



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ÍNDICE

	PÁGINA
1 – DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER	2
2 – IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	2
3 – FINALIDADE DO PARECER	2
4 – OBJETO DA AVALIAÇÃO	2
5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	2
6 – LOCALIZAÇÃO EM MAPA	3
7 – VISTA AÉREA	3
8 – PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO	4
9 – DOCUMENTOS	4
10 – DADOS URBANOS	5
10.1 – ZONEAMENTO	5
10.2 – CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL	5
11 – SERVIÇOS PÚBLICOS	6
12 – METODOLOGIA EMPREGADA	6
13 – ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO	6
14 – LEVANTAMENTO COMPARATIVO	7
15 – TABELA DAS AMOSTRAS	7
16 – AMOSTRAS ANALISADAS	7
17 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
18 – ENCERRAMENTO	10
19 – AVALIAÇÃO	10
20 – ANEXO I – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL	11
21 – ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS MUNICIPAIS DO IMÓVEL	19

1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

20 de junho de 2022.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Emite-se o presente Parecer Técnico por solicitação da *Dra. Andrea de Moraes Passos*, inscrita na OAB/SP sob o n.º 108.492, com escritório na Avenida Paulista, n.º 807, 11.º andar, conj. 1113/1114, São Paulo/SP, CEP 01311-915.

3. FINALIDADE DO PARECER

Estabelecer o valor de mercado do imóvel avaliando, para procedimentos em ação judicial.

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Conjunto Comercial n.º 601, localizado no 6.º Andar do Edifício Investimento, situado na Avenida Ipiranga, n.º 324, Centro, na Capital do Estado de São Paulo, CEP 01046-922.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel urbano, sendo um Conjunto Comercial, com as seguintes dimensões:

Área útil = 360,03m²

Área comum = 123,74m²

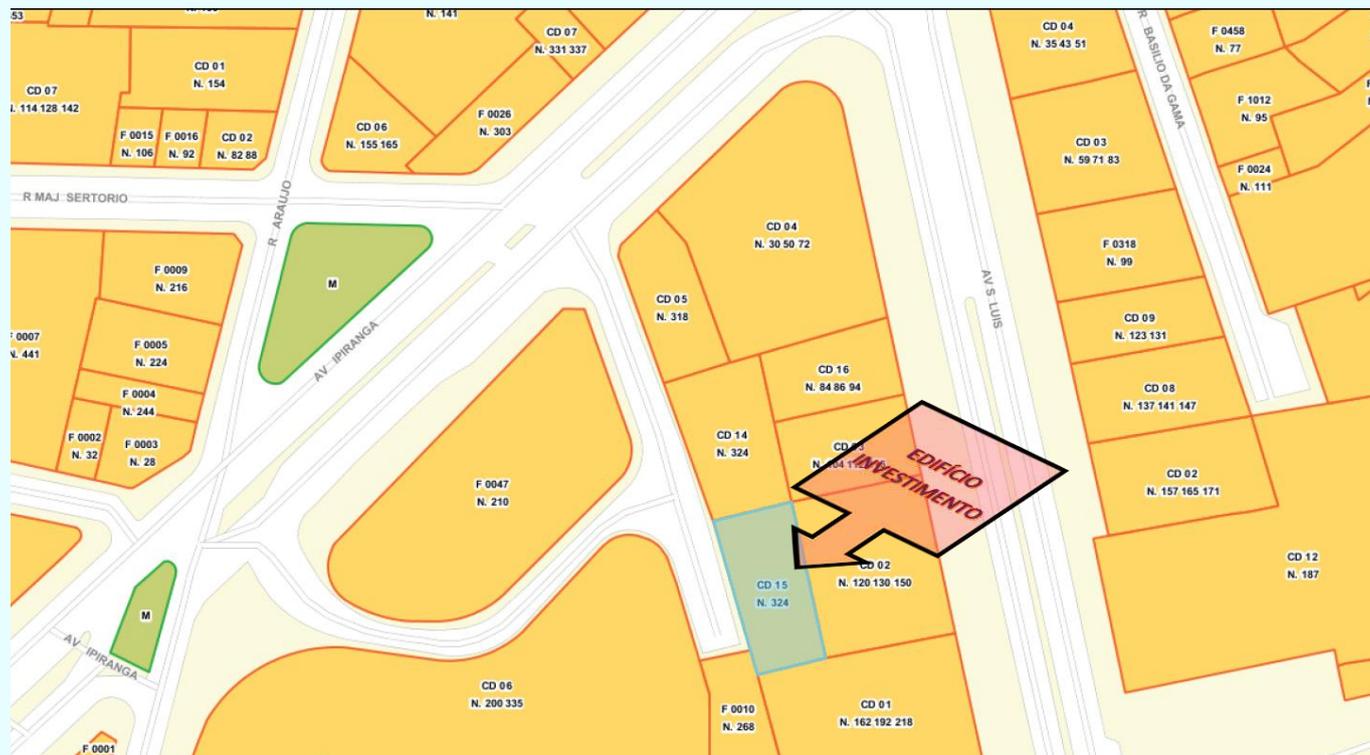
Área total = 483,77m²

Parte ideal no terreno: 5,079600%

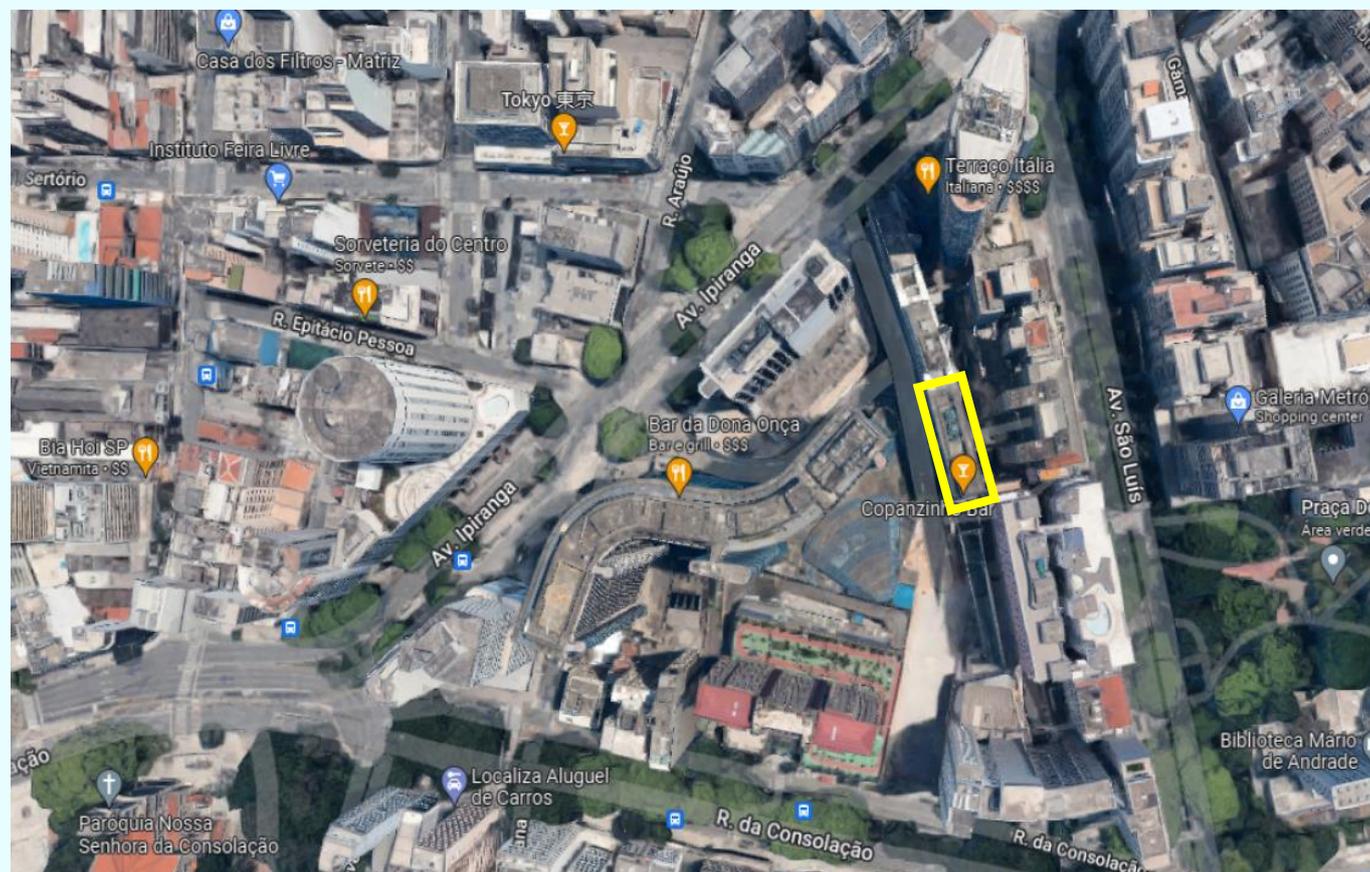
ENTRADA DE ACESSO AO EDIFÍCIO



6. LOCALIZAÇÃO EM MAPA



7. VISTA AÉREA



8. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 50.544.956/0001-22.

9. DOCUMENTOS

Certidão de matrícula nº 20.620, expedida pelo 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo;
Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura de São Paulo, cadastro sob nº 006.064.2836-4.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula 20.620	ficha 01
São Paulo, 20 de outubro de 1978	

Imóvel: UNIDADE PARA ESCRITÓRIO Nº 601 de 6ª andar, do Edifício INVESTIMENTO, situado à avenida Ipiranga nº 324, esquina da rua Particular Vila Normanda, no 7º Subdistrito Consolação, com a área útil de 360,03m². a área comum de 123,71m². e a área total de 483,77m². correspondendo-lhe a fração ideal de 5,079600% no terreno.

Contribuinte: 006.064.0915.

Proprietária: COMPANHIA BRASILEIRA DE PROJETOS E OBRAS --- CBPO., com sede nesta Capital (CGC 61.156.410/0001).

Registro anterior: R.3 N.º 20.598, deste Cartório.

A oficial maior. Prisca Moraes da Costa

Av.1 N.º 20.620, em 20 de outubro de 1.978

Pelas inscrições nºs 8.417 à 8.422, foram instituídas servidões de passagem em favor do Edifício Vila Normanda, blocos A e B, e do Edifício Conde Silvío Penteado, e pela inscrição nº 27.899, a proprietária comprometeu-se a vender a fração ideal de 95,384161% no terreno a: EMÍDIO DIAS CARVALHO, português, e sua mulher MARIA CAROLINA PINTO COELHO - CARVALHO, brasileira, casados no regime da comunhão de bens e domiciliados nesta Capital (CPF 003.527.488 e ----- 530.359.508, RG nºs 1.280.724 e 970.647), pelo valor de R\$ 7.500.000,00, e estes cederam os direitos e obrigações decorrentes do compromisso à SPECI S/A. COMERCIAL E IMOBILIÁRIA (continua no verso)

10. DADOS URBANOS

10.1. ZONEAMENTO

- Zona de uso ZC: Zona Centralidade;
- Coeficiente de aproveitamento: 1,0 vez a área do terreno (básico);
- Taxa de ocupação máxima: 70% para lotes com área igual ou superior a 500,00 m²;
- Gabarito de altura máxima: 48 metros.

10.2. CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL

O imóvel avaliando está cadastrado junto a Municipalidade de São Paulo pelo número:

CONTRIBUINTE: 006.064.2836-4

Conforme base de dados da PMSP para o exercício de 2022, constam as seguintes informações para o imóvel avaliando:

Área Total do Terreno	576 m ²
Área Construída	484 m ²
Testada	32,00 m
Padrão da Construção	4-C
Tipo do Uso	Comercial
Ano da Construção	1976



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 006.064.2836-4

Local do Imóvel:
AV IPIRANGA, 324 - FDS CONJ 601
ED INVESTIMENTO BLOCO C CEP 01046-922
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV IPIRANGA, 324 - FDS CONJ 601
ED INVESTIMENTO BLOCO C CEP 01046-922

Contribuinte(s):
CNPJ 50.544.956/0001-22 SINDICATO DOS MUSICOS PROFS NO EST SP

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	576	Testada (m):	32,00
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	0,0508
Área total (m ²):	576		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m ²):	484	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m ²):	500	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1976		

11. SERVIÇOS PÚBLICOS

A região onde se situa o imóvel avaliando possui os seguintes melhoramentos públicos convencionais:

- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de esgoto sanitário;
- Rede pública de telefonia e tv a cabo;
- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede pública de iluminação;
- Transporte público;
- Pavimentação asfáltica;
- Guias e sarjetas.

12. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia de avaliação empregada para o presente parecer é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel através da comparação de dados relativos a outros imóveis ofertados para venda, localizados na região geoeconômica do imóvel avaliando, conforme disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado em que está inserido.

Na aplicação da metodologia definida para avaliação do imóvel objeto do presente trabalho, todos os elementos foram devidamente analisados e aplicados ao conjunto dos demais fatores, visando obter o valor para o atual contexto de mercado imobiliário.

13. ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da avaliação está situado no centro da Capital de São Paulo, ao lado do conhecido Edifício Copan e atrás do Edifício Itália. Tem fácil acesso aos transportes coletivos - estando a aproximadamente 260 metros da estação República do Metrô - e a toda estrutura comunitária, tais como escolas, universidades, hospitais, clínicas de saúde, igrejas, e em suas imediações tem à disposição supermercados, padarias, farmácias, restaurantes, lojas e comércios em geral. A região é provida de toda infraestrutura urbana como serviços de telecomunicações, energia elétrica, água, esgoto, órgãos públicos, policiamento, bombeiros e demais utilidades.

14. LEVANTAMENTO COMPARATIVO

Foram elaboradas pesquisas recentes com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, tendo como parâmetro imóveis semelhantes ao avaliando na região onde está inserido, observada a localização, padrão e tipo dos exemplares, tendo-se constatado ofertas de imóveis apresentando similaridade de padrão e localização. Pelos imóveis compatíveis e similares com o imóvel avaliando, estima-se que o valor **do metro quadrado** no mercado da região do imóvel avaliando, fica entre R\$ 4.375,00 à R\$ 5.308,97, concluindo-se pelo **valor do m²** (metro quadrado) em R\$ 4.932,37 para o imóvel avaliando.

15. TABELA DAS AMOSTRAS

PARÂMETRO DA PESQUISA				
IMÓVEL AVALIANDO LOCALIZADO NO CENTRO DA CAPITAL DE SÃO PAULO / AVENIDA IPIRANGA				
CONJUNTO COMERCIAL COM 360,03 m ² DE ÁREA ÚTIL				
IMÓVEIS ANALISADOS				
TIPO	LOCALIZAÇÃO	VALOR DE VENDA	ÁREA ÚTIL	VALOR DO M ²
Conjunto/Sala Comercial	Avenida Ipiranga	R\$ 1.400.000,00	320 m ²	R\$ 4.375,00
Conjunto/Sala Comercial	Avenida Ipiranga	R\$ 1.024.100,00	208 m ²	R\$ 4.923,56
Conjunto/Sala Comercial	Avenida Ipiranga	R\$ 2.044.000,00	399 m ²	R\$ 5.122,81
Conjunto/Sala Comercial	Avenida Ipiranga	R\$ 1.598.000,00	301 m ²	R\$ 5.308,97

16. AMOSTRAS ANALISADAS

Detalhes do imóvel - Sala - Comercial REPUBLICA

ID: 3290 IMÓVEL CÓDIGO:



REPÚBLICA - Conjunto Comercial - Excelente localização - No melhor ponto da Avenida Ipiranga - Medindo 320,00 m² de área construída, com Ampla Sala divididas em 6 salas com divisórias, Copa e 2 Lavabos, sem Vaga de Garagem e Portaria horário Comercial. Apenas 300 metros do metrô República - Ampla malha de transporte público - Fácil acesso às Avenidas São João, Radial Leste, 23 de Maio e Rua da Consolação - Próximo a fóruns, comércios, restaurantes e completa diversidade em opções culturais. Oportunidade, agende sua visita!..

<input checked="" type="checkbox"/> COPA	<input checked="" type="checkbox"/> ELEVADOR(ES)
Estado	SP
Cidade	SAO PAULO
Bairro	REPUBLICA
Salas	1
Banheiro	2
Unidades por andar	2
Pavimentos	15
Área Terreno	320,00 M ²
Área Construída	0 M ²
Idade do imóvel	20 ano(s)
IPTU	R\$ 782,80
Condomínio	R\$ 2.700,00
Preço	R\$ 1.400.000,00



Dreamcasa > Venda > Conjunto > São Paulo > São Paulo > República > Avenida Ipiranga

> Conjunto, 208 m² - venda por R\$ 1.024.100,00 ou aluguel por R\$ 4.000,00/mês - República - São Paulo/SP



Conjunto para Venda/Aluguel , 208 m² por R\$ 1.024.100

República, São Paulo - SP

COD. CJ0248

208m²

248m² Totais

Conjunto, 208 m² - venda por R\$ 1.024.100,00 ou aluguel por R\$ 4.000,00/mês - República - São Paulo/SP

Conjunto Comercial com 208m² localizado na Avenida Ipiranga, nº 318, República, São Paulo. Com toda a acessibilidade do centro de São Paulo, próximo das estações de metrô República, Anhangabaú e Higienópolis-Mackenzie.


Menu ▾

 fotos (19)

 mapa







Conjuntos Comerciais e S... ▾ / Avenida Ipiranga

Conjunto Comercial / Sala à venda, 399m² - República

sala/conjunto para comprar em ➔ ❤
 Avenida Ipiranga - República, São Paulo - SP 

Venda R\$ 2.044.000
 condomínio R\$ 5.153
 IPTU R\$ 1.150

399 m²


Menu ▾

 fotos (8)

 mapa







Conjuntos Comerciais e S... ▾ / Avenida Ipiranga

Conjunto Comercial / Sala à venda, 301m² - República

sala/conjunto para comprar em ➔ ❤
 Avenida Ipiranga, 344 - República, São Paulo - SP 

Venda R\$ 1.598.000
 condomínio R\$ 4.772
 IPTU R\$ 4.609

301 m² 3 banheiros

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ELIAS DOS SANTOS FONSECA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2022 às 10:43, sob o número WJMJ22410463266. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0075789-79.2012.8.26.0100 e código 1F9tpjpm.

17. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dadas as características específicas do imóvel, localização e a situação do mercado imobiliário, constatou-se que se trata de ativo de média liquidez. Segundo a pesquisa realizada, verificou-se considerável número de ofertas de conjuntos comerciais para venda no entorno, cujos preços pedidos mostrou-se harmonia dentre a localização e padrão das construções. Em observância aos principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo - destacando-se positivamente sua localização - e ponderando-os junto ao momento macroeconômico vivenciado, entende-se que o imóvel em estudo possui um bom índice de atratividade.

18. ENCERRAMENTO

Pelo presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, emitido aos 20 de junho de 2022, composto de 19 (dezenove) laudas, e tendo sido elaboradas pesquisas com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, frente à imóveis semelhantes ao avaliado na localidade onde está inserido, observada a similaridade, padrão e tipo das amostras, verificou-se pelas ofertas de imóveis assemelhados que o valor do m² (metro quadrado) de mercado para venda do imóvel avaliado é de R\$ 4.932,37. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda do imóvel situado na Avenida Ipiranga, n° 324, conjunto 601, 6° Andar do Edifício Investimento, Centro, na Capital do Estado de São Paulo, CEP 01046-922, corresponde a **R\$ 1.775.800,00 (um milhão e setecentos e setenta e cinco mil e oitocentos reais).**///

19. AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO:

Conjunto Comercial n° 601, no 6° Andar do Edifício Investimento, localizado na Avenida Ipiranga, 324, Centro, São Paulo/SP, CEP 01046-922.

VALOR AVALIADO: R\$ 1.775.800,00 (um milhão e setecentos e setenta e cinco mil e oitocentos reais).

MÊS/ANO REFERÊNCIA: Junho/2022


POMPÉIA IMÓVEIS LTDA.
AVALIADORA – CRECI 22.327-J

ANEXOS

20. ANEXO I – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL
matrícula 20.620 ficha 01
5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
São Paulo, 20 de outubro de 1978

Imóvel: UNIDADE PARA ESCRITÓRIO Nº 601 de 6ª andar, do Edifício INVESTIMENTO, situado à avenida Ipiranga nº 324, esquina da rua Particular Vila Normanda, no 7º Subdistrito Consolação, com a área útil de 360,03m². a área comum de 123,71m². e a área total de 483,77m². correspondendo-lhe a fração ideal de 5,079600% no terreno.

Contribuinte: 006.064.0915.

Proprietária: COMPANHIA BRASILEIRA DE PROJETOS E OBRAS --- CBPO., com sede nesta Capital (CGC 61.156.410/0001).

Registro anterior: R.3 M.20.598, deste Cartório.

A oficial maior:

Branca Moraes da Costa

Av.1 N. 20.620, em 20 de outubro de 1.978

Pelas inscrições nºs 8.417 à 8.422, foram instituídas servidões de passagem em favor do Edifício Vila Normanda, blocos A e B, e do Edifício Conde Silvío Penteado, e pela inscrição nº 27.899, a proprietária comprometeu-se a vender a fração ideal de 95,384161% no terreno a: EMÍDIO DIAS CARVALHO, português, e sua mulher MARIA CAROLINA PINTO COELHO - CARVALHO, brasileira, casados no regime da comunhão de bens e domiciliados nesta Capital (CPF 003.527.488 e ----- 530.359.508, RG nºs 1.280.724 e 970.647), pelo valor de R\$ 7.500.000,00, e estes cederam os direitos e obrigações decorrentes do compromisso à SPECI S/A. COMERCIAL E IMOBILIAR
(continua no verso)

matrícula

20.620

ficha

01

verso

IMOBILIÁRIA, com sede nesta Capital (CGC 43.186.949/0001);
 DEBRASA - COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A (CGC 43.712.926/0001) e
 GOMES DE ALMEIDA FERNANDES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
 (CGC 34.177.279/0009-52) com sedes nesta Capital, e as fra-
 ções ideais de 15,742896%, 31,401696% e 30,496578% no ter-
 reno, respectivamente.

A escrevente autorizada, Luiza K. Onjeje

R. 2 M. 20.620, em 20 de outubro de 1.978

Pelo instrumento particular de 13 de outubro de 1.978, cons-
 ta que, os direitos e obrigações decorrentes do compromisso
 retro, referente ao imóvel, foram atribuídos, pelo valor de
 Cr\$. 1.116.771,79 a GOMES DE ALMEIDA FERNANDES - EMPRE-
 ENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., já qualificada.

A escrevente autorizada, Luiza K. Onjeje

R. 3 M. 20.620, em 9 de Novembro de 1.978

Pela escritura de 26 de outubro de 1.978, lavrada no 9º Cartório de
 Notas desta Capital, Lº 2.289, fls. 85, a proprietária, vendeu o --
 imóvel, pelo preço de Cr\$. 244.118,91 (no qual se inclui outras uni-
 dades), à SOCIEDADE CIVIL NACIONAL DE PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede
 nesta Capital, à Av. Ipiranga nº 318, 6º andar, CGC. 60.874.278/0001-
 10.

A escrevente autorizada, Luiza K. Onjeje

Av. 4 M. 20.620, em 9 de Novembro de 1.978

Fica cancelada parcialmente a Av. 1 referente a inscrição 27.899,-

(continua na ficha nº 2)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matricula
20.620

ficha
2

São Paulo, 9 de Novembro de 1978

nº 28.899, e o R. 2 em virtude da venda definitiva do imóvel, conforme R. 3.

A escrevente autorizada, *Luiza M. George*

Av. 5 M. 20.620, em 9 de Novembro de 1.978

Da mesma escritura consta que, em virtude do desmembramento feito pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel retro, passou a ser cadastrado pelo contribuinte nº 006.064.2836-4.

A escrevente autorizada, *Luiza M. George*

Av. 6, M. 20.620, em 06 de março de 1.986.

Nos termos da Portaria nº 11/86, da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, subscrevo, nesta data, o ato de abertura de matrícula e o decorrente da Av. 1, desta matrícula.

O Oficial Interino, *Wagner Giannella*

Av. 07 - M. 20.620, em 08 de novembro de 1999

À vista da escritura de 24/09/1999, lavrada no 21º Tabelião de Notas desta Capital, no Livro nº 2.595 às fls. 145 e da Notificação Recibo do exercício de 1978 e da Certidão nº 156.335/99-9, expedida aos 10/08/1999, ambas fornecidas pela Prefeitura do Município de São Paulo, procedo à presente averbação para constar que o Edifício Investimento, onde se localiza o imóvel objeto desta matrícula, e que vinha sendo lançado pela rua Particular Vila Normanda, sob nº 324 da avenida Ipiranga, passou a ser lançado pela rua José Paulo Mantovan Freire, s/nº.

Cassia Regina Padovini
CASSIA REGINA PADOVINI
Escrevente

Wagner Giannella
WAGNER GIANNELLA
Substituto

R. 08 - M. 20.620, em 08 de novembro de 1999

Pela mesma escritura que deu origem à Av. 07 desta matrícula, a proprietária SOCIEDADE CIVIL NACIONAL DE

-continua no verso-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ELIAS DOS SANTOS FONSECA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2022 às 10:43, sob o número WJMJ22410463266. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0075789-79.2012.8.26.0100 e código 1F9tppjm.

matrícula

20.620

ficha

02

verso

PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, atualmente à rua Jeronimo da Veiga, nº 381, Bloco I, apto. 111, inscrita no CNPJ sob nº 60.874.278/0001-10, transmitiu por **VENDA** feita ao SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO, com sede nesta Capital, no Largo do Paissandu, nº 51, 4º andar, inscrito no CNPJ sob nº 50.544.956/0001-22, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

CASSIA REGINA PADOVINI
Escrevente

WAGNER GIANELLA
Substituto

Av. 09 / 20.620 *penhora*

Em 09 de junho de 2016 - Prot. 297.301 (07/06/2016)

Pela certidão expedida aos 07 de junho de 2016, pelo Juízo da 16ª. Vara do Trabalho desta Capital, Tribunal Regional de Trabalho da 2ª. Região, extraída dos autos n. 06692015 da Ação de Execução Trabalhista, movida por **EDSON KEN MATUMOTO**, CPF 180.078.478-39, em face de **SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ 50.544.956/0001-22, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade do executado **SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificado, foi penhorado, para garantia da dívida no valor de R\$ 480.815,38, tendo sido nomeado fiel depositário o executado **SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO**.

Tairine Lima Pereira
T AIRINE LIMA PEREIRA
Escrevente Autorizada

Av. 10 / 20.620 *penhora*

Em 09 de fevereiro de 2018 - Prot. 313.391 (30/01/2018)

Pela certidão expedida aos 22 de janeiro de 2018, pelo Juízo de Direito da 11ª. Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, extraída dos autos n. 1048361-03.2015.8.26.0100 da Ação de Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais, movida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INVESTIMENTO**, CNPJ 54.202.270/0001-04, em face de **SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ 50.544.956/0001-22, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado.

(continua na ficha 03)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEL

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, 09 de fevereiro de 2018

Matrícula

20.620

Ficha

03

para garantia do débito no valor de R\$ 123.684,64 (atualizado em 10/07/2017), tendo sido nomeado fiel depositário o executado SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO.


TAIRINE LIMA PEREIRA SANTOS
Escrevente Autorizada

Av. 11 / 20.620 *indisponibilidade*
Em 18 de julho de 2019 - Prot. 329.939 (10/07/2019)
Selo n. 1135713E1KY000116449BC19R

Pelo protocolo da indisponibilidade n. 201907.0421.00859147-IA-150, disponibilizado aos 04 de julho de 2019, na Central de Indisponibilidade, Processo n. 00012760420155020085; Data e Hora: 04/07/2019 às 21:01:45; Emissor da Ordem: 85ª. Vara do Trabalho desta Capital, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª. Região, procedo à presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens de **SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ 50.544.956/0001-22.


CASSIA SÉRVULO FRANÇA SOUSA
Escrevente Autorizada

Av. 12 / 20.620 *indisponibilidade*
Em 27 de agosto de 2020 - Prot. 341.385 (30/07/2020)
Selo n. 113571331ME000229544PT20Z

Pelo protocolo da indisponibilidade n. 202007.2710.01242961-IA-450, disponibilizado aos 27 de julho de 2020, na Central de Indisponibilidade, Processo n. 10020336620175020034; Data e Hora: 27/07/2020 às 10:02:33; Emissor da Ordem: TST – Tribunal Superior do Trabalho – SP – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª. Região – São Paulo – Secretaria da 34ª. Vara do Trabalho de São Paulo, procedo à presente

(continua no verso)

Matrícula

20.620

Ficha

03

Verso

averbação para constar a indisponibilidade dos bens de **SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ 50.544.956/0001-22.

VERÔNICA APARECIDA DA SILVA LOPES
Escrevente Autorizada

Av. 13 / 20.620 *averbação premonitória*
Em 21 de maio de 2021 - Prot. 351.198 (04/05/2021)
Selo n. 113571331VG000312203AS21E

Atendendo ao requerimento datado de 30 de abril de 2021 e pela certidão expedida aos 16 de abril de 2021, pelo Juízo de Direito da 15ª. Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, procedo à presente averbação para constar que foi distribuída no dia 13/12/2012 e admitida em juízo, a Ação de Procedimento Comum Cível - Obrigação de Fazer / Não Fazer, sob n. 0075789-79.2012.8.26.0100, à 15ª. Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, em que são partes: **LUZAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 61.087.631/0001-84, exequente; e **SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ 50.544.956/0001-22, executado, cujo valor da causa é R\$ 178.000,00.

ALESSANDRA SOUZA DA SILVA
Escrevente Autorizada

Av. 14 / 20.620 *penhora*
Em 27 de agosto de 2021 - Prot. 355.171 (13/08/2021)
Selo n. 113571331VQ000346817OF21M

Pelo ofício expedido aos 29 de julho de 2021 e certidão expedida aos 17 de junho de 2021, ambos pelo Juízo da 34ª. Vara do Trabalho desta Capital, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª. Região, extraídos dos autos n. 1002033-66.2017.5.02.0034 da Ação de Execução Trabalhista, movida por **ANGELA CORRADI GUERREIRO**, brasileira, casada, assistente administrativa, RG 29.060.186-1, CPF 294.197.798-82, filha de Nadir Regina Corradi Guerreiro, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Tripuí, n. 77, apartamento n. 55, Vila Bela, em face de **SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO**, com sede nesta Capital, na avenida

(continua na ficha 04)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

20.620

Ficha

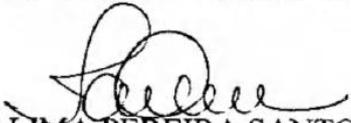
04

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, 27 de agosto de 2021

Ipiranga, n. 324, República, já qualificado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado, para garantia da dívida no valor de R\$ 58.614,87, tendo sido nomeado fiel depositário o Sr. ADELMO BARBOSA RIBEIRO. A presente é feita em cumprimento à r. decisão proferida aos 11/07/2021, sob pena de responsabilização por desobediência, feita pelo Meritíssimo Juiz da 34ª. Vara do Trabalho desta Capital, Dr. Hamilton Hournaux Pompeu.

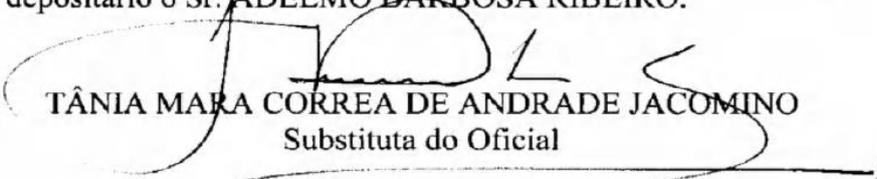

TAIRINE LIMA PEREIRA SANTOS
Escrevente Autorizada

Av. 15 / 20.620 *penhora*

Em 02 de março de 2022 - Prot. 362.960 (24/02/2022)

Selo n. 113571331BT000405187FT22H

Pela certidão expedida aos 24 de fevereiro de 2022, pelo Juízo de Direito da Secretaria da 88ª Vara do Trabalho de São Paulo, extraída dos autos n. 00025249820125020088 da Ação de Execução Trabalhista, movida por **ROSA SHIZUKA KOMORI**, CPF 688.553.628-87, em face do **SINDICATO DOS MUSICOS PROFISSIONAIS NO EST DE SAO PAULO**, CNPJ 50.544.956/0001-22, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado, para garantia da dívida no valor de R\$ 467.637,04, tendo sido nomeado fiel depositário o Sr. ADELMO BARBOSA RIBEIRO.


TÂNIA MARA CORREA DE ANDRADE JACOMINO
Substituta do Oficial

Certidão emitida pelo SRE

Protocolo: 915.052 - Matrícula: 20620 - Pág.: 8 de 8

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 22/03/2022.

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

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

São Paulo, 25 de março de 2022.

Emitido por: Alex

AO OFICIAL	R\$:	38,17
AO ESTADO	R\$:	10,85
À SEC. FAZENDA	R\$:	7,43
AO SINOREG	R\$:	2,01
AO TR. JUSTIÇA	R\$:	2,62
AO MUNICÍPIO	R\$:	0,78
AO MP	R\$:	1,83
TOTAL	R\$:	63,69

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



PROTOCOLO: 915.052

915.052

Cod. Seg.:

50.92618481529863202437134/20601354116915052MAT20620

1135713C3QK000412158PF22W

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

Certidão emitida pelo SAE
www.registradores.on.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

sae

21. ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS MUNICIPAIS DO IMÓVEL



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 006.064.2836-4

Local do Imóvel:

AV IPIRANGA, 324 - FDS CONJ 601
ED INVESTIMENTO BLOCO C CEP 01046-922

Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV IPIRANGA, 324 - FDS CONJ 601
ED INVESTIMENTO BLOCO C CEP 01046-922

Contribuinte(s):

CNPJ 50.544.956/0001-22 SINDICATO DOS MUSICOS PROFS NO EST SP

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	576	Testada (m):	32,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0508
Área total (m²):	576		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	484	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	500	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1976		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	13.179,00
- da construção:	2.821,00

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

- da área incorporada:	585.353,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	628.068,00
Base de cálculo do IPTU:	1.213.421,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/09/2022, em

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

///--- PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL CONCLUÍDO ---///

AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CRECI 138880F

JEAN DE LUCCA TOMAZINI

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Ipiranga, 324, conj. 601, 6º andar, Edifício Investimento, Centro, São Paulo/SP, CEP 01046-922.

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I. I - O presente Parecer de Avaliação de Imóvel é elaborado conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, pelo subscritor devidamente inscrito no CRECI/SP, e pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, por meio do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões análogas ao nível socioeconômico.

O valor de Mercado constitui a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pelo mercado de imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições econômicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Com isto, o valor expresso ao final desse Parecer de Avaliação de Imóvel representa o atual comportamento do mercado imobiliário em que o bem analisado se situa, permitindo assim total segurança para apontar com fidedignidade o preço do imóvel avaliando na presente data.

I. II - O objeto de estudo deste Parecer de Avaliação de Imóvel se trata de um conjunto comercial, o qual possui documentação individualizada, devidamente registrado na matrícula 20.620, perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo, e também consta regularmente cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº de contribuinte 006.064.2836-4 (VIDE DOCUMENTOS DO IMÓVEL).

II - SOLICITAÇÃO

II. I - Solicitante:

Nome: DRA. ANDREA DE MORAES PASSOS

Documento de Identificação: OAB/SP n.º 108.492

Endereço: Avenida Paulista, 807, 11º andar, cj. 1113 e 1114, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01311-915

II. II - Data de referência da pesquisa: 21 de junho de 2022.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Ipiranga, 324, conj. 601, 6º andar, Edifício Investimento, Centro, São Paulo/SP, CEP 01046-922.

III - DOCUMENTOS DO IMÓVEL DA AVALIAÇÃO

- ▶ CERTIDÃO DE MATRÍCULA 20.620 - 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
- ▶ CERTIDÃO/IPTU - CADASTRO MUNICIPAL nº 006.064.2836-4 - Prefeitura de São Paulo.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL de São Paulo
 matricula 20.620 ficha 01
 São Paulo, 20 de outubro de 1978

Imóvel: UNIDADE PARA ESCRITÓRIO Nº 601 de 6ª andar, do Edifício INVESTIMENTO, situado à avenida Ipiranga nº 324, esquina da rua Particular Vila Normanda, no 7º Subdistrito Consolação, com a área útil de 360,03m², a área comum de 123,71m², e a área total de 483,77m², correspondendo-lhe a fração ideal de 5,079600% no terreno.

Contribuinte: 006.064.0915.

Proprietária: COMPANHIA BRASILEIRA DE PROJETOS E OBRAS - CBPO., com sede nesta Capital (CGC 61.156.410/0001).

Registro anterior: R.3 M.20.598, deste Cartório.

A oficial maior, *Paula Moraes da Costa*

Av.1 M. 20.620, em 20 de outubro de 1.978

Pelas inscrições nºs 8.417 à 8.422, foram instituídas servidões de **passagem** em favor do Edifício Vila Normanda, blocos A e B, e do Edifício Conde Silvio Penteado, e pela inscrição nº **27.899**, a proprietária **comprometeu-se a vender** a fração ideal de 93,384161% no **terreno** a: EMÍDIO DIAS CARVALHO, português, e sua mulher MARIA CAROLINA PINTO COELHO - CARVALHO, brasileira, casados no regime da comunhão de bens e domiciliados nesta Capital (CPF 003.527.488 e 530.359.508, RG nºs 1.280.724 e 970.647), pelo valor de R\$ 7.500.000,00, e estes **cederam** os direitos e obrigações decorrentes do compromisso à SPECI S/A. COMERCIAL E IMOBILIÁRIA (continua no verso)

matricula 20.620 ficha 01 verso

IMOBILIÁRIA, com sede nesta Capital (CGC 43.186.949/0001); DEDRASA - COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A (CGC 43.712.926/0001) e GOMES DE ALMEIDA FERNANDES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (CGC 34.177.279/0009-52) com sedes nesta Capital, e as frações ideais de: 15,742896%, 31,401696% e 30,496578% no terreno, respectivamente.

A escrevente autorizada, *Luiza M. Pinheiro*

R.2 M. 20.620, em 20 de outubro de 1.978

Pelo instrumento particular de 13 de outubro de 1.978, consta que, os **direitos e obrigações** decorrentes do compromisso retro, referente ao imóvel, foram atribuídos, pelo valor de R\$ 1.116.771,79 a GOMES DE ALMEIDA FERNANDES - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, já qualificada.

A escrevente autorizada, *Luiza M. Pinheiro*

R. 3 M. 20.620, em 9 de Novembro de 1.978

Pela escritura de 26 de outubro de 1.978, lavrada no 9º Cartório de Notas desta Capital, Lº 2.289, fls. 85, a proprietária, **vendeu** o imóvel, pelo preço de Cr\$1.244.118,91 (no qual se inclui outras unidades), à SOCIEDADE CIVIL NACIONAL DE PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, à Av. Ipiranga nº 318, 6º andar, CGC. 60.874.278/00010.

A escrevente autorizada, *Luiza M. Pinheiro*

Av. 4 M. 20.620, em 9 de Novembro de 1.978

Fica **cancelada** parcialmente a Av. 1 referente a inscrição 27.899, - (continua na ficha nº 2)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL de São Paulo
 matricula 20.620 ficha 2
 São Paulo, 9 de Novembro de 1978

nº 28.899, e o R. 2 em virtude da venda definitiva do imóvel, conforme R. 3.

A escrevente autorizada, *Luiza M. Pinheiro*

Av. 5 M. 20.620, em 9 de Novembro de 1.978

Da mesma escritura consta que, em virtude do desmembramento feito pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel retro, passou a ser cadastrado pelo contribuinte nº 006.064.2836-4.

A escrevente autorizada, *Luiza M. Pinheiro*

Av.6, M. 20.620, em 06 de março de 1.986.

Nos termos da Portaria nº 11/86, da 1ª Vara de Registros Públicos - da Capital, subscrevo, nesta data, o ato de abertura de matrícula e o decorrente da Av.1, desta matrícula.

O Oficial Interino, *Wagner Guanbella*

Av. 07 - M. 20.620, em 08 de novembro de 1999

A vista da escritura de 24/09/1999, lavrada no 21º Tabelião de Notas desta Capital, no Livro nº 2.595 às fls. 145 e da Notificação Recibo do exercício de 1978 e da Certidão nº 156.335/99-9, expedida aos 10/08/1999, ambas fornecidas pela Prefeitura do Município de São Paulo, procedo à presente averbação para constar que o Edifício Investimento, onde se localiza o imóvel objeto desta matrícula e que vinha sendo lançado pela rua Particular Vila Normanda, sob nº 324 da avenida Ipiranga, passou a ser lançado pela rua José Paulo Mantovan Freire, nº 2.

WAGNER GUANBELLA
 Substituto

CASSIA REGINA PADOVINI
 Escrevente *****

R. 08 - M. 20.620, em 08 de novembro de 1999

Pela mesma escritura que deu origem à Av. 07 desta matrícula, a proprietária SOCIEDADE CIVIL NACIONAL DE

-continua no verso-

matricula 20.620 ficha 02 verso

PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, atualmente à rua Jerônimo da Veiga, nº 381, Bloco I, apto. 111 inscrita no CNPJ sob nº 60.874.278/0001-10, transmitiu por **VENDA** feita ao SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO, com sede nesta Capital, no Largo do Paissandu, nº 51, 4º andar, inscrito no CNPJ sob nº 50.544.956/0001-22, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

CASSIA REGINA PADOVINI
 Escrevente

Av. 09 / 20.620 **penhora**
 Em 09 de junho de 2016 - Prot. 297.301 (07/06/2016)

Pela certidão expedida aos 07 de junho de 2016, pelo Juízo da 16ª. Vara do Trabalho desta Capital, Tribunal Regional de Trabalho da 2ª. Região - extraída dos autos n. 06692015 da Ação de Execução Trabalhista, movida por EDSON KEN MATUMOTO, CPF 180.078.478-39, em face de SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO, CNPJ 50.544.956/0001-22, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade do executado SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO, já qualificado, foi **penhorado**, para garantia da dívida no valor de R\$ 480.815,38, tendo sido nomeado fiel depositário o executado SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO.

TAIRINE SILVA PEREIRA
 Escrevente Autorizada

Av. 10 / 20.620 **penhora**
 Em 09 de fevereiro de 2018 - Prot. 313.391 (30/01/2018)

Pela certidão expedida aos 22 de janeiro de 2018, pelo Juízo de Direito da 11ª. Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, extraída dos autos n. 1048361-03.2015.8.26.0100 da Ação de Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais, movida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INVESTIMENTO, CNPJ 54.202.270/0001-04, em face de SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO, CNPJ 50.544.956/0001-22, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi **penhorado**.

(continua na ficha 03)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ELIAS DOS SANTOS FONSECA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2022 às 10:43, sob o número WJMJ22410463266. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0075789-79.2012.8.26.0100 e código 6wwYF5sq.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Ipiranga, 324, conj. 601, 6º andar, Edifício Investimento, Centro, São Paulo/SP, CEP 01046-922.

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL 5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo CNS-CNJ 11.357-1 São Paulo, 09 de fevereiro de 2018

Matrícula: 20.620 Ficha: 03

para garantia do débito no valor de R\$ 123.684,64 (atualizado em 10/07/2017), tendo sido nomeado fiel depositário o executado SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO.

Tairine Lima Pereira Santos
TAIRINE LIMA PEREIRA SANTOS
Escrevente Autorizada

Av. 11 / 20.620 indisponibilidade
Em 18 de julho de 2019 - Prot. 329.939 (10/07/2019)
Selo n. 1135713EIKY000116449BC19R

Pelo protocolo da indisponibilidade n. 201907.0421.00859147-IA-150, disponibilizado aos 04 de julho de 2019, na Central de Indisponibilidade, Processo n. 00012760420155020085; Data e Hora: 04/07/2019 às 21:01:45; Emissor da Ordem: 85º. Vara do Trabalho desta Capital, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª. Região, procedo à presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens de SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO, CNPJ 50.544.956/0001-22.

Cassia Sêrvulo França Sousa
CASSIA SÊRVULO FRANÇA SOUSA
Escrevente Autorizada

Av. 12 / 20.620 indisponibilidade
Em 27 de agosto de 2020 - Prot. 341.385 (30/07/2020)
Selo n. 113571331ME000229544PT20Z

Pelo protocolo da indisponibilidade n. 202007.2710.01242961-IA-450, disponibilizado aos 27 de julho de 2020, na Central de Indisponibilidade, Processo n. 10020336620175020034; Data e Hora: 27/07/2020 às 10:02:33; Emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª. Região - São Paulo - Secretaria da 34ª. Vara do Trabalho de São Paulo, procedo à presente

(continua no verso)

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL 5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo CNS-CNJ 11.357-1 São Paulo, 27 de agosto de 2021

Matrícula: 20.620 Ficha: 04

Ipiranga, n. 324, República, já qualificado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado, para garantia da dívida no valor de R\$ 58.614,87, tendo sido nomeado fiel depositário o Sr. ADELMO BARBOSA RIBEIRO. A presente é feita em cumprimento à r. decisão proferida aos 11/07/2021, sob pena de responsabilização por desobediência, feita pelo Meritíssimo Juiz da 34ª. Vara do Trabalho desta Capital, Dr. Hamilton Hourneaux Pompeu.

Tairine Lima Pereira Santos
TAIRINE LIMA PEREIRA SANTOS
Escrevente Autorizada

Av. 15 / 20.620 penhora
Em 02 de março de 2022 - Prot. 362.960 (24/02/2022)
Selo n. 113571331BT000405187F722H

Pela certidão expedida aos 24 de fevereiro de 2022, pelo Juízo de Direito da Secretaria da 8ª Vara do Trabalho de São Paulo, extraída dos autos n. 00025249820125020088 da Ação de Execução Trabalhista, movida por ROSA SHIZUKA KOMORI, CPF 88.553.628-87, em face do SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO, CNPJ 50.544.956/0001-22, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado, para garantia da dívida no valor de R\$ 467.637,04, tendo sido nomeado fiel depositário o Sr. ADELMO BARBOSA RIBEIRO.

Tânia Mara Corrêa de Andrade Jacomino
TÂNIA MARA CORRÊA DE ANDRADE JACOMINO
Substituta do Oficial

Matrícula: 20.620 Ficha: 03 -Verso-

averbação para constar a indisponibilidade dos bens de SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO, CNPJ 50.544.956/0001-22.

Verônica Aparecida da Silva Lopes
VERÔNICA APARECIDA DA SILVA LOPES
Escrevente Autorizada

Av. 13 / 20.620 averbação premonitória
Em 21 de maio de 2021 - Prot. 354.198 (04/05/2021)
Selo n. 113571331VG0000312203AS21E

Atendendo ao requerimento datado de 30 de abril de 2021 e pela certidão expedida aos 16 de abril de 2021, pelo Juízo de Direito da 15ª. Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, procedo à presente averbação para constar que foi distribuída no dia 13/12/2012 e admitida em juízo, a Ação de Procedimento Comum Cível - Obrigação de Fazer / Não Fazer, sob n. 0075789-79.2012.8.26.0100, à 15ª. Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, em que são partes: LUZAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 61.087.631/0001-84, exequente; e SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO, CNPJ 50.544.956/0001-22, executado, cujo valor da causa é R\$ 178.000,00.

Alessandra Souza da Silva
ALESSANDRA SOUZA DA SILVA
Escrevente Autorizada

Av. 14 / 20.620 penhora
Em 27 de agosto de 2021 - Prot. 355.171 (13/08/2021)
Selo n. 113571331VQ0003468170F21M

Pelo ofício expedido aos 29 de julho de 2021 e certidão expedida aos 17 de junho de 2021, ambos pelo Juízo da 34ª. Vara do Trabalho desta Capital, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª. Região, extraídos dos autos n. 1002033-66.2017.5.02.0034 da Ação de Execução Trabalhista, movida por ANGELA CORRADI GUERREIRO, brasileira, casada, assistente administrativa, RG 29.060.186-1, CPF 294.197.798-82, filha de Nadir Regina Corradi Guerreiro, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Tripuf, n. 77, apartamento n. 55, Vila Bela, em face de SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO, com sede nesta Capital, na avenida

(continua na ficha 04)

Protocolo: 915.052 - Matrícula: 20620 - Pág.: 8 de 8

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 Registros. 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, autenticidade e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem situação jurídica notificada integralmente nesta cópia reprográfica, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REPERCUSSORIAS que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como indicação de títulos contratórios devidamente prenotados até 22/03/2022.

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

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

São Paulo, 25 de março de 2022.

Emitido por: Alex

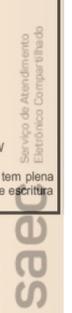
o selo digital abaixo poderá ser consultado no site: <https://selodigital.tjsp.jus.br/>

AO OFICIAL	R\$:	38,17
AO ESTADO	R\$:	10,85
À SEC. FAZENDA	R\$:	7,43
AO SINOREG	R\$:	2,01
AO TR. JUSTIÇA	R\$:	2,62
AO MUNICÍPIO	R\$:	0,78
AO MP	R\$:	1,83
TOTAL	R\$:	63,69

PROTÓCOLO: 915.052
915.052
Cod. Seg.:
50.92618481529863202437134/20601354116915052MAT20620 1135713C3QK000412158PF22W

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)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ELIAS DOS SANTOS FONSECA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2022 às 10:43, sob o número WJMJ22410463266. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0075789-79.2012.8.26.0100 e código 6wwYF5sq.



PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Ipiranga, 324, conj. 601, 6º andar, Edifício Investimento, Centro, São Paulo/SP, CEP 01046-922.



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
006.064.2836-4	2022	01	01/01/2022

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
 AV IPIRANGA, 324 - FDS CONJ 601
 ED INVESTIMENTO BLOCO C CEP 01046-922
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 AV IPIRANGA, 324 - FDS CONJ 601
 ED INVESTIMENTO BLOCO C CEP 01046-922

Contribuinte(s):
 CNPJ 50.544.956/0001-22 SINDICATO DOS MUSICOS PROFS NO EST SP

Mensagens:
 LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 576
 Área não incorporada (m²): 0
 Área total (m²): 576
 Testada (m): 32,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 484
 Área ocupada pela construção (m²): 500
 Ano da construção corrigido: 1976
 Padrão da construção: 4-C
 Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES			BASE DE CALCULO	FATOR		
CONSTRUIDA 484	CONSTRUÇÃO 2.821,00	OBSOLESC 0,4600				CONSTRUÇÃO 628.068,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 576	TERRENO 13.179,00	PROFUND 0,9487	TIPO TERR 1,0000	CONDOMIN 1,6000	FRAÇÃO IDEAL 0,0508	TERR INCORPORADO 585.353,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	TERRENO	PROFUND	TIPO TERR	CONDOMIN	FRAÇÃO IDEAL	TERR NÃO INCORPORADO	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
1.213.421,00	0,015	353,68	18.554,99	1,000000	-4.567,09	13.987,90	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
						0,00	= (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
13.987,90	0,00	0,00	13.987,90	09/02/2022

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU) 006 064 2836 4 * ? **Data** 21/06/2022

SQL	Valor	Endereço
006.064.2836.4	1.560.094,00	AV IPIRANGA, 00324 FDS CONJ 601 ED INVESTIMENTO 01046-922

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ELIAS DOS SANTOS FONSECA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2022 às 10:43, sob o número WJMJ22410463266. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0075789-79.2012.8.26.0100 e código 6wwYF5sq.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Ipiranga, 324, conj. 601, 6º andar, Edifício Investimento, Centro, São Paulo/SP, CEP 01046-922.

IV - LOCAL DO IMÓVEL DA AVALIAÇÃO

Situado na região central da Capital de São Paulo, na Avenida Ipiranga, nº 324, CEP 01046-922.

V - DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Imóvel: Conjunto Comercial

Unidade: Nº 601

Localização: 6º Andar

Condomínio: Edifício Investimento

Dimensões: Área privativa = 360,03 m² / Área comum = 123,74 m² / Área total = 483,77 m², representando a parte ideal no terreno equivalente a 5,079600%

VI - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Mediante modo comparativo de mercado, e com base nas pesquisas relativamente ao formato do imóvel, área útil e condições de aproveitamento, padrão de construção, ano da construção, porte do logradouro, situação, serviços públicos e a sua localização, onde procurou-se obter indicativos e negócios realizados de informantes com grande conhecimento do local, e pelos estudos e levantamentos relativos às imediações do imóvel, tomando-se elementos informativos de ofertas, e desta forma obtendo-se dados suficientes, devidamente aplicados, constatou-se que a conduta e desempenho do mercado de imóveis em perfis análogos para a cidade, região e bairro correspondentes ao imóvel apresentam-se considerável demandas em ofertas, indicando que o imóvel tem de média a boa absorção de liquidez no mercado, restando que consoante a coleta de dados abrangendo um conjunto amostral de imóveis em similaridade, se pôde aferir o preço do metro quadrado variando entre R\$ 4.138,70 até R\$ 4.712,84, concluindo-se pelo valor do m² do imóvel avaliado em R\$ 4.367,97 e o valor da avaliação em R\$ 1.572.600,00 (um milhão e quinhentos e setenta e dois mil e seiscentos reais), devendo-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Ipiranga, 324, conj. 601, 6º andar, Edifício Investimento, Centro, São Paulo/SP, CEP 01046-922.

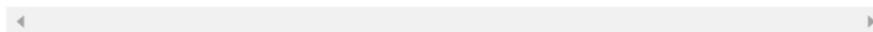
VII – REFERÊNCIAS DE EXAMES



Foto 1 de 15

Foto 2 de 15

Venda > Sala-andar > República, São Paulo - SP



Sala-andar com 296 m² à venda em República

📍 Avenida Ipiranga, São Paulo - SP

R\$ 1.395.000

Condomínio R\$ 2.784 • IPTU R\$ 340

Código do imóvel: RE0624669



296 m²



0 quartos



0 suítes



4 banheiros



0 vagas

Edifício Imperium, perfeito para o seu negócio, venha conhecer esta grande oportunidade, são dois conjuntos comerciais unificados com 296m² área útil, totalmente reformado com fino acabamento, clean, com recepção, sala com amplo vão livre e quatro salas menores. divididas por drywall, todas com grandes janelas, copa com armários planejados e banheiros, prédio muito bem conservado, elevadores novos, boa segurança e controle de acesso, localização privilegiada na avenida Ipiranga com avenida da Consolação, com toda infraestrutura, fácil acesso, entre as estações de metrô República e Higienópolis Mackenzie. Ótimo negócio para uso próprio ou investimento. Agende sua visita e comprove. - Ref.: RE0624669

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Ipiranga, 324, conj. 601, 6º andar, Edifício Investimento, Centro, São Paulo/SP, CEP 01046-922.

REFERÊNCIAS EXAMINADAS



REPÚBLICA

Venda - R\$ 425.000,00

Detalhes

- 2 banheiros

Medidas

- 100 m² útil
- 100 m² construída

Valores

- IPTU - R\$ 116,98
- Condomínio - R\$ 887,64

Descrição

Conjunto comercial com 100 m² na Av Ipiranga ,quase esquina com Rua da Consolação. Há 500 metros da Estação República do Metrô ,várias opções de transporte.
 Portaria 24 horas, elevadores novos inteligentes, segurança com controle de acesso e câmeras de monitoramento.
 Próximo a comércio, serviços, Bancos ,correios e Restaurantes.
 Totalmente reformado com fiações instaladas para várias estações de trabalho , sala de reunião, sala administrativa e amplo salão, 2 banheiros com fino acabamento, recepção com interfone e controle de acesso digital, ar condicionado. SEM VAGA, estacionamento ao lado.

MENU
ANUNCIAR

22 fotos

Início / Venda / ... / Avenida Ipiranga

Sala Comercial e 4 banheiros à Venda, 447 m² por R\$ 1.850.000

Avenida Ipiranga, 344 - República, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COO. sala 42c edificio italia

447m²	Não informado	SOLICITAR
4 banheiros	Não informado	SOLICITAR

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

Sala/Conjunto para aluguel e venda possui 447 metros quadrados em República - São Paulo - SP

A sala/conjunto está localizado no bairro República com 447 metros quadrados. no Edifício Itália, apenas alguns instantes de farmácias, transporte coletivo, Metrô, escolas, shoppings, padarias, universidades, museus, restaurantes, transporte coletivo, estacionamentos, hospitais, hospitais.
 Vai lhe possibilitar todo o conforto do ar condicionado nos dias mais quentes.

COMPRA

R\$ 1.850.000

Condomínio **R\$ 10.000**

IPTU **R\$ 1.000**

ANUNCIANTE

Wagner Malzoni Rodrigues

Contato por WhatsApp

[Quero visitar](#)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ELIAS DOS SANTOS FONSECA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2022 às 10:43, sob o número WJMJ22410463266. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0075789-79.2012.8.26.0100 e código 6wwYF5sq.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Ipiranga, 324, conj. 601, 6º andar, Edifício Investimento, Centro, São Paulo/SP, CEP 01046-922.

VIII - CONCLUSÃO

► **IMÓVEL AVALIANDO:** Conjunto Comercial com área privativa de 360,03 m², situado na Avenida Ipiranga, 324, conj. 601, 6º andar do Edifício Investimento, Centro, na Capital do Estado de São Paulo, CEP 01046-922.

Matrícula nº 20.620 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Contribuinte 006.064.2836-4 na Prefeitura do Município de São Paulo.

IX – PARECER

Procedidas todas as análises necessárias e consoante os documentos e dados fornecidos do imóvel, bem como dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, características do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, constata-se que o valor de venda do imóvel objeto deste Parecer equivale a R\$ 1.572.600,00 (um milhão e quinhentos e setenta e dois mil e seiscentos reais).

► **VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 1.572.600,00 (um milhão e quinhentos e setenta e dois mil e seiscentos reais).

► **DATA DA AVALIAÇÃO:** 21 de junho de 2022.



JEAN DE LUCCA TOMAZINI

AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CRECI 138880F

*****=====*****

AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS CRECI 85768F / CNAI 37378
CORRETOR AVALIADOR DE IMÓVEIS - PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

1 – FINALIDADE: *Proceder a análise e avaliação do imóvel, mediante método técnico com critérios definidos, e assim ao final estimar o seu valor de mercado imobiliário. O valor de mercado estima o preço do imóvel, que é apurado pelo equilíbrio econômico alcançado pela lei da oferta e da demanda ao momento da análise.*

2 – OBJETO DA AVALIAÇÃO: *Imóvel Comercial localizado na Avenida Ipiranga, 324, conjunto 601, 6º andar do Edifício Investimento, Centro, São Paulo, SP, CEP 01046-922.*

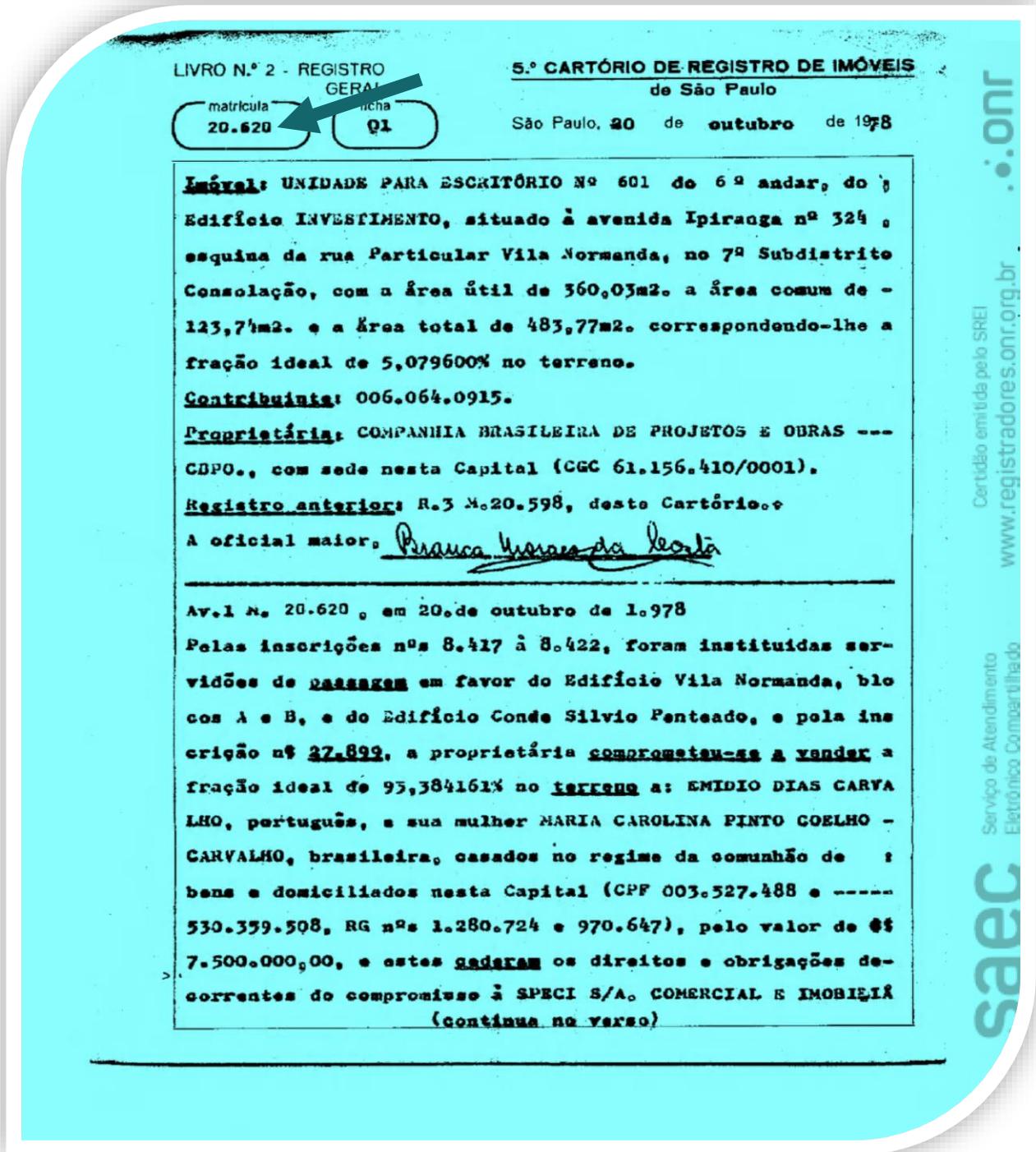
VISTA LOCALIZAÇÃO



VISTA DA VIA



- 3 – **INTERESSADA/DESTINATÁRIA:** ANDREA DE MORAES PASSOS, advogada, OAB/SP n.º 108.492, domiciliada na Avenida Paulista, nº 807, 11º andar, Cj. 1113 e 1114, São Paulo, SP, CEP 01311-915.
- 4 – **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Conjunto comercial com a área privativa de 360,03m², área comum de 123,74m², e área total de 483,77m², correspondendo a parte ideal de 5,079600% no terreno do condomínio.
- 5 – **PROPRIETÁRIO:** Sindicato dos Músicos Profissionais no Estado de São Paulo.
- 6 – **DOCUMENTAÇÃO:** Certidão de matrícula expedida sob o número 20.620, pelo 5º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da CAPITAL DE SÃO PAULO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ELIAS DOS SANTOS FONSECA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2022 às 10:43, sob o número WJMJ22410463266. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0075789-79.2012.8.26.0100 e código xoQwWFcw.

matricula
20.620

ficha
01
verso

IMOBILIÁRIA, com sede nesta Capital (CGC 43.186.949/0001), DEBRASA - COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A (CGC 43.712.926/0001) e GOMES DE ALMEIDA FERNANDES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (CGC 34.177.279/0009-52) com sedes nesta Capital, e as frações ideais de: 15,742896%, 31,401696% e 30,496578% no terreno, respectivamente.

A escrevente autorizada, Luiza K. Pinheiro

R. 2 M. 20.620, em 20 de outubro de 1.978

Pelo instrumento particular de 13 de outubro de 1.978, consta que, os direitos e obrigações decorrentes do compromisso retro, referente ao imóvel, foram atribuídos, pelo valor de R\$. 1.116.771,79 a GOMES DE ALMEIDA FERNANDES - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., já qualificada.

A escrevente autorizada, Luiza K. Pinheiro

R. 3 M. 20.620, em 9 de Novembro de 1.978

Pela escritura de 26 de outubro de 1.978, lavrada no 9º Cartório de Notas desta Capital, Lº 2.289, fls. 85, a proprietária, vendeu o imóvel, pelo preço de Cr\$1.244.118,91 (no qual se inclui outras unidades), à SOCIEDADE CIVIL NACIONAL DE PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, à Av. Ipiranga nº 318, 6º andar, CGC. 60.874.278/0001-10.

A escrevente autorizada, Luiza K. Pinheiro

Av. 4 M. 20.620, em 9 de Novembro de 1.978

Fica cancelada parcialmente a Av. 1 referente a inscrição 27.899,-
(continua na ficha nº 2)

saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onir.org.br
Certidão emitida pelo SREI

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
20.620

ficha
2

São Paulo, 9 de Novembro de 1978

nº 28.899, e o R. 2 em virtude da venda definitiva do imóvel, conforme R. 3.

A escrevente autorizada, *Luiza M. Engage*

Av. 5 M. 20.620, em 9 de Novembro de 1.978

Da mesma escritura consta que, em virtude do desmembramento feito pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel retro, passou a ser cadastrado pelo contribuinte nº 006.064.2836-4.

A escrevente autorizada, *Luiza M. Engage*

Av. 6, M. 20.620, em 06 de março de 1.986.

Nos termos da Portaria nº 11/86, da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, subscrevo, nesta data, o ato de abertura de matrícula e o decorrente da Av.1, desta matrícula.

0 Oficial Interino, *Wagner Giannella*

Av. 07 - M. 20.620, em 08 de novembro de 1999

À vista da escritura de 24/09/1999, lavrada no 21º Tabelião de Notas desta Capital, no Livro nº 2.595 às fls. 145 e da Notificação Recibo do exercício de 1978 e da Certidão nº 156.335/99-9, expedida aos 10/08/1999, ambas fornecidas pela Prefeitura do Município de São Paulo, procedo à presente averbação para constar que o Edifício Investimento, onde se localiza o imóvel objeto desta matrícula, e que vinha sendo lançado pela rua Particular Vila Normanda, sob nº 324 da avenida Ipiranga, passou a ser lançado pela rua José Paulo Mantovan Freire, s/nº.

Cassia Regina Padovini
CASSIA REGINA PADOVINI
Escrevente *****

Wagner Giannella
WAGNER GIANNELLA
Substituto

R. 08 - M. 20.620, em 08 de novembro de 1999

Pela mesma escritura que deu origem à Av. 07 desta matrícula, a proprietária SOCIEDADE CIVIL NACIONAL DE

-continua no verso-

www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Comarcado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ELIAS DOS SANTOS FONSECA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2022 às 10:43, sob o número WJMJ22410463266. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0075789-79.2012.8.26.0100 e código xoQwWFcw.

matricula
20.620

ficha
02
verso

PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, atualmente à rua Jeronimo da Veiga, nº 381, Bloco I, apto. 111, inscrita no CNPJ sob nº 60.874.278/0001-10, transmitiu por **VENDA** feita ao SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO, com sede nesta Capital, no Largo do Paissandu, nº 51, 4º andar, inscrito no CNPJ sob nº 50.544.956/0001-22, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

CASSIA REGINA PADOVINI
Escrevente

WAGNER GIANELLA
Substituto

Av. 09 / 20.620 *penhora*
Em 09 de junho de 2016 - Prot. 297.301 (07/06/2016)

Pela certidão expedida aos 07 de junho de 2016, pelo Juízo da 16ª. Vara do Trabalho desta Capital, Tribunal Regional de Trabalho da 2ª. Região, extraída dos autos n. 06692015 da Ação de Execução Trabalhista, movida por **EDSON KEN MATUMOTO**, CPF 180.078.478-39, em face de **SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ 50.544.956/0001-22, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade do executado **SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificado, foi penhorado, para garantia da dívida no valor de R\$ 480.815,38, tendo sido nomeado fiel depositário o executado **SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO**.

Tairine Lima Pereira
TAIRINE LIMA PEREIRA
Escrevente Autorizada

Av. 10 / 20.620 *penhora*
Em 09 de fevereiro de 2018 - Prot. 313.391 (30/01/2018)

Pela certidão expedida aos 22 de janeiro de 2018, pelo Juízo de Direito da 11ª. Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, extraída dos autos n. 1048361-03.2015.8.26.0100 da Ação de Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais, movida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INVESTIMENTO**, CNPJ 54.202.270/0001-04, em face de **SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ 50.544.956/0001-22, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado.

(continua na ficha 03)

www.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Comarcado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ELIAS DOS SANTOS FONSECA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2022 às 10:43, sob o número WJMJ22410463266. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0075789-79.2012.8.26.0100 e código xoQwWFcw.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matricula

20.620

Ficha

03

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, 09 de fevereiro de 2018

para garantia do débito no valor de R\$ 123.684,64 (atualizado em 10/07/2017), tendo sido nomeado fiel depositário o executado SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO.


TAIRINE LIMA PEREIRA SANTOS
Escrevente Autorizada

Av. 11 / 20.620 *indisponibilidade*
Em 18 de julho de 2019 - Prot. 329.939 (10/07/2019)
Selo n. 1135713E1KY000116449BC19R

Pelo protocolo da indisponibilidade n. 201907.0421.00859147-IA-150, disponibilizado aos 04 de julho de 2019, na Central de Indisponibilidade, Processo n. 00012760420155020085; Data e Hora: 04/07/2019 às 21:01:45; Emissor da Ordem: 85ª. Vara do Trabalho desta Capital, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª. Região, procedo à presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens de SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO, CNPJ 50.544.956/0001-22.


CASSIA SÉRVULO FRANÇA SOUSA
Escrevente Autorizada

Av. 12 / 20.620 *indisponibilidade*
Em 27 de agosto de 2020 - Prot. 341.385 (30/07/2020)
Selo n. 113571331ME000229544PT20Z

Pelo protocolo da indisponibilidade n. 202007.2710.01242961-IA-450, disponibilizado aos 27 de julho de 2020, na Central de Indisponibilidade, Processo n. 10020336620175020034; Data e Hora: 27/07/2020 às 10:02:33; Emissor da Ordem: TST – Tribunal Superior do Trabalho – SP – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª. Região – São Paulo – Secretaria da 34ª. Vara do Trabalho de São Paulo, procedo à presente

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

SAEC

www.registradores.onr.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ELIAS DOS SANTOS FONSECA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2022 às 10:43, sob o número WJMJ22410463266. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0075789-79.2012.8.26.0100 e código xoQwWFcw.

Matrícula

20.620

Ficha

03

Verso

averbação para constar a indisponibilidade dos bens de **SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ 50.544.956/0001-22.

VERÔNICA APARECIDA DA SILVA LOPES
Escrevente Autorizada

Av. 13 / 20.620 *averbação premonitória*
Em 21 de maio de 2021 - Prot. 351.198 (04/05/2021)
Selo n. 113571331VG000312203AS21E

Atendendo ao requerimento datado de 30 de abril de 2021 e pela certidão expedida aos 16 de abril de 2021, pelo Juízo de Direito da 15ª. Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, procedo à presente averbação para constar que foi distribuída no dia 13/12/2012 e admitida em juízo, a Ação de Procedimento Comum Cível - Obrigação de Fazer / Não Fazer, sob n. 0075789-79.2012.8.26.0100, à 15ª. Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, em que são partes: **LUZAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 61.087.631/0001-84, exequente; e **SINDICATO DOS MÚSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ 50.544.956/0001-22, executado, cujo valor da causa é R\$ 178.000,00.

ALESSANDRA SOUZA DA SILVA
Escrevente Autorizada

Av. 14 / 20.620 *penhora*
Em 27 de agosto de 2021 - Prot. 355.171 (13/08/2021)
Selo n. 113571331VQ000346817OF21M

Pelo ofício expedido aos 29 de julho de 2021 e certidão expedida aos 17 de junho de 2021, ambos pelo Juízo da 34ª. Vara do Trabalho desta Capital, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª. Região, extraídos dos autos n. 1002033-66.2017.5.02.0034 da Ação de Execução Trabalhista, movida por **ANGELA CORRADI GUERREIRO**, brasileira, casada, assistente administrativa, RG 29.060.186-1, CPF 294.197.798-82, filha de Nadir Regina Corradi Guerreiro, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Tripuí, n. 77, apartamento n. 55, Vila Bela, em face de **SINDICATO DOS MUSICOS PROFISSIONAIS NO ESTADO DE SÃO PAULO**, com sede nesta Capital, na avenida

(continua na ficha 04)

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

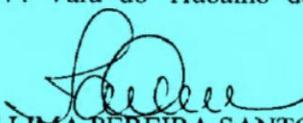
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula
20.620

Ficha
04

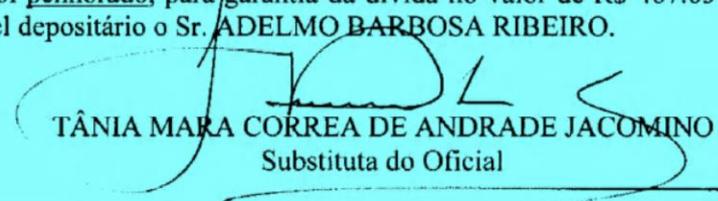
São Paulo, 27 de agosto de 2021

Ipiranga, n. 324, República, já qualificado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado, para garantia da dívida no valor de R\$ 58.614,87, tendo sido nomeado fiel depositário o Sr. ADELMO BARBOSA RIBEIRO. A presente é feita em cumprimento à r. decisão proferida aos 11/07/2021, sob pena de responsabilização por desobediência, feita pelo Meritíssimo Juiz da 34ª. Vara do Trabalho desta Capital, Dr. Hamilton Hourneaux Pompeu.


TAIRINE LIMA PEREIRA SANTOS
Escrevente Autorizada

Av. 15 / 20.620 *penhora*
Em 02 de março de 2022 - Prot. 362.960 (24/02/2022)
Selo n. 113571331BT000405187FT22H

Pela certidão expedida aos 24 de fevereiro de 2022, pelo Juízo de Direito da Secretaria da 88ª Vara do Trabalho de São Paulo, extraída dos autos n. 00025249820125020088 da Ação de Execução Trabalhista, movida por ROSA SHIZUKA KOMORI, CPF 688.553.628-87, em face do SINDICATO DOS MUSICOS PROFISSIONAIS NO EST DE SAO PAULO, CNPJ 50.544.956/0001-22, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado, para garantia da dívida no valor de R\$ 467.637,04, tendo sido nomeado fiel depositário o Sr. ADELMO BARBOSA RIBEIRO.


TÂNIA MARA CORREA DE ANDRADE JACOMINO
Substituta do Oficial

www.registradores.onr.org.br

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Comunitário

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ELIAS DOS SANTOS FONSECA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2022 às 10:43, sob o número WJMJ22410463266. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0075789-79.2012.8.26.0100 e código xoQwWFCw.

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 REIPERSECUTORIAS** que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 22/03/2022.

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

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

São Paulo, 25 de março de 2022.

Emitido por: Alex

AO OFICIAL	R\$:	38,17
AO ESTADO	R\$:	10,85
À SEC. FAZENDA	R\$:	7,43
AO SINOREG	R\$:	2,01
AO TR. JUSTIÇA	R\$:	2,62
AO MUNICÍPIO	R\$:	0,78
AO MP	R\$:	1,83
TOTAL	R\$:	63,69

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



PROTOCOLO: 915.052

915.052

Cod. Seg.:

50.92618481529863202437134/20601354116915052MAT20620

1135713C3QK000412158PF22W

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

Certidão emitida pelo www.registradores.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

7 – METODOLOGIA EMPREGADA: *O critério técnico que sustentou a determinação de valor e correspondente mensuração dos elementos patrimoniais envolvidos no presente Parecer, foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que convalida o valor estabelecido mesmo ausente vistoria “in loco”, tal como o caso. O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado quando se dispõe de dados amostrais que permitam a formação de um modelo com tratamento inferencial estatístico, razão pela qual é o método mais representativo do comportamento de mercado.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ELIAS DOS SANTOS FONSECA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2022 às 10:43, sob o número WJMJ22410463266. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0075789-79.2012.8.26.0100 e código xoQwWFcw.

8 – CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL: O imóvel objeto da avaliação refere-se a um conjunto comercial com boas dimensões e excelente localização para a região em que se situa, e está servido de todos os serviços públicos. Além disso, constata-se também que o bem avaliado, por seu porte e potencial de aproveitamento, bem como pelo porte de construção, apresenta liquidez média, e possui capacidade física e econômica de potencial geração de receitas e de garantias e resultados para o mercado em caráter de investimento/locação.

9 – OBTENÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (Vu) DO IMÓVEL: Para a obtenção do valor unitário básico de metro quadrado de área útil do imóvel, será adotado o Método Comparativo Direto, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata, através da comparação direta com dados de elementos assemelhados. A Pesquisa de Dados é a principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e a compilação de dados amostrais.

O planejamento da pesquisa estabelece:

- A abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação.
- A caracterização e delimitação da região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhante.
- A obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

Serão considerados semelhantes elementos que estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando; e, sempre que possível, tenham dimensões compatíveis, número compatível de dependências, entre outros.

10 – ELEMENTOS COMPARATIVOS COLETADOS: E¹ – E² – E³ – E⁴ – E⁵

The screenshot shows a real estate listing on Imovelweb. The main price is **R\$ 1.500.000** (indicated by a blue arrow). Below it, the rental price is **R\$ 10.000**. The property is described as **Comercial · 384m²**. At the bottom, the listing details show **384 m² Total** and **384 m² Útil** (circled in green). A yellow box with a red border at the bottom right contains the calculation **E¹ → VU = R\$ 3.906,25 / m²**, with a red arrow pointing upwards towards the '384 m² Útil' value.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ELIAS DOS SANTOS FONSECA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2022 às 10:43, sob o número WJMJ22410463266. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0075789-79.2012.8.26.0100 e código xoQwWFcw.

Conjunto, 400 m² - venda por R\$ 1.600.000,00 ou aluguel por R\$ 10.000,00/mês - República - São Paulo



Anunciante: **ADAPLAN**

Valor	R\$ 1.600.000
Valor	R\$ 10.000
🏠 Condomínio	1349
📏 Área total: 400m ²	
📏 Área útil: 400m ²	
🚿 Banheiros: 6	



Meia laje no famoso Edifício Itália, próximo do Metro Republica. Conjunto comercial todo, reformado, hidráulica, banheiros copa e elétrica.

$E^2 \rightarrow VU = R\$ 4.000,00 / m^2$

Local Imóveis (/) > Salas em São Paulo - SP (Centro) (/salas/venda/sp/sao-paulo/centro/) > Salas em Centro REF 624669



Centro
Salas
Avenida Ipiranga
São Paulo

4 Salas

296m² Área útil

296m² Área total

Venda R\$ 1.395.000,00

Aluguel R\$ 7.400,00

Condomínio R\$ 2.784,00

$E^3 \rightarrow VU = R\$ 4.712,84 / m^2$



Conjunto à Venda, 191 m² por R\$ 930.050
República, São Paulo - SP

COD. C.J0106

191m²

229m² Totais

Conjunto à venda, 191 m² por R\$ 930.050,00 - República - São Paulo/SP

Conjunto Comercial com 191m² localizado na Avenida Ipiranga, nº 318, República, São Paulo. Com toda a acessibilidade do centro de São Paulo, próximo das estações de metrô República, Anhangabaú e Higienópolis-Mackenzie.

$$E^4 \rightarrow VU = R\$ 4.869,37 / m^2$$

Conjunto, 208 m² - venda por R\$ 1.024.100,00 ou aluguel por R\$ 4.000,00/mês - República - São Paulo/



Anunciante: **B&G imóveis 2**

Valor	R\$ 1.024.100
Valor	R\$ 4.000
Condomínio	2700
Área total:	249m ²
Área útil:	208m ²



Conjunto Comercial com 208m² localizado na Avenida Ipiranga, nº 318, República, São Paulo. Com toda a acessibilidade do centro de São Paulo, próximo das estações de metrô República, Anhangabaú e Higienópolis-

$$E^5 \rightarrow VU = R\$ 4.923,56 / m^2$$

11 – TRATAMENTO DOS EXEMPLARES:

EXEMPLAR Nº	PREÇO UNITÁRIO M ²
E ¹	3.906,25
E ²	4.000,00
E ³	4.712,84
E ⁴	4.869,37
E ⁵	4.923,56
MÉDIA ARITMÉTICA = 4.482,40	
Vu = R\$ 4.482,40/m² - JUNHO/2022	

O resultado final da pesquisa acima mencionada apurou o valor unitário básico de metro quadrado de área útil de: **VU = R\$ 4.482,40 / m²**

12 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO: *O mercado imobiliário na região onde o imóvel avaliando está situado, e adjacências, acompanhando o comportamento das principais cidades brasileiras, representa uma aplicação de baixo risco e certamente favorece seu potencial de aproveitamento/utilização para interesses financeiros (venda, locação, permuta, etc.).*

Pesquisas recentes sobre ofertas de imóveis assemelhados, sinalizam pela existência de bens em oferta/venda que apresentem simultaneamente dimensões e localização compatíveis e similares com o imóvel avaliando. Esta similaridade certamente é um fator valorizador do bem.

Estima-se que o valor do metro quadrado em que são colocados no mercado ao momento em que são efetivamente negociados ficam entre R\$ 3.906,25 e R\$ 4.923,56/m², representando que o valor do metro quadrado para o imóvel em questão corresponde a R\$ 4.482,40.

*Conforme os Elementos coletados chegou-se ao resultado final da pesquisa acima mencionada, apurando-se o valor unitário (Vu) básico de metro quadrado de área útil de: **VU = R\$ 4.482,40 / m²**.*

13 – CONCLUSÃO / DATA: *Aos 17 de junho de 2022, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o imóvel localizado na Avenida Ipiranga, 324, conj. 601, 6º andar do Edifício Investimento, Centro, São Paulo, SP, CEP 01046-922, tem boa localização, servido de boa infraestrutura pública, tendo potencial de aproveitamento em uso próprio e para obtenção de renda, sendo por este parecer avaliado em R\$ 1.613.798,47 (um milhão e seiscentos e treze mil e setecentos e noventa e oito reais e quarenta e sete centavos).*

Resultando no valor arredondado de: R\$ 1.614.000,00 (um milhão e seiscentos e quatorze mil reais).

14 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO (JUNHO / 2022):

ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:

R\$ 1.614.000,00 (um milhão e seiscentos e quatorze mil reais).



PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA
CRECI 85768F - CNAI 37378
Avaliações Imobiliárias/Corretor Imobiliário

Emissão: 01/08/2023

Fls. 1 de 1

Data	Descrição	V. Principal	Multa	Divisor	V. Corrigido	Dt Juros	% Juros	V. Juros	Total
30/06/2022	Atualização avaliação	1.654.133,33		89.014597	1.714.303,17			0,00	1.714.303,17
<p>Padrão de Cálculo:</p> <p>CORREÇÃO MONETÁRIA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indexador: Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo. Valores Corrigidos até: 31/07/2023 - Multiplicador do Cálculo: 92.252543 <p>JUROS MORATÓRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contagem: A cada mudança de mês. - Período: Da data da(s) parcela(s) até 31/07/2023. - Taxa: 12% ao Ano Simples. - Incidência: Não calculado Juros sobre Multas. 						<p>Total do Principal Corrigido: 1.714.303,17</p> <p>Total de Multas: 0,00</p> <p>Total de Juros: 0,00</p> <p>Total de Despesas Processuais: 0,00</p> <p>Subtotal: 1.714.303,17</p>			
						<p>Total do Cálculo: 1.714.303,17</p>			

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

15ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1220, Centro - CEP 01018-010,

Fone: (11) 3538-9247, São Paulo-SP - E-mail: upj11a15cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0075789-79.2012.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO-Liquidação / Cumprimento / Execução-Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **Luzar Empreendimentos Imobiliários Ltda**
 Requerido: **Sindicato dos Músicos Profissionais No Estado de São Paulo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Cinara Palhares

Vistos.

Fls. 602: Ciente do desinteresse da exequente na penhora do veículo.

No mais, diante do silêncio do executado em rela o às avalia es apresentadas a fls. 478/518, homologo o valor do imóvel - R\$1.714.303,17 (atualizado até julho/2023), apresentado a fls. 602/603.

Defiro o prazo de 15 dias para a exequente juntar cópia atualizada da matrícula do imóvel.

Após, tornem conclusos para nomea o de leiloeiro.

Intime-se.

São Paulo, 23 de outubro de 2023.

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