



Número: **0806783-41.2024.8.15.0001**

Classe: **FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESÁRIAS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE**

Órgão julgador: **Vara de Feitos Especiais de Campina Grande**

Última distribuição : **06/03/2024**

Valor da causa: **R\$ 63.823,93**

Assuntos: **Liquidação**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
ELTON JEAN SERAFIM FERREIRA (AUTOR)	BERNARDO FERREIRA DAMIAO DE ARAUJO (ADVOGADO) EDSON PEREIRA PORTELA NETO (ADVOGADO) ARTHUR DA SILVA FERNANDES (ADVOGADO) VANDEVALDO GOMES DE ARAUJO (ADVOGADO) FRANCISCO PEDRO DA SILVA (ADVOGADO) JARBAS JOSE DOS SANTOS (ADVOGADO) GLADSON WESLEY MOTA PEREIRA (ADVOGADO) JOSE ADRIANO FERREIRA DA SILVA (ADVOGADO) SAULO JOSE RODRIGUES DE FARIAS registrado(a) civilmente como SAULO JOSE RODRIGUES DE FARIAS (ADVOGADO) HUGO DA SILVA FARIAS (ADVOGADO) BARBARA LUSTOSA DA SILVEIRA CASTRO (ADVOGADO)
BRAISCOMPANY SOLUCOES DIGITAIS E TREINAMENTOS LTDA (REU)	WILLIAM ANTONIO PEDROTTI (ADVOGADO) MARCIO VASCONCELOS LOPES (ADVOGADO)
BRAISTECH CENTRO DE INOVACAO E TECNOLOGIA LTDA (REU)	WILLIAM ANTONIO PEDROTTI (ADVOGADO)
BRAIS GAMES SOFTWARE LTDA (REU)	WILLIAM ANTONIO PEDROTTI (ADVOGADO)
BRAIS HOLDING PARTICIPACOES LTDA (REU)	WILLIAM ANTONIO PEDROTTI (ADVOGADO)
ANAXIMANDRO DE ALBUQUERQUE SIQUEIRA SOUSA (TERCEIRO INTERESSADO)	ANAXIMANDRO DE ALBUQUERQUE SIQUEIRA SOUSA (ADVOGADO)
Wbiratan Souto registrado(a) civilmente como WBIRATAN SOUTO MESSIAS (TERCEIRO INTERESSADO)	Wbiratan Souto registrado(a) civilmente como WBIRATAN SOUTO MESSIAS (ADVOGADO)
ALEXANDRE DIAMANTE PINHEIRO LIMA (TERCEIRO INTERESSADO)	RAFAEL ROVERI MOLINA (ADVOGADO)
VICKTORIA DIAMANTE PINHEIRO LIMA (TERCEIRO INTERESSADO)	RAFAEL ROVERI MOLINA (ADVOGADO)
VITOR HUGO VASCONCELOS DE LIMA (TERCEIRO INTERESSADO)	RAFAEL ROVERI MOLINA (ADVOGADO)
JULIANE SANTOS DE OLIVEIRA (TERCEIRO INTERESSADO)	NATHALIA GRIZOTTO DE SOUZA (ADVOGADO)
MARCOS GOMES DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	AMANDA KELLY CAVALCANTI DOS SANTOS (ADVOGADO)
JUNIOR CESAR MARINS (TERCEIRO INTERESSADO)	NATHALIA GRIZOTTO DE SOUZA (ADVOGADO)
BRUNO BATISTA PIMENTEL (TERCEIRO INTERESSADO)	ALEXANDRE ARAÚJO CAVALCANTI (ADVOGADO)

ANTONIO INACIO DA SILVA NETO (TERCEIRO INTERESSADO)	
FABRICIA FARIAS CAMPOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
MINISTERIO DA FAZENDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
Estado da Paraíba (TERCEIRO INTERESSADO)	
MUNICIPIO DE CAMPINA GRANDE (TERCEIRO INTERESSADO)	
ESTADO DE PERNAMBUCO (TERCEIRO INTERESSADO)	
GABINETE DO GOVERNADOR DO ESTADO DA BAHIA (TERCEIRO INTERESSADO)	
ESTADO DO CEARA (TERCEIRO INTERESSADO)	
SECRETARIA EXECUTIVA DE FAZENDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
ESTADO DO MARANHÃO (TERCEIRO INTERESSADO)	
ESTADO DO PIAUI (TERCEIRO INTERESSADO)	
ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE (TERCEIRO INTERESSADO)	
ESTADO DE SERGIPE (TERCEIRO INTERESSADO)	
ESTADO DE SAO PAULO (TERCEIRO INTERESSADO)	
MUNICIPIO DE CUITE (TERCEIRO INTERESSADO)	
MUNICIPIO DE MONTEIRO (TERCEIRO INTERESSADO)	
MUNICIPIO DO RECIFE (TERCEIRO INTERESSADO)	
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO - SEGOV (TERCEIRO INTERESSADO)	
MUNICIPIO DE SAO PAULO (TERCEIRO INTERESSADO)	
MUNICIPIO DE SALVADOR (TERCEIRO INTERESSADO)	
MUNICIPIO DE FORTALEZA (TERCEIRO INTERESSADO)	
ESTADO DA BAHIA (TERCEIRO INTERESSADO)	
VIVANTE GESTAO E ADMINISTRACAO JUDICIAL LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
15824 9484	24/04/2026 19:33	Petição AJ	Petição
15824 9485	24/04/2026 19:33	Plano de Realização de Ativos - Braiscompany.docx	Documento de Comprovação
15824 9487	24/04/2026 19:33	Braiscompany - Laudo de Avaliação do Imóvel - Rua João Di Pietro, nº 145 - Casas 02 e 03 - Jardim Le	Documento de Comprovação

AO JUÍZO DA VARA DE FEITOS ESPECIAIS DE CAMPINA GRANDE/PB.

Proc.: 0806783-41.2024.8.15.0001

VIVANTE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA., pessoa jurídica especializada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.122.090/0001-26, com endereço constante do timbre, por seu representante legal, **FELLIPE SÁVIO ARAÚJO DE MAGALHÃES**, advogado, inscrito na **OAB/PE 21.382**, Administradora Judicial nomeada nos autos da Falência de **BRAISCOMPANY SOLUÇÕES DIGITAIS E TREINAMENTOS LTDA, BRAISTECH CENTRO DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIA LTDA, BRAIS GAMES SOFTWARE LTDA, BRAIS HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue.

1. Juntada do Plano de Realização de Ativos.

A Administradora Judicial da Massa Falida Braiscompany vem, em atenção à sentença de quebra de ID 132051992 e ao dever imposto na legislação, apresentar o Plano de Realização de Ativos da Massa Falida, consoante 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 convalidada 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 cada auto de arrecadação, na forma do inciso III do caput do art. 22 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020)

1

RECIFE | PE

Rua Senador José Henrique, nº 231,
Sala 2306, Empresarial Charles Darwin,
Recife/PE
070-460
31-7665

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,
2º andar, Meireles,
CEP: 60.160-230.
(85) 3402-8596

MACEIÓ | AL

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



Nesse sentido, a Vivante vem apresentar o Plano de Realização de Ativos (**Doc. 01**), haja vista a arrecadação de todos os bens que se tem conhecimento de propriedade da Massa Falida Braiscompany. Além deste, segue anexo o respectivo Laudo de Avaliação (**Doc. 02**).

2. Requerimentos.

Diante do exposto, vem a Administradora Judicial requerer:

- a) seja acolhido o valor de R\$ **14.801.442,86 (quatorze milhões, oitocentos e um mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e oitenta e seis centavos)**, constante do laudo de avaliação em anexo (**vide doc. 02**), para a venda do imóvel de matrícula nº 125.222, sendo certo que corresponde ao valor de mercado atual;
- b) a **designação de leilão judicial eletrônico** do imóvel da massa falida, a ser realizado nos termos do art. 142, §3º-A, incisos I a III, da LREF, adotando para a alienação os valores apontados pelo laudo de avaliação anexo (vide doc. 02), com a nomeação da **Positivo Leilões, representada por Erick Soares Teles**, inscrito na JUCESP nº 1.197, para assumir o cargo de leiloeiro e proceder com a hasta pública do imóvel da massa falida de matrícula **125.222, registrado no 18ª Registro de Imóveis de São Paulo**.

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

Pede deferimento.

Campina Grande, 24 de abril de 2026.

VIVANTE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA
Fellipe Sávio Araújo de Magalhães
OAB/PE 21.382

RECIFE | PE

Rua Senador José Henrique, nº 231,
Sala 2306, Empresarial Charles Darwin,
Recife/PE
070-460
31-7665

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,
2º andar, Meireles,
CEP: 60.160-230.
(85) 3402-8596

MACEIÓ | AL

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





Vivante
GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

PLANO DE REALIZAÇÃO DE ATIVOS

(Art. 99, §3º, da Lei 11.101/05 LREF)

MASSA FALIDA GRUPO BRAISCOMPANY

Proc. nº 0806783-41.2024.8.15.0001

VARA DE FEITOS ESPECIAIS DE CAMPINA GRANDE/PB





CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Vivante Gestão e Administração Judicial Ltda, vem, em atenção à sentença de quebra exarada no ID 132051992, apresentar Plano de Realização de Ativos, informando acerca da arrecadação e avaliação dos bens, bem como 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: massafalidabraiscompany@vivanteaj.com.br
- Telefone: +55 81 3231-7665
- Sítio Eletrônico: www.vivanteaj.com.br
- Endereço: Av. Senador José Henrique nº231, Sala 2306, Empresarial Charles Darwin, Ilha do Leite, Recife/PE, CEP 50070-460.

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS ANEXOS

- Doc. 01 - Plano de Realização de Ativos (este documento);
- Doc. 02 - Laudo de Avaliação do imóvel de matrícula nº 125.222.

SUMÁRIO

1. PLANO DE REALIZAÇÃO DE ATIVOS.....	4
1.1. Arrecadação dos bens.....	4
1.1.1. Imóvel de matrícula nº 125.222.....	5
1.1.2. Bens apreendidos na Justiça Federal.....	9
1.1.3. Crédito na ação de inventário nº 0002353-65.1995.8.15.0011.....	10
1.2. Modalidade (art. 142).....	11
1.3. Formato de alienação (art. 140).....	13
1.4. Informações complementares.....	13
2. CONCLUSÃO E REQUERIMENTOS.....	14
2.1. Esclarecimentos finais.....	14





2.2. Requerimentos finais..... 14





1. PLANO DE REALIZAÇÃO DE ATIVOS.

1.1. Arrecadação dos bens.

Consoante o determinado na sentença que decretou a falência, sob ID 132051992, bem como o que estabelecem os arts. 108¹ e 22, III, ¹ da Lei 11.101/05, incube ao Administrador Judicial arrecadar os bens da massa e cuidar deles, zelando por sua preservação e prevenindo sua deterioração. Ademais, como determina o art. 99, §3^o da Lei 11.101/05, deve o Administrador Judicial apresentar 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 cada auto de arrecadação.

A fim de consolidar a totalidade dos ativos de propriedade da Massa Falida que se tem conhecimento hoje, veja-se tabela abaixo:

ATIVO	VALOR	SITUAÇÃO
Imóvel localizado à Rua João Di Pietro, nº 145, Jardim Leonor, São Paulo/SP, matrícula nº 125.222	R\$ 14.801.442,86	Aguardando alienação.
Criptoativos	Liquidados para a moeda real. Estão sendo buscadas informações sobre o valor total apurado.	Apreendidos nos autos nº 0800372-66.2023.4.05.8201. Aguardando transferência para o juízo falimentar.
Ativos Financeiros, bens móveis e imóveis	Aguardando extrato da conta judicial nº 3987.635.5539-1	Apreendidos nos autos nº 0800371-81.2023.4.05.8201, 0800566-66.2023.4.05.8201.

¹ Art. 108. Ato contínuo à assinatura do termo de compromisso, o administrador judicial efetuará a arrecadação dos bens e documentos e a avaliação dos bens, separadamente ou em bloco, no local em que se encontrem, requerendo ao juiz, para esses fins, as medidas necessárias.

² Art. 22. Ao administrador judicial compete, sob a fiscalização do juiz e do Comitê, além de outros deveres que esta Lei lhe impõe:

III - na falência:

f) arrecadar os bens e documentos do devedor e elaborar o auto de arrecadação, nos termos dos arts. 108 e 110 desta Lei;

³ 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 cada auto de arrecadação, na forma do inciso III do **caput** do art. 22 desta Lei. [\(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020\) \(Vigência\)](#)





		Aguardando transferência para o juízo falimentar.
Crédito nos autos nº 0002353-65.1995.8.15.0011	R\$ 1.750.000,00	Aguardando transferência para conta judicial da falência.

Portanto, levando em consideração a arrecadação e avaliação do bem imóvel da Massa Falida que se tem conhecimento, bem como em atenção ao que prevê o art. 99, §3º da LREF, **vem o Administrador Judicial apresentar plano de realização de ativos da massa falida.**

Com o intuito de imprimir celeridade ao andamento processual e evitar maiores despesas, esta Auxiliar vem requerer, desde já, a designação de leilão do ativo existente, acreditando ser a medida mais adequada com base no que prevê o art. 22, III 'j' da LREF sobre o prazo para venda dos bens da Massa Falida.

1.1.1. Imóvel de matrícula nº 125.222.

Desta forma, conforme noticiado no Relatório Inicial da presente falência, juntado sob ID 157052836, mediante pesquisa de bens, foi localizado o **imóvel de matrícula nº 125.222**, situado à Rua João Di Pietro, nº 145, Jardim Leonor, São Paulo/SP, registrado no 18º Registro de Imóveis de São Paulo, conforme Registro Geral do Imóvel, sendo de propriedade da Brais Holding Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 44.599.259/0001-76, integrante do grupo falido, tendo sido adquirido em 03/08/2023, pelo valor declarado de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais).

Desta maneira, a Vivante procedeu com a arrecadação do referido imóvel, consoante consta no **Auto de Arrecadação** anexado no ID 157052834.

Abaixo seguem algumas fotos do imóvel:





(Figura 1 - Fachada Principal)



(Figura 2 - Piscina)





(Figura 3 - Sala de estar)



(Figura 4 - Sala de estar)





(Figura 5 - Cozinha)



(Figura 6 - Suíte pavimento superior)





(Figura 7 - gerador de energia)

Para a realização do presente PRA, foi elaborado laudo de avaliação do imóvel em questão (**Doc. 02**). Desta forma, utilizando-se do método “Evolutivo”, chegou -se a uma avaliação total do terreno mais construções e suas benfeitorias no montante de R\$ **14.801.442,86 (quatorze milhões, oitocentos e um mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e oitenta e seis centavos)**, valor a ser considerado para a hasta pública.

Importante registrar que, de acordo com o informado no tópico 1.7 do Relatório Inicial, o referido imóvel encontra-se alugado ao Sr. Roberto Podval pelo prazo de 48 meses, tendo iniciado em 20/10/2025 com o término previsto para o dia 19/10/2029, **sendo que os bens móveis que lá se encontram pertencem ao locatário. Somente foi considerado na avaliação do imóvel o gerador, visto que este se incorpora ao imóvel.**

1.1.2. Bens apreendidos na Justiça Federal.

Outrossim, conforme já mencionado, também, no tópico 1.6 do Relatório Inicial, ante a condenação criminal dos ex-sócios das Falidas e de terceiros, conforme sentença criminal proferida no processo nº 0802216-51.2023.4.05.8201, juntada no ID 86739192 destes autos, houve o perdimento dos bens apreendidos em favor da União conforme verifica-se nos processos nº 0800372-66.2023.4.05.8201, 0800371-81.2023.4.05.8201 e 0800566-66.2023.4.05.8201, sendo ressalvado do perdimento o direito das vítimas de reaver o patrimônio afetado pelos crimes praticados por meio de demanda que na qual seja formado o concurso de credores.





Nos mencionados processos houve a apreensão de bens da seguinte maneira, os quais estão sob a guarda e tutela da Justiça Federal:

DESCRIÇÃO DO BEM	PROCESSO
Criptoativos (liquidados para moeda em real)	0800372-66.2023.4.05.8201
Ativos Financeiros, bens móveis e imóveis	0800371-81.2023.4.05.8201, 0800566-66.2023.4.05.8201

Com relação aos Criptoativos que foram liquidados para moeda em real, esta Administradora Judicial está buscando informações sobre o valor total junto ao processo nº 0800372-66.2023.4.05.8201 e, em breve, informará neste autos quando tiver todas as informações.

Além disso, esta Administradora Judicial, ao analisar os autos do processo nº 0800566-66.2023.4.05.8201, **verificou a existência da conta judicial nº 3987.635.5539-1, na qual foram consolidados valores apreendidos, em razão da ação penal de nº 0802216-51.2023.4.05.8201**, processo no qual os sócios das falidas - Antônio Inácio da Silva Neto e Fabrícia Farias Campos - foram condenados pela prática de diversos crimes contra o sistema financeiro, previstos na Lei 7.492/86, além de organização criminosa (Lei 12.850/13) e lavagem de dinheiro (Lei 9.613/98).

Desta maneira, esta Administradora Judicial apresentou a manifestação de ID 153068685 nos autos do processo nº 0800566-66.2023.4.05.8201, requeando **a apresentação do extrato atualizado da conta judicial nº 3987.635.5539-1, com a discriminação dos valores ali depositados e sua origem, a fim de que esta Auxiliar possa verificar a natureza e a titularidade dos respectivos montantes.**

Foi requerido ainda, que, após a verificação da titularidade dos valores em favor das falidas ou de seus sócios-administradores, **fosse determinada a transferência dos montantes para a conta judicial nº 901.931.047, vinculada a este processo falimentar, em trâmite perante a Vara de Feitos Especiais de Campina Grande/PB.**

Importante destacar que a referida manifestação ainda pende de análise pelo Juízo Federal, sendo que esta Administradora Judicial informará nos autos da falência quando houver decisão judicial.

1.1.3. Crédito na ação de inventário nº 0002353-65.1995.8.15.0011.

Outrossim, conforme informado no tópico 1.8 também do Relatório Inicial, a Administradora Judicial foi contatada por e-mail pelo advogado representante do espólio de Aurora Montenegro Diniz e João Pires Sobrinho - Dr. Luciano Pires Lisboa -,





informando que foi firmado um Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda entre Espólio de João Pires Sobrinho e Aurora Monteiro Diniz (promitente vendedor) e Brais Holding Participações Ltda (promitente compradora), referente ao imóvel localizado na Rua Doutor Severino Cruz, nº 729, Centro, Campina Grande/PB, em 25 de agosto de 2022, local onde funcionava a sede da Falida naquela cidade.

Para a realização da compra do imóvel foi previsto o pagamento de 05 (cinco) parcelas, sendo a primeira no prazo de cinco dias após autorização do Juízo onde tramita o cumprimento do Inventário de Aurora Montenegro Diniz e João Pires Sobrinho e, as demais em 30, 60, 90 e 120 dias, conforme previsto na Cláusula 4ª do referido instrumento.

Segundo o Dr. Luciano, as Falidas deixaram de pagar as duas últimas parcelas, com vencimentos em 26/01/2023 e 26/02/2023, descumprindo a Cláusula mencionada acima.

Nesse caso, o próprio Instrumento previu, na 4ª Cláusula, alínea "d", que, ocorrendo atraso superior a 60 (sessenta) dias ou 02 (duas) parcelas, implicaria na resolução do contrato, sendo que as Falidas perderiam 50% do valor pago ao espólio.

Sendo assim, como houve o pagamento de 03 (três) parcelas que totalizam o valor de R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), por meio de depósito judicial no processo nº 0002353-65.1995.8.15.0011, em trâmite na 2ª Vara de Sucessões do Estado da Paraíba, processo que diz respeito ao cumprimento do Inventário de Aurora Monteiro Diniz e João Pires Sobrinho, **requereu esta Administradora Judicial a liberação da metade à Massa Falida, no montante de R\$ 1.750.000,00 (um milhão e setecentos e cinquenta mil reais) e o restante ao espólio vendedor.**

Desta maneira, **foi requerida a expedição de ofício ao Juízo da 2ª Vara de Sucessões do Estado da Paraíba requisitando a transferência do montante de R\$ 1.750.000,00 (um milhão e setecentos e cinquenta mil reais) à conta judicial de nº 901.931.047 vinculada a este processo de falência.**

1.2. Modalidade (art. 142)

A modalidade indicada para alienação dos ativos - notadamente móveis e 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. 142⁴ 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. 02), 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:

- **Erick Soares Teles**, Leiloeiro Oficial inscrito sob a matrícula JUCESP nº 1.197, com escritório profissional à Av. Paulista, nº 1499, conj. 1010, São Paulo/SP, CEP 01311-200, telefone (11) 3257-8968, E-mail contato@positivoleiloes.com.br, website www.positivoleiloes.com.br.

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: 05 (cinco) dias de antecedência do dia da hasta;
- Prazo de divulgação do leilão: a divulgação da hasta pública deverá ocorrer por meio de anúncio em mídias sociais (instagram, sites, linkedin e outras);
- Prazo de duração do leilão eletrônico: o leilão eletrônico terá a duração de até 15 (quinze) dias, em cada uma das chamadas. Os dias e horários designados para

⁴ Art. 142. A alienação de bens dar-se-á por uma das seguintes modalidades: [\(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 3º-A. A alienação por leilão eletrônico, presencial ou híbrido dar-se-á: [\(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020\)](#) [\(Vigência\)](#)

I - em primeira chamada, no mínimo pelo valor de avaliação do bem; [\(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020\)](#) [\(Vigência\)](#)

II - em segunda chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da primeira chamada, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação; e [\(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020\)](#) [\(Vigência\)](#)

III - em terceira chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da segunda chamada, por qualquer preço. [\(Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020\)](#) [\(Vigência\)](#)





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.

1.3. Formato de alienação (art. 140)

A alienação dos ativos ocorrerá, preferencialmente, através da venda individual do bem imóvel, nos termos do art. 140, inciso IV da LREF⁵.

Quanto à avaliação dos referidos bens, requer sejam adotados os valores indicados no Laudo de Avaliação anexo (**vide doc. 02**).

1.4. 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 da retirada do bem arrematado, inclusive a taxa de expedição da carta de arrematação.

Dívidas e ônus: Os bens serão leiloados sem quaisquer ônus pretéritos, 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

⁵ Art. 140. A alienação dos bens será realizada de uma das seguintes formas, observada a seguinte ordem de preferência:

IV – alienação dos bens individualmente considerados.





termos do artigo 141, II da Lei 11.101/05⁶, e ainda livre de taxas de licenciamento, seguros e IPVA anteriores, 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, ficando a cargo dos interessados agendar visita juntamente ao leiloeiro, antes da arrematação, sob pena de não serem acolhidas reclamações posteriores quanto ao estado, condição, quantidade ou preservação dos bens.

2. CONCLUSÃO E REQUERIMENTOS

2.1. Esclarecimentos finais.

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

- Procedeu com a elaboração do Plano de Realização de Ativos dos bens de propriedade da Massa Falida Braiscompany;
- Procedeu à arrecadação do imóvel de matrícula nº 125.222 de propriedade da Massa Falida, o qual encontra-se apto à alienação.

2.2. Requerimentos finais.

Portanto, diante de todo o exposto, vem requerer:

- Que **sejam acolhidos os valores de avaliação do laudo anexo** (vide doc. 02), elaborado por profissional competente e especializado, sendo certo que correspondem ao valor de mercado atual;
- A **designação de leilão eletrônico** do ativo da massa falida, a ser realizado nos termos do art. 142, §3º-A, incisos I a III, da LREF, adotando para a alienação os

⁶ Art. 141. Na alienação conjunta ou separada de ativos, inclusive da empresa ou de suas filiais, promovida sob qualquer das modalidades de que trata o art. 142: [\(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020\)](#) [\(Vigência\)](#)

II – o objeto da alienação estará livre de qualquer 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.





Processo: 0806783-41.2024.8.15.0001

valores apontados no laudo de avaliação anexo (vide doc. 02), com a nomeação da **Positivo Leilões, representada por Erick Soares Teles**, inscrito na JUCESP nº 1.197, para assumir o cargo de leiloeiro e proceder com a hasta pública do imóvel da massa falida de matrícula nº **125.222, situado à Rua João Di Pietro, nº 145, Jardim Leonor, São Paulo/SP e registrado no 18ª Registro de Imóveis de São Paulo.**





VALIENGE BRASIL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Perfil do Imóvel:

Urbano - Residencial Unifamiliar

Dados do Imóvel:

Rua João Di Pietro, nº 145 – Casas 02 e 03
Bairro Jardim Leonor – São Paulo – SP
Matrícula Imobiliária nº 125.222
18º Cartório de Registro de Imóveis – Capital – SP
Lat.: -23°35'54"S Long.: -46°42'32"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Número do Processo:

Processo nº 0806783-41.2024.8.15.0001
Vara de Efeitos Especiais
Comarca de Campina Grande – PB

Grau de Fundamentação:

Grau I da NBR 14.653 – Parte 02

Número do Laudo:



VLG04202605614010001

O conteúdo deste laudo é de caráter **RESTRITO** ao Processo nº 0806783-41.2024.8.15.0001 da Vara de Feitos Especiais da Comarca de Campina Grande - PB, sendo proibida sua utilização total ou parcial em outros processos sem prévia autorização da VALIENGE





CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O **valor médio de mercado** sugerido para **venda do imóvel** (urbano – residencial unifamiliar) situado na **Rua João Di Pietro, nº 145, Casas 02 e 03**, bairro **Jardim Leonor**, município de **São Paulo**, estado de **São Paulo**, correspondente à **Matrícula Imobiliária nº 125.222 do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital – SP**, com **área de terreno** de **1.314,80 m²** (um mil trezentos e catorze metros quadrados e oitenta decímetros quadrados) e **1.412,91 m²** (um mil quatrocentos e doze metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados) de **área construída**, é de:

Terreno (1.314,80 m²)

R\$ 4.862.012,07

Construções e Benfeitorias (1.412,91 m²)

R\$ 9.939.430,79

Obs.: valor incluindo piscina e gerador de energia

Valor Médio de Mercado:

R\$ 14.801.442,86

(catorze milhões, oitocentos e um mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e oitenta e seis centavos)

Valor referente ao mês de abril de 2026.

A pesquisa de imóveis levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em **ofertas na região do imóvel área avaliado** (Jardim Leonor e seu entorno), onde foram coletadas **cinco ofertas comparativas de terrenos** na **modalidade de venda** que, aplicado o **fator oferta** (elasticidade das negociações) e **localização** (considerando que o imóvel localiza-se em condomínio fechado), **concluiu-se por valores unitários de metro quadrado de terreno** que variavam de **R\$ 3.143,22** a **R\$ 4.252,59**. A partir do valor unitário destes elementos comparativos **concluiu-se pelo valor médio de R\$ 3.697,91** como o mais adequado para o metro quadrado de terreno dos imóveis a serem avaliados.

As **construções e benfeitorias** foram avaliadas de acordo com os **critérios estabelecidos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE**, pautados pelos valores de construção por metro quadrado publicado pelo **Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo**.





1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente **laudo de avaliação** sugerir, através de metodologia adequada, o **valor médio de mercado** para **venda** do **imóvel** (urbano – residencial unifamiliar) situado na **Rua João Di Pietro, nº 145, Casas 02 e 03**, bairro **Jardim Leonor**, **município de São Paulo**, estado de **São Paulo**, correspondente à **Matrícula Imobiliária nº 125.222** do **18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital – SP**, com **área de terreno** de **1.314,80 m²** (um mil trezentos e catorze metros quadrados e oitenta decímetros quadrados) e **1.412,91 m²** (um mil quatrocentos e doze metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados) de **área construída**, visando atender demanda do **Processo nº 0806783-41.2024.8.15.0001** que tramita perante a **Vara de Feitos Especiais da Comarca de Campina Grande – PB**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel avaliado foram obtidas junto aos solicitantes, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com vistoria realizada em **24/04/2026** às **10h**, foram coletadas todas as informações necessárias para caracterização do imóvel objeto desta avaliação, constatando o que segue:

2.1. Localização:

O imóvel avaliado localiza-se no **perímetro urbano** do **município de São Paulo**, no **bairro Jardim Leonor**, na **quadra formada** pela **Rua João Di Pietro** (a qual o condomínio onde se situa o imóvel avaliado faz frente), **complementada** pela **Avenida Giovanni Gronchi**, **Rua Carlos Cyrillo Junior** e **Avenida Morumbi**, nas seguintes coordenadas: **-23°35'54''S** e **-46°42'32''O**.

2.2. Característica geoeconômica da região do imóvel avaliado:

O distrito do Morumbi concentra alguns dos bairros mais nobres do município de São Paulo e do Brasil, sendo um reduto da classe alta paulistana. O distrito tem a maior concentração de renda e





uns dos mais elevados índices de desenvolvimento da capital, seus moradores têm o maior poder aquisitivo do município. Exemplo desses bairros são: Cidade Jardim, Jardim Everest, Jardim Leonor, Jardim Morumbi, Jardim Panorama, Real Parque, Vila Morumbi, Vila Progredior e Vila Tramontano. É também um dos distritos mais arborizados do município, contando com inúmeros parques e praças, como a Praça Vinícius de Moraes e o Parque Alfredo Volpi. Possui IDH (Índice de Desenvolvimento Humano) de 0,938 (muito elevado).

2.3. Uso do imóvel:

Em nossa vistoria constatamos que o imóvel avaliado **está ocupado pelo locatário** identificado na **Averbação AV-50 da Matrícula Imobiliária nº 125.222 do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital – SP**. Importante citar que o **imóvel faz parte de um condomínio residencial fechado, com portaria de controle de acesso de pedestres e veículos.**

2.4. Documentação e dados legais do imóvel:

O imóvel é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 125.222 do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital – SP** (vide certidão no **ANEXO 01**), com **área de terreno de 1.314,80 m²** (um mil trezentos e catorze metros quadrados e oitenta décimos quadrados) e **1.412,91 m²** (um mil quatrocentos e doze metros quadrados e noventa e um décimos quadrados) de **área construída**. Consta ainda que o **imóvel avaliado está cadastrado** perante a **Prefeitura Municipal de São Paulo** para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU** sob nº **101.435.0021-6**, cuja **certidão de dados cadastrais** fornecida por aquela Municipalidade encontra-se no **ANEXO 02**.

2.5. Terreno:

2.5.1. Dimensões:

Conforme consta no **item 2.4.**, o imóvel possui **área total de terreno de 1.314,80 m²** (um mil trezentos e catorze metros quadrados e oitenta décimos quadrados), com a seguinte **descrição tabular**:

“Um TERRENO situado à Rua G-CINQUENTA E UM e AVENIDA MORUMBI, constituído pelos lotes 02 e 03 da quadra 67, do JARDIM LEONOR, 13º Subdistrito do Butantã, medindo 38,00 m de frente para a Rua G-CINQUENTA E UM, de quem da rua olha o terreno; mede 35,00 m do lado esquerdo, confrontando com o lote 01; 34,20 m do lado direito, confrontando com o lote 04, e 38,00 m nos fundos confrontando com a Avenida Morumbi, encerrando a área de 1.314,80 m².”





2.5.2. Topografia:

O imóvel avaliado possui em sua área topografia plana em nível com o alinhamento da Rua João Di Pietro.

2.5.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas onde as características urbanas estão consolidadas, com acessos servidos por avenidas pavimentadas, saneamento, transporte coletivo e energia elétrica. O entorno do imóvel avaliado é predominantemente residencial com comércios situados na Avenida Morumbi. Localiza-se próximo da Avenida Giovanni Gronchi, Hospital Albert Einsten, Clube Paineiras, Palácio dos Bandeirantes e Estádio do Morumbi, além de se situar a 1,8 Km da Estação São Paulo – Morumbi (Linha 04 - Amarela do Metrô) e 2,0 Km da Marginal Pinheiros.

2.5.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a **Lei Municipal nº 18.177 de 25 de julho de 2024** (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo), atualmente o imóvel avaliado situa-se em **Zona Corredor 2 – ZCOR-2** que é uma **zona de uso misto localizada em eixos viários, permitindo comércios e serviços de pequeno a médio porte compatíveis com a vizinhança residencial**. Permite **atividades com capacidade para até 500 pessoas, incluindo comércio local e serviços**, sendo uma área de transição entre vias de tráfego e zonas estritamente residenciais.



Detalhe do mapa de zoneamento da quadra do imóvel avaliado
(Fonte: Portal GEOSAMPA)





A **Zona Corredor 2 – ZCOR-2** possui os seguintes coeficientes de uso e ocupação do solo:

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZCOR-2
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,05
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	1
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,50
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m ²	0,50
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	10
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m ²)	NA

Obs.: Para consultar usos permitidos para a Zona Corredor 2 – ZCOR-2, vide Quadros 03 e 04 da Lei Municipal nº 16.402 de 22 de março de 2016, constante no ANEXO 03.

2.6. Construções e benfeitorias:

No perímetro dos imóveis avaliados consta **uma edificação** (com 02 pavimentos) e **edícula** (com 01 pavimento) com **área total construída** de **1.412,91 m²** (um mil quatrocentos e doze metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados) de **área construída, padrão construtivo residencial padrão luxo, idade aparente 32 anos e estado de conservação “novo”,** com as seguintes características construtivas relevantes:

Área Externa:

- ✓ Piscina
- ✓ Área Gourmet
- ✓ Gerador de Energia

Pavimento Inferior:

- ✓ Garagem (capacidade 08 veículos)
- ✓ Dependências Empregado
- ✓ Salão de Jogos
- ✓ Academia
- ✓ Saúna
- ✓ Lavanderia

Pavimento Térreo:

- ✓ Sala de Estar (03 ambientes)
- ✓ Lavabo Visitantes
- ✓ Escritório
- ✓ Hall de Entrada
- ✓ Hall Circulação
- ✓ Copa
- ✓ Cozinha (02 ambientes)

Pavimento Superior:

- ✓ 01 Suíte Master com 02 closets e 02 WCs
- ✓ Hall Circulação
- ✓ 03 Suítes com closet e WC





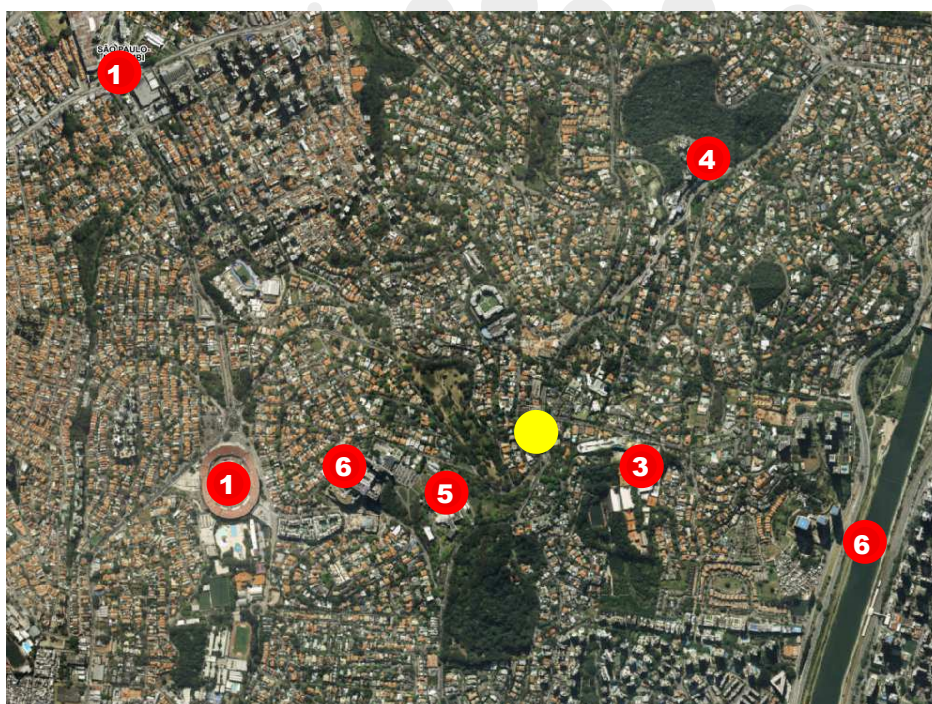
Entre as benfeitorias com valor agregado consta uma piscina descoberta com 60,00 m² (setenta metros quadrados) de área construída e um gerador de energia a diesel marca MWM

2.7. Aproveitamento econômico do imóvel:

Verifica-se que o zoneamento permite usos habitacionais e comerciais de pequeno porte. Porém, o uso residencial unifamiliar existente é a tendência mais viável de aproveitamento econômico em função de o imóvel situar-se em condomínio fechado.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo e as características dos imóveis objeto desta avaliação, foi realizada vistoria no local em **24/04/2026** às **10h**, conforme relatório fotográfico a seguir:

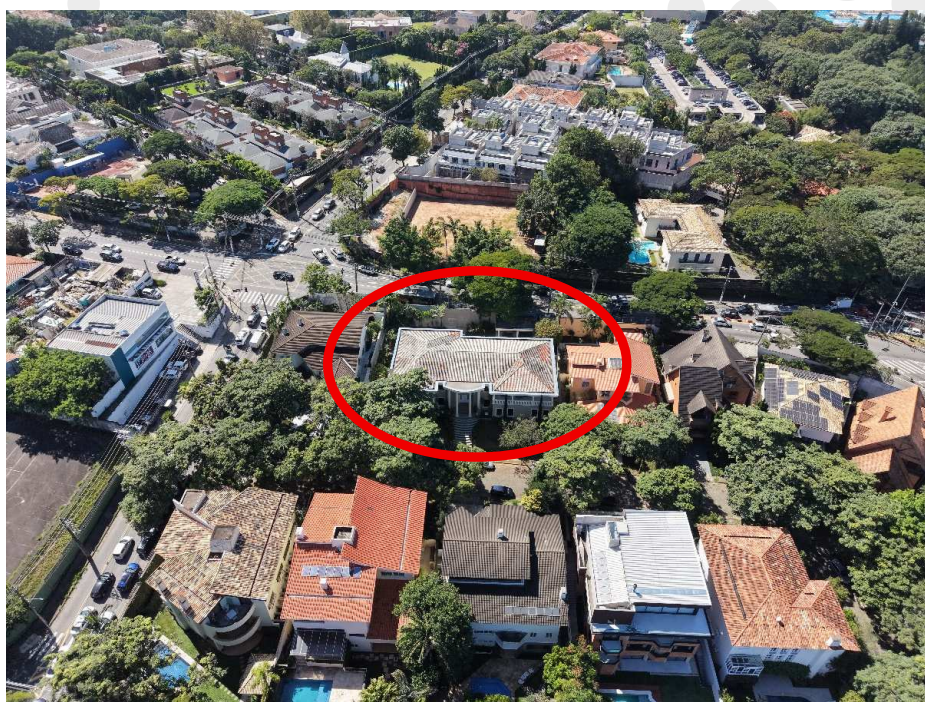


Fotografia 01 – Aspecto da localização do imóvel avaliado (em amarelo) em relação ao Estádio do Morumbi (1), Estação São Paulo – Morumbi (Linha 04 – Amarela do Metrô) (2), Clube Paineiras (3), Hospital São Luiz (4), Hospital Albert Einstein (5) e Avenida Marginal Pinheiros (6).





Fotografia 02 – Aspecto dos limites do imóvel avaliado (em vermelho).



Fotografia 03 – Aspecto do imóvel avaliado (em vermelho) e seu entorno.





Fotografia 04 – Aspecto do imóvel avaliado (em vermelho) e seu entorno.



Fotografia 05 – Aspecto externo do imóvel avaliado (em vermelho) e seu entorno.

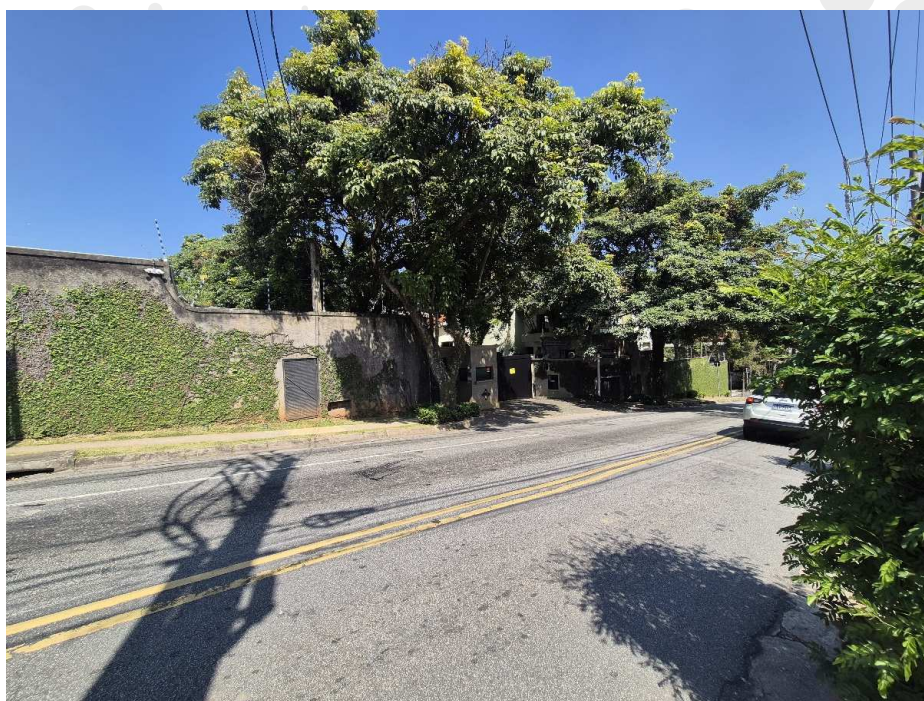




VALIENGE BRASIL

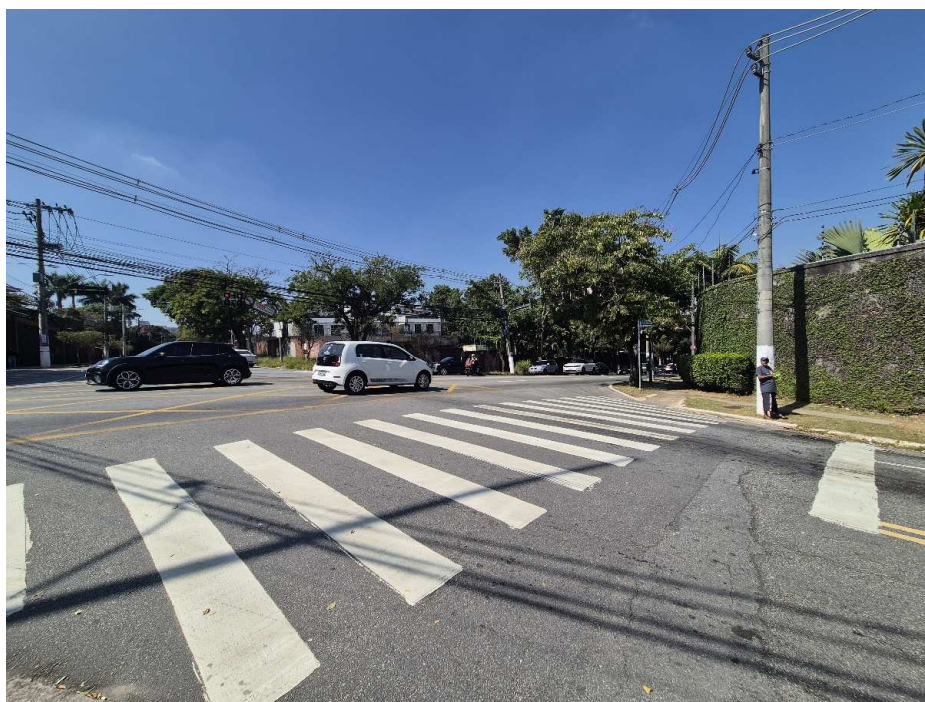


Fotografia 06 – Aspecto externo do imóvel avaliado (em vermelho), tendo ao lado direito a Avenida Morumbi.



Fotografia 07 – Aspecto da portaria de acesso ao condomínio situado na Rua João Di Pietro.





Fotografia 08 – Aspecto do entorno do condomínio.



Fotografia 09 – Aspecto externo do imóvel avaliado (fachada principal).





Fotografia 10 – Aspecto externo do imóvel avaliado (fachada principal).



Fotografia 11 – Aspecto da área externa nos fundos do imóvel avaliado.





VALIENGE BRASIL



Fotografia 12 – Aspecto externo do imóvel avaliado (piscina).

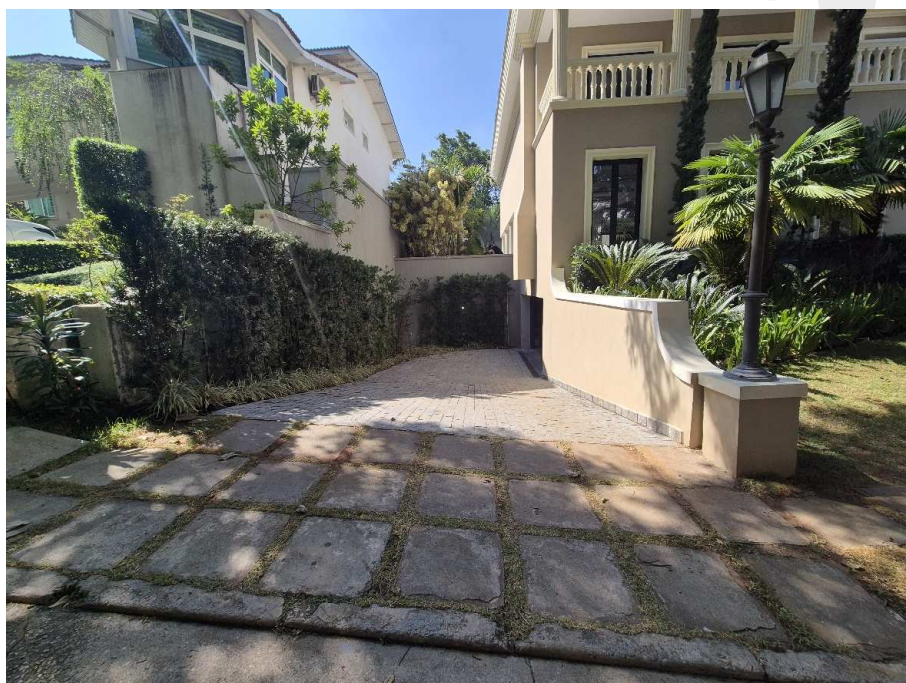


Fotografia 13 – Aspecto externo do imóvel avaliado (área gourmet).



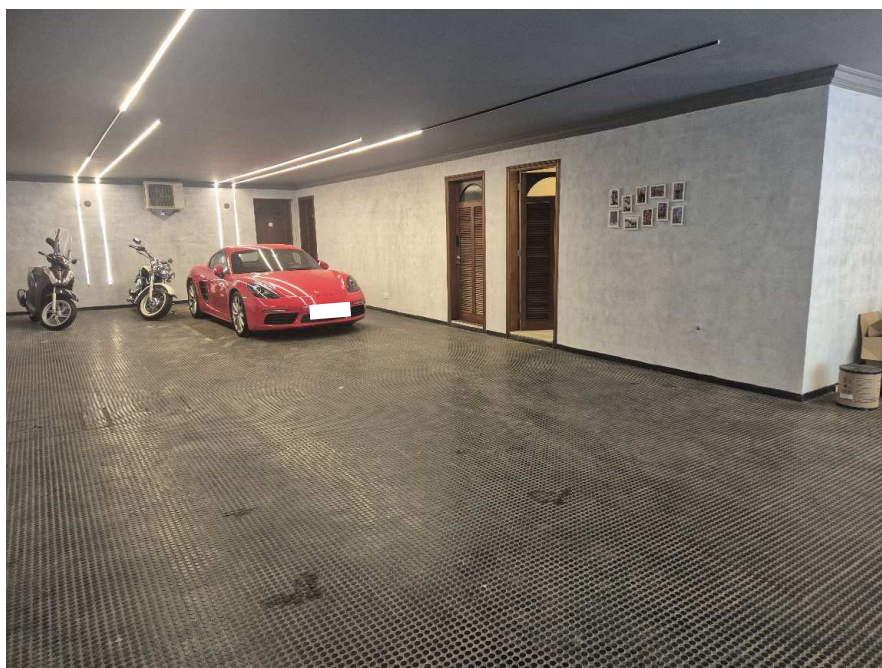


Fotografia 14 – Aspecto da área gourmet do imóvel avaliado.

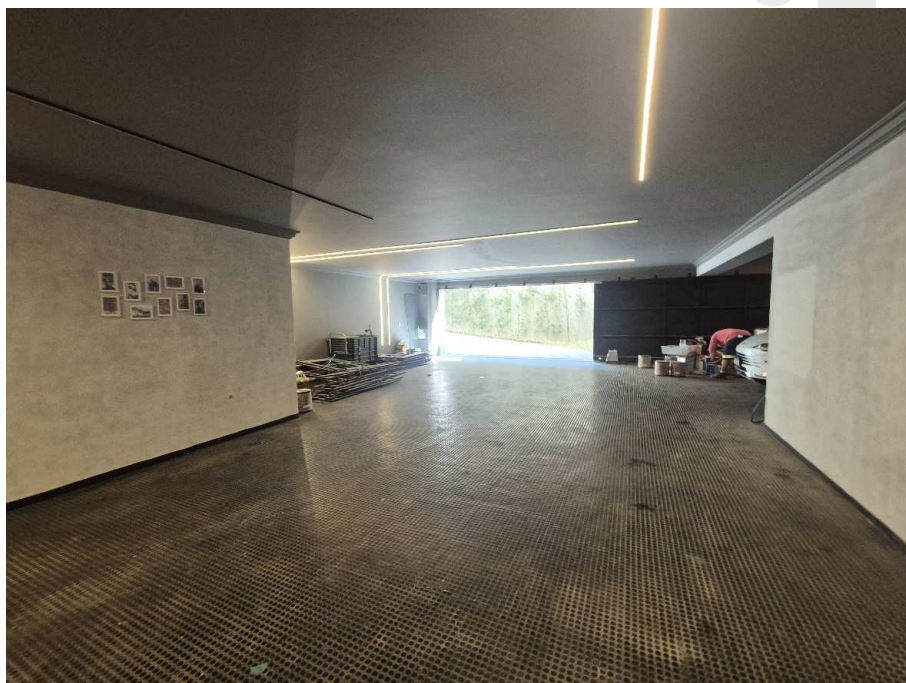


Fotografia 15 – Acesso ao pavimento inferior do imóvel avaliado.





Fotografia 16 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento inferior – garagem de veículos).

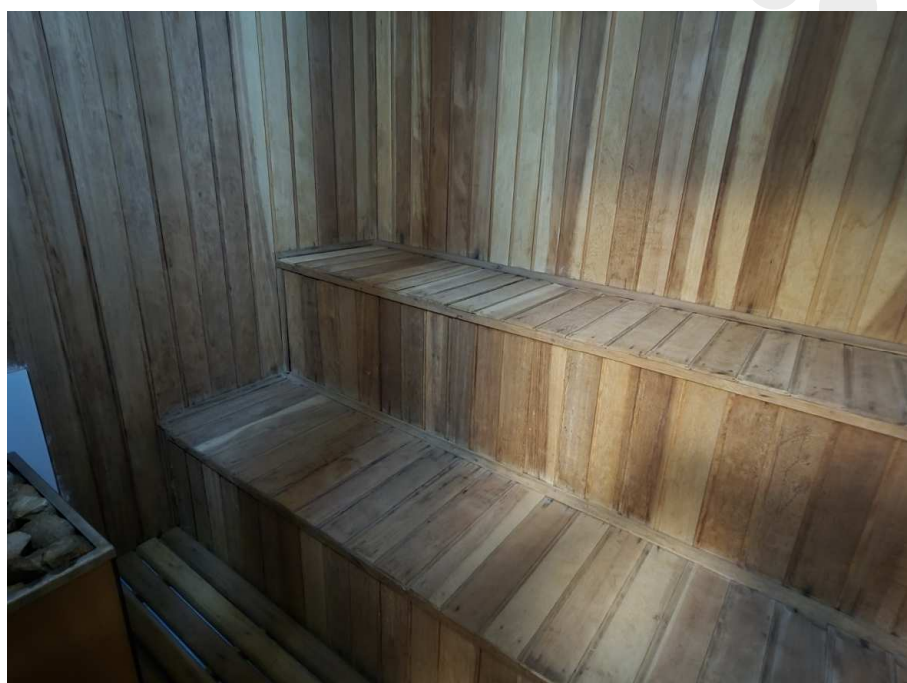


Fotografia 17 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento inferior – garagem de veículos).





Fotografia 18 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento inferior – sauna).

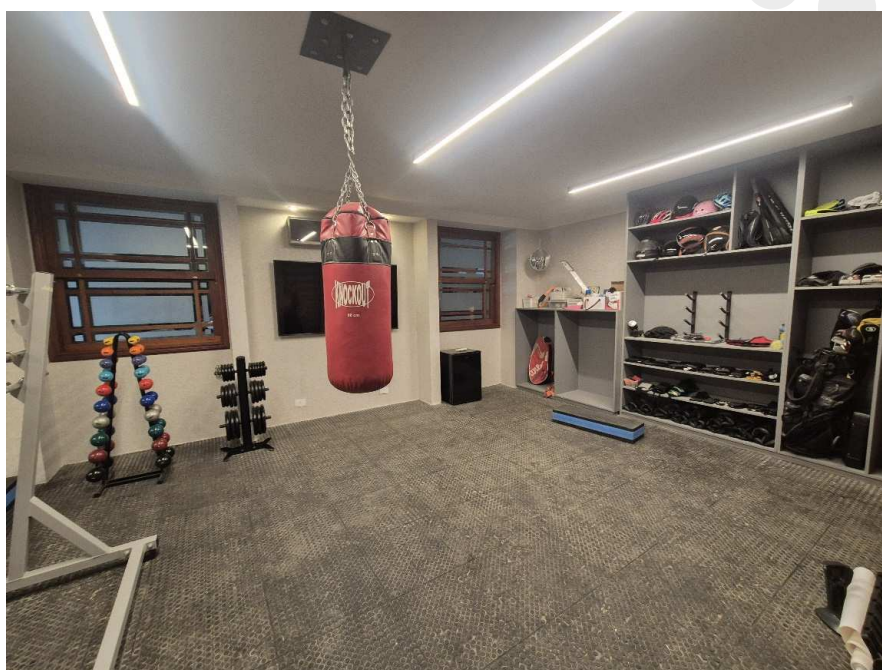


Fotografia 19 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento inferior – sauna).





Fotografia 20 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento inferior – salão de jogos).



Fotografia 21 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento inferior – academia).



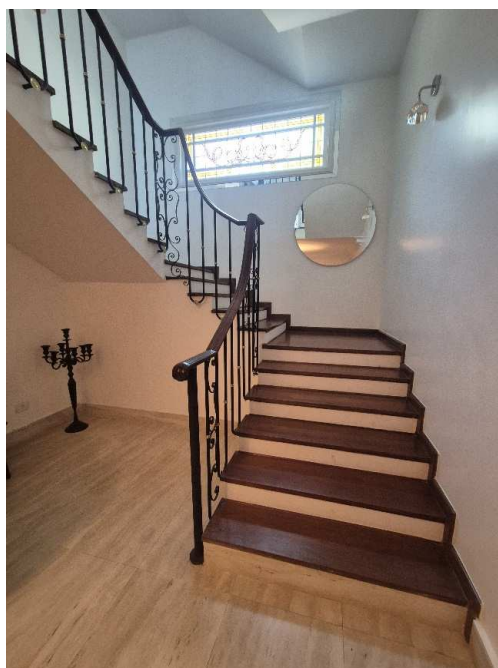


Fotografia 22 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento inferior – lavanderia).



Fotografia 23 – Aspecto externo do imóvel avaliado (gerador de energia).



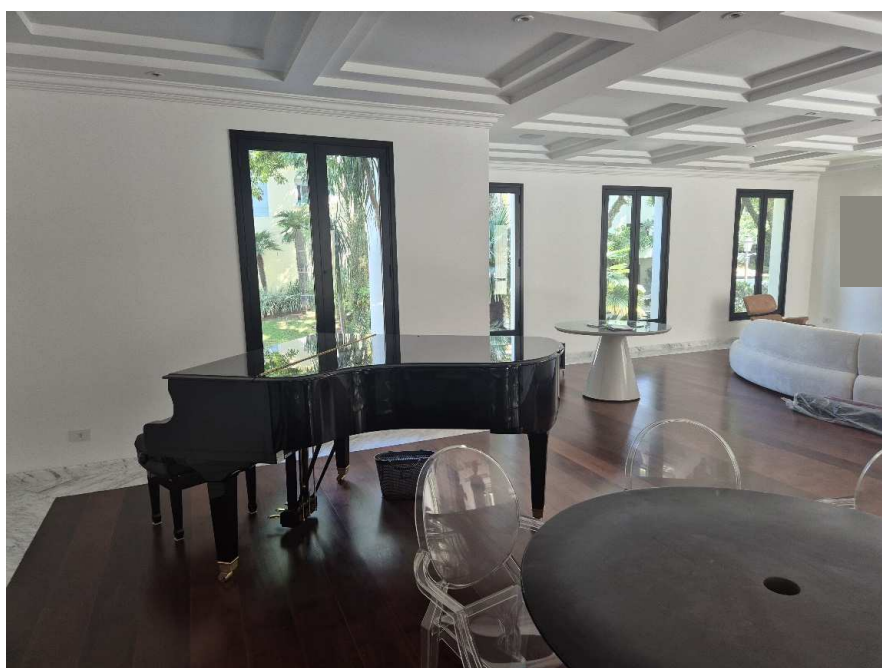


Fotografia 24 – Acesso ao pavimento térreo.

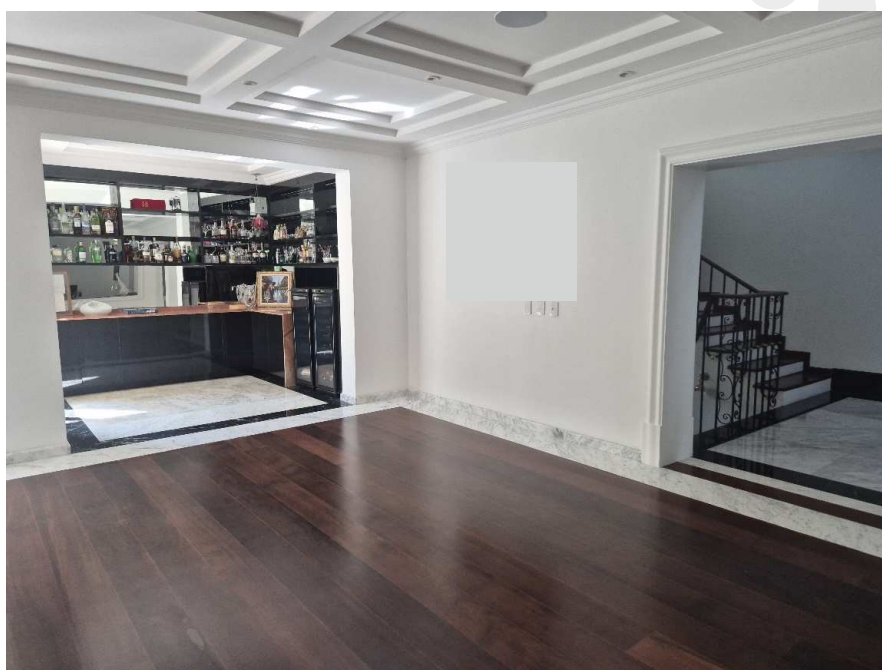


Fotografia 25 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento térreo – sala de estar).





Fotografia 26 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento térreo – sala de estar).

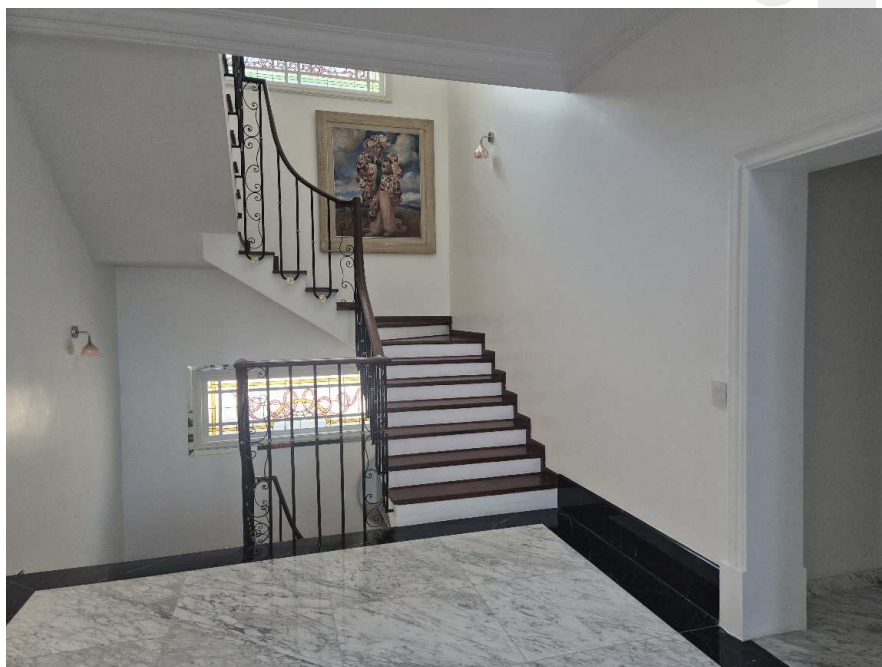


Fotografia 27 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento térreo – sala de estar).





Fotografia 28 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento térreo – sala de estar).

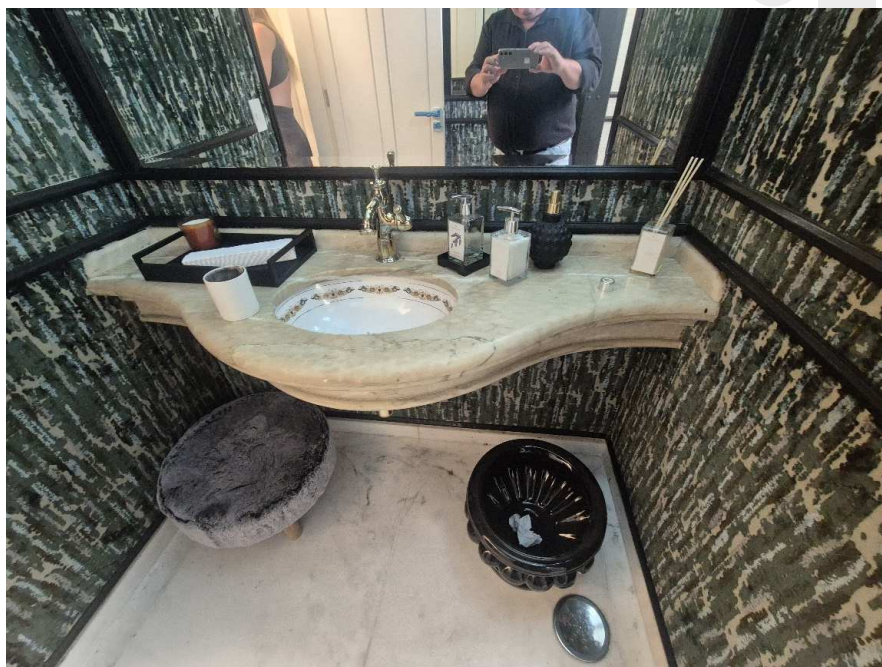


Fotografia 29 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento térreo – hall principal).





Fotografia 30 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento térreo – lavabo visitantes).

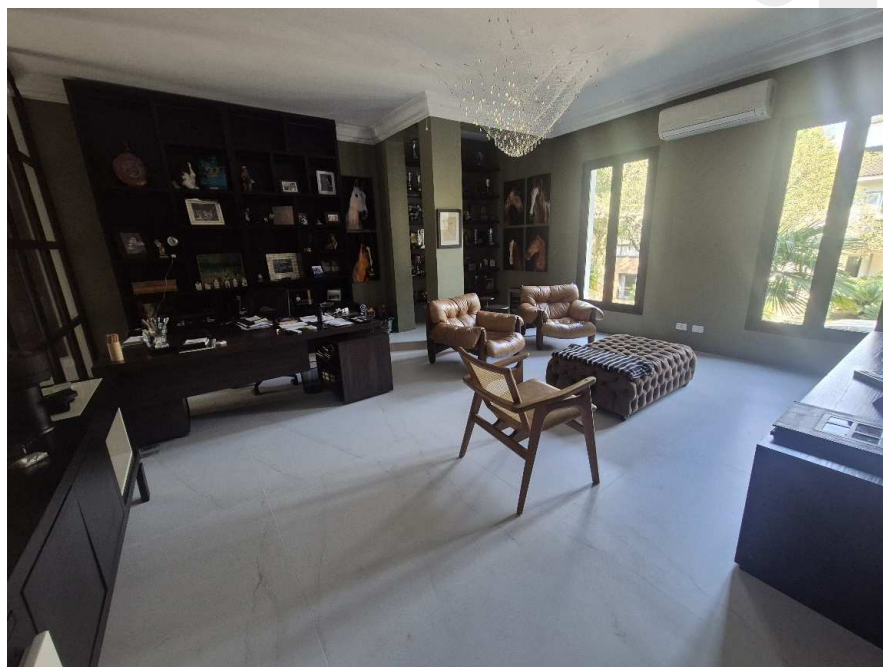


Fotografia 31 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento térreo – lavabo visitantes).



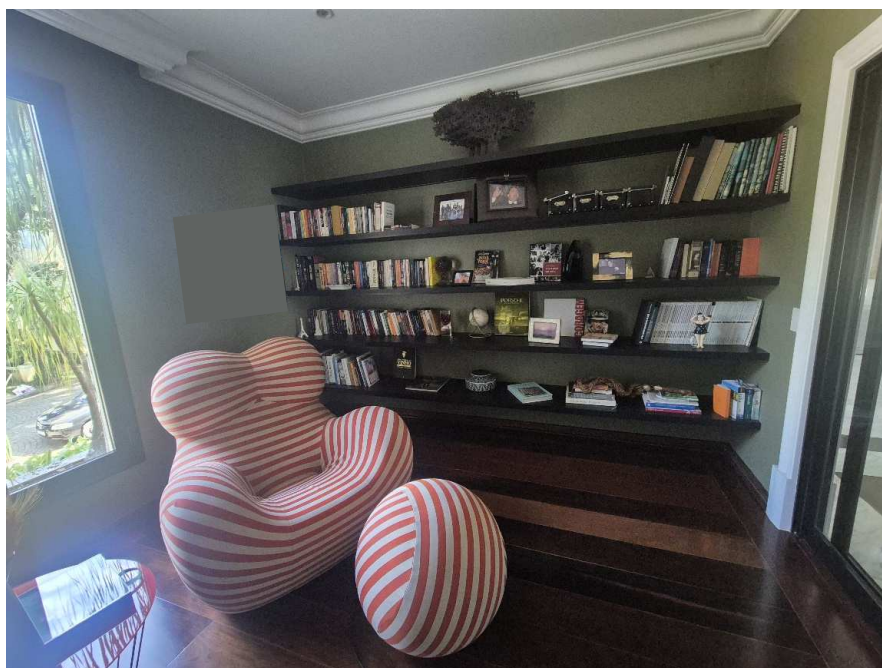


Fotografia 32 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento térreo – hall circulação).



Fotografia 33 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento térreo – escritório).





Fotografia 34 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento térreo – escritório).



Fotografia 35 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento térreo – copa).





Fotografia 36 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento térreo – copa).



Fotografia 37 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento térreo – cozinha).





Fotografia 38 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento térreo – cozinha).



Fotografia 39 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento térreo – copa).





Fotografia 40 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento térreo – copa).



Fotografia 41 – Acesso ao pavimento superior.



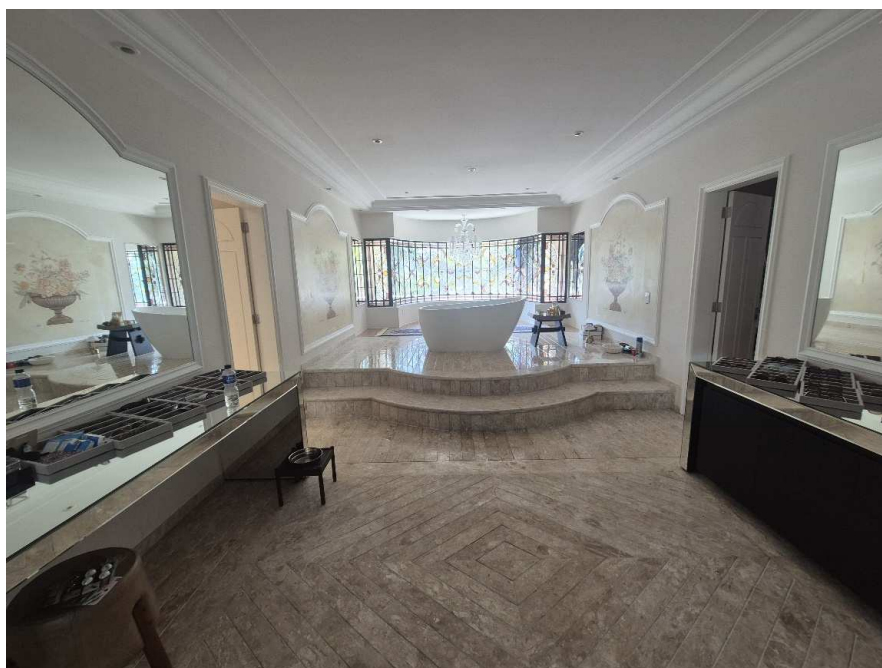


Fotografia 42 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento superior – suite master).



Fotografia 43 – Acesso ao pavimento superior.



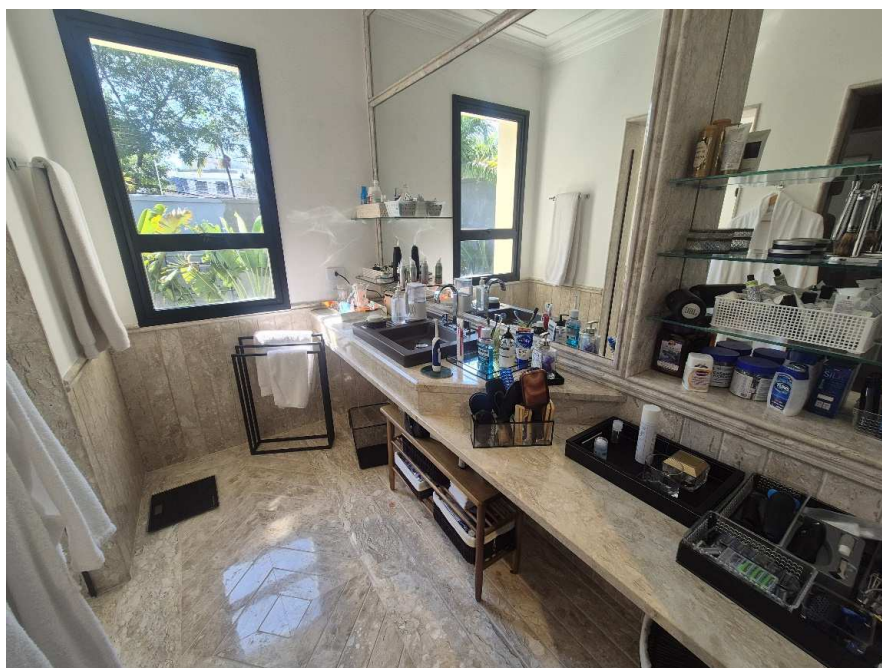


Fotografia 44 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento superior – suíte master).

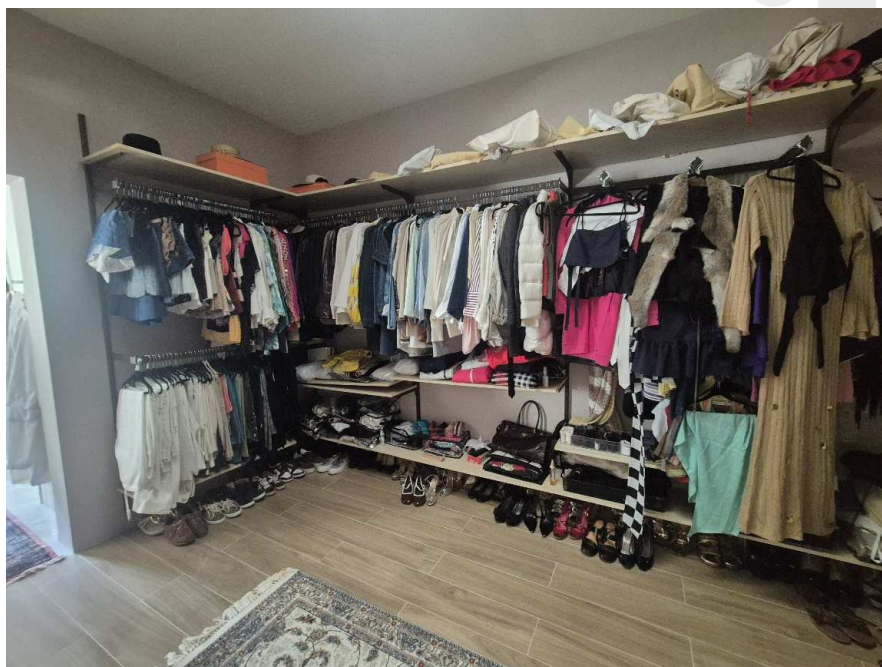


Fotografia 45 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento superior – closet masculino suíte master).





Fotografia 46 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento superior – WC masculino suíte master).



Fotografia 47 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento superior – closet feminino suíte master).





Fotografia 48 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento superior – escritório).

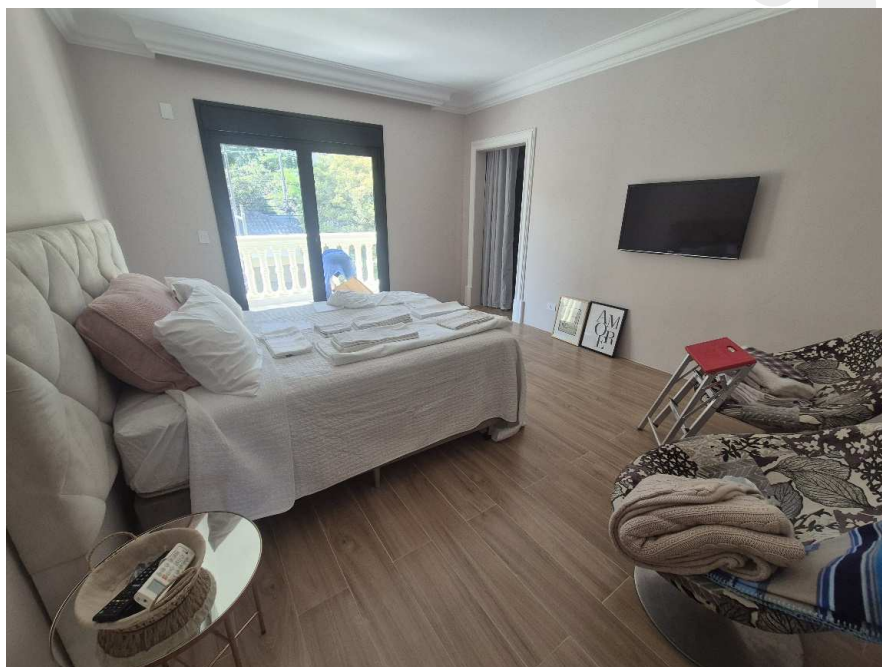


Fotografia 49 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento superior – copa).



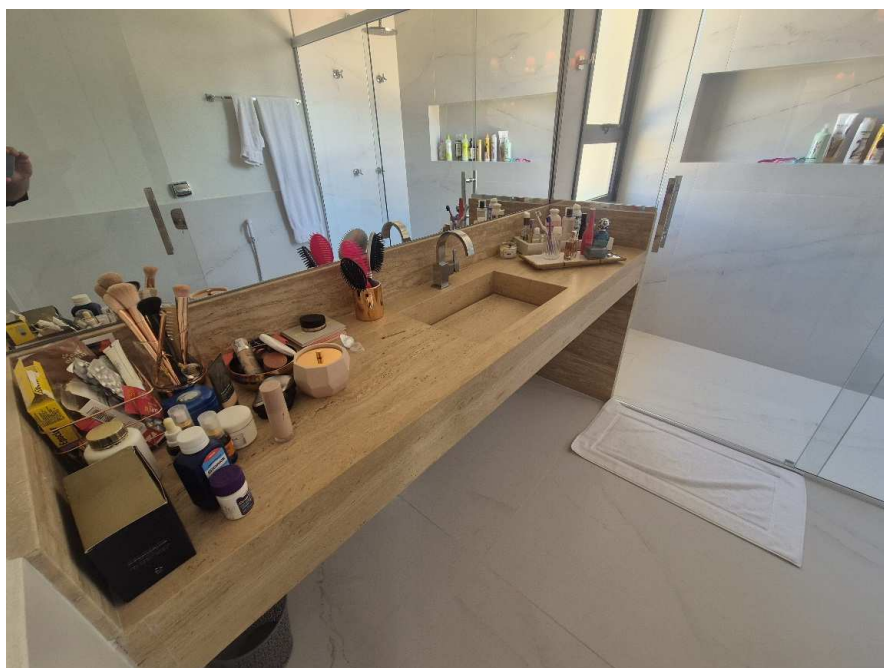


Fotografia 50 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento superior – suite 01).



Fotografia 51 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento superior – suite 02).





Fotografia 52 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento superior – WC suíte 02).



Fotografia 53 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento superior – closet suíte 02).





VALIENGE BRASIL

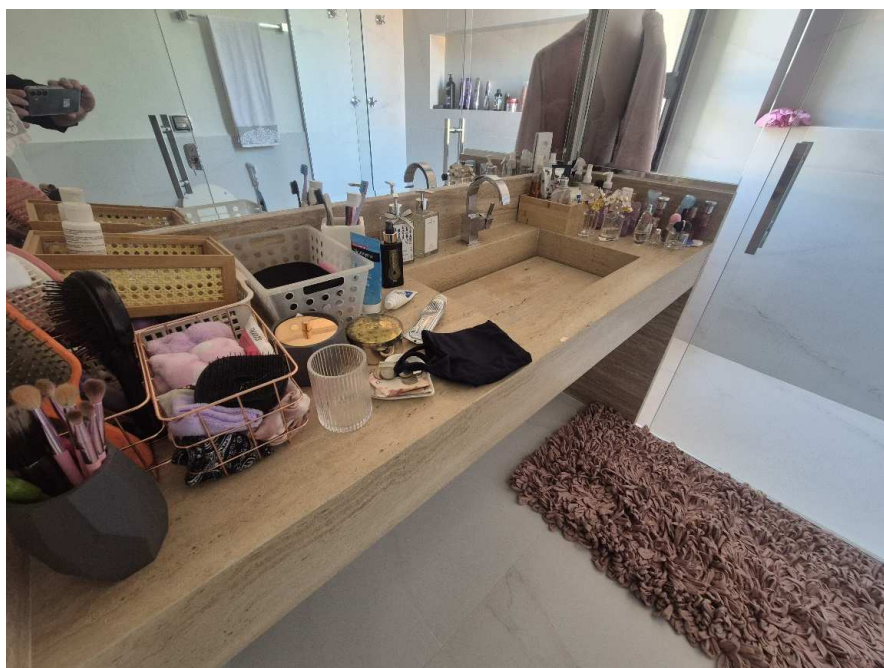


Fotografia 54 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento superior – suíte 03).

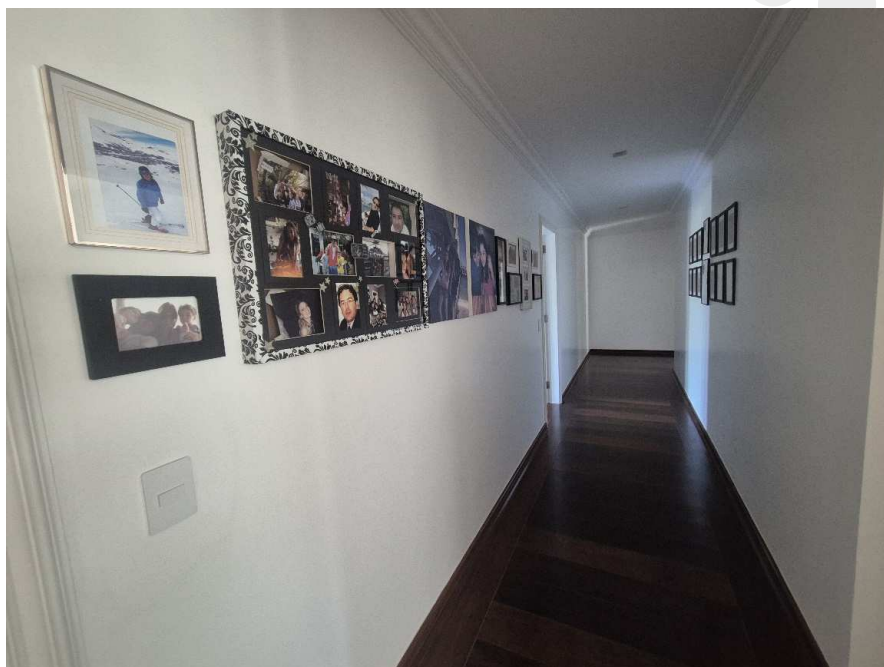


Fotografia 55 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento superior – closet suíte 03).





Fotografia 56 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento superior – WC suite 03).



Fotografia 57 – Aspecto interno do imóvel avaliado (pavimento superior – circulação suítes).





4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optamos pela adoção do **MÉTODO EVOLUTIVO**, em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno através do método comparativo direto somado com o cálculo do custo de reprodução das construções e benfeitorias (consideradas suas características construtivas, estado de conservação e idade aparente).

4.1. Avaliação do Valor do Terreno (V_T):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno para venda para a gleba nua, realizou-se pesquisa na região onde se localiza o imóvel (Jardim Leonor e seu entorno), com a coleta de 05 (cinco) ofertas imobiliárias de terrenos com proximidade de localização e similaridade de entorno e área. Para adequar o valor do metro quadrado obtido nas pesquisas às características do imóvel avaliado, alguns fatores foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a. **FATOR OFERTA:** Nas ofertas imobiliárias pesquisadas incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação, com índice de **0,90**.
- b. **FATOR LOCALIZAÇÃO:** As ofertas imobiliárias pesquisadas localizam-se em vias de circulação normal, enquanto o imóvel avaliado situa-se em condomínio fechado (diferencial de segurança), atribuindo o fator **1,10**.

Fatores do Imóvel Avaliado:

Oferta: 1,00

Localização: 1,10



Elementos Comparativos Terrenos - Venda



MAPA DE LOCALIZAÇÃO
ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VENDA
TERRENOS – JARDIM LEONOR (MORUMBI)
SÃO PAULO SP



Elemento Comparativo 01: Avenida Morumbi, nº 5.172

Elemento Comparativo 02: Avenida Giovanni Gronchi Esq. Rua D. Vitu Giorgi

Elemento Comparativo 03: avenida Morumbi, nº 6.140

Elemento Comparativo 04: Avenida Alberto Einsten

Elemento Comparativo 05: Avenida Morumbi, nº 5.538





ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Avenida Morumbi, nº 5.172 – Jardim Leonor

Área M²

890,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 2.800.000,00

Fonte de Informação:

Lopes Imóveis - Morumbi

Tel.: (11) 4210-2060

Link da Oferta:

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO86640/venda-terreno-890-m2-sao-paulo-morumbi?listFrom=busca&listPosition=4>

Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 1,00



ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Avenida Giovanni Gronchi Esq. Rua D. Vítu Giorgi - Jardim Leonor

Área M²

900,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 3.800.000,00

Fonte de Informação:

Patamar Sociedade Imobiliária

Tel.: (11) 94016-2148

Link da Oferta:

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO86640/venda-terreno-890-m2-sao-paulo-morumbi?listFrom=busca&listPosition=4>

Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 1,00



ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Avenida Morumbi, nº 6.140 – Morumbi

Área M²

2.000,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 8.000.000,00

Fonte de Informação:

Imobiliária Viver Morumbi

Tel.: (11) 4118-2828

Link da Oferta:

<https://www.vivermorumbi.com.br/imovel/terreno-venda-sao-paulo-morumbi/NM17693>

Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 1,00



ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Avenida Albert Einstein – Jardim Leonor

Área M²

714,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 2.140.000,00

Fonte de Informação:

Lopes Imóveis

Tel.: (11) 3067-0064

Link da Oferta:

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO33235/venda-terreno-714-m2-sao-paulo-morumbi?listFrom=busca&listPosition=9>

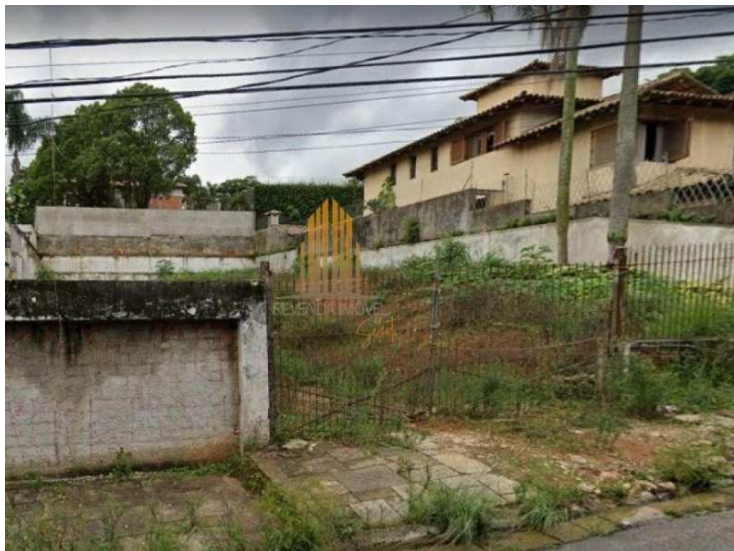
Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 1,00



ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Avenida Morumbi, nº 5.538 – Jardim Leonor

Área M²

1.789,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 8.100.000,00

Fonte de Informação:

Imobiliária Casa Morumbi

Tel.: (11) 3739-4172

Link da Oferta:

<https://casamorumbi.com.br/comprar/sp/sao-paulo/morumbi/terreno/77113748>

Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 1,00



Relatório de Avaliação - Terreno

(Software Avalurb 5.1.)



1) Ident: MORUMBI 2026

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: RUA JOÃO DI PIETRO

Nº: 145

Complemento: CS 02 e 03

Bairro: JARDIM LEONOR

Cidade: SÃO PAULO

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	2.800.000,00	890,00	3.146,07	0,90	1,10	3.114,61
2	3.800.000,00	900,00	4.222,22	0,90	1,10	4.180,00
3	8.000.000,00	2.000,00	4.000,00	0,90	1,10	3.960,00
4	2.140.000,00	714,00	2.997,20	0,90	1,10	2.967,23
5	8.100.000,00	1.879,00	4.310,80	0,90	1,10	4.267,70

F1: Oferta

F2: Localização





3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	2.967,23
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	4.267,70
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	18.489,53
Amplitude total (R\$/m2):	1.300,47
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	325,12
Média aritmética (R\$/m2):	3.697,91
Mediana (R\$/m2):	3.960,00
Desvio médio (R\$/m2):	525,591221
Desvio padrão (R\$/m2):	612,351624
Variância (R\$/m2) ^ 2:	374.974,510964

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.





g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,1932

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,9305

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 16,56





6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 3.278,09

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = **3.697,91**

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 4.117,72

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 11,35

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 11,35

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 1

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 3.143,22

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 3.697,91

LA s = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 4.252,59

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 1.314,80

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 3.697,91

VALOR TOTAL (R\$) = 4.862.012,07

quatro milhões, oitocentos e sessenta e dois mil, doze reais e sete centavos

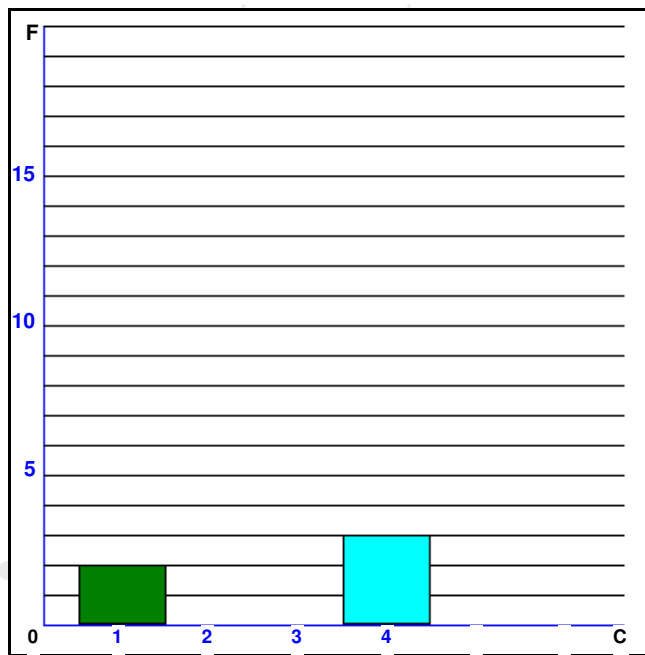
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DO TERRENO: R\$ 4.470.320,00 (quatro milhões, quatrocentos e setenta mil, trezentos e vinte reais)



9) GRÁFICOS:

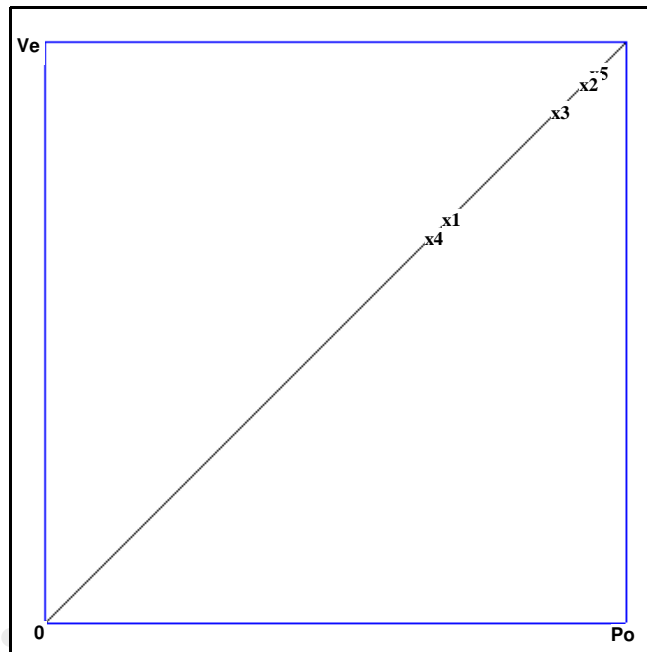
A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))



Classe	INTERVALO		Freq.
	De:	Até	
1	2.967,23	3.292,34	2
2	3.292,34	3.617,46	0
3	3.617,46	3.942,58	0
4	3.942,58	4.267,70	3



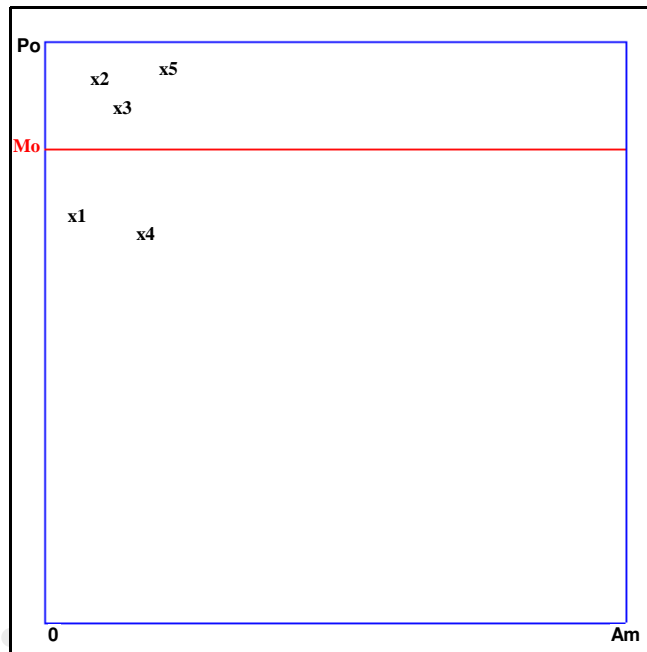
B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	3.146,07	3.114,61	0,99
2 -	4.222,22	4.180,00	0,99
3 -	4.000,00	3.960,00	0,99
4 -	2.997,20	2.967,23	0,99
5 -	4.310,80	4.267,70	0,99



C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 3.735,26

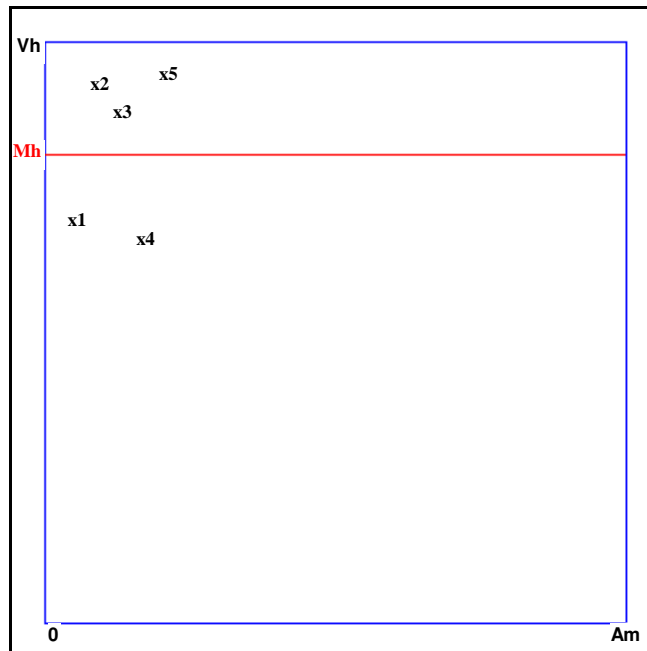
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m ²)	Do(R\$/m ²)	Do(%)
1 -	3.146,07	589,191	15,77
2 -	4.222,22	486,964	13,04
3 -	4.000,00	264,742	7,09
4 -	2.997,20	738,060	19,76
5 -	4.310,80	575,545	15,41



D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 3.697,91

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	3.114,61	583,299	15,77
2 -	4.180,00	482,094	13,04
3 -	3.960,00	262,094	7,09
4 -	2.967,23	730,679	19,76
5 -	4.267,70	569,790	15,41

Data: 22/04/2026

**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6**



**4.2. Valor das Construções e Benfeitorias (V_c):**

No perímetro dos imóveis avaliados consta **uma edificação** (02 pavimentos) e **edícula** (01 pavimento) com **área total construída** de **1.412,91 m²** (um mil quatrocentos e doze metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados) de **área construída, padrão construtivo residencial superior, idade aparente 32 anos e estado de conservação “novo”**. Entre as benfeitorias com valor agregado consta uma **piscina descoberta** com **60,00 m²** (setenta metros quadrados) de **área construída**.

O cálculo do valor das construções e benfeitorias é dado pela seguinte fórmula:

$$V_c = Q_c \times A_c \times ap \times foc, \text{ onde:}$$

V_c = valor total da construção pelas suas partes levantadas.

Q_c = custo unitário de benfeitoria, onde se estipulou como índice padrão o valor do metro quadrado das construções publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon SP correspondente ao valor R8N – Padrão Médio, adotando-se os valores publicados no mês de março de 2026 (última publicação), conforme segue:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, fevereiro de 2026

	R\$/m ²
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.210,84
Material	861,99
Despesas Administrativas	58,98
Total	2.131,81

O padrão das edificações existentes seguiu as premissas dos estudos **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – VEIU**, ambos publicados pelo **IBAPE SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Regional São Paulo**, e foi assim classificado:

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%





foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação, onde foram considerados os seguintes aspectos:

	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
Ref.			
a	Nova	0,00	<i>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.</i>
b	Entre nova e regular	0,32	<i>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.</i>
c	Regular	2,52	<i>Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.</i>
d	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09	<i>Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.</i>
e	Necessitando de Reparos Simples	18,10	<i>Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.</i>
f	Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20	<i>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.</i>
g	Necessitando de Reparos Importantes	52,60	<i>Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.</i>
h	Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20	<i>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.</i>
i	Sem Valor	100,00	<i>Edificação em estado de ruína.</i>





Ie/Ir*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Idade Aparente: 32 anos

Vida Útil: 60 anos

Idade em porcentagem de vida referencial: $(32/60=0,54)$

$K = (0,54 - \text{Alínea "a"}) = 0,584$

Fator depreciação: $= 0,20 + 0,584 \times (1-0,20) = 0,667$



**Edificação Principal (Residência):**

- Área construída: 1.412,91 m²
- Número de Pavimentos: 03
- Padrão Construtivo: Residencial Padrão Luxo
- Valor R8N / m²: R\$ 2.131,81 (Sinduscon - SP ref. mês de março de 2026)
- Índice Estudo VEIU – IBAPE – SP: 4,843
- Idade Referencial Média: 32 anos (Vida Útil Restante = 28 anos)
- Estado de conservação: Nova (alínea “a”)
- Fator depreciação: = 0,20 + 0,584 x (1-0,20) = 0,667

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA M ²	UND	VALOR PADRÃO SINDUSCON RESIDENCIAL R8N MARÇO 2026	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
RESIDÊNCIA	1.412,91	m ²	R\$ 2.131,81	RPL	4,843	32	A	60	28	0,667	R\$ 9.729.786,19
R\$ 9.739.370,79											

Legendas:

- UND = Unidade de Medida
RPL - Residência Padrão Luxo
PAD = Padrão Construtivo
IND = Índice Construtivo
IA = Idade Aparente
EC = Estado de Conservação
VU = Vida Útil
VR = Vida Útil Residual
DEPR = Depreciação





Piscina:

- Área construída: 60,00 m²
- Valor / m²: R\$ 3.000,00
- Idade Referencial Média: 32 anos (Vida Útil Restante = 38 anos)
- Estado de conservação: Entre Nova e Regular (alínea “b”)
- Fator depreciação: $= 0,20 + 0,584 \times (1 - 0,20) = 0,667$

BENFEITORIA	ÁREA CONSTRUÍDA M ²	UND	VALOR METRO QUADRADO BENFEITORIA	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
PISCINA	60,00	m ²	R\$ 3.000,00	BEM	1,000	32	A	60	28	0,667	R\$ 120.060,00
R\$ 120.060,00											

Legendas:

- UND = Unidade de Medida
- BEN = Benfeitoria Fixa
- PAD = Padrão Construtivo
- IND = Índice Construtivo
- IA = Idade Aparente
- EC = Estado de Conservação
- VU = Vida Útil
- VR = Vida Útil Residual
- DEPR = Depreciação





Gerador de Energia:

- Marca: MWM
- Modelo: D229-3TCAG1
- Capacidade: 100 KVA
- Estado de Conservação: Novo
- Valor de Mercado: R\$ 80.000,00 (incluindo Instalação)

VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS:

$V_{CB} = R\$ 9.739.370,79 + R\$ 120.060,00 + R\$ 80.000,00$

R\$ 9.939.430,79



Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Avaliação do Terreno:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	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	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
TOTAL DE PONTOS					9

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Item 2 e 4 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 09 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)



**Avaliação de Construções e Benfeitorias:**

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Estimativa de custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização do custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização do custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
TOTAL DE PONTOS					6

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	9	6	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	Todos, no mínimo no Grau III	Todos, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 06 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)





5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente **laudo de avaliação** com **60** (sessenta) **páginas**, **57** (cinquenta e sete) **fotografias** que **compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado** e **03** (três) **anexos** com as **documentações que complementam as conclusões aqui relatadas**.

Os **profissionais que assinam o presente trabalho** estão **devidamente habilitados e se enquadram nas exigências** previstas pela **Resolução CONFEA nº 345 de 27/07/1990** e **estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP**.

Declara ainda que tanto os profissionais quanto a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

São Paulo, 24 de abril de 2026.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6
RRT N° SI13850413I00CT001
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 6.367

MARCELO SARNELLI LEMOS
Sócio – Diretor
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA
E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL
VALIENGE BRASIL
CNPJ N° 42.586.916/0001-15
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 91.073





1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52
Nº do Registro: 00A2105756

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001
Data de Cadastro: 28/12/2023
Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18 Boleto nº 19400756 Pago em: 28/12/2023

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO
PATRIMONIAL LTDA.
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15
Data de Início: 28/12/2023
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: ATÍLIO PIFFER
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000
Nº: 271
Complemento: CONJUNTO 53
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ N° 42.586.916/0001-15

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei n° 13.146, de 06 de julho de 2015.





4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI13850413I00CT001	EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.	INICIAL	28/12/2023

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista **FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 28/12/2023 às 18:13:17 por: siccau, ip 10.244.8.29.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo
do Brasil**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO
Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Nº 0000000867431



20230000867431

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

INFORMAÇÕES DO REGISTRO

Nome: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA **CPF:** 255.253.348-52
Título do Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista
Registro CAU : A210575-6
Data de obtenção de Títulos: 19/03/1999
Data de Registro nacional profissional: 19/03/1999
Tipo de registro: DEFINITIVO (PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS)
Situação de registro: ATIVO
Título(s):
- Arquiteto(a) e Urbanista

País de Diplomação: Brasil

Cursos anotados no SICCAU:**ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2º da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

A autenticidade desta Certidão pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, com a chave: 7970DZ
Impresso em: 18/10/2023 às 08:53:17 por: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, ip: 172.68.74.141



RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

- a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
- b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
- c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.
- d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
- e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ






ANEXO 01

Matrícula Imobiliária nº 125.222
18º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca da Capital – SP

EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

 Rua Atílio Piffer, nº 271 - Conj. 53 - Casa Verde - São Paulo SP

 (11) 94781-9519





Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OTAVO REGISTRO DE IMÓVEIS

João Samuel

matrícula

125.222

ficha

01

São Paulo, 29 de setembro de 1995

IMÓVEL: UM TERRENO à RUA à RUA G-CINQUENTA E UM e AVENIDA MORUMBI, constituído pelos lotes 2 e 3 da quadra 67, do JARDIM LEONDR, 13º Subdistrito Butantã, medindo 38,00m de frente para a Rua G-Cinquenta e Um, de quem da rua olha o terreno; mede 35,00m no lado esquerdo, confrontando com o lote 1; 34,20m do lado direito, confrontando com o lote 4, e 38,00m nos fundos, confrontando com a Avenida Morumbi, encerrando a área de 1.314,80m².

CONTRIBUINTE: 101.435.0031-6.

PROPRIETARIA: AMANDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, na Avenida Rebouças, número 2.161, inscrita no CGC/MF sob número 68.313.925/0001-01.

REGISTRO ANTERIOR: R.7/109.627 e R.7/109.628, deste Cartório.

A Escrevente Autorizada, *Suely de Menezes C. Palma*
Suely de Menezes C. Palma

Av.1 em 29 de setembro de 1995

ABERTURA DE MATRICULA

Procede-se esta averbação, à vista do requerimento datado de 02 de agosto de 1.993, para constar que a proprietária, já qualificada, representada por Antoine Gebran, RG 2.910.493-SP, CPF 186.680.548/72, autorizou a abertura da presente matrícula em virtude da FUSAO dos imóveis das matrículas 109.627 e 209.628, deste Cartório.

- continua no verso -

Nº Pedido: 1.170.381



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

R6



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN>

matrícula

125.222

ficha

01

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma
Suely de Menezes C. Palma

Av.2 em 29 de setembro de 1995

CONSTRUÇÃO

Procede-se esta averbação, à vista do requerimento referido na averbação anterior, para constar que no terreno objeto da presente matrícula, foi edificado UM PREDIO sem número da RUA 6-CINQUENTA E UM e AVENIDA MORUMBI, com a área construída de 1.412,91m², conforme prova o Auto de Conclusão número 56/92, expedido em 06 de abril de 1.992, pela Prefeitura desta Capital. Tendo sido atribuído a presente construção para efeitos fiscais, o valor de R\$487.470,00.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma
Suely de Menezes C. Palma

Av.3 em 29 de setembro de 1995

ARQUIVAMENTO DE CND

Procede-se esta averbação, à vista do requerimento referido na Av.1, para constar que o arquivamento da Certidão Negativa de Débito - CND sob número 725.547, Série "F", expedida em 23 de maio de 1.995, pelo INSS, Região Fiscal de Pinheiros, desta Capital, referente a construção do prédio sem número objeto, com a área total construída de 1.412,91m², objeto da Av.2 desta matrícula.

- continua na ficha 02 -

Nº Pedido: 1.170.381

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula 125.222

ficha 02

São Paulo, 29 de setembro de 1995

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma
Suely de Menezes C. Palma

Microfilme; Protocolo nº 246.452

Av.04 em 23 de dezembro de 2003

ALTERAÇÃO DE LANÇAMENTO PREDIAL

Pela escritura referida no registro seguinte, verifica-se que, o PRÉDIO s/nº objeto da Av.02 desta matrícula, para efeito de pagamento de impostos, passou a ser lançado pelo nº 145 da RUA JOÃO DI PIETRO, conforme prova a Certidão nº 108.597/03-2, expedida em 01 de dezembro de 2003, pela Prefeitura desta Capital.

O Escrevente Autorizado, Sérgio Dias dos Santos
Sérgio Dias dos Santos

R.05 em 23 de dezembro de 2003

HIPOTECA

Pela escritura de 25 de novembro de 2003, do 10º Tabelião de Notas desta Capital (Livro 1.924, folhas 328), a proprietária, AMANDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, representada por Antoine Gebran e Elza Maria da Cunha Ferraz Gebran, **deu o imóvel desta matrícula, em primeira, única e especial hipoteca** ao BANCO ABN AMRO REAL S/A., inscrito no CNPJ nº - continua no verso -

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Nº Pedido: 1.170.381





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN>

matrícula

125.222

ficha

02

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

33.066.408/0001-15, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 1.374, representado por Mariuza Rocha e Roberto Savio da Silva, para garantia do cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórios, assumidas por FORTE'S SEGURANÇA E VIGILÂNCIA LTDA, com sede nesta Capital, na Avenida Rebouças nº 2.161, inscrita no CNPJ nº 71.536.213/0001-80, representada por Elza Maria da Cunha Ferraz Gebran e Maria Evilania Gomes Sgobi, através de um CONTRATO DE EMPRÉSTIMO/FINANCIAMENTO nº 31.468.615.2, no valor de R\$1.000.000,00, destinado ao reforço do capital de giro da devedora, que será pago através de 11 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$111.679,30 cada uma, nas quais já se encontra incluída a taxa de juros de 3,300% ao mês, (pagáveis em qualquer agência do CREDOR no dia 09 de cada mês), ocorrendo o vencimento da primeira delas no dia 09 de janeiro de 2004 e as demais sucessivamente, tudo de acordo com as cláusulas, condições e garantias avençadas no referido contrato; constando do título multa e outras condições. Para fins do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, o imóvel foi avaliado em R\$3.200.000,00. Consta do título que a devedora apresentou as certidões do INSS e da SRF.

O Escrevente Autorizado, _____

Sérgio Dias dos Santos

Microfilme: Protocolo número 387.718

Av.6 em 23 de dezembro de 2004

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

À vista do Instrumento Particular de 26 de novembro de 2.004, fica
- continua na ficha 3 -

Nº Pedido: 1.170.381

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

125.222

ficha

03

DÉCIMO OITAVO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São Paulo, 23 de Dezembro de 2004

CANCELADA a HIPOTECA objeto do R.5 desta matrícula, em razão da autorização dada pelo credor, BANCO ABN AMRO REAL S/A, já qualificado, representado por Mariuza Rocha e Roberto Savio da Silva.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma

Suely de Menezes Carvalho Palma

Microfilme: Protocolo número 405.045

R.7 em 23 de dezembro de 2004

HIPOTECA

Pela escritura de 26 de novembro de 2.004, do 10º Tabelião de Notas desta Capital, (Livro 1.973, página 35), a proprietária AMANDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, representada por Antoine Gebran e Elza Maria da Cunha Ferraz, **deu em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel desta matrícula ao BANCO ABN AMRO REAL S/A, já qualificado, representado por Mariuza Rocha e Roberto Savio da Silva, para garantia do cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórios, decorrentes do contrato de empréstimo/financiamento nº 413501865**, firmado entre o credor e a FORTE'S SEGURANÇA E VIGILÂNCIA LTDA, já qualificada, representada por Elza Maria da Cunha Ferraz e Maria Evilânia Gomes Sgobi, **no valor de R\$1.450.000,00**, destinado ao reforço do Capital de Giro da FORTE'S SEGURANÇA E VIGILÂNCIA LTDA, pagáveis no prazo de 12 (doze) meses através de 12 (doze) prestações mensais e sucessivas no valor de R\$148.290,92, cada uma, nas quais já se encontra incluída os juros a taxa de 3,300% ao mês, pagáveis em
- continua no verso -

Nº Pedido: 1.170.381

R5



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN>

matrícula

125.222

ficha

03

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

qualquer Agência do Credor, no dia 26 de cada mês, ocorrendo o vencimento da primeira delas no dia 26 de dezembro de 2.004, (08/12/2.004), e as demais sucessivamente, no mesmo dia dos meses subsequentes, tudo de acordo com as cláusulas, condições e garantias avançadas no referido 'CONTRATO', que fica fazendo parte integrante da escritura, para todos os fins e efeitos de direito, reconhecimento as obrigações la contratadas como liquidas, certas e plenamente exigíveis, constando do título, multa e outras condições. Para fins do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, o imóvel foi avaliado em R\$3.200.000,00. **Consta declarado no título** que a hipotecante apresentou as Certidões do INSS e da SRF.

A Escrevente Autorizada, _____ *Suely de Menezes Palma*

Suely de Menezes Carvalho Palma

Microfilme: Protocolo número 405.046

R.08 em 26 de julho de 2005

PENHORA

Pela CERTIDÃO expedida em 11 de maio de 2005, pelo Cartório do 31º Ofício Cível do Foro Central, desta Capital, extraída dos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (Proc.000.04.122583-0), **requerida** por BRASILÂNDIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com endereço na Avenida XV de Novembro nº 1.083, Cidade de Itapecerica da Serra,

- continua na ficha 4 -

Nº Pedido: 1.170.381

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
125.222

ficha
04

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
São Paulo, 26 de julho de 2005

deste Estado, CNPJ/MF 60.614.443/0001-02 **contra** FORTE'S SEGURANÇA E VIGILÂNCIA S/C LTDA, já qualificada, ANTOINE GEBRAN, libanês, casado, empresário, RG 2.910.493-2, CPF 186.680.548-72, com endereço na Rua João Di Pietro nº 145, nesta Capital, ELZA MARIA DA CUNHA FERRAZ GEBRAN, brasileira, empresária, RG 8.471.104/SP, CPF 946.901.708-00, e a proprietária, AMANDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, verifica-se que o imóvel desta matrícula, foi PENHORADO; tendo sido nomeado depositários, FORTE'S SEGURANÇA E VIGILÂNCIA S/C LTDA, ANTOINE GEBRAN, ELZA MARIA DA CUNHA FERRAZ GEBRAN e AMANDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificados; dando-se à causa o valor de R\$107.216,46.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho
Suely de Menezes Carvalho Palma

Microfilme: Protocolo número 416.087

Av.9 em 16 de dezembro de 2005

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

À vista do Instrumento Particular de 28 de novembro de 2005, fica CANCELADA a HIPOTECA objeto do R.07 desta matrícula, em razão da autorização dada pelo credor, BANCO ABN AMRO REAL S/A, representado por Marluza Rocha e Roberto Savio da Silva.

- continua no verso -

Nº Pedido: 1.170.381

R5

ONR

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN>

matricula
125.222

ficha
04
verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma
Suely de Menezes Carvalho Palma

Microfilme: Protocolo número 423.399

Av.10 em 13 de fevereiro de 2006

CANCELAMENTO DE PENHORA

Pelo MANDADO expedido em 25 de novembro de 2005, ADITADO em 19 de janeiro de 2006, pelo Juízo de Direito, da 31ª Vara Cível desta Capital, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo 000.04.122583-0), verifica-se que, em cumprimento à decisão de 25 de novembro de 2005, cujo prazo para interposição de recurso decorreu em 16 de janeiro de 2006, foi determinado ao Oficial desta Serventia, a proceder o CANCELAMENTO da PENHORA objeto do R.08 desta matrícula.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma
Suely de Menezes Carvalho Palma

Microfilme: Protocolo número 425.923

Av.11 em 31 de março de 2006

RETIFICAÇÃO

Procede-se a presente averbação, "ex-officio" para constar que o número correto do CNPJ da proprietária, AMANDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, é 68.312.925/0001-01
- continua na ficha 5 -

Nº Pedido: 1.170.381



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

DÉCIMO OITAVO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula 125.222

ficha 05

São Paulo, 31 de março de 2006

[Handwritten signature]

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN>

e não como ficou constando. Retificação essa feita nos termos do art. 213, Inciso I, letra "g", da Lei 6.015/73.

A Escrevente Autorizada, *Suelyne Palma*
Suely de Menezes Carvalho Palma

R.12 em 31 de março de 2006

HIPOTECA

Pela escritura de 29 de novembro de 2005, do 10º Tabelião de Notas desta Capital, (Livro 2008, página 065), e escritura de 07 de março de 2006, (Livro 2020, página 061), das mesmas notas, a proprietária AMANDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, representada por Antoine Gebran e Elza Maria da Cunha Ferraz, deu em primeira, única e especial hipoteca o imóvel desta matrícula ao BANCO ABN AMRO REAL S/A, já qualificado, representado por Mariuza Rocha e Roberto Savio da Silva, para garantia do cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórios, decorrentes do contrato de empréstimo/financiamento nº 47/890486.0, firmado entre o credor e a FORTE'S SEGURANÇA E VIGILÂNCIA LTDA, já qualificada, representada por Antoine Gebran, no valor de R\$1.669.000,00, destinado ao reforço do capital de giro da FORTE'S SEGURANÇA E VIGILÂNCIA LTDA, pagável no prazo de 48 meses, através de 48 prestações mensais e sucessivas no valor de R\$61.949,78 cada uma, nas quais já se encontra incluída a taxa de juros de 2,600% ao mês, pagáveis em qualquer agência do credor no dia 10 de cada mês, ocorrendo o vencimento da primeira delas no dia

- continua no verso -

Documentos gerados oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



Nº Pedido: 1.170.381

R5





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN>

matrícula

125.222

ficha

05

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10 de janeiro de 2006 (10/01/2006) e as demais sucessivamente, no mesmo dia dos meses subsequentes, tudo de acordo com as cláusulas, condições e garantias avençadas no referido "CONTRATO", que fica fazendo parte integrante da escritura, para todos os fins e efeitos de direito, reconhecimento as obrigações. Para fins do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, o imóvel foi avaliado em R\$3.200.000,00. Consta declarado no título que a hipotecante apresentou as certidões do INSS e da SRF.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma
Suely de Menezes Carvalho Palma

Microfilme: Protocolo número 428.215

R.13 em 27 de Fevereiro de 2007

ARROLAMENTO DE BENS

De acordo com o Ofício DERAT-SPO/DICAT/GAB Nº 70/2007, de 15 de janeiro de 2007, expedido pelo Auditor Fiscal da Delegacia da Receita Federal de Administração Tributária em São Paulo – Divisão de Controle e Acompanhamento Tributário, Alexandre Vivanco Blanco, com o extrato do Termo de Arrolamento de Bens, lavrado junto ao sujeito passivo, AMANDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (Proc.19515.002695/2006-96); e nos termos do art. 64 da Lei Fed. 9.532, de 10/12/97, o Oficial deste Serviço foi autorizado a proceder ao Registro do ARROLAMENTO DE BENS do imóvel desta matrícula, pertencente a **AMANDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada. De conformidade com o § 1º do

- continua na ficha 06 -

Nº Pedido: 1.170.381

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
125.222

ficha
06

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador
São Paulo, 27 de fevereiro de 2007

art. 7º da IN SRF 143/98, e § 1º do art. 5º da IN SRF 264/2002, o Oficial do Registro deverá comunicar, no prazo de 48 horas, à autoridade administrativa que houver efetuado o arrolamento, a ocorrência de qualquer das hipóteses de alienação ou oneração.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma
Suely de Menezes Carvalho Palma

Microfilme: Protocolo número 447.080

Av. 14 em 23 de Abril de 2007

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

À vista do Instrumento Particular datado de 30 de março de 2007, **fica CANCELADA a HIPOTECA objeto do R.12 desta matrícula**, em razão da autorização dada pelo credor, **BANCO ABN AMRO REAL S/A**, já qualificado, representado por Eric Santiago Piva e Davi Souza Carneiro.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma
Suely de Menezes Carvalho Palma

Microfilme – Protocolo nº 449.972

R. 15 em 23 de Abril de 2007

HIPOTECA

Pela escritura de 02 de abril de 2007, do 10º Tabelião de Notas desta

- continua no verso -



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



Nº Pedido: 1.170.381

R5





Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

125.222

ficha

06

verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN>

Capital (Livro 2.066, página 091), a proprietária **AMANDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, representada por Antolne Gebran e Elza Maria da Cunha Ferraz, deu em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel desta matrícula ao BANCO ABN AMRO REAL S/A, já qualificado, representado por Eric Santiago Piva e Davi Souza Carneiro, para garantia do cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórios assumida, pela **FORTE'S SEGURANÇA E VIGILÂNCIA LTDA**, com sede nesta Capital, na Avenida Rebouças nº 2.161, inscrita no CNPJ nº 71.536.213/0001-80, representada por Antolne Gebran, decorrente ao Contrato de Empréstimo/Financiamento nº 60/466757-7, celebrado em 30 de março de 2007, destinado ao reforço do capital de giro da devedora no valor de R\$1.650.000,00, cuja importância será paga no prazo de 60 meses, através de 60 prestações mensais e sucessivas de 10/05/2007 até 10/04/2008 no valor de R\$40.000,00; de 10/05/2008 até 10/04/2009 no valor de R\$45.000,00, de 10/05/2009 a 10/04/2010 no valor de R\$50.000,00; de 10/05/2010 até 10/06/2011 no valor de R\$55.000,00; 10/07/2011 no valor de R\$57.350,00, e 10/08/2011 até 10/04/2012 no valor de R\$68.000,00, vencendo-se a primeira delas no dia 10 de abril de 2007 e as demais sucessivamente, no mesmo dia dos meses subsequentes, tudo de acordo com as cláusulas, condições e garantias avançadas no "CONTRATO" que fica fazendo parte integrante da escritura, constando do título, outras condições. Para os efeitos do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, o imóvel foi avaliado em R\$3.200.000,00. Consta declarado no título que a vendedora apresentou a CND do INSS e a SRF.

- continua na ficha 07 -

Nº Pedido: 1.170.381

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO QUINTO
 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bel. Bernardo Carvalho Francez
 Registrador

São Paulo, 23 de abril de 2007

matrícula 125.222

fôlha 07

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN>

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma
Suely de Menezes Carvalho Palma

Microfilme: Protocolo número 449.973

Av. 16 em 20 de Outubro de 2008

PENHORA

Procede-se à presente averbação, à vista da CERTIDÃO expedida em 26 de setembro de 2008, pelo Cartório da 86ª Vara do Trabalho, desta Capital, extraída dos autos da ação Trabalhista (Proc. 03209.2006.086.02.00.4), requerida por **REINALDO DA SILVA SOUZA**, brasileiro, solteiro, maior, vigilante, RG 23.724.654-5-SP, CPF 136.318.388-59, residente e domiciliado na Rua Uruaçu, nº 386, Poá, neste Estado, contra FORTE'S SEGURANÇA E VIGILÂNCIA S/C LTDA, CNPJ 71.536.213/0001-80, com sede na Rua Alvarenga, nº 1511, nesta Capital; **ANTOINE GEBRAN**, comerciante, casado, RG 13.140.386-2-SP, CPF 186.680.548-72, residente e domiciliado na Avenida Rebouças, nº 2161/2175, nesta Capital, e a proprietária, **AMANDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, para constar que o imóvel desta matrícula FOI PENHORADO, tendo sido nomeado depositário **ANTOINE GEBRAN**, já qualificado; dando-se à causa o valor de R\$4.907,71, atualizado até 30 de setembro de 2008.

- continua no verso -

Nº Pedido: 1.170.381

R5



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

125.222

ficha

07

verso

A Escrevente Autorizada, _____


Fernanda Queiroz Alves

Microfilme: Protocolo número 483.969

Av.17 em 24 de Agosto de 2009

PENHORA

Procede-se à presente averbação, à vista da CERTIDÃO expedida em 27 de julho de 2009, pela 10ª Vara do Trabalho, 2ª Região, desta Capital, extraída dos autos da ação de Reclamação Trabalhista (Proc. 00289-2005-010-02-00-6), requerida por **LUIZ ANTONIO OLIVEIRA FERNANDES**, brasileiro, viúvo, assistente administrativo, RG 9476573, CPF 667.375.408-72, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Alberto Tanganelli Neto, 674, contra FORTE'S SEGURANÇA E VIGILÂNCIA S/C LTDA, CNPJ 71.536.213/0001-80, com sede nesta Capital, na Avenida Rebouças, 2161; **FORTE'S SISTEMAS E MÃO DE VIGILÂNCIA S/C LTDA**, CNPJ 04.805.328/0001-36, com sede nesta Capital, na Rua Alvarenga, 1511; **EMPRESA REUNIDAS BRASILIA LTDA**, CNPJ 05.092.116/0001-11, com sede nesta Capital, na Avenida Rebouças, 2161; e a proprietária, **AMANDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, para constar que o imóvel desta matrícula FOI PENHORADO, tendo sido nomeado depositário **ANTONIE GEBRAN**, já qualificado; dando-se à causa o valor de **R\$4.244,14**, atualizado até 01/08/2008.

- continua na ficha 08 -

Nº Pedido: 1.170.381

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN>

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui este documento

DÉCIM

ITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula
125.222

ficha
08

São Paulo, 24 de agosto de 2009

A Escrevente Autorizada, _____

Martney Primo Menezes Lagos
Martney Primo Menezes Lagos

Microfilme: Protocolo número 502.769

R. 18 em 14 de Outubro de 2009

ARRESTO

Procede-se à presente averbação, à vista da CERTIDÃO de 21 de setembro de 2009, expedida por ordem do MM. Juiz do Trabalho da 75ª Vara do Trabalho desta Capital, nos autos da ação Cautelar Incidental de Arresto com Pedido de Liminar nos Autos do Processo (1349/2004), a reclamante, **ROSELI D'ALMEIDA FONSECA**, brasileira, solteira, auxiliar administrativa, RG 25.982.849-X, CPF 185.481.858-99, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Engenheiro Ernesto Markgraf, 261, contra **SEPTEM SERVIÇOS DE SEGURANÇA LTDA**, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, 345; **EMPRESA REUNIDA BRASILIA LTDA**, estabelecida na Avenida Rebouças, 2467, CNPJ 05.092.116/0001-11; **FORTES SEGURANÇA E VIGILÂNCIA S/C LTDA**, já qualificada e **FORTE'S SISTEMAS E MÃO DE OBRA ESPECIALIZADA LTDA**, com sede nesta Capital, na Avenida Rebouças, 2161, CNPJ 04.805.328/0001-36, e a proprietária, **AMANDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** já qualificada, o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$3.500.000,00, FOI ARRESTADO tendo sido nomeado para o encargo de depositário o direito de serviço dos depósitos judiciais, o depositário judicial da Justiça do Trabalho da 2ª Região, Confiança Mudanças e Transportes Ltda, com endereço à

- continua no verso -

Nº Pedido: 1.170.381

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

RS





Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

125.222

ficha

08

verso

Avenida Presidente Kennedy, 2463, CNPJ 07.223.878/0023-40, na pessoa de seu representante legal José Wyron Correia Diniz, RG 91002071022, CPF 013.394.193-00, para garantia da dívida no valor de R\$50.000,00, em junho de 2004.

A Escrevente Autorizada,


Manney Primo Menezes Lagos

Microfilme: Protocolo número 506.503

Av. 19 em 14 de Outubro de 2009

RETIFICAÇÃO

Procede-se à presente averbação, à vista do OFÍCIO expedido em 25 de setembro de 2009, pela 10ª Vara do Trabalho, 2ª Região, desta Capital, extraída dos autos da ação de Reclamação Trabalhista (Proc. 00289-2005-010-02-00-6), para constar que a referida ação foi requerida por **JAIRON FRANCISCO DE PAULO**, brasileiro, solteiro, vigilante, RG 24.984.081-9, CPF 178.359.018-11, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Eneste Renan, 332, e não como constou anteriormente da Averbação sob nº 17, desta matrícula. Esta averbação é feita nos termos da letra "g" do inc. I do art. 213 da Lei Fed. 6.015/73.

A Escrevente Autorizada,


Manney Primo Menezes Lagos

Microfilme: Protocolo número 507.058

- continua na ficha 09 -

Nº Pedido: 1.170.381

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN>

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui este documento

DÉCIM

ITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Osvaldo Francez
Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

125.222

ficha

09

São Paulo, 11 de março de 2010

Av.20 em 11 de Março de 2010

PENHORA

Procede-se à presente averbação, à vista da CERTIDÃO expedida em 18 de fevereiro de 2010, pela 10ª Vara do Trabalho, desta Capital, nos autos da ação de Reclamação Trabalhista (Proc.nº 1644/2001), requerida por **EDSON ALVES DA SILVA**, brasileiro, casado, vigilante, RG 26.654.958-5, CPF 157.594.778-11, residente e domiciliado na Rua Jurandir Cabelho nº 416, Parque Jacarandá, em Taboão da Serra, neste Estado, contra **SEPTEN SERVIÇOS DE SEGURANÇA LTDA; FORTE'S SISTEMAS E MÃO DE OBRA ESPECIALIZADA LTDA; FORTES SEGURANÇA E VIGILÂNCIA LTDA; EMPRESA REUNIDA BRASILIA LTDA;** todas já qualificadas; **ANTOINE GEBRAN**, libanês, casado, empresário, RG 2.910.493-2, CPF 186.680.548-72, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua João Di Pietro nº 145, casas 2 e 3; **LAUDY GEBRAN MAKHLOUF; ELZA MARIA DA CUNHA FERRAZ GEBRAN; SULTANE GEBRAN**, e a proprietária, **AMANDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede nesta Capital, na Rua Alvarenga nº 1.511, já qualificada, o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$4.000.000,00, FOI PENHORADO, tendo sido nomeado depositário **ANTOINE GEBRAN**, casado, já qualificado; dando-se à causa o valor de R\$29.435,26 até 01/03/2009.

A Escrevente Autorizada,


Mariney Primo Meneses Lagos

Microfilme: Protocolo número 516.757

- continua no verso -

Nº Pedido: 1.170.381

RS



Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

125.222

ficha

09

verso

Av.21 em 10 de maio de 2011

PENHORA

Procede-se à presente averbação, à vista da Certidão expedida em 20 de abril de 2011, pelo Cartório do 5º Ofício Cível do Foro Regional XI - Pinheiros, desta Capital, extraída dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial (Proc. 0002424-36.2010.8.260011), requerida por **PAULO FERNANDO LEONETI COSTA**, brasileiro, RG 322517369, CPF 296.327.438-65, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Dr. James Ferraz Alvim, 93, Apto. 62, contra a proprietária, **AMANDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, para constar que o imóvel desta matrícula FOI PENHORADO, tendo sido nomeado depositário, **ANTOINE GEBRAN**, RG 29104932, CPF 186.680.548-72, com endereço nesta Capital, na Avenida Ibirapuera, 2927, Apto 425, dando-se à causa o valor de R\$300.000,00.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Protocolo 548.087 Certidão/penhora

Av.22 em 11 de abril de 2012

PENHORA - ONLINE

Procede-se à presente averbação, à vista da Certidão de Penhora datada de 02 de abril de 2012, emitida por meio eletrônico (nos termos

- continua na ficha 10 -

Nº Pedido: 1.170.381

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN>

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui este documento

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
125.222

ficha
10

São Paulo, 11 de abril de 2012

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN>

do Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo) por Maria Carolina Goes Silva, Diretora de Secretaria da 89ª Vara do Trabalho de São Paulo, desta Capital, extraída dos autos da ação de Execução Trabalhista (Proc. 89-2044/2006), movida por **JORGE PAULO MARIANO**, CPF 127.451.798-29, contra a proprietária **AMANDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ 68.312.925/0001-01, já qualificada, para constar que o imóvel desta matrícula FOI PENHORADO nos aludidos autos, tendo sido nomeado depositário Martiniel Victorino dos Santos; dando-se à causa o valor de R\$17.221,06.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda _____
Protocolo 574.516 Certidão Penhora Online

Av.23 em 3 de maio de 2012

PENHORA - ONLINE

Procede-se à presente averbação, à vista da Certidão de 24 de abril de 2012, emitida por meio eletrônico (nos termos do Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo) por Ademar Martins Godoy Filho, Analista Judiciário do 29ª Vara do Trabalho de São Paulo, tendo como Escrivã/Diretora a Sra. Sandra Beraldo, extraída dos autos da ação de Execução Trabalhista (Proc.00154200502902005), movida por **TATIANA MATOS NOGUEIRA**, CPF 275.725.198-81, contra **NEUZA PENNA GUIMARÃES**, CPF

- continua no verso -

Nº Pedido: 1.170.381



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

125.222

ficha

10

verso

051.713.938-34; MARIA EVILANIA GOMES SGOBI, CPF 125.709.618-41; ANTOINE GEBRAN CPF 186.680.548-72; SULTANE GEBRAN, CPF 370.351.188-53; EMPRESA DE SERVIÇOS GERAIS BRASILIA LTDA, CNPJ 60.884.426/0001-87; SEPTEN SERVIÇOS DE SEGURANÇA LTDA, CNPJ 62.386.115/0001-13; FORTES SEGURANÇA E VIGILÂNCIA S/C LTDA, CNPJ 71.536.213/0001-80; ELZA MARIA DA CUNHA FERRAZ GEBRAN, CPF 946.901.708-00, e a proprietária AMANDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, para constar que o imóvel desta matrícula FOI PENHORADO nos aludidos autos, tendo sido nomeado depositário ANTOINE GEBRAN, já qualificado; dando-se à causa o valor de R\$10.192,03.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Protocolo 576.171 Certidão Penhora Online

R.24 em 13 de junho de 2012

ARREMATACÃO

De acordo com a CARTA DE ARREMATACÃO expedida em 14 de maio de 2012, por ordem do MM. Juiz da 10ª Vara do Trabalho desta Capital, extraída dos autos da Ação de RECLAMAÇÃO TRABALHISTA (Proc. nº 00289001120055020 - 00289200501002006), movida por JAIRON FRANCISCO DE PAULO, já qualificado, contra a empresas, FORTE'S SEGURANÇA E VIGILÂNCIA S/C LTDA; FORTE'S

- continua na ficha 11 -

Nº Pedido: 1.170.381

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN>

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui este documento



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

125.222

ficha

11

São Paulo, 13 de junho de 2012

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN>

SISTEMAS DE MÃO DE VIGILÂNCIA S/C LTDA; EMPRESA REUNIDAS BRASILIA LTDA; e a proprietária AMANDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificados, verifica-se que, nos termos do AUTO DE ARREMATACÃO EM LEILÃO de 22 de abril de 2010, o imóvel desta matrícula FOI ARREMATADO por ZS ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Campelo, 210, Vila Nova Mazzei, inscrita no CNPJ nº 03.129.821/0001-10, representada por José da Silva Sobrinho e Douglas Marçal Vieira da Silva, pelo valor de R\$2.400.000,00. Foi apresentada a guia de recolhimento do ITBI, relativa à transação nº 52223542-5, no valor de R\$80.072,02.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda _____
Protocolo 577.774 Carta de Arrematação

Av.25 em 13 de junho de 2012

CANCELAMENTO DE PENHORA

Procede-se à presente averbação, à vista da Carta de Arrematação referida no registro anterior, para constar que fica CANCELADA a PENHORA objeto da Av.17 e Av.19 desta matrícula, em razão do imóvel ter sido arrematado, conforme R.24, em ação proposta no processo.

- continua no verso -

Nº Pedido: 1.170.381

Documentos gerados oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

125.222

ficha

11

verso

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda _____
Protocolo 577.774 Carta de Arrematação

Av.26 em 16 de agosto de 2012

CANCELAMENTO DE PENHORA

Procede-se à presente averbação, à vista do Mandado expedido em 26 de junho de 2012, pela 86ª Vara do Trabalho desta Capital, extraído dos autos da ação Trabalhista (Proc. 03209007520065020086 - 03209200608602004), para constar que, nos termos da decisão proferida às fls. 494 dos autos, foi determinado ao Oficial desta Serventia proceder ao CANCELAMENTO DA PENHORA objeto da Av.16 desta matrícula.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda _____
Protocolo 583.333 Mandado

Av.27 em 20 de fevereiro de 2013
Prenotação 597.015, de 8 de fevereiro de 2013

CANCELAMENTO DE ARRESTO

Procede-se à presente averbação, à vista do Mandado expedido em 19 de dezembro de 2012, pela 75ª Vara do Trabalho desta Capital,
- continua na ficha 12 -

Nº Pedido: 1.170.381

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui este documento

ONR

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

125.222

ficha

12

São Paulo,

20 de fevereiro de 2013

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN>

extraído dos autos da ação Cautelar Incidental de Arresto com Pedido de Liminar (Proc.01349006820045020075 - 01349200407502002), para constar que, nos termos da decisão proferida às fls.1119 dos autos, foi determinado ao Oficial desta Serventia proceder ao CANCELAMENTO DO ARRESTO objeto do R.18 desta matrícula.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Prenotação 597.015

Av.28 em 13 de julho de 2016
Prenotação 681.625, de 7 de junho de 2016

CANCELAMENTO DE PENHORA

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Judicial expedido em 25 de maio de 2016, pela 89ª Vara do Trabalho desta Capital, extraída dos autos da ação Trabalhista (Proc. 02044001420065020089 (02044200608902002), para constar que nos termos da decisão proferida em 24 de maio de 2016, pela MMA. Juíza do Trabalho, Dra. Daniela Mori, do referido Juízo, fica CANCELADA a PENHORA objeto do Av.22 desta matrícula.

O Escrevente Autorizado,
Rodrigo Di Sessa Fassina

- continua no verso -

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital

Nº Pedido: 1.170.381





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

125.222

ficha

12

verso

Av.29 em 13 de julho de 2016

Prenotação 683.662, de 6 de julho de 2016

CANCELAMENTO DE PENHORA

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Judicial expedido em 17 de julho de 2012, pela 5ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros, desta Capital, extraída dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória (Proc. 0002424-36.2010.8.26.0011), para constar que nos termos da decisão proferida em 20 de junho de 2012, pela MMa. Juíza de Direito, Dra. Luciana Novakoski Ferreira Alves de Oliveira, do referido Juízo, fica CANCELADA a PENHORA objeto da Av.21 desta matrícula.

O Escrevente Autorizado,

Rodrigo Di Sessa Fassina

Av.30 em 03 de outubro de 2019

Prenotação 766.358 de 23 de setembro de 2019.

CANCELAMENTO DE PENHORA

Procede-se à presente averbação, à vista da Certidão expedida em 09 de setembro de 2016, pela 10ª Vara do Trabalho, desta Capital - Justiça do Trabalho - 2ª Região, extraída dos autos da ação Trabalhista (Proc. 016440088.2001.5.02.0010), para constar que, nos termos da decisão proferida em 29/07/2016, fica CANCELADA a PENHORA objeto da Av.20 desta matrícula.

(continua na ficha 13)

Nº Pedido: 1.170.381

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui
este documento

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

125.222

ficha

13

DÉCIMO OTAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

São Paulo, **03 de outubro de 2019**

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331KR000213246SI19Z

Av.31 em 13 de julho de 2023
Prenotação 887.505 de 07 de julho de 2023.

CANCELAMENTO DE PENHORA

Procede-se à presente averbação, à vista do Ofício expedido em 10 de abril de 2023, pelo Juízo de Direito da 29ª Vara do Trabalho, desta Capital, nos autos da ação de Execução Trabalhista (ATOrdinario 0015400-15.2005.5.02.0029), para constar que, nos termos da R.Decisão proferida em 10 de abril de 2023, pela MMa. Juíza do Trabalho, Dra. Maiza Silva Santos, do referido Juízo, **fica CANCELADA a PENHORA objeto da Av.23, desta matrícula.**

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina

Selo Nº 111328331SW001051230GV23I

Av.32 em 03 de agosto de 2023
Prenotação 888.251 de 14 de julho de 2023.

INCORPORAÇÃO

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular referido na averbação seguinte, e da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 30 de

(continua no verso)

Nº Pedido: 1.170.381

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

R5





Valide aqui
este documento

ONR

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

125.222

ficha

13

verso

abril de 2009, registrada na JUCESP sob nº 550.768/12-9, em 27 de dezembro de 2012, para constar que o BANCO ABN AMRO REAL S/A, foi incorporado pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, Vila Olímpia.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina

Selo Nº 111328331OS001068322LH234

Av.33 em 03 de agosto de 2023

Prenotação 888.251 de 14 de julho de 2023.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular de 01 de setembro de 2021, para constar que fica CANCELADA a HIPOTECA objeto do R.15, desta matrícula, conforme autorização dada pelo credor, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina

Selo Nº 111328331QJ001068323WV233

R.34 em 03 de agosto de 2023

Prenotação 887.138 de 04 de julho de 2023.

VENDA E COMPRA

Nos termos da Escritura Pública lavrada em 19 de janeiro de 2023, no 8º Cartório de Notas de Campina Grande, Estado da Paraíba (Livro 54, folha 146), a proprietária

(continua na ficha 14)

Nº Pedido: 1.170.381

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUAZ-HR9Y6-KGMIFN>





Valide aqui este documento

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

Matrícula

125.222

ficho

14

São Paulo,

03 de agosto de 2023

pelo R.24, **ZS ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**, já qualificada, representada por Lilian Cristina da Silva, transmitiu o imóvel desta matrícula, por venda feita a BRAIS HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 44.599.259/0001-76, com sede nesta Capital, na Rua Olimpíadas nº 186, Sala 01, Vila Olimpia, representada por Antonio Inacio da Silva Neto, pelo valor de R\$12.000.000,00. Venda essa feita em cumprimento ao Compromisso datado de 29 de junho de 2022, não registrado.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina

Selo Nº 111328321YL001068328RO23W

Av. 35 em 03 de agosto de 2023

Prenotação 887.138 de 04 de julho de 2023.

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se à presente averbação, à vista do Protocolo de Indisponibilidade número 202302.1514.02562358-IA-690, emitido eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 15 de fevereiro de 2023, nos autos do Proc. 080003718120234058201, por solicitação da 4ª Vara Federal de Campina Grande/PB, TRT da 5ª Região, e em conformidade com o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS pertencentes a BRAIS HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina

Selo Nº 111328331BO001068329BN23I

(continua no verso)

Nº Pedido: 1.170.381

RS

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN>

Documentos gerados oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

125.222

ficha

14

verso

Av.36 em 03 de agosto de 2023
Prenotação 887.138 de 04 de julho de 2023.

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se à presente averbação, à vista do Protocolo de Indisponibilidade número 202305.0416.02687085-IA-070, emitido eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 04 de maio de 2023, nos autos do Proc. 08099336420238150001, por solicitação da 10ª Vara Cível de Campina Grande/PB, e em conformidade com o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS pertencentes a BRAIS HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina

Selo Nº 111328331CG001068330PC23E

Av.37 em 03 de agosto de 2023
Prenotação 887.138 de 04 de julho de 2023.

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se à presente averbação, à vista do Protocolo de Indisponibilidade número 202305.2412.02722302-IA-970, emitido eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 24 de maio de 2023, nos autos do Proc. 00205712620238160014, por solicitação da 1ª Vara Cível de Londrina/PR, e em conformidade com o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS pertencentes a BRAIS HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada.

(continua na ficha 15)

Nº Pedido: 1.170.381





Valide aqui este documento

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matricula

125.222

ficha

15

DÉCIMO QUINTO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

São Paulo,

03 de agosto de 2023

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina

Selo Nº 111328331QV001068331DR23L

Av.38 em 08 de novembro de 2023

Prenotação 897.986 de 11 de outubro de 2023.

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se à presente averbação, à vista do Protocolo de Indisponibilidade número 202310.0910.02974078-IA-830, emitido eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 09 de outubro de 2023, nos autos do Proc. 00003350720235130008, por solicitação do 2ª Vara do Trabalho de Campina Grande, Estado da Paraíba, e em conformidade com o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS pertencentes a BRAIS HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA (BRAIS GROUP), já qualificada.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331SI001135625MQ23I

Av.39 em 13 de dezembro de 2023

Prenotação 902.940 de 29 de novembro de 2023.

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se a presente averbação, à vista do Protocolo de Indisponibilidade número

(continua no verso)

Nº Pedido: 1.170.381

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

RS





Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

125.222

ficha

15

verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN>

202311.2810.03055228-IA-550, emitido eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 28/11/2023, nos autos do Proc. 00005830820235070018, por solicitação da 18ª Vara do Trabalho de Fortaleza/CE - TRT da 7ª Região, e em conformidade com o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS pertencentes a BRAIS HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331JW001160461MA23Q

Av.40 em 29 de fevereiro de 2024

Prenotação 910.162 de 15 de fevereiro de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se à presente averbação, à vista do Protocolo de Indisponibilidade número 202402.0812.03154180-IA-750, emitido eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 08 de fevereiro de 2024, nos autos do Processo 00004470720235130030, por solicitação do da 11ª Vara do Trabalho de João Pessoa, Estado da Paraíba - TRT da 13ª Região, e em conformidade com o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS pertencentes a BRAIS HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331SP001208588CM24J

(continua na ficha 16)

Nº Pedido: 1.170.381

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matricula

125.222

ficha

16

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

São Paulo,

04 de abril de 2024

Av.41 em 04 de abril de 2024

Prenotação 914.877 de 27 de março de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se à presente averbação, à vista do Protocolo de Indisponibilidade número 202403.2510.03235981-IA-050, emitido eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 25 de março de 2024, nos autos do Proc. 10013327420235020041, por solicitação da Secretaria da 41ª Vara do Trabalho, desta Capital - TRT da 2ª Região, e em conformidade com o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS pertencentes a BRAIS HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA (BRAIS GROUP), já qualificada.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331UY001235129VF24B

Av.42 em 25 de abril de 2024

Prenotação 916.988 de 16 de abril de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se à presente averbação, à vista do Protocolo de Indisponibilidade número 202404.1215.03268301-IA-000, emitido eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 12/04/2024, nos autos do Proc. 00005680720235130007, por solicitação da 1ª Vara do Trabalho de Campina Grande, PB, TRT da 13ª Região, e em conformidade com o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS pertencentes a

(continua no verso)

Nº Pedido: 1.170.381

R5



Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula **125.222**

ficha **16**

verso

BRAIS HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA (BRAIS GROUP), já qualificada.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331EE001253477RG24L

Av.43 em 04 de junho de 2024

Prenotação 919.673 de 10 de maio de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se à presente averbação, à vista do Protocolo de Indisponibilidade número 202405.0814.03317177-IA-650, emitido eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 08/05/2024, nos autos do Proc. 50025523220238130704, por solicitação da 2ª Vara Cível de Unai, MG, e em conformidade com o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS pertencentes a BRAIS HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA (BRAIS GROUP), já qualificada.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331DD001281596YE24F

Av.44 em 25 de julho de 2024

Prenotação 925.981 de 01 de julho de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se à presente averbação, à vista do Protocolo de Indisponibilidade número

(continua na ficha 17)

Nº Pedido: 1.170.381

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui este documento

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

125.222

ficha

17

DÉCIMO QUINTO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São Paulo, 25 de julho de 2024

202406.2617.03413572-IA-000, emitido eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 26 de junho de 2024, nos autos do Proc. 00010808120235130009, por solicitação da 3ª Vara do Trabalho de Campina Grande/PB, TRT da 13ª Região, e em conformidade com o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS pertencentes a BRAIS HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA (BRAIS GROUP), já qualificada.

A Escrevente Substituta,

Mariney Primo Menezes Lagos

Selo Nº 111328331YW001319507IA24P

Av.45 em 25 de julho de 2024

Prenotação 927.814 de 15 de julho de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se à presente averbação, à vista do Protocolo de Indisponibilidade número 202407.1419.03444679-IA-670, emitido eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 14 de julho de 2024, nos autos do Proc. 08007460720238150171, por solicitação da 1ª Vara Mista de Esperança, Paraíba, e em conformidade com o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS pertencentes a BRAIS HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA (BRAIS GROUP), já qualificada.

A Escrevente Substituta,

Mariney Primo Menezes Lagos

Selo Nº 111328331XN001319511RW24T

(continua no verso)

Nº Pedido: 1.170.381

ONR

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital

R5





Valide aqui
este documento

ONR

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matricula

125.222

ficha

17

verso

Av.46 em 08 de agosto de 2024
Prenotação 928.349 de 19 de julho de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se à presente averbação, à vista do Protocolo de Indisponibilidade número 202407.1710.03452600-IA-470, emitido eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 17 de julho de 2024, nos autos do Proc. 00005945420235140402, por solicitação da 2ª Vara do Trabalho de Rio Branco/AC, TRT da 14ª Região, e em conformidade com o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS pertencentes a BRAIS HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA (BRAIS GROUP), já qualificada.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331YB001328924XA24Q

Av.47 em 31 de outubro de 2024
Prenotação 938.642 de 10 de outubro de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se à presente averbação, à vista do Protocolo de Indisponibilidade número 202410.0710.03624502-IA-609, emitido eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 07/10/2024, nos autos do Proc. 10011756920235020084, por solicitação do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP, desta Capital, TRT da 2ª Região, e em conformidade com o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS pertencentes a BRAIS HOLDING

(continua na ficha 18)

Nº Pedido: 1.170.381

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN>





Valide aqui este documento

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

125.222

Flho

18

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São Paulo,

31 de outubro de 2024

PARTICIPAÇÕES LTDA (BRAIS GROUP), já qualificada.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331AO001400756YU24S

Av.48 em 16 de abril de 2025

Prenotação 957.883 de 04 de abril de 2025.

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se a presente averbação, à vista do Protocolo de Indisponibilidade número 202504.0311.03911718-IA-615, emitido eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 03/04/2025, nos autos do Proc. 00105645520235030153, por solicitação da 2ª Vara do Trabalho de Varginha/MG - TRT da 3ª Região, e em conformidade com o Provimento nº 188/2024 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS pertencentes a BRAIS HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331PE001526055MO25Y

Av.49 em 25 de agosto de 2025

Prenotação 974.062 de 08 de agosto de 2025.

PENHORA - ONLINE

Procede-se à presente averbação, à vista da Certidão emitida em 08 de agosto de

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUAZ-HR9Y6-KGMFN>

ONR

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital

R5

Nº Pedido: 1.170.381





Valide aqui
este documento

ONR

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matricula

125.222

ficha

18

verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN>

2025, por meio eletrônico (nos termos do Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo) por Laura Cristina Calmon Nogueira da Gama, Oficial de Justiça Avaliadora, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, desta Capital, TRT da 2ª Região, tendo como Escrivão/Diretor, Francisco Sorio Flor, extraída dos autos da ação de Execução Trabalhista (Proc. 10017403520235020051), movida por **DAYANE DE ARAUJO ALVES**, CPF nº 467.302.488-58, contra **BRAIS GAMES SOFTWARE LTDA**, CNPJ nº 40.730.725/0001-50, e a proprietária pelo R.34, **BRAIS HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, para constar que o imóvel desta matrícula FOI PENHORADO, tendo sido nomeada depositária, a própria executada; tendo sido atribuído a dívida o valor de R\$62.830,66. **ATO JURÍDICO ESTE, PRATICADO INDEPENDENTEMENTE DO PAGAMENTO DE CUSTAS E EMOLUMENTOS, TENDO EM VISTA A CONCESSÃO DOS BENEFÍCIOS DA JUSTIÇA GRATUITA, NOS TERMOS DO DESPACHO DE 14/11/2023.**

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331CB001632324YL25M

Av.50 em 26 de dezembro de 2025
Prenotação 986.759 de 12 de novembro de 2025.

LOCAÇÃO CLÁUSULA DE PREFERÊNCIA

Nos termos do Instrumento Particular de Locação - Digital de 19 de outubro de 2025, e Requerimento - Digital de 04 de dezembro de 2025, a proprietária pelo R.34, **BRAIS HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, deu em LOCAÇÃO o imóvel desta matrícula a **ROBERTO PODVAL**, RG nº 17.657.219-SSP/SP, CPF nº

(continua na ficha 19)

Nº Pedido: 1.170.381

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui
este documento

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

125.222

ficha

19

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São Paulo,

26 de dezembro de 2025

091.803.218-01, brasileiro, divorciado, advogado, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Albert Einstein, nº 521, casa 06, Condomínio Casa do Poeta, Jardim Leonor, pelo prazo de 48 meses, a começar no dia 20 de outubro de 2025 e a terminar no dia 19 de outubro de 2029, sendo o aluguel mensal de R\$40.000,00, a ser pago até o dia 20 de cada mês vencido, reajustável automática e anualmente de acordo com o percentual de variação acumulada do IPCA, divulgado pelo IBGE, reajustes esses que terão sua incidência regular também após o término do prazo contratual e enquanto não for restituído o imóvel. Constan do título outras condições. Comparece como fiador **PODVAL ADVOGADOS ASSOCIADOS**, CNPJ nº 03.426.969/0001-17, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjunto 231, Pinheiros. **FICA ASSEGURADO** ao LOCATÁRIO, na hipótese de venda ou promessa de venda do imóvel, a **PREFERÊNCIA** na aquisição em igualdade de condições com terceiros.

O Escrevente Substituto,
Maurício Gonçalves de Alvim

Selo Nº 111328331MS001779454HJ25K

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN>

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Nº Pedido: 1.170.381





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B2JZ-5VUA2-HR9Y6-KGMIFN>

CERTIFICO que NADA MAIS consta além do que foi relatado nesta matrícula. **Caso esta certidão seja destinada à lavratura de escritura pública, sua validade será de 30 dias, A PARTIR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO** nos termos do item 60, letra "C" do Capítulo XVI das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, **não se confundindo**, este prazo, com o de 30 dias para a validade da prenotação, previsto no art. 205 da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73 de 31/12/1973. **CERTIFICO** ainda mais, que a presente certidão reproduz alienações e ônus reais integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica até 48 horas anteriores à presente data. **Servirá a presente como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA no caso de a matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos.** A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

AO OFICIAL	R\$: 45,88
AO ESTADO	R\$: 13,04
AO IPESP	R\$: 8,92
AO SINOREG	R\$: 2,41
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 3,15
AO ISSQN	R\$: 0,94
AO MP	R\$: 2,20
TOTAL	R\$: 76,54

O selo digital abaixo poderá ser consultado no site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br/>



1113283C3SL001839685CO26M

PROTOCOLO: 1.170.381
Recolhidos por guia:
CNM: 111328.2.0125222-59

CERTIFICO, finalmente que o 13º Subdistrito - BUTANTÃ pertenceu ao 1º Registro de Imóveis no período de 24/12/1912 a 08/12/1925, ao 4º R.I de 09/12/1925 a 06/10/1939, ao 10º R.I de 07/10/1939 a 10/08/1976 passando a partir desta data a pertencer ao 18º R.I. A presente é extraída em forma reprográfica, nos termos do art. 19, §1º da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73. O referido é verdade e da fé. Eu, Oficial/Substituto Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, 11 de março de 2026

Assinatura Digital



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





ANEXO 02


Certidão de Dados Cadastrais do imóvel Avaliado

Contribuinte nº 101.435.0031-6

Prefeitura Municipal da Capital – SP

EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

 Rua Atílio Piffer, nº 271 - Conj. 53 - Casa Verde - São Paulo SP

 (11) 94781-9519





**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 101.435.0031-6

Local do Imóvel:

R JOAO DI PIETRO, 145 - CS 2 E 3
MORUMBI CEP 05614-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R JOAO DI PIETRO, 145 - CS 2 E 3
MORUMBI CEP 05614-010

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.316	Testada (m):	76,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	1.316		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	1.413	Padrão da construção:	1-F
Área ocupada pela construção (m²):	483	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1992		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.376,00
- da construção:	2.405,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	2.882.925,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	2.242.855,00
Base de cálculo do IPTU:	5.125.780,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 13/07/2026, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 14/04/2026

Número do Documento: 2.2026.001164998-9

Solicitante: MARCELO SARNELLI LEMOS (CPF 082.029.608-27)






ANEXO 03

Quadros 03 e 04 – Uso e Ocupação do Solo

Lei Municipal nº 16.402 de 22 de março de 2016

EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

 Rua Atílio Piffer, nº 271 - Conj. 53 - Casa Verde - São Paulo SP

 (11) 94781-9519



Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais				
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40	
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
		ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCOR	ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZEIS	ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZDE	ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZPI	ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA	
		ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA	
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA	
	PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
ZER-2			0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
ZERa			NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
ZPDS		ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA	
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA	
ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA		
ÁREAS PÚBLICAS E SÁPVEL (l)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA	
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA	
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

(b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

(c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEUa.

(d) O CAMáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

(e) O CAMáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.

(f) O CAMáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(g) O CAMáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).

(h) O CAMáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.

(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

(k) Ver artigo 30 desta lei.

(l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.



ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

Quadro 4 - Usos permitidos por zona

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	TRANSFORMAÇÃO								QUALIFICAÇÃO																			
			ZEU				ZEM				ZC		ZCOR (f) (g) (j)				ZM				ZEIS (b)					ZDE		ZPI		
			ZEU	ZEUa	ZEUP	ZEUPa	ZEM	ZEMP	ZC	ZCa	ZC-ZEIS	ZCOR-1	ZCOR-2	ZCOR-3	ZCORa	ZM	ZMa	ZMIS	ZMISa	ZEIS-1	ZEIS-2	ZEIS-3	ZEIS-4	ZEIS-5	ZDE-1	ZDE-2	ZPI-1	ZPI-2		
RESIDENCIAL	R	R1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM		
		R2h-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		R2h-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		R2h-3	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
		R2v-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	
		R2v-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		R2v-3	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		R2v-4	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		EHIS	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		EHMP	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
NÃO RESIDENCIAL	nRa	nRa-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		nRa-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-3	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-4	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-5	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

- Notas:
- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados numa distância de até 500m (quinhentos metros) da zona urbana.
 - (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas observadas as disposições estabelecidas no artigo 55 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE.
 - (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
 - (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro 1978.
 - (e) Permitidos somente os usos públicos.
 - (f) Nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.
 - (g) Nos lotes localizados nas ZCOR-1 e ZCOR-2 inseridas no perímetro de ZEPEC/AUE nas Subprefeituras Sé, Lapa e Pinheiros, incluindo os lotes externos e lineiros às ZEPEC/AUE nas respectivas subprefeituras, fica proibida a instalação de usos enquadrados nas subcategorias de uso nR1-2 e nR1-13 e proibidas as seguintes atividades: buffet, buffet infantil, salão de festas e eventos, auditórios, cinemas, teatros, anfiteatros e arenas.
 - (h) Observado o disposto no artigo 123 desta lei.
 - (i) Atividade shopping center permitida somente nos lotes localizados na área contida no perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego, nos termos do art. 362 e Mapa 11 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE.
 - (j) Nas zonas ZCOR a atividade abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes dependerá de anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, de todos os proprietários limitrofes do imóvel em que se pretenda a instalação do estabelecimento, bem como de, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos proprietários dos imóveis que tenham mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área contida na faixa de 100m (cem metros) medida a partir do perímetro externo do lote a ser ocupado pelo estabelecimento.
 - (k) Nos parques inseridos em ZEPAM, a permissão de instalação de atividades de comércio e serviços e de espaços destinados a eventos fica condicionada à aprovação do órgão ambiental competente, ouvido o conselho gestor do parque ou, na ausência deste, do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES.



ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	PRESERVAÇÃO							ÁREAS PÚBLICAS E INTEGRANTES DO SAPAVEL					
			ZPR	ZER			ZPDS		ZEPAM (k)	AVP		AI		AC	
				ZER-1	ZER-2	ZERa	ZPDS	ZPDSr		AVP-1	AVP-2	AI	Ala	AC-1	AC-2
RESIDENCIAL	R	R1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		R2h-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		R2h-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		R2h-3	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		R2v-1	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		R2v-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		R2v-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		R2v-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		EHIS	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		EHMP	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
NÃO RESIDENCIAL	nRa	nRa-1	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-2	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-3	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-4	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nRa-5	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Notas:

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados numa distância de até 500m (quinhentos metros) da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas observadas as disposições estabelecidas no artigo 55 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.
- (f) Nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.
- (g) Nos lotes localizados nas ZCOR-1 e ZCOR-2 inseridas no perímetro de ZEPEC/AUE nas Subprefeituras Sé, Lapa e Pinheiros, incluindo os lotes externos e lindeiros às ZEPEC/AUE nas respectivas subprefeituras, fica proibida a instalação de usos enquadrados nas subcategorias de uso nR1-2 e nR1-13 e proibidas as seguintes atividades: buffet, buffet infantil, salão de festas e eventos, auditórios, cinemas, teatros, anfiteatros e arenas.
- (h) Observado o disposto no artigo 123 desta lei.
- (i) Atividade shopping center permitida somente nos lotes localizados na área contida no perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego, nos termos do art. 362 e Mapa 11 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE.
- (j) Nas zonas ZCOR a atividade abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes dependerá de anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registros de Títulos e Documentos, de todos os proprietários limítrofes do imóvel em que se pretenda a instalação do estabelecimento, bem como de, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos proprietários dos imóveis que tenham mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área contida na faixa de 100m (cem metros) medida a partir do perímetro externo do lote a ser ocupado pelo estabelecimento.
- (k) Nos parques inseridos em ZEPAM, a permissão de instalação de atividades de comércio e serviços e de espaços destinados a eventos fica condicionada à aprovação do órgão ambiental competente, ouvido o conselho gestor do parque ou, na ausência deste, do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES.



ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	PRESERVAÇÃO						ÁREAS PÚBLICAS E INTEGRANTES DO SAPAVEL							
			ZPR	ZER			ZPDS		ZEPAM (k)	AVP		AI		AC		
				ZER-1	ZER-2	ZERa	ZPDS	ZPDSr		AVP-1	AVP-2	AI	Aia	AC-1	AC-2	
NÃO RESIDENCIAL	nR1	nR1-1	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR1-2	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-3	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR1-4	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-5	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-6	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-7	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR1-8	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-9	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-10	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-11	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	
		nR1-12	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-13	NÃO	SIM (c)	SIM (d)	SIM (c)	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-14	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR1-15	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR1-16	NÃO (h)	NÃO (h)	NÃO (h)	NÃO (h)	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM

Notas:

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados numa distância de até 500m (quinhentos metros) da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas observadas as disposições estabelecidas no artigo 55 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.
- (f) Nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.
- (g) Nos lotes localizados nas ZCOR-1 e ZCOR-2 inseridas no perímetro de ZEPEC/AUE nas Subprefeituras Sé, Lapa e Pinheiros, incluindo os lotes externos e lineiros às ZEPEC/AUE nas respectivas subprefeituras, fica proibida a instalação de usos enquadrados nas subcategorias de uso nR1-2 e nR1-13 e proibidas as seguintes atividades: buffet, buffet infantil, salão de festas e eventos, auditórios, cinemas, teatros, anfiteatros e arenas.
- (h) Observado o disposto no artigo 123 desta lei.
- (i) Atividade shopping center permitida somente nos lotes localizados na área contida no perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego, nos termos do art. 362 e Mapa 11 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.
- (j) Nas zonas ZCOR a atividade abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes dependerá de anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, de todos os proprietários limitrofes do imóvel em que se pretenda a instalação do estabelecimento, bem como de, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos proprietários dos imóveis que tenham mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área contida na faixa de 100m (cem metros) medida a partir do perímetro externo do lote a ser ocupado pelo estabelecimento.
- (k) Nos parques inseridos em ZEPAM, a permissão de instalação de atividades de comércio e serviços e de espaços destinados a eventos fica condicionada à aprovação do órgão ambiental competente, ouvido o conselho gestor do parque ou, na ausência deste, do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES.



ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	PRESERVAÇÃO						ÁREAS PÚBLICAS E INTEGRANTES DO SAPAVEL						
			ZPR	ZER			ZPDS		ZEPAM (k)	AVP		AI		AC	
				ZER-1	ZER-2	ZERa	ZPDS	ZPDSr		AVP-1	AVP-2	AI	Aia	AC-1	AC-2
NÃO RESIDENCIAL	nR2	nR2-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR2-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR2-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR2-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM (a)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR2-5	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR2-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR2-7	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR2-8	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-9	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO
		nR2-10	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR2-11	NÃO	SIM (c)	SIM (c)	SIM (c)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR2-12	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR2-13	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR2-14	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR2-15	NÃO (h)	NÃO (h)	NÃO (h)	NÃO (h)	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
NÃO RESIDENCIAL	nR3	nR3-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM (e)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		nR3-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		nR3-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	
		nR3-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		nR3-5	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		nR3-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		nR3-7	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		nR3-8	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		nR3-9	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	

Notas:

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados numa distância de até 500m (quinhentos metros) da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas observadas as disposições estabelecidas no artigo 55 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.
- (f) Nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.
- (g) Nos lotes localizados nas ZCOR-1 e ZCOR-2 inseridas no perímetro de ZEPEC/AUE nas Subprefeituras Sé, Lapa e Pinheiros, incluindo os lotes externos e lindeiros à ZEPEC/AUE nas respectivas subprefeituras, fica proibida a instalação de usos enquadrados nas subcategorias de uso nR1-2 e nR1-13 e proibidas as seguintes atividades: buffet, buffet infantil, salão de festas e eventos, auditórios, cinemas, teatros, anfiteatros e arenas.
- (h) Observado o disposto no artigo 123 desta lei.
- (i) Atividade shopping center permitida somente nos lotes localizados na área contida no perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego, nos termos do art. 362 e Mapa 11 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.
- (j) Nas zonas ZCOR a atividade abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes dependerá de anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, de todos os proprietários limitrofes do imóvel em que se pretenda a instalação do estabelecimento, bem como de, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos proprietários dos imóveis que tenham mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área contida na faixa de 100m (cem metros) medida a partir do perímetro externo do lote a ser ocupado pelo estabelecimento.
- (k) Nos parques inseridos em ZEPAM, a permissão de instalação de atividades de comércio e serviços e de espaços destinados a eventos fica condicionada à aprovação do órgão ambiental competente, ouvido o conselho gestor do parque ou, na ausência deste, do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES.



ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	PRESERVAÇÃO						ÁREAS PÚBLICAS E INTEGRANTES DO SAPAVEL								
			ZPR	ZER			ZPDS		ZEPAM (k)	AVP			AI		AC		
				ZER-1	ZER-2	ZERa	ZPDS	ZPDSr		AVP-1	AVP-2	AVP-3	AI	AIa	AC-1	AC-2	
NÃO RESIDENCIAL	Ind-1a	Ind-1a-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1a-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1a-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1a-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1a-5	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1a-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1a-7	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	Ind-1b	Ind-1b-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1b-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1b-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1b-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1b-5	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1b-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1b-7	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
Ind-1b-8	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO		

Notas:

- (a) Permitted oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados numa distância de até 500m (quinhentos metros) da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas observadas as disposições estabelecidas no artigo 55 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro 1978.
- (e) Permitted somente os usos públicos.
- (f) Nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.
- (g) Nos lotes localizados nas ZCOR-1 e ZCOR-2 inseridas no perímetro de ZEPEC/AUE nas Subprefeituras Sé, Lapa e Pinheiros, incluindo os lotes externos e lindeiros às ZEPEC/AUE nas respectivas subprefeituras, fica proibida a instalação de usos enquadrados nas subcategorias de uso nR1-2 e nR1-13 e proibidas as seguintes atividades: buffet, buffet infantil, salão de festas e eventos, auditórios, cinemas, teatros, anfiteatros e arenas.
- (h) Observado o disposto no artigo 123 desta lei.
- (i) Atividade shopping center permitida somente nos lotes localizados na área contida no perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego, nos termos do art. 362 e Mapa 11 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE.
- (j) Nas zonas ZCOR a atividade abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes dependerá de anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, de todos os proprietários limítrofes do imóvel em que se pretenda a instalação do estabelecimento, bem como de, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos proprietários dos imóveis que tenham mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área contida na faixa de 100m (cem metros) medida a partir do perímetro externo do lote a ser ocupado pelo estabelecimento.
- (k) Nos parques inseridos em ZEPAM, a permissão de instalação de atividades de comércio e serviços e de espaços destinados a eventos fica condicionada à aprovação do órgão ambiental competente, ouvido o conselho gestor do parque ou, na ausência deste, do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES.



ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	PRESERVAÇÃO						ÁREAS PÚBLICAS										
			ZPR	ZER			ZPDS		ZEPAM (k)	AVP			AI		AC				
				ZER-1	ZER-2	ZERa	ZPDS	ZPDSr		AVP-1	AVP-2	AVP-3	AI	AIa	AC-1	AC-2			
NÃO RESIDENCIAL	Ind-2	Ind-2-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO		
		Ind-2-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		Ind-2-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		Ind-2-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		Ind-2-5	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	
		Ind-2-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-7	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-8	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-9	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-10	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-11	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-12	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-13	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-14	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-15	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Notas:

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados numa distância de até 500m (quinhentos metros) da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas observadas as disposições estabelecidas no artigo 55 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.
- (f) Nas zonas ZCOR ficam proibidas as seguintes atividades: albergue; dispensário; flats; apart hotel; hotel; motel; pensionato; pensão; ensino a distância; ensino supletivo; ensino preparatório para escolas; estacionamento privativo do tipo drive-in.
- (g) Nos lotes localizados nas ZCOR-1 e ZCOR-2 inseridas no perímetro de ZEPEC/AUE nas Subprefeituras Sé, Lapa e Pinheiros, incluindo os lotes externos e lindeiros à ZEPEC/AUE nas respectivas subprefeituras, fica proibida a instalação de usos enquadrados nas subcategorias de uso nR1-2 e nR1-13 e proibidas as seguintes atividades: buffet, buffet infantil, salão de festas e eventos, auditórios, cinemas, teatros, anfiteatros e arenas.
- (h) Observado o disposto no artigo 123 desta lei.
- (i) Atividade shopping center permitida somente nos lotes localizados na área contida no perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego, nos termos do art. 362 e Mapa 11 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE.
- (j) Nas zonas ZCOR a atividade abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes dependerá de anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, de todos os proprietários limítrofes do imóvel em que se pretenda a instalação do estabelecimento, bem como de, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos proprietários dos imóveis que tenham mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área contida na faixa de 100m (cem metros) medida a partir do perímetro externo do lote a ser ocupado pelo estabelecimento.
- (k) Nos parques inseridos em ZEPAM, a permissão de instalação de atividades de comércio e serviços e de espaços destinados a eventos fica condicionada à aprovação do órgão ambiental competente, ouvido o conselho gestor do parque ou, na ausência deste, do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES.

