TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
2ª VARA CÍVEL
Avenida Engenheiro Caetano Alvares, 594, 2º andar, sala 210, Casa Verde - CEP 02520-310, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital n°:	**0014938-02.2020.8.26.0001**
Classe - Assunto:	**Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**
Requerente:	**Manuelinha Maria Viestel Guastalla**
Requerido e Executado:	**Auto Posto Chevy Ltda. e outros**
Situação do Mandado	**Cumprido - Ato positivo**
Oficial de Justiça	**SÉRGIO EDUARDO FERRINHO PÁSSARO (11397)**

Prioridade Idoso
Tramitação prioritária
Justiça Gratuita

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 001.2024/021043-4 dirigi-me à avenida Nova Cantareira, 173, na data de 03/09 às 16h, tendo sido atendido pelo zelador, de nome Orlando, que informou que os apartamentos ali têm um valor de mercado entre 800 mil a 900 mil reais, incluindo as vagas de garagem. Certifico mais que me dirigi à imobiliária Mirantte, na avenida Nova Cantareira, tendo sido atendido pelo corretor de nome Arquimedes Antunes, que informou que tem cadastrados imóveis à venda do mesmo tipo entre 820 mil a 1,1 milhões de reais, sendo que avaliou, o referido corretor, o imóvel penhorado e a garagem penhorada em torno de 850 mil reais. Em face ao todo exposto, PROCEDI A AVALIAÇÃO DOS BENS apartamento e garagem penhorados com uma estimativa de valor de 850 mil reais, os dois juntos. Recolho r. mandado a cartório para os devidos fins. O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 09 de setembro de 2024.

Número de Cotas: 01 ato guia 156834 R$106,08

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO EDUARDO FERRINHO PASSARO, liberado nos autos em 18/09/2024 às 11:23 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014938-02.2020.8.26.0001 e código ilHiutRr.

QR CODE
Certidão Eletrônica
fls. 626

CNM: 113282.2.0080873-15

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula -80.873- | ficha -01-

São Paulo, 26 de abril de 1996

IMÓVEL:- O APARTAMENTO SOB Nº 142; localizado no 14º andar do **"EDIFÍCIO RHODES"**, situado à avenida Nova Cantareira, nº 173, no 8º Subdistrito-Santana, desta Capital, contendo a área útil de 132,800 metros quadrados, área comum de ///// 51,202 metros quadrados, área total de 184,002 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de /// 2,5464%.-

CONTRIBUINTE MUNICIPAL:- 070.173.0091-2 (A.M).-

PROPRIETÁRIAS:- 1º) CONSTRUTORA EL TAYAR LTDA., com séde nesta Capital, à rua Outeiro da Cruz nº 580, CGC. 47.258.223/0001-17; e,

. 2º) M.S.M - CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com séde nesta Capital, à rua Outeiro da Cruz nº 580, CGC. 56.309.826/0001-91.-

REGISTROS ANTERIORES:- R.6/7.888, R.2/61.123, R.2/61.254, R.2/61.260, R.5/11.170, R.5/65.726 e matrícula nº 78.040 de 10 de outubro de 1.994, tôdas, deste Cartório.- O Escrevente Habilitado _____ (Roberto Pivato).- O Oficial, _____ (José Simão).-

R.1/80.873:- São Paulo, 26 de abril de 1.996:- Por Instrumento Particular datado de 28 de março de 1.996, as proprietárias transmitiram por venda feita a **LEONEL LUZ VAZ MORENO**, médico, RG. 2.958.463-SP, CPF. 373.631.748-49, e sua mulher **MARIA JOSÉ DE ANDRADE MORENO**, comerciante, RG. número 9.897.550-SP, CPF. 261.613.228-11, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei. 6.515/77

-continua no verso-

Mod. 18

1294216

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br
.onr
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KARINA ANDRADE RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2025 às 16:27, sob o número WSAN25702401387
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014938-02.2020.8.26.0001 e código 4XlhWm3Q.

CNM: 113282.2.0080873-15

matrícula -80.873 | ficha -01- verso

residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Barão de Campinas, nº 354, pelo valor de R$. 118.748,00, o imóvel desta matrícula.- O Escrevente Habilitado, _____ (Roberto Pivato).- O Oficial, _____ (José Simão).-

R.2/80.873:- São Paulo, 26 de abril de 1.996:- Pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem ao R. 01, os adquirentes constantes do mesmo deram em HIPOTECA DE 1º GRAU ao BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A., com séde nesta Capital, à avenida Paulista nº 1.000, 16º andar, CGC. 60.942.638/0001-73, o imóvel desta matrícula, e os das matrículas nºs 80.874 e 80.875, avaliados em R$. 140.000,00, em garantia da dívida de R$. 64.277,42, pagável pelo Sistema de Amortização - Tabela Price, por meio de 120, prestações mensais e consecutivas, com prazo máximo para eventuais prorrogações em até - 180 meses, do valor total inicial de R$. 1.025,93, vencendo-se a primeira em 28 de abril de 1.996, reajustáveis de acordo com o Plano de Comprometimento de Renda - P.C.R, na forma constante do título, com juros a taxa nominal de 11,387% a.a, taxa efetiva de 12,00% a.a, com multa contratual de 10%.- O Escrevente Habilitado, _____ (Roberto Pivato).- O Oficial, _____ (José Simão).-

Av. 03 / 80.873:- São Paulo, 20 de janeiro de 2.003.- Fica **CANCELADA A HIPOTECA** registrada sob nº 02, nesta matrícula, de conformidade com a autorização dada pelo credor **BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A.**, nos termos do instrumento particular de quitação datado de 29 de julho de 2.002.- O Escrevente autorizado, _____ (José Roberto Milla Ferraz de Campos).-

- Continua na Ficha nº. 02 -

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KARINA ANDRADE RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2025 às 16:37 , sob o número WSAN25702401387
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014938-02.2020.8.26.0001 e código 4XIhWm3Q.

80.873

MATRÍCULA	FICHA
80.873	02

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Av.4:- **04/04/2011** - **Prenotação nº 331.501 de 23/03/2011**.-
Da escritura de 15 de março de 2.011, do 23º Tabelião de Notas desta Capital, (livro 3271 - páginas 203/206) e da certidão emitida em 09 de março de 2.011, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que, **o imóvel objeto desta matrícula, é atualmente cadastrado através do Contribuinte Municipal nº 070.173.0198-6**. (Ricardo Cremonezi, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

R.5:- **04/04/2011** - **Prenotação nº 331.501 de 23/03/2011**.-
Pela mesma escritura que deu origem à Av.4, os proprietários constantes do R.1, **LEONEL LUZ VAZ MORENO** e sua mulher **MARIA JOSÉ DE ANDRADE MORENO**, já qualificados, **transmitiram por venda** feita a **ODECIO MAGNOSSÃO**, aposentado, RG. nº 3.732.094-SSP/SP, CPF. nº 044.042.118-72, e sua mulher **HILDA DE CARVALHO MAGNOSSÃO**, do lar, RG. nº 6.182.969-SSP/SP, CPF. nº 088.079.018-03, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua José de Albuquerque Medeiros, nº 658, pelo preço de R$ 240.000,00, **o imóvel objeto desta matrícula**. (Ricardo Cremonezi, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

Av.6:- **20/02/2024** - **Prenotação nº 515.974 de 02/02/2024**.-
Pela certidão expedida aos 23 de novembro de 2023, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível, do Foro Regional I - Santana, desta Capital, nos autos (processo nº 0014938-02.2020.8.26.0001) da Ação de Execução Civil ajuizada por **MANOELINHA MARIA VIESTEL GUASTALLA**, CPF. n.º 173.273.148-90, em face de **ODECIO MAGNOSSÃO** e sua mulher **HILDA DE CARVALHO MAGNOSSÃO**, já qualificados, e de conformidade com o auto ou termo de 20 de setembro de 2023, **o imóvel objeto desta matrícula**, pertencente aos executados, **foi penhorado** em garantia da dívida de R$ 1.691.520,99 (incluindo outro imóvel), tendo sido nomeados como fieis depositários do bem, os executados. (Flávio Pinto da Silva Júnior, Escrevente Habilitado - João Henrique Alves Messias, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823210000000821323247

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

1294216

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KARINA ANDRADE RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2025 às 16:37, sob o número WSAN25702401387.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014938-02.2020.8.26.0001 e código 4XIhWm3Q.

GEORGE TAKEDA, 3º Oficial de Registro de Imóveis, código (CNS): 11328-2, CERTIFICA, nos termos do art. 19, §§ 9º e 11, da Lei Federal nº 6.015, de 31/12/1973, incluídos pelo art. 11 da Lei nº 14.382, de 27/06/2022, que a presente é cópia reprográficadigital de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a **situação jurídica atualizada**do imóvel com respeito às **alienações, ônus reais, prenotações e existência de ações reais e pessoais reipersecutórias**, até a data de **26/05/2025**, salvo o que já se encontra noticiado anteriormente. Serve a presente como certidão **VINTENÁRIA** no caso de a matrícula ou registro anterior tiver sido feito há mais de 20 anos. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, **28/05/2025**. Assinado digitalmente.

Oficial..: R$ **44,20**
Estado...: R$ **12,56**
IPESP....: R$ **8,60**
Reg.Civil: R$ **2,33**
Trib.Just: R$ **3,03**
ISSQN....: R$ **0,90**
MP.......: R$ **2,12**

TOTAL....: R$ **73,74**

Pedido n.º *1294216*, de **28/05/2025**.

Recibo provisório de serviço: 000000**1294216**
https://nfe.prefeitura.sp.gov.br/rps.aspx

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KARINA ANDRADE RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 28/05/2025 às 16:37 , sob o número WSAN25702401387
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014938-02.2020.8.26.0001 e código 4XIhWm3Q.

QR CODE Selo Digital
1132823C300000007832722 53
https://selodigital.tjsp.jus.br

1294216

Certidão Eletrônica
QR CODE

CNM: 113282.2.0080874-12

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula -80.874- | ficha -01- | São Paulo, 26 de abril de 1996

IMÓVEL:- A VAGA DE GARAGEM SOB Nº 31; localizada no 2º subsolo do **"EDIFÍCIO RHODES"**, situado à avenida Nova Cantareira, nº 173, no 8º Subdistrito-Santana, desta Capital, contendo a área útil de 10,00 metros quadrados, área comum de 17,983 metros quadrados, área total de 27,983 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de /// 0,2279%.-

CONTRIBUINTE MUNICIPAL:- 070.173.0091-2 (A.M).-

PROPRIETÁRIAS:- 1º) CONSTRUTORA EL TAYAR LTDA., com séde nesta Capital, à rua Outeiro da Cruz nº 580, CGC. 47.258.223/0001-17; e,

. 2º) M.S.M - CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com séde nesta Capital, à rua Outeiro da Cruz nº 580, CGC. 56.309.826/0001-91.-

REGISTROS ANTERIORES:- R.6/7.888, R.2/61.123, R.2/61.254, R.2/61.260, R.5/11.170, R.5/65.726 e matrícula nº 78.040 de 10 de outubro de 1.994, tôdas, deste Cartório.- O Escrevente Habilitado, _____ (Roberto Pivato).- O Oficial, _____ (José Simão).-

R.1/80.874:- São Paulo, 26 de abril de 1.996:- Por Instrumento Particular datado de 28 de março de 1.996, as proprietárias transmitiram por venda feita a **LEONEL LUZ VAZ MORENO**, médico, RG. 2.958.463-SP, CPF. 373.631.748-49, e sua mulher **MARIA JOSÉ DE ANDRADE MORENO**, comerciante, RG. número 9.897.550-SP, CPF. 261.613.228-11, brasileiros, casados no - regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77,

-continua no verso-

Mod. 13

1294217

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KARINA ANDRADE RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2025 às 16:37 , sob o número WSAN25702401387
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014938-02.2020.8.26.0001 e código GVSxUrOp.

matrícula -80.874- | ficha -01- verso

residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Barão de Campinas, nº 354, pelo valor de R$. 10.626,00 o imóvel desta matrícula.- O Escrevente Habilitado, _____ (Roberto Pivato).- O Oficial, _____ (José Simão).-

R.2/80.874:- São Paulo, 26 de abril de 1.996:- Pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem ao R. 01, os adquirentes constantes do mesmo deram em HIPOTECA DE 1º GRAU ao BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A., com séde nesta Capital, à avenida Paulista nº 1.000, 16º andar, CGC. 60.942.638/0001-73, o imóvel desta matrícula, e os das matrículas nºs 80.873 e 80.875, avaliados em R$. 140.000,00, em garantia da dívida de R$. 64.277,42, pagável pelo Sistema de Amortização - Tabela Price, por meio de 120, prestações mensais e consecutivas, com prazo máximo para eventuais prorrogações em até - 180 meses, do valor total inicial de R$. 1.025,93, vencendo-se a primeira em 28 de abril de 1.996, reajustáveis de acordo com o Plano de Comprometimento de Renda - P.C.R, na forma constante do título, com juros a taxa nominal de 11,387% a.a, taxa efetiva de 12,00% a.a, com multa contratual de 10%.- O Escrevente Habilitado, _____ (Roberto Pivato).- O Oficial, _____ (José Simão).-

Av. 03 / 80.874:- São Paulo, 20 de janeiro de 2.003.- Fica **CANCELADA A HIPOTECA** registrada sob nº 02, nesta matrícula, de conformidade com a autorização dada pelo credor **BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A.**, nos termos do instrumento particular de quitação datado de 29 de julho de 2.002.- O Escrevente autorizado, _____ (José Roberto Milla Ferraz de Campos).-

- Continua na Ficha nº 02 -

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KARINA ANDRADE RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2025 às 16:37 , sob o número WSAN25702401387
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014938-02.2020.8.26.0001 e código GVSxUrOp.

80.874

MATRÍCULA 80.874 | FICHA 02

3° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Av.4:- **04/04/2011** - **Prenotação nº 331.501 de 23/03/2011**.-
Da escritura de 15 de março de 2.011, do 23° Tabelião de Notas desta Capital, (livro 3271 - páginas 203/206) e da certidão emitida em 09 de março de 2.011, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que, **o imóvel objeto desta matrícula, é atualmente cadastrado através do Contribuinte Municipal nº 070.173.0261-3**. (Ricardo Cremonezi, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

R.5:- **04/04/2011** - **Prenotação nº 331.501 de 23/03/2011**.-
Pela mesma escritura que deu origem à Av.4, os proprietários constantes do R.1, **LEONEL LUZ VAZ MORENO** e sua mulher **MARIA JOSÉ DE ANDRADE MORENO**, já qualificados, **transmitiram por venda** feita a **ODECIO MAGNOSSÃO**, aposentado, RG. nº 3.732.094-SSP/SP, CPF. nº 044.042.118-72, e sua mulher **HILDA DE CARVALHO MAGNOSSÃO**, do lar, RG. nº 6.182.969-SSP/SP, CPF. nº 088.079.018-03, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua José de Albuquerque Medeiros, nº 658, pelo preço de R$ 30.000,00, **o imóvel objeto desta matrícula**. (Ricardo Cremonezi, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

Av.6:- **20/02/2024** - **Prenotação nº 515.974 de 02/02/2024**.-
Pela certidão expedida aos 23 de novembro de 2023, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, desta Capital, nos autos (processo nº 0014938-02.2020.8.26.0001) da Ação de Execução Civil ajuizada por **MANOELINHA MARIA VIESTEL GUASTALLA**, CPF. n.º 173.273.148-90, em face de **ODECIO MAGNOSSÃO** e sua mulher **HILDA DE CARVALHO MAGNOSSÃO**, já qualificados, e de conformidade com o auto ou termo de 20 de setembro de 2023, **o imóvel objeto desta matrícula**, pertencente aos executados, **foi penhorado** em garantia da dívida de R$ 1.691.520,99 (incluindo outro imóvel), tendo sido nomeados como fieis depositários do bem, os executados. (Flávio Pinto da Silva Júnior, Escrevente Habilitado - João Henrique Alves Messias, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823210000000621324245

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KARINA ANDRADE RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2025 às 16:27 , sob o número WSAN25702401387
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014938-02.2020.8.26.0001 e código GVSxUrOp.

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

GEORGE TAKEDA, 3º Oficial de Registro de Imóveis, código (CNS): 11328-2, CERTIFICA, nos termos do art. 19, §§ 9º e 11, da Lei Federal nº 6.015, de 31/12/1973, incluídos pelo art. 11 da Lei nº 14.382, de 27/06/2022, que a presente é cópia reprográficadigital de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a **situação jurídica atualizada**do imóvel com respeito às **alienações, ônus reais, prenotações e existência de ações reais e pessoais reipersecutórias**, até a data de **26/05/2025**, salvo o que já se encontra noticiado anteriormente. Serve a presente como certidão **VINTENÁRIA** no caso de a matrícula ou registro anterior tiver sido feito há mais de 20 anos. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, **28/05/2025**. Assinado digitalmente.

Oficial..: R$ **44,20**
Estado...: R$ **12,56**
IPESP....: R$ **8,60**
Reg.Civil: R$ **2,33**
Trib.Just: R$ **3,03**
ISSQN....: R$ **0,90**
MP.......: R$ **2,12**

TOTAL....: R$ **73,74**

Pedido n.º *1294217*, de **28/05/2025**.

Recibo provisório de serviço: 000000**1294217**
https://nfe.prefeitura.sp.gov.br/rps.aspx

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KARINA ANDRADE RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 28/05/2025 às 16:37 , sob o número WSAN25702401387
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014938-02.2020.8.26.0001 e código GVSxUrOp.

QR CODE Selo Digital
1132823C300000007832732 51
https://selodigital.tjsp.jus.br