

RELATÓRIO DE CONFERÊNCIA DOCUMENTAL

Loja GT-04 – Condomínio Edifício Galerias 7 de Abril

Processo nº 1023002-36.2024.8.26.0100 – TJSP

Elaborado por	KTZ Leilões Vivian Thomaz Katzenelson (JUCESP 1209)
Data de referência	22 de junho de 2026
Processo judicial	1023002-36.2024.8.26.0100 – TJSP (1ª Instância – SP Capital)
Imóvel	Loja nº 04 – Galeria Térrea – Edifício Galerias 7 de Abril
Endereço	Rua 7 de Abril, nº 125 – 7º Subdistrito (Consolação / República) – São Paulo/SP
Matrícula	nº 12.082 – 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Contribuinte IPTU	006.023.0423-7
Área construída	27,29 m² (quota ideal de terreno: 1,1037%)
Documentos analisados	6 (seis) documentos – planilha condominial, matrícula, dívida ativa IPTU, 2 avaliações, planilha judicial

1. CHECKLIST DOS DOCUMENTOS ANALISADOS

Foram objeto de análise os seguintes documentos apresentados nos autos:

#	Documento	Emissor / Fonte	Data / Ref.	Validade	✓
01	Planilha de débitos condominiais – Unidade GT-04 (atualizada até 01/07/2026)	Condomínio Edifício Galerias 7 de Abril	01/07/2026	Vigente	✓
02	Certidão de Matrícula nº 12.082	5º Cartório de Registro de Imóveis – SP	13/12/2023	⚠ Vencida para escritura	✓
03	Certidão de Dívida Ativa – IPTU nº 006.023.0423-7	Prefeitura de São Paulo / PGM	22/06/2026	Vigente	✓
04	Avaliação Mercadológica – Nelson Carmo (CRECI/SP 260.970 F)	KTZ Leilões / Condomínio Ed. Galerias 7 de Abril	26/01/2026	Vigente	✓
05	Avaliação Mercadológica – Método Comparativo (SPKZ / CRECI 124807)	SPKZ Soluções Imobiliárias	25/02/2026	Vigente	✓
06	Planilha de Débitos Judiciais – DRCalc (INPC/IPCA-15 – Lei 14.905/2024)	DRCalc / TJSP – drcalc.net	22/06/2026	Vigente	✓

2. SITUAÇÃO REGISTRAL – MATRÍCULA Nº 12.082

Certidão expedida em 13 de dezembro de 2023 pelo 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72), Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação – CEP 01303-050 – Tel.: 3218-0526. Livro nº 2 – Registro Geral | Matrícula nº 12.082 | Ficha 1.

2.1 Identificação do imóvel

Descrição	Loja nº 04 da Galeria Térrea, no pavimento térreo do Edifício Galerias 7 de Abril
Logradouro	Rua 7 de Abril, nº 125 – 7º Subdistrito (Consolação) – São Paulo/SP
Quota ideal de terreno	1,1037%
Área construída	27,29 m²
Contribuinte	006.023.0423-7
Registro Anterior	Transcrição nº 49.852 – 5º Cartório de Registro de Imóveis de SP
Protocolo CNM	1.028.370 – CNM: 113571.2.0012082-70

2.2 Histórico de transmissões

Registro	Data	Transmitente	Adquirente	Valor
R1 M.12.082	04/08/1977	Hakem Muhamad Hejjo & Eleat Mohamad El Hallab (proprietários originais – libaneses, reg. 19-nº 1.320.349, Cic. 000.142.068)	Mohamad Hassan Assad (libanês – RG 7.800, Cic. 012.025.702-59 – domiciliado em Manaus/AM, Rua Japurá nº 698)	CrS 59.261,00
R2 M.12.082	26/09/1979	Mohamad Hassan Assad (acima qualificado) – Escritura de 25/05/1979, 21º Cartório de Notas, Lv. 787-EBP, fls. 273	Gardy Henrique Pomerantz (brasileiro, solteiro, economista – RG 2.687.383, Cic. nº 302.992.848-91 – Al. Itú, 397 – SP)	CrS 200.000,00

3. PLANILHA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS – GT-04 (ATÉ 01/07/2026)

Planilha de atualização elaborada pelo Condomínio Edifício Galerias 7 de Abril para o Processo nº 1023002-36.2024.8.26.0100, com valores atualizados para 01/07/2026, índice monetário 105,0618090 (referência junho/2026).

3.1 Parâmetros de atualização

Processo	1023002-36.2024.8.26.0100 – TJSP
Unidade	GT-04 – Condomínio Edifício Galerias 7 de Abril
Índice de atualização monetária	105,0618090 (ref. junho/2026)

Data de atualização	01/07/2026
Multa por inadimplemento	2% sobre o principal
Juros de mora	1% a.m. pro rata die (decrecentes conforme tabela)
Períodos pagos (abr/25 a abr/26)	Constam como PAGOS na planilha

3.2 Tabela de cotas em aberto

Nota: os meses de nov/2020 a jul/2021 e abr/2023 a mai/2023 constam com valor zero (sem lançamento). As parcelas de abr/2025 a abr/2026 constam como pagas.

Mês	Principal	Vencimento	Índice	At. Mon.	Multa%	Multa R\$	Juros%	Juros R\$	TOTAL
out/20	R\$ 583,00	05/10/2020	74,500463	R\$ 239,16	2%	R\$ 16,44	69%	R\$ 571,38	R\$ 1.409,98
ago/21	R\$ 583,00	05/08/2021	80,843815	R\$ 174,65	2%	R\$ 15,15	59%	R\$ 450,14	R\$ 1.222,94
set/21	R\$ 583,00	05/09/2021	81,555240	R\$ 168,04	2%	R\$ 15,02	58%	R\$ 438,49	R\$ 1.204,55
out/21	R\$ 583,00	05/10/2021	82,533902	R\$ 159,13	2%	R\$ 14,84	57%	R\$ 425,91	R\$ 1.182,88
nov/21	R\$ 583,00	05/11/2021	83,491295	R\$ 150,62	2%	R\$ 14,67	56%	R\$ 413,48	R\$ 1.161,77
dez/21	R\$ 583,00	05/12/2021	84,192621	R\$ 144,51	2%	R\$ 14,55	55%	R\$ 402,79	R\$ 1.144,86
jan/22	R\$ 583,00	05/01/2022	84,807227	R\$ 139,24	2%	R\$ 14,44	54%	R\$ 392,45	R\$ 1.129,13
fev/22	R\$ 583,00	05/02/2022	85,375435	R\$ 134,43	2%	R\$ 14,35	53%	R\$ 382,46	R\$ 1.114,24
mar/22	R\$ 583,00	05/03/2022	86,229189	R\$ 127,33	2%	R\$ 14,21	52%	R\$ 372,07	R\$ 1.096,61
abr/22	R\$ 583,00	05/04/2022	87,703708	R\$ 115,39	2%	R\$ 13,97	51%	R\$ 358,64	R\$ 1.070,99
mai/22	R\$ 583,00	05/05/2022	88,615826	R\$ 108,20	2%	R\$ 13,82	50%	R\$ 348,07	R\$ 1.053,09
jun/22	R\$ 583,00	05/06/2022	89,014597	R\$ 105,10	2%	R\$ 13,76	49%	R\$ 339,43	R\$ 1.041,29
jul/22	R\$ 583,00	05/07/2022	89,566487	R\$ 100,86	2%	R\$ 13,68	48%	R\$ 330,53	R\$ 1.028,07
ago/22	R\$ 583,00	05/08/2022	89,029088	R\$ 104,99	2%	R\$ 13,76	47%	R\$ 325,45	R\$ 1.027,20
set/22	R\$ 583,00	05/09/2022	88,753097	R\$ 107,13	2%	R\$ 13,80	46%	R\$ 319,37	R\$ 1.023,30
out/22	R\$ 583,00	05/10/2022	88,469087	R\$ 109,34	2%	R\$ 13,85	45%	R\$ 313,50	R\$ 1.019,69
nov/22	R\$ 583,00	05/11/2022	88,884891	R\$ 106,11	2%	R\$ 13,78	44%	R\$ 304,95	R\$ 1.007,84
dez/22	R\$ 583,00	05/12/2022	89,222653	R\$ 103,50	2%	R\$ 13,73	43%	R\$ 296,96	R\$ 997,19
jan/23	R\$ 583,00	05/01/2023	89,838289	R\$ 98,79	2%	R\$ 13,64	42%	R\$ 287,92	R\$ 983,35
fev/23	R\$ 583,00	05/02/2023	90,251545	R\$ 95,67	2%	R\$ 13,57	41%	R\$ 279,62	R\$ 971,86
mar/23	R\$ 583,00	05/03/2023	90,946481	R\$ 90,48	2%	R\$ 13,47	40%	R\$ 271,23	R\$ 958,18
jun/23	R\$ 583,00	05/06/2023	92,344888	R\$ 80,29	2%	R\$ 13,27	37%	R\$ 246,88	R\$ 923,43
jul/23	R\$ 583,00	05/07/2023	92,252543	R\$ 80,95	2%	R\$ 13,28	36%	R\$ 240,52	R\$ 917,75
ago/23	R\$ 583,00	05/08/2023	92,169515	R\$ 81,55	2%	R\$ 13,29	35%	R\$ 233,90	R\$ 911,74
set/23	R\$ 583,00	05/09/2023	92,353854	R\$ 80,22	2%	R\$ 13,26	34%	R\$ 226,61	R\$ 903,10
out/23	R\$ 583,00	05/10/2023	92,455443	R\$ 79,49	2%	R\$ 13,25	33%	R\$ 219,77	R\$ 895,51
nov/23	R\$ 583,00	05/11/2023	92,566389	R\$ 78,70	2%	R\$ 13,23	32%	R\$ 212,70	R\$ 887,63
dez/23	R\$ 583,00	05/12/2023	92,658955	R\$ 78,04	2%	R\$ 13,22	31%	R\$ 205,91	R\$ 880,17
jan/24	R\$ 583,00	05/01/2024	93,168579	R\$ 74,42	2%	R\$ 13,15	30%	R\$ 198,02	R\$ 868,59
fev/24	R\$ 583,00	05/02/2024	93,699639	R\$ 70,70	2%	R\$ 13,07	29%	R\$ 190,18	R\$ 856,95
mar/24	R\$ 583,00	05/03/2024	94,458606	R\$ 65,44	2%	R\$ 12,97	28%	R\$ 182,41	R\$ 843,83
abr/24	R\$ 583,00	05/04/2024	94,638077	R\$ 64,21	2%	R\$ 12,94	27%	R\$ 175,41	R\$ 835,57
mai/24	R\$ 732,19	05/05/2024	94,988237	R\$ 77,65	2%	R\$ 16,20	26%	R\$ 211,43	R\$ 1.037,46
jun/24	R\$ 732,19	05/06/2024	95,425182	R\$ 73,94	2%	R\$ 16,12	25%	R\$ 202,17	R\$ 1.024,42
jul/24	R\$ 732,19	05/07/2024	95,663744	R\$ 71,93	2%	R\$ 16,08	24%	R\$ 193,66	R\$ 1.013,87
ago/24	R\$ 732,19	05/08/2024	95,912469	R\$ 69,85	2%	R\$ 16,04	23%	R\$ 184,91	R\$ 1.002,99
set/24	R\$ 732,19	05/09/2024	96,094702	R\$ 68,32	2%	R\$ 16,01	22%	R\$ 176,33	R\$ 992,85
out/24	R\$ 732,19	05/10/2024	96,219625	R\$ 67,29	2%	R\$ 15,99	21%	R\$ 168,14	R\$ 983,61
nov/24	R\$ 732,19	05/11/2024	96,739210	R\$ 62,99	2%	R\$ 15,90	20%	R\$ 159,06	R\$ 970,15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIAN THOMAZ KATZENELSON, protocolado em 22/06/2026 às 17:20, sob o número WJMJ26408542247. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023002-36.2024.8.26.0100 e código OeVpPKNI.

Mês	Principal	Vencimento	Índice	At. Mon.	Multa%	Multa R\$	Juros%	Juros R\$	TOTAL
dez/24	R\$ 732,19	05/12/2024	97,338993	R\$ 58,09	2%	R\$ 15,81	19%	R\$ 150,22	R\$ 956,31
jan/25	R\$ 149,19	05/01/2025	97,669945	R\$ 11,29	2%	R\$ 3,21	18%	R\$ 28,85	R\$ 192,54
fev/25	R\$ 149,19	05/02/2025	97,777381	R\$ 11,11	2%	R\$ 3,21	17%	R\$ 27,17	R\$ 190,68
mar/25	R\$ 149,19	05/03/2025	98,980042	R\$ 9,17	2%	R\$ 3,17	16%	R\$ 25,37	R\$ 186,90

3.3 Custas processuais

Guia	Descrição	Data	Índice	At. Mon.	Total
Guia 15/17	Custas processuais	28/02/2024	93,699639	R\$ 52,42	R\$ 484,73
Guia 16/18	Custas processuais	28/02/2024	93,699639	R\$ 3,80	R\$ 35,15
Matrícula	Emolumentos de matrícula	06/05/2024	94,988237	R\$ 7,45	R\$ 77,69
Guia 47/48	Custas processuais	25/06/2024	95,425182	R\$ 3,57	R\$ 38,93

3.4 Débitos de IPTU cobrados no processo

Exercício	Encargo	Índice	At. Mon.	Valor Principal	Total Atualizado
IPTU 2021	R\$ 113,36	77,193242 (fev/21)	R\$ 409,28	R\$ 1.133,67	R\$ 1.542,95
IPTU 2022	R\$ 224,40	85,375435 (fev/22)	R\$ 517,45	R\$ 2.244,07	R\$ 2.761,52

3.5 Resumo do débito condominial total

Componente	Valor Atualizado
Cotas condominiais atrasadas (out/2020 a mar/2025)	R\$ 41.125,08
Custas processuais (4 guias – Guias 15/17, 16/18, matrícula e 47/48)	R\$ 636,50
Honorários advocatícios (10% sobre o débito principal)	R\$ 4.112,51
Subtotal condomínio + custas + honorários	R\$ 4.749,01
IPTU 2021 (corrigido)	R\$ 1.542,95
IPTU 2022 (corrigido)	R\$ 2.761,52
Subtotal IPTU	R\$ 4.304,47
TOTAL GERAL DO DÉBITO CONDOMINIAL	R\$ 50.178,57

4. SITUAÇÃO FISCAL – DÍVIDA ATIVA MUNICIPAL (IPTU)

Consulta ao Portal da Dívida Ativa da Prefeitura de São Paulo realizada em 22/06/2026, contribuinte nº 006.023.0423-7. Valores válidos para 22/06/2026.

4.1 Débitos identificados

Nº do Registro	Exercício	Tipo de débito	Valor	Encargos	Situação
00043340470	2021	IPTU	R\$ 1.144,59	R\$ 114,45	Não Ajuizado
00048035830	2022	IPTU	R\$ 2.268,10	R\$ 226,81	Não Ajuizado

4.2 Consolidação dos débitos de IPTU (Portal Dívida Ativa – 22/06/2026)

Descrição	Valor
Dívidas não ajuizadas (IPTU 2021 + 2022)	R\$ 3.412,69
Dívidas ajuizadas	R\$ 0,00
Encargos	R\$ 341,26
VALOR TOTAL DE DÍVIDAS EM ABERTO	R\$ 3.753,95

5. AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL

5.1 Avaliação nº 1 – Nelson Carmo (CRECI/SP 260.970 F)

Parecer técnico elaborado em 26 de janeiro de 2026, solicitado pelo Condomínio Edifício Galerias 7 de Abril, com objetivo de avaliar o imóvel e suas benfeitorias, de forma individual e/ou separadas do terreno, para fins de venda ou locação, dentro do valor atual de mercado.

Avaliador	Nelson Carmo – CRECI/SP 260.970 F
Solicitante	Condomínio Edifício Galerias 7 de Abril
Data	26 de janeiro de 2026
Imóvel	Loja nº 04 da Galeria Térrea, pavimento térreo do Ed. Galerias 7 de Abril
Endereço	Rua 7 de Abril, nº 125 – 7º Distrito (Consolação) – São Paulo/SP
Contribuinte	006.023.0423-7 – Matrícula 12.082 – 5º Cartório de R.I. de São Paulo
Quota ideal de terreno	1,1037%
Área construída	27,29 m²
Metodologia	Avaliação mercadológica individual das benfeitorias e terreno
VALOR MÉDIO APURADO	R\$ 190.000,00 (Cento e Noventa Mil Reais)

Imóveis comparáveis utilizados na Avaliação nº 1

Comp.	Localização / Descrição	Área	Valor Anunciado	Fonte
01	Sala comercial – Rua Major Quedinho, 110, Centro, São Paulo (FRESNEDA Imóveis, ref. SA00143)	38 m²	R\$ 180.000,00	Chaves Na Mão
02	Kitnet – Viaduto Dona Paulina, Centro, São Paulo (prédio misto, comercial ou residencial, andar alto)	21 m²	R\$ 170.000,00	marcospimenta.com.br
03	Loja – Galeria Sete de Abril, República, São Paulo (com inquilino, 1º andar)	25 m²	R\$ 195.000,00	Imovelweb – ID 2993373326

5.2 Avaliação nº 2 – Armando Chimenti Neto / SPKZ Soluções Imobiliárias (CRECI nº 124807)

Parecer técnico elaborado em 25 de fevereiro de 2026 pela SPKZ Soluções Imobiliárias, com finalidade de determinação de valor de mercado para fins judiciais, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Avaliador	Armando Chimenti Neto – CRECI nº 124807 (SPKZ Soluções Imobiliárias – www.spkz.com.br)
Solicitante	Condomínio Edifício Galerias 7 de Abril
Data	25 de fevereiro de 2026
Empreendimento	Galeria 7 de Abril – Rua Sete de Abril, nº 125 – República – São Paulo/SP
Tipo	Unidade comercial (loja/sala interna)
Área privativa estimada	Aproximadamente 25,00 m²
Finalidade	Determinação de valor de mercado para fins judiciais
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (NBR 14.653)
Faixa de valor unitário	R\$ 7.692,00/m² a R\$ 7.800,00/m² – Média: R\$ 7.730,00/m²
Cálculo	25 m² × R\$ 7.730,00/m² = R\$ 193.250,00 → arredondado
VALOR DE MERCADO ESTIMADO	R\$ 195.000,00 (Cento e Noventa e Cinco Mil Reais)
Considerações técnicas	(1) Galeria comercial tradicional no centro da cidade, com fluxo consolidado. (2) Pequenas unidades comerciais possuem maior liquidez relativa. (3) Valores de mercado aberto (oferta), podendo sofrer variação conforme negociação. (4) Precificação compatível com o padrão construtivo e localização.

Imóveis comparáveis utilizados na Avaliação nº 2 (SPKZ)

Comp.	Localização	Área	Valor Anunciado	Valor/m²	Fonte
01	Sala comercial – Rua Sete de Abril – República (ZAP Imóveis)	≈ 25 m²	R\$ 195.000,00	R\$ 7.800,00	Zap Imóveis
02	Sala comercial – Rua Sete de Abril – República (VivaReal)	≈ 26 m²	R\$ 200.000,00	R\$ 7.692,00	VivaReal

Comp.	Localização	Área	Valor Anunciado	Valor/m²	Fonte
03	Loja comercial – República – Centro (imobiliária local)	≈ 24 m²	R\$ 185.000,00	R\$ 7.708,00	Imobiliária local

6. PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS ATUALIZADOS (DRCALC – TJSP)

Planilha de Débitos Judiciais gerada pelo sistema DRCalc em 22/06/2026 às 17h00, com valores atualizados para maio/2026, utilizando o indexador TJSP (INPC/IPCA-15 – Lei nº 14.905/2024). O item objeto da atualização corresponde ao valor de avaliação do imóvel utilizado como referência para fins de atualização judicial do bem penhorado.

6.1 Parâmetros de cálculo

Sistema / Fonte	DRCalc – drcalc.net
Data de geração	22/06/2026 às 17h00
Data de atualização dos valores	Maio/2026
Indexador utilizado	TJSP (INPC/IPCA-15 – Lei nº 14.905/2024)
Multa aplicada	0,00% (não aplicável)
Honorários sobre a multa	0,00% (não aplicável)
Variação monetária observada	R\$ 190.000,00 → R\$ 194.540,03 (+2,39%)

6.2 Planilha de débitos

Item	Descrição / Data-Base	Valor Singelo	Valor Atualizado	Total
1	Avaliação do imóvel – data-base: 01/01/2026	R\$ 190.000,00	R\$ 194.540,03	R\$ 194.540,03
	TOTAL GERAL	R\$ 190.000,00	R\$ 194.540,03	R\$ 194.540,03