



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA BASE: OUTUBRO - 2023

ELABORADO PELA EMPRESA RIMADI ENGENHARIA EIRELI

CNPJ: 10.172.554/0010-20

**www.rimadi.com.br
contato@rimadi.com.br**

11 2774-3060

**PERITO ENG CIVIL THIAGO MACEDO
CREA-SP 5070319137
IBAPE-SP 2181**

11 95230-3070

São Paulo – SP

2023

AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA

EMPRESA

ACRÓPOLE - VIAGENS E TURISMO LTDA

CNPJ: 53.463.262/0001-96

Matrícula 5.217-2 – 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

PROCESSO 0023647-55.1999.8.26.0100

3ª VARA DE FALÊNCIA CENTRAL

VALOR R\$280.000,00

(DUZENTOS E OITENTA MIL REAIS)

EMPRESA

RIMADI ENGENHARIA EIRELI

PERITO

ENGENHEIRO CIVIL THIAGO MACEDO

11 952303070

thiagomacedo.perito@gmail.com

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

DATA: OUTUBRO DE 2023

LAUDO DE AVALIAÇÃO



AVENIDA SÃO LUIS, 187
1ª SOBRELOJA
BAIRRO REPÚBLICA
CIDADE DE SÃO PAULO-SP
CEP: 10460-000

Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	1
2. FUNDALIDADE DO LAUDO	1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	2
5.1. Identificação do Imóvel	2
5.2. Caracterização do município	2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	2
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	2
8. VARIÁVEIS DO MODELO	2
10.1. Variáveis independentes:.....	2
10.2. Variáveis dependentes.....	3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	3
11.1. Características do imóvel.....	3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR	4
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO.....	11
12. MATRÍCULA	12
12. FOTO	15
13. LINKS	22

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

2. FUNDALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do **valor de mercado** para inventário em Ação de falência da empresa **ACRÓPOLE - VIAGENS E TURISMO LTDA** de **CNPJ 53.463.262/0001-96**, referente ao processo: **0023647-55.1999.8.26.0100** da **3ª VARA DE FALÊNCIA CENTRAL**.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar as características mercadológicas dos mesmos.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados.

O trabalho apresentado, e os seus resultados, são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo técnico em conexão com qualquer outro.

O responsável técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios.

Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel refere-se a um box, ou seja, uma loja comercial, localizado no sobrepiso de importante galeria da capital paulista. Entre suas melhorias, possui uma estrutura de mezanino, ampliando sua área. Sua localização se dá na AVENIDA SÃO LUIS, 187, 1ª SOBRELOJA, BAIRRO REPÚBLICA, SÃO PAULO, SP, de CEP: 10460-000.

5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O bairro República é localizado na região central, possuindo destaque para comércio diversos, tendo uma forte visibilidade para comércios para o público em geral. O bairro é dotado de avançada estrutura urbana, sendo abastecido por serviços na área de educação, saúde, segurança e lazer. Também tem como destaque a infraestrutura urbana, sendo abastecida por diversas linhas de ônibus e estações de metrô. Além disso, é destacado a infraestrutura em tecnologia como serviços de telecomunicações entre outros, que capacita o bairro para aplicações diversas.

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado em uma área com grande destaque de comércio, o imóvel possui características que o confere predileção para a implantação de serviços e produtos diversos, o que lhe confere boas condições de liquidez.

7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, com modelos de Regressão Linear.

8. VARIÁVEIS DO MODELO

No presente Laudo de avaliação tendo em vista as características do avaliando, foram usadas as seguintes variáveis:

10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES:

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;
- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Estado de conservação: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;
- Localização: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo.

10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES

A variável **dependente** é o valor em R\$/m² de área total.

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

11.1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

- Benfeitorias: 2 = bom;
- Padrão de acabamento: 2 = bom;
- Estado de conservação: 2 = bom;
- Localização: 3 = ótimo.

Tendo em vista as características do imóvel avaliando e o modelo de Regressão Linear, temos:

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) e o VALOR TOTAL

Área		36,85 m ²	
Valores	Unitário	Total	
Mínimo	R\$ 5.661,60	R\$	208.629,96
Médio	R\$ 7.560,58	R\$	278.607,37
Máximo	R\$ 9.459,56	R\$	348.584,79

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R\$280.000,00 (DUZENTOS E OITENTA MIL REAIS)**.

O valor considerado é baseado no valor médio observado. Isso porque, ainda que haja condições valorizantes, como a localização e benfeitorias, também é observado condições de depreciação como o estado de conservação do mesmo.

O número reduzido de dados para a composição da amostra estatística se dá pelas características do imóvel, onde foi evitado a extrapolação das características consideradas.

10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	THIAGO MACEDO
Modelo:	BOX - AV SÃO LUIS
Data do modelo:	segunda-feira, 9 de outubro de 2023
Tipologia:	Lojas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	19
Dados utilizados no modelo:	19

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Anunciante	Texto			Sim
Contato	Texto			Sim
Área	Numérica	Quantitativa	Em m ²	Sim
Benfeitoria	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom e; 3 = ótimo	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom e; 3 = ótimo	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom e; 3 = ótimo	Sim
Valor unitário	Numérica	Quantitativa	R\$ por m ²	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	25,00	120,00	95,00	40,74
Benfeitoria	2,00	3,00	1,00	2,16
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	1,95
Localização	2,00	3,00	1,00	2,74
Valor unitário	1.000,00	11.428,57	10.428,57	5.790,86

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estadísticas do modelo	Estadística
Coefficiente de correlação:	0,7320167 / 0,7320167
Coefficiente de determinação:	0,5358484
Fisher - Snedecor:	4,04
Significância do modelo (%):	2,20

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	63%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	94931348,105	4	23732837,026	4,041
Não Explicada	82229487,715	14	5873534,837	
Total	177160835,820	18		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário = $+7279,756389 - 4348,980064 * \ln(\text{Área}) + 1449,6944 * \text{Benfeitoria} + 4054,896517 / \text{Estado de conservação} + 3196,812614 * \text{Localização}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	$\ln(x)$	-2,27	3,96
Benfeitoria	x	0,87	39,90
Estado de conservação	$1/x$	1,27	22,54
Localização	x	2,30	3,74
Valor unitário	y	0,95	35,60

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0,00	0,10	0,60	-0,30	-0,50
Benfeitoria	x2	0,10	0,00	-0,15	0,26	0,19

Estado de conservação	x3	0,60	-0,15	0,00	-0,23	-0,17
Localização	x4	-0,30	0,26	-0,23	0,00	0,60
Valor unitário	y	-0,50	0,19	-0,17	0,60	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0,00	0,37	0,66	0,07	0,52
Benfeitoria	x2	0,37	0,00	0,31	0,13	0,23
Estado de conservação	x3	0,66	0,31	0,00	0,16	0,32
Localização	x4	0,07	0,13	0,16	0,00	0,52
Valor unitário	y	0,52	0,23	0,32	0,52	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

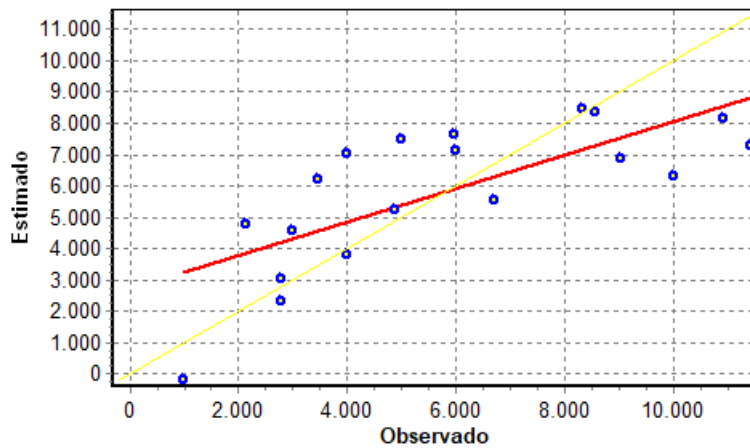
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	1.000,00	-193,04	1.193,04	119,3039%	0,492272	0,16064900
2	2.128,57	4.770,10	-2.641,53	-124,0990%	-1,089950	0,52952600
3	4.888,89	5.241,93	-353,04	-7,2213%	-0,145672	0,00113500
4	3.472,22	6.212,38	-2.740,16	-78,9166%	-1,130644	0,03477500
5	6.716,42	5.538,36	1.178,06	17,5401%	0,486093	0,03860800
6	8.333,33	8.454,99	-121,66	-1,4599%	-0,050198	0,00053200
7	5.000,00	7.463,50	-2.463,50	-49,2700%	-1,016490	0,02793400
8	5.961,54	7.627,63	-1.666,09	-27,9474%	-0,687464	0,01391700
9	2.777,78	2.339,75	438,03	15,7691%	0,180740	0,00481800
10	4.000,00	3.808,48	191,52	4,7880%	0,079025	0,00061900
11	3.000,00	4.584,80	-1.584,80	-52,8268%	-0,653922	0,12934200
12	2.777,78	3.015,57	-237,79	-8,5603%	-0,098115	0,00076100
13	10.000,00	6.329,48	3.670,52	36,7052%	1,514532	0,10291600
14	6.000,00	7.122,39	-1.122,39	-18,7065%	-0,463120	0,00888100
15	4.000,00	7.005,29	-3.005,29	-75,1323%	-1,240043	0,03604900
16	10.937,50	8.174,31	2.763,19	25,2635%	1,140148	0,24118700
17	11.428,57	7.305,34	4.123,23	36,0783%	1,701327	0,07322000
18	9.032,26	6.862,69	2.169,57	24,0202%	0,895208	0,01858700
19	8.571,43	8.362,34	209,09	2,4394%	0,086274	0,00163400

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

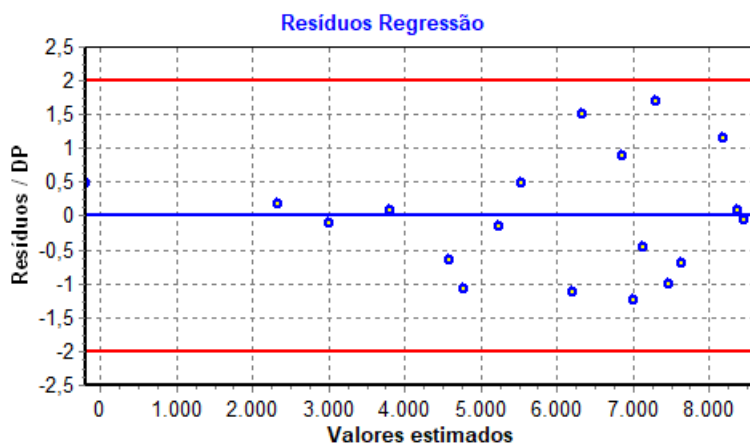
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	1

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

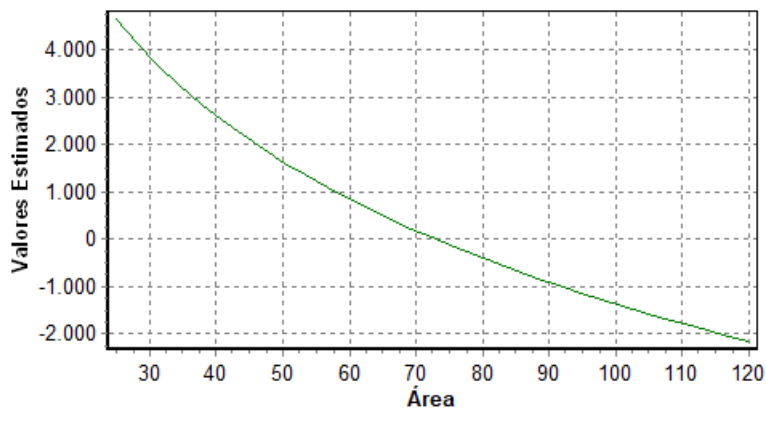


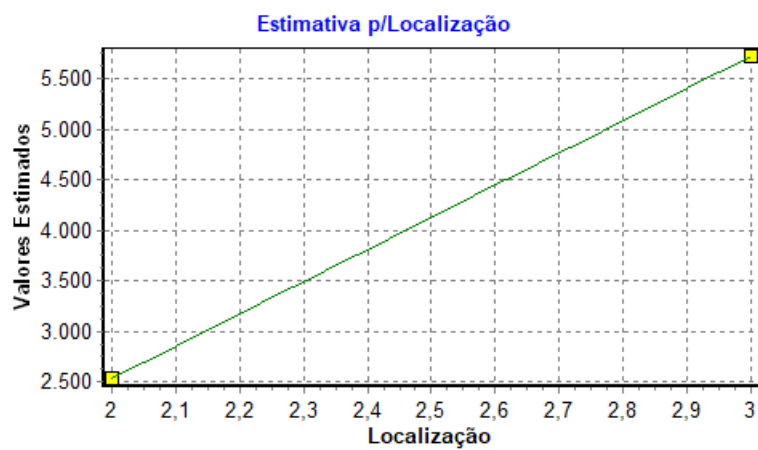
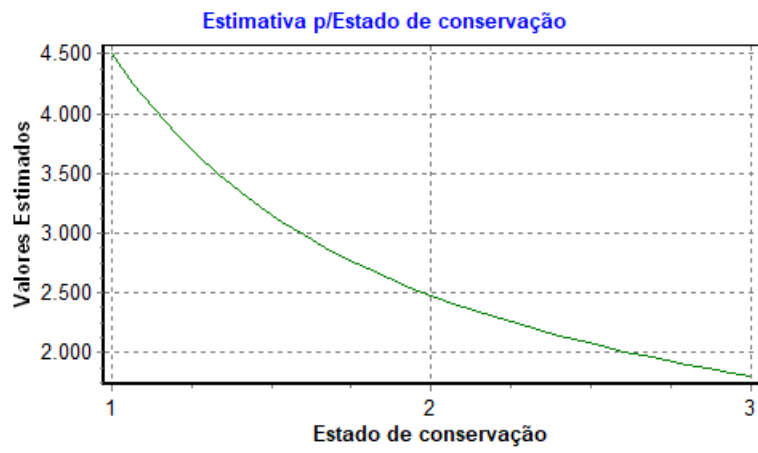
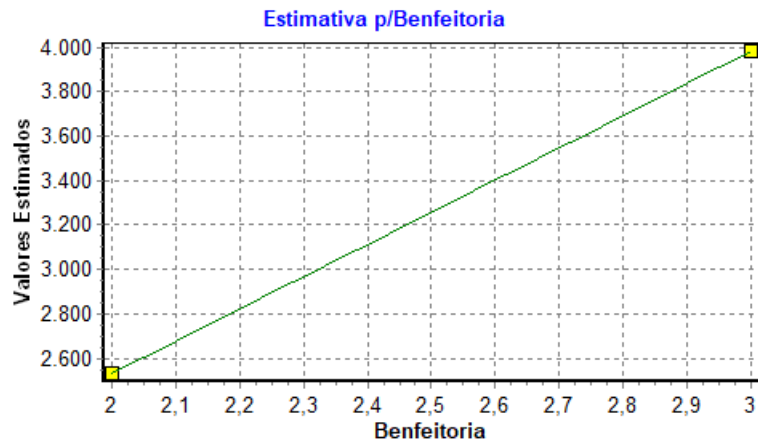
Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

Estimativa p/Área





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Anunciante	Contato
1		ALIANCA A	11 2442-3101
2		LORD CENTER	11 2068-8098
3		CBI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	11 5011-7282
4		LOPES CONDOVEL	11 3090-1001
5		MARCOS PIMENTA IMÓVEIS	11 4210-3280
6		ADAPLAN SERV ADM	11 2189-2600
7		ANTENA EMP IMOBILIÁRIOS	11 3666-5902
8		RISTRETTO IMÓVEIS	11 4311-0560
9		MAURO JOSÉ BARBOSA BASTER	11 97680-7558
10		GRAICHE IMOBILIÁRIA	11 3145-1300
11		GRAICHE IMOBILIÁRIA	11 3145-1300
12		LOPES CONDOVEL	11 3090-1001
13		GRAICHE IMOBILIÁRIA	11 3145-1300
14		ADAPLAN SERV ADM	11 2189-2600
15		GRAICHE IMOBILIÁRIA	11 3145-1300
16		ANTENA EMP IMOBILIÁRIOS	11 3666-5902
17		HAI IMÓVEIS LTDA	11 4369-7891
18		J NICOLAU CONSULTORIA IMOB	11 3259-7099
19		ADBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	11 3352-6488

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área	Benfeitoria	Estado de conservação	Localização	Valor unitário
1		120,00	2	1	2	1.000,00
2		70,00	3	2	3	2.128,57
3		45,00	2	2	3	4.888,89
4		36,00	2	2	3	3.472,22
5		67,00	2	1	3	6.716,42
6		30,00	3	2	3	8.333,33
7		27,00	2	2	3	5.000,00
8		26,00	2	2	3	5.961,54
9		36,00	2	3	2	2.777,78
10		30,00	2	2	2	4.000,00
11		40,00	2	1	2	3.000,00
12		36,00	2	2	2	2.777,78
13		30,00	2	3	3	10.000,00
14		25,00	2	3	3	6.000,00
15		30,00	2	2	3	4.000,00
16		32,00	3	2	3	10.937,50
17		28,00	2	2	3	11.428,57
18		31,00	2	2	3	9.032,26
19		35,00	2	1	3	8.571,43

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	5.661,60	25,12%	
Valor Médio	7.560,58	-	Não se enquadra
Valor Máximo	9.459,56	25,12%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Anunciante		-
Contato		-
Área	36,85	Não
Benfeitoria	3,00	Não
Estado de conservação	2,00	Não
Localização	3,00	Não

11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo

Eng. Civil

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

CPF: 311.676.028-46

SÃO PAULO, 9 OUTUBRO DE 2023.

12. MATRÍCULA

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóvel de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marquês de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 031303-050
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
5.217

ficha
1

São Paulo, 10 de Setembro de 1976

Imóvel: A loja nº 14 do Passeio Londres, na 1ª Sobreloja do Centro Metropolitano de Compras, ou 4º pavimento do Condomínio Metropolitano, sito à Avenida São Luiz, 153, no 7º subdistrito - Consolação, - com a área privativa de 36,85m²., abrange uma parte ideal no terreno do condomínio de 0,2400%, cabendo-lhe ainda, uma participação ideal de 0,3980% na unidade autônoma Cinema, localizada no Centro de Compras. Contribuinte: 006.007.0551-1. Proprietários: LABORATÓRIO PAULISTA DE BIOLOGIA, C.C.C. 61.144.754 e COMPANHIA SÃO PAULO DE HOTEIS E IMOVEIS, C.C.C. 60.401.841, ambas com sede nesta Capital. - Registro anterior: transcrições nºs 5.106, 16.936 e 23.937, deste Cartório.

O oficial, _____

R. 1 M. 5.217, em 10 de setembro de 1976.

Por escritura de 12 de agosto de 1976, do 16º Cartório de Notas desta Capital, Lº 907, fls. 17, os proprietários vendem o imóvel, a EDUARDO JOAQUIM PRINCIPE, brasileiro, contador, casado sob o regime de comunhão de bens, com MARIA LUCIA DE JESUS PRINCIPE, RG.2406690, CIC. 032.453.228, domiciliado nesta Capital, pelo valor de Cr\$...... 3.800,00. A escrevente autorizada, Louisa M. Conynges

R. 2 - R. 5.217, em 09 de março de 1984

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 9 de fevereiro de 1984, do 24º Cartório de Notas desta Capital, livro 2.851, fls. 13vº., EDUARDO JOAQUIM PRINCIPE, e sua mulher MARIA LUCIA DE JESUS PRINCIPE, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Guararapes, nº 1.137, CIC 032.453.228, R.G. 2.406.690 e 2.312.362, venderam o imóvel, pelo valor de US\$ 5.000.000,00, à ACRÓPOLE - VIAGENS E TURISMO LTDA., com sede em Capivari, deste Estado, à Rua Cesar Guidetti, nº 231, por sua filial - nesta Capital, à Avenida São Luiz, nº 187, 1ª sobreloja, C.G.C. nº -
(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Brasileira dos Imóveis

matricula 5.217 ficha 1
verso

nr 52.463.262/0001-77.

Registrado por, *Luiza Y. Enjorg* **LUIZA YOSHIKO ENJORG**
Escritor Autorizada

Av. 3 / 5.217 arrecadação
Em 05 de outubro de 2004 - Prot. 180.307 (22/09/04)

Em cumprimento ao r. Mandado expedido aos 07 de agosto de 2003, pelo Juízo de Direito da 39ª. Vara Cível Central da Comarca desta Capital, extraído dos autos n.º 000.99.023647-1, de Falência de **ACRÓPOLE VIAGENS E TURISMO LTDA.**, acompanhado do Auto de Arrecadação expedido aos 07 de agosto de 2003, cumprindo o r. despacho proferido em 06/08/2003, do mesmo Juízo, procedo à presente averbação para constar a arrecadação do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de **ACRÓPOLE VIAGENS E TURISMO LTDA.**, já qualificada.

Wagner Giannella
WAGNER GIANNELLA
Escritor Autorizado

--- FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA ---

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Conselho Brasileiro de Registradores

O 25º Subdistrito - Pari pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 01/01/1972 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 15º e 3º Registros. O 5º Subdistrito - Santa Efigênia pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 21/11/1942 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 8º, 2º e 3º Registro. O 7º Subdistrito - Consolação pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 26/12/1927 à 09/08/1931 passando novamente a pertencer ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 02/03/1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente a esses dois períodos ao 4º Registro de Imóveis.

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo se conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem situação jurídica noticiada integralmente nesta cópia reprográfica, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS** que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 28/07/2023 - 16:09:42_MENOS.

CERTIFICO ainda, que no dia 26/07/2023 foi prenotado o título sob nº 383394, tendo por objeto o imóvel da presente matrícula, com prioridade por 30 dias.

CERTIFICO, mais, que a presente certidão é reprodução autêntica do livro 2 a que se refere, extraída nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. "A pesquisa não abrange a ocorrência de indisponibilidade de bens relativa pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art. 13 e Art. 14 § 3º do Prov. CNJ 39/2014). Para a realização de qualquer negócio imobiliário consulte a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. www.indisponibilidade.org.br" São Paulo, 28 de Julho de 2023 - 16:09:42

Emitida por: VITÓR NATHAN BARROS DE VICENZO

Certidão isenta de custas e emolumentos

O selo digital abaixo poderá ser consultado no site:

<https://selodigital.tjsp.jus.br/>



1135713C3000000024679230

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia útil anterior. Esta certidão tem plena validade em todo o território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura o prazo de validade é de 30 (trinta) dias [Decreto 93.240/86, art 1º, IV]

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registadores
Central Nacional de Indisponibilidade de Bens

12.FOTO

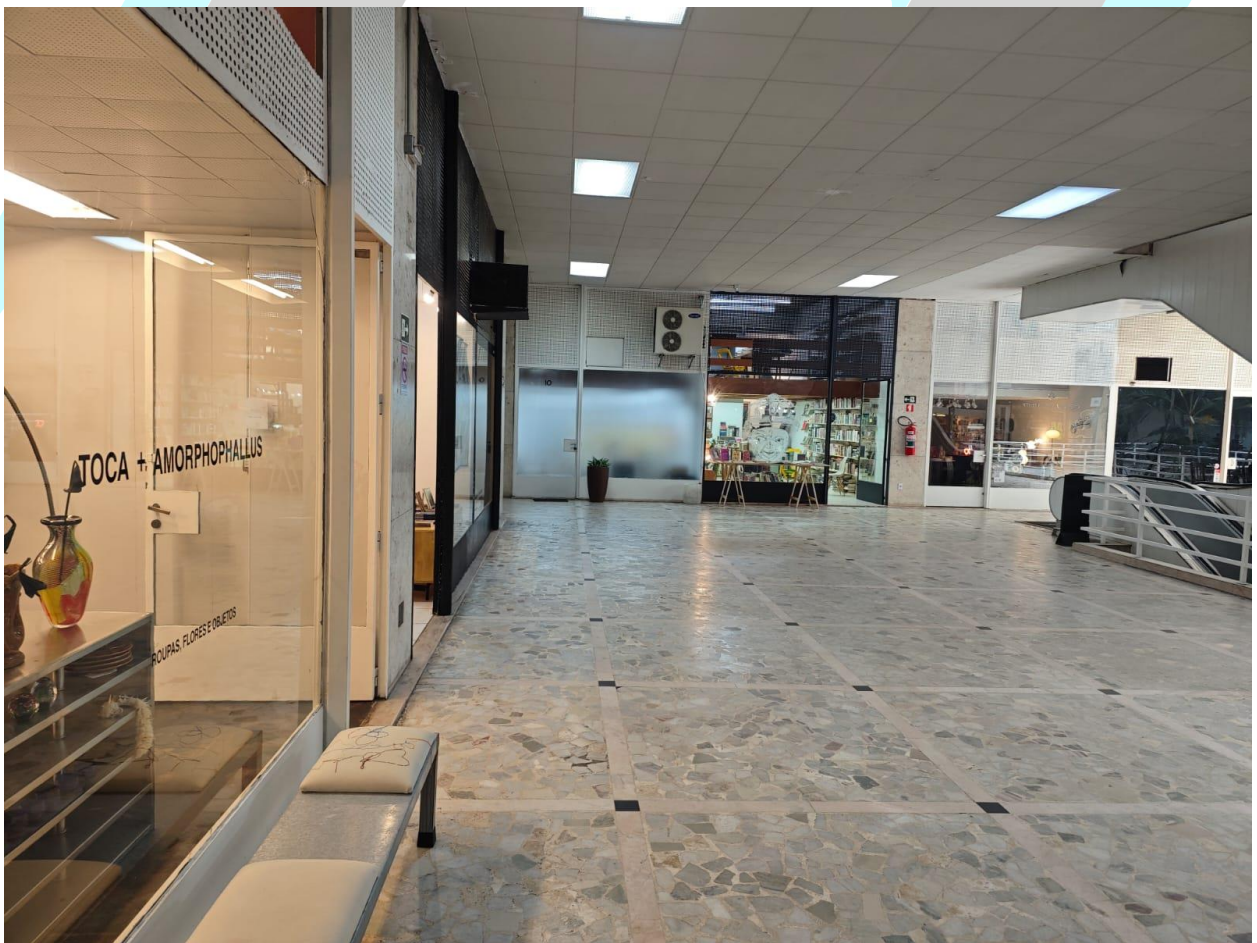














13. LINKS

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-republica-centro-sao-paulo-27m2-venda-RS120000-id-2660288786/>
2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-republica-centro-sao-paulo-70m2-venda-RS149000-id-2579196611/>
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-republica-centro-sao-paulo-45m2-venda-RS220000-id-2568495898/>
4. <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-republica-centro-sao-paulo-36m2-venda-RS125000-id-2524600508/>
5. <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-republica-centro-sao-paulo-67m2-venda-RS450000-id-2593722054/>
6. <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-republica-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS250000-id-2639573357/>
7. <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-republica-centro-sao-paulo-27m2-venda-RS135000-id-2508421395/>
8. <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-republica-centro-sao-paulo-26m2-venda-RS155000-id-2649464802/>
9. <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-republica-centro-sao-paulo-36m2-venda-RS100000-id-2573542886/>
10. <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-republica-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS120000-id-2624273025/>
11. <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-republica-centro-sao-paulo-40m2-venda-RS120000-id-2634165559/>
12. <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-republica-centro-sao-paulo-36m2-venda-RS100000-id-2551379678/>
13. <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-republica-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS300000-id-2624273817/>
14. <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-republica-centro-sao-paulo-25m2-venda-RS150000-id-2625368724/>
15. <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-republica-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS120000-id-2567975806/>
16. <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-republica-centro-sao-paulo-32m2-venda-RS350000-id-2648188583/>
17. <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-republica-centro-sao-paulo-28m2-venda-RS320000-id-2563666425/>
18. <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-republica-centro-sao-paulo-31m2-venda-RS280000-id-2636342972/>
19. <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-republica-centro-sao-paulo-35m2-venda-RS300000-id-2601711203/>