

Perito Judicial
Engº. Rodrigo Fidelis
CREA/RNP: 2606139143

**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL CÍVEL DA CAPITAL-SP**

Processo: 0021772-20.2017.8.26.0100
Ação: Cumprimento Provisório de Sentença
Requerente: Mario Kazumassa Shimao
Requerido: Construtora Briquet Ltda

RODRIGO OTAVIO FIDELIS OLIVEIRA, Perito Judicial Avaliador de Imóveis, vem respeitosamente perante a presença de Vossa Excelência, apresentar o LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Nestes termos,
Pede e espera deferimento.

São Paulo-SP, 11 de junho de 2018.

Rodrigo Fidelis
Eng. de Telecomunicações
Técnico em Eletrotécnica
CREA/RNP: 2606139143

RODRIGO OTAVIO FIDELIS OLIVEIRA
Perito Judicial Avaliador e Engenheiro
CREA/RNP: 2606139143
CPF: 218.388.728-17

Rodrigo Fidelis
Eng. de Telecomunicações
Técnico em Eletrotécnica
CREA/RNP: 2606139143

LAUDO MERCADOLÓGICO nº 00008/18

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL:

No dia onze de dezembro de 2017 eu, RODRIGO OTAVIO FIDELIS OLIVEIRA, Perito Judicial Avaliador e Engenheiro diplomado no Curso Superior na Universidade São Marcos, regularmente inscrito no CPF sob o nº 218.388.728-17 e CREA/RNP: 2606139143 fui nomeado pela EXCELENTÍSSIMA SENHORA JUÍZA DE DIREITO Dra. Mônica Di Stasi Gantus Encinas DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL-SP, para desempenhar suas funções com honestidade lealdade e disciplina, visando à elaboração de um LAUDO MERCADOLÓGICO nº 00008/18.

I-HISTÓRICO:

No dia cinco de junho de dois mil e dezoito, o PERITO acima designado esteve no local para a realização de perícia no imóvel e posterior elaboração do LAUDO MERCADOLÓGICO nº 00008/18.

II- CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES:

Perícia do bem imóvel, lotes 16 e 17 da quadra 50 do loteamento Jardim Acapulco, e no lote nº 6 da quadra 50 do loteamento jardim Acapulco, ambos situados no município e comarca do Guarujá/SP, conforme matrícula nº 30.809 e matrícula nº 61.100, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá/SP, para avaliação de seu preço de mercado.

III- EQUIPAMENTOS UTILIZADOS:

Foram utilizados durante os exames: Câmera Digital marca Nikon Wide 5x zoom 14.0 Megapixels, e uma trena metálica de 7,5m.

IV- DOS EXAMES:

Foi realizada uma vistoria nos lotes 16 e 17 da quadra 50 do loteamento Jardim Acapulco, e no lote nº 6 da quadra 50 do loteamento jardim Acapulco, ambos situados no município e comarca do Guarujá/SP, conforme matrícula nº 30.809 e matrícula nº 61.100, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá/SP, tal como constam das informações nos anexos processuais.

Este imóvel tem como PROPRIETÁRIA: Construtora Briquet Ltda e encontra-se arrolado no processo instaurado na 3ª VARA CÍVEL do foro central da comarca da Capital-SP, constando nos Autos principais **Requerente:** Mario Kazumassa Shimao e **Requerida:** Construtora Briquet Ltda.

Este trabalho teve como suporte técnico-científico, estudos de fotointerpretação, observações feitas "in loco" em que foi observado o

estado de conservação do imóvel. Efetuou-se uma vistoria em toda a área do imóvel e nos imóveis que o cercam.

O imóvel vistoriado é uma casa de veraneio de alto padrão, contando com ampla área ao fundo descoberta.

Está localizada em condomínio de luxo na cidade do Guarujá-SP, em região altamente valorizada, o condomínio Acapulco abriga casas de veraneio com perfis de altíssimo padrão, inclusive de algumas celebridades mais influentes do país, fato esse que agrega ainda mais valor aos imóveis.

O condomínio Acapulco oferece segurança 24 horas com portaria, guardas, cancelas eletrônicas acionadas por cartão magnético, câmeras de vídeo e ronda motorizada. Outros benefícios incluem ambulância instalada com UTI móvel, "tremzinho" circular interno para transporte de banhistas até a praia, shopping center, supermercado com serviço de entrega e clube privativo.

Em suas redondezas encontram-se algumas das localidades mais visadas pelo público da alta classe, tais como a praia do Pernambuco, o Hotel Sofitel-Jequitimar, o Guarujá Golf Club, entre outros.

V- METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para avaliar a área foi utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que é assim chamado porque o avaliador compara os valores e preços praticados no momento da avaliação pelo mercado de imóveis comparáveis nas proximidades onde se localiza o imóvel.

VI- PESQUISA:

A pesquisa foi realizada nos dias 06 e 07 de junho 2018, utilizando o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** onde foi arbitrado o valor de mercado. A avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretrizes e regras da ABTN-Associação Brasileira de Normas Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004, partes 1, 2, 3 e 4 inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (Quadro Amostral, Planilha de Cálculos, Planta de Localização e etc.).

Para pesquisa dos valores foram consultadas imobiliárias locais, periódicos, exame de documentos investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos corretores imobiliários locais.

VII- DA METRAGEM DA EDIFICAÇÃO:

DEPENDÊNCIA	DIMENSÕES (m)	ÁREA (m2)
HALL DE ENTRADA	5,7 X 5,20	29,64
SALETA	2,4 X 2,5	6
SALA DE ESTAR	IRREGULAR	41,5
HALL INTERNO 01	2,35 X 2,4	5,64
DORM SUITE 01	IRREGULAR	18
WC SUITE 01	2,2 X 2,0	4,5
CORREDOR INTERNO	3,3 X 1,6	5,28
WC SOCIAL	1,0 X 2,2	2,2
HALL INTERNO 02	2,25 X 2,2	4,95
DORM SUITE 02	IRREGULAR	14
WC SUITE 02	IRREGULAR	4,15
DORMITÓRIO 01	IRREGULAR	15
WC 01	2,3 X 3,0	6,9
HALL INTERNO 03	2,35 X 2,1	5
DORM SUITE 03	IRREGULAR	17
WC SUITE 03	IRREGULAR	5
SALA DE JANTAR	5,2 X 2,7	14,04
DISPENSA	1,8 X 2,0	3,6
COZINHA	4,8 x 3,0	14,4
ÁREA DE SERVIÇO	2,2 x 1,90	3,96
DORM EMPREGADA	3,5 2,5	8,75
WC EMPREGADA	2,25 X 1,5	3,38
ÁREA EXTERNA(COBERTA)	17,0 X 3,0	51
SALA DE JOGOS / BAR	8,0 X 9,0	72
DORM SUITE 04 (EXTERNA)	IRREGULAR	23
WC SUITE 04 (EXTERNA)	IRREGULAR	5,5
WC ÁREA DA PISCINA	IRREGULAR	5,4
DECK SALA DE ESTAR	4 X 8	32
CASA DO CASEIRO	16,0 X 4,0	64
ÁREA CONSTRUÍDA (m2)		485,79
ÁREA ÚTIL (m2)		437,22

VIII- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

1. HALL DE ENTRADA

Parede: Parede com acabamento de tijolinhos a vista em bom estado de conservação, sem furos, rachaduras ou trincas.

Piso: cerâmico/porcelanato imitando pedra em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras.

Teto: pintura na cor clara (cor predominante branca) sem manchas, infiltrações ou rachaduras, em bom estado de conservação.

Esquadrias: Todas em madeira

Iluminação: Iluminação Natural (jardim de inverno) e artificial através de lâmpadas em luminárias do tipo sobrepor.

OBS Gerais: O hall de entrada possui anexo um jardim de inverno.

2. SALETA (ANTESSALA)

Parede: Parede com acabamento de tijolinhos a vista em bom estado de conservação, sem furos, rachaduras ou trincas.

Piso: cerâmico imitando tijolo vermelho em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras.

Teto: pintura na cor clara (predominante branca) sem manchas, infiltrações ou rachaduras, em bom estado de conservação.

Esquadrias: N/A

Iluminação: Iluminação Natural (jardim de inverno) e artificial através de lâmpadas em luminárias do tipo sobrepor e arandela.

OBS Gerais: O hall de entrada possui anexo um jardim de inverno que dá acesso a saleta (antessala).

3. SALA DE ESTAR

Parede: Parede com acabamento de tijolinhos a vista em bom estado de conservação, sem furos, rachaduras ou trincas.

Piso: cerâmico imitando tijolo vermelho em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras.

Teto: pintura na cor clara (predominante branca) sem manchas, infiltrações ou rachaduras, em bom estado de conservação.

Esquadrias: Todas em madeira

Iluminação: Iluminação Natural (jardim de inverno) e artificial através de lâmpadas em luminárias do tipo sobrepor e arandela.

OBS Gerais: O hall de entrada possui anexo um jardim de inverno que dá acesso a sala de estar.

4. HALL INTERNO 01

Parede: Parede com acabamento de tijolinhos a vista em bom estado de conservação, sem furos, rachaduras ou trincas. Com detalhes em pintura fosca, na cor clara (predominante branca).

Piso: cerâmico imitando tijolo vermelho em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras.

Teto: pintura na cor clara (predominante branca) sem manchas, infiltrações ou rachaduras, em bom estado de conservação.

Esquadrias: Todas em madeira

Iluminação: Iluminação artificial através de lâmpadas em luminárias do tipo sobrepor.

5. DORM SUITE 01

Parede: Parede com acabamento de tijolinhos a vista em bom estado de conservação, sem furos, rachaduras ou trincas. Com detalhes em pintura fosca, na cor clara (predominante branca).

Piso: cerâmico imitando tijolo vermelho em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras.

Teto: pintura na cor clara (predominante branca) sem manchas, infiltrações ou rachaduras, em bom estado de conservação.

Esquadrias: Todas em madeira

Iluminação: Iluminação artificial através de lâmpadas em luminárias do tipo sobrepor.

6. WC SUITE 01

Parede: em revestimento cerâmico (até o teto) na cor clara (predominante branca)

Piso: cerâmico na cor predominante clara (branca) em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras.

Teto: pintura na cor clara (predominante branca) sem manchas, infiltrações ou rachaduras, em bom estado de conservação.

Esquadrias: Todas em madeira

Iluminação: Iluminação artificial através de lâmpadas em luminárias do tipo sobrepor.

OBS Gerais: A suíte em questão possui uma banheira de hidromassagem.

7. CORREDOR INTERNO

Parede: Parede com acabamento de tijolinhos a vista em bom estado de conservação, sem furos, rachaduras ou trincas. Com detalhes em pintura fosca, na cor clara (predominante branca).

Piso: cerâmico imitando tijolo vermelho em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras.

Teto: pintura na cor clara (predominante branca) sem manchas, infiltrações ou rachaduras, em bom estado de conservação.

Esquadrias: Todas em madeira

Iluminação: Iluminação artificial através de lâmpadas em luminárias do tipo sobrepor.

8. WC SOCIAL

Parede: em revestimento cerâmico (até o teto) na cor clara (predominante branca)

Piso: cerâmico imitando tijolo vermelho em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras.

Teto: pintura na cor clara (predominante branca) sem manchas, infiltrações ou rachaduras, em bom estado de conservação.

Esquadrias: Todas em madeira

Iluminação: Iluminação artificial através de lâmpadas em luminárias do tipo sobrepor.

9. HALL INTERNO 02

Parede: Parede com acabamento de tijolinhos a vista em bom estado de conservação, sem furos, rachaduras ou trincas. Com detalhes em pintura fosca, na cor clara (predominante branca).

Piso: cerâmico imitando tijolo vermelho em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras.

Teto: pintura na cor clara (predominante branca) sem manchas, infiltrações ou rachaduras, em bom estado de conservação.

Esquadrias: Todas em madeira

Iluminação: Iluminação artificial através de lâmpadas em luminárias do tipo sobrepor.

10. DORM SUITE 02

Parede: Parede com acabamento de tijolinhos a vista em bom estado de conservação, sem furos, rachaduras ou trincas. Com detalhes em pintura fosca, na cor clara (predominante branca).

Piso: cerâmico/ imitando tijolo vermelho em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras.

Teto: pintura na cor clara (predominante branca) sem manchas, infiltrações ou rachaduras, em bom estado de conservação.

Esquadrias: Todas em madeira

Iluminação: Iluminação artificial através de lâmpadas em luminárias do tipo sobrepor.

11. WC SUITE 02

Parede: em revestimento cerâmico (até o teto) na cor clara (predominante branca), com detalhes em pastilha em alguns pontos

Piso: cerâmico/porcelanato na cor predominante clara (bege) em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras.

Teto: pintura na cor clara (predominante branca) sem manchas, infiltrações ou rachaduras, em bom estado de conservação.

Esquadrias: Todas em madeira

Iluminação: Iluminação artificial através de lâmpadas em luminárias do tipo sobrepor.

OBS Gerais: A suíte em questão possui uma banheira de hidromassagem.

12. DORM 01

Parede: Parede com acabamento de tijolinhos a vista em bom estado de conservação, sem furos, rachaduras ou trincas. Com detalhes em pintura fosca, na cor clara (predominante branca).

Piso: cerâmico imitando tijolo vermelho em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras.

Teto: pintura na cor clara (predominante branca) sem manchas, infiltrações ou rachaduras, em bom estado de conservação.

Esquadrias: Todas em madeira

Iluminação: Iluminação artificial através de lâmpadas em luminárias do tipo sobrepor.

13. WC 01

Parede: em revestimento cerâmico (até o teto) na cor clara (predominante branca)

Piso: cerâmico na cor predominante clara (branca) em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras.

Teto: pintura na cor clara (predominante branca) sem manchas, infiltrações ou rachaduras, em bom estado de conservação.

Esquadrias: Todas em madeira

Iluminação: Iluminação artificial através de lâmpadas em luminárias do tipo sobrepor.

14. HALL INTERNO 03

Parede: Parede com acabamento de tijolinhos a vista em bom estado de conservação, sem furos, rachaduras ou trincas. Com detalhes em pintura fosca, na cor clara (predominante branca).

Piso: cerâmico imitando tijolo vermelho em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras.

Teto: pintura na cor clara (predominante branca) sem manchas, infiltrações ou rachaduras, em bom estado de conservação.

Esquadrias: Todas em madeira

Iluminação: Iluminação artificial através de lâmpadas em luminárias do tipo sobrepor.

15. DORM SUITE 03

Parede: Parede com acabamento de tijolinhos a vista em bom estado de conservação, sem furos, rachaduras ou trincas. Com detalhes em pintura fosca, na cor clara (predominante branca).

Piso: cerâmico imitando tijolo vermelho em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras.

Teto: pintura na cor clara (predominante branca) sem manchas, infiltrações ou rachaduras, em bom estado de conservação.

Esquadrias: Todas em madeira

Iluminação: Iluminação artificial através de lâmpadas em luminárias do tipo sobrepor.

16. WC SUITE 03

Parede: em revestimento cerâmico (até o teto) na cor clara (predominante marrom claro), com detalhes em pastilha em alguns pontos

Piso: cerâmico/porcelanato na cor predominante clara (marron) em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras.

Teto: pintura na cor clara (predominante branca) sem manchas, infiltrações ou rachaduras, em bom estado de conservação.

Esquadrias: Todas em madeira

Iluminação: Iluminação artificial através de lâmpadas em luminárias do tipo sobrepor.

OBS Gerais: A suíte em questão possui uma banheira de hidromassagem.

17. SALA DE JANTAR

Parede: Parede com acabamento de tijolinhos a vista em bom estado de conservação, sem furos, rachaduras ou trincas.

Piso: cerâmico imitando tijolo vermelho em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras.

Teto: pintura na cor clara (predominante branca) sem manchas, infiltrações ou rachaduras, em bom estado de conservação.

Esquadrias: Todas em madeira

Iluminação: Iluminação Natural (jardim de inverno) e artificial através de lâmpadas em luminárias do tipo sobrepor.

OBS Gerais: O hall de entrada possui anexo um jardim de inverno que dá acesso a sala de jantar.

18. DISPENSA

Parede: em pintura fosca, na cor clara (predominante branca).

Piso: cerâmico imitando tijolo vermelho em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras.

Teto: pintura na cor clara (predominante branca) sem manchas, infiltrações ou rachaduras, em bom estado de conservação.

Esquadrias: Todas em madeira

Iluminação: Iluminação artificial através de lâmpadas em luminárias do tipo sobrepor.

19. COZINHA

Parede: em revestimento cerâmico (até o teto) na cor clara (predominante bege clara)

Piso: cerâmico na cor predominante neutra (bege escuro) em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras.

Teto: pintura na cor clara (predominante branca) sem manchas, infiltrações ou rachaduras, em bom estado de conservação.

Esquadrias: Todas em madeira

Iluminação: Iluminação artificial através de lâmpadas em luminárias do tipo sobrepor.

20. ÁREA DE SERVIÇO

Parede: em revestimento cerâmico (meia altura) na cor clara (predominante bege clara) e a parte superior com tijolinho a vista.

Piso: cerâmico na cor predominante neutra (bege escuro) em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras.

Piso: cerâmico imitando tijolo vermelho em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras.

Teto: pintura na cor clara (predominante branca) sem manchas, infiltrações ou rachaduras, em bom estado de conservação.

Esquadrias: Todas em madeira

Iluminação: Iluminação artificial através de lâmpadas em luminárias do tipo sobrepor.

21. DORM EMPREGADA

Parede: pintura na cor clara (predominante branca) sem manchas, infiltrações ou rachaduras, em bom estado de conservação.

Piso: cerâmico imitando tijolo vermelho em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras.

Teto: pintura na cor clara (predominante branca) sem manchas, infiltrações ou rachaduras, em bom estado de conservação.

Esquadrias: Todas em madeira

Iluminação: Iluminação artificial através de lâmpadas em luminárias do tipo sobrepor.

22. WC EMPREGADA

Parede: em revestimento cerâmico (até o teto) na cor clara (predominante bege)

Piso: cerâmico na cor predominante escura (marrom) em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras.

Teto: pintura na cor clara (predominante branca) sem manchas, infiltrações ou rachaduras, em bom estado de conservação.

Esquadrias: Todas em madeira

Iluminação: Iluminação artificial através de lâmpadas em luminárias do tipo sobrepor.

23. ÁREA EXTERNA COBERTA

Parede: Parede com acabamento de tijolinhos a vista em bom estado de conservação, sem furos, rachaduras ou trincas. Com detalhes em pintura fosca, na cor clara (predominante branca).

Piso: cerâmico/porcelanato imitando pedra em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras.

Teto: cobertura em madeira, em bom estado de conservação.

Esquadrias: Todas em madeira

Iluminação: Iluminação artificial através de lâmpadas em luminárias do tipo sobrepor.

24. SALA DE JOGOS / BAR

Parede: Parede com acabamento de tijolinhos a vista em bom estado de conservação, sem furos, rachaduras ou trincas. Com detalhes em pintura fosca, na cor clara (predominante branca).

Piso: cerâmico/ imitando tijolo vermelho em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras.

Teto: pintura na cor clara (predominante branca) sem manchas, infiltrações ou rachaduras, em bom estado de conservação.

Esquadrias: Todas em madeira

Iluminação: Iluminação artificial através de lâmpadas em luminárias do tipo sobrepor.

25. DORM SUITE 04 (EXTERNA)

Parede: Parede com acabamento de tijolinhos a vista em bom estado de conservação, sem furos, rachaduras ou trincas. Com detalhes em pintura fosca, na cor clara (predominante branca).

Piso: cerâmico/porcelanato imitando pedra em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras.

Teto: pintura na cor clara (predominante branca) sem manchas, infiltrações ou rachaduras, em bom estado de conservação.

Esquadrias: Todas em madeira

Iluminação: Iluminação artificial através de lâmpadas em luminárias do tipo sobrepor.

OBS Gerais: A suíte em questão possui uma banheira de hidromassagem.

26. WC SUITE 04 (EXTERNA)

Parede: em revestimento cerâmico (até o teto) na cor clara (mesclado branco com cinza)

Piso: cerâmico/porcelanato na cor predominante clara (mesclado branco com cinza) em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras.

Teto: pintura na cor clara (predominante branca) sem manchas, infiltrações ou rachaduras, em bom estado de conservação.

Esquadrias: Todas em madeira

Iluminação: Iluminação artificial através de lâmpadas em luminárias do tipo sobrepor.

27. WC ÁREA DA PISCINA

Parede: em revestimento cerâmico (até o teto) na cor clara (marrom claro)

Piso: cerâmico/porcelanato na cor predominante clara (marrom claro) em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras.

Teto: pintura na cor clara (predominante branca) sem manchas, infiltrações ou rachaduras, em bom estado de conservação.

Esquadrias: Todas em madeira

Iluminação: Iluminação artificial através de lâmpadas em luminárias do tipo sobrepor.

28. DECK SALA DE ESTAR

Parede: Parede com acabamento de tijolinhos a vista em bom estado de conservação, sem furos, rachaduras ou trincas. Com detalhes em pintura fosca, na cor clara (predominante branca).

Piso: deck de madeira em bom estado de conservação, sem buracos, furos ou rachaduras. Necessitando apenas uma demão de verniz.

Teto: cobertura em madeira, em bom estado de conservação.

Esquadrias: Todas em madeira

Iluminação: Iluminação artificial através de lâmpadas em luminárias do tipo sobrepor.

29. CASA DO CASEIRO

Edificação de alvenaria com acabamento externo em tijolinho a vista (aparente) com área construída aproximada de 64m², contendo 2 dormitórios, 1 sala de estar/jantar, cozinha, banheiro social.

A edificação em questão possui entrada independente para acesso pela lateral da casa principal.

A mesma encontra-se em bom estado de conservação, necessitando apenas de pequenos reparos, como por exemplo pintura. Não foi detectado nenhum vazamento, nem infiltrações na mesma, bem como toda a parte de revestimento cerâmico (pisos e azulejos) encontra-se em bom estado de conservação.

30. TERRENO

Um terreno aos fundos da área edificável do imóvel. Separado da casa, sem área de lazer ou demais edificações.

O terreno em questão possui área de 1000m² (ref. Matrícula 30.809) possui entrada independente pela rua de trás com muro e portão de acesso independente (em relação a entrada da casa) bem como possui acesso pelos fundos do quintal da casa.

IX- DA LOCALIZAÇÃO:

Guarujá é um município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se na microrregião de Santos, na Região Metropolitana da Baixada Santista. A população, segundo a estimativa para 1º de julho de 2015, era de 311 230 habitantes, sendo a terceira mais populosa do litoral paulista, ficando atrás apenas de São Vicente e Santos. Possui uma área de 142,9 km², o que resulta numa densidade demográfica de 2 034 hab/km². Geograficamente, situa-se na Ilha de Santo Amaro, terceira maior ilha do litoral paulista.

Atualmente, a cidade de Guarujá é conhecida como a "Pérola do Atlântico", devido às suas belas praias e belezas naturais. Muito procurada pelos turistas na alta temporada, a cidade conta com praias urbanizadas e algumas selvagens, acessíveis apenas por trilhas. Além do litoral, Guarujá oferece construções históricas e trilhas de ecoturismo. Outra atração local é a pesca artesanal, que pode ser vista e praticada em diversas praias do município ao longo de sua orla.

Clima

Guarujá está a uma altitude de 10 metros e possui clima subtropical (classificação "Cfa"), que se caracteriza por apresentar médias elevadas de temperatura do ar e pluviosidade.

A temperatura média anual é de 21,8 °C, com média mínima é de 18 °C e a média máxima é de 25,3 °C. Seu índice pluviométrico anual é de 2 556 milímetros (mm), sendo janeiro o mês de maior precipitação (325 mm) e agosto o de menor (102 mm).

Relevo e Vegetação

Possui relevo característico de planície litorânea. As elevações têm altitude média entre 130 e 160 metros, chegando ao máximo de aproximadamente 300 metros. Sua vegetação predominante é de floresta ombrófila densa, que ocorre na Serra do Mar.

Demografia e Indicadores sociais

Dados do Censo - 2010

- População total: 290.752 hab
 - Urbana: 290 696
 - Rural: 56
 - Homens: 141 711
 - Mulheres: 149 041
- Densidade demográfica (hab./km²): 2 034
- Mortalidade infantil até 1 ano (por mil): 18,38
- Expectativa de vida (anos): 69,93
- Taxa de fecundidade (filhos por mulher): 2,32
- Taxa de alfabetização: 91,55%
- IDH-M: 0,751 (alto)
 - IDH-M Renda: 0,729 (alto)
 - IDH-M Longevidade: 0,854 (muito alto)
 - IDH-M Educação: 0,679 (médio)

X-ESCLARECIMENTOS:

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção do seu real valor de mercado imobiliário para venda ou para fins de locação, bem como se presta à avaliar as reais condições do imóvel, tal como uma "vistoria" realizada antes/após uma locação de imóvel.

Muitos proprietários acham que seus imóveis valem uma fortuna e colocam preços acima de mercado levando em conta as benfeitorias voluptuosas para seu conforto funcional e para aumento de preço, o que é incorreto.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria são acrescentados muitos valores internos para avaliar com precisão. É muito importante observar as condições físicas exatas do imóvel, vizinhança, localização, comércio, escolas, conduções, clubes, igrejas, etc., fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra *Compra e Vendas de Imóveis: Dicas & Segredos*, 3ª Edição, editora Cop. 1991, pag. 68.

"Estou aqui apenas para vistoriar... Todos os elementos serão repassados.... Para uma avaliação a ponto do mercado... Estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que somados chegam perto de 180 itens para que se possa avaliar com precisão.

Imagine que até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação do mercado."

EM VIRTUDE DO EXPOSTO ACIMA CABE A ESTE AVALIADOR AFIRMAR QUE:

As amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e aplicação do método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para fins de comercialização no valor de:

R\$ 3.250.000,00
(TRÊS MILHÕES DUZENTOS E CINQUENTA MIL
REAIS).

Espero ter explorado e trago aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção das partes e do MM. Juiz, e assim coloco-me a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, dou por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO Pericial aos 11 de junho de 2018.

Rodrigo Fidelis
 Eng. de Telecomunicações
 Técnico em Eletrotécnica
 CREA - 2606139143

RODRIGO OTAVIO FIDELIS OLIVEIRA
 Perito Judicial Avaliador e Engenheiro
 CREA/RNP: 2606139143
 CPF: 218.388.728-17

Rodrigo Fidelis
 Eng. de Telecomunicações
 Técnico em Eletrotécnica
 CREA - 2606139143

ANEXOS:

ANEXO - I MAPA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO - II IMAGEM DE SATÉLITE

ANEXO - III

1. PESQUISA DE MERCADO PARA VENDA DE CASAS
2. PESQUISA DE MERCADO PARA VENDA DE TERRENOS

ANEXO - IV MEMÓRIA DE CÁLCULO

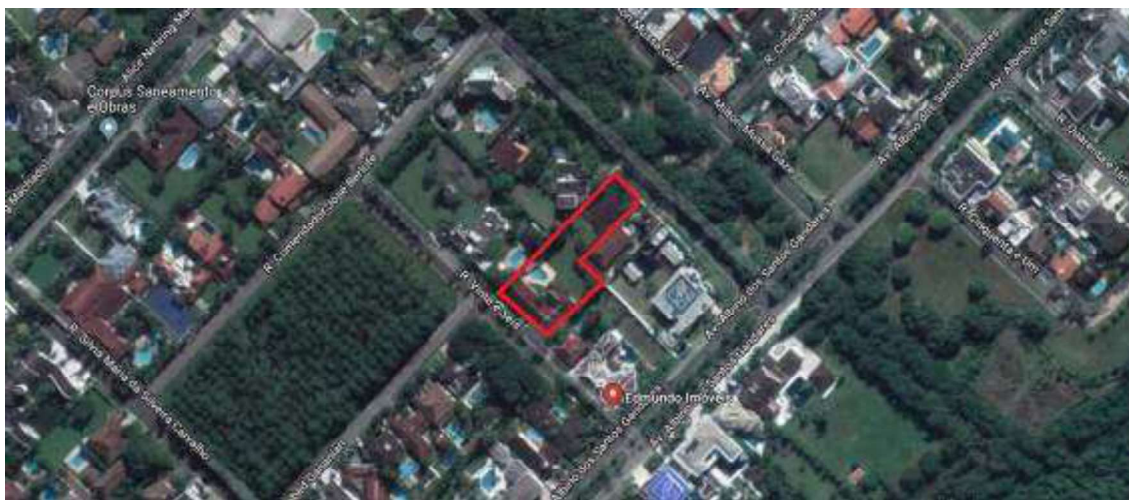
ANEXO - V FOTOGRAFIAS

ANEXO – VI – MATRÍCULA DO IMÓVEL

Perito Judicial
Eng.º Rodrigo Fidelis
CREA/RNP: 2606139143

ANEXO – II
IMAGEM POR SATÉLITE

Imagem por satélite dos lotes 16 e 17 da quadra 50 do Condomínio residencial Jardim Acapulco, e no lote nº 6 da quadra 50 do loteamento jardim Acapulco, ambos situados no município e comarca do Guarujá/SP



ANEXO – III

PARA COMPOSIÇÃO DO VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL EM QUESTÃO O MESMO SERÁ DIVIDIDO EM DUAS ETAPAS, SENDO A PRIMEIRA A FORMAÇÃO DE VALORES CONSIDERANDO A EDIFICAÇÃO JUNTAMENTE COM OS DOIS TERRENOS ATRELADOS A MESMA E NUM SEGUNDO MOMENTO EM SEPARADO E DE MANEIRA ISOLADA O TERCEIRO TERRENO QUE SE ENCONTRA AO FUNDO DA EDIFICAÇÃO. SOMANDO-SE DESTA FORMA OS DOIS VALORES ENCONTRADOS A FIM DE TER A COMPOSIÇÃO FINAL DO IMÓVEL EM QUESTÃO.

1. PESQUISA DE MERCADO DE CASAS NO COND. JARDIM ACAPULCO

Nº	CONDOMÍNIO	FONTE	SUÍTES	VALOR (R\$)	ÁREA (m2)	VALOR/M2 (R\$)
1	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	3	1.200.000	200	6.000
2	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	4	1.500.000	250	6.000,00
3	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	5	3.000.000	400	7.500
4	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	5	4.000.000	500	8.000,00
5	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	5	2.000.000	380	5.263
6	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	4	1.600.000	380	4.210,53
7	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	4	1.800.000	380	4.737
8	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	4	2.000.000	450	4.444,44
9	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	5	2.500.000	450	5.556
10	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	4	3.000.000	450	6.666,67
11	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	4	2.500.000	450	5.556
12	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	5	4.000.000	800	5.000,00
13	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	3	2.400.000	400	6.000
14	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	6	4.000.000	800	5.000,00
15	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	4	1.800.000	400	4.500
16	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	6	3500000	1000	3.500,00
17	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	3	1000000	400	2.500
18	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	5	3500000	450	7.777,78
19	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	4	2200000	400	5.500
20	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	3	1.800.000	280	6.428,57
	TOTAL					104.139

Divide-se o valor do imóvel pela área dele. Após soma-se todas as amostras.

Somatória das 20 amostras: 104.139

2. PESQUISA DE MERCADO DE TERRENOS NO COND. JARDIM ACAPULCO

Nº	CONDOMINIO	FONTE	VALOR (R\$)	AREA (m2)	VALOR/M2 (R\$)
1	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	1.200.000	1000	1.200
2	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	1.200.000	1000	1.200,00
3	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	2.400.000	2000	1.200
4	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	1.100.000	1159	949,09
5	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	1.000.000	1086	921
6	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	1.300.000	982	1.323,83
7	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	1.000.000	761	1.314
8	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	600.000	525	1.142,86
9	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	1.500.000	1000	1.500
10	JD. ACAPULCO	ACAPULCO IMOVEIS	600.000	500	1.200,00
	TOTAL				11.951

Divide-se o valor do imóvel pela área dele. Após soma-se todas as amostras.

Somatória das 10 amostras: 11.951

ANEXO – IV CÁLCULO DA EDIFICAÇÃO

MEMÓRIA DE CÁLCULO
 AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO m² PELO
 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO.

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m² DAS 20 AMOSTRAS PESQUISADAS.

$$\text{MÉDIA ARITMÉTICA} = \frac{\text{SOMA DO VALOR DAS 20 AMOSTRAS}}{20} = \frac{104.139}{20}$$

$$\text{MÉDIA ARITMÉTICA} = 5.206,95$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador.
 Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e mais baixa.

$$\text{MÉDIA HOMOGENEIZADA} = \frac{\text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 18 AMOSTRAS}}{18}$$

$$\text{MÉDIA HOMOGENEIZADA} = \frac{93.639}{18}$$

$$\text{MÉDIA HOMOGENEIZADA} = 5.202,17$$

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.
 Eliminando-se as amostras que ficarem fora do intervalo percentual adotado.
 Na avaliação de imóveis para o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, adota-se um
 percentual de ($\pm 20\%$).

$$\text{Limite superior} = \text{MÉDIA ARITMÉTICA} \times 1,2$$

$$\text{Limite superior} = 6.248,34$$

$$\text{Média Aritmética: } 5.206,95$$

$$\text{Limite inferior} = \text{MÉDIA ARITMÉTICA} \times 0,8$$

$$\text{Limite inferior} = 4.165,56$$

As amostras destacadas no quadro amostral na cor vermelha ficaram abaixo do limite inferior estabelecido, enquanto as amostras destacadas na cor verde ficaram acima do limite superior estabelecido, portanto tem-se:

Perito Judicial
Eng°. Rodrigo Fidelis
CREA/RNP: 2606139143

$$\text{MÉDIA PONDERADA} = \frac{\text{SOMA DO VALOR DAS 13 AMOSTRAS}}{13} = \frac{61.765,98}{13}$$

MÉDIA PONDERADA = 4.751.23

VALOR DA EDIFICAÇÃO (COMERCIALIZAÇÃO) = ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO X
MÉDIA PONDERADA

VALOR DA EDIFICAÇÃO (COMERCIALIZAÇÃO) = 437,22 m² X R\$ 4.751,23

VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO = R\$ 2.077.332,78

**EM VIRTUDE DA EDIFICAÇÃO POSSUIR UM PADRÃO ARQUITETÔNICO
OBSOLETO EM RELAÇÃO AS DEMAIS EDIFICAÇÕES DO CONDOMÍNIO EM QUESTÃO
FOI ATRIBUÍDO UM FATOR DE DEPRECIÇÃO DE 10% AO IMÓVEL EM QUESTÃO.
CHEGANDO DESTA FORMA AO VALOR DE:**

NOVO VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO = R\$ 1.869.599,50

ANEXO – IV
CÁLCULO DO TERRENO

MEMÓRIA DE CÁLCULO
 AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO m² PELO
 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO.

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m² DAS 10 AMOSTRAS PESQUISADAS.

$$\text{MÉDIA ARITMÉTICA} = \frac{\text{SOMA DO VALOR DAS 10 AMOSTRAS}}{10} = \frac{11.951}{10}$$

MÉDIA ARITMÉTICA = 1.195,1

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador.
 Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e mais baixa.

$$\text{MÉDIA HOMOGENEIZADA} = \frac{\text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 8 AMOSTRAS}}{8}$$

$$\text{MÉDIA HOMOGENEIZADA} = \frac{9.530}{8}$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA = 1.191,25

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.
 Eliminando-se as amostras que ficarem fora do intervalo percentual adotado.
 Na avaliação de imóveis para o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, adota-se um
 percentual de ($\pm 20\%$).

$$\text{Limite superior} = \text{MÉDIA ARITMÉTICA} \times 1,2$$

Limite superior = 1.434,12

Média Aritmética: 1.195,1

$$\text{Limite inferior} = \text{MÉDIA ARITMÉTICA} \times 0,8$$

Limite inferior = 956,08

As amostras destacadas no quadro amostral na cor vermelha ficaram abaixo do limite inferior estabelecido, enquanto as amostras destacadas na cor verde ficaram acima do limite superior estabelecido, portanto tem-se:

$$\text{MÉDIA PONDERADA} = \frac{\text{SOMA DO VALOR DAS 7 AMOSTRAS}}{7} = \frac{8.580,91}{7}$$

MÉDIA PONDERADA = 1.225,84

VALOR DO TERENO (COMERCIALIZAÇÃO) = ÁREA TOTAL DO TERRENO X MÉDIA PONDERADA

VALOR DO TERRENO (COMERCIALIZAÇÃO) = 1.000 m² X R\$ 1.225,84

VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO DO TERRENO = R\$ 1.225.840

PORTANTO, TEM-SE:

VALOR DA EDIFICAÇÃO	1.869.599,50
VALOR DO TERRENO	1.225.840
TOTAL (R\$)	3.095.439,50

CONCLUSÃO:

Os valores de mercado indicaram que o valor de COMERCIALIZAÇÃO do imóvel objeto deste laudo é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 3.126.000,00 (arredondamento até o máximo de 1%).

Limite inferior: R\$ 2.813.400 (Variação até o máximo de 10%).

Limite superior: R\$ 3.438.600 (Variação até o máximo de 10%).

**O VALOR ARBITRADO PARA O IMÓVEL EM
 QUESTÃO É DE
 R\$ 3.250.000,00 (TRÊS MILHÕES DUZENTOS E
 CINQUENTA MIL REAIS).**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO OTAVIO FIDELIS OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/06/2018 às 08:54, sob o número WJMJ18407170739. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 002.1772-20.2017.8.26.0100 e código 46B45E7.

ANEXO – V

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Foto 1A – Vista 01 Frontal da Casa



Foto 1B – Vista 02 Fronte/Lateral da Casa

Perito Judicial
Engº. Rodrigo Fidelis
CREA/RNP: 2606139143



Foto 1C – Vista Garagem

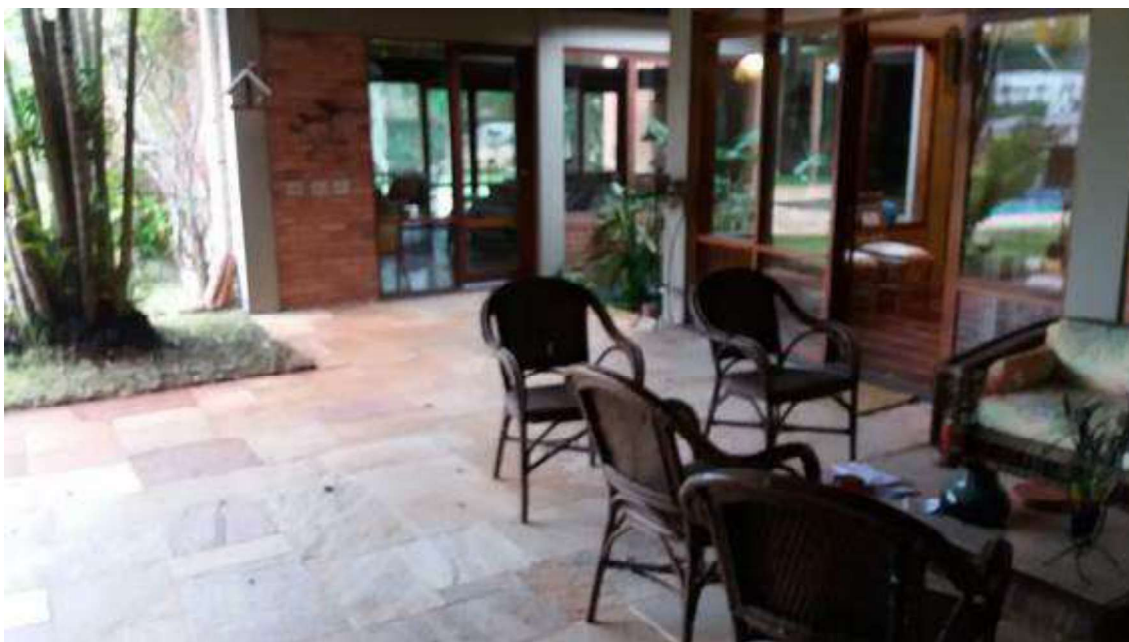


Foto 2A – Vista 01 Hall entrada da Casa



Foto 2B – Vista 02 Hall entrada da Casa

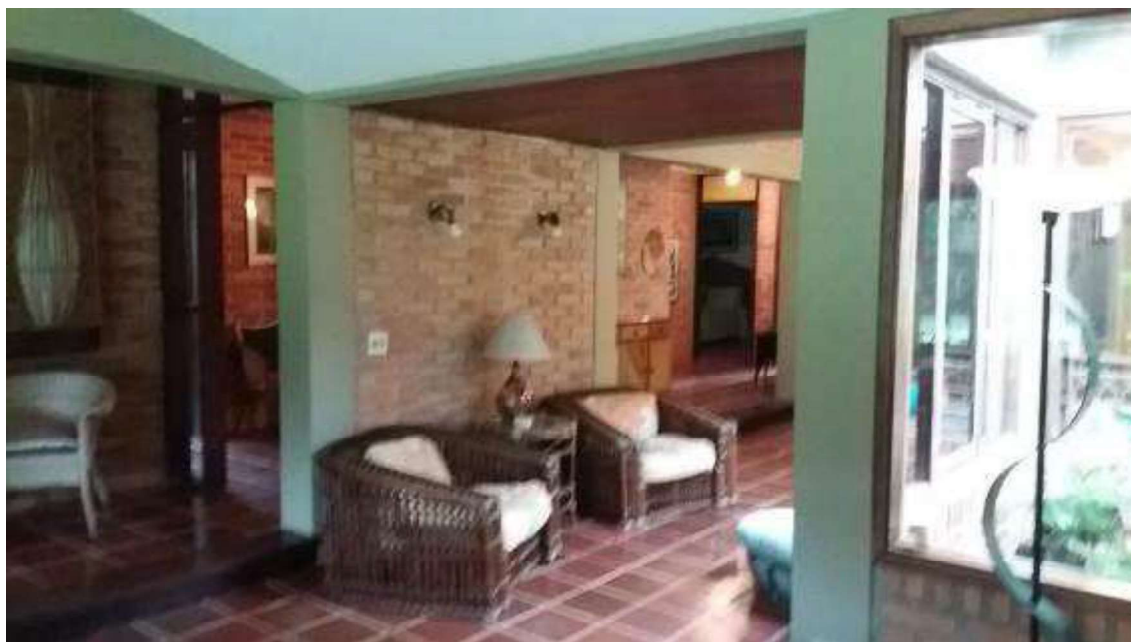


Foto 3 – Saleta (Antessala)



Foto 4 – Sala de Estar



Foto 5 – Hall acesso Suíte 01



Foto 6A – Dormitório suíte 01



Foto 6B – WC suíte 01



Foto 7 – Corredor interno



Foto 8 – WC social



Foto 9 – Hall interno 02



Foto 10A – Dormitório suíte 02



Foto 10B – WC suíte 02

Perito Judicial
Engº. Rodrigo Fidelis
CREA/RNP: 2606139143



Foto 11 – Dormitório 01



Foto 12A – Vista 01 Banheiro 01



Foto 12B – Vista 02 Banheiro 01

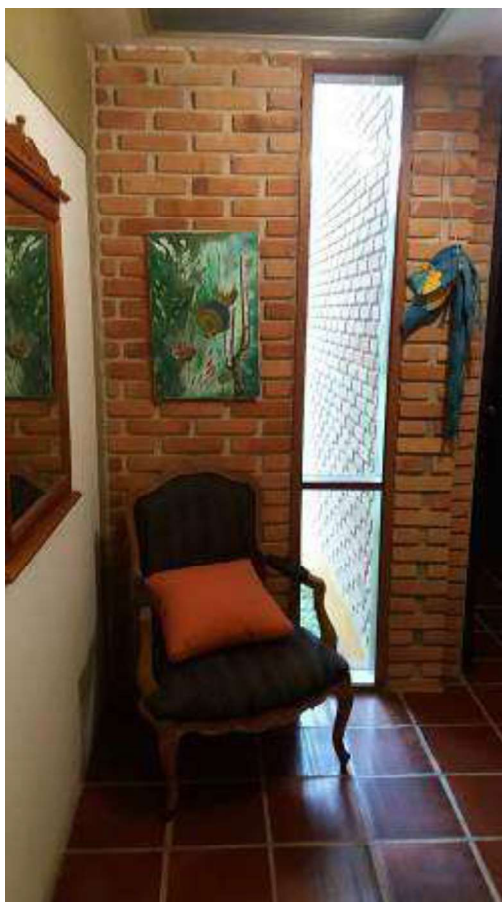


Foto 13 – Hall interno 03

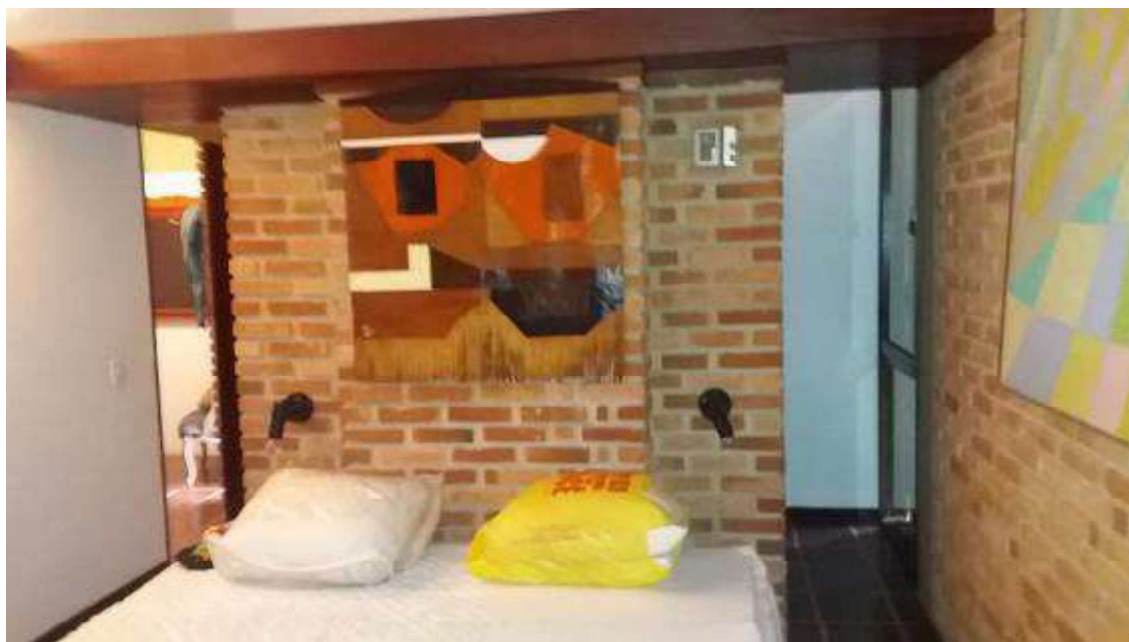


Foto 14A – Dormitório suíte 03



Foto 14B – WC suíte 03

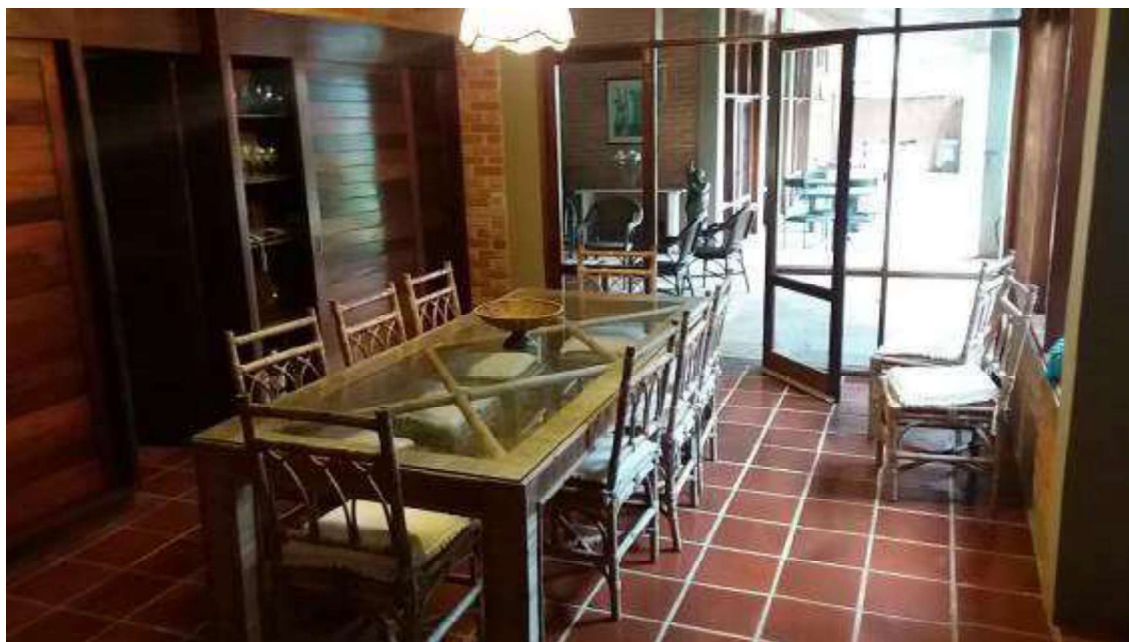


Foto 15 – Sala de Jantar



Foto 16 – Dispensa



Foto 17A – Vista 01 Cozinha



Foto 17B – Vista 02 Cozinha



Foto 18 – Área de serviço



Foto 19 – Dorm. Empregada



Foto 20 – WC empregada



Foto 21 – Área externa (coberta)



Foto 22 – Salão de Jogos / Bar

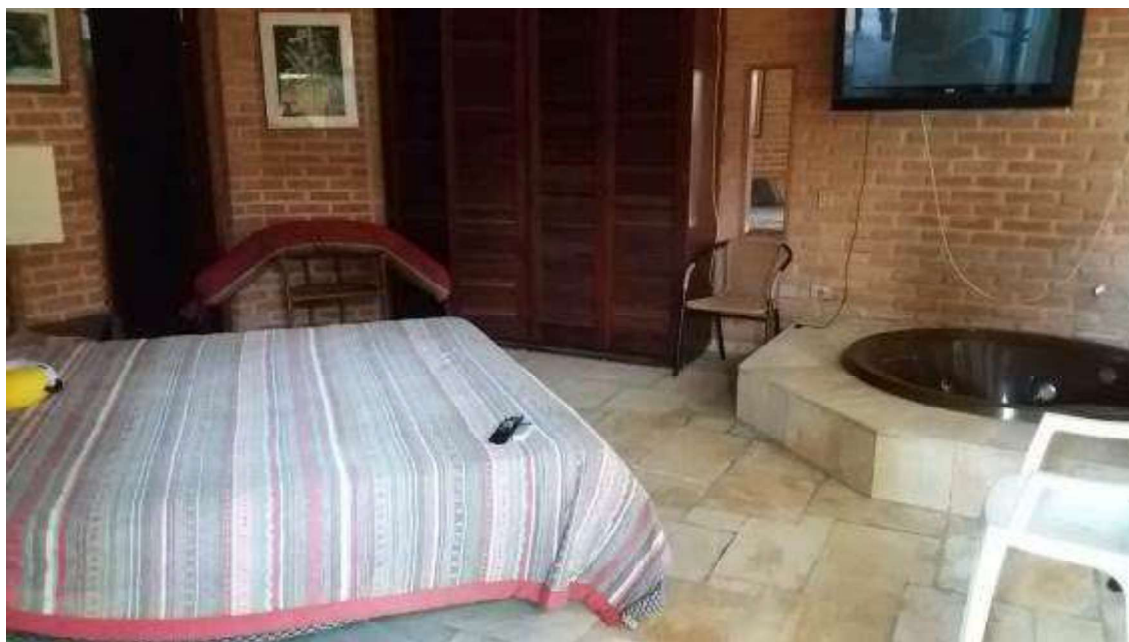


Foto 23A – Dormitório suíte 04 (área externa da casa)



Foto 23B – Vista 01 WC suíte 04 (área externa da casa)



Foto 23C – Vista 02 WC suíte 04 (área externa da casa)



Foto 24 – WC área da piscina

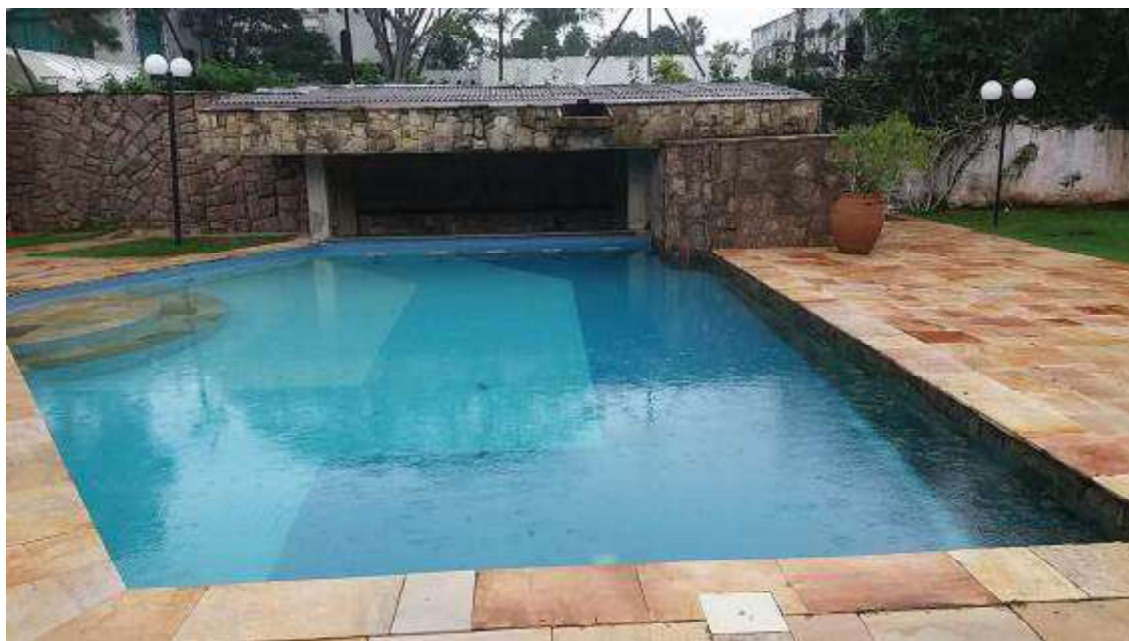


Foto 25 – Piscina com cascata



Foto 26 – Vista fundos da Casa



Foto 27 – Vista Deck aos fundos da sala de estar



Foto 28 – Vista lateral Casa do Caseiro



Foto 29 – Terreno livre ao fundo da propriedade

ANEXO VI
 MATRÍCULA DO IMÓVEL
 Matrícula 30809

LIVRO N.º 2-REGISTRO GERAL **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ**
Dr. Gumercinda Muniz Sampaio
 - OFICIAL VITALICÍO -

matrícula **30809** ficha **01**
 Guarujá, 02 de Junho de 1982

Imóvel:- Lote nº 6 da quadra 50, do Jardim Acapulco, no distrito, - município e comarca de Guarujá, medindo 20,00ms de frente para a -/ Avenida 9, por 50,00ms de frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida de frente, encerrando a área de 1.000,00ms2, confrontando pelo lado direito de quem da Avenida olha para o terreno, com o lote nº 5, do outro lado com o lote nº 7, e - nos fundos com o lote nº 16, cadastrado na Prefeitura Municipal de/ Guarujá sob nº 3-0809-006-000, lote esse sujeito a condições restritivas do loteamento.-

Proprietários:- CELSO SANTOS FILHO e sua mulher MARIA CECILIA AMARAL SANTOS, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei/ nº 6.515/77, portadores dos RG. nos 1.442.933 e 2.120.573, inscritos no CPF/MF sob nº 065.800.508-10, e HERNANI AZEVEDO SILVA, casado sob o regime de separação de bens, na forma do artº 258, § unico do Código Civil Brasileiro, com MARIA HELENA MARX AZEVEDO SILVA, portadores dos RG. nos 203.491 e 1.568.742, inscritos no CPF/MF sob nº 005.145.788-15 e 019.264.038-00, sendo todos brasileiros, proprietários, com endereço em São Vicente, a Av. Presidente Wilson, - nº 218.-

Registro Anterior:- Transcrições nos 13.904 e 15.294 e inscrição no 104 livro 8 (loteamento) deste Cartório.-

O escrevente autorizado *José Maria Santos*

R.1/ 30809 02 de junho de 1.982
 Por escritura de 23 de abril de 1.982, do 1º Cartório de notas de/ Guarujá, livro 310, fls. 57, CELSO SANTOS FILHO, sua mulher MARIA CECILIA AMARAL SANTOS, e HERNANI AZEVEDO SILVA, com anuência para fins previsto no artº 235, I do Código Civil Brasileiro, de sua mulher MARIA HELENA MARX AZEVEDO SILVA, acima qualificados, venderem o imóvel acima a SEMAAN HALIM MOUAWAD, brasileiro, do comércio, casado sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com TERESINHA DE CAMPOS MOUAWAD, portador do RG. nº 2.778.496, CIC sob nº 020.172.708-06, residente em Santos, a Rua José Clemente Pereira, - nº 168, Bairro Campo Grande, pelo preço de Cr\$842.000,00, (valor verbal/82 - Cr\$3.511.000,00).-Registrado por *José Maria Santos* escrevente autorizado.- val

Av. 02 05 de janeiro de 1990
 De conformidade com a Lei 6.015/73, artigo 167, nº II, item 13, e feita a prescrição averbação para ficar constando que a Avenida 9, é atualmente denominada Avenida de Milton Mussa Gaze, de conformidade com o Decreto Municipal nº 3.912/87. Averbado por *José Maria Santos* escrevente autorizado.- ca

R. 03 05 de janeiro de 1990
 Por escritura datada de 08 de dezembro de 1989, do 7º Cartório de Notas de São Paulo-SP, livro nº 4767, folhas nº 242, SEMAAN HALIM MOUAWAD, portador de cédula de identidade R.G. nº 2.778.496-SSP-SP, do comércio, e sua mulher TERESINHA DE CAMPOS MOUAWAD, portadora de cédula de identidade R.G. nº 3.390.928-SSP-SP, do - ler, brasileiro, casados pelo regime de comunhão de bens antes da Lei 6.515/77,

continua no verso, . . .

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em: 10/11/2017 12:25:05

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO OTAVIO FIDELIS OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/06/2018 às 08:54, sob o número WJMJ18407170739. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021772-20.2017.8.26.0100 e código 46B45E7.

Perito Judicial
 Eng.º Rodrigo Fidelis
 CREA/RNP: 2606139143

matrícula **30809** ficha **01**

Inscritos no CPF/MF sob nº 020.172.708-06, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, a Rua Dr. Carlos de Souza Nezereth nº 307, **VENDERAM** o imóvel objeto de presente matrícula a **ARTHUR CARLOS BRIQUET JUNIOR**, brasileiro, solteiro, engenheiro civil portador de cédula de identidade R.G. nº 6.166.014-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 011.750.028-36, residente e domiciliado em São Paulo-SP, com escritório a Avenida República do Líbano nº 1707, pelo preço de **NCz\$1.000.000,00**, (Valor Venal/1989-corrigido - **NCz\$38.481,00**). Registrado por *[assinatura]* escrevente - autorizado.-

Av.04/ 14 de março de 1991
 Por requerimento datado de 06 de março de 1991, **ANTONIO RUBIÃO SILVA JUNIOR**, Tabelião do 7º Cartório de Notas de São Paulo, Capital, requereu a retificação do R. 03 retro, para ficar constando que **ARTHUR CARLOS BRIQUET JUNIOR**, é portador de cédula de identidade R.G. nº 6.116.014, expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo, e não como por engano constou do citado registro, erro no esse decorrente de erro de dactilografia no traslado anteriormente apresentado, sendo que no livro de notas a escritura está correta, conforme comprovado mediante a apresentação de novo traslado da mesma. Averçado por *[assinatura]* escrevente autorizado.-

R.05/ 14 de março de 1991
 Por escritura de 05 de dezembro de 1990, do 7º Cartório de Notas de São Paulo-SP, livro 4833, fls. 229, **ARTHUR CARLOS BRIQUET JUNIOR**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da cédula de identidade R.G. nº 6.116.014-SSP/SP., inscrito no CPF/MF sob nº 011.750.028-36, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, com escritório à Avenida República do Líbano nº 1707, transmitiu o imóvel objeto de presente matrícula, por conferência de bens para integralização de capital social a **CONSTRUTORA BRIQUET LTDA**, com sede em São Paulo, Capital, à Avenida República do Líbano nº 1707, inscrita no CEC/MF sob nº 47.852.363/0001-19, pelo valor de **Cr\$10.500.000,00**. (valor venal - 1.991 - atualizado - **Cr\$11.531.017,02**). Registrado por *[assinatura]* escrevente autorizado.-

R.06 24 de janeiro de 1992
 Por escritura de 15 de janeiro de 1992, do 4º Cartório de Notas de Osasco - SP, livro 310, fls. 113, a **CONSTRUTORA BRIQUET LTDA**, acima qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula, em primeira, única e especial hipoteca sem concorrência de terceiros, ao **BANCO BRADESCO S/A**, com sede na Cidade de Deus, Osasco - SP., inscrito no CEC/MF, sob nº 60.746.948/0001-12, para garantia de dívida de **US\$214.000,00** correspondendo o numerário proveniente da conversão em moeda corrente nacional, à taxa do dólar de **Cr\$1.167,00** a **Cr\$249.738.000,00**, recursos estes, captados no exterior pelo referido Banco, através da emissão de "FIXED RATE NOTES" devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil - Departamento de Capitais Estrangeiros - FIRCE, conforme manifestação daquele Órgão no FIRCE/CABIN - 91/237, de 09.12.1991; sendo que o capital ora repassado tem o seu prazo final marcado para o dia 08.01.1994, acrescido dos seguintes encargos: a) "custos de captação", à taxa de 2,658% ao ano, que serão pagos antecipadamente, no ato, da liberação dos recursos provenientes da escritura acima, e calculados sobre o período integral do empréstimo; b) "juros" de 10% ao ano; e c) "comissão de repasse" de 3,00% ao ano, pagas juntamente com os juros do item B, semestralmente, através de 04 parcelas vencíveis em 08.07.1992; 08.01.1993; 08.07.1993; e, 08.01.1994 - DO PRINCIPAL - através de 01 parcela vencível em 08.01.1994 conversíveis em cruzeiros, à taxa do dólar para venda vigente no dia do pagamento. E para garantia do pagamento do principal e acessórios, a devedora emitiu e entregou ao Banco uma Nota Promissória "Pro Solvendo", de inteiro efeito cambial, no valor de **Cr\$749.214.000,00** correspondente a 300,00% do principal repassado. Sempre que em decorrência da elevação do valor /

CONTINUA NA FICHA 02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO OTAVIO FIDELIS OLIVEIRA e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 11/06/2018 às 08:54, sob o número WJMU18407170739. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021772-20.2017.8.26.0100 e código 46B45E7.

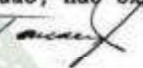
LIVRO N.º 2 . REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ	
matrícula		ficha	
30809		02	
		Guarujá, 24 de janeiro de 19 92	
		BEL. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO OFICIAL	
<p>de dívida, o valor da Nota Promissória ficar aquém do percentual retro mencionado, a devedora se obriga a emitir em favor do Banco, no prazo de 72 horas, contado de cada variação de taxa cambial, mediante aviso a devedora, novas Notas Promissórias por valores que, somados ao título ora emitido, mantenham a mesma percentagem de garantia inicial. As novas Notas Promissórias, a critério do Banco, deverão conter as mesmas características de que esta sendo emitida. Incluído nos valores retro o imóvel de matrícula nº 61.100, deste Cartório. Tudo na forma constando do título e demais condições. Registrado por <i>[assinatura]</i> Escrevente autorizado. - <i>[assinatura]</i></p>			
Av.07		31 de maio de 1994	
<p>Por escritura de 12 de maio de 1994, do 17o. Cartório de Notas de São Paulo, Capital, do livro 2772, fls. 270, as partes, de um lado a CONSTRUTORA BRIQUET LTDA, e de outro o BANCO BRADESCO S/A, todos já qualificados, de comum acordo resolveram aditar a escritura de 15 de janeiro de 1992, do 4o. Cartório de Notas de Osasco-SP, do livro 310, fls. 113, registrada sob no.05 - retro, para ficar constando que através do instrumento particular de prorrogação e aditamento, datado de 06 de janeiro de 1994, as partes prorrogaram o vencimento final da citada escritura, de 08/01/94, para 14/01/1997, em decorrência da prorrogação do vencimento final, os encargos pactuados naquela escritura, foram cobrados em 08/01/94, passando a partir desta data, a prevalecer os encargos seguintes:</p> <p>a) CUSTOS DE CAPTAÇÃO: 4,03% cobrados da seguinte forma: a.1) 1,03% que foram pagos em 14/01/1994, e calculados sobre o saldo devedor atualizado naquela data; a.2) 3,00% que serão pagos em 06 parcelas de 0,5% cada, vencíveis em 14/07/94; 14/01/95; 14/07/95; 14/01/96; 14/07/96 e 14/01/97, cada uma delas calculadas sobre o saldo devedor atualizado na data de cada pagamento. b) ENCARGOS - de 13,312% ao ano, que serão cobrados em 14/07/94; 14/01/95; 14/07/95/ 14/01/96, 14/07/96 e 14/01/97, calculados sobre o saldo devedor atualizado na data de cada pagamento. O principal do empréstimo deverá ser liquidado através de uma única parcela, no valor de US\$214.000,00, equivalente em 06/01/1994, a CR\$73.151.620,00, vencível em 14/01/1997, conversíveis em cruzeiros reais, a taxa de</p>			
		continua no verso	

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis/www.registradores.org.br/Visualizado em: 10/11/2017 12:25:05

Rodrigo Fidelis
 Eng. de Telecomunicações
 Técnico em Eletrônica
 CREA/RNP: 2606139143

Perito Judicial
Eng.º Rodrigo Fidelis
CREA/RNP: 2606139143

matrícula 30.809	ficha 02 verso
---------------------	----------------------

venda do dolar norte americano informada pelo Banco Central do Brasil, através do SISBACEN-BOLSTIN-DE-COTAÇÕES PARA-CONTABILIDADE-TRANSAÇÃO PTAX 800-MOEDA 220, para as operações efetuadas no dia útil imediatamente anterior ao vencimento de cada parcela. A partir de 14/01/1994, o item 1.1 da escritura original, passou a vigorar com a seguinte redação: "A captação dos recursos do exterior, seus encargos e características tais como: valor, forma de pagamento do principal e dos encargos, ~~estão registrados no Departamento de Capitais Estrangeiros-FIRCE, no Banco Central do Brasil, conforme autorização prévia no. 63.1.93/00302, de 13/12/93. As partes ratificam todos os termos, cláusulas e condições da escritura original e do contrato citado, não expressamente modificados pela presente. Averbado por~~  escrevente autorizado.

JP

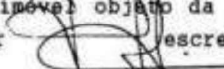
Av.08 22 de setembro de 1997.

Por escritura datada de 26^ª junho de 1997, lavrada no 2o. Cartório de Notas de Osasco - SP., livro 394, fls. 12/15, as partes de um lado, como devedora, a CONSTRUTORA ERIQUET LTDA., e de outro, como credor o BANCO BRADESCO S/A., todos já qualificados, de comum acordo, renegociaram a dívida que a devedora reconhece, da quantia líquida e certa de R\$1.458.412,31, já incluídos nesse valor os encargos contratados calculados até 15/04/97, relativa às seguintes operações; a) Contrato de Financiamento Imobiliário n. 502/389.247, cujo saldo devedor atualizado até de 15/04/97, pela TR (Taxa Referencial), mais 12% (doze por cento) ano ano, importou em R\$256.849,63; b) Contrato de Financiamento Imobiliário n. 502/376.719, no valor principal de R\$68.041,24, referente ao saldo vencido em 15/04/97; c) Contrato de Repasse de Recursos Captados no Exterior, n. 777/400.144, cujo saldo devedor atualizado até 15/04/97, pela TR (Taxa Referencial) mais 12% (doze por cento) ao ano, importou em R\$863.667,84; e, d) Contrato de Repasse de Recursos Captados no Exterior n. 777/400.145, cujo saldo devedor atualizado até 15/04/97, pela TR (Taxa Referencial), mais 12% (doze por cento) ao ano, importou em R\$269.853,60. A dívida ora

continua na ficha 03

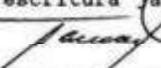
Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:10/11/2017 12:25:05

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ	
Matricula		Ficha	
50.809	03	Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO OFICIAL	
		Guarujá, 22 de setembro de 1997	

confessada, será paga pela devedora ao credor da seguinte maneira: a) R\$200.000,00, em 26 de junho de 1997, com recursos próprios da devedora, em moeda corrente nacional, quantia da qual o credor, dá plena e geral quitação de pago e satisfeito; b) Sobre o saldo devedor, o credor concede um desconto à devedora, ficando o mesmo reduzido para R\$1.100.000,00, o qual deverá ser pago em 180 dias, a contar da data da assinatura da presente escritura, e que será acrescido da Taxa Referencial (TR), mais juros de 12% (doze por cento) ao ano, a partir da data de 15/04/97, até o dia do efetivo pagamento. No caso de extinção da Taxa Referencial (TR), a atualização monetária será calculada com base em título ou índice oficial, que venha a substituí-la e que reflita a desvalorização da moeda; permanecendo em vigor todas as demais cláusulas anteriormente constituídas, não expressamente alteradas ou modificadas pela presente escritura. Na presente escritura está incluído o imóvel objeto da matrícula n. 61.100 deste Cartório.-
 Averbado por  escrevente.

JJS

Av.09 20 de fevereiro de 1998

Por instrumento particular datado de 12 de novembro de 1997, as partes de um lado a CONSTRUTORA BRIQUET LTDA. e de outro o BANCO BRADESCO S/A., já qualificados, de comum acordo resolveram aditar a escritura datada de 26 de junho de 1997, do 2º Cartório de Notas de Osasco-SP., livro 394, fls. 12/15, averbada sob nº 06 nesta matrícula e averbada nº 07 na matrícula nº 61.100, deste Serviço Registral, para ficar constando a prorrogação do vencimento da dívida para 30 de março de 1998, ocasião em que deverá pagá-la acrescida dos encargos contratados na forma avençada na escritura ora aditada. As partes ratificaram os demais termos, cláusulas, condições e garantias estabelecidas na escritura já mencionada, não alteradas pela presente. Averbado por  escrevente.

afg

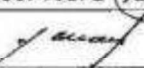
continua no verso . .

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:10/11/2017 12:25:05

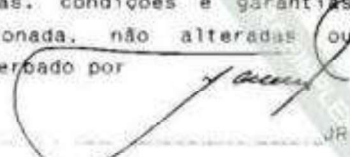
Perito Judicial
 Eng.º Rodrigo Fidelis
 CREA/RNP: 2606139143

Matrícula	Ficha
30.809	03 Verso

AV. 10 18 de junho de 1998

Por instrumento particular datado de 04 de maio de 1998, as partes de um lado a CONSTRUTORA BRIQUET LTDA, e de outro o BANCO BRADESCO S/A., já qualificados, de comum acordo resolveram aditar a escritura datada de 26 de junho de 1997, do 2º Cartório de Notas de Osasco-SP., livro 394, fls. 12/15, averbada sob nº 08 e 09 nesta matrícula, para ficar constando a prorrogação do vencimento da dívida para 30 de junho de 1998, ocasião em que deverá pagá-la acrescida dos encargos contratados na forma avençada na escritura ora aditada. As partes ratificaram os demais termos, cláusulas, condições e garantias estabelecidas na escritura já mencionada, não alteradas pela presente. Averbado por  escrevente.

Av. 11 30 de dezembro de 1998

Por escritura datada de 30 de novembro de 1998, lavrada no 2o. Tabelião de Notas de Osasco-SP., livro 420, folhas 017/018, as partes, de um lado a CONSTRUTORA BRIQUET LTDA., e de outro lado o BANCO BRADESCO S/A., já qualificados, de comum acordo resolveram aditar a escritura datada de 15 de janeiro de 1992, lavrada no 4o. Cartório de Notas de Osasco-SP., livro 310, folhas 113, aditada por escritura datada de 12 de maio de 1994, lavrada no 17o. Cartório de Notas de São Paulo-SP., livro 2.772, folhas 270, e escritura datada de 26 de junho de 1997, lavrada no 2o. Cartório de Notas de Osasco-SP., livro 394, folhas 12/15, e pelos instrumentos particulares datados de 12 de novembro de 1997 e 04 de maio de 1998, objetos do R.06, e averbações Nos. 07, 08, 09 e 10 na matrícula No. 30.809, e do R.05, e averbações Nos. 06, 07, 09 e 10 na matrícula No. 61.100, todas deste Cartório, tudo respectivamente, para ficar constando a prorrogação do vencimento da dívida, para 30 de dezembro de 1998, ocasião em que deverá ser paga acrescida dos encargos contratados, na forma avençada nas escrituras acima mencionadas. As partes ratificaram os demais termos, cláusulas, condições e garantias estabelecidas na escritura já mencionada, não alteradas ou modificadas pela presente escritura.- Averbado por  escrevente.-

continua na ficha 04

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis/www.registradores.org.br-Visualizado em:10/11/2017 12:25:05

Perito Judicial
Eng. Rodrigo Fidelis
CREA/RNP: 2606139143

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Matrícula	Ficha
30.809	04

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL
ONS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 125468

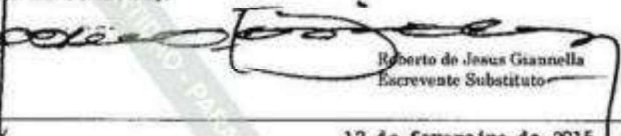
Guaruja, 27 de agosto de 2014

Av.12

27 de agosto de 2014

Conforme certidão datada de 08 de agosto de 2014, expedida pela Escrivã Diretora do 2º Ofício Cível do Foro Central de São Paulo – SP., extraída dos autos da Ação de Execução Civil, número de ordem: 0044301722013, que CLÁUDIO ANTONIO BRITO, CPF/MF. n.º 022.691.798-38, move contra CONSTRUTORA BRIQUET LTDA., CNPJ/MF. n.º 47.852.363/0001-19, fica averbada a PENHORA que recaiu sobre o imóvel objeto da presente matrícula. (valor da causa R\$239.008,43). [Prenotação n.º 348.485 de 11/08/2014].

Averbado por



Roberto de Jesus Giannella
Escrivente Substituto

Av.13

12 de fevereiro de 2015

Penhora - Conforme certidão expedida aos 04 de fevereiro de 2015, pela 3ª Vara do Trabalho de Guarujá-SP., extraída dos autos da execução trabalhista, processo n.º. 00007136920145020303, tendo como exequente o MINISTÉRIO DA FAZENDA, CNPJ/MF n.º. 00.394.460/0216-53, e como executada a CONSTRUTORA BRIQUET LTDA, CNPJ/MF n.º. 47.852.363/0001-19, fica averbada a penhora que recaiu sobre o imóvel objeto desta matrícula. Valor da causa - R\$20.673,31. [Prenotação n.º. 353.794 de 05/02/2015]

Averbado por


Roberto de Jesus Giannella
Escrivente Substituto

AV.14

30 de setembro de 2015

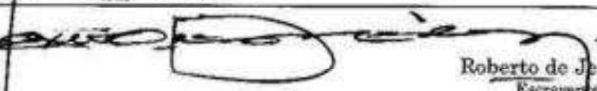
Cancelamento de Penhora - Por mandado expedido pela 3ª Vara do Trabalho de Guarujá-SP, aos 23 de setembro de 2015, nos autos da ação Execução Trabalhista (proc. n.º 00007136920145020303) que o MINISTÉRIO DA FAZENDA promove em face de CONSTRUTORA BRIQUET LTDA é feita a presente averbação para constar o cancelamento da penhora (objeto da AV.13 supra) que recaiu sobre o imóvel desta matrícula. [prenotação n.º 360387 de 28/09/2015]

continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:10/11/2017 12:25:05


Perito Judicial
 Eng. Rodrigo Fidelis
 CREA/RNP: 2606139143

Matrícula	Ficha
30.809	04
Verso	

Averbado por:  Roberto de Jesus Giannella
 Escrevente Substituto

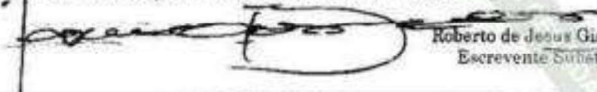
AV.15 13 de setembro de 2016

Penhora. Conforme certidão expedida pelo Juízo de Direito da 2ª. Vara e Cartório do 2º. Ofício Cível da comarca de São Paulo-SP, em 25/08/2016, extraída dos autos da ação de Execução Civil, processo nº 1018717-16.1995, requerida por EDNA FARIA ASSINI, CPF/MF nº 045.333.888-76 contra CONSTRUTORA BRIQUET LTDA, CNPJ nº 47.852.363/0001-19, e outro, fica averbada a *penhora* que recaiu sobre o imóvel desta matrícula. Valor da causa, R\$465.564,00, incluído o imóvel da matrícula nº 61.100, deste cartório. [Prenotação nº 369.843, de 25/08/2016]

Averbado por:  Roberto de Jesus Giannella
 Escrevente Substituto

AV.16 30 de outubro de 2017

Penhora - Conforme certidão datada de 11 de outubro de 2017, expedida pela 3ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP, extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº. 00217722020178260100, tendo como exequente: MARIO KAZUMASSA SHIMAO, CPF/MF nº. 184.023.628-00, e como executada: CONSTRUTORA BRIQUET LTDA, já qualificada, fica averbada a *penhora* que recaiu sobre o imóvel objeto desta matrícula. Valor da causa - R\$690.780.63 (incluído outro imóvel desta comarca. [Prenotação nº. 382.863 de 11/10/2017]

Averbado por:  Roberto de Jesus Giannella
 Escrevente Substituto

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:10/11/2017 12:25:05

Perito Judicial
 Eng.º Rodrigo Fidelis
 CREA/RNP: 2606139143

Matrícula 61.100

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá
 Dr. Gumercindo Muniz Sampaio
 Oficial Vitalício

matrícula **61100** ficha **01**

Guarujá, 09 de novembro de 1987

IMÓVEL: Um terreno formado pelos lotes nºs 16 e 17 da quadra 50, do loteamento - Jardim Acapulco, situado nesta cidade, município e comércio de Guarujá-SP, medindo 40,00 metros de frente para a Rua 26, por 50,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida de frente, encerrando a área total de 2.000,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha para o terreno, com o lote 18, pelo lado esquerdo com o lote 15 e nos fundos com os lotes nºs 06 e 07, todos da mesma quadra; estando o referido imóvel sujeito as condições restritivas impostas pelos loteadores por ocasião do registro do loteamento, Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0809-014-000.

PROPRIETÁRIA: ALAPAR SOCIEDADE CIVIL LTDA, inscrita no CGC/MF sob nº 49.327.943/-0001-12, com sede em São Paulo, Capital, à Rua Dr. Vila Nova nº 41, Vila Buarque.

REGISTRO ANTERIOR: R.1 nas matrículas nºs 61.098 e 61.099 ambas deste Cartório.

Escrivente autorizado *[Assinatura]*

Av.1 09 de novembro de 1987
 O imóvel acima descrito, possui a atual descrição em virtude de anexação, conforme Av.2 nas matrículas nºs 61098 e 61099, deste Cartório, a requerimento da proprietária acima qualificada, datado de 07 de outubro de 1987. Averbado por - - - - -
 Escrivente autorizada. *[Assinatura]*

Av.2 09 de novembro de 1987
 Pelo mesmo requerimento datado de 07 de outubro de 1987, acima mencionada, a proprietária acima qualificada, requereu a presente averbação para ficar constando que sobre o terreno acima descrito, foi construída uma residência que recebeu o nº 92 da Rua 26, com a área construída de 306,54 metros quadrados, conforme Carta de Habite-se nº 9231/81, expedida pela Prefeitura Municipal de Guarujá, em 24 de fevereiro de 1981, e a apresentação da Certidão Negativa de Débito-CND, nº 562485, série A, expedida pelo IAPAS, agência de Santos-SP, em 18 de setembro de 1987. - (valor venal/87-Cr\$471.342,34 - construção). Averbado por *[Assinatura]*
 Escrivente autorizado. *[Assinatura]*

R.03 10 de maio de 1988
 Por escritura de 14 de abril de 1988, do 7º Cartório de Notas de São Paulo, Capital, livro 4616, fls. 276, ALAPAR SOCIEDADE CIVIL LTDA., com sede em São Paulo, Capital, à Rua Cassio de Costa Vidigal, nº 70, apto. 171, inscrita no CGC/MF sob nº 49.327.943/0001-12, TRANSMITIU por PERMUTA o imóvel acima descrito à ARTHUR / CARLOS BRIQUET JUNIOR, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador do RG, nº 6.116.014/SSP-SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 011.750.028-36, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, à Rua Jose de Cristo Moreira, nº 100, apto. 82, pelo valor de Cr\$8.400.000,00 (valor venal-1988-Cr\$3.892.066,60). Registrado por - - -
 Escrivente autorizado. *[Assinatura]*

(CONTINUA NO VERSO).

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis/www.registradores.org.br-Visualizada em:10/11/2017 12:23:08

Rodrigo Fidelis
 Eng. de Telecomunicações
 Técnica em Informática
 2606139143

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO OTAVIO FIDELIS OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/06/2018 às 08:54, sob o número WJMJ18407170739. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021772-20.2017.8.26.0100 e código 46B45E7.

Perito Judicial
 Eng.º Rodrigo Fidelis
 CREA/RNP: 2606139143

102 SIMPLES

matrícula	ficha
61100	01
	verso

R.04 22 de junho de 1989
 Por Escritura de 29 de dezembro de 1988, do 7º Cartório de Notas de São Paulo-SP, livro 4644, fls. 161., ARTHUR CARLOS BRIQUET JUNIOR, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador do RG, nº 6.116.014-SSP-SP., inscrito no CPF/MF. sob nº 011.750-028-36, residente e domiciliado em São Paulo-SP., com escritório à Avenida Indiapólis, 1.745, TRANSMITIU o imóvel retro descrito à CONSTRUTORA BRIQUET LTDA., com sede em São Paulo-SP., à Avenida Indiapólis, nº 1.745, inscrita no CGC/MF. sob nº 47.652.363/0001-19, por conferência de bens para integralização de capital, pelo valor de R\$67.000,00,00 (valor venal-89 - NCZ\$17.694,74). Registrado por *[assinatura]* Escrevente autorizado.-

R.05 24 de janeiro de 1992
 Por Escritura de 15 de janeiro de 1992, do 4º Cartório de Notas de Osasco - SP., livro 310., fls. 113., a CONSTRUTORA BRIQUET LTDA., acima qualificada, DEU o imóvel objeto deste matrícula, em primeira, única e especial hipoteca sem concorrência de terceiros, ao BANCO BRADESCO S/A, com sede na Cidade de Deus, Osasco - SP., inscrito no CGC/MF. sob nº 40.746.948/0001-12, para garantia da dívida de - - - US\$214.000,00 correspondente o numerário proveniente de conversão em moeda corrente nacional, à taxa do dólar de Cr\$1.167,00 a Cr\$249.738.000,00, recursos estes captados no exterior pelo referido Banco, através da emissão de "FIXED RATE NOTES" devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil - Departamento de Capitais Estrangeiros - FIRCE, conforme manifestação daquele Órgão no FIRCE/CASIN - 91/237, de 09.12.1991; sendo que o capital ora repassado tem o seu prazo final marcado para o dia 08.01.1994, acrescido dos seguintes encargos: a) "custos de captação", a taxa de 2,658% ao ano, que serão pagos antecipadamente, no ato, da liberação dos recursos provenientes da escritura acima, e calculados sobre o período integral do empréstimo; b) "juros" de 10% ao ano; e c) "comissão de repasse" de 3,00% ao ano, pagos juntamente com os juros do item B, semestralmente, através de 04 parcelas vencíveis em 08.07.1992; 08.01.1993; 08.07.1993; e 08.01.1994 - DO PRINCIPAL - através de 01 parcela vencível em 08.01.1994 convertíveis em cruzeiros, à taxa do dólar para venda vigente no dia do pagamento. E para garantia do pagamento do principal e acessórios, a devedora emitiu e entregou ao Banco uma Nota Promissória "Pro-Solvendo", de inteiro efeito cambial, no valor de Cr\$749.214.000,00 correspondente a 300,00% do principal repassado. Sempre que em decorrência de elevação do valor da dívida, o valor da Nota Promissória ficar aquém do percentual acima mencionado, a devedora se obriga a emitir em favor do Banco, no prazo de 72 horas, contado de cada variação de taxa cambial, mediante aviso à devedora, novas Notas Promissórias por valores que, somados ao título ora emitido, mantenham a mesma percentagem de garantia inicial. As novas Notas Promissórias, a critério do Banco, deverão conter as mesmas características de que está sendo emitida. (Incluído nos valores acima o imóvel de matrícula nº 30.809, deste Cartório). Tudo na forma constante do título e demais condições. Registrado por *[assinatura]* Escrevente autorizado.-

Av.06 31 de maio de 1994
 Por escritura de 12 de maio de 1994, do 17º Cartório de Notas de São Paulo, Capital, do livro 2772, fls. 270, as partes, de um lado a CONSTRUTORA BRIQUET-LTDA, e de outro o BANCO BRADESCO S/A, todos

continua na ficha 02

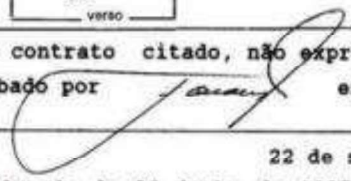
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO OTAVIO FIDELIS OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/06/2018 às 08:54, sob o número WJMU18407170739. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021772-20.2017.8.26.0100 e código 46B45E7.

Perito Judicial
Eng.º Rodrigo Fidelis
CREA/RNP: 2606139143

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ	
matrícula	ficha	Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO OFICIAL	
61.100	02	Guarujá, 31 de maio de 1994	
<p>já qualificados, de comum acordo resolveram aditar a escritura de 15 de janeiro de 1992, do 4o. Cartório de Notas de Osasco-SP, do livro 310, fls. 113, registrada sob no. 05 retro, para ficar constando que através do instrumento particular de prorrogação e aditamento, datado de 06 de janeiro de 1994, as partes prorrogaram o vencimento final da citada escritura, de 08/01/94, para 14/01/1997, em decorrência da prorrogação do vencimento final, os encargos pactuados naquela escritura, foram cobrados em 08/01/94, passando a partir desta data, a prevalecer os encargos seguintes:</p> <p>a) CUSTOS DE CAPTAÇÃO: 4,03% cobrados da seguinte forma: a.1) 1,03% que foram pagos em 14/01/1994, e calculados sobre o saldo devedor atualizado naquela data; a.2) 3,00% que serão pagos em 06 parcelas de 0,5% cada, vencíveis em 14/07/94; 14/01/95; 14/07/95; 14/01/96; 14/07/96 e 14/01/97, cada uma delas calculadas sobre o saldo devedor atualizado na data de cada pagamento. b) ENCARGOS - de 13,312% ao ano, que serão cobrados em 14/07/94; 14/01/95; 14/07/95/14/01/96, 14/07/96 e 14/01/97, calculados sobre o saldo devedor atualizado na data de cada pagamento. O principal do empréstimo deverá ser liquidado através de uma única parcela, no valor de US\$214.000,00, equivalente em 06/01/1994, a CR\$73.151.620,00, vencível em 14/01/1997, conversíveis em cruzeiros reais, a taxa de venda do dólar norte americano informada pelo Banco Central do Brasil, através do SISBACEN-BOLETIM DE COTAÇÕES PARA CONTABILIDADE-TRANSAÇÃO PTAX 800-MOEDA 220, para as operações efetuadas no dia útil imediatamente anterior ao vencimento de cada parcela. A partir de 14/01/1994, o item 1.1 da escritura original, passou a vigorar com a seguinte redação: "A captação dos recursos do exterior, seus encargos e características tais como: valor, forma de pagamento do principal e dos encargos, estão registrados no Departamento de Capitais Estrangeiros-FIRCE, no Banco Central do Brasil, conforme autorização prévia no. 63.1.93/00302, de 13/12/93. As partes ratificam todos os termos, cláusulas, e condições da escritura</p> <p style="text-align: right;">continua no verso</p>			
Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis/www.registradores.org.br-Visualizado em:10/11/2017 12:23:08			

Perito Judicial
Eng. Rodrigo Fidelis
CREA/RNP: 2606139143

matrícula	ficha
61.100	02
	verso

original e do contrato citado, não expressamente modificados pela presente. Averbado por  escrevente autorizado. JP

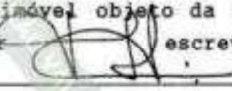

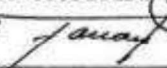
Av.08 22 de setembro de 1997.

Por escritura datada de 26 junho de 1997, lavrada no 2o. Cartório de Notas de Osasco - SP., livro 394, fls. 12/15, as partes de um lado, como devedora, a CONSTRUTORA BRIQUET LTDA., e de outro, como credor o BANCO BRADESCO S/A., todos já qualificados, de comum acordo, renegociaram a dívida que a devedora reconhece, da quantia líquida e certa de R\$1.458.412,31, já incluídos nesse valor os encargos contratados calculados até 15/04/97, relativa às seguintes operações; a) Contrato de Financiamento Imobiliário n. 502/389.247, cujo saldo devedor atualizado até de 15/04/97, pela TR (Taxa Referencial), mais 12% (doze por cento) ano ano, importou em R\$256.849,63; b) Contrato de Financiamento Imobiliário n. 502/376.719, no valor principal de R\$68.041,24, referente ao saldo vencido em 15/04/97; c) Contrato de Repasse de Recursos Captados no Exterior, n. 777/400.144, cujo saldo devedor atualizado até 15/04/97, pela TR (Taxa Referencial) mais 12% (doze por cento) ao ano, importou em R\$863.667,84; e, d) Contrato de Repasse de Recursos Captados no Exterior n. 777/400.145, cujo saldo devedor atualizado até 15/04/97, pela TR (Taxa Referencial), mais 12% (doze por cento) ao ano, importou em R\$269.853,60. A dívida ora confessada, será paga pela devedora ao credor da seguinte maneira: a) R\$200.000,00, em 26 de junho de 1997, com recursos próprios da devedora, em moeda corrente nacional, quantia da qual o credor, dá plena e geral quitação de pago e satisfeito; b) Sobre o saldo devedor, o credor concede um desconto à devedora, ficando o mesmo reduzido para R\$1.100.000,00, o qual deverá ser pago em 180 dias, a contar da data da assinatura da presente escritura, e que será acrescido da Taxa Referencial (TR), mais juros de 12% (doze por cento) ao ano, a partir da data de 15/04/97, até o dia do efetivo pagamento. No caso de extinção da Taxa Referencial (TR), a atualização monetária será calculada com base em título ou índice oficial, que venha a substituí-la e que reflita a desvalorização da

continua na ficha 03

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis/www.registradores.org.br-Visualizado em:10/11/2017 12:23:08

Perito Judicial
 Eng.º Rodrigo Fidelis
 CREA/RNP: 2606139143

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ	
Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO OFICIAL			
Matrícula	Ficha		
61.100	03	Guarujá, 22 de setembro de 1997	
<p>moeda; permanecendo em vigor todas as demais cláusulas anteriormente constituídas, não expressamente alteradas ou modificadas pela presente escritura. Na presente escritura está incluído o imóvel objeto da matrícula n. 30.809 deste Cartório.- Averbado por  escrevente. JJS</p> <p>Av.08 20 de fevereiro de 1998 Com base no Artigo 213, § 1º (parte final) da lei 6015/73, é feita a presente averbação para ficar constando que, a numeração correta do ato lançado em 22 de setembro de 1997 acima, é Av.07, e não como por engano constou da presente matrícula, a qual fica retificada quanto a este particular e ratificada em todos os demais termos e dizeres. Averbado por  Oficial Substituta. afg</p> <p>Av.09 20 de fevereiro de 1998 Por instrumento particular datado de 12 de novembro de 1997, as partes de um lado a CONSTRUTORA BRIQUET LTDA. e de outro o BANCO BRADESCO S/A., já qualificados, de comum acordo resolveram aditar a escritura datada de 26 de junho de 1997, do 2º Cartório de Notas de Osasco-SP., livro 394, fls. 12/15, averbada sob nº 07 nesta matrícula e averbada nº 08 na matrícula nº 30.809, deste Serviço Registral, para ficar constando a prorrogação do vencimento da dívida para 30 de março de 1998, ocasião em que deverá pagá-la acrescida dos encargos contratados na forma avençada na escritura ora aditada. As partes ratificam os demais termos, cláusulas, condições e garantias estabelecidas na escritura já mencionada, não alteradas pela presente. Averbado por  escrevente. afg</p> <p>Av. 10 18 de junho de 1998 Por instrumento particular datado de 04 de maio de 1998, as partes de um lado a CONSTRUTORA BRIQUET LTDA. e de outro o BANCO BRADESCO S/A., já qualificados, de comum acordo resolveram aditar a escritura datada de 26 de junho de 1997, do 2º Cartório de Notas de Osasco-SP., livro 394, fls. 12/15, averbada sob nº 07 e 09 nesta</p> <p style="text-align: right;">continua no verso</p>			

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:10/11/2017 12:23:08

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO OTAVIO FIDELIS OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/06/2018 às 08:54, sob o número WJMJ18407170739. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021772-20.2017.8.26.0100 e código 46B45E7.

Perito Judicial
Eng.º Rodrigo Fidelis
CREA/RNP: 2606139143

Matrícula	Ficha
61.100	03 Verso

matrícula, para ficar constando a prorrogação do vencimento da dívida para 30 de junho de 1998, ocasião em que deverá pagá-la acrescida dos encargos contratados na forma avençada na escritura ora aditada. As partes ratificaram os demais termos, cláusulas, condições e garantias estabelecidas na escritura já mencionada, não alteradas pela presente. Averbado por *[assinatura]* escrevente.

Av.11 30 de dezembro de 1998

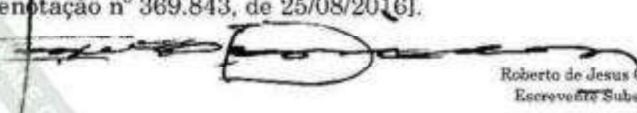
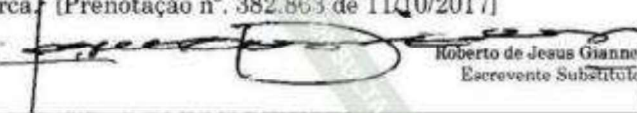
Por escritura datada de 30 de novembro de 1998, lavrada no 2o. Tabelião de Notas de Osasco-SP., livro 420, folhas 017/018, as partes, de um lado a CONSTRUTORA BRIQUET LTDA., e de outro lado o BANCO BRADESCO S/A., já qualificados, de comum acordo resolveram aditar a escritura datada de 15 de janeiro de 1992, lavrada no 4o. Cartório de Notas de Osasco-SP., livro 310, folhas 113, aditada por escritura datada de 12 de maio de 1994, lavrada no 17o. Cartório de Notas de São Paulo-SP., livro 2.772, folhas 270, e escritura datada de 26 de junho de 1997, lavrada no 2o. Cartório de Notas de Osasco-SP., livro 394, folhas 12/15, e pelos instrumentos particulares datados de 12 de novembro de 1997 e 04 de maio de 1998, objetos do R.06, e averbações Nos. 07, 08, 09 e 10 na matrícula No. 30.809, e do R.05, e averbações Nos. 06, 07, 09 e 10 na matrícula No. 61.100, todas deste Cartório, tudo respectivamente, para ficar constando a prorrogação do vencimento da dívida, para 30 de dezembro de 1998, ocasião em que deverá ser paga acrescida dos encargos contratados, na forma avençada nas escrituras acima mencionadas. As partes ratificaram os demais termos, cláusulas, condições e garantias estabelecidas na escritura já mencionada, não alteradas ou modificadas pela presente escritura.- Averbado por *[assinatura]* escrevente.-

AV.12

13 de setembro de 2016

Penhora. Conforme certidão expedida pelo Juízo de Direito da 2ª. Vara e Cartório do 2º. Ofício Cível da comarca de São Paulo-SP, em 25/08/2016, extraída dos autos da ação de Execução Civil, processo nº 1018717-16.1995, requerida por EDNA FARIA ASSINI, CPF/MF nº 045.333.888-76 contra

continua na ficha 04.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ	
Matrícula	Ficha	Bel. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA OFICIAL DESIGNADA ONS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12048-8	
61.100	4	Guarujá, 13 de setembro de 2016	
<p>CONSTRUTORA BRIQUET LTDA, CNPJ nº 47.852.363/0001-19, e outro, fica averbada a <i>penhora</i> que recaiu sobre o imóvel desta matrícula. Valor da causa, R\$465.564,00, incluído o imóvel da matrícula nº 30.809, deste cartório. [Prenotação nº 369.843, de 25/08/2016].</p> <p>Averbado por:  Roberto de Jesus Giannelli Escritor Substituto</p> <p style="text-align: right;">30 de outubro de 2017</p> <p>AV.13</p> <p>Penhora - Conforme certidão datada de 11 de outubro de 2017, expedida pela 3ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP, extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº. 00217722020178260100, tendo como exequente: MARIO KAZUMASSA SHIMAO, CPF/MF nº. 184.023.628-00, e como executada: CONSTRUTORA BRIQUET LTDA, já qualificada, fica averbada a <i>penhora</i> que recaiu sobre o imóvel objeto desta matrícula. Valor da causa - R\$690.780.63 (incluído outro imóvel desta comarca. [Prenotação nº. 382.863 de 11/10/2017]</p> <p>Averbado por:  Roberto de Jesus Giannelli Escritor Substituto</p>			

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:10/11/2017 12:23:08

Perito Judicial
Eng°. Rodrigo Fidelis
CREA/RNP: 2606139143

ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação é composto por 63 páginas todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve e assina esta última.

São Paulo-SP, 11 de junho de 2018.

Rodrigo Fidelis
Eng. de Telecomunicações
Técnico em Eletrotécnica
CONFEA-2606139143

RODRIGO OTAVIO FIDELIS OLIVEIRA
Perito Judicial Avaliador e Engenheiro
CREA/RNP: 2606139143
CPF: 218.388.728-17

Rodrigo Fidelis
Eng. de Telecomunicações
Técnico em Eletrotécnica
CONFEA-2606139143

Perito Judicial
Engº Rodrigo Fidelis
CREA/RNP: 2606139143

**EXMO(A). SR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM CENTRAL DE SÃO PAULO**

Processo: 0021772-20.2017.8.26.0100
Ação: Cumprimento Provisório de Sentença
Exequente: Mario Kazumassa Shimao
Executado: Construtora Briquet Ltda

RODRIGO OTAVIO FIDELIS OLIVEIRA, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais acima indicados, vem, respeitosamente, ante Vossa Excelência, manifestar-se conforme abaixo:

Ante decisão da fl. 151 do processo em questão, solicito que seja feito o depósito em juízo dos honorários complementares (mediante a entrega do laudo pericial nesta data), para que o levantamento dos mesmos possa ser feito após os esclarecimentos conforme termos do parágrafo 4º do artigo 465 do novo CPC.

Termos em que,
Pede e espera deferimento.

São Paulo-SP, 11 de junho de 2018.

Rodrigo Fidelis
Eng. de Telecomunicações
Técnico em Eletrotécnica
CONFEA-2606139143

RODRIGO OTAVIO FIDELIS OLIVEIRA
Perito Judicial Avaliador e Engenheiro
CREA/RNP: 2606139143
CPF: 218.388.728-17