios	01	Direitos creditórios oriundo de precatório perseguido no Cumprimento de Sentença contra a Fazenda Pública Federal, tombado sob o nº 5002359-50.2017.4.03.6100, em trâmite perante a 7ª Vara Cível Federal de São Paulo/SP.

Os bens em questão foram localizados por esta Administradora Judicial mediante pesquisa de ações judiciais e créditos da massa a receber, constatando-se a situação atual, cuja descrição consta do Plano de Realização de Ativos.

3. DA CONCLUSÃO

A Administradora Judicial informa que os bens arrecadados já estão disponíveis para

alienação, visando o futuro adimplemento dos credores.

São Paulo, 07 de maio de 2025.


VIVANTE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA
Armando Lemos Wallach
OAB/SP 421.826