

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ÚNICO EXPEDIDO NOS AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA DE TIVOLI VEÍCULOS LTDA. – PROCESSO Nº 0000845-04.1995.8.26.0650, DO BEM RELACIONADO E AVALIADO E, DE INTIMAÇÃO DA(S) FALIDA(S) E DE SEUS REPRESENTANTES LEGAIS, DOS(AS) CÔNJUGES SE CASADOS FOREM, DO MINISTÉRIO PÚBLICO, DA ADMINISTRADORA JUDICIAL, DAS FAZENDAS NACIONAL, ESTADUAL E MUNICIPAL NAS PESSOAS DE SEUS PROCURADORES, DOS CREDORES HABILITADOS, EVENTUAIS OCUPANTES E/OU POSSUIDORES DO BEM, ADVOGADOS E DEMAIS INTERESSADOS: ALLEGRO VEÍCULOS LTDA., CNPJ Nº 00.913.956/0001-84.

A DOUTORA ROBERTA GOBBO AMORIM CAMPONEZ, MMª JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE VALINHOS, ESTADO DE SÃO PAULO, NA FORMA DA LEI, ETC.,

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo tramita o processo autos nº 0000845-04.1995.8.26.0650 da Falência da seguinte empresa:

TIVOLI VEÍCULOS LTDA (CNPJ nº 51.862.555/0001-83);

Por determinação judicial, será realizada a venda do bem da Falida por meio de **Alienação Judicial Eletrônica (Leilão Online)**, regida pelas normas e disposições deste Edital e pela legislação aplicável, em especial a Lei nº 11.101/2005 (com alterações da Lei nº 14.112/2020), o Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), Resolução nº 236/2016 do CNJ, e Normas da Corregedoria Geral da Justiça e do Conselho Superior de Magistratura do TJ/SP.

1. DA MODALIDADE E ETAPAS DO LEILÃO

A alienação ocorrerá **exclusivamente de forma ONLINE, através do website: www.lanceja.com.br, com transmissão ao vivo da disputa, em 03 (três) etapas distintas:**

• 1ª CHAMADA:

- **Início:** 14/10/2025, a partir das 14h00.
- **Encerramento:** 20/10/2025, a partir das 14h00.
- **Condição:** Os bens serão vendidos pelo valor correspondente a **100% (cem por cento)** da avaliação homologada e atualizada.
- **Observação:** Não havendo licitantes nesta etapa, o leilão seguirá sem interrupção para a 2ª chamada.

- **2ª CHAMADA:**

- **Início:** No próprio dia 20/10/2025, a partir das 14h00min.
- **Encerramento:** 03/11/2025, a partir das 14h00.
- **Condição:** Serão admitidos lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.
- **Observação:** Não havendo licitantes nesta etapa, o leilão seguirá sem interrupção para a 3ª chamada.

- **3ª CHAMADA:**

- **Início:** No próprio dia 03/11/2025, a partir das 14h00min.
- **Encerramento:** 17/11/2025, a partir das 14h00.
- **Condição:** Serão aceitos lances pela **MELHOR OFERTA**, nos termos do Art. 142, § 3º-A, III da Lei nº 11.101/2005 (alterada pela Lei nº 14.112/2020).

ATENÇÃO: Todos os horários estipulados neste Edital referem-se ao **horário oficial de Brasília-DF**.

2. DA LEILOEIRA OFICIAL

O leilão será conduzido por:

- **Leiloeira Oficial e Rural:** CRISTIANE BORGUETTI MORAES LOPES
- **Inscrição JUCESP:** Nº 661
- **Contato:**
 - **Telefones:** (11) 4425-7652 / 4426-5064 / 2988-6929
 - **E-mail:** juridico@lanceja.com.br.

3. DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO

Para participar da hasta pública, os interessados devem observar os seguintes requisitos:

3.1. Documentação Necessária:

- **Pessoa Física:**
 - Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (CNH, documento de identidade de classe/órgão público).
 - Cadastro de Pessoa Física (CPF).
 - Comprovante de estado civil.
 - Comprovante de residência em nome do interessado.
- **Pessoa Jurídica:**
 - Contrato Social/Estatuto Social (com última alteração/consolidado) e ata de assembleia, conforme o tipo de PJ.
 - Cópia ou original do RG e CPF do(s) sócio(s) com poderes e do(s) representante(s).

- **Representação:** Em caso de representação, apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital válido.

3.2. Procedimentos para Participação Online:

1. Realizar **cadastro prévio** no site www.lanceja.com.br.
2. Assinar o **Termo de Adesão com assinatura eletrônica**, disponível no site, com antecedência a cada chamada do leilão que pretende participar e ofertar lances.
3. **Solicitar a habilitação** para o leilão específico, antecipadamente a cada chamada do leilão que pretende participar e ofertar lances.
 - **Atenção:** O cadastramento implica na aceitação integral das condições deste Edital e das regras do site www.lanceja.com.br.
 - O cadastro é pessoal e intransferível. O interessado é responsável pelos lances realizados com seu login e senha, respondendo civil e criminalmente pela veracidade das informações e documentos.
 - A leiloeira e a plataforma www.lanceja.com.br, podem consultar/pesquisar os dados dos participantes a qualquer tempo.

4. DAS CONSIDERAÇÕES E CONDIÇÕES PRELIMINARES

- O bem imóvel será alienado “**AD CORPUS**”, no estado em que se encontra.
- Os interessados terão o ônus de examinar o bem antes da realização da hasta e inteirar-se de suas condições e documentação, não sendo admitidas reclamações posteriores.
 - As visitas deverão ser previamente agendadas junto à Leiloeira Oficial, pelo e-mail: **visitacao@lanceja.com.br**.
- Os lanços ofertados são **irrevogáveis e irretratáveis**.
 - Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lanços em nenhuma hipótese, ficando sujeitos às penalidades cabíveis.
- O Arrematante declara que:
 - Conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente, o bem levado a leilão, aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital, em caráter “**Ad Corpus**” e no estado em que se encontra, **sem garantias**;
 - Assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem arrematado;
 - Assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência e regularização do bem arrematado;

- Reconhece que os lances realizados são **irrevogáveis e irretratáveis**, vinculando-se ao proponente;
- Assume a obrigação de realizar todas as diligências, constatações e conferências necessárias quanto à aquisição do bem, previamente ao leilão, nada podendo reclamar futuramente quanto ao objeto da arrematação;
- Das responsabilidades do arrematante:
 - As despesas com transferência do domínio/propriedade (ITBI, registro no RGI), Imposto Territorial Rural/Urbano e demais encargos incidentes sobre o imóvel, com fato gerador a partir da data da arrematação, serão de responsabilidade do arrematante;
 - Caberá exclusivamente ao arrematante a regularização de área, matrícula, pesquisa, delimitação, apuração de área defasada, eventuais pedidos de baixa junto ao MM. Juízo e quaisquer outras providências necessárias para regularização e transferência do imóvel objeto deste leilão.

5. DO BEM A SER LEILOADO

- Será levado a leilão o lote abaixo relacionado, localizado no Município de Valinhos, Estado de São Paulo, vendido no estado em que se encontra e relacionado no ANEXO I, que é parte integrante deste Edital.

6. DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO E COMISSÃO

6.1. Pagamento da Arrematação:

- **Modalidades:** à vista ou a prazo.
- **Prazo:** O arrematante deverá efetuar o pagamento em até **01 (um) dia útil** subsequente ao encerramento do leilão, independentemente da homologação judicial.
- **Pagamento à vista:** Através de recolhimento de guia judicial para depósito judicial da arrematação.
- **Pagamento a prazo:** *O interessado em adquirir o(s) bem(ns) em prestações, desde que, prévia e devidamente, cadastrado e habilitado no website (www.lanceja.com.br), deverá apresentar, por escrito anteriormente ao encerramento de cada etapa do leilão* (endereçado ao e-mail juridico@lanceja.com.br), *proposta de parcelamento* do bem nos termos do Art. 895 I, II, § § 1º, 2º, 4º e 6º do CPC. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25 % (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com correção pela Tabela Prática do TJ/SP, **permanecendo o próprio imóvel como garantia do parcelamento, mediante hipoteca judicial do próprio bem**. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas

(Art. 895, § 4º CPC). O arrematante terá o **prazo de até 01 (um) dia útil**, subsequente ao encerramento do leilão para efetuar o pagamento do sinal/entrada proveniente a arrematação.

6.2. Disposições Complementares:

- Caso não haja manifestação escrita sobre o interesse de parcelamento, antecipadamente ao encerramento de cada chamada do leilão, será considerado, para todos os efeitos, "PAGAMENTO À VISTA";
- Todos os interessados em ofertar lance de forma parcelada deverão enviar a proposta de parcelamento do bem por escrito e assinada para o e-mail: juridico@lanceja.com.br;
- O envio da proposta de parcelamento não exime o proponente da obrigação de efetuar o lance no leilão, de forma online, pelo site.

6.3. Descumprimento das Condições de Pagamento:

- Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa do leilão para a formalização da arrematação, e assim sucessivamente;
- Neste caso, haverá penalidade ao arrematante inadimplente, conforme estipulado neste Edital, sem prejuízo das sanções previstas na legislação vigente.

6.4. Comissão da Leiloeira:

- **Valor:** 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação do bem, conforme Art. 7º da Resolução nº 236/2016 do CNJ.
- **Prazo:** O pagamento deve ser feito à vista, em até **01 (um) dia útil** subsequente ao encerramento do leilão.
- **Forma:** Depósito direto em conta corrente a ser indicada pela leiloeira por e-mail.
- **Não Inclusão:** A comissão não está incluída no valor do lance.
- **Não Devolução:** A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial e por razões alheias à vontade do arrematante, podendo ser deduzidas despesas incorridas.

7. DAS IMPUGNAÇÕES E DAS PENALIDADES

- **Prazo e Partes:** Nos termos do **Art. 143, "caput" da Lei nº 11.101/2005 (Lei de Recuperação Judicial e Falências - LRF)**, credores, devedoras, Ministério Público e terceiros podem apresentar impugnações no prazo de **48 (quarenta e oito) horas** da arrematação. Os autos serão conclusos ao Juiz para decisão.

- **Impugnações Baseadas no Valor:** Nos termos do **Art. 143, §§ 1º, 2º, 3º e 4º da LRF**, as impugnações baseadas no valor de venda do bem serão recebidas apenas se acompanhadas de:
 - Oferta firme do impugnante ou de terceiros para aquisição do bem por valor **superior** ao de venda, respeitando os termos do edital.
 - Depósito caucionário equivalente a **10% (dez por cento)** do valor oferecido.
- **Comissão da Leiloeira:** Se a impugnação for homologada pelo Juízo, a comissão da leiloeira será devida.
- **Ato Atentatório à Justiça:** A suscitação infundada de vício na alienação será considerada ato atentatório à dignidade da Justiça e sujeitará o suscitante à reparação dos prejuízos e às penas previstas na Legislação em vigor.

9. DA IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO

Caso ocorra falha técnica que impeça a finalização do leilão no prazo previsto, o encerramento será postergado para o **dia útil subsequente**, no mesmo horário, sem necessidade de nova publicação (Art. 900 do CPC). Todos os lances já ofertados serão preservados, e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

- **Condição do Imóvel (Venda "Ad Corpus"):**
- O bem imóvel está de acordo com a transcrição da matrícula e o Laudo de Avaliação.
- Será vendido em caráter "*Ad Corpus*", ou seja, no estado e condição em que se encontra.
 - É ônus do interessado verificar as condições do bem antes das datas das alienações judiciais eletrônicas.
- **Ocupação do Imóvel:**
 - O bem pode estar ocupado por coisas e/ou pessoas.
 - A desocupação é de total responsabilidade do arrematante.
- **Diligências do Arrematante:**
 - O proponente assume a obrigação de realizar todas as diligências, constatações e conferências que julgar necessárias antes da aquisição.
 - Não poderá reclamar no futuro quanto ao objeto da arrematação.
- **Custos e Regularizações Pós-Arrematação:**
 - Correrão por conta do arrematante os atos e pagamentos para:
 - Expedição da carta de arrematação.
 - Registro do bem imóvel.
 - Despesas referentes às regularizações de área e de matrícula.
 - Demais regularizações necessárias provenientes da arrematação.
 - Imissão na posse.
- **Consequências do Não Pagamento:**

- O não pagamento da arrematação e da comissão da leiloeira no prazo estipulado no edital, independentemente da homologação judicial, será considerado desistência do lance.
- Implicará na perda do direito de compra/arrematação do lote.
- O bem poderá ser vendido a outros interessados, seguindo a ordem dos melhores lances ofertados.
- **Sanções ao Arrematante Remisso:**
 - O arrematante remisso estará sujeito às sanções previstas na legislação vigente.
 - Sem prejuízo de outras sanções do Edital, haverá:
 - Multa de 10% do valor da arrematação em favor dos autos.
 - 5% do valor da arrematação referente à Comissão da Leiloeira.
 - A Leiloeira poderá emitir título de crédito para cobrança e/ou execução de sua comissão.
- **Entrega do Bem e Sucessão de Dívidas:**
 - O bem será entregue livre de ônus.
 - Não haverá sucessão do arrematante nas obrigações da devedora, inclusive tributárias.
- **Exceções à não sucessão:** Se o arrematante for:
 - Sócio da sociedade falida, ou sociedade controlada pelo falido.
 - Parente do falido ou de sócio da sociedade falida.
 - Identificado como agente do falido com objetivo de fraudar a sucessão.
- **Aquisição ou Adjudicação por Credores**
 - A juíza poderá autorizar credores (individual ou coletivamente) a adquirir ou adjudicar o bem arrecadado pelo valor da avaliação, no interesse da massa falida e considerando os custos.
 - Credores poderão adjudicar o bem ou adquiri-lo mediante constituição de sociedade, fundo ou outro veículo de investimento, com ou sem participação de sócios ou terceiros, ou mediante conversão de dívida em capital.
- **Irrevogabilidade dos Lances**
 - Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis.
 - Os interessados são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome.
 - Os lances não podem ser anulados ou cancelados em hipótese alguma.
 - O proponente fica sujeito às penalidades cabíveis e às condições de venda do site www.lanceja.com.br.
- **Formalização da Arrematação**
 - O auto de arrematação será lavrado após a confirmação dos pagamentos da arrematação e da comissão da leiloeira.
 - Após a assinatura do auto pelo(a) Juiz(a), leiloeira e arrematante, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável.
 - O arrematante deverá providenciar, junto ao Juízo competente, a carta de arrematação e/ou a ordem de imissão na posse.
- **Aceitação de Ofertas Fora do Leilão**
 - **Regra Geral:** Não serão aceitos lanços ou ofertas por proposta ou petição nos autos do processo (antes, durante ou após o leilão), ou por qualquer outro meio fora das regras deste Edital.
 - **Exceção (após 3ª chamada negativa):**

- Caso não haja lances nas condições do edital, a leiloeira poderá receber ofertas em condições diversas ao término da 3ª chamada do leilão.
- A melhor proposta será acolhida pela leiloeira e levada à apreciação do Juízo competente.
- **Caução Obrigatória:** O proponente deverá efetuar caução de 25% do valor da proposta, à vista, via guia de depósito judicial em favor dos autos, para que a proposta seja apreciada.
- O Juízo avaliará a conveniência da proposta, com manifestação da Falida, Administrador Judicial e Ministério Público.
- **Pagamento e Consequências:**
 - Se a proposta for acolhida/homologada, o proponente será intimado a efetuar o restante do pagamento em 1 dia útil subsequente à homologação, além da comissão da Leiloeira de 5% do valor homologado.
 - A proposta aceita vincula o ofertante como arrematante.
 - Somente em caso de não aceitação da proposta pelo Juízo, o valor caucionado será restituído.
 - Se o restante da oferta vencedora e homologada não for pago, o valor caucionado não será restituído. A Leiloeira comunicará o fato ao Juízo, que tomará as medidas cabíveis por inadimplência/desistência e informará as propostas anteriores para apreciação.
 - O bem poderá ir a novo leilão, e o arrematante descumpridor não poderá participar, sem prejuízo de penalidades e cobrança da comissão da leiloeira.
- **Informações Complementares:**
 - Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no Portal www.lanceja.com.br.
- **Retificação de Erros**
 - Reserva-se o direito de corrigir possíveis erros de digitação.

11. DA INTIMAÇÃO E PUBLICAÇÃO

Ficam por este Edital intimados, para que produza os legais e jurídicos efeitos de direito, na hipótese de não serem localizados para intimação pessoal/eletrônica:

- A Falida e Seus Representantes Legais.
- Os Cônjuges (se casados forem).
- O Ministério Público.
- As Fazendas Nacional, Estadual e Municipal (nas pessoas de seus Procuradores).
- A Administradora Judicial Juliane Lima dos Reis Santos.
- Os Credores Habilitados.
- Eventuais Ocupantes e/ou Possuidores dos Bens.
- Agente(s) Financeiro(s).
- Advogados.
- Demais Interessados na forma da lei.

O presente Edital será publicado na forma da lei e no portal eletrônico www.lanceja.com.br, conforme previsto no Art. 887, § 2º, do CPC, e afixado em lugar público e de costume.

Valinhos, 27 de agosto de 2025.

DRA. ROBERTA GOBBO AMORIM CAMPONEZ MM^a JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE VALINHOS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ANEXO I

O bem e o valor de avaliação:

LOTE ÚNICO – 01 (UM) IMÓVEL – GLEBA URBANA - SITUADO À RODOVIA FRANCISCO VON ZUBEN – GLEBA 03, INTEGRANTE DA ÁREA RESERVADA “B”, LOTEAMENTO “CHÁCARA DAS NAÇÕES”, COM ÁREA TOTAL DE TERRENO DE 9.555,44 M² (METROS QUADRADOS) E BENFEITORIA/GALPÃO COM ÁREA DE 1.384,79 M² (METROS QUADRADOS), MUNICÍPIO DE VALINHOS/SP, PERTENCENTE A MATRÍCULA Nº 33.064 DO CRI DE VALINHOS/SP, conforme transcrição a seguir descrita: GLEBAS DE TERRAS designada pelo nº "3", integrando terras da área reservada "B", constante da planta do loteamento "CHÁCARA DAS NAÇÕES", neste município e Comarca de Valinhos, medindo e confrontando: pela frente por 59,81m, com a Auto Estrada Francisco Von Zuben; à direita (de quem do lote olha para a Auto Estrada Francisco Von Zuben) por 15,00m; 16,70m em curva; 78,02m e 13,94m, com a Estrada 1; no fundo por 60,41m, com a faixa da adutora de água (futura marginal); e a esquerda por 94,75m, com o lote 2, com a área de 9.555,44m². **Proprietária:** TIVOLI VEÍCULOS LTDA., CNPJ nº 51.862.555/0001-83. **Título Aquisitivo:** R.2/56.541, datado de 20 de setembro de 1989, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP. **Ônus/Observações:** **Av.2:** Para constar **ARRESTO** do imóvel objeto dessa matrícula, expedido nos autos do processo de Execução nº 2.119/95, 9ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP, em que figuram como partes UILSON FRANCO, casado, CPF nº 012.037.468-49, em face de TIVOLI VEÍCULOS LTDA., sendo nomeado fiel depositário do bem arrestado, o próprio exequente, Dr. Uilson Franco; **Av.4:** Para constar que o arresto, noticiado na Av.2 desta matrícula, foi convertido em **PENHORA**; **Av.6:** Para constar que o imóvel objeto dessa matrícula foi **ARRECADADO** nos autos da ação de falência da proprietária TIVOLI VEÍCULOS LTDA., já qualificada, processo 0764/1995, de acordo com auto de arrecadação, 1ª Vara Judicial de Valinhos/SP; **Av.7:** Para constar **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto dessa matrícula da proprietária TIVOLI VEÍCULOS LTDA., já qualificada, conforme protocolo de Indisponibilidade nº 201702.0916.00237360-IA-240, por ordem do Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Campinas, Processo nº 00473008919955150001.

Cadastro Municipal: 24118. **Débitos de IPTU:** não há débitos, conforme pesquisa realizada junto ao sítio oficial da Prefeitura Municipal de Valinhos/SP, em 26/08/2025.

Observações constantes no Laudo de Avaliação – Prova emprestada processo nº 0006638-11.2001.8.26.0650 - (fls. 3.749/3.805) devidamente homologado (fls. 3.980/3.981): **a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado está localizado na Rodovia Francisco Von Zuben – Gleba 03, integrante da área reservada “B”, conforme planta de loteamento “Chácara das Nações”, Município de Valinhos/SP, pertencente a Matrícula nº 33.064 do CRI de Valinhos/SP; **b)** Relata que, no momento da vistoria, foram analisadas as características geoeconômicas do imóvel avaliado e da região, enquadrando-se como **Gleba Urbana**, por se tratar de Área de Grande dimensão inserida em uma Zona Residencial; **c)** **Constata que o imóvel avaliado possui as seguintes características:** **I. Terreno:** 1. Topografia com declive de **10% e 20%** (por cento); 2. Formato Irregular; 3. Consistência Seca; 4. Acesso Direto pela Rodovia Francisco Von Zuben; 5. Área Total de **9.555,44 m²** (metros quadrados); 6. Acessibilidade classificada como **ótima**, **II. Benfeitoria (Galpão Padrão Simples):** 1. Estado de Conservação: necessita de reparos simples a importantes; 2. Idade Aparente: 30 (trinta) anos; 3. Área Construída de **1.384,79 m²** (metros quadrados), conforme medição realizada “*in loco*”; 4. Estrutura projetada para vãos médios (até 10 metros), em metal ou concreto, com fechamentos em alvenaria de tijolos ou blocos de concreto; 5. Cobertura em telhas de barro ou fibrocimento, sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro; 6. Fachadas pintadas com látex sobre emboço/reboco, ou sem revestimento; 7. Pavimento único ou mais, podendo conter divisões internas para escritórios, mezaninos ou dependências; **d)** Relata também que a **Área Externa** do imóvel avaliado contém piso em terra batida, paredes revestidas com massa e cercado em madeira e aço e **Área Interna** com piso em terra batida, paredes revestidas com massa e cobertura de telhas metálicas sobre estrutura de ferro; **e)** Relata que as vias em que o imóvel possui frente contam com os seguintes melhoramentos públicos: meio-fio ou calçamento com canalização de águas pluviais; Abastecimento de água; Sistema de esgotos e fossa séptica; Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; Escola Primária ou Posto de Saúde (distância máxima de 3 Km); **f)** Observa que a Lei de Zoneamento nº 4.186, de 10 de outubro de 2007 estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, onde institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, identifica e classifica a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como Zona 3 A² - Zona de Predominância Residencial I. Avaliação de R\$ 6.002.302,25 (seis milhões dois mil trezentos e dois reais vinte e cinco centavos), janeiro/2020. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 8.303.209,76 (oito milhões trezentos e três mil duzentos e nove reais e setenta e seis centavos), agosto/2025**, pela Tabela Prática do TJ/SP.