Verità

Engenharia Legal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5[illegible]

Verità
Engenharia Legal

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO – VENDA

SOLICITANTE: TJSP, 8ª Vara Cível do Foro Central / SP

PROCESSO DIGITAL: 1063550-40.2023.8.26.0100

CLASSE / ASSUNTO: Execução de Título Extrajudicial / Despesas Condominiais

EXEQUENTE: Condominio Edifício Eugênio Center

EXECUTADA: Tricury Empreendimentos S/C Ltda

IMÓVEL: Conjunto comercial 53, Edifício Eugênio Center, Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 739, Bela Vista, São Paulo, CEP 01403-001

MÊS DE REFERÊNCIA: Novembro de 2025

PERITO AVALIADOR: Eng.º LUIZ FELIPE PEDÃO
Duplo diploma Escola Politécnica da USP – École des Ponts ParisTech
Graduando na Faculdade de Direito do Largo São Francisco
CREA-SP 507.066.8327
Cel.: (11) 97160-6402

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE PEDAO e recebido em 28/10/2025 às 15:35:59 e protocolado em 28/10/2025 às 15:35:59 sob o número WMU25422006059000
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063550-40.2023.8.26.0100 e código 5C0A7E72.

Verità
Engenharia Legal

1. OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o **JUSTO VALOR DE VENDA** do imóvel descrito na matrícula de número 133.793 do livro nº 2 do 4º CRI de São Paulo (fls. 144-153).

O imóvel será avaliado de acordo com o Método de Comparação Direta de Dados de Mercado, seguindo as diretrizes da NBR 14.653, por regressão estatística.

O trabalho é referido a outubro de 2025 e foi elaborado por solicitação do **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 8ª Vara Cível**.

Quanto à vistoria pericial, este Perito compareceu ao Edifício Eugênio Center em 11/11/2025, na parte da manhã, mas não foi recebido por representantes de qualquer das partes. O zelador, Sr. Valdemiro, também não estava ciente da vistoria, tampouco os inquilinos do conjunto avaliando, unidade 53. A responsável pela locação atual da unidade, Mônica Vasconcelos da Cruz, não permitiu entrada no conjunto para registro fotográfico.

Entretanto, o zelador permitiu acesso a uma das unidades que está sendo comercializada no edifício, a unidade 93, que possui a mesma configuração espacial da unidade 53, e será utilizada como padrão de comparação para realização da vistoria.

Tendo em vista a finalidade judicial deste laudo, o grau de fundamentação e precisão almejados são Grau II.

2. VALORES FINAIS ENCONTRADOS

$$\textbf{VALOR DE VENDA} = R\$\ 357.137,52$$

3. METODOLOGIA

Considerações Gerais Sobre a Técnica de Avaliações

A fim de facilitar a compreensão da técnica de avaliações, são esclarecidos a seguir alguns conceitos e definições pertinentes.

A melhor técnica de avaliação baseia-se na experiência do avaliador, mas há regras científicas que o avaliador não pode dispensar.

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor de um imóvel, convindo, sempre que possível, não se

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063550-40.2023.8.26.0100 e código 5C07E702.

ater a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores "custo" e "utilidade", este especialmente porque valor decorre da utilidade.

STANLEY L. McMICHAEL, em seu *Tratado de Transación*, afirma:

"Os avaliadores de propriedades imobiliárias não têm o dom da profecia e será útil recorrer-se a eles para que estimem o valor puramente especulativo da propriedade, muito embora seja frequente desejar o proprietário precisamente este tipo de informações, especialmente quando se tem em vista uma transação.

Valor, Custo e Preço

As palavras **VALOR** e **CUSTO**, bem como **PREÇO**, têm significados distintos: PREÇO é a quantia paga pelo comprador ao vendedor e CUSTO é o preço pago mais todas as outras despesas que incorre o comprador na aquisição da propriedade.

O custo da propriedade não é necessariamente igual ao seu valor, embora o custo seja uma prova de valor; por outro lado, na investigação de valor de uma propriedade procura-se conhecer tanto o custo original quanto o custo de reprodução.

A palavra VALOR tem muitos sentidos: diversos elementos modificadores e as definições a seguir, baseadas no livro Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações, de autoria do engenheiro Sérgio Antonio Abunahman, mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações.

VALOR DE MERCADO é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado, e um comprador desejoso de comprar, também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

VALOR DE REPOSIÇÃO é aquele valor da propriedade determinado na base do que ela custaria (normalmente aos preços correntes de mercado) para ser substituída por outra igualmente satisfatória.

VALOR RENTÁBIL é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras, segundo prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes e nas tendências dos negócios.

A Suprema Corte da Califórnia, EUA, assim definiu o valor venal:

VALOR VENAL ou de mercado é o maior preço em dinheiro que produziria a terra se fosse posta à venda no mercado, por tempo razoável, para encontrar comprador que a adquirisse, com pleno conhecimento de todos os usos e finalidades a que se adapta e a que pode ser submetida.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CARNEIRO RODRIGUES e foi protocolado em 18/02/2026 às 15:35:59 sob o número WMU22642260059930
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07AE72.

Verità
Engenharia Legal

Técnica de Avaliação

De acordo com a norma vigente, a saber a norma da ABNT NBR 14.653-2 e a norma sobre avaliações imobiliárias do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), na avaliação de imóveis urbanos, poderão ser utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos classificam-se em:

- Método comparativo (comparação de vendas ou ofertas)
- Método de custo (custo de reprodução ou evolutivo)

Os métodos indiretos classificam-se em:

- Método de capitalização ou comparação de rendas
- Método residual ou de máximo aproveitamento eficiente (involutivo)

Primeiramente, o avaliador terá que verificar o fim a que se destina o estudo – se é para alienação, hipoteca, taxação, inventário, desapropriação, reavaliação de ativo etc. -, pois poderão surgir valores diversos dependendo do enfoque do problema.

O objetivo da avaliação é encontrar a tendência central ou média ponderada do mercado, indicada por importantes transações imobiliárias e, para alcançar isso, o avaliador fica subordinado ao seguinte esquema de trabalho:

- Procurar referências de vendas ou de rendas de propriedades comparáveis;
- Atualizar os valores das propriedades considerando as diferentes épocas de transações;
- Comparar as propriedades de referência com a propriedade que está sendo avaliada através do método mais adequado ao caso:
    - Comparação direta – reduzir ao mesmo denominador, ajustando as diferenças de tamanho, qualidade, localização, época de transação ou de oferta, estado de conservação etc.
    - Comparação indireta – comparar as rendas e aplicar a taxa de capitalização à renda da propriedade sob avaliação
    - Pesquisar a tendência central ou média ponderada dos resultados obtidos para chegar-se finalmente ao VALOR.

Método de Comparação de Vendas ou Ofertas

Esse método – também chamado de Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – é uma técnica na qual a estimativa de valor de mercado é obtida sobre preços pagos em

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CARNEIRO DE ALMEIDA e RICARDO LUIZ PEREIRA DE ALMEIDA em 28/02/2026 às 15:35:59 e foi protocolado em 01/03/2026 às 15:35:59 sob o número WMU22642206059000
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C0A7E72.

transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades vendidas.

A segurança dessa técnica depende:

- Do grau de comparabilidade de cada propriedade com aquela sob avaliação;
- Da época ou data da venda ou oferta;
- Da verificação das condições de venda;
- Da ausência de condições fora do comum afetando a transação.

4. RESSALVAS E PRINCÍPIOS

O presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam análises, opiniões e suas conclusões;
- Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;
- O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;
- O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;
- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens que são objeto desta avaliação;
- A titulação do imóvel não foi examinada, sendo considerada perfeita e livre de quaisquer ônus ou gravame.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07AE702.

5. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO E IMÓVEL AVALIANDO

5.1 Do Logradouro

A Alameda Joaquim Eugênio de Lima localiza-se no bairro Jardim Paulista, Município de São Paulo/SP, com enquadramento postal principal CEP 01403-001. Trata-se de via coletora de média capacidade, integrante da malha estruturante da região central-oeste da cidade, conectando-se entre a Avenida Paulista ao norte e a Avenida São Carlos do Pinhal e a Alameda Santos ao sul, em área de elevada valorização imobiliária e relevância urbana.

O logradouro apresenta traçado retilíneo e declividade moderada, inserido em cota topográfica elevada, correspondente ao Espigão Central da cidade de São Paulo. O entorno caracteriza-se por uso misto, com coexistência de edifícios residenciais verticais de médio e alto padrão, estabelecimentos comerciais, escritórios e serviços de apoio, compondo um ambiente urbano consolidado e de média a alta densidade construtiva.

A infraestrutura urbana é completa, com sistema viário pavimentado e bem mantido, guias e sarjetas em concreto, drenagem pluvial subterrânea, passeios públicos pavimentados e parcialmente adequados às normas de acessibilidade, iluminação pública em rede aérea e subterrânea, além de redes de abastecimento de água potável, coleta e afastamento de esgoto sanitário, energia elétrica e telecomunicações. Há sinalização horizontal e vertical em conformidade com os padrões da CET, incluindo faixas de pedestres, demarcação de vagas e dispositivos de acalmamento de tráfego em pontos específicos.

O tráfego veicular é intenso, com circulação predominante de automóveis e transporte por aplicativo, além de linhas de ônibus municipais em trechos adjacentes. O estacionamento é controlado em diversos segmentos, com áreas de zona azul e pontos de carga e descarga. A via possui canteiro central ajardinado em alguns trechos e arborização viária contínua, que contribui para o conforto ambiental e a identidade paisagística do bairro.

O padrão edificado é heterogêneo, com predominância de edifícios residenciais verticais de médio a alto padrão, entre 10 e 20 pavimentos, intercalados com residências isoladas remanescentes de épocas anteriores e edifícios comerciais de menor porte. As fachadas apresentam recuos ajardinados, gradis e muros baixos, compondo uma ambiência urbana de caráter nobre e de uso misto qualificado.

O logradouro conta com vigilância privada e monitoramento eletrônico mantido por condomínios e associações locais, bem como presença rotineira da Guarda Civil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07XE172.

Metropolitana e da Polícia Militar, refletindo o perfil de segurança reforçada característico da região dos Jardins.

As imediações contam com ampla oferta de equipamentos urbanos e comunitários: escolas privadas de renome, hospitais e clínicas de alta complexidade (Hospital Sírio-Libanês, Hospital Nove de Julho), unidades de ensino superior, hotéis, agências bancárias e centros culturais situados no entorno imediato da Avenida Paulista. A rede de comércio e serviços é densa e diversificada, abrangendo alimentação, conveniência e serviços pessoais.

Sob o ponto de vista do ordenamento territorial, a Alameda Joaquim Eugênio de Lima, na latura do imóvel avaliando, insere-se em Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU, e corredores de estruturação urbana conforme a Lei nº 16.402/2016 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), com parâmetros de adensamento compatíveis com a infraestrutura existente e incentivos à fruição pública e qualificação paisagística.

Seguem fotos aéreas do Google Maps:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CARNEIRO DE OLIVEIRA e foi protocolado em 28/02/2026 às 15:35:59 sob o número WMU22642260059930
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07E702.

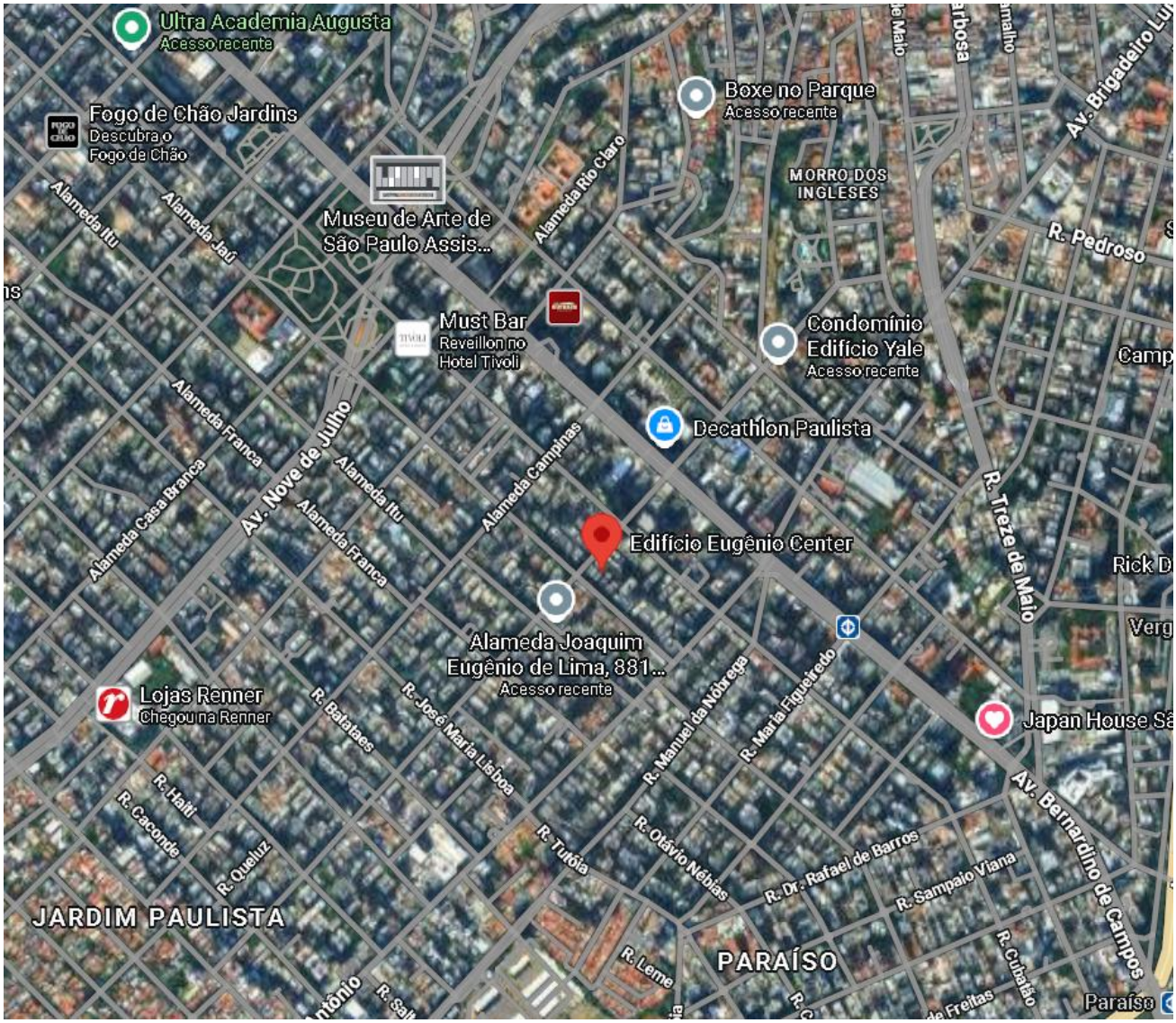


Figura 1 – Foto aérea das cercanias. Google Maps

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CLARO DE ALMEIDA e RICARDO VIANA REDDA em 28/10/2025 às 15:35:59, sob o número WMU25420065930
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07E702.

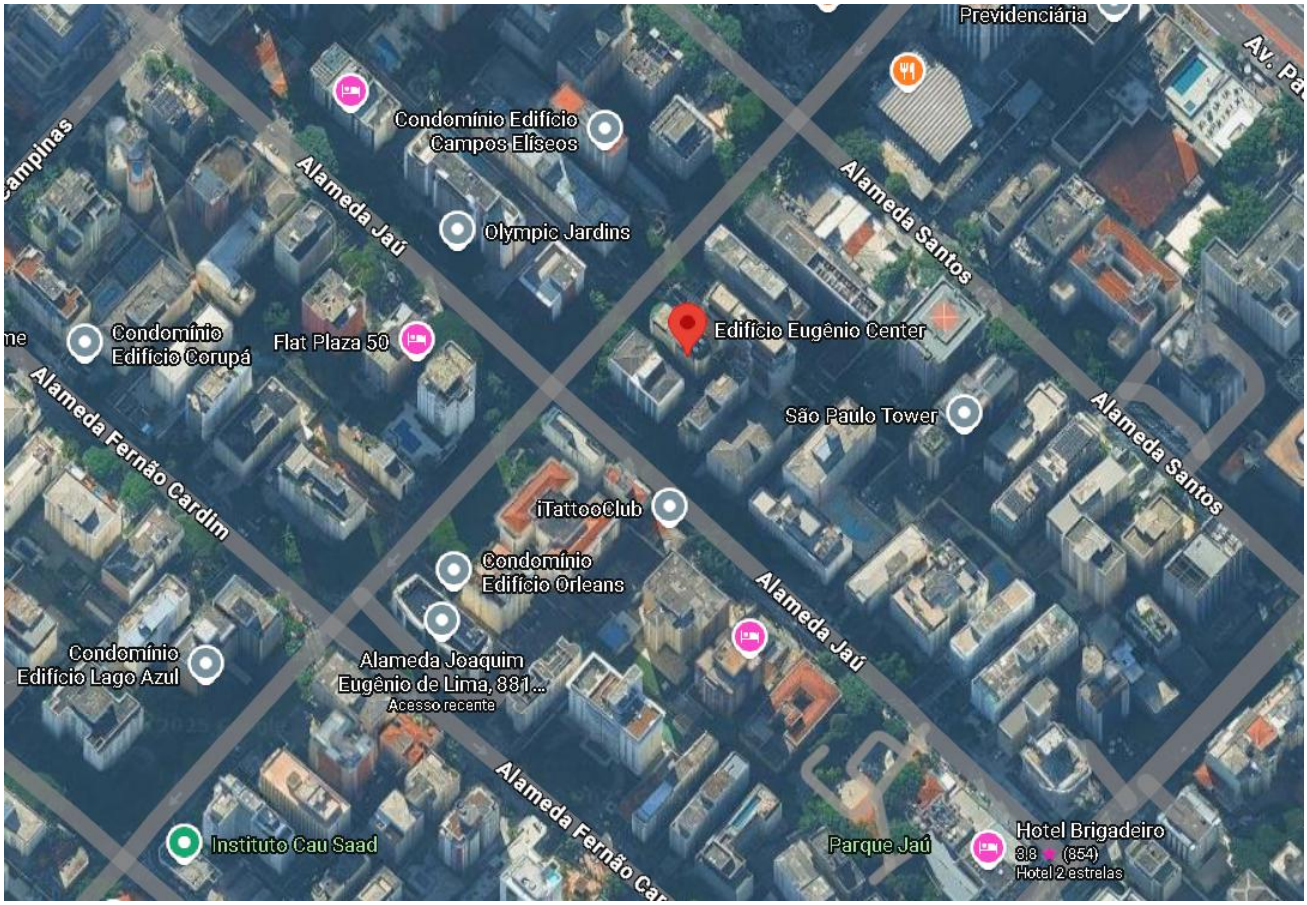


Figura 2 – Foto aérea das cercanias. Google Maps

5.2 Do Imóvel

O imóvel objeto da presente avaliação é o conjunto comercial 53 do Edifício Eugênio Center, situado na Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 739, Bela Vista, São Paulo. Encontra-se registrado sob a matrícula nº 133.793 do livro nº 2 do 4º CRI de São Paulo.

CNM 113498.2.0133793-33

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4º OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 133.793 | ficha 01

São Paulo, 19 de agosto de 1998

IMÓVEL: CONJUNTO Nº 53, localizado no 5º andar do EDIFÍCIO EUGÊNIO CENTER, situado na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 739, no 17º Subdistrito – Bela Vista, possuindo a área real privativa de 34,760m², área real comum de 47,311m² (nesta incluída a área referente a uma vaga indeterminada na garagem coletiva do empreendimento), área real total de 82,071m², fração ideal no terreno de 1,9805%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 504,00m².

Assim, a área privativa que servirá de base para a avaliação é de 34,760m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5[illegible]

Segundo certidão de dados cadastrais do imóvel, o ano da construção corrigido é 1997, e o padrão da construção, 4-C (comercial vertical de arquitetura de certa preocupação com estilo – Lei 10.235/86).

Figura 3 – Fachada do edifício

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CARNEIRO DE ALMEIDA e foi protocolado em 28/10/2025 às 15:35:59 sob o número WMU25420065930
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07E72.

Verità
Engenharia Legal

Figura 4 – Fachada do edifício

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07E72.

Figura 5 – Fachada do edifício

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CARNEIRO DA SILVA FILHO e RICARDO Araújo de Oliveira, protocolado em 28/10/2025 às 15:35:59, sob o número WMU25412260059300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07E72.

O imóvel se encontra alugado por clínica de cirurgia bariátrica (Ative Bari), tendo sido recentemente reformado, segundo a locatária:

Figura 6 – Entrada do conjunto 53

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CARNEIRO DA SILVA RODRIGUES em 28/10/2025 às 15:35:59, sob o número WMU25420100059300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07AE72.

O conjunto 53, objeto desta avaliação, como já exposto supra, não pôde ser visitado, portanto será realizada avaliação indireta com base no conjunto 93, de mesma configuração, segundo o zelador Valdemiro.

Seguem fotografias produzidas in loco do conjunto 93, no 9º andar, que se encontra vago:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C0A7E72.

Verità
Engenharia Legal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CARNEIRO DA SILVA e RECEBIDO nos autos em 28/10/2025 às 15:35:59 sob o número WMU25420260059930
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07AE72.

Verità
Engenharia Legal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5[illegible]

Verità
Engenharia Legal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CLARO DE OLIVEIRA em 28/10/2026 às 15:35:59 e protocolado em 17/10/2026 às 15:35:59 sob o número WMU22642260059930
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07AE72.

Verità
Engenharia Legal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C0A7E72.

Verità
Engenharia Legal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5[illegible]

Verità
Engenharia Legal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07E72.

Verità
Engenharia Legal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5CC7E72.

Verità
Engenharia Legal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5[illegible]

Verità
Engenharia Legal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CLARO DE OLIVEIRA e RICARDO Arcaro Bruno, protocolado em 17/10/2025 16:35:55 e juntado aos autos em 28/10/2025 16:35:59 - anexo
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5CC7E72.

Verità
Engenharia Legal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5[illegible]

Verità
Engenharia Legal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERRARI DE OLIVEIRA e RODRIGO DE OLIVEIRA FERRARI em 28/10/2025 às 15:35:59, sob o número WMU22542206059930
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07AE72.

Verità
Engenharia Legal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CARNEIRO DA SILVA e RICARDO Araújo Dubas Junior, protocolado em 17/10/2025 às 15:35:59 e cadastrado sob o número WMU22542260059930
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07AE72.

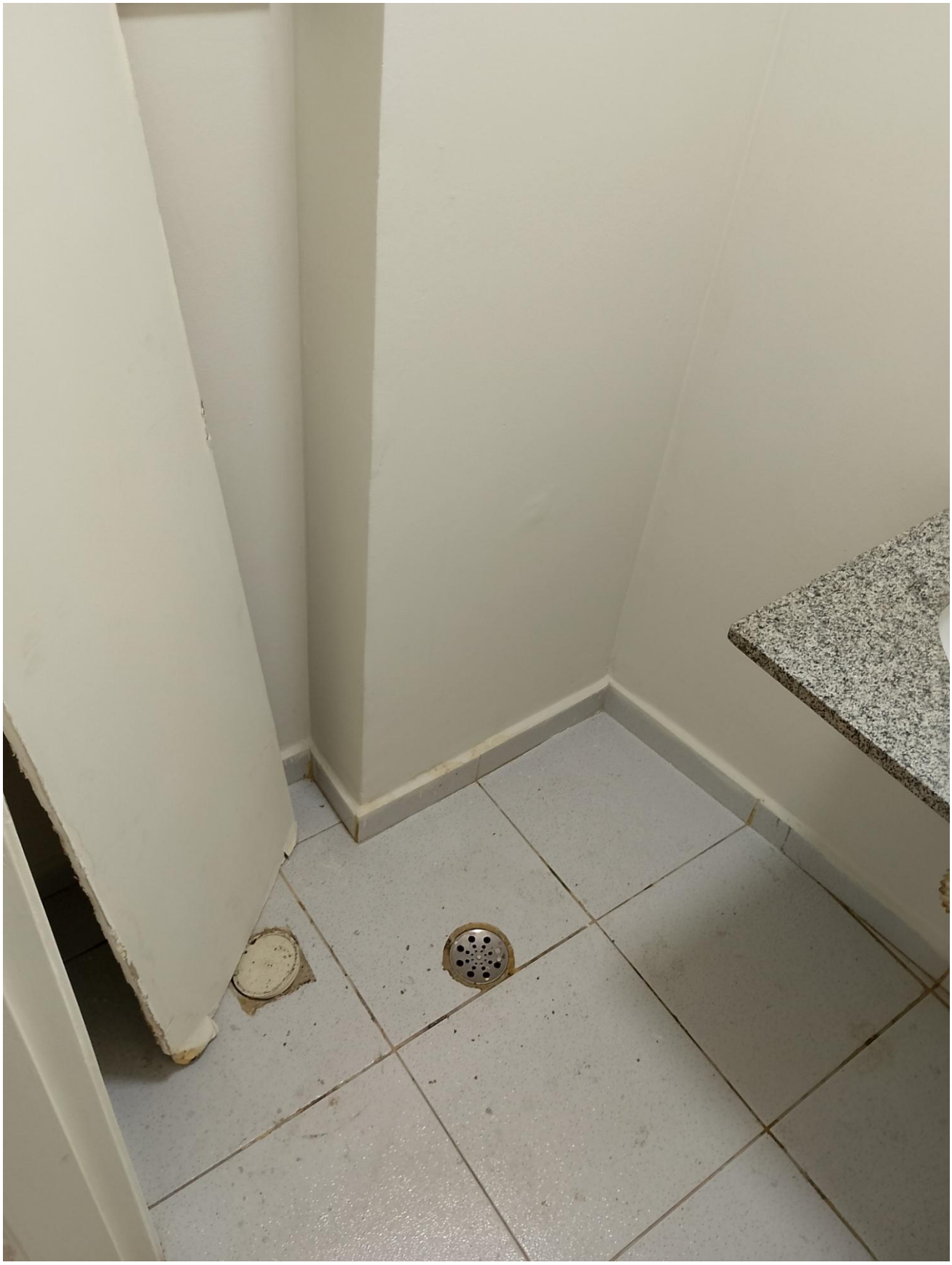
Verità
Engenharia Legal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERRARI DA SILVA e RICARDO ALVES DE OLIVEIRA em 28/10/2025 às 15:35, sob o número WUMU25420060593000
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07E72.

Verità
Engenharia Legal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CARNEIRO DA CUNHA e outro em 28/10/2025 às 15:35:59 e foi protocolado em 17/11/2025 às 15:35:59 sob o número WMU25411000059
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C0A7E72.

Verità
Engenharia Legal



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CELANO FERREIRA e RONALDO RAYES.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5YC07E72.

Verità
Engenharia Legal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CARNEIRO DA SILVA e RECIBA Arquitetura e Construções Ltda, protocolado em 17/08/2026 às 15:35:55 sob o número WMU22642260065930
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063550-40.2023.8.26.0100 e código 5C07AE72.

Verità
Engenharia Legal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5[illegible]

Verità
Engenharia Legal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CLARO DE ALMEIDA e RONALDO CHIBA, em 28/10/25 às 15:35, sob o número WMU25420065930
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07E72.

Verità
Engenharia Legal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CARNEIRO DA SILVA FERREIRA e foi protocolado em 28/10/2025 às 15:35:59 sob o número WMU25410065930
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07E72.

Verità
Engenharia Legal

Feita a descrição do imóvel avaliando, passamos à avaliação em si.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5[illegible]

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação do valor de mercado do imóvel será realizada pelo método comparativo de dados de mercado, através de inferência por regressão estatística.

Foi realizada exaustiva pesquisa de mercado na região de influência do imóvel avaliando, verificando ofertas de venda e/ou vendas efetuadas, tratadas pelo método comparativo com regressão estatística, procurando-se restringir o rol de imóveis paradigmas a amostras o mais semelhantes o possível ao imóvel avaliando.

6.1 Avaliação por regressão estatística

6.1.1 Da metodologia

A análise de regressão consiste na aplicação de métodos estatísticos para interpretar o comportamento das variáveis que influenciam na formação do valor, ou seja, como as variáveis independentes atuam na determinação da variável dependente.

No caso avaliatório, a inferência estatística permite o estudo do comportamento de uma variável (dependente) em relação às outras (independentes), responsáveis pela sua formação, que podem ser de natureza quantitativa (área, frente, etc.) ou qualitativa (padrão, vocação, idade aparente, etc.).

Através desta análise, busca-se a orientação de como cada atributo está influenciando na formação do valor, podendo concluir se os atributos testados são ou não importantes na formação do valor, como se comportam na composição do modelo e o seu grau de confiabilidade.

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão é estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CARNEIRO DE OLIVEIRA e foi protocolado em 18/10/2023 às 15:35:59 sob o número WMU22542306059930
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07AE702.

conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados."

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), a seguir reproduzidos:

"9.2.1 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1.

Item	Descrição	Grau	**Grau**	Grau
		III	**II**	I
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
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	10%	**20%**	30%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CARNEIRO DA CUNHA e foi protocolado em 17/10/2025 às 15:35:59 sob o número WMU25420065930
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C0A7E72.

	bicaudal)			
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	**2%**	5%

Tabela 1 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

9.2.1.2 É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes: conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação; conversão de valores para moeda nacional na data de referência da avaliação; conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado; incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

9.2.1.3 É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.1

9.2.1.4 Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

9.2.1.5 O engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

9.2.1.6 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na Tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;

b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CELLA ARAUJO e RICARDO HIDEKI TAKAHASHI, protocolado em 17/10/2025 16:35:35 sob o número WMU25101605930
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C0A7E72.

c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

9.2.1.6.1 No caso de amostras homogêneas, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades: serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade; será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão."

Graus	*III*	*II*	*I*
Pontos Mínimos	*16*	*10*	*6*
Itens obrigatórios	*2,4,5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II*	***2,4,5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I***	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Descrição	Grau		
	III	**II**	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	**≤40%**	≤50%
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.			

Tabela 3 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

6.1.2 Variáveis utilizadas no modelo

A variável que gostaríamos de descobrir para o imóvel avaliando, objetivo deste laudo, é o valor de venda em R$/m², ou seja:

- Variável dependente: **valor de venda do m²**, quantitativa, em R$/m²

Na avaliação de conjuntos comerciais em uma mesma região, neste caso no mesmo logradouro inclusive, é importante analisar principalmente o estado de conservação da

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CLARO FREDDI DA SILVA e foi protocolado em 17/10/2025 às 15:35:55 sob o número WMU-25-00000593 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07AE72.

edificação, levando em consideração sua idade aparente, presença de anomalias como trincas e infiltrações e outros, bem como seu padrão construtivo, considerando qualidade de materiais empregados e padrão arquitetônico no edifício:

- **Estado de Conservação:** Variável independente, de natureza qualitativa, podendo assumir valores Regular e Bom.
- **Padrão Construtivo:** Variável independente, de natureza qualitativa, podendo assumir valores Regular e Bom.

Teremos então 2 variáveis independentes no nosso modelo estatístico. De acordo com a Tabela 1, partindo do grau de fundamentação II, o número mínimo de dados de mercado a serem recolhidos é $4 * (k + 2) = 12$, onde $k = 2$.

6.1.3 Da pesquisa de mercado

A coleta de dados de mercado é o pilar de qualquer avaliação por método comparativo. Ela compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Seguem as características do imóvel avaliando e dos paradigmas encontrados:

Imóvel	Localização	Área Priv. (m²)	Valor ofertado	R$/m² AC	Estado de Conservação	Padrão Construtivo
Avaliando	Al. Joaquim Eugênio de Lima, 739	34,76	-	-	Bom	Regular
Paradigma 1	Al. Joaquim Eugênio de Lima, 881	30	R$ 400.000,00	R$ 13.333,33	Bom	Bom
Paradigma 2	Al. Joaquim Eugênio de Lima	32	R$ 290.000,00	R$ 9.062,50	Regular	Regular
Paradigma 3	Al. Joaquim Eugênio de Lima	32	R$ 320.000,00	R$ 10.000,00	Bom	Regular
Paradigma 4	Al. Joaquim Eugênio de Lima	31	R$ 360.400,00	R$ 11.625,81	Bom	Regular
Paradigma 5	Al. Joaquim Eugênio de Lima, 187	42	R$ 420.000,00	R$ 10.000,00	Regular	Regular
Paradigma 6	Al. Joaquim Eugênio de Lima,	34	R$ 290.000,00	R$ 8.529,41	Regular	Regular

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CLARO DE ALMEIDA RODRIGUES e foi protocolado em 18/02/2026 às 15:35:59 sob o número WMU22642206059930
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07E172.

Verità
Engenharia Legal

	187					
Paradigma 7	Al. Joaquim Eugênio de Lima, 881	38	R$ 450.000,00	R$ 11.842,11	Regular	Bom
Paradigma 8	Al. Joaquim Eugênio de Lima	35	R$ 359.000,00	R$ 10.257,14	Regular	Bom
Paradigma 9	Al. Joaquim Eugênio de Lima, 881	34	R$ 390.000,00	R$ 11.470,59	Bom	Regular
Paradigma 10	Al. Joaquim Eugênio de Lima, 187	30	R$ 420.000,00	R$ 14.000,00	Bom	Bom
Paradigma 11	Al. Joaquim Eugênio de Lima	34	R$ 400.000,00	R$ 11.764,71	Regular	Bom
Paradigma 12	Al. Joaquim Eugênio de Lima, 598	42	R$ 590.000,00	R$ 14.047,62	Bom	Bom
Paradigma 13	Al. Joaquim Eugênio de Lima	35	R$ 450.000,00	R$ 12.857,14	Bom	Bom
Paradigma 14	Al. Joaquim Eugênio de Lima	30	R$ 449.000,00	R$ 14.966,67	Bom	Bom
Paradigma 15	Al. Joaquim Eugênio de Lima	33	R$ 295.000,00	R$ 8.939,39	Regular	Regular
Paradigma 16	Al. Joaquim Eugênio de Lima	45	R$ 580.000,00	R$ 12.888,89	Regular	Bom
Paradigma 17	Al. Joaquim Eugênio de Lima, 881	32	R$ 450.000,00	R$ 14.062,50	Bom	Bom
Paradigma 18	Al. Joaquim Eugênio de Lima	33	R$ 450.000,00	R$ 13.636,36	Bom	Bom
Paradigma 19	Al. Joaquim Eugênio de Lima, 881	35	R$ 410.000,00	R$ 11.714,29	Regular	Bom
Paradigma 20	Al. Joaquim Eugênio de Lima	50	R$ 580.000,00	R$ 11.600,00	Regular	Bom
Paradigma 21	Al. Joaquim Eugênio de Lima, 680	45	R$ 575.000,00	R$ 12.777,78	Bom	Regular

Tabela 4 – Lista de paradigmas e características

As fontes dos dados de cada paradigma encontram-se no anexo B deste Laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CARNEIRO DA CUNHA e foi protocolado em 28/02/2025 às 15:35:59 sob o número WMU25422006059930
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07E172.

6.1.4 Do modelo de regressão estatística e justo valor de mercado

Para o modelo de regressão estatística foi utilizado o software Infer Plus, programa de análise numérica especializado em avaliações imobiliárias.

Os dados dos 21 paradigmas pesquisados foram organizados em uma tabela no programa:

N° Elem.	Valor por m²	Estado de Conservação	Padrão Construtivo
1	13.333,33	Bom	Bom
2	9.062,50	Regular	Regular
3	10.000,00	Bom	Regular
4	11.625,81	Bom	Regular
5	10.000,00	Regular	Regular
6	8.529,41	Regular	Regular
7	11.842,11	Regular	Bom
8	10.257,14	Regular	Bom
9	11.470,59	Bom	Regular
10	14.000,00	Bom	Bom
11	11.764,71	Regular	Bom
12	14.047,62	Bom	Bom
13	12.857,14	Bom	Bom
14	14.966,67	Bom	Bom
15	8.939,39	Regular	Regular
16	12.888,89	Regular	Bom
17	14.062,50	Bom	Bom
18	13.636,36	Bom	Bom
19	11.714,29	Regular	Bom
20	11.600,00	Regular	Bom
21	12.777,78	Bom	Regular

Figura 7 – Tabela de dados amostrais

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07AE702.

As variáveis independentes propostas – Estado de Conservação e Padrão Construtivo – mostraram explicar bem o comportamento do mercado pesquisado, apresentando forte correlação com o valor de venda, e puderam ser aproveitadas no modelo de regressão, aparecendo na equação final que calcula o valor do m² em reais:

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor por m}^2] = 16.601{,}7 - 3.528{,}75 \times e^{-[\text{Estado de Conservação}]} - 3.887{,}59 \times e^{-[\text{Padrão Construtivo}]}$$

Figura 8 – Equação do modelo de regressão. Relatório Infer Plus

Cabe observar que o modelo seguiu o comportamento esperado, relacionando o valor de venda com o estado de conservação de forma direta.

Assim, foi possível calcular o justo valor de venda do m² do imóvel avaliando objeto deste laudo, substituindo-se os valores das variáveis correspondentes ao avaliando na equação:

46 Formação dos Valores

Variáveis independentes usadas no modelo:

- Estado de Conservação ..... **Bom** (= **1**)
- Padrão Construtivo ..... **Regular** (= **0**)

Variáveis não usadas no modelo:

Função estimativa usada na avaliação:

Estimativa pela mediana:

$$[\text{Valor por m}^2] = 16.601{,}7300 - 3.528{,}7493 \times e^{-[\text{Estado de Conservação}]} - 3.887{,}5931 \times e^{-[\text{Padrão Construtivo}]}$$

Objeto sob avaliação:

A formação de valores fornecerá **Valor por m²** do bem.

Estimativas:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07AE702.

Intervalo de confiança de 80% para o valor estimado:

Valor por m²	Valor estimado	Valor mínimo (variação: -3,8%)	Valor máximo (variação: +3,8%)
Avaliação pela mediana	11.415,98	10.978,42	11.853,54

O intervalo de confiança está dentro dos limites definidos em "NBR 14653-2 Regressão Grau II".

Figura 9 – Formação do valor da variável dependente para o imóvel avaliando

Foi estimado um valor médio de venda do m2 do imóvel em R$ 11.415,98.

Nesta etapa aplica-se também o fator de elasticidade da oferta, que consiste em um ajuste do preço ofertado para o provável valor de venda. Convenciona-se utilizar um deságio de 10% devido à elasticidade da oferta.

Estima-se, então, um justo valor de venda do m² de R$ 11.415,98* 0,90 = R$ 10.274,38/m².

O justo valor de venda do imóvel é o seguinte:

$$\boldsymbol{V_{venda} = \{R\$\ 10.274,38\} * \{34,760\ m^2\} = R\$\ 357.137,52}$$

$$\boldsymbol{V_{venda} = R\$\ 357.137,52}$$

Por extenso, **trezentos e cinquenta e sete mil, cento e trinta e sete reais e cinquenta e dois centavos**.

Mais detalhes a respeito do modelo de regressão estatística podem ser encontrados no Anexo A deste laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07E72.

Verità
Engenharia Legal

7. ENCERRAMENTO

Damos por encerrado o presente laudo em 45 (quarenta e cinco) páginas.

São Paulo, 11 de novembro de 2025

Eng.º Luiz Felipe Pedão

CREA-SP 507.066.8327

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5CC7E72.

Verità
Engenharia Legal

ANEXO A – RELATÓRIO DA REGRESSÃO ESTATÍSTICA

Checklist da validação do modelo estatístico: relatório Infer Plus (APROVADO)

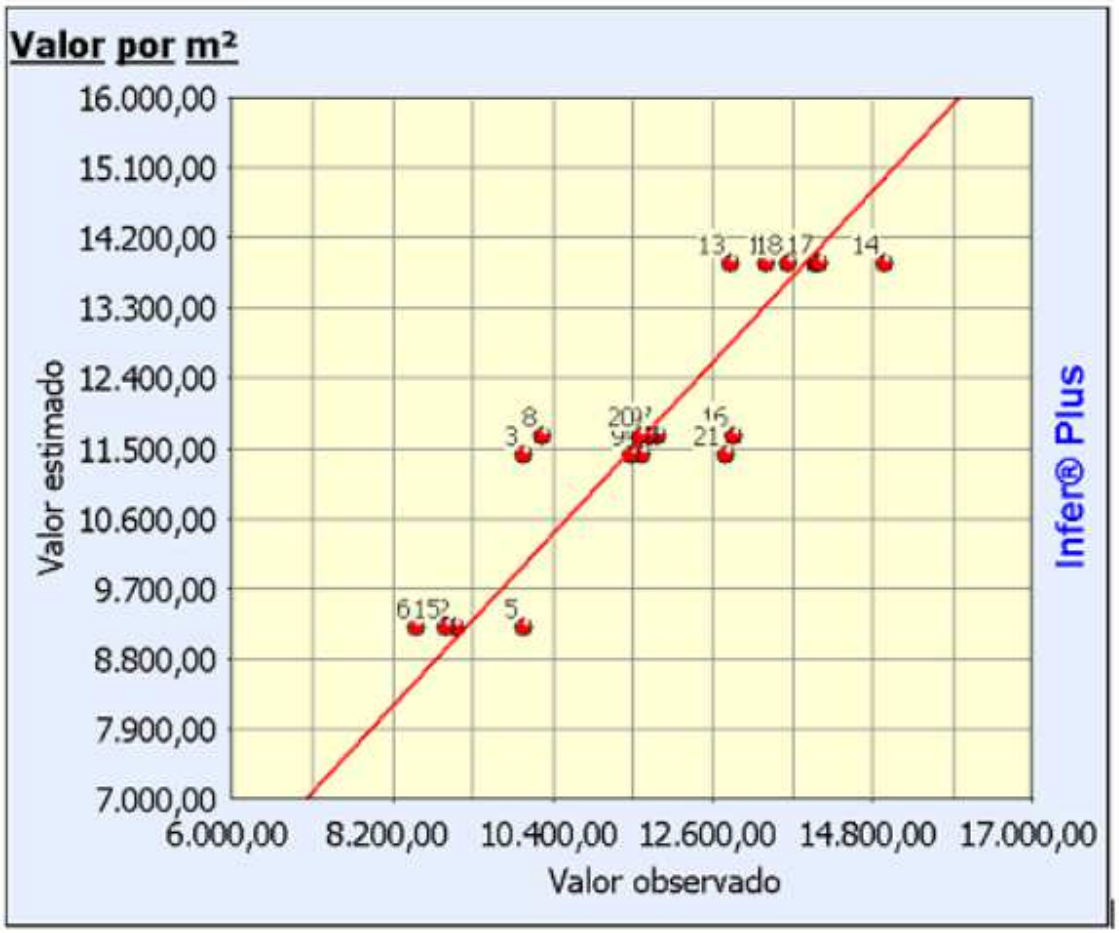
1) Correlação do modelo deve ser positiva: OK

14 Correlação do modelo

Coeficiente de correlação (r): 0,9151
Valor t calculado: 9,630
Valor t tabelado (t crítico): ..... 2,101 (para o nível de significância de 5%)
Coeficiente de determinação (r^2): . 0,8375
Coeficiente r^2 ajustado: 0,8194

Classificação da correlação: Correlação Fortíssima

11 Valores estimados x Valores observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07E72.

2) Significância dos regressores: Teste *t* de Student (OK)

   a. Grau I → < 30%

   b. Grau II → < 20%

Variável e coeficiente		t Calculado	Significância	Hipótese β≠0
Estado de Conservação	b1	-6,448	$4,6\times10^{-4}$ %	Aceita
Padrão Construtivo	b2	-6,907	$1,9\times10^{-4}$ %	Aceita

Todas as 2 variáveis são importantes para o modelo a um nível de significância de 20%.
Nível de significância se enquadra em "NBR 14653-2 Regressão Grau II".

   c. Grau III → < 10%

3) Significância do modelo:

   a. Grau I → < 5%

   b. Grau II → < 2% (calculado em 3,1%, apenas um pouco acima de 2%)

16 Análise da variância (tabela ANOVA)

F Calculado: 46,37
F Tabelado: 4,900 para o nível de significância de 2%
Significância do modelo igual a $7,9\times10^{-6}$ %

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$5,8057\times10^{7}$	2	$2,9028\times10^{7}$	46,37
Residual	$1,1268\times10^{7}$	18	626020,6500	
Total	$6,9326\times10^{7}$	20	3466308,9000	

Não se rejeita a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em "NBR 14653-2 Regressão Grau II".

   c. Grau III → < 1%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07E72.

Verità
Engenharia Legal

4) Distribuição de resíduos: OK

36 Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3%	66,67%
-1,64; +1,64	89,9%	85,71%
-1,96; +1,96	95,0%	100,00%

5) Precisão do modelo: OK

48 Amplitude e precisão do intervalo de confiança

Valores foram calculados considerando a avaliação pela mediana para os regressores e valor estimado.

Em conformidade com "NBR 14653-2 Regressão Grau II", o intervalo de confiança é de 80%.

Segundo "NBR 14653-2 Regressão Grau II", a precisão do intervalo de confiança deve ser limitada em 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -	Precisão dentro do limite
Estado de Conservação	11.196,82	11.635,15	438,33	3,84%	Sim
Padrão Construtivo	11.122,96	11.709,00	586,04	5,13%	Sim
Valor estimado	**10.978,42**	**11.853,54**	**875,12**	**7,67%**	**Sim**

O valor estimado e todas as variáveis têm precisão percentual inferior ao limite permitido, de forma que os requisitos definidos em "NBR 14653-2 Regressão Grau II" para a amplitude do intervalo de confiança foram atendidos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07E702.

Verità
Engenharia Legal

6) Extrapolação: Não houve. OK

Análise das extrapolações

Considerando a avaliação pela mediana, temos os seguintes resultados para as extrapolações em relação aos critérios definidos em "NBR 14653-2 Regressão Grau II":

- As características do objeto sob avaliação atendem aos limites definidos em "NBR 14653-2 Regressão Grau II".
- O valor estimado atende aos limites em relação à variável dependente definidos em "NBR 14653-2 Regressão Grau II".
- Os valores estimados nos extremos amostrais de cada variável independente atende aos requisitos especificados em relação à extrapolação do valor estimado calculado nos extremos amostrais.

7) Número mínimo de dados: OK

   a. Grau I: 4*(k+1) = 4*(2+1) = 12 amostras. Foram utilizadas efetivamente 21 amostras.

8) Multicolinearidade: correlações entre variáveis independentes devem ser menores que 0,80. OK

17 Correlações parciais

Variáveis	Valor por m²	Estado de Conservação
Valor por m²	1,0000	-0,6377
Estado de Conservação	-0,6377	1,0000
Padrão Construtivo	-0,6797	0,0374

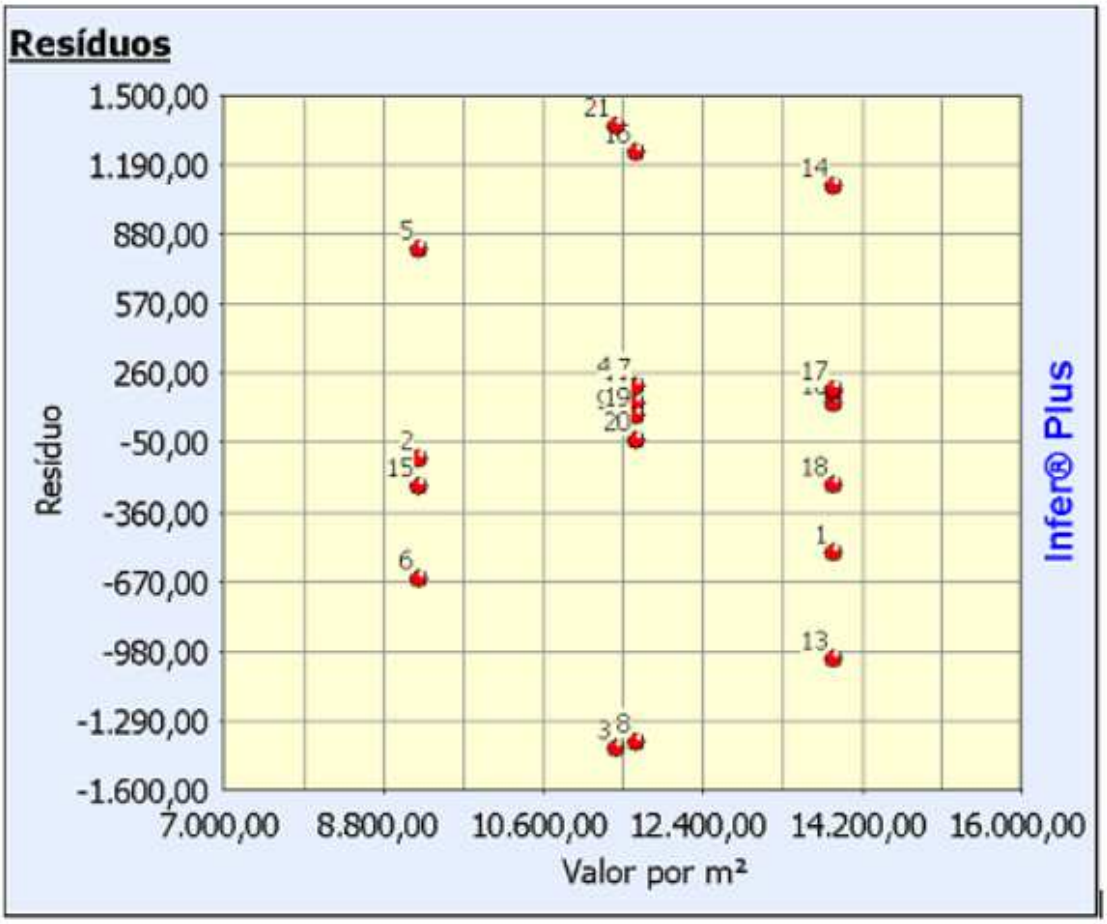
Variáveis	Padrão Construtivo
Valor por m²	-0,6797
Estado de Conservação	0,0374
Padrão Construtivo	1,0000

9) Homoscedasticidade: os valores devem estar dispersos no gráfico mostrando não haver correlação entre os resíduos e a variável dependente. OK

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07E72.

Verità
Engenharia Legal

22 Resíduos x Valor estimado



Este gráfico pode ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063520-40.2023.8.26.0100 e código 5[illegible]

Verità
Engenharia Legal

10) Pontos influenciantes: Nenhum, OK

34 Efeitos de cada observação na regressão - Distância de Cook

F calculado para o nível de significância de 0,1% = 8,487

Limite crítico da distância de Cook (Lc): 1,2124.

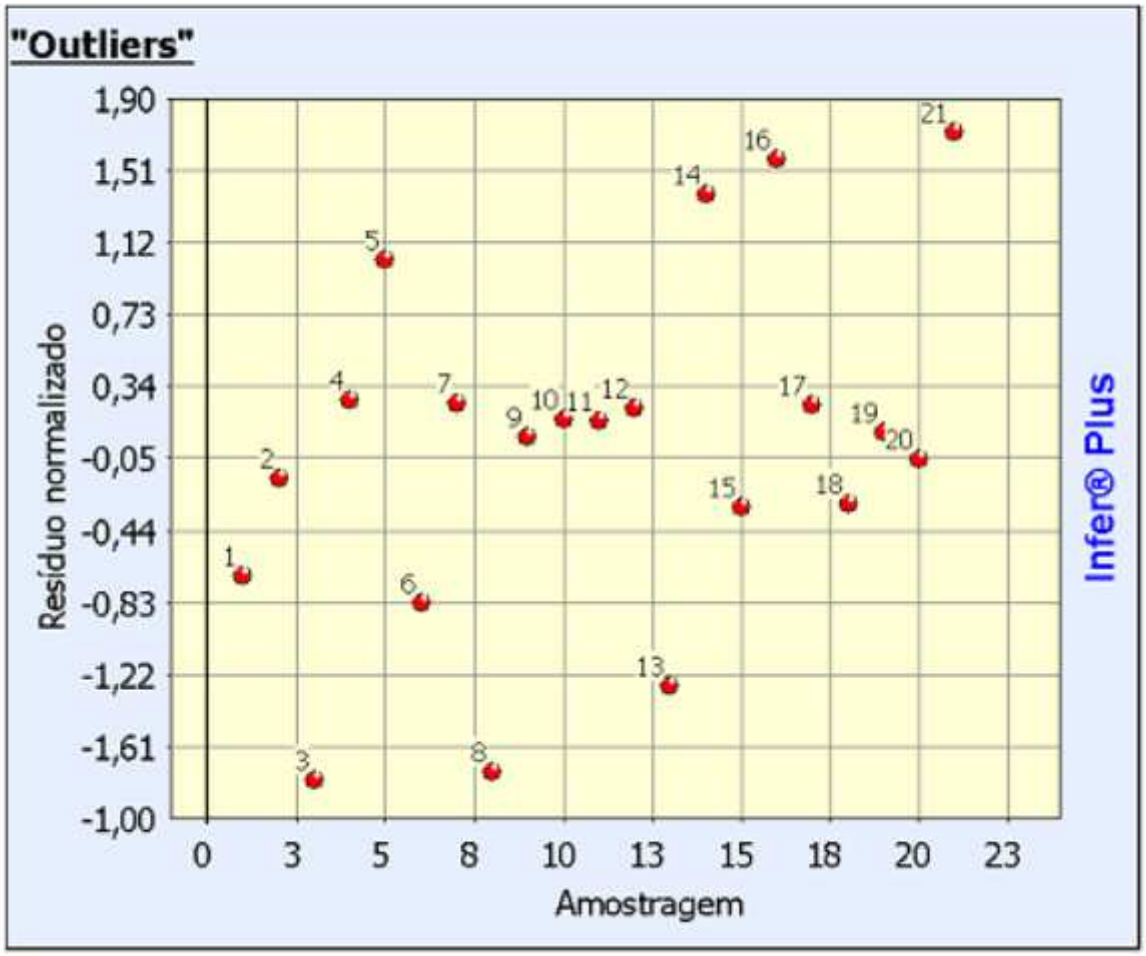
Todos os elementos da amostra têm Di menor que o limite crítico (Lc), portanto, nenhum dos elementos pode ser considerado altamente influente ao nível de significância de 0,1%.

N° Elem.	Hii	Distância de Cook (Di)	Di < Lc
1	0,1176	0,0234	Sim
2	0,1727	$2,0305\times10^{-3}$	Sim
3	0,1727	0,2695	Sim
4	0,1727	$5,9199\times10^{-3}$	Sim
5	0,1727	0,0892	Sim
6	0,1727	0,0578	Sim
7	0,1323	$3,7181\times10^{-3}$	Sim
8	0,1323	0,1797	Sim
9	0,1727	$4,0095\times10^{-4}$	Sim
10	0,1176	$1,2893\times10^{-3}$	Sim
11	0,1323	$1,3909\times10^{-3}$	Sim
12	0,1176	$2,4419\times10^{-3}$	Sim
13	0,1176	0,0831	Sim
14	0,1176	0,0961	Sim
15	0,1727	$8,1367\times10^{-3}$	Sim
16	0,1323	0,1453	Sim
17	0,1176	$2,8768\times10^{-3}$	Sim
18	0,1176	$4,5213\times10^{-3}$	Sim
19	0,1323	$4,7823\times10^{-4}$	Sim
20	0,1323	$1,7160\times10^{-4}$	Sim
21	0,1727	0,2493	Sim

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5[illegible]

11) Outliers: Nenhum (OK)

33 Indicação de outliers



12) Micronumerosidade para variáveis dicotômicas e qualitativas: OK, não há.

Até 30 itens na amostra : n.min >= 3

Entre 31 e 100 itens na amostra: n.min >= 10% de n

Acima de 100 itens na amostra: n.min >= 10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07AE72.

Verità
Engenharia Legal

ANEXO B – FONTE DOS DADOS DOS PARADIGMAS

Imóvel	Contato	Link
Paradigma 1	Imoplay Real Estate	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-mobiliado-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-30m2-id-2840922220/?source=ranking%2Crp
Paradigma 2	Falavigna Imóveis & Angélica Ribeiro Corretora	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-32m2-id-2763267937/?source=ranking%2Crp
Paradigma 3	Falavigna Imóveis & Angélica Ribeiro Corretora	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-32m2-id-2846479080/?source=ranking%2Crp
Paradigma 4	Falavigna Imóveis & Angélica Ribeiro Corretora	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-31m2-id-2800367621/?source=ranking%2Crp
Paradigma 5	Escodelar Inteligência Imobiliária	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-42m2-id-2821727117/?source=ranking%2Crp
Paradigma 6	Marcos Pimenta Imóveis	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-acesso-24-horas-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-34m2-id-2823899915/?source=ranking%2Crp
Paradigma 7	Sh Prime Imóveis	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-38m2-id-2773694472/?source=ranking%2Crp
Paradigma 8	Anauate Assessoria em Imóveis	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-lavabo-jardins-zona-oeste-sao-paulo-sp-35m2-id-2817280836/?source=ranking%2Crp
Paradigma 9	Graiche Imobiliária	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-copa-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-34m2-id-2825072930/?source=ranking%2Crp
Paradigma 10	Lopes Condovel Vila Mariana	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-cozinha-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-30m2-id-2827992327/?source=ranking%2Crp
Paradigma 11	Gki Comercialização de Bens Imóveis	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-ar-condicionado-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-34m2-id-2791810018/?source=ranking%2Crp
Paradigma 12	Neto Júnior Consultoria Imobiliária	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-interfone-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-42m2-id-2639825032/?source=ranking%2Crp
Paradigma 13	Anauate Assessoria em Imóveis	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-ar-condicionado-jardins-zona-oeste-sao-paulo-sp-35m2-id-2818696543/?source=ranking%2Crp
Paradigma 14	Anauate Assessoria em Imóveis	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-copa-jardins-zona-oeste-sao-paulo-sp-30m2-id-2818159854/?source=ranking%2Crp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07E72.

Verità
Engenharia Legal

Paradigma 15	Saimar Imóveis	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-elevador-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-33m2-id-2832147617/?source=ranking%2Crp
Paradigma 16	Rebeca Administração Personalizada de Imóveis	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-piso-laminado-paraiso-zona-sul-sao-paulo-sp-45m2-id-2782164715/?source=ranking%2Crp
Paradigma 17	Imoplay Real Estate	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-ar-condicionado-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-32m2-id-2841952951/?source=ranking%2Crp
Paradigma 18	Valentina Caran Imóveis	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-ar-condicionado-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-33m2-id-2754812528/?source=ranking%2Crp
Paradigma 19	Ronaldo Grego Transações Imobiliárias	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-area-de-lazer-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-35m2-id-2849105358/?source=ranking%2Crp
Paradigma 20	Rebeca Administração Personalizada de Imóveis	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-paraiso-zona-sul-sao-paulo-sp-50m2-id-2723506662/?source=ranking%2Crp
Paradigma 21	OMA Netimóveis	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-45m2-id-2804131720/?source=ranking%2Crp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1063650-40.2023.8.26.0100 e código 5C07E72.

S24060104089D

Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO
Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

CNM 113498.2.0133793-33

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4º OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 133.793 | ficha 01

São Paulo, 19 de agosto de 1998

IMÓVEL: CONJUNTO Nº 53, localizado no 5º andar do EDIFÍCIO EUGÊNIO CENTER, situado na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 739, no 17º Subdistrito – Bela Vista, possuindo a área real privativa de 34,760m², área real comum de 47,311m² (nesta incluída a área referente a uma vaga indeterminada na garagem coletiva do empreendimento), área real total de 82,071m², fração ideal no terreno de 1,9805%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 504,00m².

CONTRIBUINTE:

PROPRIETÁRIA: **TRICURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua São Bento nº 545, 7º andar, CGC/MF. nº 48.792.014/0001-11.

REGISTROS ANTERIORES: R.04, feito em 23 de agosto de 1993 e R.07*(especificação)*, feito em 14 de outubro de 1997, ambos na Matrícula nº 85.377, deste Registro *(Matrícula aberta de Ofício)*.

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

Av.01/ Data: 26/JANEIRO/2000

O imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o **contribuinte nº 009.077.0953-2**, conforme prova a Certidão nº 010.254/00-5, expedida em 17 de janeiro de 2.000, nos termos da escritura datada de 13 de janeiro de 2.000, do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato do 30º Subdistrito – Ibirapuera, desta Capital, livro nº 0313, fls. 339.

Edgar Jorge Fualaneto
Escrevente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

R.02/ Data: 26/JANEIRO/2000

Pela escritura datada de 13 de janeiro de 2.000, do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato do 30º Subdistrito – Ibirapuera, desta Capital, livro nº 0313, fls. 339, **TRICURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua São Bento nº 545, 7º andar, CNPJ/MF. nº 48.792.014/0001-11, deu em hipoteca a

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DUAUB-A4KTR-CTQYZ-WZT89

Documento assinado digitalmente
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CANDIDO DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de São Paulo, protocolado em 28/01/2026 às 16:59 , sob o número WJMJ26401061553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1167620-74.2024.8.26.0100 e código BzuboWV2.

Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO
Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

CNM 113498.2.0133793-33

matrícula 133.793 ficha 01 verso

ESSO BRASILEIRA DE PETRÓLEO LIMITADA, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Wilson nº 118, CNPJ/MF. nº 33.000.092/0001-69, o imóvel desta matrícula, bem como todas as benfeitorias nele existentes, atuais e futuras para garantia de todos e quaisquer débitos do **COPA 94 AUTO POSTO LTDA.**, CNPJ/MF. nº 00.027.640/0001-95, com sede nesta Capital, na Avenida Guido Caloi nº 1.900, existentes ou que venham a existir, para com a **ESSO BRASILEIRA DE PETRÓLEO**, e/ou suas subsidiárias, mormente a **SOCIEDADE TÉCNICA E INDUSTRIAL DE LUBRIFICANTES SOLUTEC S/A.** e **SERVACAR – COMÉRCIO, SERVIÇOS E REPRESENTAÇÕES LIMITADA**, independentemente de sua natureza e causa, especialmente perdas e danos oriundos de transações comerciais, indenizações, multas, honorários advocatícios e custas judiciais, enquanto perdurarem as obrigações entre a garantida e a credora, ou suas subsidiárias. Que a presente hipoteca garante também eventuais obrigações fiscais da garantida que, por força da legislação fiscal aplicável, a credora venha a ser compelida a pagar. Que, cumprindo o disposto no artigo 761 do Código Civil Brasileiro, e tendo em vista que os imóveis dados em hipoteca prestam-se a garantia de débito eventual e futuro, o valor da dívida eqüivale ao preço de venda no mercado dos imóveis hipotecados, na data do título eqüivalente ao total de R$200.000,00, correspondendo R$100.000,00 para cada. A presente hipoteca terá prazo igual aquele necessário ao cumprimento das obrigações contratuais e/ou mercantis assumidas entre a credora e a garantida; e demais condições constantes do título. Faz parte da presente garantia a ***unidade autônoma conjunto 54***, localizada no 5º andar do mesmo edifício, matriculada sob o nº ***133.794***, neste Registro.

Edgar Jorge Furlanetto
Escrevente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

Av.03/ Data: 03/OUTUBRO/2000

Pela escritura datada de 22 de setembro de 2000, do 30º Subdistrito – Ibirapuera, desta Capital, livro 0345, fls. 043, **TRICURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua São Bento nº 545, 7º andar, CNPJ nº 48.792.014/0001-11; e, **ESSO BRASILEIRA DE PETRÓLEO LIMITADA**, com

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DUAUB-A4KTR-CTQYZ-WZT89

Documento assinado digitalmente
saec Serviço de Atendimento
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CANDIDO DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/01/2026 às 16:59 , sob o número WJMJ26401061553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1167620-74.2024.8.26.0100 e código BzuboWV2.

Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO
Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

CNM 113498.2.0133793-33

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 133.793 | ficha 02 | São Paulo, de de

sede na cidade do Rio de Janeiro - RJ, na Av. Presidente Wilson nº 118, CNPJ nº 33.000.092/0001-69, de pleno e comum acordo aditam a escritura datada de 13 de janeiro de 2000, das mesmas notas do título, livro 0313, fls. 339, registrada sob nº 02, nesta matrícula, para ficar constando que a empresa **COPA 94 AUTO POSTO LTDA.**, CNPJ. nº 00.027.640/0001-95, consignada como devedora, foi incorporada pela **REDE TRICURY COMÉRCIO, SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, conforme Ata da Reunião dos Quotistas realizada em 31 de janeiro de 2000, devidamente registrada sob números 35902321055/1063/1071/1080/1098, em sessão de 24 de abril de 2000, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, ficando ratificada a citada escritura em todos os seus demais termos, relações e dizeres; passando a presente a fazer parte integrante e inseparável da mesma, para todos os fins e efeitos de direito.

Edgar Jorge Furlaneto
Escrevente Habilitado

Carla Soltam C. Santos
Oficiala Substituta

R.04/ Data:21/FEVEREIRO/2001

Pela escritura datada de 04 de dezembro de 2000, do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do 30º Subdistrito – Ibirapuera, desta Capital, livro nº 0355, fls. 005, **TRICURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua São Bento nº 545, 7º andar, CNPJ nº 48.792.014/0001-11, deu em hipoteca a **ESSO BRASILEIRA DE PETRÓLEO LIMITADA**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Wilson nº 118, CNPJ nº 33.000.092/0001-69, o imóvel desta matrícula bem como todas as benfeitorias neles existentes, atuais e futuras destinam-se a garantir todos e quaisquer débitos do **COPA 94 AUTO POSTO LTDA.**, CNPJ nº 00.027.640/0001-95, com sede nesta Capital, na Avenida Guido Caloi nº 1900; e, **AUTO POSTO UIRAPURÚ LTDA.**, CNPJ nº 62.246.848/0001-52, com sede nesta Capital, na Av. Sen. Teotônio Vilela nº 1177, existentes ou que venham a existir, para com a ESSO BRASILEIRA DE PETÓLEO, e/ou suas subsidiárias, mormente a **SOCIEDADE TÉCNICA E INDUSTRIAL DE LUBRIFICANTES SOLUTEC S/A** e **SERVACAR** –

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DUAUB-A4KTR-CTQYZ-WZT89

Documento assinado digitalmente
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CANDIDO DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/01/2026 às 16:59 , sob o número WJMJ26401061553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1167620-74.2024.8.26.0100 e código BzuboWV2.

Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO
Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

CNM 113498.2.0133793-33

matrícula 133.793 | ficha 02 verso

COMÉRCIO, SERVIÇOS E REPRESENTAÇÕES LIMITADA, independentemente de sua natureza e causa, especialmente perdas e danos oriundos de transações comerciais, indenizações, multas, honorários advocatícios e custas judiciais, enquanto perdurarem as obrigações entre a garantida e a credora, ou suas subsidiárias. Que a hipoteca garante também eventuais obrigações fiscais da garantia, que por força da legislação fiscal aplicável, a credora venha a ser compelida a pagar. Que, cumprindo o disposto nos art.s 761 e 818 do Código Civil Brasileiro, e tendo em vista que os imóveis dados em hipoteca prestam-se a garantia de débito eventual e futuro, o valor da dívida garantida eqüivale ao preço de venda do mercado dos imóveis hipotecados, equivalente ao total de R$1.000.000,00, correspondendo R$125.000,00 para cada um dos imóveis. A hipoteca terá prazo igual aquele necessário ao cumprimento das obrigações contratuais e/ou mercantis assumidas entre a credora e a empresa garantida; e demais condições constantes do título. Faz parte da presente garantia outros imóveis descritos no título.

Edgar Jorge Furlaneto
Escrevente Habilitado

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.05/ Data: 12/ABRIL/2004

Pela escritura datada de 28 de maio de 2003, de notas do 11º Tabelião desta Capital, livro nº 4230, fls. 329, **TRICURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 739, 8º andar, CNPJ nº 48.792.014/0001-11, transmitiu por dação em pagamento a **TRICURY PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 739, 8º andar, CNPJ nº 57.432.544/0001-40, o imóvel desta matrícula pelo valor de R$199.611,92.

Edgar Jorge Furlaneto
Escrevente Habilitado

Carla Sottano C. Santos
Substituta da Oficial

Av.06/ Data: 12/ABRIL/2004

Verifica-se que em virtude da **CISÃO PARCIAL** da proprietária **TRICURY PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Alameda Joaquim Eugênio de

continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DUAUB-A4KTR-CTQYZ-WZT89

Documento assinado digitalmente
saec Serviço de Atendimento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CANDIDO DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/01/2026 às 16:59 , sob o número WJMJ26401061553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1167620-74.2024.8.26.0100 e código BzuboWV2.

Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO
Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

CNM 113498.2.0133793-33

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 133.793 ficha 03

São Paulo, de de

Lima nº 739, 9º andar, CNPJ nº 57.432.544/0001-40, o imóvel desta matrícula foi vertido para o patrimônio da **TRICURY ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/C. LTDA.**, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 1700, 4º andar, CNPJ nº 4.547.243/0001-03, pelo valor de R$75.787,25, conforme Ata de Reunião dos Sócios Quotistas realizada em 28 de maio de 2001, Protocolo e Justificação datado de 21 de maio de 2001 e Laudo de Avaliação datado de 10 de maio de 2001, registrados sob nº 111.445/01-2, na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP e sob o nº 266.245, em 27 de junho de 2001, no 1º Oficial de Registro Civil de Pessoa Jurídica desta Capital, nos termos do requerimento datado de 22 de janeiro de 2004.

Edgar Jorge Furlaneto
Escrevente Habilitado

Carla Sottano C. Santos
Substituta do Oficial

Av.07/ Data: 12/ABRIL/2004

TRICURY ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/C. LTDA. passou a denominar-se **TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C. LTDA.**, conforme prova o Instrumento Particular de 2ª Alteração de Contrato Social datado de 19 de outubro de 2001, registrado e microfilmado sob o nº 270860, no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica, desta Capital, nos termos do requerimento datado de 22 de janeiro de 2004.

Edgar Jorge Furlaneto
Escrevente Habilitado

Carla Sottano C. Santos
Substituta do Oficial

Av.08/ Data: 18/NOVEMBRO/2004

Ficam cancelados os **Rs.02** e **04** referentes às hipotecas do imóvel desta matrícula, nos termos do Mandado passado em 11 de março de 2004, aditado em 16 de setembro de 2004, pelo Ofício e Juízo da 6ª Vara Cível desta Capital, subscrito pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Rodrigo Marzola Colombini, extraído dos autos da ação Declaratória, Processo nº 000.02.201268-0, movida por **TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C. LTDA.** contra **ESSO BRASILEIRA DE PETRÓLEO LIMITADA**, em cumprimento a sentença datada de 08 de agosto de 2003, transitada em julgado em 17 de outubro de 2003.

Edgar Jorge Furlaneto
Escrevente Habilitado

Carla Sottano C. Santos
Substituta do Oficial

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DUAUB-A4KTR-CTQYZ-WZT89

Documento assinado digitalmente
saec Serviço de Atendimento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CANDIDO DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/01/2026 às 16:59 , sob o número WJMJ26401061553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1167620-74.2024.8.26.0100 e código BzuboWV2.

Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO
Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

CNM 113498.2.0133793-33

matrícula 133.793 | ficha 03 verso | CNS: 11.349-8

Av.09/ Data: 25/MARÇO/2011 PROT. 431.194

De Certidão expedida em 17 de março de 2011, pelo Juízo da 15ª Vara Cível Central desta Capital, nos autos da Ação Procedimento Sumário, processo nº 583.00.2004.053377-5, movida por **BOANÉSIO BORGES FILHO**, brasileiro, casado, empresário, RG nº 4.296.302-3-SSP/SP, CPF/MF nº 155.430.808-91, em face de **TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C. LTDA.**, CNPJ nº 04.547.243/0001-03, verifica-se que foi procedida a penhora do imóvel desta matrícula. Valor da causa: R$18.074,78. Figura como depositário: a executada.

Carla Soriano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.10/ Data: 26/FEVEREIRO/2016 Prot.514.495

Por Certidão expedida em 28 de janeiro de 2016, consoante disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Juízo da 31ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, nos autos da Execução Civil, processo nº 01815689120108260100, em que são partes: **SOLANGE DE SOUSA CARDOSO**, CPF/MF nº 076.629.768-31 (exequente) e **TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.**, CNPJ nº 04.547.243/0001-03 (executada), verifica-se que foi procedida a penhora do imóvel desta matrícula. Valor da dívida: R$1.300.000,00. Figura(m) como depositário(s): TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C LTDA. Fazem parte da presente penhora outros imóveis constantes do título. Protocolo nº 514.495 de 29/01/2016.

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

Av.11/ Data: 16/MAIO/2018

Por Certidão expedida em 04 de maio de 2018, consoante disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Juízo da 26ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, nos autos da Execução Civil, processo nº 1109518-06.2017.8.26.0100, em que são partes: **CONDOMINIO EDIFICIO EUGENIO CENTER**, CNPJ nº 03.006.158/0001-67 (exequente) e **TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.**, CNPJ nº 04.547.243/0001-03 (executada), verifica-se que foi procedida à penhora do imóvel desta

continua na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DUAUB-A4KTR-CTQYZ-WZT89
Documento assinado digitalmente
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CANDIDO DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/01/2026 às 16:59 , sob o número WJMJ26401061553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1167620-74.2024.8.26.0100 e código BzuboWV2.

Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO
Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

CNM 113498.2.0133793-33

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS: 11.349-8 **4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula 133.793 ficha 04

matrícula. Valor da dívida: R$30.394,24. Figura como depositário: TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C LTDA. Protocolo nº 548.736 de 07/05/2018.

Carla S.C. Santos
Oficial Substituta

Av.12/ Data: 30/DEZEMBRO/2020

Fica consignada a **indisponibilidade** dos bens e direitos de **TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.**, CNPJ nº 04.547.243/0001-03, nos termos do Item 9, letra "b", nº 23 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, por solicitação do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo/SP - TRT da 2ª Região, nos autos do processo nº 00013676920155020061. Data do Pedido: 17 de setembro de 2020. Protocolo de Indisponibilidade nº 202009.1722.01321438-IA-530. Protocolo nº 589.388 de 22/09/2020. Selo Digital: 1134983E1000000038304720V. Edgar Jorge Furlaneto, oficial substituto.

Av.13/ Data: 30/DEZEMBRO/2020

Fica consignada a **indisponibilidade** dos bens e direitos de **TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C. LTDA.**, CNPJ nº 04.547.243/0001-03, nos termos do Item 9, letra "b", nº 23 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, por solicitação do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo/SP - TRT da 2ª Região, nos autos do processo nº 00023235220145020051. Data do Pedido: 16 de dezembro de 2020. Protocolo de Indisponibilidade nº 202012.1617.01435937-IA-001. Protocolo nº 594.757 de 21/12/2020. Selo Digital: 1134983E10000000383070206. Edgar Jorge Furlaneto, oficial substituto.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DUAUB-A4KTR-CTQYZ-WZT89

Documento assinado digitalmente
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CANDIDO DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de São Paulo, protocolado em 28/01/2026 às 16:59 , sob o número WJMJ26401061553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1167620-74.2024.8.26.0100 e código BzuboWV2.

Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO
Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

CNM 113498.2.0133793-33

matrícula **133.793** | ficha **04** verso | CNS: 11.349-8

Av.14/ Data: 04/JANEIRO/2021

Fica consignada a **indisponibilidade** dos bens e direitos de **TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C. LTDA.**, CNPJ nº 04.547.243/0001-03, nos termos do Item 9, letra "b", nº 23 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, por solicitação do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo/SP - TRT da 2ª Região, nos autos do processo nº 10012294220165020064. Data do Pedido: 28 de dezembro de 2020. Protocolo de Indisponibilidade nº 202012.2809.01441687-IA-810. Protocolo nº 595.093 de 28/12/2020. Selo Digital: 1134983E1000000038366021T. _____ Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.15/ Data: 09/JUNHO/2021

Fica consignada a **indisponibilidade** dos bens e direitos de **TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.**, CNPJ nº 04.547.243/0001-03, nos termos do Item 9, letra "b", nº 23 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, por solicitação da Secretaria da 57ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP - TRT da 2ª Região, nos autos do processo nº 00014677020145020057. Data do Pedido: 03 de junho de 2021. Protocolo de Indisponibilidade nº 202106.0307.01659442-IA-590. Protocolo nº 603.468 de 04/06/2021. Selo Digital: 1134983E1000000045719721N. _____ Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.16/ Data: 30/JUNHO/2023

Fica consignada a **indisponibilidade** dos bens e direitos de **TRICURY EMPREENDIMENTOS LTDA., (TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.)**, CNPJ nº 04.547.243/0001-03, nos termos do Item 9, letra "b", nº 23 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, por solicitação do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, desta Capital - TRT da 2ª Região, nos autos do processo nº 10017693420175020039. Data do Pedido: 27

continua na ficha 5

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DUAUB-A4KTR-CTQYZ-WZT89

Documento assinado digitalmente
saec Serviço de Atendimento
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CANDIDO DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/01/2026 às 16:59 , sob o número WJMJ26401061553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1167620-74.2024.8.26.0100 e código BzuboWV2.

Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO
Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

CNM 113498.2.0133793-33

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS: 11.349-8 **4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula 133.793 ficha 05

de junho de 2023. Protocolo de Indisponibilidade nº 202306.2714.02778832-IA-490. Protocolo nº 645.739 de 28/06/2023. Selo Digital: 1134983E1000000086338523I. Edgar Jorge Furlaneto, oficial substituto.

Av.17/ Data: 14/MARÇO/2024

Fica consignada a **indisponibilidade** dos bens e direitos de **TRICURY EMPREENDIMENTOS LTDA.**, (antes Tricury Empreendimentos S/C. Ltda), CNPJ nº 04.547.243/0001-03, nos termos do Item 9, letra "b", nº 23 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, por solicitação do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, desta Capital - TRT da 2ª Região, nos autos do processo nº 00746004920085020060. Data do Pedido: 11 de março de 2024. Protocolo de Indisponibilidade nº 202403.1111.03207196-IA-100. Protocolo nº 659.323 de 11/03/2024. Selo Digital: 1134983E1000000099053424F.
Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DUAUB-A4KTR-CTQYZ-WZT89

Documento assinado digitalmente
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CANDIDO DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de São Paulo, protocolado em 28/01/2026 às 16:59 , sob o número WJMJ26401061553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1167620-74.2024.8.26.0100 e código BzuboWV2.

Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO
Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

CERTIFICA, que a presente certidão de INTEIRO TEOR é feita nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 03/06/2024.

CERTIDAO EXPEDIDA NO DIA 06/06/2024
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c").

Emolumentos	R$	42,22
Estado	R$	12,00
Sec. Fazenda	R$	8,21
Registro Civil	R$	2,22
Tribunal de Justiça	R$	2,90
M.P	R$	2,03
Iss	R$	0,86
TOTAL	R$	70,44

Certifico e dou fé que 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 n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico,bem como comprovada a autoria e integridade. São Paulo, 03/06/2024

SELO DIGITAL 1134983C3000000103850924L

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DUAUB-A4KTR-CTQYZ-WZT89

Documento assinado digitalmente
saec Serviço de Atendimento Compartilhado
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CANDIDO DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/01/2026 às 16:59 , sob o número WJMJ26401061553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1167620-74.2024.8.26.0100 e código BzuboWV2.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
42ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1413/1409, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11), São Paulo-SP - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1166780-64.2024.8.26.0100**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Condominio Edifício Eugênio Center**
Executado:	**Tricury Empreendimentos S/c Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renato de Abreu Perine**

Vistos.

A executada apresentou impugnação à avaliação do imóvel penhorado (fls. 116/117), alegando que os valores apresentados nas três cotações, entre R$ 460.000,00 e R$ 465.000,00, não refletiria o real valor de mercado, indicando que o bem teria valor aproximado de R$ 750.000,00.

Para fundamentar sua avaliação, a parte autora limitou-se a juntar imagem de anúncio que sequer especifica a metragem do imóvel do anúncio, não servindo, pois para alicerçar a impugnação apresentada.

Logo, rejeito a impugnação e homologo a avaliação do imóvel em R$ 465.000,00, que é o maior valor dentre os laudos apresentados pela parte exequente.

Aguarde-se o prazo recursal contra a presente decisão.

Sem prejuízo, informe a parte exequente, em quinze dias, se deseja a adjudicação ou alienação do imóvel.

Intime-se.

São Paulo, 05 de novembro de 2025.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DE ABREU PERINE, protocolado em 28/01/2026 às 16:59 , sob o número WJMJ26401061553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1166780-64.2024.8.26.0100 e código 6xt2sq.

IARA DE ALMEIDA BUGELLI TAVARES
CORRETORA DE IMÓVEIS - CRECISP N° 176526

Processo: 1166780-64.2024.8.26.0100

Exequente: Condomínio Edifício Eugênio Center

Executado: Tricury Empreendimentos S/c Ltda

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Matrícula n° 133.780 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Conjunto nº 22, localizado no 2º andar do Edifício Eugênio Center, situado na Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 739, 17º Subdistrito – Bela Vista. O imóvel possui área privativa de 43,000m², área comum de 51,604m² (incluindo vaga indeterminada na garagem coletiva do empreendimento), totalizando área real de 94,604m². A fração ideal do terreno corresponde a 2,3326%. O terreno onde está edificado o imóvel possui área total de 504,00m².

➔ **DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Sala Comercial com área útil de 43m² com direito a uma vaga de garagem.

➔ **LOCALIZAÇÃO:** Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 739 - Jardim Paulista-São Paulo - SP, 01403-001.

➔ **OBSERVAÇÕES:** Condomínio com uma torre, boa localização e contendo estacionamento.

- **Valor de avaliação final: R$ 465.000,00 (Quatrocentos e sessenta e cinco mil reais)**

São Paulo, 29 de Abril de 2025

IARA DE ALMEIDA B. TAVARES

CRECISP 176526

Contato telefônico: (11) 9-9902-2363 – e-mail: bugellitavares@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CANDIDO DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 16:09 , sob o número WJMJ26400066680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1166780-64.2024.8.26.0100 e código 26STUNXX.

DANIEL ROCHA

CRECI - nº 179975-F

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 42ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CENTRAL/SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo: 1166780-64.2024.8.26.0100

Exequente: Condomínio Edifício Eugênio Center

Executado: Tricury Empreendimentos S/C Ltda

- Solicitante: Dr. Fernando Candido da Rocha (OAB 394323/SP)

➔ **DO IMÓVEL PENHORADO:** Conjunto nº 22, localizado no 2º andar do Edifício Eugênio Center, situado na Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 739, 17º Subdistrito – Bela Vista. O imóvel possui área privativa de 43,000m², área comum de 51,604m² (incluindo vaga indeterminada na garagem coletiva do empreendimento), totalizando área real de 94,604m². A fração ideal do terreno corresponde a 2,3326%. Matrícula 133.780 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CANDIDO DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 26:09 , sob o número WJMJ26400066680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1166780-64.2024.8.26.0100 e código MFstqlm.

DANIEL ROCHA

CRECI - nº 179975-F

➔ LOCALIZAÇÃO:

O imóvel avaliado está localizado na Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 739, tratando-se de uma sala comercial, integrante do Condomínio Edifício Eugênio Center, obtendo assim o registro n° 22 no segundo andar.

Conforme constatado em foto aérea, o empreendimento localiza-se no bairro do Jardim Paulista, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

Assim avalio o imóvel acima mencionado com a devida descrição em:

R$ 460.000,00 (Quatrocentos e sessenta mil) para Abril de 2025.

São Paulo, 29 de Abril de 2025

DANIEL ROCHA

CRECI nº 179975-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CANDIDO DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 26:09 , sob o número WJMJ26400066680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1160780-64.2024.8.26.0100 e código MFstbnqlm.

ZALLI
LEILOES

www.zallileiloes.com.br

Avaliação (Amostragem)

Exqt.: Condominio Edifício Eugênio Center

Proc.: 1166780-64.2024.8.26.0100

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CANDIDO DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 21:59 , sob o número WJMJ26400086580
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe o processo 1166780-64.2024.8.26.0100 e o código digital 0C1E4U.

fls. 300

Introdução:

Por solicitação do Exequente desta demanda, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel consistente: Imóvel comercial, situado na Cidade de São Paulo no Estado de São Paulo, a Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 739 - Jardim Paulista/SP (Sala 22).

Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores. O valor aqui encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data, na hipótese das partes, vendedores e compradores estarem desejosos de vender e comprar, mas não compelidos, estando portanto o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

A critério do solicitante também poderão ser fornecidos os valores de liquidez, tanto o valor para liquidação com ordem de venda, quanto o valor para liquidação forçada. Com diferente conceito, estes valores pressupõem vendedores compelidos a vender em tempos mais escassos e compradores com interesse, mas não forçados a comprar. O valor de mercado, objeto principal da avaliação, pressupõe que as partes, compradores e vendedores, estejam motivados, informados e assessorados, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel. Também pressupõe a concessão de um tempo razoável para colocação no mercado através dos veículos convencionais como placas, anúncios e assessoramento de corretores especializados.

Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

VALOR DO IMÓVEL (Resumo)

R$ 461.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CONRADO DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 20:09 , sob o número WJMJ26400096580
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pesquisaDeclaracao/pesquisarDeclaracao, informe o processo 0067836-79.2024.8.26.0100 e o código digital 70C7ZZA.

fls. 361

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 739 - Jardim Paulista, São Paulo - SP CEP.: 01403-001

O presente trabalho tem como objetivo estabelecer o valor de avaliação da Matrícula 133.780 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, constituído de:

IMÓVEL: Conjunto nº 22, localizado no 2º andar do Edifício Eugênio Center, situado na Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 739, 17º Subdistrito – Bela Vista. O imóvel possui área privativa de 43,000m², área comum de 51,604m² (incluindo vaga indeterminada na garagem coletiva do empreendimento), totalizando área real de 94,604m². A fração ideal do terreno corresponde a 2,3326%. O terreno onde está edificado o imóvel possui área total de 504,00m².

Contribuente: 009.077.0940-0

Aspectos gerais: Imóvel localizado na Alameda Joaquim Eugênio de Lima, entre Alameda Jaú e Alameda Santos, aproximadamente 200 metros de distância da Av. Paulista. Região dotada de toda infra estrutura da cidade de São Paulo.

Características: Os imóveis semelhantes relacionados possuem as mesmas características do imóvel penhorado nos autos, tratando-se de salas comerciais com metragens aproximadas, localizadas no mesmo bairro.

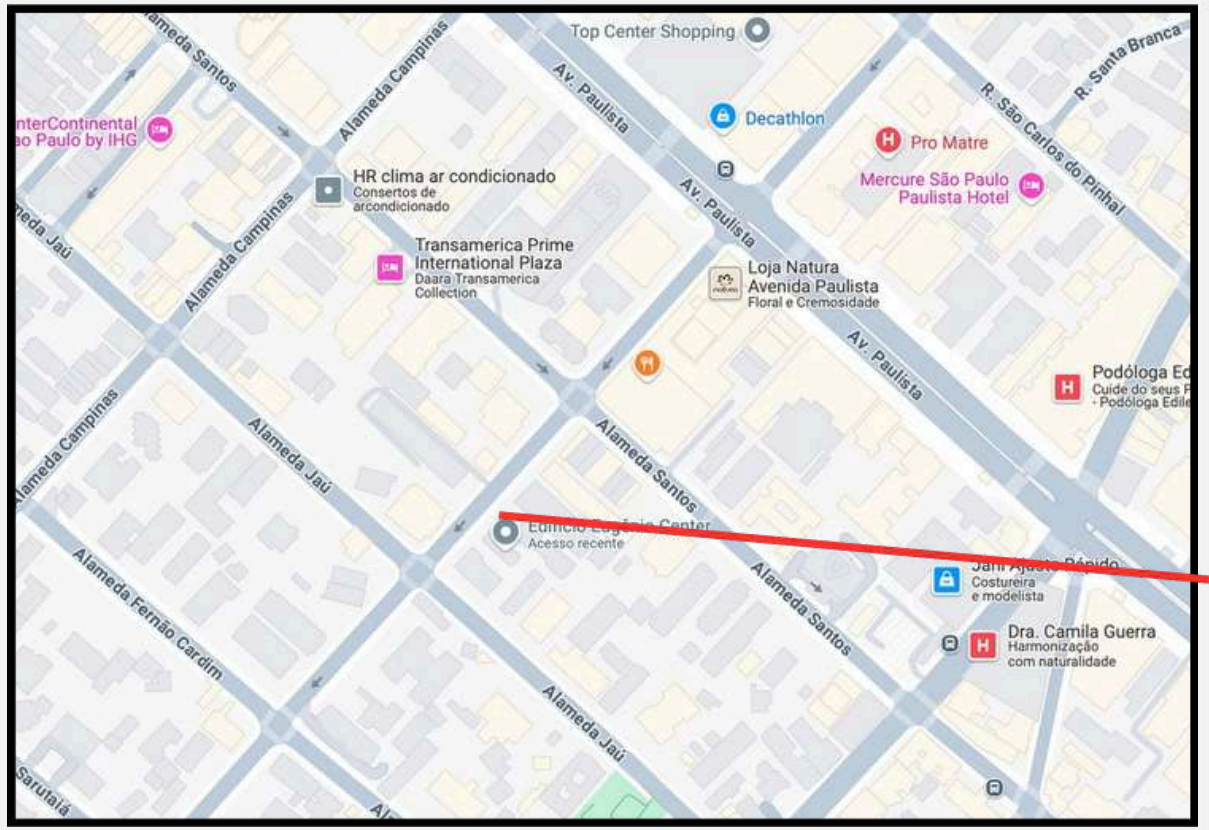
Vistoria.: Não foi possível a visita interna no imóvel.

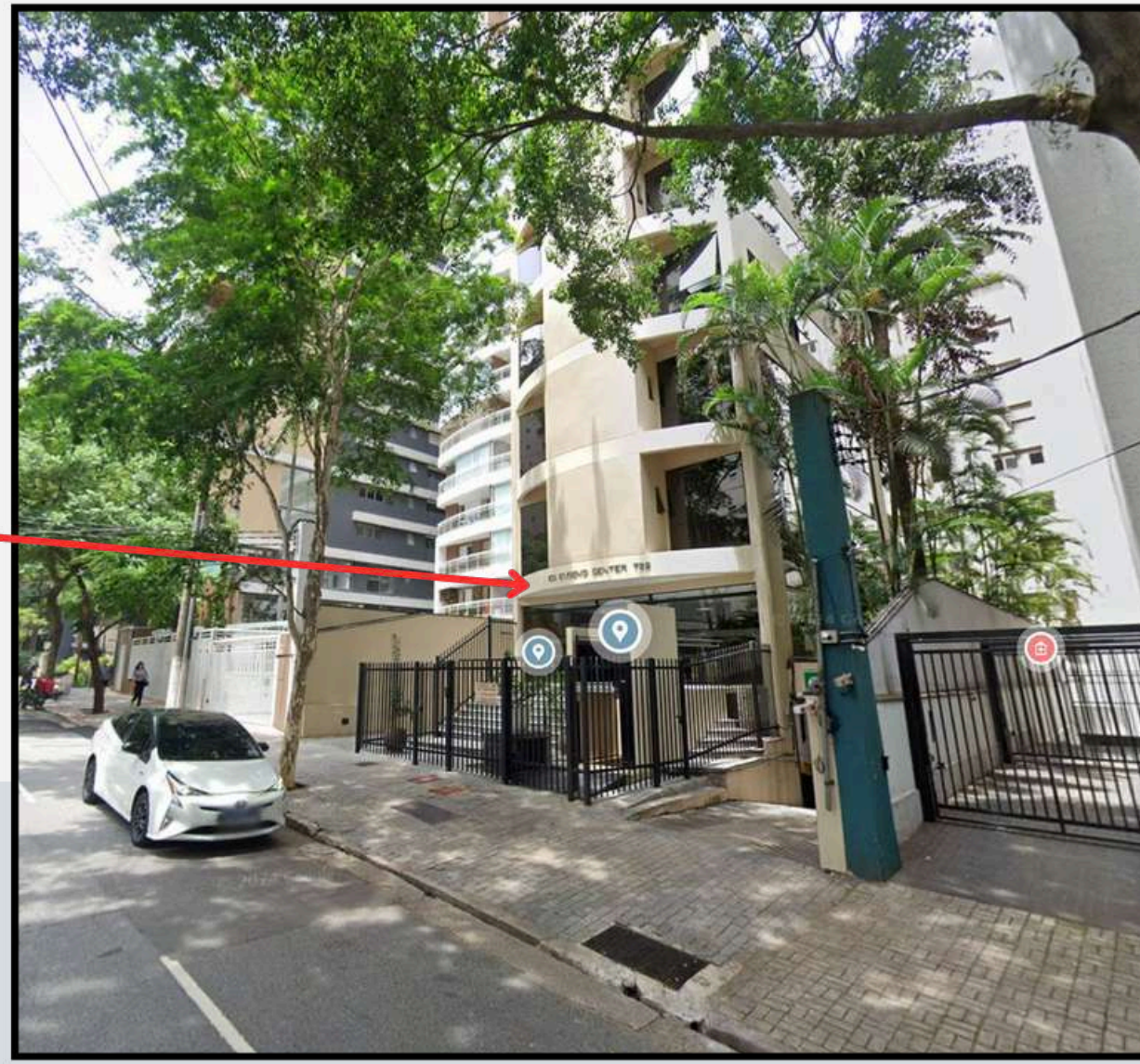
Documentação:

Para a elaboração do Laudo de Avaliação foi utilizada a seguinte documentação: matrícula imobiliária nº 133.780 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como informações acessórias localizadas na rede mundial de computadores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CANDIDO DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 20:09 , sob o número WUMJ26400096530
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe o processo 1067306-20.2024.8.26.0100 e o código digital 0700017ZAU.

LOCALIZAÇÃO:

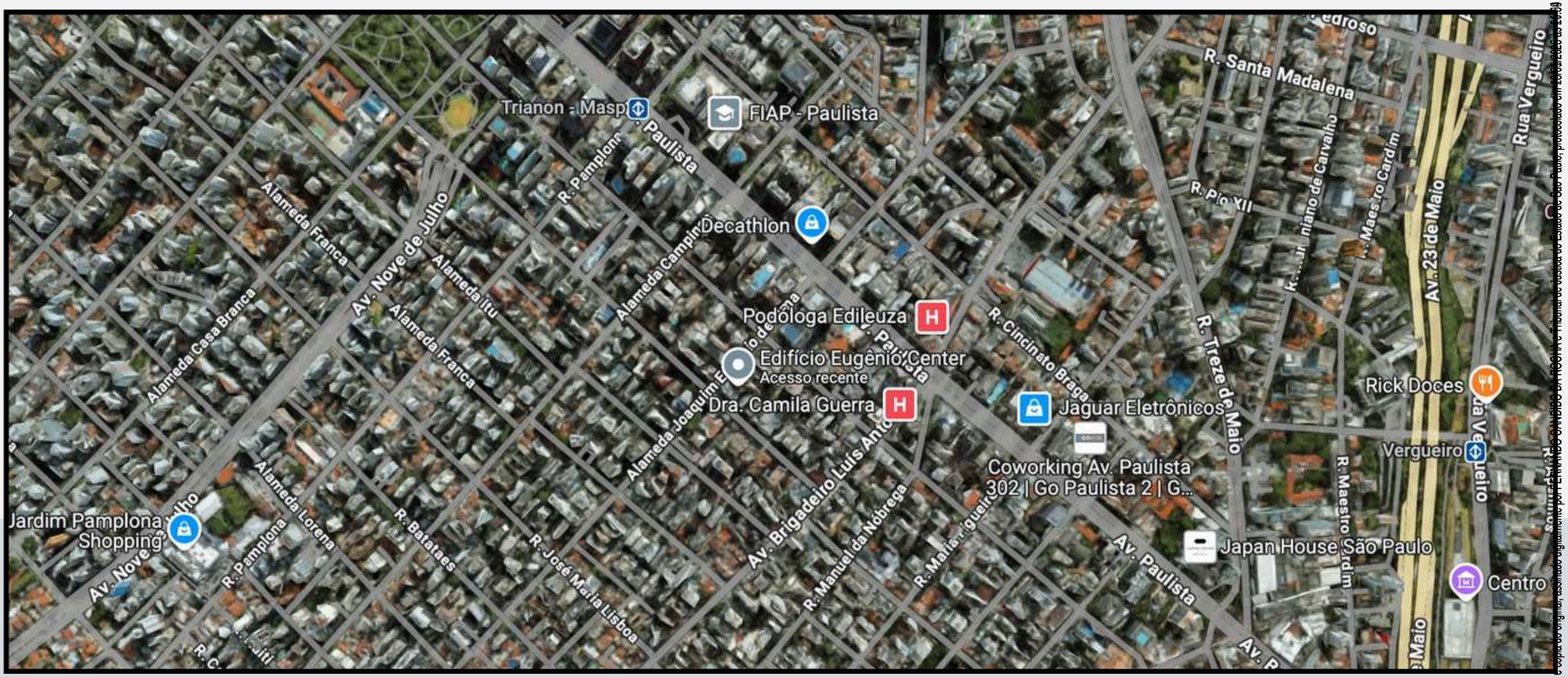




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CALMON DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 26:09 , sob o número WJM22540096558
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe o processo 0676809-24.2026.8.26.0100 e o código 1ZAU.

fls. 308

Região:

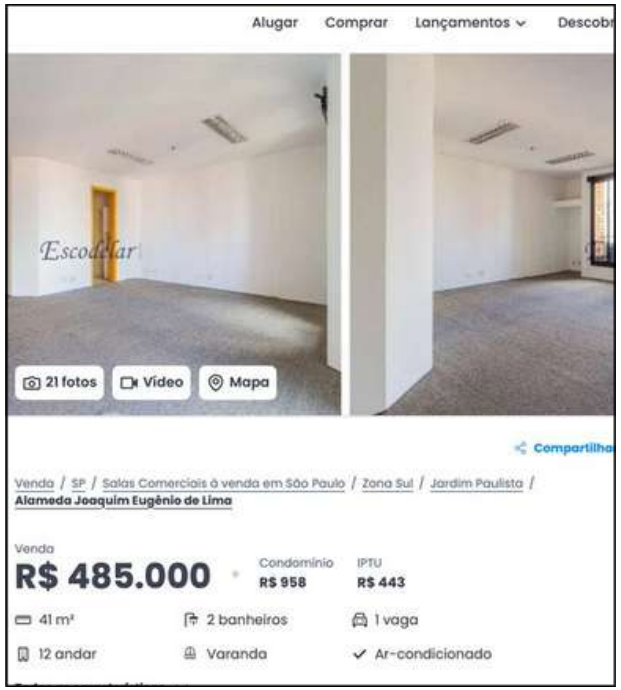


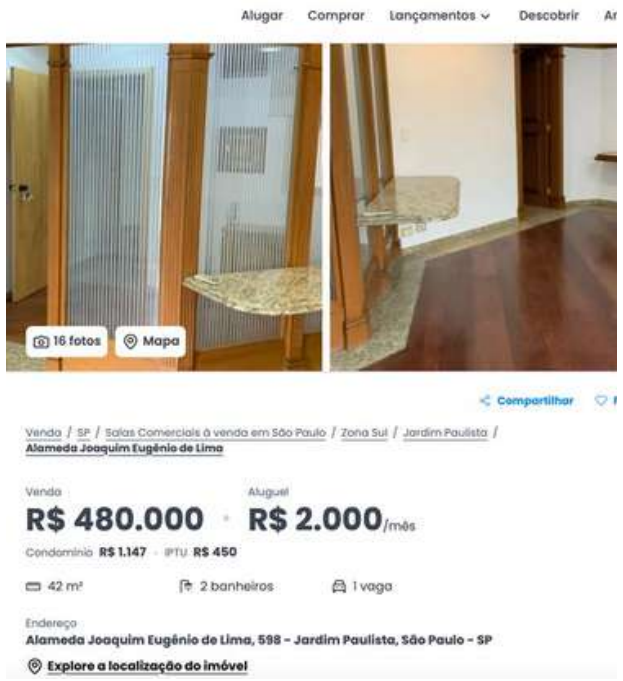
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CANDIDO BATISTA, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2020 às 21:09 , sob o número WJMJ26400086550
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016836-24.2020.8.26.0100 e o código 190C7EZAU.

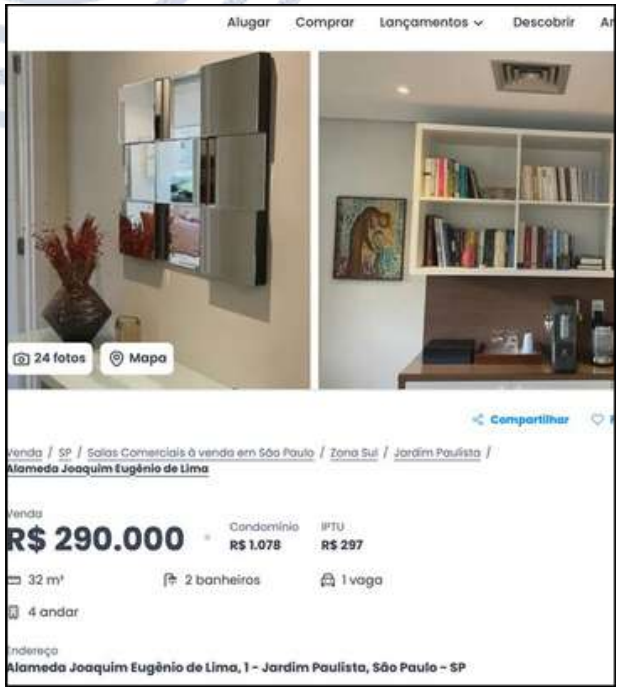
fls. 304

ANÁLISE MERCADOLÓGICOS

ELEMENTOS COMPARATIVOS:







ELEMENTO 01: R$ 485.000,00
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-41m2-venda-RS485000-id-2796661533/

ELEMENTO 02: R$ 485.000,00
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-42m2-venda-RS480000-id-2740148933/

ELEMENTO 03: R$ 290.000,00

https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-32m2-venda-RS290000-id-2763267937/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CANDIDO DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 26:59 , sob o número WJM32640006656580
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe o processo 1067836-24.2026.8.26.0100 e o código digital 0700001ZA1u.

fls. 303

AVALIAÇÃO

VALOR MÉDIO DE AVALIAÇÃO UNITÁRIO:

O valor médio unitário encontrado para o referido imóvel, em Abril de 2025, é de:

CÁLCULO POR M2:

Valor médio por m2/unidade/3: R$ 10.730,00 (dez mil e setecentos e trinta reais)

Encontra-se o valor final: 10.730,00 x 43m2 = R$ 461.390,00

R$ 461.000,00 (quatrocentos e sessenta e um mil reais)

Essas são as considerações

Sem mais,

São Paulo, 24 de Abril de 2025

Equipe ZALLI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CANDIDO DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 26:59 , sob o número WJMJ26400086530
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe o processo 0016836-24.2020.8.26.0114 e o código 01000000Z7ZAU.

ZALLI
LEILOES

Saiba mais

www.zallileiloes.com.br

Contato: (11) 3872-7282 ou (11) 9-8829-7374 Endereço: Av. Francisco Matarazzo, 1752 Sala 405 - Perdizes - São Paulo – SP E-mail.: contato@zallileiloes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CANDIDO DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2026 às 26:09 , sob o número WUMJ26400086680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe o processo 0667836-24.2026.8.26.0100 e o código 16700713741.

Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4º OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula	ficha
133.780	01

São Paulo, 19 de agosto de 1998

IMÓVEL: CONJUNTO Nº 22, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO EUGÊNIO CENTER, situado na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 739, no 17º Subdistrito – Bela Vista, possuindo a área real privativa de 43,000m², área real comum de 51,604m² (nesta incluída a área referente a uma vaga indeterminada na garagem coletiva do empreendimento), área real total de 94,604m², fração ideal no terreno de 2,3326%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 504,00m².

CONTRIBUINTE:

PROPRIETÁRIA: **TRICURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua São Bento nº 545, 7º andar, CGC/MF. nº 48.792.014/0001-11.

REGISTROS ANTERIORES: R.04, feito em 23 de agosto de 1993 e R.07*(especificação)*, feito em 14 de outubro de 1997, ambos na Matrícula nº 85.377, deste Registro *(Matrícula aberta de Ofício)*.

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

Av.01/ Data: 14/NOVEMBRO/2003

Verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o **contribuinte nº 009.077.0940-0**, conforme prova o Recibo de Imposto Predial do exercício de 2003, nos termos da escritura datada de 27 de fevereiro de 1998, de notas do 11º Tabelião desta Capital, livro nº 3.797, fls. 052vº, retificada e ratificada pela escritura datada de 23 de novembro de 1998, das mesmas notas do título, livro nº 3.880, fls. 095, apresentadas em forma de certidão datadas de 27 de outubro de 2003 e 26 de setembro de 2001, respectivamente.

Edgar Jorge Furlaneto
Escrevente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

R.02/ Data:14/NOVEMBRO/2003

Pela escritura datada de 27 de fevereiro de 1998, de notas do 11º Tabelião desta Capital, livro nº 3.797, fls. 052vº, retificada e ratificada pela escritura datada de 23 de novembro

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CNGHZ-JDNH2-DX7LG-VMKKK

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANDO CANNO DO DA FONSECA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 03/01/2022 às 16:59:59 sob o número 1667802642012022165900.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1167780-64.2024.8.26.0100 e código NZ169CgPN.

Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

matrícula 133.780 | ficha 01 verso

de 1998, das mesmas notas do título, livro nº 3.880, fls. 095, apresentadas em forma de certidão datadas de 27 de outubro de 2003 e 26 de setembro de 2001, respectivamente, **TRICURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 739, 8º andar, CGC/MF. nº 48.792.014/0001-11, transmitiu a título de conferência de bens para integralização de Capital Social a **TRICURY ARMAZÉNS SOCIEDADE CIVIL LIMITADA**, com sede nesta Capital, na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 739 – parte, CGC/MF. nº 38.890.406/0001-60, o usufruto do imóvel desta matrícula por um período de 20 anos, pelo valor de R$4.630,03.

Edgar Jorge Furlaneto
Escrevente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

Av.03/ Data: 14/NOVEMBRO/2003

Fica cancelado o R.02 referente ao usufruto do imóvel desta matrícula, em virtude da renúncia feita pela usufrutuária **TRICURY ARMAZÉNS SOCIEDADE CIVIL LIMITADA**, com sede nesta Capital, na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 739 – parte, CNPJ n° 38.890.406/0001-60, nos termos da escritura datada de 1º de junho de 2001, de notas do 11º Tabelião desta Capital, livro n° 4085, fls. 151, apresentada em forma de certidão datada de 27 de agosto de 2001.

Edgar Jorge Furlaneto
Escrevente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

R.04/ Data: 14/NOVEMBRO/2003

Pela escritura datada de 28 de maio de 2003, de notas do 11º Tabelião desta Capital, livro n° 4230, fls. 329, **TRICURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Alameda Joaquim Eugênio de Lima n° 739, 8° andar, CNPJ n° 48.792.014/0001-11, transmitiu por dação em pagamento a **TRICURY PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Alameda Joaquim Eugênio de Lima n° 739, 8° andar, CNPJ n° 57.432.544/0001-40, o imóvel desta matrícula pelo valor de R$75.787,25.

Edgar Jorge Furlaneto
Escrevente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CNGHZ-JDNH2-DX7LG-VMKKK

Documento assinado digitalmente
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANDO CANNO DO DA FONSECA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2024 às 13:59, sob o número WPG, 16/07/2024 às 13:59, sob o número WPG, 16/07/2024 às 13:59, sob o número WPG, 16/07/2024 às 13:59, sob o número WPG.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1166780-64.2024.8.26.0100 e código MZ169 e CQPN.

Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 133.780 | ficha 02

São Paulo, de de

Av.05/ Data: 14/NOVEMBRO/2003

Verifica-se que em virtude da **CISÃO PARCIAL** da proprietária **TRICURY PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Alameda Joaquim Eugênio de Lima n° 739, 9° andar, CNPJ n° 57.432.544/0001-40, o imóvel desta matrícula foi vertido para o patrimônio da **TRICURY ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/C. LTDA.**, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini n° 1700, 4° andar, CNPJ n° 04.547.243/0001-03, pelo valor de R$75.787,25, conforme Ata de Reunião dos Sócios Quotistas realizada em 28 de maio de 2001, Protocolo e Justificação datado de 21 de maio de 2001 e Laudo de Avaliação datado de 10 de maio de 2001, registrados sob nº 111.445/01-2, na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP e sob o n° 266.245, em 27 de junho de 2001, no 1° Oficial de Registro Civil de Pessoa Jurídica desta Capital, nos termos do requerimento datado de 25 de setembro de 2003.

Edgar Jorge Furlaneto
Escrevente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

Av.06/ Data: 14/NOVEMBRO/2003

TRICURY ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/C LTDA. passou a denominar-se **TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.**, conforme prova o Instrumento Particular de 2ª Alteração de Contrato Social datado de 19 de outubro de 2001, registrado e microfilmado sob o n° 270860, no 1° Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica, desta Capital, nos termos do requerimento datado de 25 de setembro de 2003.

Edgar Jorge Furlaneto
Escrevente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

R.07/ Data: 28/OUTUBRO/2004

Pela escritura datada de 29 de setembro de 2004, de notas do 12º Tabelião desta Capital, livro nº 2098, fls. 259 a 264, **TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C. LTDA.**, com sede na Rua da Consolação n° 368, 8° andar, sala 01, CNPJ nº 04.547.243/0001-03, deu em hipoteca a **REPSOL YPF DISTRIBUIDORA S/A.**, com sede na Praia de Botafogo n° 300, sala 501-B, na cidade do Rio de Janeiro – RJ, CNPJ nº 01.136.598/0001-03, o

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CNGHZ-JDNH2-DX7LG-VMKKK

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANDO CANNO DO DA FONSECA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2026 às 16:59, sob o número WDC26032616590100000.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1166780-64.2024.8.26.0100 e código NZ69CgPS.

Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

matrícula 133.780 | ficha 02 verso | CNS: 11.349-8

imóvel desta matrícula bem como todas as benfeitorias existentes e as que nele vierem a ser realizadas, pertences, acessórios, maquinários e equipamentos, usos e servidões de direito, para garantia da responsabilidade solidária pelo pagamento integral de todo e qualquer débito decorrente dos negócios comerciais realizados pelo revendedor Auto Posto Bueno Aguiar Ltda., com sede na Rua Bueno Aguiar n° 114, Centro, Morungaba – SP, CNPJ nº 05.451.967/0001-03, com a credora, incluindo-se dívidas decorrentes de compras de produtos, contratos de financiamento, contratos de antecipação de bonificação, contratos de confissão e/ou assunção de dívidas, aluguéis, tributos, juros, encargos moratórios, multas, danos no posto de serviços Repsol e equipamentos que o guarnecem, indenizações e multas por infrações contratuais, e quaisquer outros débitos que possam decorrer da relação comercial com a credora, inclusive débitos resultantes da emissão de títulos pelos sócios em nome pessoal, desde que vinculados à liquidação de obrigações contraídas pelo revendedor, sem qualquer exceção, inclusive em relação a débitos já existentes e anteriores ao título. As partes estimam em R$115.000,00 o valor dos créditos garantidos pelo título, estimação essa que será reajustada mensalmente pela variação do Índice Geral de Preços – IGPM, calculado pela Fundação Getúlio Vargas, ocorrida entre a data do título e a data do efetivo pagamento. A hipoteca é constituída pelo prazo de 08 anos; e demais condições constantes do título.

Edgar Jorge Furlaneto
Escrevente Habilitado

Carla Stefano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.08/ Data: 30/DEZEMBRO/2020

Fica consignada a **indisponibilidade** dos bens e direitos de **TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.**, CNPJ nº 04.547.243/0001-03, nos termos do Item 9. letra "b", nº 23 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, por solicitação do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo/SP - TRT da 2ª Região, nos autos do processo nº 00013676920155020061. Data do Pedido: 17 de setembro de 2020. Protocolo de Indisponibilidade nº 202009.1722.01321438-IA-530. Protocolo nº 589.388 de 22/09/2020. Selo Digital: 1134983E1000000038303920S. Edgar Jorge Furlaneto, oficial substituto.

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CNGHZ-JDNH2-DX7LG-VMKKK

Documento assinado digitalmente
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANDO CANNO DA FONSECA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, sob o número 1166780-64.2024.8.26.0100 e código NZ169CgPN.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1166780-64.2024.8.26.0100 e código NZ169CgPN.

Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS: 11.349-8 **4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula 133.780 ficha 03

Av.09/ Data: 30/DEZEMBRO/2020

Fica consignada a **indisponibilidade** dos bens e direitos de **TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C. LTDA.**, CNPJ nº 04.547.243/0001-03, nos termos do Item 9, letra "b", nº 23 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, por solicitação do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo/SP - TRT da 2ª Região, nos autos do processo nº 00023235220145020051. Data do Pedido: 16 de dezembro de 2020. Protocolo de Indisponibilidade nº 202012.1617.01435937-IA-001. Protocolo nº 594.757 de 21/12/2020. Selo Digital: 1134983E10000000383061205. Edgar Jorge Furlaneto, oficial substituto.

Av.10/ Data: 04/JANEIRO/2021

Fica consignada a **indisponibilidade** dos bens e direitos de **TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C. LTDA.**, CNPJ nº 04.547.243/0001-03, nos termos do Item 9, letra "b", nº 23 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, por solicitação do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo/SP - TRT da 2ª Região, nos autos do processo nº 10012294220165020064. Data do Pedido: 28 de dezembro de 2020. Protocolo de Indisponibilidade nº 202012.2809.01441687-IA-810. Protocolo nº 595.093 de 28/12/2020. Selo Digital: 1134983E1000000038365221Q. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.11/ Data: 09/JUNHO/2021

Fica consignada a **indisponibilidade** dos bens e direitos de **TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.**, CNPJ nº 04.547.243/0001-03, nos termos do Item 9, letra "b", nº 23 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, por solicitação da Secretaria da 57ª Vara do Trabalho de São

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CNGHZ-JDNH2-DX7LG-VMKKK

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANDO CANNO DA FONSECA PAULO PORTO CHAVES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2024 às 13:59:59 sob o número WMC19000000000 00.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1166780-64.2024.8.26.0100 e código NZ69CgPN.

Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

matrícula 133.780 | ficha 03 verso | CNS: 11.349-8

Paulo/SP - TRT da 2ª Região, nos autos do processo nº 00014677020145020057. Data do Pedido: 03 de junho de 2021. Protocolo de Indisponibilidade nº 202106.0307.01659442-IA-590. Protocolo nº 603.468 de 04/06/2021. Selo Digital: 1134983E1000000045718921K. _____ Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.12/ Data: 30/JUNHO/2023

Fica consignada a **indisponibilidade** dos bens e direitos de **TRICURY EMPREENDIMENTOS LTDA., (TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.)**, CNPJ nº 04.547.243/0001-03, nos termos do Item 9, letra "b", nº 23 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, por solicitação do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, desta Capital - TRT da 2ª Região, nos autos do processo nº 10017693420175020039. Data do Pedido: 27 de junho de 2023. Protocolo de Indisponibilidade nº 202306.2714.02778832-IA-490. Protocolo nº 645.739 de 28/06/2023. Selo Digital: 1134983E1000000086337723F. _____ Edgar Jorge Furlaneto, oficial substituto.

Av.13/ Data: 14/MARÇO/2024

Fica consignada a **indisponibilidade** dos bens e direitos de **TRICURY EMPREENDIMENTOS LTDA.**, (antes Tricury Empreendimentos S/C. Ltda), CNPJ nº 04.547.243/0001-03, nos termos do Item 9, letra "b", nº 23 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, por solicitação do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, desta Capital - TRT da 2ª Região, nos autos do processo nº 00746004920085020060. Data do Pedido: 11 de março de 2024. Protocolo de Indisponibilidade nº 202403.1111.03207196-IA-100. Protocolo nº 659.323 de 11/03/2024. Selo Digital: 1134983E1000000099052624C. _____
Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CNGHZ-JDNH2-DX7LG-VMKKK

Documento assinado digitalmente
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANDO CANNO DO DA FONSECA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2024 às 15:59, sob o número WMC19 e 16/07/2024 às 15:59, sob o número WMC19.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1167780-64.2024.8.26.0100 e código MZ69CgPN.

Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

CERTIFICA a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas realizadas até 04/10/2024, a presente certidão de Inteiro Teor é extraída nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, do imóvel da matrícula nº 133.780, a qual noticia integralmente as ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS existentes, servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso o registro anterior e/ou a matrícula tenha sido aberta há mais de 20 anos (Provimento 20/93 da CGJSP), abrangendo integralmente mencionado período. Para fins de lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c"), a partir de sua data de emissão.

CERTIFICA mais e finalmente, que a mesma foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, podendo ser obtido relatório de conformidade da assinatura através do site https://validar.iti.gov.br.

O referido é verdade e dá fé. São Paulo, 08 de outubro de 2024.

EMOLUMENTOS	R$	42,22	Selo Digital: 1134983C30000001111704241
ESTADO	R$	12,00	https://seloditigal.tjsp.jus.br
SEC. DA FAZ	R$	8,21	
REG. CIVIL	R$	2,22	
TRIB. JUSTIÇA	R$	2,90	
IMP. MUNICIPAL	R$	0,86	
MIN. PÚBLICO	R$	2,03	
TOTAL	R$	**70,44**	
PROTOCOLO Nº 1939806			

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CNGHZ-JDNH2-DX7LG-VMKKK

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CANDIDO DA FONSECA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 13:59, sob o número 1167780-64.2024.8.26.0100 e código NZ69CqP3.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1167780-64.2024.8.26.0100 e código NZ69CqP3.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
9ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,
Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1167620-74.2024.8.26.0100**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Condominio Edifício Eugênio Center**
Executado:	**Tricury Empreendimentos S/c Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **VALDIR DA SILVA QUEIROZ JUNIOR**

Vistos.

Fl. 323: defiro, nos termos do que já se decidiu a fl. 320, homologando o valor da avaliação de fls. 233/315 para que produza seus jurídicos fins.

I.

São Paulo, 28 de maio de 2026.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDIR DA SILVA QUEIROZ JUNIOR, liberado nos autos em 28/05/2026 às 10:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1167620-74.2024.8.26.0100 e código Sy5JVeVb.