

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DA CAPITAL – SP**

Processo nº 0024224-69.2018.8.26.0002

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA, Perito Judicial, Engenheiro Civil, portador do RG nº 40.464.782-0, inscrito no CPF sob nº 395.275.128-67 e no CREA sob o número 50.698.273-90, nomeado por Vossa Excelência nos autos do processo em epígrafe da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** proposta por **CONDOMÍNIO PORTAL DO BROOKLIN** em face de **GUILHERME FENIMAN NETO E OUTRA**, vem, mui respeitosamente, após todos os estudos e diligências, apresentar suas conclusões através do seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Para a elaboração deste laudo, serão atendidas as recomendações do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) e das normas NBR 14653-1 - Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O valor do imóvel será determinado para o mês janeiro de 2023.

2. OBJETIVO DA PERÍCIA

O laudo pericial tem por objetivo avaliar o valor de mercado do imóvel.

3. OBJETOS DE EXAME

Constitui objeto de exame o seguinte imóvel:

Apartamento nº 274, localizado no **Condomínio Vista Golf, Torre 3**, situado na **Avenida Eng. Eusébio Stevaux, nº 1.000 – Santo Amaro – São Paulo/SP, 04696-000** cadastrado sob o número do contribuinte 088.155.0224-6 e descrito na matrícula nº 373.623 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

4. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido na NBR 14653. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas na norma, é facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

- Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de um tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Método involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçando no seu aproveitamento eficiente, baseando em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

- Método da capitalização da renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

- Método evolutivo

Identifica o valor do bem, pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

- Método comparativo direto de custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Método da quantificação do custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Para levantar o valor de mercado dos imóveis, utilizou-se o método comparativo direto de dados de mercado, onde a composição do valor total dos imóveis é obtida através da utilização de elementos comparativos que se assemelham às características dos objetos de perícia. Devido à quantidade razoável de amostras próximas a realidade dos imóveis em estudo, este método se torna o mais adequado a ser utilizado.

O método comparativo executa uma pesquisa de mercado fazendo um levantamento de dados que serão tratados posteriormente através de fatores, são eles:

- Fator oferta: a superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (10% de desconto sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.
- Fator transposição: leva em consideração a localização dos elementos comparativos e imóvel avaliando, baseando-se nos respectivos índices fiscais.
- Fator padrão: utilizado para possibilitar a comparação entre elementos evitando discrepâncias relacionadas ao padrão das edificações (exemplos: econômico, médio, luxo etc.), baseado no estudo “Índice – Unidades Padronizadas IBAPE/SP – 2019”.

- Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc): o valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado por este fator, para levar em conta a depreciação (analisando o tipo de construção e acabamento).

5. VISTORIA

A diligência da prova pericial foi realizada no dia 09 de dezembro de 2022, às 16h50, conforme o agendamento de fls. 563 e 564, sendo a vistoria da área interna do imóvel acompanhada pela Sr. Guilherme Feniman (requerido). O Sr. Odair, gerente condominial, não liberou o acesso às áreas comuns do condomínio.

5.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliando, situado na Avenida Eng. Eusébio Stevaux, nº 1.000, apartamento nº 274, Torre 3 – Santo Amaro – São Paulo – SP, 04696-000, está cadastrado sob o número do contribuinte 088.155.0224-6 e localiza-se no setor 88, quadra 155 e lote 224. A quadra apresenta uso predominante do solo “Residencial Vertical médio/alto padrão” e está inserida na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, especificamente na “Zona de Desenvolvimento Econômico – DEZ - 2”, conforme informações retiradas do Mapa Digital da Cidade de São Paulo obtido no portal GeoSampa. Apresenta ainda Índice Fiscal de R\$ 2.105,00 /m², segundo a Planta de Valores do Município de São Paulo de 2023.

A seguir, para efeito de ilustração, apresenta-se a foto aérea com as indicações da localização do condomínio e do imóvel avaliando.



Figura 1 – Foto aérea do Condomínio – Fonte: Google Maps

O imóvel se localiza em uma região de topografia plana, entre às principais vias de acesso à região destacam-se a Av. Eng. Alberto de Zagotti, Av. Interlagos, Av. Miguel Yunes e Marginal Pinheiros. A região conta com uma ocupação mista residencial/comercial conforme classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do Ibape SP.

O local onde o imóvel está inserido é dotado dos principais elementos de infraestrutura urbana, como sistema viário pavimentado, com guias e sarjetas, sistema de coleta de resíduos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás encanado.

A região ainda conta com a presença de diversos comércios de âmbito local, postos de gasolina, agências bancárias, padarias, igrejas, universidades e supermercados. O transporte público ao redor é fornecido por pontos de ônibus com faixas exclusivas e metrô.

5.2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

O terreno onde está construído o imóvel avaliando, possui um formato regular, apresenta-se em nível em relação ao logradouro e sua topografia é plana.

5.3. CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS

O imóvel avaliando possui, conforme descrito na Matrícula 373.623, uma área privativa de 132,49 m², nesta já incluída a área de 2,00 m² do depósito nº 191 localizado no 1º subsolo, área comum de 97,33 m², nesta incluída a área de 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva, perfazendo a área total de 229,82 m². Conforme o levantamento realizado durante a avaliação a área privativa acima (132,49 m²) é dividida entre os seguintes ambientes: 01 sala de jantar e estar, 01 lavabo, 01 terraço com churrasqueira, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 despensa, 01 banheiro de serviço, 04 dormitórios sendo 01 suíte e 01 banheiro.

O condomínio onde o imóvel está inserido é composto por 03 blocos, com 02 subsolos, térreo e 28 andares, sendo as torres 01 e 02 com 02 unidades por andar e a torre 03 com 04 unidades por andar, totalizando 224 unidades. O imóvel apresenta área de lazer completa com quadra de tênis, quadra poliesportiva coberta, piscina coberta aquecida, 03 piscinas externas, churrasqueira, salão de jogos infantil e adulto, salão de festas *gourmet* e infantil, *playground* e brinquedoteca, academia, cinema, *lan house*, espaço pet, sauna, ofurô, sala de massagem e espaço mulher. As torres 01 e 02 possuem 03 elevadores cada, sendo 02 sociais e 01 de serviço, já a torre 03 possui 05 elevadores, sendo 04 sociais e 01 de serviço.

Ainda, de acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, o imóvel apresenta ano de construção corrigido de 2010 e segundo a classificação do Estudo “Índice – Unidades Padronizadas” do Ibape São Paulo – SP, estima-se um estado de conservação “C – Regular” e é classificado como “Residencial Vertical Padrão Superior” se enquadrando na seguinte especificação retirada do estudo:

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.4 PADRÃO SUPERIOR

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.
- **Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.
- **Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.



Padrão		Intervalo de Índices – Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
	Com elevador	6,144	6,827	7,089

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

A seguir, apresentam-se croquis esquemático (sem escala) da unidade avalianda:

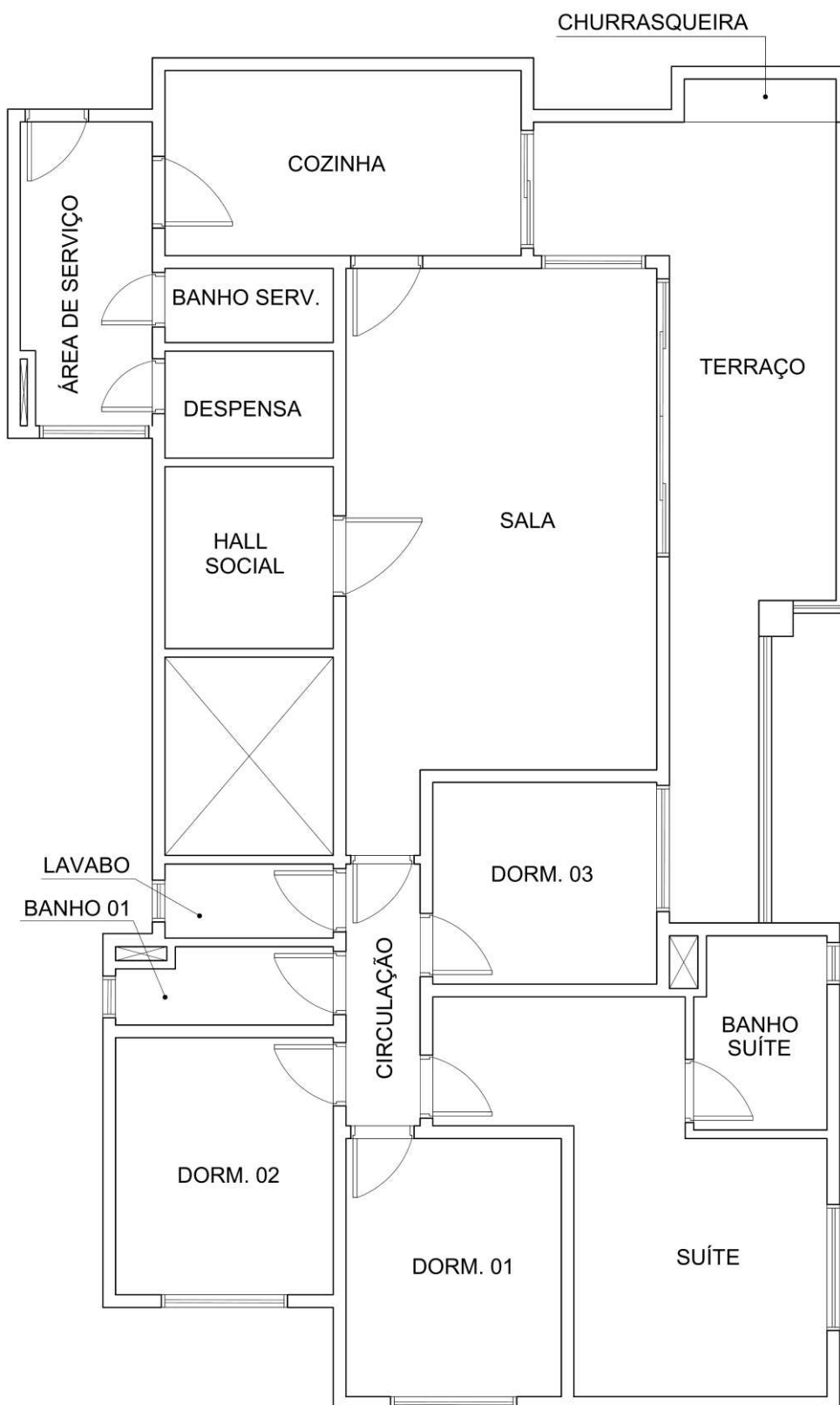


Figura 2 – Planta da unidade avalianda (sem escala) – Fonte: Autor

5.4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 3 – Condomínio Vista Golf Residencial Resort – Fonte: Autor



Figura 4 – Acesso de pedestres do condomínio – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 5 – Av. Eng. Eusébio Stevaux sentido Rua Prof. Campos de Oliveira – Fonte: Autor

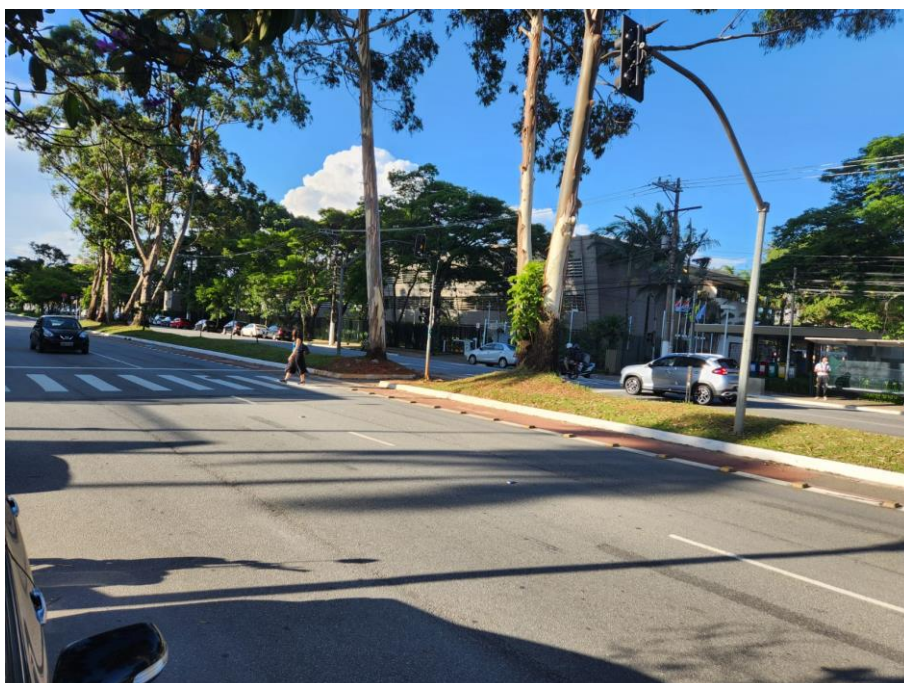


Figura 6 – Av. Eng. Eusébio Stevaux sentido Rua Moacir Padilha – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 7 – Quadra – Fonte: www.loft.com.br



Figura 8 – Piscina externa – Fonte: www.loft.com.br

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 9 – Academia – Fonte: www.loft.com.br



Figura 10 – Circulação interna do condomínio – Fonte: www.loft.com.br

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 11 – Sauna / Ofurô – Fonte: www.loft.com.br

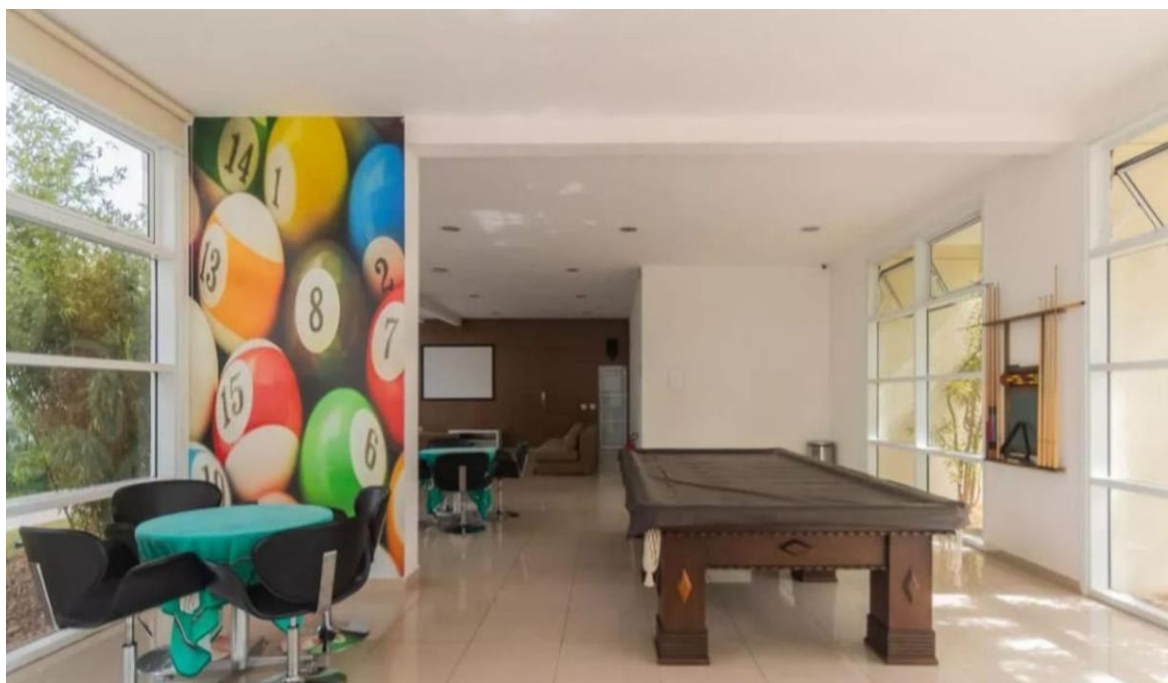


Figura 12 – Salão de jogos – Fonte: www.loft.com.br

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 13 – Salão de Festas gourmet – Fonte: www.loft.com.br

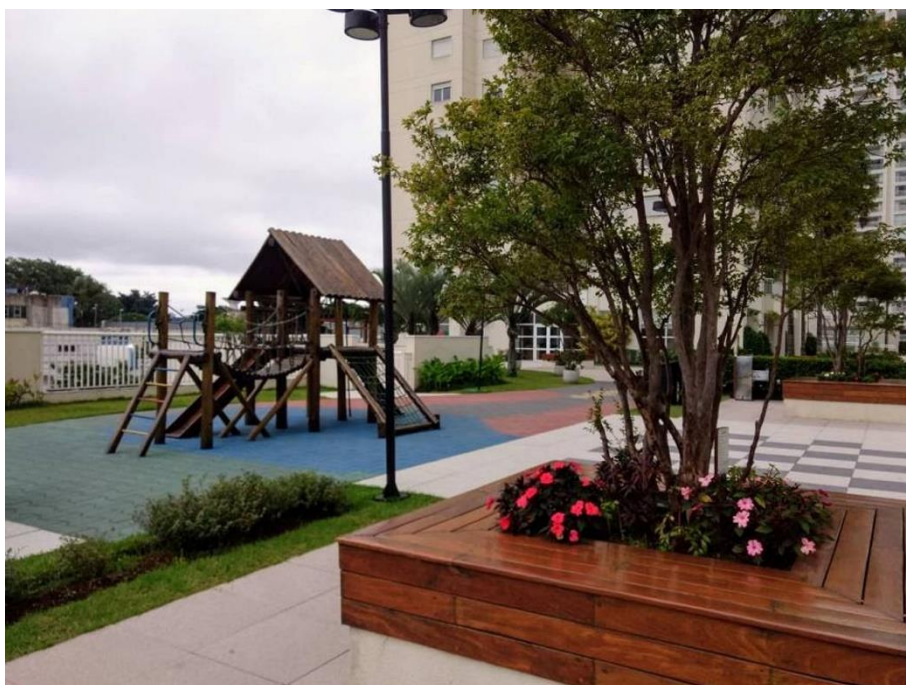


Figura 14 – Playground – Fonte: www.loft.com.br

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 15 – Brinquedoteca – Fonte: www.loft.com.br

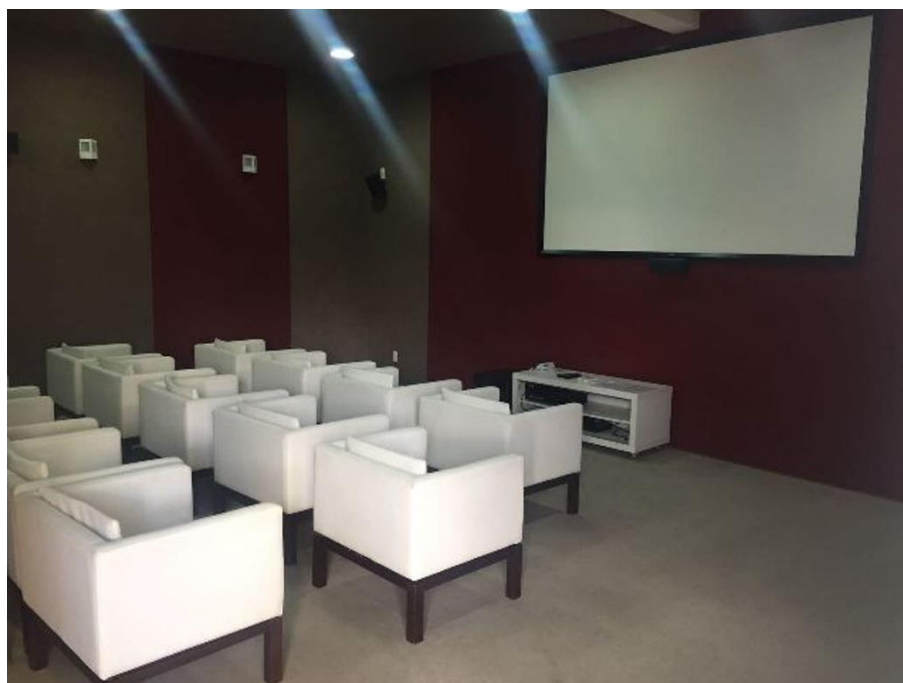


Figura 16 – Cinema – Fonte: www.loft.com.br

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 17 – Salão de festas infantil – Fonte: www.loft.com.br



Figura 18 – Piscina coberta aquecida – Fonte: www.loft.com.br

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 19 – Quadra de tênis – Fonte: www.loft.com.br

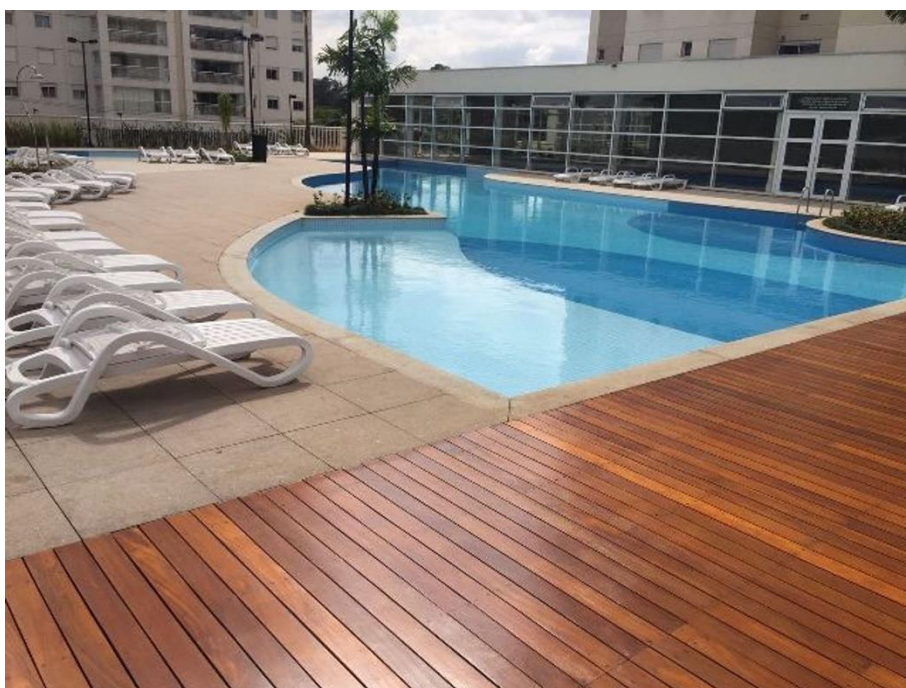


Figura 20 – Piscina externa – Fonte: www.loft.com.br

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 21 – Sala – Fonte: Autor



Figura 22 – Sala – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 23 – Terraço – Fonte: Autor



Figura 24 – Churrasqueira – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 25 – Lavabo – Fonte: Autor

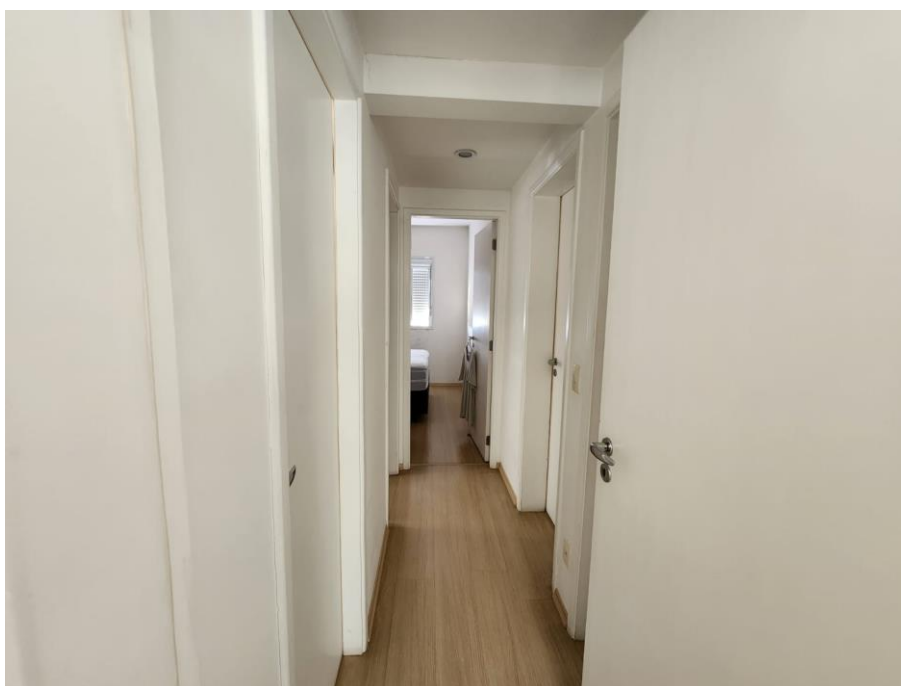


Figura 26 – Circulação – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

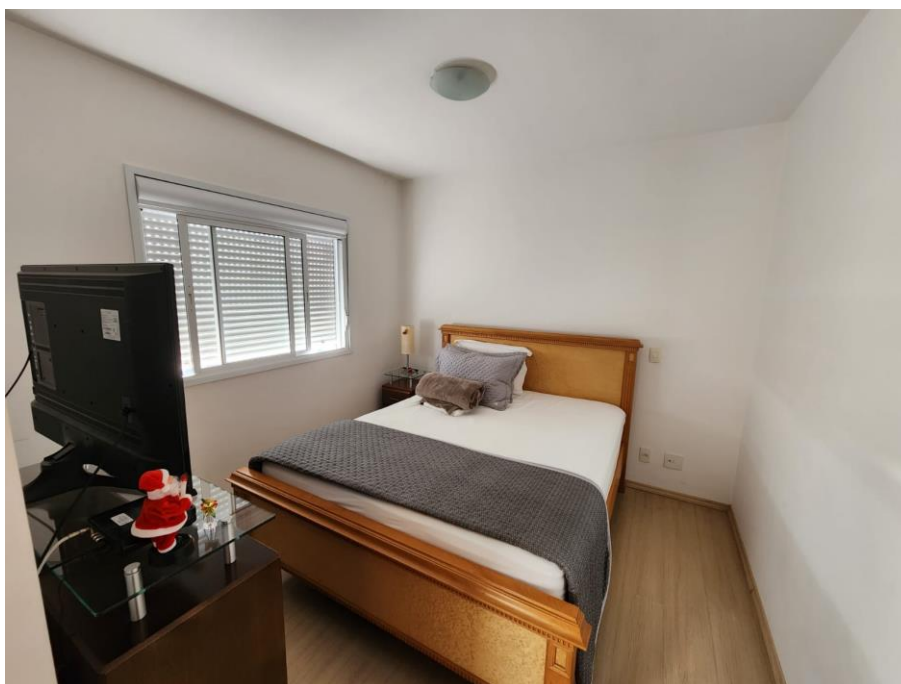


Figura 27 – Suíte – Fonte: Autor



Figura 28 – Banheiro Suíte – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

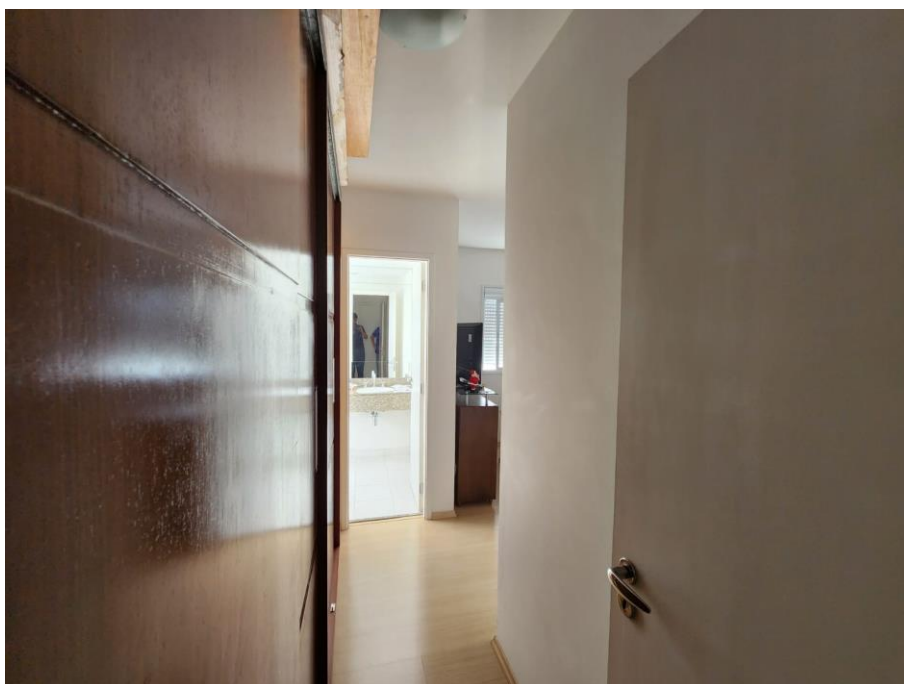


Figura 29 – Suíte – Fonte: Autor

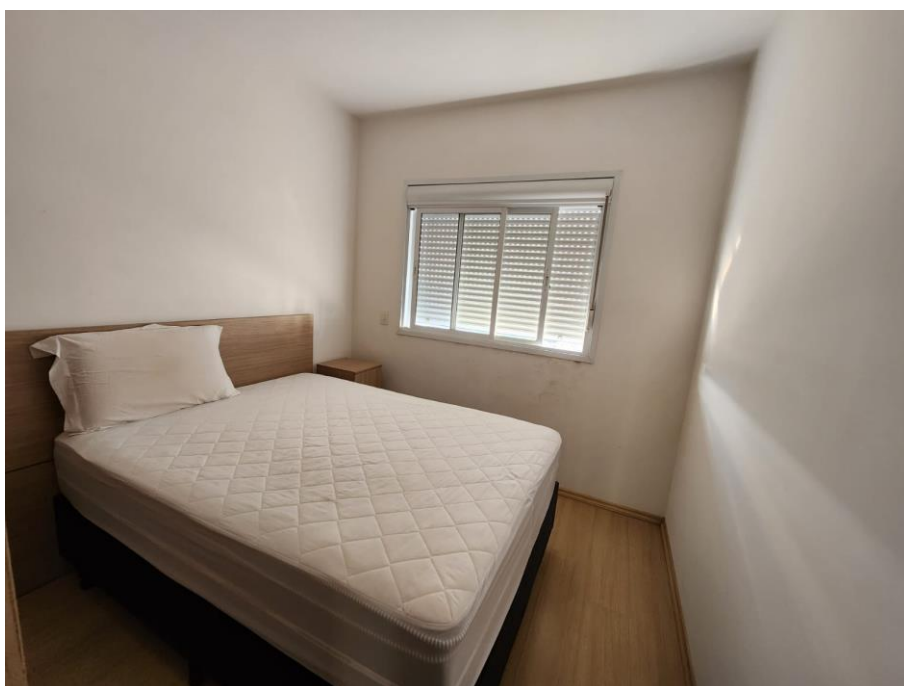


Figura 30 – Dormitório 01 – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

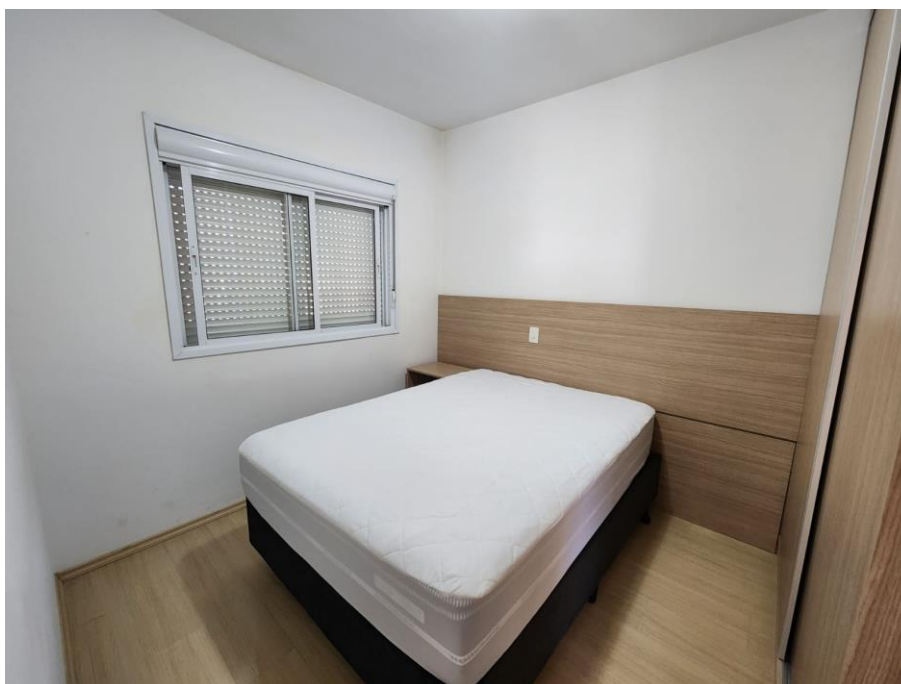


Figura 31 – Dormitório 02 – Fonte: Autor



Figura 32 – Dormitório 03 – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 33 – Banheiro 01 – Fonte: Autor



Figura 34 – Cozinha – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 35 – Área de Serviço – Fonte: Autor



Figura 36 – Banheiro de Serviço – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 37 – Despensa – Fonte: Autor



Figura 38 – Hall Serviço – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

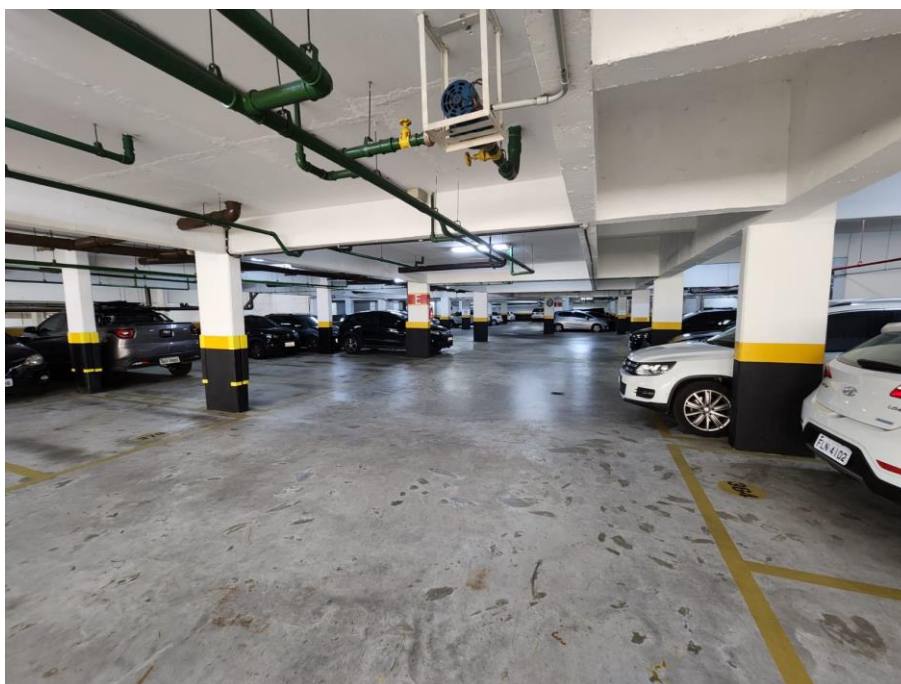


Figura 39 – Estacionamento 1º Subsolo – Fonte: Autor

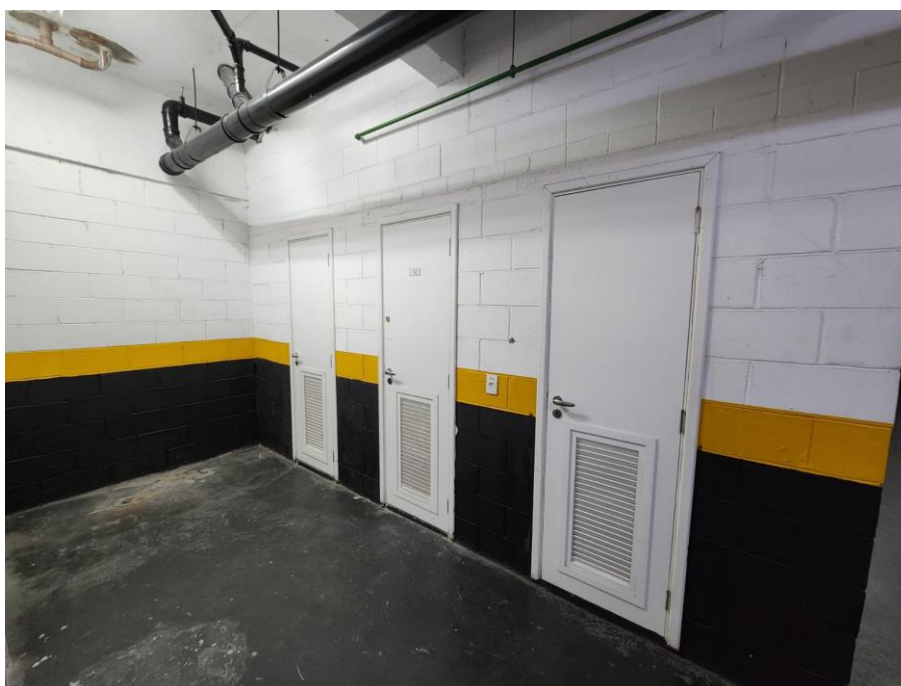


Figura 40 – Acesso ao depósito 191 – Fonte: Autor

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

6.1. ENQUADRAMENTO DO LAUDO

Tabela 1 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 3 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

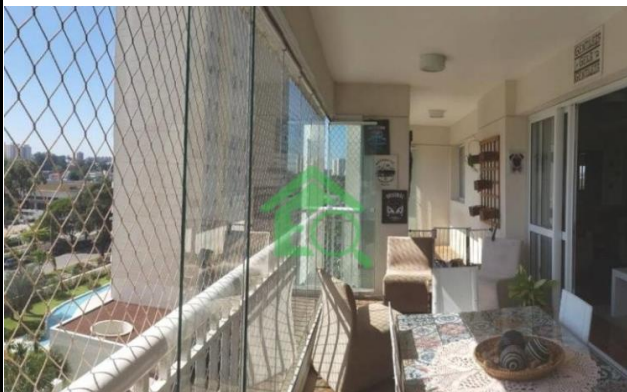
Este laudo de avaliação garante “Grau de Fundamentação II” e “Grau de Precisão III”.

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

6.2. DADOS UTILIZADOS

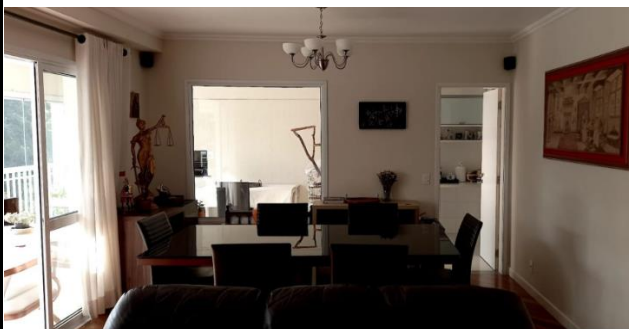
Imóvel Avaliando				
Endereço: Avenida Eng. Eusébio Stevaux, nº 1.000, apto 274, Condomínio Vista Golf, Torre 3 - Santo Amaro, São Paulo - SP			Área útil (m²): 132,49	
Ano de Construção 2010	Setor: 088	Quadra: 155	Tipo: Apartamento	Padrão: Superior
Testada (m): Não se aplica	Profundidade (m): Não se aplica	Área terreno (m²): Não se aplica	Fator Obs. e Conservação 0,885	Coef. Padrão 6,827
Estado de conservação: c - Regular				

Elemento Comparativo A			
Endereço: Avenida Eng. Eusébio Stevaux, nº 1.000, Condomínio Vista Golf, Torre 3 - Santo Amaro, São Paulo - SP			
Fonte: Ronnie Simões - Investimentos Imobiliários			
Ano de construção:	Valor divulgado:	Tipo:	
2010	R\$ 1.050.000,00	Apartamento	
Tipo:	Área útil (m²):	Padrão:	
Oferta	132,49	Superior	
Testada (m):	Profundidade (m):	Coef. Padrão:	
Não se aplica	Não se aplica	6,827	
Estado de conservação: c - Regular			
			

Elemento Comparativo B			
Endereço: Avenida Eng. Eusébio Stevaux, nº 1.000, Condomínio Vista Golf, Torre 3 - Santo Amaro, São Paulo - SP			
Fonte: Edson Campanhã - Corretor de Imóveis			
Ano de construção:	Valor divulgado:	Tipo:	
2010	R\$ 1.260.000,00	Apartamento	
Tipo:	Área útil (m²):	Padrão:	
Vendido	132,49	Superior	
Testada (m):	Profundidade (m):	Coef. Padrão:	
Não se aplica	Não se aplica	6,827	
Estado de conservação: c - Regular			

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Elemento Comparativo C		
Endereço: Avenida Eng. Eusébio Stevaux, nº 1.000, Condomínio Vista Golf, Torre 1 - Santo Amaro, São Paulo - SP		
Fonte: Loft Imóveis		
Ano de construção: 2010	Valor divulgado: R\$ 1.590.000,00	Tipo: Apartamento
Tipo: Oferta	Área útil (m²): 182,00	Padrão: Superior
Testada (m): Não se aplica	Profundidade (m): Não se aplica	Coef. Padrão: 6,827
Estado de conservação: c - Regular		



Elemento Comparativo D		
Endereço: Avenida Eng. Eusébio Stevaux, nº 800, Magic Condominium Resort - Santo Amaro, São Paulo - SP		
Fonte: Imóveis Condomínio Club		
Ano de construção: 2010	Valor divulgado: R\$ 1.370.000,00	Tipo: Apartamento
Tipo: Oferta	Área útil (m²): 136,00	Padrão: Superior
Testada (m): Não se aplica	Profundidade (m): Não se aplica	Coef. Padrão: 6,827
Estado de conservação: c - Regular		



Elemento Comparativo E		
Endereço: Avenida Eng. Eusébio Stevaux, nº 800, Magic Condominium Resort - Santo Amaro, São Paulo - SP		
Fonte: 99 Imóveis		
Ano de construção: 2010	Valor divulgado: R\$ 1.250.000,00	Tipo: Apartamento
Tipo: Oferta	Área útil (m²): 136,00	Padrão: Superior
Testada (m): Não se aplica	Profundidade (m): Não se aplica	Coef. Padrão: 6,827
Estado de conservação: c - Regular		



VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Elemento Comparativo F		
Endereço: Avenida Eng. Eusébio Stevaux, nº 1.000, Condomínio Vista Golf, Torre 3 - Santo Amaro, São Paulo - SP		
Fonte: Jardim do Golf Imóveis		
Ano de construção: 2010	Valor divulgado: R\$ 1.485.000,00	Tipo: Apartamento
Tipo: Oferta	Área útil (m²): 132,00	Padrão: Superior
Testada (m): Não se aplica	Profundidade (m): Não se aplica	Coef. Padrão: 6,827
Estado de conservação: c - Regular		



Elemento Comparativo G		
Endereço: Avenida Eng. Eusébio Stevaux, nº 800, Magic Condominium Resort - Santo Amaro, São Paulo - SP		
Fonte: Carvalho Forte Imóveis		
Ano de construção: 2010	Valor divulgado: R\$ 1.280.000,00	Tipo: Apartamento
Tipo: Oferta	Área útil (m²): 136,00	Padrão: Superior
Testada (m): Não se aplica	Profundidade (m): Não se aplica	Coef. Padrão: 6,827
Estado de conservação: c - Regular		



6.3. CÁLCULOS REALIZADOS

Para a realização dos cálculos, foram utilizados os dados extraídos das Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2023 (Anexo I). Admitindo os valores de base de cálculo, chegou-se aos percentuais de influência do valor dos imóveis de 75,78% referentes à construção e 24,22% referente ao terreno.

As tabelas a seguir apresentam o tratamento dos valores ofertados através de fatores, a fim de se atingir um valor unitário homogêneo razoável para a situação.

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Tabela 4 – Cálculos realizados para obtenção dos fatores. (%construção = 75,78; %terreno = 24,22)

Elemento Comparativo	A	B	C	D	E	F	G
Valor Oferta (R\$/m²)	R\$ 1.050.000,00	R\$ 1.260.000,00	R\$ 1.590.000,00	R\$ 1.370.000,00	R\$ 1.250.000,00	R\$ 1.485.000,00	R\$ 1.280.000,00
Área Útil (m²)	132,49	132,49	182,00	136,00	136,00	132,00	136,00
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 7.925,13	R\$ 9.510,15	R\$ 8.736,26	R\$ 10.073,53	R\$ 9.191,18	R\$ 11.250,00	R\$ 9.411,76
Fator Oferta	0,90	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Padrão	Superior	Superior	Superior	Superior	Superior	Superior	Superior
Coefficiente Padrão	6,827	6,827	6,827	6,827	6,827	6,827	6,827
Fator Padrão	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Dif. Padrão - % benfeitoria	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Foc	0,885	0,885	0,885	0,885	0,885	0,885	0,885
Fator Foc	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Dif. Foc - % benfeitoria.	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Índice Fiscal	R\$ 2.105,00	R\$ 2.105,00	R\$ 2.105,00	R\$ 2.105,00	R\$ 2.105,00	R\$ 2.105,00	R\$ 2.105,00
Fator Transposição	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Tabela 5 – Homogeneização dos valores através das combinações dos fatores

Combinações "C"	A (R\$/m²)	B (R\$/m²)	C (R\$/m²)	D (R\$/m²)	E (R\$/m²)	F (R\$/m²)	G (R\$/m²)
C1: Of	R\$ 7.132,61	R\$ 9.510,15	R\$ 7.862,64	R\$ 9.066,18	R\$ 8.272,06	R\$ 10.125,00	R\$ 8.470,59
C2: Of + Pa	R\$ 7.132,61	R\$ 9.510,15	R\$ 7.862,64	R\$ 9.066,18	R\$ 8.272,06	R\$ 10.125,00	R\$ 8.470,59
C3: Of + Foc	R\$ 7.132,61	R\$ 9.510,15	R\$ 7.862,64	R\$ 9.066,18	R\$ 8.272,06	R\$ 10.125,00	R\$ 8.470,59
C4: Of + Tr	R\$ 7.132,61	R\$ 9.510,15	R\$ 7.862,64	R\$ 9.066,18	R\$ 8.272,06	R\$ 10.125,00	R\$ 8.470,59
C5: Of + Pa + Foc	R\$ 7.132,61	R\$ 9.510,15	R\$ 7.862,64	R\$ 9.066,18	R\$ 8.272,06	R\$ 10.125,00	R\$ 8.470,59
C6: Of + Pa + Tr	R\$ 7.132,61	R\$ 9.510,15	R\$ 7.862,64	R\$ 9.066,18	R\$ 8.272,06	R\$ 10.125,00	R\$ 8.470,59
C7: Of + Foc + Tr	R\$ 7.132,61	R\$ 9.510,15	R\$ 7.862,64	R\$ 9.066,18	R\$ 8.272,06	R\$ 10.125,00	R\$ 8.470,59
C8: Of + Pa + Foc + Tr	R\$ 7.132,61	R\$ 9.510,15	R\$ 7.862,64	R\$ 9.066,18	R\$ 8.272,06	R\$ 10.125,00	R\$ 8.470,59

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Tabela 6 – Resultados obtidos (valor unitário final destacado em azul)

Combinações	Média (R\$/m²)	Desvio Padrão	Coef. Variação	Inter. Conf (80 %)	Intervalo Inferior	Intervalo Superior	Amplitude	Lim. Sup. (+30 %)	Lim. Inf. (-30 %)
C1	R\$ 8.634,18	R\$ 1.015,25	11,76	399,46	8.234,71	9.033,64	9,25%	11.224,43	6.043,92
C2	R\$ 8.634,18	R\$ 1.015,25	11,76	399,46	8.234,71	9.033,64	9,25%	11.224,43	6.043,92
C3	R\$ 8.634,18	R\$ 1.015,25	11,76	399,46	8.234,71	9.033,64	9,25%	11.224,43	6.043,92
C4	R\$ 8.634,18	R\$ 1.015,25	11,76	399,46	8.234,71	9.033,64	9,25%	11.224,43	6.043,92
C5	R\$ 8.634,18	R\$ 1.015,25	11,76	399,46	8.234,71	9.033,64	9,25%	11.224,43	6.043,92
C6	R\$ 8.634,18	R\$ 1.015,25	11,76	399,46	8.234,71	9.033,64	9,25%	11.224,43	6.043,92
C7	R\$ 8.634,18	R\$ 1.015,25	11,76	399,46	8.234,71	9.033,64	9,25%	11.224,43	6.043,92
C8	R\$ 8.634,18	R\$ 1.015,25	11,76	399,46	8.234,71	9.033,64	9,25%	11.224,43	6.043,92

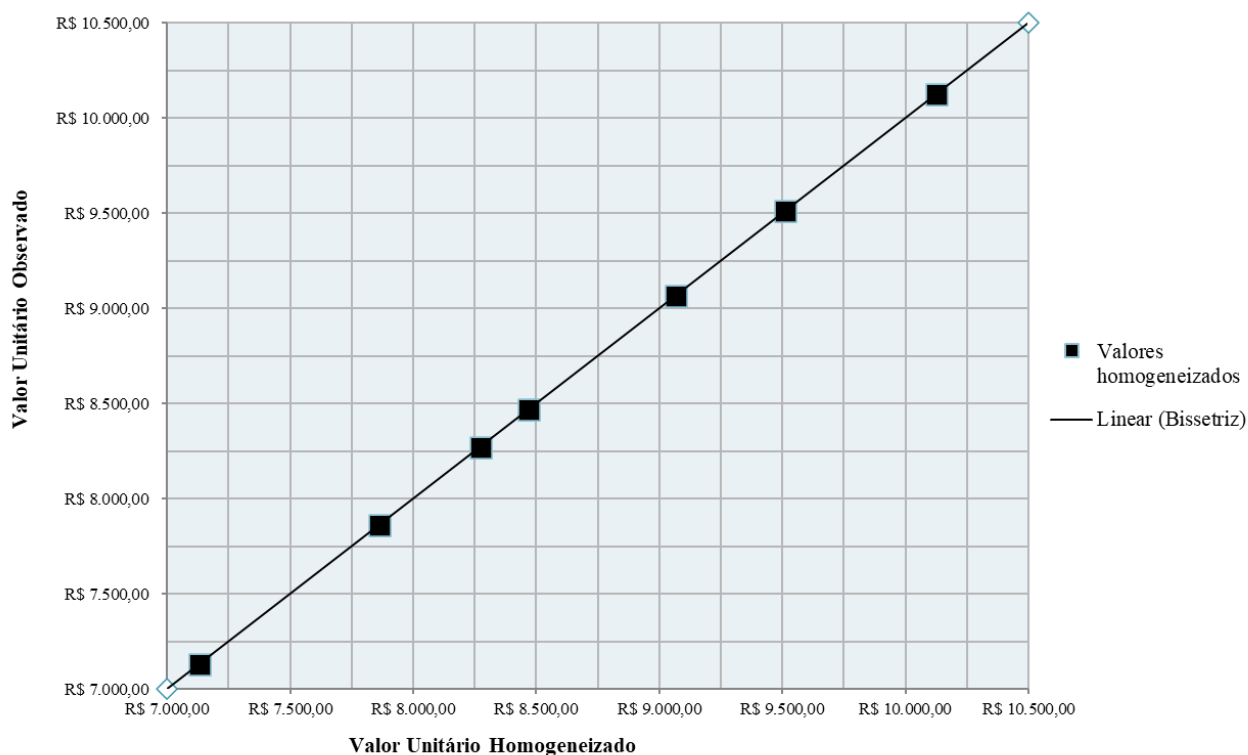


Figura 41 – Gráfico de homogeneização dos valores unitários

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Para se obter o resultado mais preciso na avaliação, utiliza-se o valor unitário que apresenta menor amplitude e coeficiente de variação (destacado na tabela 6), sendo assim, tem-se:

$$\mathbf{V_{ut} = R\$ 8.634,18 /m^2}$$

Feito isso, o valor de mercado do imóvel avaliando, objeto deste laudo, é calculado e apresentado:

$$V_m = V_{ut} \times A$$

Onde:

-Vm: valor de mercado

-Vut: valor unitário do imóvel = R\$ 8.634,18 /m²

-A: área útil do imóvel = 132,49 m²

$$V_m = 8.634,18 \times 132,49 = \mathbf{\underline{R\$ 1.143.941,87}}$$

7. CONCLUSÃO

O imóvel avaliando localizado na **Avenida Eng. Eusébio Stevaux, nº 1.000, apartamento nº 274, Torre 3 – Santo Amaro – São Paulo/SP, 04696-000**, após todas as análises realizadas, apresenta o seguinte valor de mercado:

R\$ 1.150.000,00

(um milhão e cento e cinquenta mil reais)

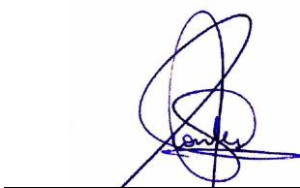
8. ENCERRAMENTO

Dado por encerrada a missão, apresento o laudo em 36 (trinta e seis) folhas, mais 03 (três) anexos, numeradas, esta última vai assinada e datada.

Nesses termos,

P. deferimento.

São Paulo, 17 de janeiro de 2023.



Victor Hugo Fontes de Almeida
Engenheiro Civil
CREA nº 50.698.273-90

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

ANEXOS

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Anexo I – Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 088.155.0224-6

Local do Imóvel:

AV ENGENHEIRO EUSEBIO STEVAUX, 1000 - AP 274 2VGS 1DEP
TORRE 3 COND.VISTA GOLF CEP 04696-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV ENGENHEIRO EUSEBIO STEVAUX, 1000 - AP 274 2VGS 1DEP
TORRE 3 COND.VISTA GOLF CEP 04696-000

Contribuinte(s):

CNPJ 07.965.115/0001-60 VISTA GOLF EMP.IMOBILIARIOS S/A

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	11.334	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0037
Área total (m²):	11.334		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	230	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	6.118	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2010		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.105,00
- da construção:	2.296,00

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

- da área incorporada:	150.209,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	469.992,00
Base de cálculo do IPTU:	620.201,00

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 2023.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 17/04/2023, em

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

Data de Emissão: 17/01/2023

Número do Documento: 2.2023.000546888-1

Solicitante: VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA (CPF 395.275.128-67)

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Anexo II – Cópia da Matrícula 373.623

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

373.623

ficha

01

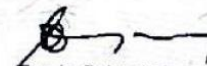
São Paulo, 04 de fevereiro de 2011

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 274, localizado no 27º andar ou pavimento da "TORRE 3", integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO VISTA GOLF", situado na Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux, nº 1.000, Rua Maestro Joaquim Capocchi e Rua Galeno de Castro, em Jurubatuba, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 132,49m², nesta já incluída a área de 2,00m² referente ao Depósito nº 191 localizado no 1º Subsolo, e a área comum de 97,33m², nesta já incluída a área referente a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 2º e 1º Subsolos, para a guarda de igual número de automóveis, sujeitos à utilização de manobrista, perfazendo a área total de 229,82m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,3709% no terreno e demais coisas comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 21 na Matrícula nº 1.821, deste Serviço Registral.

Contribuinte nº 088.155.0004-9, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- VISTA GOLF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.965.115/0001-60, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 11.541 - Brooklin Novo, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR:- Registro nº 14, feito em 21 de setembro de 2007 na Matrícula nº 1.821, deste Serviço Registral.


Tarsis Calemi Emmerick
Escritor Substituto

Av.1/373.623 :- REFERÊNCIA

a) Conforme o registro feito sob nº 16, em 02 de março de 2009 na Matrícula nº 1.821, deste Serviço Registral, verifica-se que de acordo com a Cédula de Crédito Bancário nº 69/2008, emitida em 03 de dezembro de 2008, o imóvel, juntamente com outros, acha-se HIPOTECADO ao UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A, CNPJ/MF nº 33.700.394/0001-40, com sede nesta Capital, na Avenida Eusébio Matoso nº 891, para garantia de um limite de crédito aberto no valor de R\$46.000.000,00, com vencimento final em 03/08/2011, com juros à taxa efetiva mensal de 0,9488% e taxa efetiva anual de 12,00%, e os juros serão devidos mensalmente, no dia 03 de cada mês, na forma e condições estabelecidas na cédula. Figuram como emitente: VISTA GOLF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, já qualificada; como construtora: BKO ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA, CNPJ/MF nº 55.997.159/0001-14, com sede nesta Capital, à Rua Pássaros e Flores, nº 405; e como fiadores: STAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ/MF nº 43.108.083/0001-40,

Continua no verso

R. Nelson Gama de Oliveira nº 235 - Vila Andrade - São Paulo - SP - Cep 05724-150 - Tel. (11) 3770-0000

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL

matrícula
373.623

ficha
01
 verso

com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.541, cobertura, sala 01; **SDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, CNPJ/MF nº 07.338.630/0001-10, com sede nesta Capital, na Rua Hungria, nº 514, 10º andar, cj. 101; **MONTE CRISTALINA S/A.**, CNPJ/MF nº 00.631.348/0001-87, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.939, Bl.1, sala 304-parte; **CERFCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ/MF nº 04.409.590/0001-61, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 19.847, sala 03, Vila Almeida; **MONTEIRO ARANHA S/A.**, CNPJ/MF nº 33.102.476/0001-92, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Ladeira de Nossa Senhora, nº 163; **I.C.G.L. INVESTMENTS LLC**, CNPJ/MF nº 09.345.645/0001-30, com sede nos Estados Unidos da América, no Estado de Delaware, 2711 Centerville Road, Suíte 400, na cidade de Wilmington, 19808, no Condado de New Castle; **GROOVE INVESTMENTS LLC**, CNPJ/MF nº 10.267.069/0001-30, com sede nos Estados Unidos da América, no Estado de Delaware, 1209 Orange Street, na cidade de Wilmington, New Castle Country Delaware 19801; **ANDRÉ VICTOR NEUDING**, RG nº 1.952.546-SSP/SP e CPF/MF nº 002.350.088-34, advogado, casado sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 3939, no Livro 3 Registro Auxiliar do 13º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, com **MÔNICA MILLER NEUDING**, RG nº 4.178.788-2-SSP/SP e CPF/MF nº 055.176.048-62, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Desembargador Ulisses Doria, nº 136; **ANDRÉ NEUDING FILHO**, RG nº 13.964.637-1-SSP/SP e CPF/MF nº 103.686.508-80, economista, casado sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 8390, no Livro 3 - Registro Auxiliar do 18º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, com **PATRICIA PIVA DE ALBUQUERQUE NEUDING**, RG nº 29.843.033-2-SSP/SP e CPF/MF nº 295.678.328-97, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida São Paulo Antigo, nº 145, apto 51; **STEFAN NEUDING NETO**, RG nº 13.698.032-SSP/SP e CPF/MF nº 103.686.488-00, administrador de empresas, casado sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 6.251, no Livro 3 - Registro Auxiliar do 18º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, com **MARIE PATRICIA TOSCANO NEUDING**, RG nº 13.698.966-4-SSP/SP e CPF/MF nº 143.025.038-07, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Guaonés, nº 87; **DARIO DE ABREU PEREIRA NETO**, RG nº 9.813.793-SSP/SP e CPF/MF nº 114.774.128-08, corretor de imóveis, e sua mulher **MARIA IRACEMA GIANNELLA DE ABREU PEREIRA**, RG nº 14.360.610-SSP/SP e CPF/MF nº 134.781.028-55, administradora de empresas, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida São Paulo Antigo, nº 801, 7º andar; **ARTHUR JOSÉ DE ABREU PEREIRA**, RG nº 3.332.000-7-SSP/SP e CPF/MF nº

- Continua na ficha 02 -

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

373.623

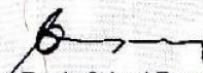
ficha

02

Continuação

203.898.928-15, administrador de empresas, e sua mulher **PATRICIA FERREIRA DE ABREU PEREIRA**, RG nº 4.712.554-SSP/SP e CPF/MF nº 670.897.208-53, técnica de turismo, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Professor Eduardo Monteiro, nº 410; **JOÃO ALVES DE QUEIROZ FILHO**, RG nº 5.545.330-2-SSP/SP e CPF/MF nº 575.794.908-20, brasileiro, empresário, separado consensualmente, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Salvador Cardoso, nº 122; e **EDUARDO DE SOUZA RAMOS**, RG nº 3.011.873-8-SSP/SP e CPF/MF nº 029.624.388-49, empresário, casado sob o regime da separação de bens, na vigência da Lei 6515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 6.857, no Livro 3 - Registro Auxiliar do 18º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, com **CORINA MARCIA SAGESSE DE SOUZA RAMOS**, RG nº 10.827.171-7-SSP/SP e CPF/MF nº 063.405.158-00, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Deputado Laércio Corte, nº 1465, apto 151. Faz parte da cédula o anexo I - cronograma físico-financeiro, e anexos II ao X; e b) conforme a averbação feita sob nº 17, em 02 de março de 2009 na Matrícula nº 1.821, verifica-se que conforme Cédula de Crédito Bancário nº 69/2008, emitida em 03 de dezembro de 2008, a devedora **VISTA GOLF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, cedeu fiduciariamente ao credor **UNIBANCO - UNIAO DE BANCOS BRASILEIROS S/A**, já qualificado, todos os seus direitos creditórios resultantes da alienação do empreendimento ou de cada uma de suas unidades.

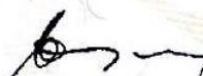
Data da Matrícula.


Tais Calemi Emmerick
Escrivente Substituto

Av.2/373.623 :- REFERÊNCIA

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 45, letra "b", do Provimento nº 58/89 - Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Data da Matrícula.


Tais Calemi Emmerick
Escrivente Substituto

Av.3/373.623:- CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Pelo instrumento particular de 19 de outubro de 2011, o credor autorizou a presente averbação para constar o cancelamento do registro e averbação

Continua no verso

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL

matrícula

373.623

ficha

02

verso

referentes a hipoteca mencionados na averbação nº 1, tão somente em relação ao imóvel desta matrícula.

Data: 27 de outubro de 2011.

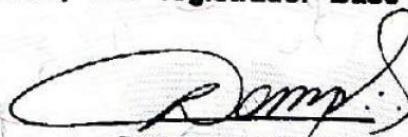


Rogê Ferraz de Campos
Escrivente Autorizado

R.4/373.623:- VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular de 20 de julho de 2011, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, VISTA GOLF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, já qualificada, vendeu o imóvel a JORGE ALMEIDA LOUREIRO, portador da carteira de identidade RG nº 8.412.671-1-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 953.771.168-72, comerciante, e sua mulher OLIVIA APARECIDA DE MEDEIROS AMARAL LOUREIRO, portadora da carteira de identidade RG nº 12.257.252-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 011.956.088-70, assistente de pesquisa clínica, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Capitão José Inocêncio Taques Alvim, nº 68, Santo Amaro, pelo preço de R\$471.533,21, em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de venda e compra de 18/08/2009, não registrado. Base de Cálculo/ITBI:- R\$471.533,21.

Data: 27 de outubro de 2011.

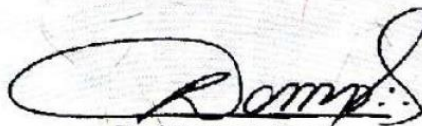


Rogê Ferraz de Campos
Escrivente Autorizado

R.5/373.623:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo Instrumento particular de 20 de julho de 2011, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, JORGE ALMEIDA LOUREIRO e sua mulher OLIVIA APARECIDA DE MEDEIROS AMARAL LOUREIRO, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, a VISTA GOLF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, também já qualificada, pelo valor de R\$258.684,07, pagável através de 114 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$3.688,29 cada uma, já acrescidas de juros de 12% ao ano, calculados pelo sistema da Tabela Price, vencendo-se a primeira delas em vencendo-se a primeira delas no dia 25/07/2011 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até final liquidação, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$471.533,21.

Data: 27 de outubro de 2011.



Rogê Ferraz de Campos
Escrivente Autorizado

CONTINUA NA FICHA 03

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
 GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 de São Paulo

matricula
373.623

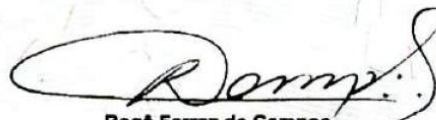
ficha
03

Continuação

Av.6/373.623:- CESSÃO DE CRÉDITO

Pelo instrumento particular de 20 de setembro de 2011, VISTA GOLF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., já qualificada, cedeu e transferiu ao BANCO MÁXIMA S/A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.923.798/0001-00, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Atlântica, nº 1.130, 9º andar, (parte), todos os seus direitos creditórios decorrentes da alienação fiduciária registrada sob o nº 5, juntamente com outros créditos, pelo valor global de R\$ 2.688.683,00, na forma e condições constantes do título.

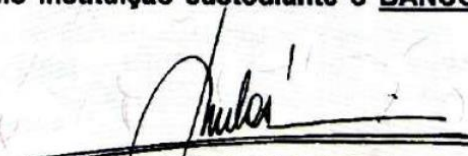
Data:- 17 de novembro de 2011.


 Rogê Ferraz de Campos
 Escrevente Autorizado

Av.7/373.623:- EMISSÃO DE CÉDULA

Pelo instrumento particular de 10 de dezembro de 2012, BANCO MÁXIMA S/A., já qualificado, emitiu, nos termos do artigo 18, § 5º da Lei Federal nº 10.931/2004, a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 2300-4-, série única, datada de 10/12/2012, no valor de R\$254.933,73, lastreada pela alienação fiduciária objeto do registro nº 5 e averbação nº 6 de cessão de crédito, com prazo inicial em 25/10/2011 e final em 25/12/2020, tendo como Instituição custodiante o BANCO MÁXIMA S/A., já qualificado.-

Data:- 04 de janeiro de 2013.


 Roberto Batista da Costa
 Escrevente Substituto

Av.8:-

Pelo instrumento particular de 22 de março de 2013, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o BANCO MÁXIMA S/A., já qualificado, retificou o instrumento que deu origem a averbação nº 7 desta matrícula, de modo a corrigir tanto o prazo remanescente do contrato de financiamento, quanto o valor da parcela (mensal), e, por conseguinte, alterar a redação do anexo ao instrumento retificado, que passa a vigorar com a redação do anexo A do instrumento que dá origem a esta averbação, permanecendo inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas e que não apresentem incompatibilidade com este instrumento de aditamento, as quais são ratificadas integralmente.

Data: 13 de junho de 2013.

- Continua no verso -


 Rogê Ferraz de Campos
 Escrevente Autorizado

R. Nelson Gama de Oliveira n.º 255 - Vila Andrade - São Paulo - SP - Cep 05734-150 - Tel.: (11) 3779-0000

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL

matrícula
373.623

ficha
03

verso

Av.9/373.623:- PENHORA (Prenotação 1.305.880 - 28/05/2020)

Pela certidão de 17 de março de 2020, do Juízo de Direito da 1ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 10513949620188260002) da ação de execução civil movida por **CONDOMINIO VISTA GOLF**, CNPJ/MF nº 13.539.530/0001-54, em face de **GUILHERME FENIMAN NETO**, CPF/MF nº 320.342.619-68, **MARINES DE ALMEIDA RODRIGUES FENIMAN**, CPF/MF nº 026.824.388-30, os direitos reais expectativos de aquisição do imóvel foram **PENHORADOS** para garantia da dívida de R\$ 30.722,66, tendo sido nomeado depositário **GUILHERME FENIMAN NETO**. Consta da certidão a decisão proferida em 25 de novembro de 2019, às folhas 174/175, reconhecendo a responsabilidade patrimonial de terceiros não integrantes da execução, e que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 12 de junho de 2020.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806

Hash: C9C6CBF49802C3D811B6954FD23D7442

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.10/373.623: PENHORA (Prenotação nº 1.308.740 - 01/07/2020)

Pelo termo de penhora e depósito de 27 de março de 2020, do Juízo de Direito da 4ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, extraído dos autos (processo nº 0024224-69.2018.8.26.0002) da ação de despesas condominiais em fase de cumprimento de sentença movida pelo **CONDOMINIO PORTAL DO BROOKLIN**, CNPJ/MF nº 54.223.094/0001-97, em face de **GUILHERME FENIMAN NETO**, já qualificado, compromissário comprador conforme instrumento particular de 29/08/2012, não registrado, os direitos reais expectativos de aquisição do imóvel foram **penhorados**, para garantia da dívida no valor de R\$ 206.868,37, tendo sido nomeado depositário **GUILHERME FENIMAN NETO**.

Data: 20 de julho de 2020.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806

Hash: 51AE65FB3C6FFDB24D2149C904676D43

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.11/373.623: CANCELAMENTO DE PENHORA (Prenotação nº 1.323.441 - 21/10/2020)

Pelo ofício de 19 de outubro de 2020, do Juízo de Direito da 1ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, expedido nos autos (processo nº 1051394-96.2018.8.26.0002) da ação de execução de título extrajudicial - despesas condominiais movida pelo **CONDOMINIO VISTA GOLF** em face de **GUILHERME**

Continua na ficha 04

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula
373.623

ficha
04

Continuação

FENIMAN NETO, e **MARINES DE ALMEIDA RODRIGUES FENIMAN**, o MM. Juiz de Direito Dr. Pedro Luiz Fernandes Nery Rafael determinou que se procedesse o **cancelamento** da averbação nº 9 de penhora, nos termos da r. sentença proferida em de 19/10/2020, que julgou extinta a ação de execução, com fundamento no artigo 924, inciso II, do Código de Processo Civil.
Data: 28 de outubro de 2020.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: 4050BC9F3BA929F71E0E2E01B7ACD27B
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.12/373.623: CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.361.892 - 05/07/2021)

Pelo instrumento particular de 01 de julho de 2021, a **CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**, CNPJ/MF nº 02.105.040/0001-23, com sede nesta Capital, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º andar, deu quitação aos devedores e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** do registro nº 5 de alienação fiduciária e averbações nºs 6 de cessão de crédito e 7 de emissão de emissão de cédula de crédito imobiliário. Foi apresentada declaração de 27 de julho de 2021, do **BANCO MÁXIMA S/A**, já qualificado, da qual consta que a cédula de crédito imobiliário foi registrada para negociação na **B3 S/A BRASIL, BOLSA, BALCÃO** sob o nº 23004 serie UNICA, e instrumento particular de 21 de junho de 2021, pelo qual a **B3 S/A BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, CNPJ nº 09.346.601/0001-25, entidade responsável pelo registro e liquidação financeira de títulos privados, declarou que em 07/02/2014, a detentora da Cédula de Crédito Imobiliário objeto da averbação nº 7, era o **BANCO MÁXIMA S/A**.

Data: 04 de agosto de 2021.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
KATIA CRISTINA DE SA:17367020846
Hash: 7BAE435F16D714111B0F29D1A553105C
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

EM BRANCO

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 04/10/2021 além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s).

CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 06 de Outubro de 2021

Fernanda Crispiniano Gonçalves
 Escrevente Autorizada

11º OFICIAL DE REG.DE IMÓVEIS

Cartório	R\$	34,73
Estado	R\$	9,87
Sefaz	R\$	6,76
Registro Civil	R\$	1,83
Tribunal de Justiça	R\$	2,38
Min. Público	R\$	1,67
Imposto s/serviços	R\$	0,71
T O T A L	R\$	57,95

Custas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br

11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS

Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP

Tel.: (11)3779-0000

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



1111793C3000000090464121C

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Anexo III – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230222034054

1. Responsável Técnico

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: **2615625713**

Registro: **5069827390-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Avenida DAS NAÇÕES UNIDAS**

Complemento: **11º ANDAR**

Cidade: **São Paulo**

Processo Judicial: **0024224-69.2018.8.26.0002** Data de Nomeação: **11/07/2022**

Valor: **R\$ 3.300,00**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

Nº: **22939**

Bairro: **VILA ALMEIDA**

UF: **SP**

CEP: **04795-100**

Vinculada à Art nº:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida ENGENHEIRO EUSÉBIO STEVAUX**

Complemento: **Apto. 274, Torre 3**

Cidade: **São Paulo**

Data de Início: **09/12/2022**

Previsão de Término: **09/02/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Proprietário: **GUILHERME FENIMAN NETO**

Nº: **1000**

Bairro: **JURUBATUBA**

UF: **SP**

CEP: **04696-000**

Código:

CPF/CNPJ: **320.342.619-68**

4. Atividade Técnica

Execução

1

Avaliação

Edificação

Quantidade

Unidade

132,49000

metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Avaliação do imóvel localizado na Avenida Eng. Eusébio Stevaux, nº 1.000, apartamento nº 274, Torre 3 - Santo Amaro - São Paulo/SP, 04696-000 - Matrícula 373.623 do 11º CRI de São Paulo

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE
ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Paulo 17 de janeiro de 2023

Local data

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA - CPF: 395.275.128-67

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confex.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 19/12/2022

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230222034054

Versão do sistema

Impresso em: 08/01/2023 23:44:19