

474
W

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

*J. Decree sobre o laudo.
São Paulo, 03/10/19.*


VANESSA RIBEIRO MATEUS
Juíza de Direito

Origem:	<i>8ª Vara Cível da Comarca da Capital - Foro Central Cível</i>
Processo:	<i>0195193-95.2010.8.26.0100</i>
Ação:	<i>Execução de Título Extrajudicial.</i>
Requerente:	<i>Banco Safra S/A.</i>
Requerido:	<i>Andorra Motorcycles Comercio de Matos Ltda. EPP.</i>
Mês de Referência:	<i>Setembro / 2.019</i>

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA,
*Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado nos
autos da Ação em epígrafe, vem mui
respeitosamente apresentar a V. Exª. o seguinte*

LAUDO

1ª) PARTE - PRELIMINARES.

1.1 - Objetivo

Deferida a Prova Pericial do processo em epígrafe, foi o signatário honrado com a sua nomeação para efetuar a perícia.

A presente perícia tem por objetivo a determinação do valor de mercado de imóvel sito à Rua Ribeiro de Lima, nº 695, salão nº 23, conforme Matrícula nº 7.308, do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo.

1.2 - Considerações Gerais.

O Laudo de Avaliação de o imóvel a seguir enumerado, calculado e particularizado, obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

- O Perito inspecionou pessoalmente o imóvel objeto do presente trabalho;
- O Perito não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação;

476

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

- As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamento de dados efetuado pelo próprio perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestada por terceiros;

- O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos *Códigos de Ética Profissional do Confea - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia*, bem como do *IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP*.

2ª) PARTE – RESUMO PROCESSUAL

2.1 – Petição inicial do processo (fls. 2/6 dos autos)

O Autor, Banco Safra S/A, tendo firmado uma Cédula de Crédito Bancário no valor original de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) em 05/2.010 com vencimento final em 10/08/2.1010 e tendo atingido esta data e ainda existindo um valor a ser quitado de R\$ 85.583,09 (oitenta e cinco mil e quinhentos e oitenta e três reais e nove centavos, entra com ação de Execução de Título Extrajudicial em face dos Réus, Andorra Motorcycles Comércio de Motos Ltda. – EPP, Chu Hsien Pin e Rodrigo Navarro Romero, em 20/10/2.010. Junta documentos, às fls. 7/60 dos autos.

2.2 – Decisão Judicial (fls. 61/62 dos autos)

Em sua r. decisão, a MM. Juíza manda citar os Réus para que efetuem o pagamento da dívida em 3 (três) dias, sob pena de penhora de bens.

2.3 – Decisão Judicial (fls. 103 dos autos)

Após várias tentativas de citação infrutíferas, o Autor oferece uma série de bens do Réu Chu Hsien Pin para arresto. Em sua decisão, a MM. Juíza indefere o pedido alegando não terem se esgotados todos os meios de localização.

2.5 – Agravo de Instrumento (fls. 105/118 dos autos)

2.6 – Embargos à Execução (fls. 313 dos autos)

Após ter sido finalmente citado, o Réu Chu Hsien Pin ingressa com Embargos à Execução em 05/08/2.016. Como conclusão, o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em seu acórdão, deu provimento aos embargos alegando excesso de penhora em função dos vários imóveis que haviam sido arrestados e sugere apenas a constrição do bem objeto deste Laudo.

2.6 – Decisão Judicial (fls. 391 dos autos)

Em decisão, a MM. Juíza defere o pedido de conversão do arresto em penhora. Manda averbar a matrícula pelo sistema ARISP, e após este feito, o depósito dos honorários deste Perito, nomeado em decisão anterior às fls. 372. Com o depósito, que o Perito fosse intimado para início dos trabalhos.

3ª) PARTE - VISTORIA E LEVANTAMENTO DE DADOS.

3.1 - Vistoria

O Perito, conforme petição juntada às fls. 84/85 dos autos, informando data e hora para vistoria, dirigiu-se em 21/8/2.019 ao imóvel sub judice, sendo possível adentrá-lo e fazer registros fotográficos.

3.2 - Situação.

Trata-se de uma sala comercial, a de nº 23, pertencente ao conjunto de salas e lojas conhecido como Condomínio Edifícios e Galeria Barão do Bom Retiro, situado à Rua Ribeiro de Lima nº 695, conforme Matrícula nº 7.308, do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo e lançamento fiscal nº 008.041.0122-1, constante da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (ambos os documentos anexados a este Laudo), pertencente ao Setor 008 e Quadra 041, completada pela Rua José Paulino e Rua Cônego Martins, integrante do 15º. Subdistrito – Bom Retiro/SP.

420
M

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como, pavimentação, passeios, guias, sarjetas, galeria de águas pluviais, rede de água potável, rede coletora de esgotos, energia elétrica, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, rede de telefonia, transportes coletivos, segurança pública, comércio e coleta de lixo.

A região geoeconômica apresenta características **comerciais**.



(Mapa ilustrativo da região do imóvel - fonte: Google Earth)

3.3 - Características Particulares.

Trata-se de imóvel composto por terreno e benfeitorias com as seguintes características:

I. Terreno:

Constituído por área de terreno, localizado em meio de quadra, com testada para a Rua Ribeiro de Lima, possuindo superfície aparentemente firme e seca, de formato regular.

O imóvel possui, segundo dados da referida Matrícula, as seguintes dimensões:

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| • Área útil: | 92,58 m ² |
| • Área comum: | 15,42 m ² |
| • Área total: | 108,00 m ² |
| • Fração ideal de terreno: | 2,4506% |

II. Benfeitorias:

O imóvel possui basicamente as seguintes disposições de cômodos e acabamentos:

- **01 (uma) sala:** esta possui piso em cimento, paredes com pintura látex sobre massa corrida, teto em estrutura metálica que serve como piso para o mezanino e esquadrias de ferro;
- **01 (um) mezanino:** piso em estrutura metálica, parede com pintura látex sobre massa corrida;
- **01 (um) banheiro:** piso em cerâmica, paredes com azulejos brancos meia barra, teto com pintura látex sobre massa corrida e esquadrias de ferro;

Importante salientar que o imóvel vem sendo utilizado como depósito de mercadorias comercializadas em loja(s) da região.

O imóvel possui uma *idade real* de 47 (quarenta e sete) anos e encontra-se com estado de conservação – “e” - “necessitando de reparos simples - edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico”. (Quadro A – do EVV/SP).

423
W

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

O padrão construtivo do imóvel deveria ser classificado segundo o estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”, como sendo “Comercial – Padrão Médio - com elevador - Limite Médio”.

4ª) PARTE - AVALIAÇÃO

4.1 - Introdução

Além da experiência profissional, o Avaliador não pôde deixar de observar as regras técnicas cabíveis em cada caso, e as recomendações das Normas Brasileiras de Avaliações de Imóveis Urbanos, elaboradas pela ABNT e pelas Normas do IBAPE/Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP.

As avaliações devem produzir valores que expressem as condições vigentes no mercado imobiliário local, ou seja, representem o real **VALOR DE MERCADO**.

Esse valor pode ser definido como o preço que o mesmo poderia alcançar quando colocado à venda em prazo razoável, tendo o comprador e vendedor pleno conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, isto é, preço obtido através de uma livre oferta de mercado, de compra e venda à vista.

Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para o julgamento dos critérios empregados e dos elementos que

pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos valores adotados.

Para a fixação do valor de mercado de um imóvel, podem ser utilizados os seguintes métodos avaliatórios:

- Método Comparativo Direto
- Método Involutivo
- Método Evolutivo
- Método da Capitalização da Renda

4.2 – Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos.

4.2.1 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Esse método segue a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos e/ou em oferta referente a transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades existentes no mercado imobiliário.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.1, define este método da seguinte forma:

“Aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”

Este método, já tradicional, foi desenvolvido pelos ilustres Engenheiros Joaquim da Rocha Medeiros Junior e José Carlos Pellegrino, que apresentaram este estudo no X Congresso Pan-Americano de Avaliações em Chicago - EUA. Posteriormente o também ilustre Engenheiro Milton Candeloro propôs complementos, que vem sendo amplamente aceitos.

A maior dificuldade quando da aplicação do Método Comparativo Direto está na obtenção de elementos similares comparáveis, para que se possa fazer o cotejo. Embora na pesquisa se procure separar apenas os semelhantes, mas sendo significativo o número de variáveis que intervém na formação do valor de mercado, na maioria dos casos há necessidade de homogeneizar estas variáveis, de modo que no confronto dos dados sejam as diferenças reduzidas ao mínimo possível.

4.2.2 – Método Involutivo

Esse método tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de vendas das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.2, define este método da seguinte forma:

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado 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 ”

4.2.3 – Método Evolutivo

Neste método a composição do valor total do bem é feita a partir do valor do terreno e das benfeitorias, considerado o custo de reprodução à época da avaliação, sendo exigido que:

- o valor do terreno seja determinado preferencialmente pelo método comparativo de dados de mercado;
- as benfeitorias sejam apropriadas pelo método de custo de reprodução.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.3, define este método da seguinte forma:

“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.”

4.2.4 – Método da Capitalização da Renda

O Método da Capitalização da Renda adota o Fluxo de Caixa como ferramenta avaliatória. Dentro da dimensão estratégica, é traçado um panorama do segmento para então descrever o empreendimento existente.

Na dimensão econômica, após a verificação do desempenho do empreendimento, é estruturado o fluxo de caixa projetado, obtendo-se assim, o valor de mercado.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.4, define este método da seguinte forma:

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

4.3 – Métodos de identificação do custo de um bem

4.3.1 – Método Comparativo Direto do Custo

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.3.1, define este método da seguinte forma:

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

4.3.2 – Método da Quantificação do Custo

A identificação do custo da reedição de benfeitorias pode ser apurada através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, o estado de conservação e a idade do bem avaliando.

Isto posto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços na obra.

As pesquisas dos custos devem ser efetuadas junto às fontes de consultas, diga-se, empresas especializadas, demonstrando as especificações dos materiais e serviços utilizados para a execução da benfeitoria.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.3.2, define este método da seguinte forma:

“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.”

437
W

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Para o caso em tela, em função principalmente da quantidade e qualidade das amostras obtidas, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado será adotado para efeito desta avaliação.

5ª) PARTE – CÁLCULOS AVALIATIVOS

5.1 – Introdução

Para atingir as finalidades da presente avaliação, foram observadas as seguintes normas:

- Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP;
- Norma para Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos – NBR 14.653-2 – ABNT;

5.2 – Valor do Imóvel

No caso presente, para determinação do valor de mercado do imóvel, empregar-se-á a **Metodologia da Inferência Estatística**, a partir de uma amostra do mercado imobiliário.

Assim, primeiramente deve-se realizar uma coleta de elementos de valor através de visitas às imobiliárias da região, de verificação de placas e de anúncios publicados nos jornais do Município.

A Inferência Estatística define como modelo de regressão, aquele utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando as diversas características influenciadoras.

Pelo conceito empregado nas Inferências Estatísticas, as variáveis são características ou atributos observáveis em uma amostra, que, em princípio, devem variar entre os elementos que a compõem.

Assim, as variáveis podem ser classificadas em:

- variável dependente: variável que se pretende explicar pelas variáveis independentes;
- variáveis independentes: variáveis que explicam e dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel objeto da avaliação.

As variáveis independentes, podem ser classificadas em quantitativas ou qualitativas.

As quantitativas são aquelas que estão associadas a uma característica que pode ser medida ou contada, podendo ser subdivididas em discretas (números inteiros) ou contínuas (valores fracionários).

As qualitativas são aquelas provenientes de uma característica de qualificação e por isso não podem ser medidas diretamente ou contadas, podendo ser subdivididas em nominal (independente,

sem relação com outras) ou ordinal (mantém relação de ordem com outras).

O comportamento do mercado imobiliário depende simultaneamente de fatores endógenos – próprios do mercado e específicos dos bens e das relações entre compradores e vendedores e de fatores exógenos – decorrentes de comportamento de outros mercados, em particular o financeiro, crises econômicas, que podem afetar o mercado imobiliário.

A investigação de modelos explicativos da formação de preços de mercado consiste em um processo analítico e interativo, que começa com o levantamento dos possíveis elementos de comparação para compor uma amostra representativa e com base neles identificar as suas principais variáveis, passando pela sua quantificação e verificação dos seus efeitos, concluindo pela interpretação e validação dos resultados.

As transformações utilizadas para linearizar o modelo de regressão devem, tanto quanto possível, refletir o comportamento do mercado, com preferência pelas transformações mais simples de variáveis, que resultem em modelo satisfatório.

5.3 – Cálculos

O valor do imóvel será dado pela expressão:

$$VI = (Au \times Vu)$$

onde:

VI = Valor do imóvel.

Au = Área útil do imóvel em m².

Vu = Valor básico unitário médio.

5.4 – Área do imóvel

Conforme já explanado anteriormente, tem-se:

$$Au = 92,58 \text{ m}^2$$

5.5 – Valor Unitário

Para sua determinação, estudou-se o comportamento dos valores de imóveis na região, em relação às seguintes variáveis independentes:

- **Variável 1: ÍNDICE FISCAL**, extraído da Planta de Valores Genéricos de Terrenos para fins de tributação, da Prefeitura Municipal de São Paulo expresso em R\$ / m².
- **Variável 2: ÁREA ÚTIL**, expressa em metros quadrados.
- **Variável 3: ÍNDICE PADRÃO DEPRECIADO**: Variável padrão construtivo depreciado, obtida pelo produto entre o Coeficiente do Padrão Construtivo do imóvel (corrige distorções relativas ao padrão e de materiais de acabamentos) e a Depreciação do imóvel (em função da idade, obsolescimento e do estado de conservação) das amostras utilizadas;
- **Variável 4: VAGAS DE GARAGEM**: Variável quantitativa que indica o número de vagas de garagem associadas ao imóvel;

Cabe salientar que foram testadas outras variáveis independentes, tais como frentes múltiplas, andar em que se encontra etc., cujos resultados não foram significativos, sendo desprezada a sua influência nos valores dos elementos pesquisados.

5.6 - Pesquisa Imobiliária

Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, obtiveram-se 13 (treze) elementos em oferta, cujos dados de análise constam juntados ao presente laudo como anexo.

5.7 - Análise Estatística

Utilizando-se de um programa de Estatística para Avaliações (SISDEA), para uma maior facilidade de cálculo organizou-se uma planilha, onde constam os dados dos elementos comparativos, isto é, os valores da variável dependente "Valor Total" - e os valores das variáveis independentes já citadas.

Para a determinação da regressão múltipla que melhor explica a variação do valor total do imóvel em função da sua área, sua localização e seu padrão depreciado, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Inferencial.

Foram pesquisados diversos modelos matemáticos de regressão, os quais foram submetidos a testes estatísticos convenientes, que permitiram a obtenção de um modelo, cuja função de regressão é do tipo:

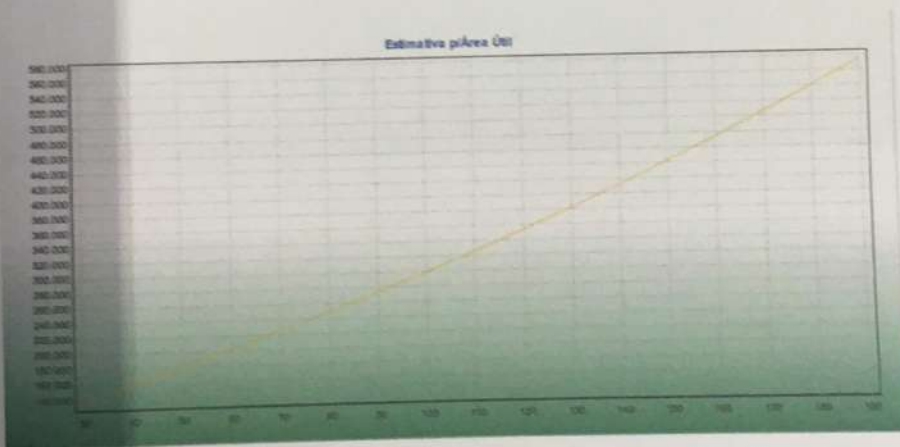
438
W

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

$$\begin{aligned} \text{Valor Total} = & e^{(+10.53636492} \\ & +0.1728478669 * \text{Área Útil}^{\frac{1}{2}} \\ & +0.303422634 * \text{Padrão Dp}^2 \\ & +4.382359571E-009 * \text{Índice Fiscal}^2 \\ & +0.1522062612 * \text{Vagas de garagem}) \end{aligned}$$

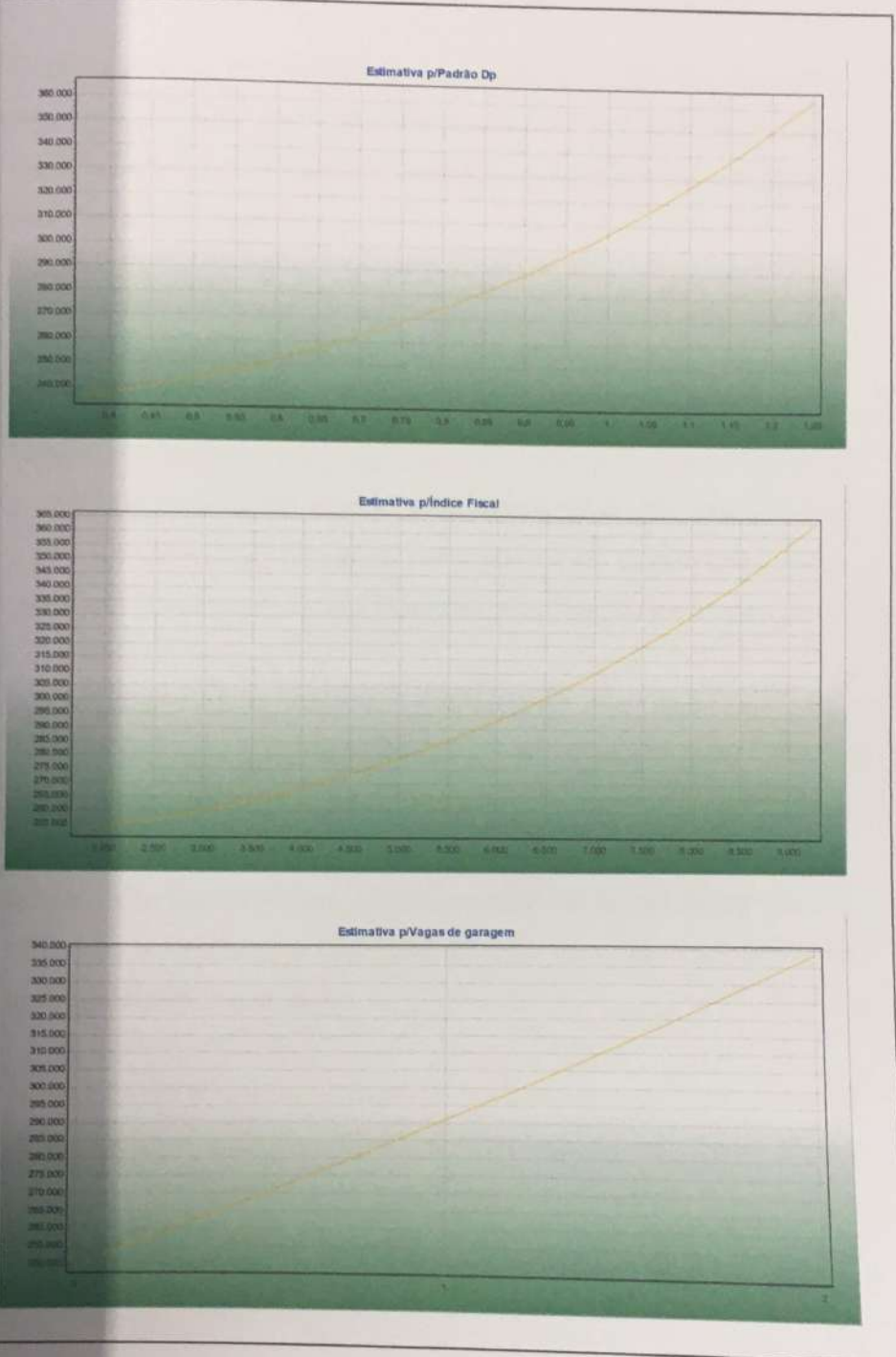
Toda a Análise Estatística é objeto de anexo do presente laudo.

A análise do modelo inferido revela ser o mesmo coerente em função das variáveis utilizadas, podendo através dela verificar a circunstância lógica, que quanto maior for a área, melhor seu padrão depreciado, melhor for sua localização, e maior for o número de vagas de garagem, o valor total do imóvel também é maior.



ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

439
W



W

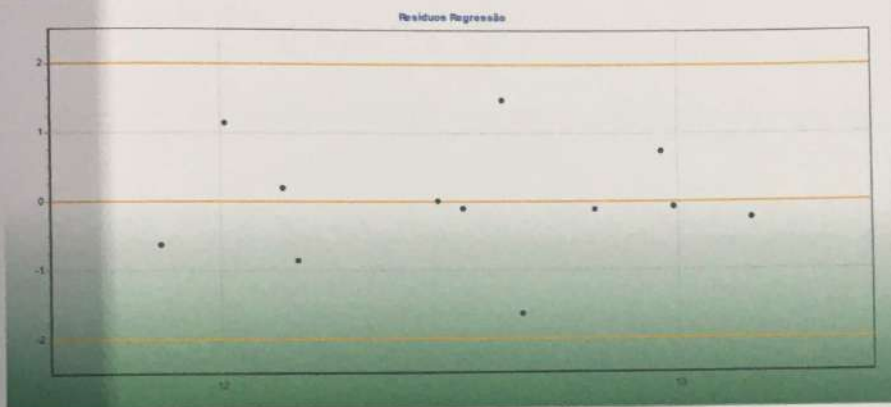
Verifica-se que o coeficiente de determinação é igual a 0.8623879, isto é, existe uma probabilidade de 86,24% da variação do valor total do imóvel em relação aos atributos considerados ser explicada pela função de regressão.

Testadas as hipóteses de que o regressores fossem nulos (isto é, que o valor encontrado fosse igual à zero), elas foram recusadas por terem significâncias inferiores aos níveis expressos pelas Normas (o regressor da Área Útil foi de 0,01, o regressor do Índice Padrão Depreciado foi de 6.37, o regressor do Índice Fiscal foi de 9.16 e o regressor da Vagas de Garagem foi de 10,00). Logo, estas variáveis podem ser aceitas como importantes para a formação do valor total do imóvel.

Testada também a Equação de Regressão como um todo, teste de hipótese procedido através da Análise de Variância, a hipótese nula foi rejeitada a um nível de significância inferior a 1%, que se traduz, alternativamente, como o risco de errar que ocorre ao ser afirmada a validade da equação inferida como interpretativa do acontecimento investigado.

Foi verificada a possível existência de dependência linear entre as variáveis independentes. Como as correlações encontradas foram inferiores ao recomendado pelas normas técnicas, rejeita-se a hipótese de multicolinearidade entre as duas variáveis independentes.

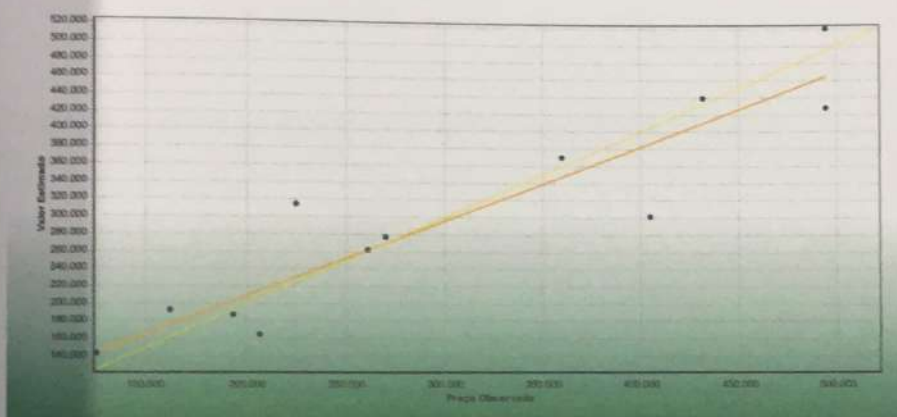
Examinados os resíduos entre os valores originais e aqueles estimados com o modelo inferido, pode ser concluído que os mesmos são razoavelmente aleatórios e sem presença de elementos discrepantes (outliers).



Também o Teste da Distância de Cook não detectou pontos influenciantes, dando confiabilidade ao modelo.



Outro ponto importante a ser analisado é que o poder de predição do modelo que deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, o qual deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.



Analisando-se este gráfico anterior e considerando todos os demais testes estatísticos realizados, conclui-se que a função de regressão encontrada reflete uma verdadeira situação de mercado para a variação do valor na região do imóvel avaliando.

5.8 - Valor Básico Unitário - Cálculo

Para se obter o valor do imóvel avaliando, dever-se-á substituir no modelo encontrado os seguintes dados:

Índice Fiscal = R\$ 4.740,00/m²

Área Útil = 92,58 m²

Índice Padrão Depreciado = 0,7299

Vagas de Garagem = 0

Substituindo-se os dados na função de regressão, tem-se:

V_u (mínimo) = R\$ 2.402,68

V_u (médio) = R\$ 2.672,38

V_u (máximo) = R\$ 2.972,37

É importante esclarecer que no modelo avaliatório já foi devidamente contemplada a influência da superestimativa dos valores em oferta.

Sendo assim, o valor final será da ordem de:

V_u = R\$ 2.672,38

5.9 - Valor do Imóvel

Portanto o valor do imóvel será obtido conforme item 5.3.

Sendo assim, tem-se:

$$VI = Au \times Vu$$

$$VI = 92,58 \times 2.672,38$$

$$VT = R\$ 247.409,25$$

Ou arredondando-se ao limite de 1% (um por cento) permitido pela norma, teremos:

R\$ 248.000,00

(Duzentos e Quarenta e Oito Mil Reais)

6ª) PARTE - COMENTÁRIOS FINAIS.

A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados e pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se perfeitamente entre os níveis de fundamentação e precisão preconizados pela Norma NBR 14.653-2 da ABNT.

7ª) PARTE - CONCLUSÃO.

TEM-SE QUE O JUSTO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA RIBEIRO DE LIMA, 591 - SALÃO Nº 23 - NO BAIRRO BOM RETIRO, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, VALOR BASE - SETEMBRO/2.019, É DE:

R\$ 248.000,00

(Duzentos e Quarenta e Oito Mil Reais)

Base: setembro/2.019

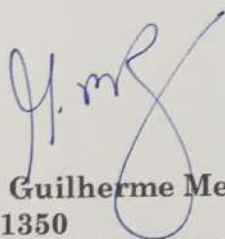
446
W

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nêbias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

8ª) PARTE - ENCERRAMENTO.

Encerra-se o presente Laudo, composto por 33 (trinta e três) folhas impressas somente no anverso, bem como as fotografias e demais documentos que fazem parte de anexos, estando todas as folhas rubricadas e esta última folha datada e assinada pelo signatário.

Santos, 2 de outubro de 2.019.



Engº Antonio Guilherme Menezes Braga
CREA 0601341350
Membro Titular do IBAPE/SP nº 1.288
Diretor do IBAPE/SP 2006/2009
Diretor do Instituto de Engenharia de SP 2017/2018

447
M

9ª) PARTE- RELAÇÃO DE ANEXOS.

I – FOTOGRAFIAS

II – PESQUISA IMOBILIÁRIA.

III – ANÁLISE ESTATÍSTICA

IV – DOCUMENTOS

N

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

448
W

ANEXO I:

FOTOGRAFIAS

R

449
W

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

FOTO 1: Vista da fachada da Galeria Barão do Bom Retiro.



FOTO2: Vista da porta de entrada do imóvel avaliando.



450
26

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

FOTO 3: Vista parcial do salão do imóvel avaliando.



FOTO 4: Idem anterior por outro ângulo.



ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

457
W

FOTO 5: Vista parcial do banheiro do imóvel avaliando.



R

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

458
W

FOTO 6: Vista parcial do mezanino do imóvel avaliando.



FOTO 7: Idem anterior por outro ângulo.



R

453
W

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

ANEXO II:

PESQUISA IMOBILIÁRIA

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Área Útil	Padrão Dp	Índice Fiscal	Vagas de ...	Valor Total
1	Rua José Paulino, 257 - 2. andar	Bom Retiro	Rebeca Imóveis	(11) 3358-1500	71,000	0,7299	9.249,00	0	270.000,00
2	Rua José Paulino, 257 - 2. andar	Bom Retiro	Rebeca Imóveis	(11) 3358-1500	102,000	0,7299	9.249,00	0	360.000,00
3	Av. Rio Branco, 736 - 6. andar	Bom Retiro	Sra. Vanessa	(11) 99885-8806	96,000	0,3672	6.313,00	1	405.000,00
4	Rua do Triunfo, 134 - 3. andar	Bom Retiro	Galvão Lar Imóveis	(11) 99485-1607	170,000	0,6778	3.776,00	0	432.000,00
5	Rua do Triunfo, 134 - 5. andar	Bom Retiro	Galvão Lar Imóveis	(11) 99485-1607	43,000	0,6778	3.776,00	0	126.000,00
6	Rua da Graça, 219 - 1. andar	Bom Retiro	Sinal Imóveis	(11) 3358-9000	63,000	0,6778	5.254,00	0	162.000,00
7	Rua Ribeiro de Lima, 332 - 1. andar	Bom Retiro	Sinal Imóveis	(11) 3358-9000	97,000	0,5416	2.403,00	2	225.000,00
8	Rua Ribeiro de Lima, 282 - 3. andar	Bom Retiro	Ljikal Imóveis	(11) 3324-7077	30,000	1,2512	2.403,00	1	193.500,00
9	Rua Ribeiro de Lima, 282 - 5. andar	Bom Retiro	Ljikal Imóveis	(11) 3324-7077	30,000	1,2512	2.403,00	1	193.500,00
10	Rua Ribeiro de Lima, 332 - 1. andar	Bom Retiro	Ljikal Imóveis	(11) 3324-7077	62,000	0,5416	2.403,00	0	207.000,00
11	Rua Silva Pinto, 199 - 6. andar	Bom Retiro	Hai Imóveis	(11) 3362-1818	190,000	0,6778	4.858,00	0	495.000,00
12	Rua General Flores, 281 - 6. andar	Bom Retiro	Hai Imóveis	(11) 3362-1818	130,000	0,6778	1.749,00	2	495.000,00
13	Rua General Flores, 290 - 3. andar	Bom Retiro	Hai Imóveis	(11) 3362-1818	70,000	1,2512	1.961,00	0	261.000,00

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

455
W

ANEXO III:

ANÁLISE ESTATÍSTICA

18

Resumo das Operações:

- Saldo de abertura: 0
- Saldo de abertura - investimentos: 0
- Saldo de abertura: 0
- Saldo de abertura - investimentos: 0

Resumo das Operações:

- Saldo de abertura: 0
- Saldo de abertura - investimentos: 0
- Saldo de abertura: 0
- Saldo de abertura - investimentos: 0

Resumo das Operações:

- 10% das unidades adquiridas entre 10/8 e 15/8
- 20% das unidades adquiridas entre 15/8 e 20/8
- 10% das unidades adquiridas entre 20/8 e 25/8

Quadro de Movimentos:

Descrição	Quantidade	Valor Unitário	Total
- Aquisição de ações	100	1,00	100,00
- Venda de ações	0	0,00	0,00
- Saldo de abertura	0	0,00	0,00
- Saldo de fechamento	100	1,00	100,00

Quadro de Movimentos - Valor

Valor Total = $100 \times 1,00 = 100,00$

Resumo das Operações - Valor

Descrição	Valor	Valor
- Aquisição de ações	100,00	100,00
- Venda de ações	0,00	0,00
- Saldo de abertura	0,00	0,00
- Saldo de fechamento	100,00	100,00

Quadro de Movimentos - Valor

- Aquisição de ações = 100,00
- Venda de ações = 0,00
- Saldo de abertura = 0,00
- Saldo de fechamento = 100,00

Resumo das Operações - Valor

- Valor Unitário
- Valor = 100,00
- Valor = 100,00
- Valor = 100,00
- Valor = 100,00
- Valor = 100,00
- Valor = 100,00
- Valor = 100,00

N

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

457
W

ANEXO IV:

DOCUMENTOS

W

458
W

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 008.041.0122-1

Local do Imóvel:
R RIBEIRO DE LIMA, 685 - A2 S23
CEP 01122-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R RIBEIRO DE LIMA, 685 - A2 S23
CEP 01122-000

Contribuinte(s):
CPF 168.669.038-07 CHU HSIEN PIN

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.283	Testada (m):	28,10
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0175
Área total (m²):	1.283		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	78	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	1.000	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1972		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	4.740,00
- da construção:	2.139,00

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

- da área incorporada:	158.534,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	73.411,00
Base de cálculo do IPTU:	231.945,00

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 2019.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 23/12/2019, em

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

Data de Emissão: 24/09/2019

Número do Documento: 2.2019.002171727-7

Solicitante: ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA (CPF 058.221.768-79)

459
W

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
 Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
 Email : ag.braga@uol.com.br

Pedido nº 1.423.724 Página nº 1
Custódia de última página

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

matrícula **7.308** data **1.-**

R.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 de São Paulo

São Paulo, 23 de agosto de 1976

O Salão nº 23, localizado no 2º andar, com entrada pela rua Ribeiro de Lima, nºs 591, 595 e 599, do Condomínio Edifícios e Galeria Barão do Bom Retiro, situado à rua José Paulino, nºs 251, 255, 257 e 261, no 15º Subdistrito - Bom Retiro, contendo a área total construída de 106,00mts.2, sendo 92,50mts.2, de área útil e 13,42mts.2, das áreas de uso e propriedade comuns do Edifício, correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,4506% no terreno do Condomínio Edifícios e Galeria Barão do Bom Retiro, já se encontra devidamente decorito e caracterizado nas inscrições de condomínio e incorporações nºs 348 e 350, deste Registro, respectivamente. Inscrito no Cadastro dos Contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 0048.041.0122.-

PROPRIETÁRIOS: ADOLFO ALBERTO LEINER, comerciante, e sua mulher SYLVIA LEINER, casados sob o regime da comunhão de bens (Cart. Ident. R.D. nºs 1.631.802 e 2.677.213 e CIO nº 032.957.098), residentes à rua Sylvio Portagal, nº 249; WELSON LEINER, desquitado, de comércio cômico, de comércio, residente à rua Sabará, nº 106, apto 12 (Cart. Ident. R.D. nº 1.237.017 e CIO nº 032.777.618); FELI CIA LEINER, que também casou, Feiga Leirner, viúva, proprietária, (Cart. Ident. R.D. nº 590.936 e CIO nº 032.740.718), residente à Alameda Loreana, nº 1.749; GISELDA LEINER, desquitada, (Cart. Ident. R.D. 2.447.159 e CIO nº 004.699.558), residente à rua Rio de Janeiro, nº 316, apto 30, todos brasileiros, domiciliados nesta Capital.-

TÍTULO ANTERIOR: 43.368, 46.526, 99.079, 99.192, 72.563, 81.937, e 81.938, deste Registro.-
 A Escrevente: *Silvia Tavares*
 O Oficial: _____
 (Assinatura do varão)

www.registradores.org.br

Registadores

1.303 1.-

Av. 1/7300 (transferência) - Conforme se vê do inscri-
ção nº 15.831, deste Registro, os proprietários deram con-
stituir hipoteca, ao Banco de Investimento BCI S.A., con-
tável matriculado, que faz parte da garantia hipotecária
constituída pelos proprietários a favor do mencionado Ban-
co, fazendo parte também dessa garantia outras unidades -
localizadas no Condomínio Edifício Galeria Barão do Bom-
Retiro, das quais, conforme se vê das averbações feitas -
sob nºs 1 e 2, respectivamente, à margem da inscrição cui-
da mencionada, já foram desligadas de garantia, o selão -
nº 103, localizada no 3º andar e os selões nºs 501 e 502,
localizadas no 5º andar, do mencionado Edifício. - São Paulo
Le 23 de agosto de 1976. A Escrivão: *Cláudia Maria Souza*
O Oficial: _____

R.2/7305 Por escritura de 13 de julho de 1976, de nú-
tas do 10º Tabelião local, (livro 1.312 - fls. 169) os --
proprietários, na qualidade de fiadores e principais paga-
dores, deram o imóvel matriculado, em hipoteca de segundo
grau, das como os imóveis matriculados sob nºs 7.303 --
7.304, 7.305, 7.306, 7.307 e 7.309, respectivamente, des-
te Registro, ao BANCO DE INVESTIMENTO BCI S.A., com séde-
santa Capital, à rua Boa Vista, nº 208, 1º andar, (CGC nº
61145577), para garantir a dívida confessada pela LANCIVER
S/A INDUSTRIA DE MALHAS, com sede nessa Capital, à rua Ri-
beiro de Lima, nº 691, (CGC nº 60841533/001), a favor do
Banco, que através do contrato particular firmado em 2 de
julho de 1976, sob o nº EM-806186-2, e referido Banco --
concedeu um empréstimo à citada Lanciver S.A. Indústria de
Malhas, no valor de CR\$ 1.014.740,00, pelo prazo de 360 -
dias, a contar da data do título, pelo empréstimo concedi-

(Continua na ficha 02) 3/A

467
W

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
 Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
 Email : ag.braga@uol.com.br

LIVRO N.º 1
REGISTRO GERAL

Pedido nº 1.423.724

Cartório no 1.º ofício de registro
 8.º CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMÓVEIS
 de São Paulo

Matrícula: 7.306 Folha: 2.º

São Paulo, 23 de agosto de 1976

Se o credor receberá de devedores, à título de correção monetária, a quantia de CR\$ 439.397,28, a qual será paga em duas parcelas no valor de CR\$ 219.698,64, cada, digo, cada uma, pagáveis nos prazos de respectivamente 150 e 160 dias a contar da data do título. - São Paulo 23 de agosto de 1976. - A Escrivente: Petita Paula Simões
 O Oficial: _____

AV. 3/ 7.306 A vista do instrumento particular de quitação de 17 de agosto de 1.977 e por autorização expressa do credor, fica em hale feito a inscrição nº 13.631 deste Registro e cancelada a averbação nº 1/ E. 7.306. São Paulo, 30 de agosto de 1.977. O Escrivente: Petita Paula Simões
 A Escrivente Autorizada: Petita Paula Simões

AV. 2/ 7.306 A vista do instrumento particular de quitação de 17 de agosto de 1.977 e por autorização expressa do credor, fica cancelado o Registro nº 2/ E. 7.306. São Paulo, 30 de agosto de 1.977. O Escrivente: Petita Paula Simões
 A Escrivente Autorizada: Petita Paula Simões

N.º 3/ 7.306 Conforme se verificou da certidão passada em 06 de agosto de 1981, pelo Cartório do 8.º Ofício Cível, desta Comarca, extraída dos autos nº 185/76, da ação de execução para cobrança de quantia de R\$ 308.973,34, requerida pelo BANCO DO ESTADO DE GUANABARA S/A, com sede na cidade de Rio de Janeiro-RJ, à Avenida Nilo Peçanha, nº 175 a Agência Central desta Capital, à Rua São Bento, nº 515, CEC nº 33-147.315, contra a firma LANQUEN S/A -INDÚSTRIA DE MALHAS, com sede nesta Capital, à Rua Conselheiro Nébias, nº 1.661 - Santa Efigênia

(continua no verso)

B/A .nl

N

7.308 Assinatura 2.-
 verso

imóvel, CCC nº 60.841.533/001, e conta de co-proprietários,
 ADELFO ALBERTO LEIRNER, industrial, e sua mulher SYLVIA LEIR-
 NER, casados pelo regime da comunhão de bens, CIRC nºs
 1.431.802 e 2.677.213, CIC nº 032.967.098, residentes à Rua
 Joser Freire, nº 58, 10ª andar, Cerqueira César e NELSON LEIR-
 NER, desquitado, industrial, CIRC nº 1.237.017, CIC nº
 532.777.638, residente à Rua Conselheiro Nébias, nº 1.661, -
 Santa Epigênia, todos brasileiros e domiciliados nesta Cap-
 ital, a metade ideal do imóvel matriculado foi penhorada na
 aludida ação, nos termos do auto de 27 de outubro de 1976, -
 tendo sido nomeado depositário do imóvel o executado ADELFO
 ALBERTO LEIRNER, - São Paulo, 03 de setembro de 1981. - O Es-
 crevante: Severino de Jesus. - O Escrivante Autori-
 zado: Guaraciaba B. P. R.

Av. 6/ 7.308 A vista do mandado judicial passado em 30 de
 julho de 1988, assinado pelo Dr. Gil Ernesto Correa Coelho, -
 Juiz de Direito de 8ª Vara Cível desta Comarca, expedido nos
 autos nº 195/76, de ação de execução requerida pela BANCA DE
 ESTADO DA GUANABARA S/A contra LARDIER S/A INDÚSTRIA DE MÁ-
 LHAS e outras, proferido ao cancelamento do registro de penho-
 ra feito sob nº 5, nesta matrícula. São Paulo, 12 de agosto
 de 1986. O Escrivante: Aguiar, D. A. D.
 Escrivante Autorizado: Guaraciaba B. P. R.

Av. 7/ 7.308 Proferido a este averbação "ex-officio", à vis-
 ta de ratificação averçada sob nº 38, em 02 de agosto de
 1979, à margem da inscrição nº 350, feita no lvs DE - de Re-
 gistro Especial deste Cartório, para constar que o selão re-
 lativo ao Condomínio Edifícios e Galeria Garçon do Bon Retiro pos-
 suía, na realidade, a área total construída de 77,81m², sendo
 65,77m² de área útil e 12,04m² nas áreas de uso e propriedade
 comuns, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,7537% no tot-
 al. (continua na ficha nº 3)

Certidão emitida pelo SREI

8

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Pedido nº 1.423.724

Página nº 2

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
7.308

folha
3.

São Paulo, 25 de agosto de 1986

rato de condomínio, e que, por equívoco, deixou de ser con-
signado na presente matrícula por ocasião da sua retificação.
São Paulo, 29 de agosto de 1986. O Escrevente:

Plênio de Azevedo - O Escrevente autorizado

AV.8/7.308. Conforme se verifica da escritura adiante men-
cionada e do aviso recibo municipal nº 003.134/86, o im-
vel matriculado passou a ser lançado, presentemente, pelo
contribuinte nº 008.041.0122-1.- São Paulo, 29 de outubro
de 1986. O Escrevente: Plênio de Azevedo
Escrevente Autorizado: Plênio de Azevedo

R.09/7.308. Por escritura de venda e compra de 03 de se-
tembro de 1986, de notas do 1º Tabelião local (Livro 2.013-
folha 236), os co-proprietários, ADOLFO ALBERTO LEIRNER, do
comércio, e sua mulher SYLVIA LEIRNER, casados sob o regime
de comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei nº --
6.515/77, CIRC nºs 1.631.802-SP e 2.677.213-SP, CIC nº --
032.967.098-00, residentes na Rua Traipu, nº 962; NELSON -/
LEIRNER, separado judicialmente, proprietário, CIRC nº --
1.237.017-SP e CIC nº 032.777.638-20, residente na Rua Fer-
nanducci, nº 144, aptº 121, e GISELA LEIRNER, separada judi-
cialmente, CIRC nº 2.447.159-SP e CIC nº 004.699.558-72, re-
sidente na Rua Rio de Janeiro, nº 316, aptº 30, todos brasileiros e domiciliados nesta Capital, transmitiram a co-proprietária, FEIGA LEIRNER, que também assina FELICIA LEIRNER, brasileira, viúva, CIRC nº 630.936-SP e CIC nº 032.740.718-20, residente e domiciliada nesta Capital, na Alameda Lorena, nº 1749, as suas 3/4 partes ideais que possuíam no imó-

* continua no verso *

Processo 7.308.	Folha 03.	
val matriculado, pelo valor de Cz\$ 142,00.- São Paulo, 29/ de outubro de 1986. O Escrevente: <u>João de Deus</u> O Escrevente Autorizado: <u>-----</u>		
R.10/7.308. Por escritura de venda e compra de 22 de / fevereiro de 1987, de notas do 27º Tabelião local (livro - 783 - folha 144), a proprietária, FELICIA LEIRNER, que tam- bém assina FELICIA LEIRNER, brasileira, viúva, CIRC número 650.936-SP e CIC nº 032.740.718-20, residente e domicilia- da nesta Capital, na Alameda Lorena, nº 1.749, transmitiu/ a BERTA WEIZMANN, brasileira, viúva, do comércio, CIRC nº/ 5.792.708-SP e CIC nº 022.687.796-15, residente e domici- liada nesta Capital, na Rua Carmo Zeccar, nº 36, o imóvel/ matriculado, pelo valor de Cz\$ 110.000,00.- São Paulo, 23/ de fevereiro de 1987. O Escrevente: <u>Mora Roda</u> O Escrevente Autorizado: <u>-----</u>		
Av. 11/7.308. Protocolo nº 431.788, em 01/07/2005. INCLUSÃO DE CPF Conforme se verifica da escritura adiante mencionada, a proprietária, BERTA WEIZMANN, está inscrita no CPF sob nº 101.576.108-96, consoante certidão expedida em 27/06/2005, pela Secretaria da Receita Federal. São Paulo, SP, 05 de julho de 2005. <u>João de Deus</u> - escrevente <u>João de Deus</u> - autorizado		
R.12/7.308. Protocolo nº 431.788, em 01/07/2005. VENDA E COMPRA. Por escritura de 23 de junho de 2005, do 7º Tabelião de Notas desta Capital (livro 5680, página 197), a proprietária, BERTA WEIZMANN, brasileira, viúva, comerciante, RG nº 5.792.708-SP, CPF nº 101.576.108-96, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua dos Bacalhoantes, 257, ap. 51, transmitiu o IMÓVEL a CHU HSIEN PEN, china, solteira, maior, do comércio, RNE nº V010.661-V, CPF nº 168.669.038-07, residente e domiciliada na ficha 641		

R

465
W

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula 7.308
Folha 04

Cartório no último página
Nº OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

São Paulo, 05 de julho de 2005

e domiciliado nesta Capital, na Rua Doutor Felix, 109, pelo valor de R\$ 22.000,00
(dois e 000 mil reais), São Paulo, SP, 05 de julho de 2005

Clara Regina Santos - escrevente

Juarez Herbert Junior - autorizado

Av-13 Protocolo nº 538.174, em 27/10/2010. AJUZAMENTO DE EXECUÇÃO
Conforme requerimento de 26 de outubro de 2010, e certidão de objeto e pé, expedida
em 21 de outubro de 2010, pelo Juízo de Direito do 8º Vara Cível do Foro Central,
desta Comarca, foi distribuída em 21/10/2010, a ação de execução de título
extrajudicial sob nº 583.00.2010.195193-5, sendo como exequente, BANCO SAFRA
S/A, CNPJ nº 58.186.789/0001-28, e como executado, o proprietário, CHU HSIEN
PIN, já qualificado, sendo atribuído à causa o valor de R\$ 85.583,09 (oitenta e cinco
mil e quinhentos e oitenta e três reais e nove centavos). São Paulo, SP, 05 de novembro
de 2010

Clara Regina Santos - escrevente

Luiz Valdir da Silva - autorizado

Av-14 Protocolo nº 554.328, em 7/6/2011. AJUZAMENTO DE EXECUÇÃO
Conforme requerimento a seguir mencionado e certidão de objeto e pé expedida em 28
de janeiro de 2011 pelo Juízo de Direito da 16ª Vara Cível do Foro Central desta
Comarca, foi distribuída em 11/01/2011, a ação de execução de título extrajudicial sob
nº 583.00.2011.102306-4, sendo como exequente, ELITE BRASILE INTELIGÊNCIA
IMOBILIÁRIA S/A, CNPJ nº 09.451.959/0001-18, e como executado, o proprietário,
CHU HSIEN PIN, já qualificado, sendo atribuído à causa o valor de R\$ 93.625,00
(noventa e três mil e noventa e cinco reais e cinco centavos). São Paulo, SP, 14 de junho de
2011

Clara Regina Santos - escrevente

Silvia de Camargo - autorizado

Av-15 Protocolo nº 554.328, em 7/6/2011. AJUZAMENTO DE EXECUÇÃO
Conforme requerimento de 02 de março de 2011 e certidão de objeto e pé expedida em
22 de fevereiro de 2011 pelo Juízo de Direito da 14ª Vara Cível do Foro Central desta
Comarca, foi distribuída em 16/02/2011, a ação de execução de título extrajudicial sob
Continua no verso.

N

ALBUVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 7.308	folha 04
--------------------	-------------

Nº 583.00.2011.114088-2, tendo como executante, ELITE SERVIÇOS DE EXECUÇÃO, o proprietário, CHU HSIEN PIN, CNPJ nº 10.393.774/0001-83, e como valor de R\$ 50.001,57 (cinquenta mil e um real e cinquenta e sete centavos). São Paulo, SP, 14 de junho de 2011.

Dagias J'ara - autorizado

[Assinatura]
 Silas de Camargo - autorizado

B-16. Protocolo nº 372.653, em 01/03/2012. ARRESTO. Conforme certidão expedida em 17 de fevereiro de 2012, pelo Juiz de Direito da 8ª Vara Cível do Foro Central, desta Comarca, extraída dos autos nº 583.00.2010.195193-5, da ação de Execução de Título Extrajudicial, em que figura como requerente, BANCO SAFRA S/A, em face de ANDORRA MOTORCYCLES COMERCIO DE MOTOS LTDA. EP, e do proprietário, CHU HSIEN PIN, já qualificado, o IMÓVEL foi ARRESTADO, sendo atribuído à causa o valor de R\$ 85.583,09 (oitenta e cinco mil quinhentos e oitenta e três reais e nove centavos); o arresto envolveu também os imóveis matriculados sob nºs 7.307, 7.309, 7.448 e 43.177. São Paulo, SP, 07 de março de 2012.

Maria Rosalinda Rodrigues Pereira - inscricante

[Assinatura]
 Enina Andrade de Oliveira - autorizada

As-17 Protocolo nº 670.460, em 06/03/2017. PENHORA. Conforme certidão, enviada por meio eletrônico, em 05 de março de 2017, sob protocolo FID000154621, o IMÓVEL foi PENHORADO, em 12 de fevereiro de 2017, nos autos de execução civil nº 1061006-82.2013.8.25.0100, da 2ª Vara Cível do Foro Central, desta Comarca, que tem como executante, ALEXANDRE ABRAHAM, CPF nº 151.851.368-25, como executado, ANDORRA MOTORCYCLES COMERCIO DE MOTOS LTDA - ME, CNPJ nº 09.798.868/0001-14; RODRIGO NAVARRO ROMERO, CPF nº 272.669.208-78, e o proprietário, CHU HSIEN PIN, CPF nº 168.669.038-07, como valor da dívida, R\$ 1.692.059,82 (um milhão seiscentos e noventa e dois mil e cinquenta e nove reais e oitenta e dois centavos); e como depositário, o Proprietário. A penhora também envolveu o imóvel da matrícula nº 102.335, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, e os imóveis das matrículas nºs 7.307, 7.309, 7.448 e 43.177 a 43.179, desta Serventia. São Paulo, SP, 31 de março de 2017. Analisado e editado por Lindele Socini Igreja Pires - inscricante.

Continua na folha 05

Certidão emitida pelo SREI

18

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

467
W

Registro Nº 2
REGISTRO GERAL

Pedido nº 1.123.724

7.308 05

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

São Paulo, 31 de março de 2017

Agente C. L. S. - assinado

Av-18. Protocolo nº 697.932, em 06/02/2018. PENHORA. Conforme certidão, enviada por meio eletrônico, em 06 de fevereiro de 2018, sob protocolo F1800197425, o IMÓVEL foi PENHORADO, em 03 de abril de 2017, nos autos da ação de execução que tem como executantes: DOMICIANO FLAVIO DOS SANTOS ROSSI, CPF nº 521.061.766-15; CLAUDIA REGINA DOS SANTOS ROSSI, CPF nº 161.273.048-44 e ADRIANA HELENA DOS SANTOS ROSSI PICANCO, CPF nº 014.916.307-01, como executado: CHUHSIEN PIN, CPF nº 168.869.038-07, como valor da dívida, R\$ 1.707.644,32 (um milhão setecentos e sete mil secentos e quarenta e quatro reais e duas centavos), e como depositário: Chuhsien Pin. A penhora envolve também o imóvel da matrícula nº 162.335, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, e os imóveis das matrículas nºs 7.307, 7.309 e 7.448, desta Serventia, São Paulo, SP, 05 de março de 2018. Analisado por Ruth Rodrigues Muzulini - escrevente e confissão por Domini Iglesias de Carvalho - assinada

Ruth Rodrigues Muzulini

regisradores
Certidão emitida pelo SIREI
www.registradores.org.br

N