

LAUDO PERICIAL

Apuração do valor de venda do imóvel localizado na Rua Coronel José Eusébio, nº 79 e 89 – Consolação, São Paulo - SP para fins de leilão judicial.

São Paulo – SP

Maio de 2026.

Índice

1. INFORMAÇÕES GERAIS.....	1
2. RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO.....	2
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO.....	3
4.1. Localização.....	4
4.2. Uso do Imóvel.....	5
4.3. Documentação e Dados Legais do Imóvel.....	6
4.4. Terreno.....	6
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	7
5.1. Valor do Imóvel.....	7
5.1.1. Elemento Comparativo 1.....	8
5.1.2. Elemento Comparativo 2.....	9
5.1.3. Elemento Comparativo 3.....	10
5.1.4. Elemento Comparativo 4.....	11
5.1.5. Elemento Comparativo 5.....	12
6. ENCERRAMENTO.....	14

1. INFORMAÇÕES GERAIS

- **Endereço do Imóvel:** Rua Coronel José Eusébio, nº 79 e 89 – Consolação, São Paulo - SP.
- **Área do Imóvel:** 821,60 m² (área de terreno).
- **Proprietário Atual:** Espólio dos titulares conforme matrícula nº 55.320, sendo herdeiros: LILIA MARIA FACCIO (CPF 007.779.418-48); LIVIA CRISTINA FACCIO DE CASTRO (CPF 041.248.228-20); LILIANA FACCIO NOVARETTI (CPF 088.461.928-18); SÉRGIO LUCIO FACCIO (CPF 012.268.558-06); ROGÉRIO NOVO FACCIO (CPF 264.386.628-28) e ALESSANDRA NOVO FACCIO (CPF 353.649.878-76).
- **Matrícula:** 55.320, registrada no 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo.
- **FOTO DO EDIFÍCIO:**



- **Engenheiro Responsável:** Victor Galvão.

2. RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O valor médio de mercado sugerido para o imóvel situado na Rua Coronel José Eusébio, nº 79 e 89 – Consolação, São Paulo - SP, objeto da Matrícula Imobiliária nº 55.320, registrada no 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, com área de terreno totalizando 821,60 m² é de:

Terreno Total = R\$ 12.391.277,08
Valor de Venda R\$ 12.391.277,08* *Valores referentes ao mês de maio/2026.

A pesquisa de imóveis levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas de terrenos junto ao entorno da área avaliada, onde foram coletadas 05 (cinco) ofertas comparativas, cuja média do valor unitário de mercado resultou em R\$ 18.432,07/m². Aplicando o critério de desvio médio padrão de 30%, foram descartados os elementos comparativos 02 e 03 (por estarem fora do intervalo aceito), restando os elementos 01, 04 e 05, que resultaram em uma nova média de R\$ 16.757,65/m². Considerando ainda o fator de oferta/comercialização de 0,90 (desconto de 10% sobre o valor anunciado, em virtude da margem de negociação habitual do mercado imobiliário), apurou-se o valor unitário de R\$ 15.081,89/m², adotado como o mais adequado para o metro quadrado de terreno do imóvel avaliado.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o valor médio de mercado sugerido para o imóvel situado na Rua Coronel José Eusébio, nº 79 e 89 – Consolação, São Paulo - SP, objeto da Matrícula Imobiliária nº 55.320, registrada no 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, com área de terreno totalizando 821,60 m².

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

- a)** A localização do imóvel no Município;
- b)** O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região;
- c)** Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel; e
- d)** As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT").

Vale ressaltar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram obtidas diretamente com o contratante do presente laudo e em vistoria, não sendo consideradas eventuais restrições alheias e/ou jurídicas que possam recair sobre o imóvel tais como hipoteca, penhora e demais ônus, limitando-se o presente trabalho em exclusivamente estipular um valor de mercado do imóvel indicado.

4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com as informações fornecidas pelo contratante, visando caracterizar o objeto desta avaliação, restou constatado que o imóvel possui as seguintes características básicas:

4.1. Localização

O imóvel avaliado localiza-se na zona urbana do Município de São Paulo, no Bairro Consolação (7º Subdistrito), conforme Matrícula Imobiliária nº 55.320, registrada no 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo.

- FOTO CROQUI GEOSAMPA:**



- **FOTO SATÉLITE:**



4.2. Uso do Imóvel

Conforme descrição da matrícula, o imóvel trata-se de prédio e respectivo terreno, sendo a classificação detalhada de uso a ser confirmada por ocasião da vistoria técnica. O imóvel encontra-se sob guarda dos atuais proprietários/herdeiros e com seus limites preservados.

4.3. Documentação e Dados Legais do Imóvel

De acordo com a documentação apresentada pelo contratante, o imóvel avaliado é formado pela Matrícula Imobiliária nº 55.320, registrada no 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo (vide **ANEXO 01**), constando área de terreno de 821,60 m² (oitocentos e vinte e um metros quadrados e sessenta centésimos), conforme dimensões registrais (15,80m de frente por 52,00m de extensão).

4.4. Terreno

De acordo com o item anterior, a área de terreno do imóvel a ser avaliado perfaz o total de 821,60 m² (oitocentos e vinte e um metros quadrados e sessenta centésimos), com descrição detalhada e confrontações constantes na Matrícula Imobiliária nº 55.320, registrada no 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, a seguir reproduzida:

"PRÉDIO e respectivo TERRENO, situados à Rua Coronel José Eusébio nºs 79 e 89, no 7º Subdistrito-Consolação, medindo 15,80m de frente para a rua Coronel José Eusébio, por 52,00m da frente aos fundos, confrontando atualmente, conforme Av.3/55.320 (Prot. 190.915 de 07/03/2006), pelo lado direito com esquina da Travessa Dona Paula, pelo lado esquerdo com o prédio nº 73, e aos fundos com parte do prédio nº 95, casa nº 5 lançados pela rua Coronel José Eusébio. Contribuinte municipal: 010.030.0112-2."

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluir pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, foram observados e analisados os seguintes itens:

5.1. Valor do Imóvel

Para concluir pelo valor do metro quadrado de imóvel, realizou-se uma pesquisa na região onde se localiza o imóvel, com a coleta de ofertas imobiliárias de imóveis com características semelhantes de localização, entorno e área.

Nas ofertas imobiliárias, incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator **"OFERTA"**, COM FATOR DE 0,90.

Neste sentido, foram coletados 05 (cinco) elementos comparativos de venda de terrenos no entorno da área avaliada, conforme demonstrado a seguir:

5.1.1. Elemento Comparativo 1

- **Endereço:** Rua Coronel José Eusébio, 73, Higienópolis, São Paulo - SP.
- **Área:** 540,00 m².
- **Valor da Oferta:** R\$ 10.000.000,00.
- **Link da Oferta:**
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-comercial-higienopolis-zoneamento:-zeu-3031165028.html>



Foto do Elemento Comparativo 1

5.1.2. Elemento Comparativo 2

- **Endereço:** Rua Haddock Lobo, 413, Cerqueira César, São Paulo - SP.
- **Área:** 200,00 m².
- **Valor da Oferta:** R\$ 5.950.000,00.
- **Link da Oferta:**
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-cerqueira-cesar-200m-. -3029768190.html>



Foto do Elemento Comparativo 2

5.1.3. Elemento Comparativo 3

- **Endereço:** Rua Doutor Albuquerque Lins, 544, Higienópolis, São Paulo - SP.
- **Área:** 1.179,00 m².
- **Valor da Oferta:** R\$ 14.310.000,00.
- **Link da Oferta:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-santa-cecilia-sp-2983755840.html>



Foto do Elemento Comparativo 3

5.1.4. Elemento Comparativo 4

- **Endereço:** Alameda Barros, 167, Santa Cecília, São Paulo - SP
- **Área:** 750,00 m².
- **Valor da Oferta:** R\$ 11.921.000,00.
- **Link da Oferta:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-logistico-para-venda-em-santa-cecilia-750m-3035855882.html>



Foto do Elemento Comparativo 4

5.1.5. Elemento Comparativo 5

- **Endereço:** Centro Histórico de São Paulo - SP
- **Área:** 599,00 m².
- **Valor da Oferta:** R\$ 9.500.000,00.
- **Link da Oferta:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-no-centro-historico-de-sao-paulo-3034069550.html>

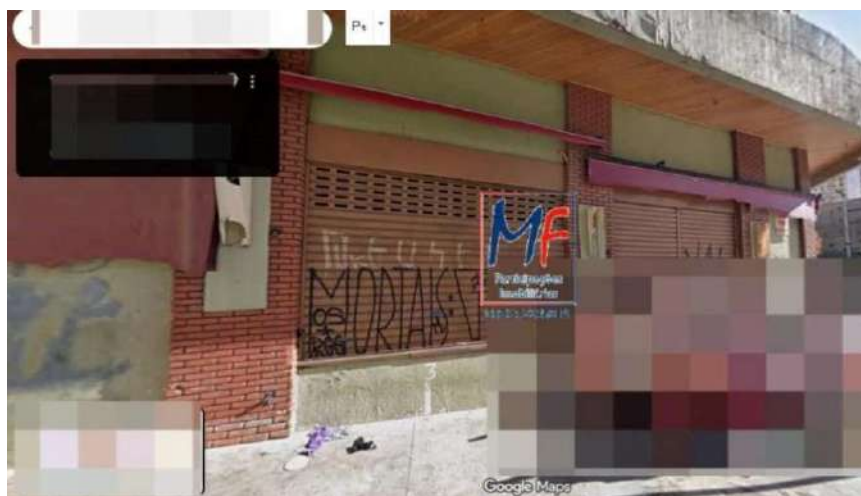


Foto do Elemento Comparativo 5

Aplicada a metodologia comparativa direta, a média do valor unitário dos 05 (cinco) elementos resultou em **R\$ 18.432,07/m²**. Aplicando o critério de desvio médio padrão de **30%** (intervalo aceito entre R\$ 12.902,45/m² e R\$ 23.961,69/m²), foram descartados os **Elementos Comparativos 02 e 03** por se situarem fora do intervalo estatisticamente aceitável. Considerando apenas os **Elementos Comparativos 01, 04 e 05**, recalculou-se a média, resultando em **R\$ 16.757,65/m²**. Sobre esse valor, foi aplicado o fator de oferta/comercialização de **0,90** (desconto de 10%, referente à margem de negociação habitual nas operações de compra e venda de imóveis no mercado imobiliário), apurando-se o valor unitário final de **R\$ 15.081,89/m²**, adotado como o mais adequado para o metro quadrado de terreno do imóvel avaliado.

Aplicando-se o valor unitário apurado sobre a área de terreno de 821,60 m² do imóvel objeto desta avaliação, obtém-se o valor de mercado total de **R\$ 12.391.277,08** (doze milhões, trezentos e noventa e um mil, duzentos e setenta e sete reais e oito centavos), conforme demonstrado no quadro analítico a seguir:

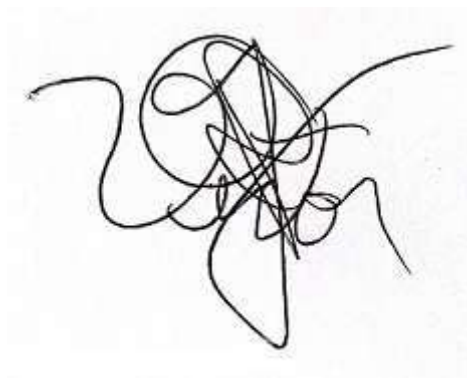
ITEM	AREA TERRENO(m²)	VALOR ANUNCIADO	VALOR UNIT. m2	FATOR OFERTA	VALOR CONSIDERADO (R\$/m2)
ELEMENTO COMPARATIVO 01	540	R\$ 10.000.000,00	R\$ 18.518,52	0,90	R\$ 16.666,67
ELEMENTO COMPARATIVO 02	200	R\$ 5.950.000,00	R\$ 29.750,00	0,90	R\$ 26.775,00
ELEMENTO COMPARATIVO 03	1179	R\$ 14.310.000,00	R\$ 12.137,40	0,90	R\$ 10.923,66
ELEMENTO COMPARATIVO 04	750	R\$ 11.921.000,00	R\$ 15.894,67	0,90	R\$ 14.305,20
ELEMENTO COMPARATIVO 05	599	R\$ 9.500.000,00	R\$ 15.859,77	0,90	R\$ 14.273,79

6. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação é encerrado com 14 páginas digitadas e 01 (um) anexos com as documentações que complementam as conclusões ora relatadas.

A assinatura do presente documento poderá ser feita de acordo com o disposto no Decreto nº 10.278/2020, sendo que a comprovação da autoria e integridade da assinatura eletrônica do engenheiro responsável será feita mediante a plataforma Serasa, possuindo desde já a mesma validade jurídica de um registro e autenticação feita em cartório.

São Paulo, 22 de MAIO de 2026.



VICTOR REGGIOLLI GALVÃO
CREA nº 5070981992

ANEXO 01

Protocolo: 1.204.472 - CNM: 113571.2.0055320-45 - Pág.: 1 de 10



Valide aqui
este documento

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

GERAL

matricula

ficha

55.320

01

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 20 de dezembro de 19 88

IMÓVEL:- PRÉDIO e respectivo TERRENO, situados à Rua Coronel José Euzébio nºs 79 e 89, no 7º Subdistrito-Consolação, medindo 15,80m., de frente para a rua Coronel José Euzébio, por 52,00m., de frente aos fundos, confinando de um lado com propriedade de Osvaldo Soares e outro com a rua particular com a qual faz esquina e nos fundos com sucessores de José Fernandes Lehn.-

CONTRIBUINTE:- 010.030.0112-2

PROPRIETÁRIOS:- BRENO FACCIO, brasileiro, proprietário, RG nº 934.565, CPF 112.498.118, casado com LY--GIA SCURACCHIO FACCIO, domiciliado e residente nesta Capital, a rua Sombere, 1.935; e SERGIO FACCIO, brasileiro, proprietário, RG nº 1.080.844-SP, CIC 117.843.938-00, casado com MARIA DE LOURDES FACCIO, residente e domiciliado nesta Capital, a rua Caiowass, 1.919.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 75.759 de 16/04/1971, deste Cartório.-

RINALDO JOSÉ MONTEALBANO
Oficial Maior

Av.01 M.55.320, em 20 de dezembro de 1988

Conforme inscrição nº 24.544, aberta neste Cartório, em data de 16/04/1971, no livro 4-AV de Registros Diversos, o IMÓVEL matriculado, encontra-se gravado com USUFRUTO em favor de PEDRO MARCELLO FACCIO e sua mulher LILIA CASTIGLIONE FACCIO, brasileiros, proprietários, domiciliados e residentes nesta Capital, à rua Apinagés nº 1.570, CIC 008.251.408.-

Averbado por

RINALDO JOSÉ MONTEALBANO
Oficial Maior

Av.02 M.55.320, em 20 de dezembro de 1988

Fica CANCELADO o USUFRUTO inscrito sob nº 24.544, constante da Av.01 desta matrícula, em virtude do falecimento dos usufrutuários PEDRO MARCELLO FACCIO, cujo óbito ocorreu aos 16 de abril de 1985, conforme Certidão de Óbito expedida aos 18 de abril de 1985, pelo Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito-Liberdade, desta Capital, extraída

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5GP8S-ZZYW7-UEH49-MZ96L>

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Código Segurança: 50.66792496321536067209134/148568174081204472MAT55320

Protocolo: 1.204.472 - CNM: 113571.2.0055320-45 - Pág.: 2 de 10



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5GP8S-ZZYW7-UEH49-MZ96L>

matrícula
55.320

ficha
01
verso

do termo nº 55.936, lavrado às fls. 182, do livro C-93; e de LILIA CASTIGLIONE FACCIO, cujo óbito ocorreu aos 14 de setembro de 1988, conforme certidão de óbito expedida aos 17/09/1988, pelo Cartório do Registro Civil do 14º Subdistrito-Lapa, desta Capital, extraída do termo nº 33.351, lavrado às fls. 233, do livro C-56, nos termos do requerimento de 22 de novembro de 1988:-

Averbado por

RINALDO JOSÉ MONTEALBANO
Oficial Maior

Av. 3 / 55.320 *confrontação*
Em 17 de março de 2006 - Prot. 190.915 (07/03/06)

Atendendo ao requerimento datado de 01 de março de 2006, instruído com a Certidão nº 006.405/06-1, expedida aos 09/02/2006, pela Prefeitura do Município de São Paulo, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, confronta atualmente pelo lado direito com esquina da Travessa Dona Paula, pelo lado esquerdo com o prédio nº 73, e aos fundos com parte do prédio nº 95, casa nº 5 lançados pela rua Coronel José Eusébio.

MARCO ANTONIO VIOLIN
Oficial Substituto

Av. 04 / 55.320 *casamento*
Em 26 de fevereiro de 2013 - Prot. 264.990 (22/02/2013)

Pelo Formal de Partilha expedido aos 19 de novembro de 2009, pelo Juízo de Direito da 5ª. Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível desta Capital e Termo de Casamento n. 7954, lavrado às folhas n. 35 do Livro n. 63, constante da certidão expedida aos 25/07/1953, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 7º Subdistrito Consolação, desta Capital, procedo à presente averbação para constar que **SERGIO FACCIO** e sua mulher **MARIA DE LOURDES FACCIO** são casados, desde 25 de julho de 1953, sob o regime da comunhão de bens.

CASSIA APARECIDA SERVULO FRANÇA
Escrevente Autorizada

(continua na ficha 02)

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Código Segurança: 50.66792496321536067209134/148568174081204472MAT55320

Protocolo: 1.204.472 - CNM: 113571.2.0055320-45 - Pág.: 3 de 10



Valide aqui
este documento

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Matrícula
55.320

Ficha
02

São Paulo, 26 de fevereiro de 2013

Av. 05 / 55.320 *identificação pessoal*

Em 26 de fevereiro de 2013 - Prot. 264.990 (22/02/2013)

Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av. 04 e documentos expedidos pelos órgãos competentes, procedo à presente averbação para constar que **MARIA DE LOURDES FACCI**O, brasileira, do lar, é identificada pelo RG 5.613.405-SSP/SP e CPF 306.921.838-50.

CASSIA APARECIDA SÉRVULO FRANÇA
Escrevente Autorizada

Av. 06 / 55.320 *óbito*

Em 26 de fevereiro de 2013 - Prot. 264.990 (22/02/2013)

Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av. 04 e Termo de Óbito n. 158112, lavrado às folhas n. 141 do Livro n. C-264, constante da certidão expedida aos 08/12/2005, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2.º Subdistrito Liberdade, desta Capital, procedo à presente averbação para constar o óbito de **SERGIO FACCI**O, ocorrido em 08 de dezembro de 2005, no estado civil de casado com Maria de Lourdes Faccio.

CASSIA APARECIDA SÉRVULO FRANÇA
Escrevente Autorizada

R. 07 / 55.320 *partilha*

Em 26 de fevereiro de 2013 - Prot. 264.990 (22/02/2013)

Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av. 04, extraído dos autos n. 100.05.215738-0 de Inventário dos bens deixados pelo falecimento de **SERGIO FACCI**O, CPF 117.843.938-00, verifica-se que, por sentença proferida em 28/07/2009 e transitada em julgado aos 16/08/2009, o imóvel objeto desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$ 648.579,00, foi partilhado à viúva-meeira **MARIA DE LOURDES FACCI**O, já qualificada e aos herdeiros filhos: 1) **SERGIO LUCIO FACCI**O, brasileiro, engenheiro mecânico, RG 6.406.950-3-SSP/SP, CPF 012.268.558-06, casado aos 23/07/1983, sob o regime da comunhão parcial de bens, com **DENISE DE GODOY CARVALHO BRAGA FACCI**O, brasileira, desenhista

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5GP8S-ZZYW7-UEH49-MZ96L>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Código Segurança: 50.66792496321536067209134/148568174081204472MAT55320



Valide aqui
este documento

Protocolo: 1.204.472 - CNM: 113571.2.0055320-45 - Pág.: 4 de 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5GP8S-ZZYW7-UEH49-MZ96L>

Matrícula

55.320

Ficha

02

Verso

industrial, RG 11.536.952-SSP/SP, CPF 046.830.018-02, residentes e domiciliados em Carapicuíba, neste Estado, na rua das Camélias, n. 156, Chácara do Vale do Rio Cotia, Condomínio Fazendinha; e 2) **LILIANA FACCIO NOVARETTI**, brasileira, advogada, RG 7.624.164-SSP/SP, CPF 088.461.928-18, casada aos 28/12/2002, sob o regime da comunhão parcial de bens, com **JOÃO REINALDO NOVARETTI**, brasileiro, médico, RG 7.108.247-5-SSP/SP, CPF 934.337.438-00, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Doutor Paulo Vieira, n. 383, apartamento n. 1004; na proporção de 25% do imóvel à viúva-meeira e 12,5% do imóvel para cada um dos herdeiros filhos. Valor venal de referência: R\$ 1.396.425,50 (proporcional).

CASSIA APARECIDA SÉRVULO FRANÇA
Escrevente Autorizada

Av. 08 / 55.320 *erro evidente*

Em 05 de março de 2020 - Prot. 337.901 (21/02/2020)

Selo n. 113571331OH000188076FD20S

Pela escritura de 10 de dezembro de 2019, lavrada pelo 12.º Tabelião de Notas desta Capital, no livro n. 3.819, folhas n. 165/172, ata retificativa de 19 de dezembro de 2019, lavrada nas mesmas Notas, no livro n. 3.822, folha n. 273 e nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei n. 6.015/73, procedo à presente averbação para corrigir erro evidente, uma vez que revendo o formal de partilha que deu origem ao R. 07, verifica-se que foi partilhada a parte ideal correspondente de 50% do imóvel objeto desta matrícula e não como constou no referido ato.

TAIRINE LIMA PEREIRA SANTOS
Escrevente Autorizada

Av. 09 / 55.320 *óbito*

Em 05 de março de 2020 - Prot. 337.901 (21/02/2020)

Selo n. 113571331KS000188077KP20T

Pela mesma escritura e ata retificativa mencionadas na A. 08 e certidão de óbito matrícula n. 111286.01.55.2019.4.00077.111.0018917-28, expedida aos 31/05/2019, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 17.º Subdistrito Bela Vista, desta Capital, procedo à presente averbação para constar o óbito de **MARIA DE LOURDES FACCIO**, ocorrido em 29 de maio de 2019, no estado civil de viúva de Sérgio Faccio.

TAIRINE LIMA PEREIRA SANTOS
Escrevente Autorizada
(continua na ficha 03)

Código Segurança: 50.66792496321536067209134/148568174081204472MAT55320

Protocolo: 1.204.472 - CNM: 113571.2.0055320-45 - Pág.: 5 de 10



Valide aqui
este documento

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72

Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
55.320

Ficha
03

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, 05 de março de 2020

R. 10 / 55.320 *partilha*

Em 05 de março de 2020 - Prot. 337.901 (21/02/2020)

Selo n. 113571321IW000188079VT208

Pela mesma escritura e ata retificativa mencionadas na Av. 08, de inventário e partilha dos bens deixados pelo falecimento de **MARIA DE LOURDES FACCIO**, CPF 306.921.838-50, verifica-se que a parte ideal correspondente a 25% do imóvel objeto desta matrícula, à qual foi atribuído o valor de R\$ 1.168.607,25, foi partilhada aos herdeiros filhos: 1) **LILIANA FACCIO NOVARETTI**, filha de Maria de Lourdes Faccio e de Sergio Faccio, casado com **JOÃO REINALDO NOVARETTI**, filho de Reinaldo Novaretti e de Wilma Irène Santoro Novaretti, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Doutor Paulo Vieira, n. 222, apartamento n. 305, Sumaré; e 2) **SERGIO LUCIO FACCIO**, filho de Maria de Lourdes Faccio e de Sergio Faccio, casado com **DENISE DE GODOY CARVALHO BRAGA FACCIO**, filha de Diogenes de Carvalho Braga e de Maura de Godoy Carvalho Braga, já qualificados, na proporção de 12,5% do imóvel para cada um. Valor venal de referência: R\$ 1.921.881,25 (proporcional) (conforme mandado de segurança n. 1078298-21.2019.8.26.0053 da 1ª. Vara de Fazenda Pública do Foro Central - Fazenda Pública/ Acidentes, desta Capital).

Tairine Lima Pereira Santos
TAIRINE LIMA PEREIRA SANTOS
Escrevente Autorizada

Av. 11 / 55.320 *casamento*

Em 03 de fevereiro de 2021 - Prot. 347.156 (19/01/2021)

Selo n. 113571331UX000276244T121F

Pelo formal de partilha expedido aos 04 de agosto de 2020, pelo 14.º Tabelião de Notas desta Capital e certidão de casamento matrícula n. 119180.01.55.1950.2.00057.168.0003875-39, expedida aos 26/11/2012, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1.º Subdistrito do Município e Comarca de São Carlos, deste Estado, procedo à presente averbação para constar que **BRENO FACCIO** e sua mulher **LYGIA SCURACCHIO FACCIO** são casados desde 29 de abril de 1950, sob o regime da comunhão universal de bens.

Manoela Martins Zolezi Spinelli
MANOELA MARTINS ZOLEZI SPINELLI
Escrevente Autorizada

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5GP8S-ZZYW7-UEH49-MZ96L>

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Código Segurança: 50.66792496321536067209134/148568174081204472MAT55320

Protocolo: 1.204.472 - CNM: 113571.2.0055320-45 - Pág.: 6 de 10



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5GP8S-ZZYW7-UEH49-MZ96L>

Matrícula
55.320

Ficha
03
Verso

Av. 12 / 55.320 *interdição*
Em 03 de fevereiro de 2021 - Prot. 347.156 (19/01/2021)
Selo n. 113571331SM000276245YR215

Pelo mesmo formal de partilha mencionado na Av. 11, certidão de interdição matrícula n. 121160.11.55.2016.9.00843.294.0213630-12, expedida aos 12/11/2016, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do Primeiro Subdistrito Sé, desta Capital, procedo à presente averbação para constar que por sentença proferida em 19/07/2016, pelo Juízo de Direito da 12ª. Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível desta Capital, transitada em julgado aos 30/08/2016 (processo n. 1098252-27.2014.8.26.0100), a proprietária, **LYGIA SCURACCHIO FACCIO**, já qualificada, foi declarada interdita, tendo sido nomeadas curadoras definitivas Lília Maria Faccio e Livia Cristina Faccio de Castro.

Manoela Martins Zolezzi Spinelli
MANOELA MARTINS ZOLEZZI SPINELLI
Escrevente Autorizada

Av. 13 / 55.320 *identificação pessoal*
Em 03 de fevereiro de 2021 - Prot. 347.156 (19/01/2021)
Selo n. 113571331EH000276246XN21A

Pelo mesmo formal de partilha mencionado na Av. 11 e documentos expedidos pelos órgãos competentes, procedo à presente averbação para constar que **BRENO FACCIO**, aposentado, filho de Pedro Marcello Faccio e de Lília Castiglione, é identificado pelo CPF 112.498.118-72 e sua mulher **LYGIA SCURACCHIO FACCIO**, brasileira, do lar, filha de Antonio Scuracchio e de Maria Melani, é identificada pelo RG 5.617.290-4-SSP/SP e CPF 148.406.338-43.

Manoela Martins Zolezzi Spinelli
MANOELA MARTINS ZOLEZZI SPINELLI
Escrevente Autorizada

Av. 14 / 55.320 *óbito*
Em 03 de fevereiro de 2021 - Prot. 347.156 (19/01/2021)
Selo n. 113571331RC000276247SD21C

Pelo mesmo formal de partilha mencionado na Av. 11 e certidão de óbito matrícula n.
(continua na ficha 04)

Código Segurança: 50.66792496321536067209134/148568174081204472MAT55320

Protocolo: 1.204.472 - CNM: 113571.2.0055320-45 - Pág.: 7 de 10



Valide aqui
este documento

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

55.320

Ficha

04

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, 03 de fevereiro de 2021

111286.01.55.2017.4.00072.128.0015960-68, expedida aos 07/04/2017, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 17.º Subdistrito Bela Vista, desta Capital, procedo à presente averbação para constar o óbito de **BRENO FACCIO**, ocorrido em 05 de abril de 2017, no estado civil de casado com Lygia Scuracchio Faccio.

Manoela Martins Zolezi Spinelli
MANOELA MARTINS ZOLEZI SPINELLI
Escrivente Autorizada

R. 15 / 55.320 *partilha*

Em 03 de fevereiro de 2021 - Prot. 347.156 (19/01/2021)

Selo n. 113571321DM000276248XS21V

Pelo mesmo formal de partilha mencionado na Av. 11, extraído dos autos n. 1032528-71.2017.8-26.0100, que tramitou perante a 5ª. Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível desta Capital, de inventário dos bens deixados pelo falecimento de **BRENO FACCIO**, CPF 112.498.118-72, verifica-se que por sentença proferida em 17/11/2020 e transitada em julgado aos 14/12/2020, a parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula, à qual foi atribuído o valor de R\$ 3.602.878,50, foi partilhada à viúva-meeira e legatária **LYGIA SCURACCHIO FACCIO**, já qualificada e às herdeiras filhas: 1) **LILIA MARIA FACCIO**, brasileira, divorciada, aposentada, RG 5.470.302-5-SSP/SP, CPF 007.779.418-48, filha de Breno Faccio e de Lygia Scuracchio Faccio, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Schilling, n. 579, apartamento n. 141, Vila Leopoldina; e 2) **LIVIA CRISTINA FACCIO DE CASTRO**, brasileira, aposentada, RG 12.231.651-5-SSP/SP, CPF 041.248.228-20, filha de Breno Faccio e de Lygia Scuracchio Faccio, casada aos 02/09/1988, sob o regime da comunhão parcial de bens, com **MARIO MARCIO DEL NERO DE CASTRO**, brasileiro, aposentado, RG 7.153.786-7-SSP/SP, CPF 006.580.638-71, filho de Mario de Castro e de Nilce Del Nero de Castro, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Vicente Oropallo, n. 130, apartamento n. 11 M, Cidade São Francisco; e aos herdeiros netos: 1) **ROGÉRIO NOVO FACCIO**, brasileiro, solteiro, maior, mecânico, RG 25.516.618-SSP/SP, CPF 264.386.628-28, filho de Marcello Antonio Faccio e de Suely Novo Faccio, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Doutor Rui de Azevedo Sodré, n. 258, casa n. 03; e 2) **ALESSANDRA NOVO FACCIO**, brasileira, solteira, maior, assistente administrativa, RG 44.202.104-5-SSP/SP, CPF 353.649.878-76, filha de Marcello Antonio Faccio e de Suely Novo Faccio, residente e domiciliada nesta Capital, na avenida Santa Catarina, n. 2.339, apartamento n. 02, Vila Santa Catarina; na proporção de 37,5% do imóvel para a viúva-meeira e legatária, 4,1666% do imóvel para cada uma das herdeiras filhas e

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5GP8S-ZZYW7-UEH49-MZ96L>

Código Segurança: 50.66792496321536067209134/148568174081204472MAT55320

Protocolo: 1.204.472 - CNM: 113571.2.0055320-45 - Pág.: 8 de 10



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5GP8S-ZZYW7-UEH49-MZ96L>

Matrícula	Ficha
55.320	04
	Verso

2,0833% do imóvel para cada um dos herdeiros netos. Valor venal de referência: R\$ 3.843.762,50 (proporcional).

Manoela Martins Zolezzi Spinelli
MANOELA MARTINS ZOLEZZI SPINELLI
Escrevente Autorizada

Av. 16 / 55.320 *cláusula restritiva*
Em 03 de fevereiro de 2021 - Prot. 347.156 (19/01/2021)
Selo n. 113571331YP000276250JT21A

Pelo mesmo formal de partilha mencionado na Av. 11, procedo à presente averbação para constar que conforme testamento deixado pelo inventariado **BRENO FACCIO**, já qualificado, a parte ideal do imóvel objeto desta matrícula que coube aos herdeiros filhos e netos, ficou gravada com a cláusula restritiva de **INCOMUNICABILIDADE**.

Manoela Martins Zolezzi Spinelli
MANOELA MARTINS ZOLEZZI SPINELLI
Escrevente Autorizada

Av. 17 / 55.320 *óbito*
Em 16 de fevereiro de 2024 - Prot. 391.316 (30/01/2024)
Selo n. 113571331NR000623695JV247

Pelo formal de partilha expedido aos 29 de janeiro de 2024, pelo Juízo de Direito da 7ª. Vara da Família e das Sucessões do Foro Central Cível desta Capital e certidão de óbito matrícula n. 111286.01.55.2023.4.00088.119.0025511-98, expedida aos 02/06/2023, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 17.º Subdistrito Bela Vista, desta Capital, procedo à presente averbação para constar o óbito de **LYGIA SCURACCHIO FACCIO**, ocorrido em 30 de maio de 2023, no estado civil de viúva de Breno Faccio.

Jamison de Oliveira Nascimento
JÂMISON DE OLIVEIRA NASCIMENTO
Escrevente Autorizado

R. 18 / 55.320 *partilha*
Em 16 de fevereiro de 2024 - Prot. 391.316 (30/01/2024)

(continua na ficha 05)

Código Segurança: 50.66792496321536067209134/148568174081204472MAT55320

Protocolo: 1.204.472 - CNM: 113571.2.0055320-45 - Pág.: 9 de 10



Valide aqui
este documento

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

CNM: 113571.2.0055320-45

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula	Ficha
55.320	05

de São Paulo
CNS-CNJ 11.357,1
São Paulo, 16 de fevereiro de 2024

Selo n. 113571321QK000623696AP24T

Pelo mesmo formal de partilha mencionado na Av. 17, extraído dos autos n. 1078700-61.2023.8.26.0100, de inventário dos bens deixados pelo falecimento de **LYGIA SCURACCHIO FACCIO**, CPF 148.406.338-43, verifica-se que por sentença proferida em 07/12/2023 e transitada em julgado aos 07/12/2023, a parte ideal correspondente a 37,5% do imóvel objeto desta matrícula, à qual foi atribuído o valor de R\$ 3.760.908,75, foi partilhada às herdeiras filhas: 1) **LILIA MARIA FACCIO**, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Raul Pompeia, n. 727, apartamento n. 164, Vila Pompeia; e 2) **LIVIA CRISTINA FACCIO DE CASTRO**, casada com **MARIO MARCIO DEL NERO DE CASTRO**; e aos herdeiros netos: 1) **ROGÉRIO NOVO FACCIO**, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Antônio Covelo, n. 429, Jabaquara; e 2) **ALESSANDRA NOVO FACCIO**, auxiliar, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Franklin Magalhães, n. 500, casa n. 03, Vila Santa Catarina, todos já qualificados; na proporção de 12,5% do imóvel para cada uma das herdeiras filhas e 6,25% do imóvel para cada um dos herdeiros netos. Valor venal de referência: R\$ 3.922.336,12 (proporcional).

JÂMISON DE OLIVEIRA NASCIMENTO
Escrevente Autorizado

Av. 19 / 55.320 cláusula restritiva
Em 16 de fevereiro de 2024 - Prot. 391.316 (30/01/2024)
Selo n. 113571331TC000623697VW24S

Pelo mesmo formal de partilha mencionado na Av. 17, procedo à presente averbação para constar que conforme testamento deixado pela inventariada **LYGIA SCURACCHIO FACCIO**, já qualificada, a parte ideal correspondente a 37,5% do imóvel objeto desta matrícula, ficou gravada com a cláusula restritiva de **INCOMUNICABILIDADE**.

JÂMISON DE OLIVEIRA NASCIMENTO
Escrevente Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5GP8S-ZZYW7-UEH49-MZ96L>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Código Segurança: 50.66792496321536067209134/148568174081204472MAT55320



Protocolo: 1.204.472 - CNM: 113571.2.0055320-45 - Pág.: 10 de 10

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5GP8S-ZZYW7-UEH49-MZ96L>

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

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

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem situação jurídica noticiada integralmente nesta cópia reprográfica, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS** que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 13/05/2026.

CERTIFICO, mais, que a presente certidão é reprodução autêntica do livro 2 a que se refere, extraída nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73.

"A pesquisa não abrange a ocorrência de indisponibilidade de bens relativa pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art. 13 e Art. 14 § 3º do Prov. CNJ 39/2014). Para a realização de qualquer negócio imobiliário consulte a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. www.indisponibilidade.org.br"
CNM: 113571.2.0055320-45

São Paulo, 18 de maio de 2026.

Emitido por: Eduarda

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

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



PROTOCOLO: 1.204.472



Cod. Seg.:

5o.66792496321536067209134/148568174081204472MAT55320

1135713C3MG000880184GE260

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

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital