ENGEBANC

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0156 / 2025

ENGEBANC **- ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**
RUA CARLOS RATH, 29 – ALTO DE PINHEIROS – SÃO PAULO / SP - CEP. 05462-030 – TEL. 0xx 11 3039-3500

OS:
PJ-01327-0425-AV-SPM

Certificação Digital – QR Code:

ENGEBANC

SOLICITANTE

RED ASSET

INTERESSADO

RED ASSET

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO
Rua Manuel Leitão Avilez, 129

CEP
02352-050

BAIRRO
Bortolândia

CIDADE
São Paulo

UF
S.P.

ÁREAS

Terreno	**187,50 m²**
Construção	**300,00 m²**

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO	**R$ 1.370.000,00** **(Um Milhão Trezentos e Setenta Mil Reais)**
VALOR DE LIQUIDEZ	**R$ 820.000,00** **(Oitocentos e Vinte Mil Reais)**

01. DATA DA VISITA

23/04/2025

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO		CEP
Rua Manuel Leitão Avilez, 129		**02352-050**
BAIRRO	**CIDADE**	**UF**
Bortolândia	**São Paulo**	**S.P.**

03. FINALIDADE

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

"Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."
(NBR 14653-1, item 3.44)

04. DADOS DA REGIÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem ocupação residencial, predominando edificações residenciais de padrão médio.
A região possui fácil acesso por rua pavimentada, dispondo de toda infra-estrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefônica, sistema de abastecimento de água, coleta de lixo, sistema de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, transporte coletivo, escolas e igrejas.
O bairro de Bortolândia, pertence a subprefeitura do Jaçanã / Tremembé.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Bairro	**Antigo**
	Ocupação Principal	**Residencial**
	Padrão Predominante	**Médio**
	Tráfego Local	**Reduzido**

04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

SERVIÇOS PÚBLICOS	x	Água Tratada	x	Arborização
	x	Esgoto Sanitário	x	Coleta de Lixo
	x	Energia Elétrica	x	Transporte Coletivo
	x	Iluminação Pública	x	Lazer
	x	Pavimentação Asfáltica	x	Comércio
	x	Rede de Telefonia		

	Tipo / Distância	Até 500 m	De 500 a 1000 m	Acima de 1000m
EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	Transporte coletivo	x		
	Comércio	x		
	Rede bancária	x		
	Escola	x		
	Saúde		x	
	Segurança	x		
	Lazer	x		

05. ZONEAMENTO

ZONEAMENTO	ZMA - Zona Mista Ambiental
TAXA DE OCUPAÇÃO	0,70
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Mínimo = N/D / Básico = 1,00 / Máximo = 1,00

06. TERRENO

DADOS GERAIS DO TERRENO

Trata-se de um terreno identificado pelo Lote 131 da Quadra 4, com topografia plana, dimensões regulares e superfície seca.

FORMATO	Regular	
TOPOGRAFIA	Plano	
DIMENSÕES	FRENTE	7,50 m
	LATERAL DIREITA	25,00 m
	LATERAL ESQUERDA	25,00 m
	FUNDOS	7,50 m
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	187,50 m²

07. CONSTRUÇÃO

IDADE APARENTE	**20 ano(s)**
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	**Regular**
PADRÃO CONSTRUTIVO	**Médio**
ESTADO DE OCUPAÇÃO	**Ocupado**

07.01 ÁREA DE CONSTRUÇÃO

TIPO	ÁREA (m²)
CONSTRUÇÃO PRINCIPAL	300,00 m²
TOTAL	300,00 m²

07.02 DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO GERAL

Trata-se de um soborado residencial, de padrão médio, composto por dois pavimentos, que possui quatro vagas de garagens.
O endereço do imóvel é Rua Manuel Leitão Avilez, 129, porém, por estar situado em uma praça, há também a localização do avaliando pela Rua Carlos Aprile, 129.

07.03 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - COMPARTIMENTOS PRINCIPAIS

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
PAVIMENTO TÉRREO					
Sala	1	Massa Corrida	Porcelanato Queimado	Laje	Latex
Lavabo	1	Azulejo	Cerâmico	Laje	Latex
Área de Bar - privativo	1	Massa Corrida	Porcelanato Queimado	Laje	Latex
Suíte 1	1	Massa Corrida	Porcelanato Queimado	Laje	Latex
Banheiro da Suíte 1	1	Azulejo	Cerâmico	Laje	Latex
Despensa	1	Massa Corrida	Cerâmico	Laje	Latex
PAVIMENTO SUPERIOR					
Sala de Tv	1	Massa Corrida	Porcelanato Queimado	Telhado Aparente	Latex
Terraço	1	Massa Corrida	Cimentado	Descoberto	Latex
Cozinha	1	Azulejo	Porcelanato Queimado	Laje	Latex
Área de Serviço	1	Azulejo	Porcelanato Queimado	Laje	Latex
Escritório	1	Massa Corrida	Porcelanato Queimado	Laje	Latex
Dormitório	2	Massa Corrida	Porcelanato Queimado	Laje	Latex
Banheiro Social	1	Azulejo	Cerâmico	Laje	Latex
Suíte 2	1	Massa Corrida	Porcelanato Queimado	Laje	Latex
Banheiro da Suíte 2	1	Azulejo	Cerâmico	Laje	Latex
Vagas	4	Massa Corrida	Cimentado	Laje	Latex

08. AVALIAÇÃO

Dentre os métodos avaliatórios determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotamos o Método Comparativo de Dados do Mercado, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho.
Para a determinação do valor do imóvel em estudo, procedemos uma cuidadosa pesquisa de valores da região, cuja seleção e homogeneização dos elementos comparativos, facultou a determinação do melhor valor.

08.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área Construída	**300,00 m²**	
Valor Unitário Homogeneizado	**R$ 4.558,27 /m²**	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	**R$ 1.367.480,04**	

Valor de Mercado:

R$ 1.370.000,00 (Um Milhão Trezentos e Setenta Mil Reais)

08.02 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ

É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, a vista e em dinheiro.

Valor de Mercado	**R$ 1.370.000,00**
Fator de Liquidez	**60,00%**
Valor de Liquidez	**R$ 822.000,00**

Valor de Liquidez:

R$ 820.000,00 (Oitocentos e Vinte Mil Reais)

09. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
63.170	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Outra documentação	
IPTU	Contribuinte: 198.088.0157-8

Comercialização			
[ ] Normal	[X] Regular	[ ] Lenta	[ ] Ruim

Localização			
[ ] Ótima	[X] Boa	[ ] Regular	[ ] Ruim

Coordenadas Geográficas
23º 45` 46.86" S / 46º 59` 65.58" O

Outros comentários
A documentação fornecida e utilizada na elaboração deste Laudo de Avaliação é por premissa considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições de campo.
Avaliação considerando-se o imóvel livre de ônus e/ou dívidas de quaisquer natureza.
Dentro das perspectivas do mercado imobiliário, entendemos como regular sua comercialização.
A área do terreno foi extraída da matrícula. O IPTU fornecido menciona área construída de 160,00m², que diverge da área construída estimada no local = 300,00m² (considerando 160,00m² do pavimento térreo e 140,00m² do pavimento superior - descontando o terraço descoberto**). Estamos considerando nos cálculos avaliatórios a área construída estimada in loco.**
Vistoria acompanhada pelo Senhor Alecssandro - Tel. 11 94728-7307.

10. ANEXOS

I. **Croqui de Localização**
II. **Documentação Fotográfica**
III. **Elementos Comparativos**
IV. **Croqui de Localização das Pesquisas**
V. **Situação Paradigma e Homogeneização**
VI. **Fundamentação**
VII. **LIC**

11. ENCERRAMENTO

Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

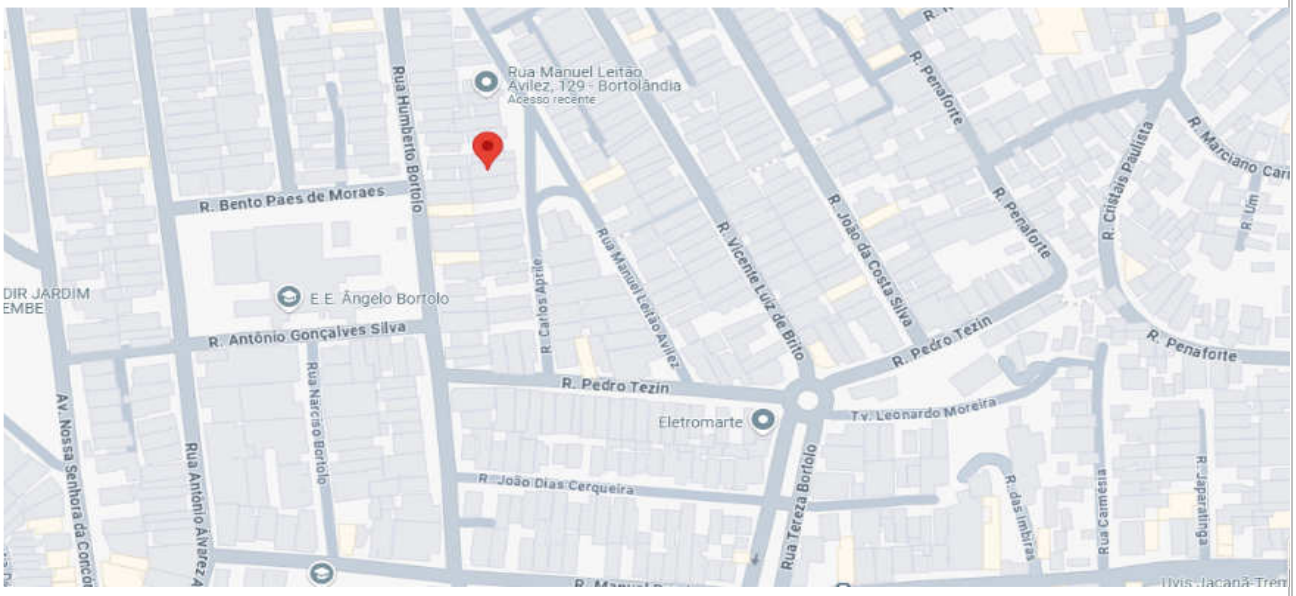
São Paulo, 25 de Abril de 2.025.



Engº Paulo Henrique Inácio
Crea 5062003272

ENGEBANC

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO





ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA DA CASA



FACHADA



FACHADA

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



RELÓGIO DE ÁGUA



RELÓGIO DE LUZ



GARAGEM



GARAGEM



SALA DE ESTAR

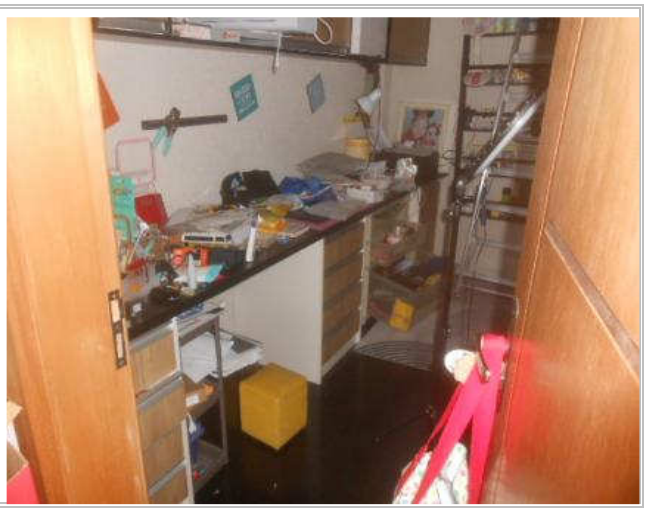


LAVABO

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



ÁREA DE BAR PRIVATIVO



DESPENSA



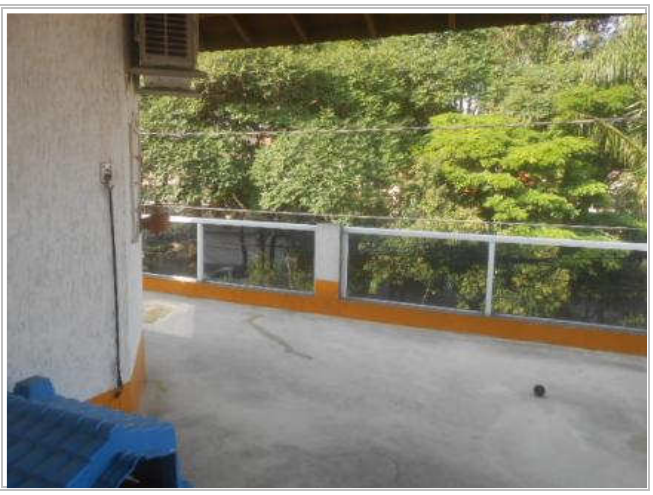
COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO

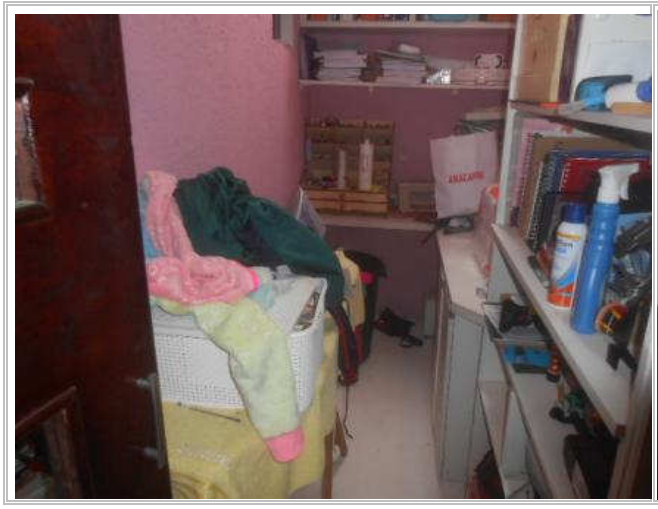


SALA DE TV



TERRAÇO - FRENTE

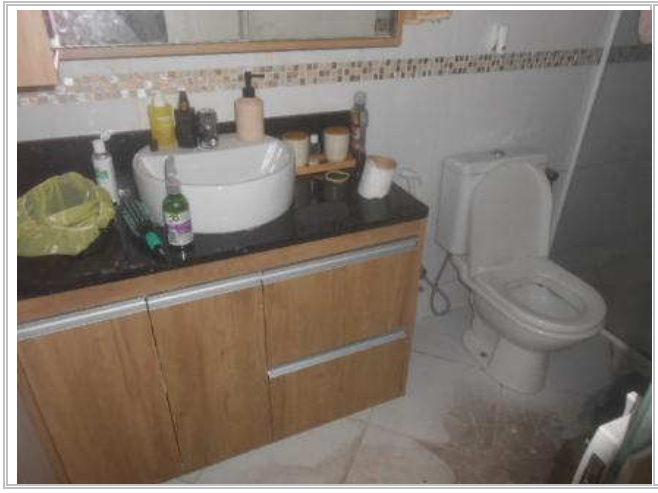
ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



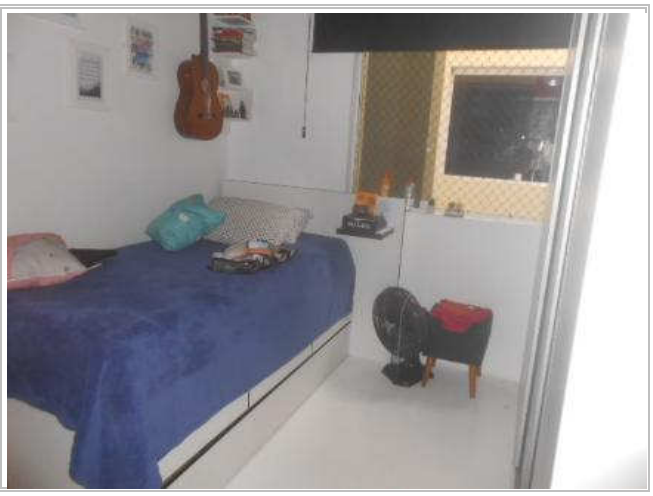
ESCRITÓRIO



DORMITÓRIO 1



BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO 2



SUÍTE 1



BANHEIRO DA SUÍTE 1

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



SUÍTE 2



BANHEIRO DA SUÍTE 2

ENGEBANC

ELEMENTOS COMPARATIVOS



INFORMANTE						**1**
CONTATO	**Imobiliária Imperium - Tel. 11 93414-7488**					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	**Rua Pedro Tezin**					
BAIRRO	**Bortolândia**		MUNICIPIO	**São Paulo**	UF	**S.P.**
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA	**205,00 m²**	ÁREA TERRENO	**150,00 m²**			
CLASSE	**Residencial**	TIPO	**Casa**	PADRÃO	**Médio**	
IDADE	**15 ano(s)**	IDADE REFERENCIAL	**80 anos**	CONSERVAÇÃO	**Entre regular e novo**	
FOC	**0,894**	INDICE LOCAL	**100,00**	02 dormitórios + 01 suíte + 06 vagas		
URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-bortolandia-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-205m2-venda-RS1100000-id-2786906233/					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	**0,90**	**VALOR**	**R$ 1.100.000,00**			



INFORMANTE						**2**
CONTATO	**Remax Mamede - Tel. 11 2991-6300**					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	**Rua Pedro Tezin, 82**					
BAIRRO	**Bortolândia**		MUNICIPIO	**São Paulo**	UF	**S.P.**
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA	**188,00 m²**	ÁREA TERRENO	**190,00 m²**			
CLASSE	**Residencial**	TIPO	**Casa**	PADRÃO	**Médio Baixo**	
IDADE	**25 ano(s)**	IDADE REFERENCIAL	**80 anos**	CONSERVAÇÃO	**Regular**	
FOC	**0,785**	INDICE LOCAL	**100,00**	03 dormitórios + 01 suíte + 02 vagas		
URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-bortolandia-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-188m2-venda-RS750000-id-2793627216/					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	**0,90**	**VALOR**	**R$ 750.000,00**			



INFORMANTE						**3**
CONTATO	**Lello Vendas - Tel. 11 3018-0000**					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	**Rua Doutor Mário Santalúcia, 63**					
BAIRRO	**Bortolândia**		MUNICIPIO	**São Paulo**	UF	**S.P.**
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA	**220,00 m²**	ÁREA TERRENO	**125,00 m²**			
CLASSE	**Residencial**	TIPO	**Casa**	PADRÃO	**Médio Baixo**	
IDADE	**30 ano(s)**	IDADE REFERENCIAL	**80 anos**	CONSERVAÇÃO	**Regular**	
FOC	**0,736**	INDICE LOCAL	**100,00**	03 dormitórios + 01 suíte + 02 vagas		
URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-parque-casa-de-pedra-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-149m2-venda-RS720000-id-2752107/					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	**0,90**	**VALOR**	**R$ 720.000,00**			



INFORMANTE						**4**
CONTATO	**Lopes Condessa - Tel. 11 95246-9576**					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	**Rua Gabriel José Rodrigues, 151**					
BAIRRO	**Bortolândia**		MUNICIPIO	**São Paulo**	UF	**S.P.**
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA	**163,00 m²**	ÁREA TERRENO	**180,00 m²**			
CLASSE	**Residencial**	TIPO	**Casa**	PADRÃO	**Médio**	
IDADE	**25 ano(s)**	IDADE REFERENCIAL	**80 anos**	CONSERVAÇÃO	**Regular**	
FOC	**0,785**	INDICE LOCAL	**100,00**	02 dormitórios + 01 suíte + 02 vagas		
URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-tremembe-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-163m2-venda-RS695000-id-2743727699/					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	**0,90**	**VALOR**	**R$ 695.000,00**			



INFORMANTE						**5**
CONTATO	**IJR Imóveis - Tel. 11 2364-0652**					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	**Rua Carlos Aprile**					
BAIRRO	**Bortolândia**		MUNICIPIO	**São Paulo**	UF	**S.P.**
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA	**122,00 m²**	ÁREA TERRENO	**150,00 m²**			
CLASSE	**Residencial**	TIPO	**Casa**	PADRÃO	**Médio**	
IDADE	**20 ano(s)**	IDADE REFERENCIAL	**80 anos**	CONSERVAÇÃO	**Regular**	
FOC	**0,830**	INDICE LOCAL	**100,00**	02 dormitórios + 01 suíte + 02 vagas		
URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-bortolandia-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-122m2-venda-RS604000-id-2570439881/					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	**0,90**	**VALOR**	**R$ 604.000,00**			

ANEXO IV - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS



ENGEBANC

SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS					
ENDEREÇO	*Rua Manuel Leitão Avilez, 129*				
BAIRRO	*Bortolândia*	MUNICIPIO	*São Paulo*	UF	*S.P.*
CLASSE	*Residencial*	TIPO	*Casa*	PADRÃO	*Médio*

INFORMAÇÕES GERAIS			
ÁREA CONSTRUÍDA	*300,00 m²*	ÁREA DE TERRENO	*187,50 m²*
SITUAÇÃO	*Condomínio*	IDADE	*20 anos*
CONSERVAÇÃO	*Regular*	IDADE REFERENCIAL	*80 anos*
INDICE LOCAL	*100,00*	FOC	*0,830*

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R$)	F. fonte	Valor 2 (R$)	Construção	Terreno	R$ / m²	Fpc	F terr	Ftr	Foc	Fa	F extra	Homog
1	R$ 1.100.000,00	0,90	R$ 990.000,00	205,00	150,00	R$ 4.829,27	1,00	1,13	1,00	0,93	0,95	1,00	R$ 4.810,98
2	R$ 750.000,00	0,90	R$ 675.000,00	188,00	190,00	R$ 3.590,43	1,25	0,99	1,00	1,06	0,94	1,00	R$ 4.444,64
3	R$ 720.000,00	0,90	R$ 648.000,00	220,00	125,00	R$ 2.945,45	1,25	1,24	1,00	1,13	0,93	1,00	R$ 4.771,44
4	R$ 695.000,00	0,90	R$ 625.500,00	163,00	180,00	R$ 3.837,42	1,00	1,07	1,00	1,06	0,93	1,00	R$ 4.037,14
5	R$ 604.000,00	0,90	R$ 543.600,00	122,00	150,00	R$ 4.455,74	1,00	1,19	1,00	1,00	0,89	1,00	R$ 4.727,14

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR PARA TRATAMENTO POR FATORES

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA

GRAU III	GRAU II	GRAU I
< = 30%	< = 40%	< = 50%

Intervalo de confiabilidade	11,54%
Grau de Precisão	III
Grau de Fundamentação	GRAU II

CÁLCULOS

Média Aritmética		R$ 4.558,27
Limite superior		R$ 5.925,75
Limite inferior		R$ 3.190,79
Média Saneda		R$ 4.558,27
Desvio Padrão		R$ 324,92
Coeficiente de variação		7,13%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	5,45%	R$ 4.806,83
Inferior	-5,45%	R$ 4.309,70

Valor Total do Imóvel **R$ 1.370.000,00**

FATORES

Fpc	Fator Padrão Construtivo	Corrige os diferentes padrões construtivos das amostras (Médio - Médio Baixo - Baixo - Alto - Luxo)
Fterr	Fator Terreno	Corrige a diferença da metragem dos terrenos das amostras relativamente ao terreno avaliando
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Foc	Fator Obsolecência e Conservação	Corrige pelo método Ross Reidecke a idade e conservação das amostras
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
Fextra	Fator Extra	

ENGEBANC

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - COMPARATIVOS DE DADOS DO MERCADO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade minima 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 e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as caracteristicas dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
			SOMATÓRIA		8

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Minimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA	11,54%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU III

ENGEBANC

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

			DATA DA VISITA:	23/abr
1.	***DADOS GERAIS DO IMÓVEL***			
	1.1	Identificação do imóvel: ***RED ASSET - SINALEX***		
	1.2	Endereço: ***Rua Manuel Leitão Avilez, 129***		
		Cidade: ***São Paulo***	UF:	***S.P.***
	1.3	Uso Atual do Imóvel: ***Residencial***	Uso Pretendido: ***Residencial***	
	1.4	Existe indústria no local? ☐ Sim ☑ Não		
		Nome da indústria:		
		Ramo de atividade:		
	1.5	Coordenadas Geográficas: ***23º 45` 46.86" S / 46º 59` 65.58" O***		
	1.6	Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)? ☐ Sim ☑ Não		
	1.7	Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no **Anexo I.**		

2.	***IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO***				
	2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial atualizada de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).				
	☑ Não	☐ Sim	☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas		
	Citar as fontes consultadas:				
	Órgão Ambiental Estadual:	***CETESB/SP***			
	Órgão Ambiental Municipal:				
	Caso o imóvel esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas favor indicar "sim" na pergunta 6.1.				
	2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.				
	☑ Não	☐ Sim	Que tipo?	Quando?	
	2.3. Os logradouros que perfazem o entorno* onde está localizado o imóvel avaliado estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).				
	☑ Não	☐ Sim	Qual endereço do imóvel na vizinhança?		
	☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas				
	Citar as fontes consultadas:				
	Órgão Ambiental Estadual:	***CETESB/SP***			
	Órgão Ambiental Municipal:				
	Nota: Caso seja identificado algum imóvel no entorno do imóvel que esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas, favor indicar "sim" na pergunta 6.6.2.				
	* **Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.**				

ENGEBANC

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

3. *ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL*

3.1. Identificação de potenciais fontes de contaminação. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	**Passado**	**Presente**
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	☐	☐
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	☐	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	☐	☐
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	☐	☐
Manchas de óleo ou outros produtos químicos no solo ou piso do imóvel, odores de combustíveis, gás e/ou outras substâncias químicas.	☐	☐
Histórico de explosão, incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas.	☐	☐
Outros. Descrever:	☐	☐

Fonte de Informação:

Observações e/ou justificativas:

Nota: Caso sejam marcados Indícios de Contaminação no quadro 3.1, favor apontar "sim" na pergunta 6.1.

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

3.2. Infraestrutura:

Imóvel Avaliado	Existe	Não Existe	Não identificado visualmente
Possui caixa separadora de água e óleo?	☐	☑	☐
Possui toda área do imóvel sem solo exposto?	☐	☑	☐
Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana?	☐	☑	☐
Possui reservatório de água subterrâneo?	☐	☑	☐
Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana?	☐	☑	☐
Possui espaços subterrâneos?	☐	☑	☐
Espaços subterrâneos possuem sistema de ventilação?	☐	☑	☐

3.3. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do Imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	☐	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	☐	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	☐	☐
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:	☐	☐
Comércio. Que tipo:	☐	☐
Outros. Descrever:	☐	☐
Fontes de Informação:		
Informações e/ou justificativa:		

3.4. Informações ou observações complementares:

ENGEBANC

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

4. *ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO ENTORNO DO IMÓVEL*

4.1. Nos logradouros que perfazem o **entorno** onde está localizado o imóvel avaliando foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo ou piso, odores de substâncias químicas (combustíveis, gás e/ou outros), vazamento ou derramamento de substâncias químicas, entre outras?

☑ Não ☐ Sim

Em caso afirmativo, indicar:

4.2 No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	**Existe**	**Não Existe**	**Informação não acessível**
Indústrias? Quais?	☐	☑	☐
Mineradora? Qual?	☐	☑	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☑	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	☐	☑	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☑	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever os tipos de resíduos:	☐	☑	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, descreva no campo abaixo 'Observações e/ou justificativa'.	☐	☑	☐
Outros: Descrever:	☐	☑	☐

Fonte de Informação:

Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno?

Observações e/ou justificativas:

Nota: Caso sejam marcadas atividades do quadro 4.2 que possuam Indícios de Contaminação, na opinião do avaliador, favor apontar "sim" na pergunta 6.3.

ENGEBANC

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

5. *PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES*

5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que subsidiará o Banco para a realização de Diagnósticos e solicitação de Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

5.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

5.3 Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6. *RESUMO*

6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: ☑ Não ☐ Sim

6.2 No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

☑ Não ☐ Sim - Indique o local:

☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

☑ Não ☐ Sim - Indique o local:

Paulo Henrique Inácio, Crea 5062003272

Nome do Responsável pelo preenchimento

Engebanc Engenharia e Serviços Ltda

Nome da Empresa representada

Assinatura do responsável pelo preenchimento

69.026.144/0001-13

CNPJ da empresa representada

Normativo SARB 14/2014

Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015.

Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.

Atualizado pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020.

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.



Valide aqui
este documento

O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

S25040420334D

Certifica, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, dêles consta a matrícula do teor seguinte:

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.**0063170**-13

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 63.170 | ficha 01

São Paulo, 11 de dezembro de 19 81.

IMÓVEL: Um imóvel, constituido de um terreno designado como lote, nº 131 da quadra 4 no "PARQUE BORTOLÂNDIA" no 22º Sub distrito TUCURUVI, desta Capital, com as seguintes medidas- e confrontações; 7,50 metros de frente para a Travessa Pedro Tezin, por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados e nos fundos mede 7,50 metros, encerrando a área de ... 187,50 metros quadrados, confrontando pelo lado direito com o lote 130, pelo lado esquerdo com o lote 132 e pelos fundos com o lote 06. Sendo que os lotes com que o imóvel, objeto- do presente confronta, consiste em terrenos remanescentes,- distante 100,00 metros da Rua Pedro Tezin, lado esquerdo de quem desta se dirige para o imóvel.
Contribuinte. nº 067.451.0157-2
PROPRIETÁRIOS: PLINIO VICENTE PAGNONCELLI, e sua mulher com quem é casado pelo regime da comunhão de bens anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, com MARIA DO NASCIMENTO PAGNON- CELLI, brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados à Rua Balduina, nº 38, nesta Capital, CIC. em comum nº..... 007.726.318-91 e RG. nºs433.034-SP e 1.245.425-SP, respectivamente; VICENTE LOUNGO, e sua mulher, com quem é casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, NEUSA DE CARVALHO LUONGO, brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados à Avenida Dr. Timotéo Penteado, nº 2385, na Cidade de Guarulhos, dêste Estado, - CIC. em comum nº 051.572.268-53 e RG. nºs 1.762.107-SP e -- 2.738.833-SP, respectivamente.
TITULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 79.479, neste Registro
O Escrevente Habilitado, (Angelo Maacyr Gregolin)
O Oficial Substituto,

-.-

R. 1 - 63.170 - São Paulo, 11 de dezembro de 1.981.

- continua no verso -

(A) PROTOCOLO S25040420334D
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q9KDP-3GBQ3-FWJVA-QPJZE
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.**0063170**-13

matrícula 63.170 | ficha 01 verso

PROMITENTE VENDEDOR:PLINIO VICENTE PAGNONCELLI e sua mulher MARIA DO NASCIMENTO PAGNONCELLI; VICENTE LUONGO e sua mulher NEUSA DE CARVALHO LUONGO, já qualificados como proprietários.

PROMITENTE COMPRADOR: ARLINDO MASSAYOCHI ADASHI, brasileiro solteiro, maior, digitador, RG. nº 7.167.179-SP e do CIC/MF sob nº 846.361.578-34, residente e domiciliado à rua Valdemar Martins, nº 1064, Casa Verde nesta Capital.

TITULO: Compromisso de venda e compra.

FORMA DO TITULO: Instrumento Particular de 26 de março de 1.981.

VALOR: CR$1.875.000,00 (Hum milhão, oitocentos e setenta e cinco mil cruzeiros), pagáveis na forma constante do título, O Escrevente Habilitado, _____ (Angelo Moacyr Gregolin) O Oficial Substituto, _____

-.-

Av.02 - 63.170 - São Paulo, 31 de agosto de 1.988.
Da certidão de casamento extraida em 03 de julho de 1.982,- do termo nº 6.120, às fls. 220 do Livro B-21, pelo Cartório do Registro Civil do 23º Subdistrito-Casa Verde, desta Capital, verifica-se que ARLINDO MASSAYOCHI ADASHI casou em data supra mencionada, com PENHA APARECIDA DA CUNHA, a qual passou a adotar o nome de PENHA APARECIDA DA CUNHA ADASHI,- e adotaram o regime da comunhão parcial de bens. O Escrevente habilitado, _____ (José Roberto Lopes de Oliveira). O Oficial Maior, _____ (Nelson Amoroso)

-.-.-.-.-.-.-.-

Av.03 - 63.170 - São Paulo, 31 de agosto de 1.988.
Da certidão nº 113.284/88, expedida em 28 de julho de 1.988, pela Prefeitura do Municipio de São Paulo, verifica-se que o

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q9KDP-3GBQ3-FWJVA-QPJZE

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.**0063170**-13

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula	ficha
63.170	02

São Paulo, 31 de agosto de 1988

imóvel da matricula esta cadastrado atualmente pelo constri - buinte nº 198.088.0157-8. O Escrevente habilitado,..... (José Roberto Lopes de Oliveira). O Oficial-Maior,_____(Nelson Amoroso)

-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

AV.04 - 63.170 - São Paulo, 31 de agosto de 1.988.
Da certidão nº 103804/88-9, expedida em 26 de julho de 1.988, pela Prefeitura do Municipio de São Paulo, verifica-se que a-Travessa Pedro Tezin, passou a denominar-se atualmente Rua -- Manuel Leitão Avilez. O Escrevente habilitado,_____ (José Roberto Lopes de Oliveira). O Oficial Maior,_____ (Nelson Amoroso)

-.-.-.-.-.-.-.-.-

R.05 - 63.170 - São Paulo, 31 de agosto de 1.988.
CEDENTE: ARLINDO MASSAYOSHI ADASHI, que também é conhecido -- por ARLINDO MASSAYOSCHI ADASHI, operador de computador, assis tido de sua mulher com quem é casado pelo regime da comunhão-parcial de bens, na vigencia da Lei nº 6.515/77, PENHA APARE-CIDA DA CUNHA ADASHI, digitadora, brasileiros, RG nºs 7.167 . 179-SSP/SP e 8.461.104-SSP/SP, respectivamente, inscritos no-CPF sob nº 846.361.578-34, residentes e domiciliados nesta Ca pital, à Rua Frei Caneca, nº 180, apto. 63.
CESSIONÁRIA: RITA DE CASSIA PITÉRI, brasileira, solteira, --- maior, secretária, RG nº 11.199.732-SSP/SP e CPF nº 045.144 . 608-93, residente e domiciliada nesta capital, à Rua Comenda-dor Armando Pereira, nº 431.
TITULO: CESSÃO.
FORMA DO TITULO: Instrumento Particular de 14 de julho de ... 1.988.
VALOR: CZ$ 500.000,00 (Quinhentos mil cruzados). O Escrevente habilitado (José Roberto Lopes de Oliveira). O Oficial Maior,_____ (Nelson Amoroso)

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q9KDP-3GBQ3-FWJVA-QPJZE

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.**0063170**-13

matrícula 63.170 | ficha 02 verso

AV.-06- 63.170 - São Paulo, 18 de julho de 2001.
Do Ofício nº 971/01/jmj/CP, datado de 12 de julho de 2001, -- subscrito e assinado pela Escrivã Diretora do 1º Ofício, por ordem do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara, ambos de Registros - Públicos desta Capital, extraído dos respectivos autos nº ... 000.01.072724-8 - Pedido de Providências, requerido pela Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, consta que, **VICENTE LUONGO** (RG. nº 1.762.107, CPF. nº 051.572.268-00), está com seus - - bens **INDISPONÍVEIS.** A Escrevente autorizada, ...- (Regina Célia Scarpelini). O Oficial - Substituto,

.-.-.-.-.-.-.-

AV. 07 - 63.170 - São Paulo, 12 de novembro de 2003.
Do Ofício nº 2425/2003, datado de 17 de outubro de 2003, subscrito e assinado pela Escrivã Diretora do 1º Ofício, por ordem do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara, ambos de Registros Públicos desta Capital, extraído dos respectivos autos Processo nº 000.01.072724-8- CP 405- Ped. Providências, requerido pela Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, foi determinado a **desconstituição** da indisponibilidade decretada nos autos da Ação Civil Pública nº 2378/2000, pelo Juízo de Direito do Foro Distrital de Arujá/SP., **não** mais prevalecendo o gravame objeto - da AV.06 . A Escrevente autorizada, (Regina Célia Scarpelini). O Oficial Substituto,

Av.08 - 63.170 - São Paulo, 23 de setembro de 2010.
(prenotação nº 601.849 - 13/09/2010)
Da escritura de 1º de setembro de 2010, do 2º Tabelião de Notas da Comarca de Guarulhos, deste Estado, Livro 1359,

Continua na ficha 003

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q9KDP-3GBQ3-FWJVA-QPJZE

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.**0063170**-13

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

MATRÍCULA	FICHA
63.170	003

São Paulo, 23 de Setembro de 2010

folhas 002/006, instruída com a certidão de casamento extraída em 27 de agosto de 1987, do termo nº 32348, folhas 42 do livro B-114, pelo Cartório do Registro Civil do 8º Subdistrito-Santana desta Capital, consta que nos termos da sentença proferida pelo MM Juiz de Direito da 4ª Vara da Família e Sucessões do Forum Regional I Santana desta Capital, datada de 15 de abril de 1987, que transitou em julgado, foi homologada a separação consensual do casal VICENTE LUONGO e NEUSA DE CARVALHO LUONGO, voltando a mulher a usar o nome de solteira, ou seja, NEUSA DE CARVALHO. O Escrevente autorizado, (Walter Vicente). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

R.09 - 63.170 - São Paulo, 23 de setembro de 2010.
(prenotação nº 601.849 - 13/09/2010)
CEDENTE: RITA DE CÁSSIA PITERI, RG nº 11.199.732-SSP/SP, CPF nº 045.144.608-93, brasileira, solteira, maior, secretária, residente e domiciliada na Rua Comendador Armando Pereira nº 431, nesta Capital,
CESSIONÁRIA: TRANSTUR S.F.A. LTDA ME, CNPJ nº 01.518.798/0001-20, com sede na Rua Manoel Leitão Avilez nº 187, bairro de Bortolândia, nesta Capital.
TÍTULO CESSÃO
FORMA DO TÍTULO: Escritura de 1º de setembro de 2010, do 2º Tabelião de Notas da Comarca de Guarulhos, deste Estado, Livro 1359, folhas 002/006.
VALOR: R$ 167.000,00 (cento e sessenta e sete mil reais). O Escrevente autorizado, (Walter Vicente). O Oficial Substituto, (Nelson

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q9KDP-3GBQ3-FWJVA-QPJZE

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.**0063170**-13

MATRÍCULA 63.170 | FICHA 003 VERSO

Amoroso).

R.10 - 63.170 - São Paulo, 23 de setembro de 2010.
(prenotação nº 601.849 - 13/09/2010)
TRANSMITENTES: O espólio de PLÍNIO VICENTE PAGNONCELLI, representado por sua inventariante Maria do Nascimento Pagnoncelli, RG nº 1.245.425-SSP/SP, CPF nº 007.726.318/91, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada na Rua João Ramalho nº 278, apartamento 61, nesta Capital, autorizado por Alvará Judicial mencionado no título e; VICENTE LUONGO, do comércio, RG nº 1.762.107/SSP/SP, CIC nº 051.572.268/53; NEUSA DE CARVALHO que no estado civil de casada se chamava Neusa de Carvalho Luongo, do lar, RG nº 2.738.833-SSP/SP, CPF nº 103.747.788/09, brasileiros, separados judicialmente entre si, residentes e domiciliados na Cidade de Guarulhos, deste Estado, onde mantém endereço comum á Fazenda Continental, no Município de Getulina, neste Estado.
ADQUIRENTE: TRANSTUR S.F.A. LTDA ME, já qualificada.
TÍTULO: VENDA E COMPRA.
FORMA DO TÍTULO: Escritura de 1º de setembro de 2010, do 2º Tabelião de Notas da Comarca de Guarulhos, deste Estado, Livro 1359, folhas 002/006.
VALOR: R$ 167.000,00 (cento e sessenta e sete mil reais), sendo de R$ 0,18 o valor da venda que cumpre o compromisso constante do R.01 e R.05 desta matrícula. O Escrevente autorizado, (Walter Vicente). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Continua na ficha 004

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q9KDP-3GBQ3-FWJVA-QPJZE

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.**0063170**-13

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA	FICHA
63.170	004

São Paulo, 05 de Novembro de 2018

Av.11 - 63.170 - São Paulo, 5 de novembro de 2018. (prenotação nº. 840.449 - 18/10/2018). Da escritura de 27 de agosto de 2018, do 1º Tabelião de Notas da Comarca de Guarulhos, deste Estado, Livro nº 1121, Páginas 113/115;e Ata Retificativa de 28 de agosto de 2018, das mesmas Notas, Livro nº 1121, Página 181, verifica-se que, a proprietária, TRANSTUR S.F.A. LTDA ME, passou a denominar-se TRANSTUR S.F.A. TRANSPORTES E LOCAÇÃO LTDA ME, conforme prova instrumento particular de 11 de março de 2011, registrado sob nº 194.369/11-0, em 25 de maio de 2011, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP. A Escrevente autorizada (Luzia Antonia Abelini). O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

R.12 - 63.170 - São Paulo, 5 de novembro de 2018. (prenotação nº. 840.449 - 18/10/2018). TRANSMITENTE: TRANSTUR S.F.A. TRANSPORTES E LOCAÇÃO LTDA ME, CNPJ Nº 01.518.798/0001-20, com sede localizada à Rua Manuel Leitão Avilez, nº 187, Bortolândia, nesta Capital. (Certidão Negatiba de Débitos relativos aos Tibutos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, valida para as finalidade previstas no artigo 47 da Lei nº 8.212 de 24/07/1991, e com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº1.751 de 02/10/2014, sob nº 9D89.029D.4581.8EAF, emitida aos 24 de agosto de 2018, mencionada no título) ADQUIRENTE: ALECSANDRO APARECIDO DE JESUS CORDEIRO, brasileiro, empresário, RG nº 42.209.240-X-SSP/SP, CPF nº

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q9KDP-3GBQ3-FWJVA-QPJZE

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.**0063170**-13

MATRÍCULA 63.170 | FICHA 004 VERSO

327.198.878-11, casado sob o regime da separação total de bens, conforme escritura de pacto antenupcial, registrada sob nº 3.843, no Livro 3 - Registro Auxiliar, no 2º Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, deste Estado, com LUCIANA SOUZA CORDEIRO, brasileira, empresária, RG nº 28.264.147-SSP/SP, CPF nº 260.237.598-58, residente e domiciliado à Rua Carlos Aprile, nº 129, Bortolândia, nesta Capital.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 27 de agosto de 2018, do 1º Tabelião de Notas da Comarca de Guarulhos, deste Estado, Livro nº 1121, Páginas 113/115;e Ata Retificativa de 28 de agosto de 2018, das mesmas Notas, Livro nº 1121, Página 181.

VALOR: R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). A Escrevente autorizada, (Luzia Antonia Abelini). O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

#MD5:36DC81B5D8AA6662755CA91B1A9C79D5#

R.13 - 63.170 - São Paulo, 27 de abril de 2020.

PRENOTAÇÃO nº. 883.341 - 24/04/2020

TRANSMITENTE: ALECSANDRO APARECIDO DE JESUS CORDEIRO, brasileiro, empresário, RG nº 42.209.240-X-SSP/SP e CPF/MF nº 327.198.878-11, casado sob o regime da separação total e absoluta de bens, conforme escritura de pacto antenupcial lavrada no 1º Tabelião de Notas da cidade de Guarulhos, deste Estado, aos 29/04/2014 (livro 928, páginas 110), registrada sob nº 3.843, no Livro 3 - Registro Auxiliar, no 2º Registro de Imóveis da Comarca

Continua na ficha 005

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q9KDP-3GBQ3-FWJVA-QPJZE

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.**0063170**-13

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA	FICHA
63.170	005

São Paulo, 27 de Abril de 2020

de Guarulhos, deste Estado, com LUCIANA SOUZA CORDEIRO, brasileira, empresária, RG nº 28.264.147-6-SSP/SP e CPF/MF nº 260.237.598-58, residente e domiciliado à Rua Carlos Aprile, nº 129, Bortolândia, nesta Capital.

ADQUIRENTE: SAIYAJIN INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ/MF nº 35.750.281/0001-84, com sede localizada na Avenida Nossa Senhora do Ó nº 865, Conjunto 1410, Limão, nesta Capital.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 26 de março de 2020, do 1º Tabelião de Notas da cidade e comarca de Guarulhos, deste Estado, Livro nº 1181, fls. 373/375.

VALOR: R$314.713,00 (trezentos e quatorze mil, setecentos e treze reais).

O escrevente autorizado, José Júlio Leite. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

(SELO DIGITAL 1112523210000000431302200)

#MD5:98D953D2706E756634C27A031716F5F2#

ESPAÇO EM BRANCO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q9KDP-3GBQ3-FWJVA-QPJZE

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Nada Mais consta com relação ao (s) imóvel (is) da (s) Matrícula certificada (s) com referência a alienações e constituições de ônus reais ou pessoais reipersecutórias, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 10/04/2025, além do que foi integralmente nela (s) noticiados (s). O referido em forma reprográfica, nos termos do §1º. do Artigo 19º. da Lei nº. 6015 de 31/12/1973, é verdade e dá fé. São Paulo, 15/04/2025. Eu, (Patricia Silveira Santos), auxiliar, a digitei. Eu, (Marcos Roberto Teixeira), escrevente autorizado, procedi as buscas e verificações, e a subscrevo.(A presente certidão é expedida e assinada eletronicamente, conforme artigos 217, da Lei 10.406/2002 e 161 da Lei 6.015/73 e Medida Provisória n. 2.200 de 28/06/2001.)

15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital **ROSVALDO CASSARO** **Oficial** **PAULO ADEMIR MONTEIRO** **Oficial Substituto** **(art.20 § 5º. Lei 8935/94)** **José Odival Figueiredo Malheiros** **Edson Souza da Silva** **Karina Zuleika Cabreira** **Oficiais Substitutos** **(art.20 § 1º. e § 4º. Lei 8935/94)** **Romeu Alves da Silva** **José Júlio Leite** **Escreventes Autorizados** **(art.20 § 3º. Lei 8935/94)** Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 3º. Andar São Paulo/SP - Telefone (11)3120-9884	**15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital** Oficial R$ 44,20 Estado R$ 12,56 Sec. Fazenda R$ 8,60 Reg. Civil R$ 2,33 Trib. Justiça R$ 3,03 Min. Público R$ 2,12 Município R$ 0,90 Total R$ 73,74 **SELAGEM RECOLHIDA NA GUIA 15/04/2025**

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."

Selo Digital 1112523C30000002084653252 consulte em https://selodigital.tjsp.jus.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q9KDP-3GBQ3-FWJVA-QPJZE

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar