

Edson Carlos do Nascimento
Avaliações e Perícias Judiciais

Exma. Sra. Dra. JUIZA DE DIREITO DA 15.ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO

REF.: **AUTOS N° 1005807-85.2017.8.26.0002**
ASSUNTO: **Espécies de Títulos de Crédito**
REQUERENTE: **Banco Bradesco S/A**
REQUERIDO: **Marcio Ribeiro Martins e outros**

EDSON CARLOS DO NASCIMENTO, nomeado perito nos autos da ação em referência, após estudo dos autos, análises, diligências, pesquisas e vistoria, vem, respeitosamente, perante a V. Exa., apresentar o seguinte:

LAUDO PERICIAL

Rua Catulo da Paixão Cearense, 566 – Saúde – São Paulo – SP – CEP 04145-011
Telefone: 11 98266 3412
e-mail: enascimento.consultor@uol.com.br



1. PRELIMINARES

O presente trabalho trata ação de “Espécies de Títulos de Crédito”, em que o requerente, Banco Bradesco S/A, ingressou contra Marcio Ribeiro Martins e outros, tendo como objeto de penhora, conforme decisão às fls. 187/188, o “imóvel/apartamento” apto nº162 – 16º andar - Ed. Grand Phoenix, conforme matrícula de nº 335.798 do 11º RGI da cidade de São Paulo, apresentada às fls. 171/182, no qual é objeto desta ação.

2. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho visa atender à R. determinação às fls. 217 dos autos (Decisão), qual seja: “Para **avaliação do imóvel penhorado** nomeio o Perito Edson Nascimento...”



3. OBJETO

Trata do “apartamento” de nº 162 da Torre A, no qual é integrante do Condomínio Chácara Alto da Boa Vista.

4. ASSISTENTES TÉCNICOS/QUESITOS

Ambas as partes não se manifestaram quanto a indicação de assistentes técnicos, como também não se manifestaram sobre os quesitos.

5. VISTORIA

Conforme intimações, de acordo com o Art. 431-A do CPC, as partes tomaram ciência da vistoria ao imóvel em questão, realizada em 06 de novembro de 2019.

A diligência pericial foi recebida pela equipe da portaria com a condução do Sr. Diomério Oliveira da Silva (encarregado de portaria), que nos auxiliou a contatar o apartamento de nº 162 (Ed. Grand Phoenix), onde quem nos atendeu por interfone foi o

Rua Catulo da Paixão Cearense, 566 – Saúde – São Paulo – SP – CEP 04145-011

Telefone: 11 98266 3412

e-mail: enascimento.consultor@uol.com.br



sr. **Gabriel Ribeiro Martins**, este nos informou que era filho do requerido e que **não tinha conhecimento sobre nossa vistoria pericial**, assim **não permitiu a entrada no apartamento** desta lide.

Pela parte do requerido não houve acompanhamento.

Apesar da negativa a vistoria interna, este perito seguiu conforme:



Onde cita:

8.4. Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

Rua Catulo da Paixão Cearense, 566 – Saúde – São Paulo – SP – CEP 04145-011

Telefone: 11 98266 3412

e-mail: enascimento.consultor@uol.com.br

Edson Carlos do Nascimento
Avaliações e Perícias Judiciais

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

Assim este perito, devido a tipicidade deste imóvel e visando a continuidade da missão a lhe confiada, seguiu com suas investigações, cumprindo as orientações do item 8.4 (Norma para avaliação de imóveis urbanos-IBAPE/SP:2011).

Informo que colhemos informações adicionais sobre o condomínio, com a cooperação do Sr. Diomério Oliveira da Silva (encarregado de portaria).

6. Localização

O imóvel apartamento de nº 162, Torre A, do edifício Grand Phoenix, integrante do condomínio Chácara Alto da Boa Vista, tem **sua portaria à rua Borba Gato nº 331**, sendo a área do condomínio contígua à rua Osmar Cardoso, rua Darwin, rua Dr. Javert de Andrade e rua Caetano Toschi e praças Manoel Filizola de Albuquerque e Guilherme Quandt de Oliveira, no subdistrito de Santo Amaro.

Rua Catulo da Paixão Cearense, 566 – Saúde – São Paulo – SP – CEP 04145-011

Telefone: 11 98266 3412

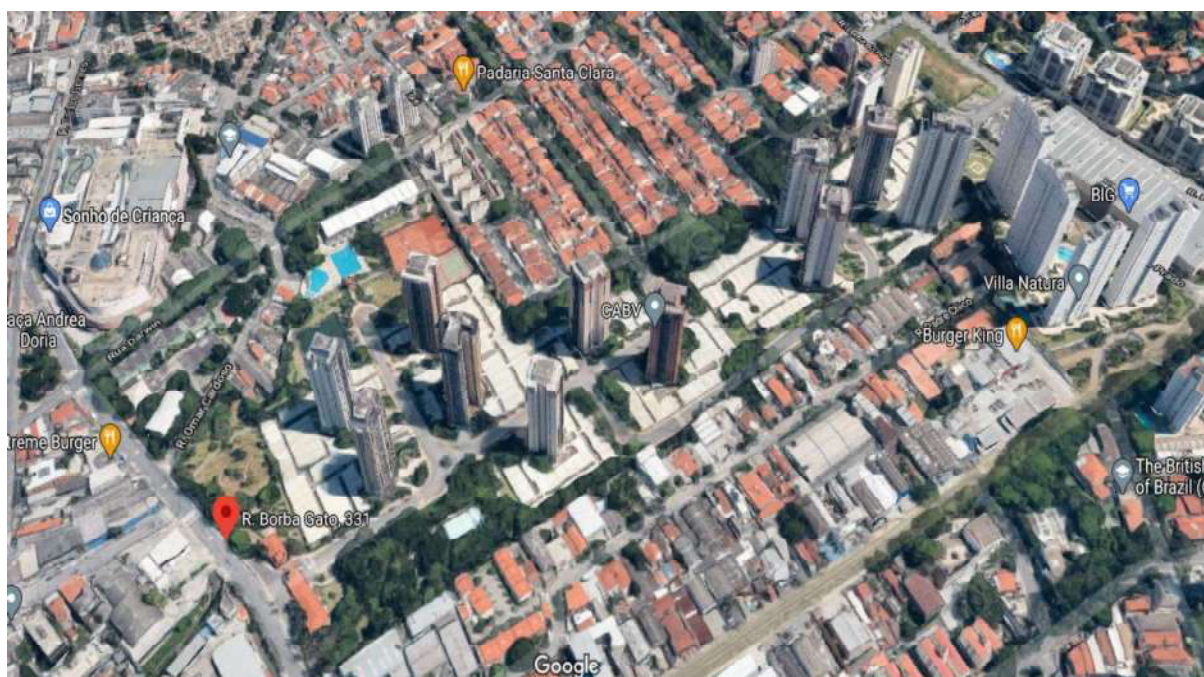
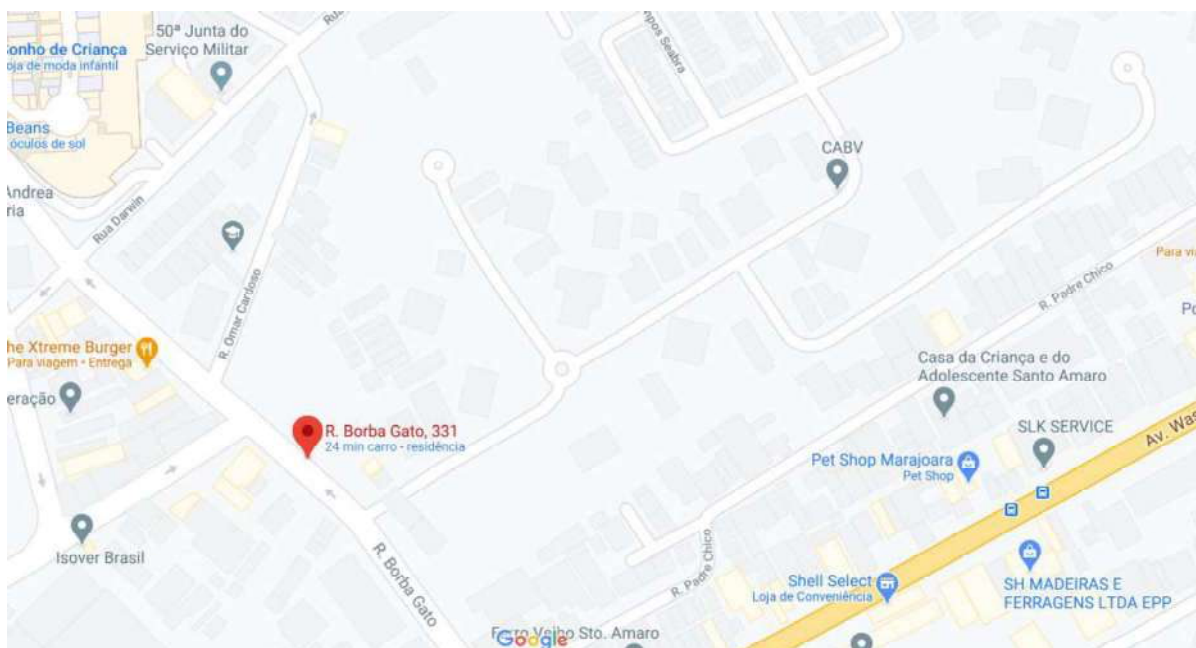
e-mail: enascimento.consultor@uol.com.br



Edson Carlos do Nascimento
Avaliações e Perícias Judiciais

O imóvel em questão, trata-se de um apartamento, em área de uso misto (residencial/comercial).

Em região totalmente urbana.



Rua Catulo da Paixão Cearense, 566 – Saúde – São Paulo – SP – CEP 04145-011

Telefone: 11 98266 3412

e-mail: enascimento.consultor@uol.com.br

7. Edificações

O apartamento constitui em uma unidade autônoma de uso habitacional.

Possui área privativa de 183,15m² e área comum de 194, 87m², sendo que nesta área comum está incluso 04 vagas de garagem, perfazendo área total de 378,02 m²

O condomínio compõe-se de 11 blocos, sendo projetos diferenciados e exclusivos para cada edifício

8. Relatório Fotográfico

Para ilustrar o presente trabalho, segue as fotografias com as respectivas legendas, extraídas durante a vistoria.



Edson Carlos do Nascimento
Avaliações e Perícias Judiciais



FOTO 01 – Fachada do condomínio.



FOTO 02 – Entrada/Guarita do condomínio

Rua Catulo da Paixão Cearense, 566 – Saúde – São Paulo – SP – CEP 04145-011
 Telefone: 11 98266 3412
 e-mail: enascimento.consultor@uol.com.br



FOTO 03 – Vista portão.



FOTO 04 – Detalhe da portaria.

Rua Catulo da Paixão Cearense, 566 – Saúde – São Paulo – SP – CEP 04145-011
Telefone: 11 98266 3412
e-mail: enascimento.consultor@uol.com.br

Edson Carlos do Nascimento
Avaliações e Perícias Judiciais

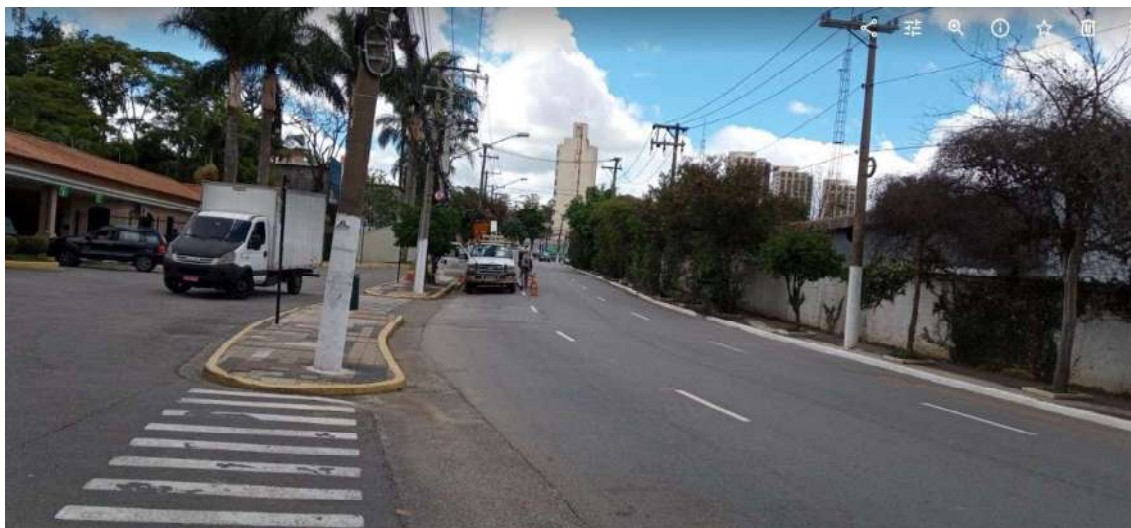


FOTO 05 – Via de acesso (Rua Borba Gato).

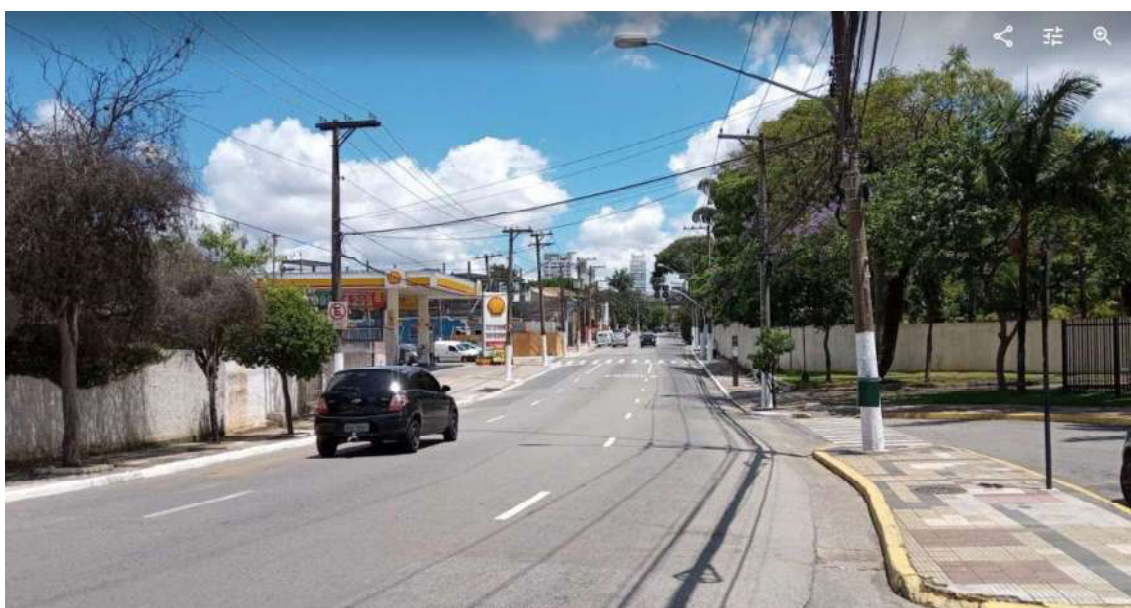


FOTO 06 – Via de acesso (outro sentido).

Rua Catulo da Paixão Cearense, 566 – Saúde – São Paulo – SP – CEP 04145-011
 Telefone: 11 98266 3412
 e-mail: enascimento.consultor@uol.com.br

Edson Carlos do Nascimento
Avaliações e Perícias Judiciais



FOTO 07 – Vista de dentro do condomínio, da portaria.



FOTO 08 – Vista de edifícios, pela portaria.

Rua Catulo da Paixão Cearense, 566 – Saúde – São Paulo – SP – CEP 04145-011
Telefone: 11 98266 3412
e-mail: enascimento.consultor@uol.com.br

Edson Carlos do Nascimento
Avaliações e Perícias Judiciais



FOTO 09 – Vista de edifícios do condomínio.



FOTO 10 – Vista de edifícios do condomínio.

Rua Catulo da Paixão Cearense, 566 – Saúde – São Paulo – SP – CEP 04145-011
 Telefone: 11 98266 3412
 e-mail: enascimento.consultor@uol.com.br

9. CONCLUSÃO

Conforme Memorial de cálculo em anexo, segue abaixo o **Resultado da Avaliação:**

Área real privativa: **183,150 m²**

Área comum: **194,868 m²**

Área total: **378,018m²**

Fração ideal: **1,7569%** no terreno ocupado pela Torre A

Fração ideal: **0,1646%** no terreno condominial

Pertencem ao imóvel avaliando: 04 vagas indeterminadas na garagem coletiva coberta, localizada no nível térreo do conjunto (04 automóveis de passeio)

Método(s) utilizado(s): Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por Tratamento de Fatores (NBR 14.653-2)

Valor médio de mercado do bem:

R\$ 1.580.000,00 (Um milhão, quinhentos e oitenta mil reais)

Classificação quanto à liquidez: Baixa^[1]

[1] Liquidez Baixa: Quando se presume que a venda se concretizará em prazo superior a um ano.

Valor do Imóvel de Liquidação Forçada, sendo este o valor a adotar nesta lide:

R\$ 1.185.000,00 (Um milhão, cento e oitenta e cinco mil reais)



10. ENCERRAMENTO

Constam do presente Laudo Pericial 14 (quatorze) folhas digitadas/impressas no anverso, as anteriores rubricadas e esta última devidamente datada e assinada e um Anexo denominado “Anexo 1 – Memória de Cálculo de Avaliação de Imóvel” com 42 folhas (capa 01 fls + 41 fls de cálculo).

São Paulo, 19 de novembro de 2020.

eng. Edson Carlos do Nascimento

Perito Judicial
CREA-SP 5060253016/D

Anexo 01

Memória de Cálculo de Avaliação de Imóvel

Conforme diretrizes estabelecidas pelas
NBR 14653-1/2001 e 14653-2/2004, Normas Técnicas de
Avaliação de Bens

Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel situado na Rua Borba Gato, nº 331 – Apto nº 162 – 16º andar – Torre A – Edifício Grand Phoenix – Empreendimento Chácara Alto da Boa Vista – Bairro Santo Amaro - Município de São Paulo – Estado de São Paulo.



Finalidade: Penhora

Solicitante: TJSP

Data de referência: novembro de 2020

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Objeto: **Apartamento - Imóvel Urbano**

Solicitante: **TJSP**

Objetivo: **Determinação do Valor de Mercado e Liquidação Forçada**

Endereço completo do imóvel avaliando:

Cidade: **São Paulo -SP**

CEP: **04747-030**

End.: **Rua Borba Gato, nº 331 – Apto 162, 16º Andar, Torre A, Edifício Grand Phoenix – Chácara Alto da Boa Vista – Bairro Santo Amaro**

Coordenadas: **-23.657222, -46.699194**

Área real privativa: **183,150 m²**

Área comum: **194,868 m²**

Área total: **378,018m²**

Fração ideal: **1,7569% no terreno ocupado pela Torre A**

Fração ideal: **0,1646% no terreno condominial**

Pertencem ao imóvel avaliando: **04 vagas indeterminadas na garagem coletiva coberta, localizada no nível térreo do conjunto (04 automóveis de passeio)**

Método(s) utilizado(s): **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por Tratamento de Fatores (NBR 14.653-2)**

Resultado da avaliação:

Valor médio de mercado do bem:

R\$ 1.580.000,00 (Um milhão, quinhentos e oitenta mil reais)

Classificação quanto à liquidez: **Baixa^[1]**

[1] Liquidez Baixa: Quando se presume que a venda se concretizará em prazo superior a um ano.

Valor de Liquidação Forçada: R\$ 1.185.000,00 (Um milhão, cento e oitenta e cinco mil reais)

São Paulo, 18 de novembro de 2020



Edson Carlos do Nascimento

Engenheiro Civil
CREA 5060253016

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

1	SOLICITANTE	5
2	PROPRIETÁRIO(S).....	5
3	FINALIDADE	5
4	OBJETIVO	5
5	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	5
6	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
7	CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	10
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	15
9	MÉTODOS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS.....	16
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.....	18
11	DADOS UTILIZADOS	18
12	RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	18
13	ENCERRAMENTO	19
14	ANEXO 01 – Elementos Comparativos e Planilha de Cálculo	20
15	ANEXO 02 – Documentação do Imóvel Avaliando	31

1 SOLICITANTE

TJSP

2 PROPRIETÁRIO(S) / REQUERIDOS

Marcio Ribeiro Martins e outros

3 FINALIDADE

Penhora

4 OBJETIVO

Avaliação do imóvel em estudo, determinando o seu valor de mercado mediante as aplicações da NBR 14653 – Avaliação de bens / imóveis – Parte 1 e Parte 2 vigentes até esta data, apresentando os resultados através do presente Laudo Técnico e o Preço de Liquidação Forçada, ou seja, quantia auferível pelo bem na hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

5 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

5.1 Foi disponibilizada pela Solicitante a Matrícula referente ao imóvel avaliando de nº 335.798, 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Estado de São Paulo, com a Certidão emitida em 15 de maio de 2017, a mesma segue devidamente no Anexo 02.

5.2 Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado.

5.3 Ressalta-se, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o valor de locação de um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

5.4 Declaro que essa avaliação é totalmente independente e não possui envolvimento algum dos signatários e deste perito que realizou a sua elaboração.

6 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

6.1 ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

- Endereço: Rua Borba Gato, nº 331 – apto 162 – 16º andar – Torre A – Edifício Grand Phoenix – Chácara Alto da Boa Vista – Bairro Santo Amaro;
- Cidade – Estado: São Paulo – SP;
- Densidade de ocupação: Alta;
- Categoria de uso predominante: Residencial multifamiliar;
- Acessibilidade: Boa;
- Principais vias de acesso da região: Av: Washington Luís e Marginal Pinheiros;
- Transporte público: Linhas de ônibus a 20 m do condomínio do imóvel avaliando, na própria Rua Borba Gato.

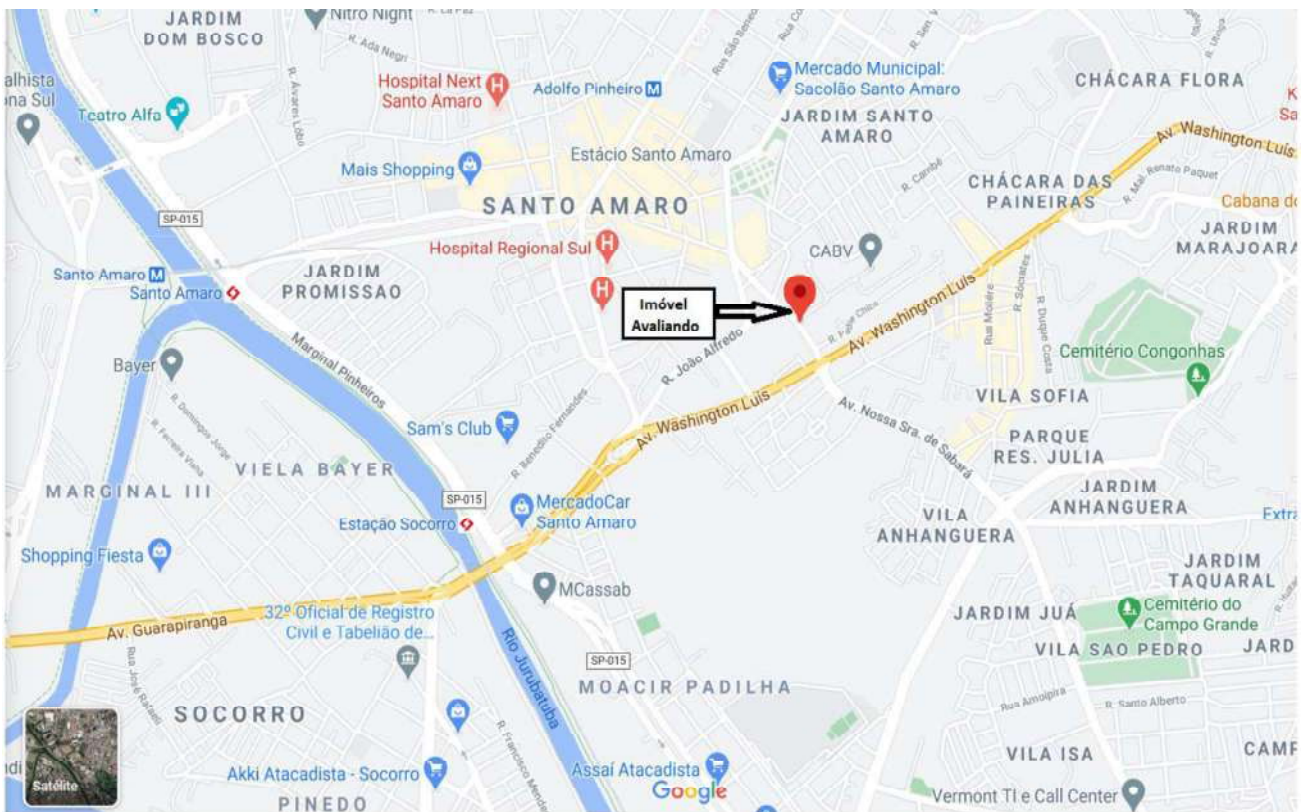


Figura 1 – Mapa de localização em São Paulo – Fonte: Sie Google Maps

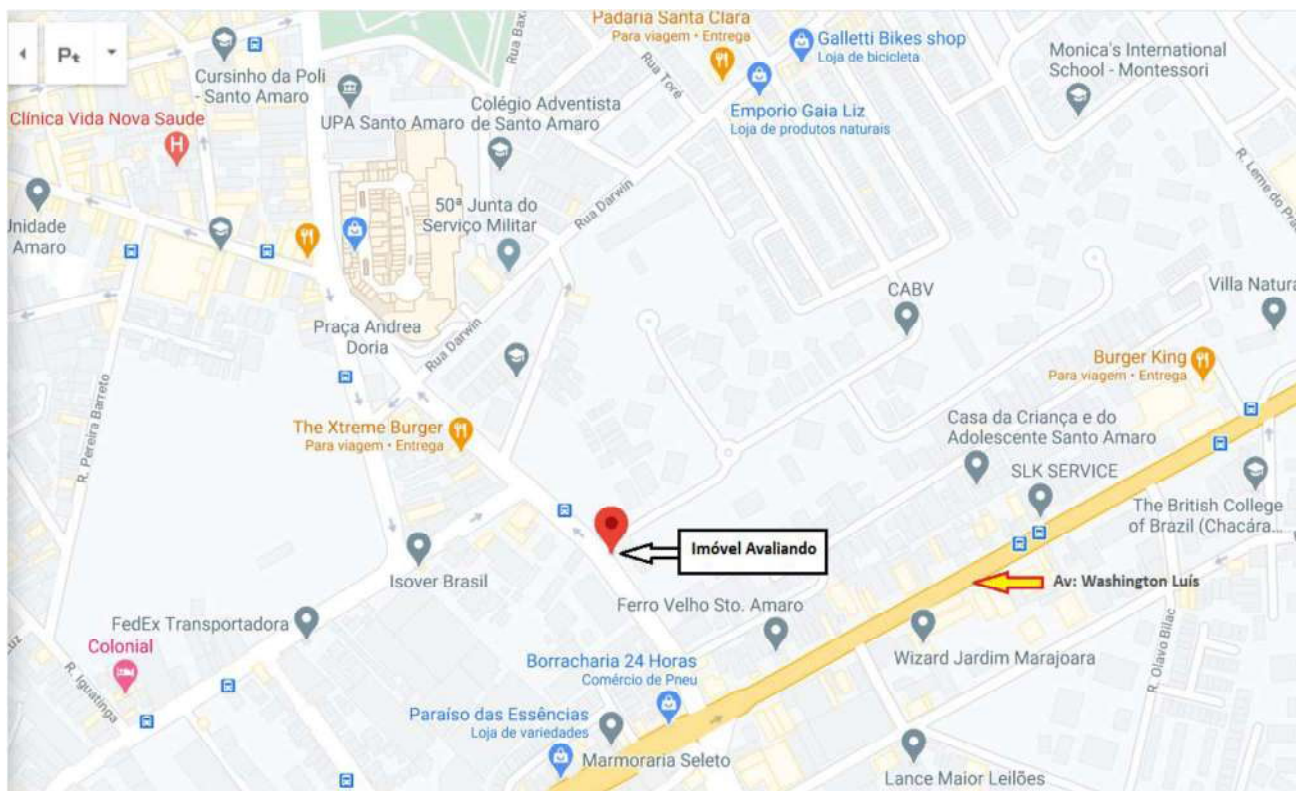


Figura 2 – Mapa de localização no bairro – Fonte: Site Google Maps



Figura 3 – Vista aérea – Fonte: Google Earth

6.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

- Ocupação da região: Heterogênea;
 - Ocupação residencial: Alto padrão;
 - Ocupação industrial: Existente;
 - Ocupação comercial: Existente.
-

- Distância da Chácara Alto da Boa vista para a Av.: Washington Luís: 230 m;
 - Distância da Chácara Alto da Boa vista para a Marginal Pinheiros: 1,6 km.
-

- Melhoramentos Públicos: Rede de água, rede de esgoto sanitário, rede de esgotamento de água pluviais, rede de gás canalizado, rede de telefonia, rede de cabeamento para comunicação e transmissão de dados, rede de energia elétrica, iluminação pública, vias pavimentadas, guias e sarjetas e coleta de lixo.
-

- Atividades existentes em um raio de 500 m: Residencial, comercial e industrial.
-

- Pontos de destaque: Metrô Adolfo Pinheiro, Sam's Club, São Paulo Golf Club e UNIFES Campus Santo Amaro.



Figura 4 – Distância da Rua Borba Gato, nº 331 para a Marginal Pinheiros (aproximadamente 1,6 km) – Fonte: Site Google Maps

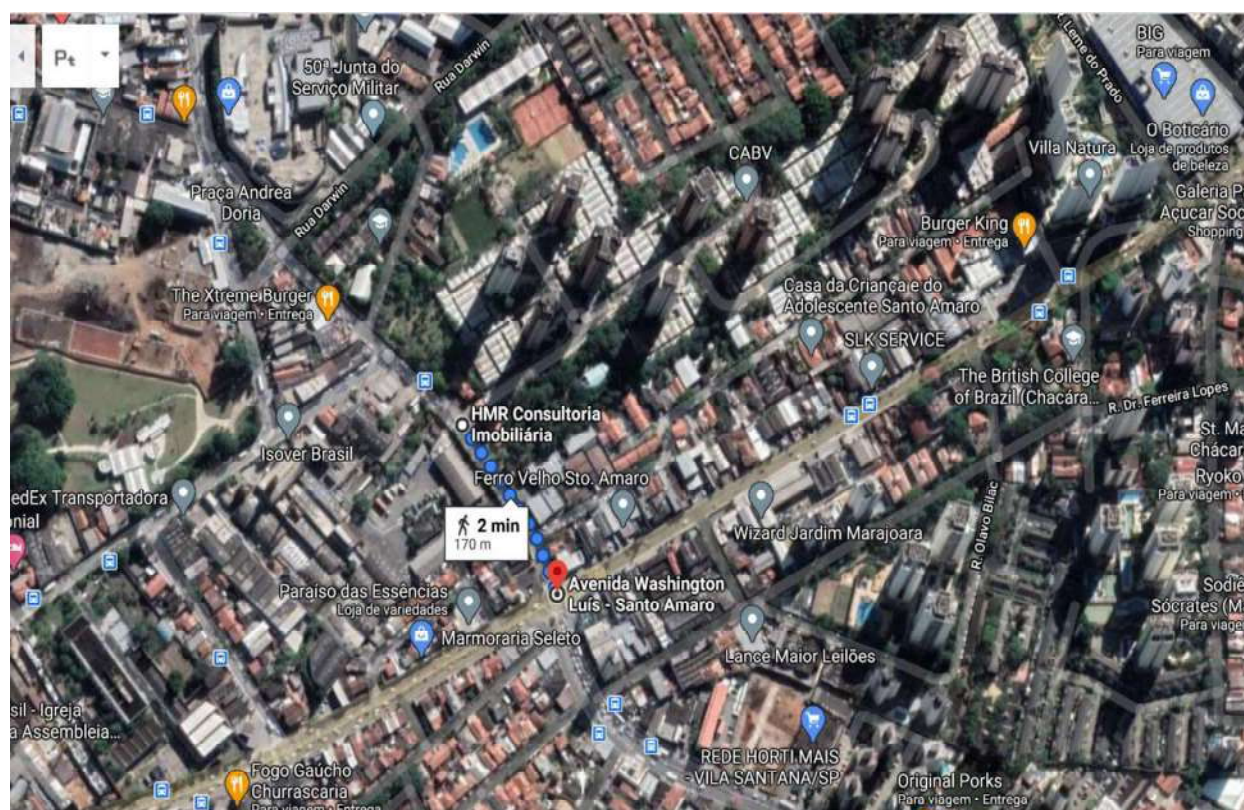


Figura 5 – Distância da Rua Borba Gato, nº 331 para a Av: Washington Luís (aproximadamente 170 m) – Fonte: Site Google Maps

6.3 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Complementar 16.402/16, o imóvel em estudo está inserido em uma Zona Mista – ZM, conforme mapa abaixo:

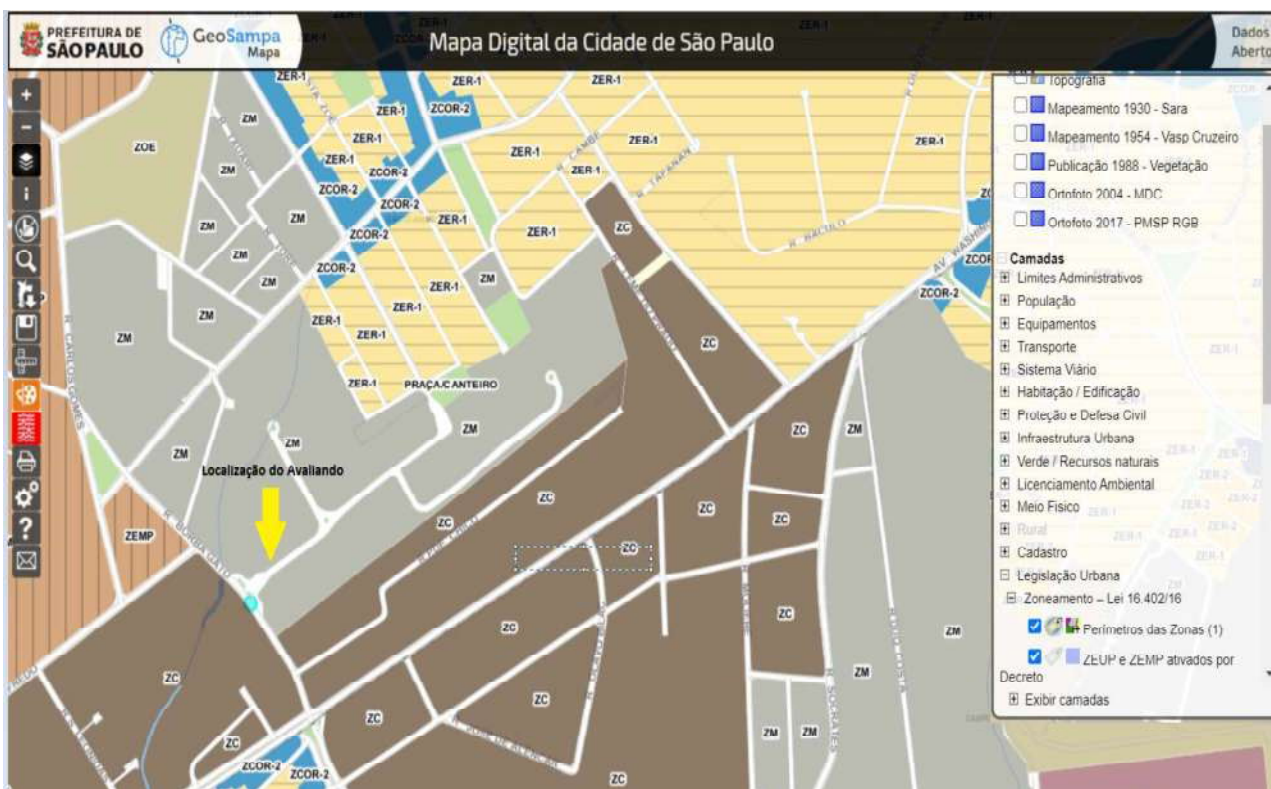


Figura 6 – Mapa de Zoneamento – Fonte: Prefeitura de São Paulo – GeoSampa Mapa

7 CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

7.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno onde estão estabelecidas as construções da Chácara Alto da Boa Vista possui as seguintes características:

- Frente: Aproximadamente 178 m de frente para a Rua Borba Gato, através de estimativa realizada pelo Google Earth;
- O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 6.2 Melhoramentos Públicos;
- Acesso: Rua Borba Gato;
- Topografia: Plana;



Figura 7 – Identificação do Condomínio do imóvel avaliando

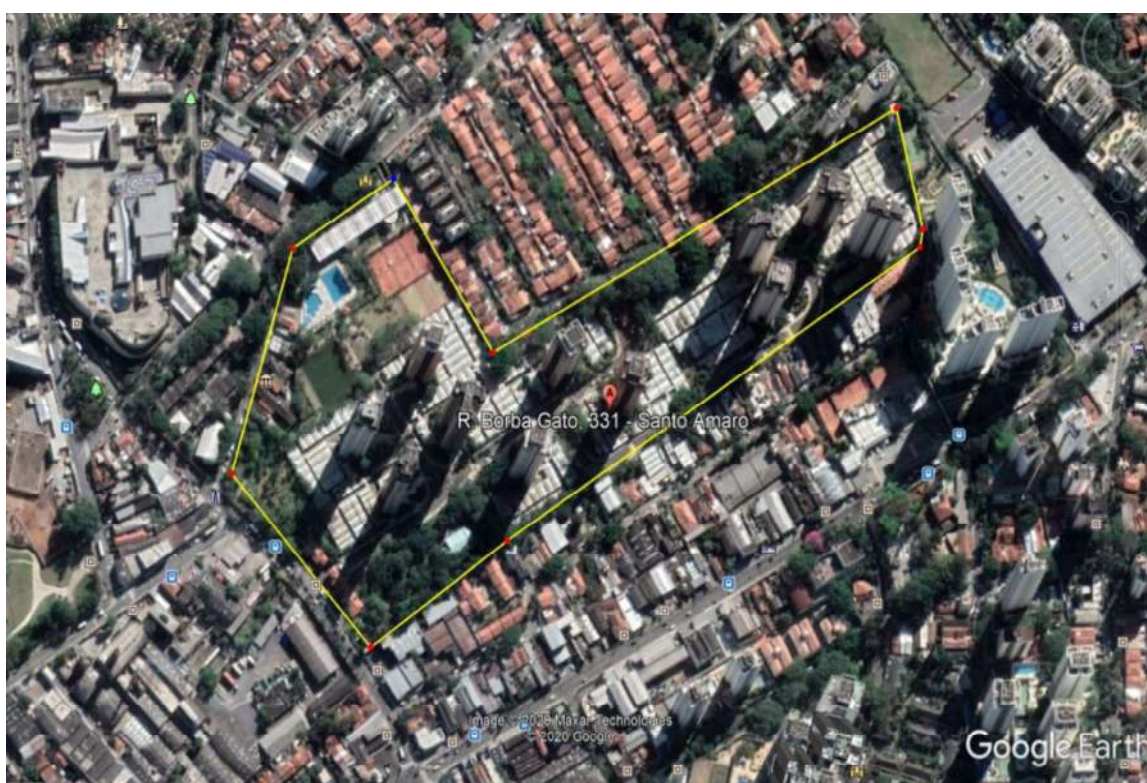


Figura 8 – Limites aproximados do terreno do Condomínio Chácara Alto da Boa Vista –
 Fonte: Google Earth

7.2 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

- Condomínio: Uso residencial de alto padrão;
 - Quantidade de torres no condomínio: 11;
 - Quantidade de apartamentos no condomínio: 920;
 - Fachada: Pintura;
 - Idade real: 18 anos;
 - Estrutura: Concreto armado;
 - Estado de conservação: Ótimo.
-

7.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

- Tipologia do imóvel: Apartamento residencial;
- Apartamento 162, 16º andar, Torre A, Edifício Grand Phoenix;
- Área privativa: 183,150 m²;
- Área comum: 194,868 m²;
- Área total: 378,018 m²;
- 04 vagas indeterminadas na garagem coletiva coberta, localizada no nível térreo;
- Fração ideal: 1,7569% no terreno ocupado pela Torre A;
- Fração ideal: 0,1646% no terreno condominial;
- **Não foi permitido o acesso interno ao imóvel avaliando.**

7.4 VISTORIA:

- DATA DA VISTORIA: 06/11/2020
- SITUAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Ocupado pelo proprietário

Na **data de 06/11/2020** foi realizada a vistoria externa e coleta de informações, pois ao chegar na **Rua Borba Gato, nº 331 – Apto nº 162 Torre A – Chácara Alto da Boa Vista**, não foi permitida a vistoria interna do imóvel, sendo assim este perito seguiu, conforme:



Onde cita:

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

8.4. Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- Descrição interna;
- Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

Assim prossegui o trabalho, visando à continuidade da missão confiada, seguindo com suas investigações e cumprindo as orientações do item 8.4 (Norma para avaliação de imóveis urbanos-IBAPE/SP:2011).

Segundo informações colhidas IN LOCO sobre o condomínio e sobre a composição dos ambientes internos dos imóveis do condomínio, a concepção padrão dos apartamentos é de: 3 salas (estar, jantar e home theater), varanda gourmet, lavabo, copa e cozinha, 4 suítes, sendo uma suíte master com banheira e closet, área de serviço, com lavanderia, dormitório e banheiro de empregada, além de 4 vagas de garagem.

Em relação ao condomínio o que foi levantado in loco é que o condomínio possui excelente infraestrutura contendo: Piscina infantil, jardim, playground e salão de festas, children care, churrasqueira, espaço gourmet, espaço zen, forno de pizza, garagem para visitas, gerador, hidromassagem, home cinema, lavanderia coletiva, piscina aquecida, pista cooper, quadra poliesportiva, quadra squash, redário, sala de ginástica, salão de festa, salão de jogos e sauna..

O condomínio residencial possui excelente sistema de segurança interna e portaria de acesso 24 horas.

8 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Nos últimos 12 meses: nesse horizonte temporal, o Índice FipeZap de Venda Residencial acumula um avanço nominal de 2,72%. Comparando-se com a inflação acumulada nos últimos 12 meses (+3,85%), de acordo com o IPCA (IBGE)*, o índice exhibe queda real de 1,08%. (Fonte: Fipe Zap).

■ Variação acumulada em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de venda de imóveis residenciais (%)

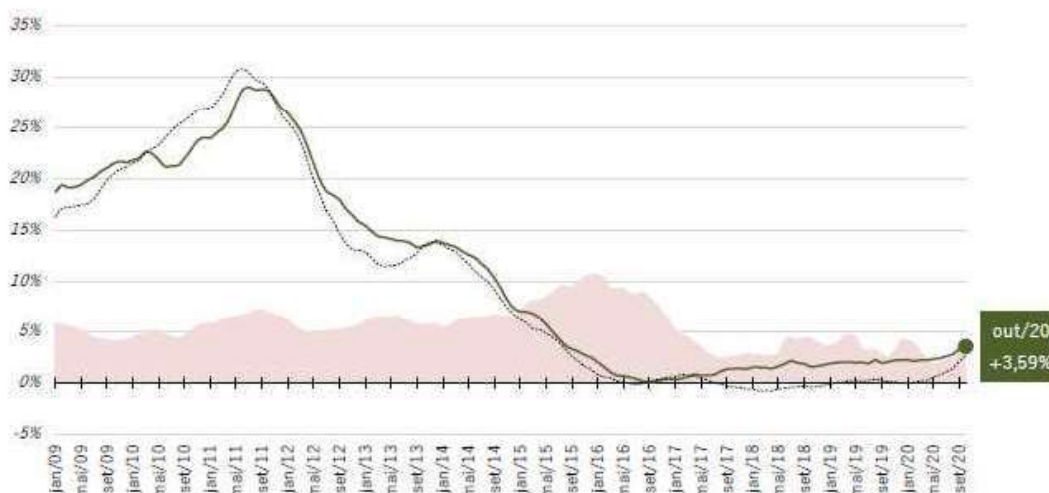


Figura 9 – Gráfico com variação em vendas residenciais acumulada em 12 meses na cidade de São Paulo – Fonte: Fipezap

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes da economia, sendo que de acordo com pesquisas realizadas no mercado imobiliário local foi observado o seguinte diagnóstico de mercado para a tipologia do imóvel em estudo:

Liquidez: Baixa.

Desempenho de mercado: Baixo.

Absorção pelo mercado: Baixa.

Número de ofertas: Médio/Alto.

Público alvo para absorção do bem: Investidor, consumidor final tipo-morador.

Facilitador para negociação do bem: Excelente estrutura interna oferecida pelo condomínio; Acesso fácil para vias como Av Washington Luís e Marginal Pinheiros.

Fator limitante: Retração da economia em virtude da pandemia “Covid-19” .

Devido a este cenário acima descrito e estabelecendo estudo para esta característica de imóvel, a **liquidez** do imóvel é considerada **Baixa**.

9 MÉTODOS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS

9.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 8.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

“8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

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

“8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando.

Os fatores devem ser calculados por metodologia científica, como citado em 8.2.1.4.3, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário. Podem ser:

a) calculados e divulgados, juntamente com os estudos que lhes deram origem, pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, conceituadas em 3.20, bem como por universidades ou entidades públicas com registro no sistema CONFEA/CREA, desde que os estudos sejam de autoria de profissionais de engenharia ou arquitetura;

b) deduzidos ou referendados pelo próprio engenheiro de avaliações, com a utilização de metodologia científica, conforme 8.2.1.4.3, desde que a metodologia, a amostragem e os cálculos que lhes deram origem sejam anexados ao Laudo de Avaliação.”

- **Fator Oferta** – Deságio de 10% sobre os valores de oferta = 0,90, em função da elasticidade das negociações entre o valor ofertado e aquele efetivamente comercializado.

9.2 VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O conceito de Liquidação Forçada é definido pela ABNT, na NBR-14.653-1/2001, item 3.30, como a “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. Este conceito de valor para venda de um bem se alicerça no aprofundamento da análise das condições vigentes no mercado onde o bem está inserido, de tal forma que seja possível identificar os seguintes parâmetros: - Nível de concorrência com outros bens similares, também em oferta para venda à vista; - Percentual mínimo de redução no seu Valor de Mercado para venda, a fim de se otimizar sua atratividade em relação aos eventuais compradores. Trata-se de mecanismo bastante utilizado para a rápida obtenção de ativos, a partir da aceleração da comercialização de bens e a sua importância destaca-se porque, em uma avaliação convencional, objetiva-se a determinação do valor de mercado de um bem, o que não implica, todavia, que o mesmo seja comercializado em curto prazo, se colocado à venda por tal valor. A sua atratividade em relação aos outros bens em oferta pode ser otimizada com a adoção do “Valor de Liquidação Forçada”, definido a partir de uma análise mais abrangente do mercado imobiliário da região em que se localiza o bem, e corresponde ao índice de liquidez ideal, caso o imóvel fosse colocado à venda, considerado os parâmetros aceitáveis de um negócio imobiliário, configurando-se um quadro onde seria canalizado para ele o interesse dos prováveis investidores. Recurso muito utilizado em leilões de bens móveis e imóveis, o “Valor de Liquidação Forçada” tem sido enaltecido como um fator positivo na alavancagem dessas transações. E ainda segundo a NBR 14-653-2/2011 item 11.5 refere-se quanto a Liquidação forçada no que se segue: “Quando solicitado, além do valor de mercado, pode constar no laudo de avaliação o valor para liquidação forçada, para uma certa data, adotando-se critérios acordados entre contratantes e contratados”. Não obstante a escassez de literatura técnica sobre o assunto, o conceito de Valor de Liquidação Forçada tem uma abordagem esclarecedora no estudo denominado “VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA NAS AVALIAÇÕES DE GARANTIAS”, da Arq. Cynthia M. C. de Assis e do Eng. Civil Marcelo Medvid, apresentado no XV COBREAP (Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias) de 2009 e admite-se daí que, sobre o valor de venda apurado, poderá incidir um fator redutor, normalmente variando entre 0,60 e 0,80, isto é, o Valor de Mercado para Venda deverá ter redução entre 20% e 40% para que, se ofertado, o bem se destaque quanto à oportunidade de se realizar um bom negócio. Adotado, na presente avaliação, considerado o aspecto supracitado de “percentual médio de redução do Valor de Mercado”, o fator 0,75, ou seja, o valor do item 12 terá redução de 25%.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

A presente avaliação possui grau II de Fundamentação e grau III de Precisão da Norma Técnica NBR 14.653-2:2011/ABNT, conforme especificado nos itens 9.2.1, e 9.2.3, para modelos de regressão linear.

11 DADOS UTILIZADOS

A pesquisa abrangeu 7 dados amostrais que participaram efetivamente do cálculo do valor, constantes da tabela do ANEXO 01, coletados na região do imóvel avaliando a partir de pesquisa em campo.

12 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme Memorial de cálculo constante no Anexo 01 do presente trabalho, segue abaixo o resultado da Avaliação:

Valor médio de mercado calculado para a venda do imóvel avaliando
R\$ 1.580.000,00 (Um milhão, quinhentos e oitenta mil reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Valor do Imóvel para Liquidação Forçada: R\$ 1.580.000,00 * 0,75

Valor do Imóvel para Liquidação Forçada
R\$ 1.185.000,00 (Um milhão, cento e oitenta e cinco mil reais)

Quando falamos de valor de mercado, referimo-nos à quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

13 ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 41 (quarenta e uma) páginas impressas, sendo esta e a folha resumo assinadas e as demais rubricadas.

São Paulo, 18 de novembro de 2020



Edson Carlos do Nascimento

Engenheiro Civil
CREA 5060253016

14 - ANEXO 01

Elementos Comparativos e Planilha de Cálculo


Avaliando					
Endereço:	Rua Borba Gato, 331 - Apio 162 - 16º Andar - Torre A - Edif Grand Phoenix				
Bairro:	Santo Amaro	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Infomante:	Não se aplica			Fone:	Não se aplica
Área Privativa (m²):	183,15	Topografia:	Não se aplica	Testada (m):	Não se aplica
Área do Terreno (m²):	Não se aplica	Nível:	Não se aplica	Prof. Eq (m):	Não se aplica
Tipo:	Apartamento	Padrão:	Fino		
Idade Aparente:	15	Est. de Conservação:	Regular		
Qtde. Dorm.:		Qtde. Suítes.:		Frentes Mult.:	Não se aplica
Valor de Mercado:	Não se aplica	Número de Vagas:		Formato:	Não se aplica
Fator de oferta:	Não se aplica	Valor Unitário (R\$/m²):	Não se aplica	Data.:	11/11/2020
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	Até 100m	Largura da via:	Acima de 20m
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível econômico:	Classe Alta	Fator Comercial:	Alto



Amostra 01					
Endereço:	Rua Borba Gato, 331				
Bairro:	Santo Amaro	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Infomante:	Fargueriani Imoveis			Fone:	(11) 5542-6726
Área Privativa (m²):	188,00	Topografia:	Não se aplica	Testada (m):	Não se aplica
Área do Terreno (m²):	Não se aplica	Nível:	Não se aplica	Prof. Eq (m):	Não se aplica
Tipo:	Apartamento	Padrão:	Fino		
Idade Aparente:	15	Est. de Conservação:	Nova		
Qtde. Dorm.:	4	Qtde. Suítes.:	4	Frentes Mult.:	Não se aplica
Valor de Mercado:	R\$ 1.735.000,00	Número de Vagas:	3	Formato:	Não se aplica
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 9.228,72	Data.:	11/11/2020
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	Até 100m	Largura da via:	Acima de 20m
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível econômico:	Classe Alta	Fator Comercial:	Alto



Amostra 02					
Endereço:	Rua Borba Gato, 331				
Bairro:	Santo Amaro	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Infomante:	W & Matarazzo Empreendimentos Imobiliários			Fone:	(11) 5531-7884
Área Privativa (m²):	186,00	Topografia:	Não se aplica	Testada (m):	Não se aplica
Área do Terreno (m²):	Não se aplica	Nível:	Não se aplica	Prof. Eq (m):	Não se aplica
Tipo:	Apartamento	Padrão:	Fino		
Idade Aparente:	15	Est. de Conservação:	Regular		
Qtde. Dorm.:	3	Qtde. Suítes.:	3	Frentes Mult.:	Não se aplica
Valor de Mercado:	R\$ 1.350.000,00	Número de Vagas:	3	Formato:	Não se aplica
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 7.258,06	Data.:	11/11/2020
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	Até 100m	Largura da via:	Acima de 20m
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível econômico:	Classe Alta	Fator Comercial:	Alto




Amostra 03					
Endereço:	Rua Borba Gato, 331				
Bairro:	Santo Amaro	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Infomante:	Marcelo Lara Negócios Imobiliários			Fone:	(11) 3105-6300
Área Privativa (m²):	183,00	Topografia:	Não se aplica	Testada (m):	Não se aplica
Área do Terreno (m²):	Não se aplica	Nível:	Não se aplica	Prof. Eq (m):	Não se aplica
Tipo:	Apartamento	Padrão:	Fino		
Idade Aparente:	15	Est. de Conservação:	Nova / Regular		
Qtde. Dorm.:	4	Qtde. Suítes.:	4	Frentes Mult.:	Não se aplica
Valor de Mercado:	R\$ 1.490.000,00	Número de Vagas:	4	Formato:	Não se aplica
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 8.142,08	Data.:	11/11/2020
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	Até 100m	Largura da via:	Acima de 20m
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível econômico:	Classe Alta	Fator Comercial:	Alto




Amostra 04							
Endereço:	Rua Borba Gato, 331						
Bairro:	Santo Amaro	Cidade:	São Paulo		UF:	SP	
Informante:	W & Matarazzo Empreendimentos Imobiliários					Fone:	(11) 5531-7884
Área Privativa (m²):	183,00	Topografia:	Não se aplica	Testada (m):	Não se aplica		
Área do Terreno (m²):	Não se aplica	Nível:	Não se aplica	Prof. Eq (m):	Não se aplica		
Tipo:	Apartamento	Padrão:	Fino				
Idade Aparente:	15	Est. de Conservação:	Regular				
Qtde. Dorm.:	4	Qtde. Suites.:	4	Frentes Mult.:	Não se aplica		
Valor de Mercado:	R\$ 1.480.000,00	Número de Vagas:	3	Formato:	Não se aplica		
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 8.087,43	Data.:	11/11/2020		
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	Até 100m	Largura da via:	Acima de 20m		
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível econômico:	Classe Alta	Fator Comercial:	Alto		



Amostra 05							
Endereço:	Rua Borba Gato, 331						
Bairro:	Santo Amaro	Cidade:	São Paulo		UF:	SP	
Informante:	W & Matarazzo Empreendimentos Imobiliários					Fone:	(11) 5531-7884
Área Privativa (m²):	186,00	Topografia:	Não se aplica	Testada (m):	Não se aplica		
Área do Terreno (m²):	Não se aplica	Nível:	Não se aplica	Prof. Eq (m):	Não se aplica		
Tipo:	Apartamento	Padrão:	Fino				
Idade Aparente:	15	Est. de Conservação:	Regular				
Qtde. Dorm.:	4	Qtde. Suites.:	4	Frentes Mult.:	Não se aplica		
Valor de Mercado:	R\$ 1.650.000,00	Número de Vagas:	4	Formato:	Não se aplica		
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 8.870,97	Data.:	11/11/2020		
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	Até 100m	Largura da via:	Acima de 20m		
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível econômico:	Classe Alta	Fator Comercial:	Alto		



Amostra 06							
Endereço:	Rua Borba Gato, 331						
Bairro:	Santo Amaro	Cidade:	São Paulo		UF:	SP	
Informante:	W & Matarazzo Empreendimentos Imobiliários					Fone:	(11) 5531-7884
Área Privativa (m²):	183,00	Topografia:	Não se aplica	Testada (m):	Não se aplica		
Área do Terreno (m²):	Não se aplica	Nível:	Não se aplica	Prof. Eq (m):	Não se aplica		
Tipo:	Apartamento	Padrão:	Fino				
Idade Aparente:	15	Est. de Conservação:	Regular				
Qtde. Dorm.:	4	Qtde. Suites.:	4	Frentes Mult.:	Não se aplica		
Valor de Mercado:	R\$ 2.000.000,00	Número de Vagas:	4	Formato:	Não se aplica		
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 10.928,96	Data.:	11/11/2020		
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	Até 100m	Largura da via:	Acima de 20m		
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível econômico:	Classe Alta	Fator Comercial:	Alto		



Amostra 07							
Endereço:	Rua Borba Gato, 331						
Bairro:	Santo Amaro	Cidade:	São Paulo		UF:	SP	
Informante:	Bamberg Imóveis únicos					Fone:	(11) 3194-7500
Área Privativa (m²):	186,00	Topografia:	Não se aplica	Testada (m):	Não se aplica		
Área do Terreno (m²):	Não se aplica	Nível:	Não se aplica	Prof. Eq (m):	Não se aplica		
Tipo:	Apartamento	Padrão:	Fino				
Idade Aparente:	15	Est. de Conservação:	Nova				
Qtde. Dorm.:	4	Qtde. Suites.:	4	Frentes Mult.:	Não se aplica		
Valor de Mercado:	R\$ 2.050.000,00	Número de Vagas:	4	Formato:	Não se aplica		
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 11.021,51	Data.:	11/11/2020		
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	Até 100m	Largura da via:	Acima de 20m		
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível econômico:	Classe Alta	Fator Comercial:	Alto		




Tabela 01 - "T" de Student // Critério de Exclusão de Chauvenet

Graus de liberdade	Grau Conf.	Nº Amostras	(d/S) Crítico
3	1,89	3	1,38
4	1,64	4	1,54
5	1,53	5	1,65
6	1,48	6	1,73
7	1,44	7	1,80
8	1,42	8	1,86
9	1,40	9	1,92
10	1,38	10	1,96
11	1,37	11	1,98
12	1,36	12	2,03
13	1,36	13	2,05
14	1,35	14	2,10
15	1,34	15	2,12
16	1,34	16	2,16
17	1,34	17	2,18
18	1,33	18	2,20
19	1,33	19	2,23
20	1,33	20	2,24

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices utilizados foram baseados na seguinte escala de valores:

Tabela 2 - Grupo 1: Equipamentos Urbanos

Item	Variáveis	Sim	Não	Pavimentação		Distância ao Transporte Coletivo		Largura da via	
A	Trafegabilidade	20	0	Asfalto	17	Até 100m	15	Praças	5
B	Luz Domiciliar	13	0	Paralelepípedo	16	De 100 a 300m	10	Acima de 20m	5
C	Rede de Água	11	0	Cascalho ou Pedra:	8	De 300 a 500m	5	De 10 a 20m	3
D	Luz Pública	7	0	Terra batida:	5	Acima de 500m	0	Até 10m	1
E	Guias e Sarjetas	5	0						
F	Rede de Esgoto	4	0						
G	Telefonia	2	0						
H	Gás	1	0						

Tabela 3 - Grupo II: Características da Região

Densidade de Ocupação		Nível econômico médio		Fator Comercial	
De 100 a 70%	1,00	Classe Alta	1,750	Alto	1,00
De 70% a 40%	0,95	Classe Média-Alta	1,375	Médio-Alto	0,95
Abaixo de 40%	0,90	Classe Média	1,125	Médio	0,90
		Classe Média-Baixa	0,925	Médio-Baixo	0,85
		Classe Baixa	0,800	Baixo	0,80

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Equipamentos Urbanos multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo II – Características da Região.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno, em imóveis que se classifiquem como Terreno+Benefetoria, e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{transp} = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt$$

Onde:

F_{transp}: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliado

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Tabela 04 - Depreciação física pelo critério de Hoss-Heidecke

Legenda: Estados de Conservação	
A	Nova
B	Nova / Regular
C	Regular
D	Regular / Reparos simples
E	Reparos Simples
F	Reparos simples / Importantes
G	Reparos Importantes
H	Reparos Importantes / Sem Valor
I	Sem Valor

Idade % VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO								
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245	0,000
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243	0,000
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240	0,000
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237	0,000
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234	0,000
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231	0,000
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228	0,000
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225	0,000
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222	0,000
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218	0,000
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215	0,000
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211	0,000
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207	0,000
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204	0,000
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200	0,000
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196	0,000
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192	0,000
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187	0,000
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183	0,000
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179	0,000
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174	0,000
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169	0,000
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165	0,000
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160	0,000
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155	0,000
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150	0,000
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145	0,000
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140	0,000
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134	0,000
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129	0,000
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123	0,000
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118	0,000
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112	0,000
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106	0,000
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100	0,000
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094	0,000
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088	0,000
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082	0,000
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076	0,000
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069	0,000
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063	0,000
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056	0,000
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050	0,000
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043	0,000
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036	0,000
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029	0,000
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022	0,000
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015	0,000
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007	0,000
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Tabela 05 - Fator de Padrões Construtivos: Índices Pc, Vida útil e Valor Residual

Classe	Tipo	Padrão	Índice Pc - CUB R8N Intervalo de valores			Vida Útil Ref. (anos)	Valor residual R (%)	
			Mínimo	Médio	Máximo			
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0	
		1.1.2 Simples	0,178	0,203	0,234	10	0	
	1.2 Casa	1.2.1 Rústica	0,409	0,481	0,553	60	20	
		1.2.2 Proletária	0,624	0,734	0,844	60	20	
		1.2.3 Econômica	0,919	1,070	1,221	70	20	
		1.2.4 Simples	1,251	1,497	1,743	70	20	
		1.2.5 Média	1,903	2,154	2,355	70	20	
		1.2.6 Superior	2,356	2,656	3,008	70	20	
		1.2.7 Fina	3,331	3,865	4,399	60	20	
		1.2.8 Luxo	Acima de 4,843			60	20	
	1.3 Apartamento	1.3.1 Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20	
		1.3.2 Simples	S/ Elevador	3,180	3,533	3,827	60	20
			C/ Elevador	3,562	3,958	4,354		
		1.3.3 Médio	S/ Elevador	3,628	4,218	4,640	60	20
			C/ Elevador	4,568	5,075	5,583		
		1.3.4 Superior	S/ Elevador	5,377	5,974	6,572	60	20
C/ Elevador	6,144		6,827	7,089				
1.3.5 Fino	7,090	7,410	7,983	50	20			
1.3.6 Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20			
2. Comercial - Serviços/ Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20	
		2.1.2 Simples	S/ Elevador	3,378	3,753	4,013	70	20
			C/ Elevador	3,742	4,168	4,573		
		2.1.3 Médio	S/ Elevador	4,014	4,330	4,763	60	20
			C/ Elevador	4,745	5,273	5,767		
		2.1.4 Superior	S/ Elevador	5,206	5,784	6,363	60	20
	C/ Elevador		5,768	6,371	7,072			
	2.1.5 Fino	7,073	7,929	8,722	50	20		
	2.1.6 Luxo	9,935	10,376	-	50	20		
	2.2 Galpão	2.2.1 Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20	
2.2.2 Simples		0,982	1,125	1,268	60	20		
2.2.3 Médio		1,368	1,659	1,871	80	20		
2.2.4 Superior		Acima de 1,872			80	20		
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Simples	0,071	0,142	0,213	20	10	
		3.1.2 Médio	0,229	0,293	0,357	20	10	
		3.1.3 Superior	0,333	0,486	0,639	30	10	

Fonte: "Valores de Edificações de imóveis urbanos - Unidades Isoladas" - IBAPE-SP, 2019)
 "Índice - Unidades Padronizadas" - IBAPE-SP, 2019)

Demais Fatores Utilizados no Tratamento

Fator Área	
$(Ac/Aa)^{0,25^*}$	Se Dif. < 30%
$(Ac/Aa)^{0,125^{**}}$	Se Dif. > 30%
Onde:	
Ac -> Área do Elemento Comparativo	
Aa -> Área do Imóvel Avaliando	
Dif. -> Diferença percentual entre as áreas	

Fator Vagas de Garagem
$(NVa/NVc)^{0,5}$
Ou: $[(NVa - NVc)^{0,15} + 1]^{**}$
Onde:
NVc -> Número de vagas do Elemento
NVa -> Número de vagas do Imóvel Avaliando
** Convencionando em 15% a valorização

Fator Padrão e Depreciação
(Fa/Fc)
Onde:
Fa -> Fator do avaliando (nas tabelas)
Fc -> Fator do comparativo (nas tabelas)
Tabelas: 04 e 05

Tratamento Matemático-Estatístico para Saneamento das Amostras

TESTE 1	X_i	$(X_i - \mu)$	$(X_i - \mu)^2$	$(X_i - \mu)^3$	$(X_i - \mu)^4$
01	7207,951877	-1404,250000	1971918,062500	-2769065939,266620	3868460845213,750000
02	7568,067089	-1044,140000	1090228,339600	-1138351018,509940	1188597832466,970000
03	8014,750638	-597,450000	356946,502500	-213257687,918625	127410805646,983000
04	8403,214787	-208,990000	43676,820100	-9128018,632699	1907664614,047760
05	9487,762912	875,550000	766587,802500	671185950,478875	587656858941,779000
06	9769,675848	1157,460000	1339713,651600	1550664963,180940	1794832668283,410000
07	9834,051019	1221,840000	1492892,985600	1824076365,525500	2228729466453,680000
08					
09					
10					
11					
12					
Somatório			7061964,164	-83875385,142	9817596141620,620

MÉDIA	$\mu =$	8612,21	$a3 =$	-0,01
DESV. PAD. POP.	$s =$	1004,42	$a4 =$	-1,62
DESV.PAD.AMOST.	$\sigma \text{ crit} =$	1084,90	$\sigma3 =$	0,61
			$\sigma4 =$	0,66

NORMALIDADE

$ a3 < 1,5 \times \sigma3$	OK	0,01
$ a4 + 6/(n+1) < 1,5 \times \sigma4$	OK	0,87

CRITÉRIO DE EXCLUSÃO DE CHAUVENET

Desvio Crítico :	1,80
Elemento Extremo Máximo :	1404,25
$ X_i - \mu / s$	1,29
Existe elemento a ser rejeitado ?	Não Existe !

INTERVALO DE PREDIÇÃO

		"T" de Student =	1,46
$Lc =$	8612,21	\pm	606,88
		Superior	9219,09
		Inferior	8005,33

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO													
Amostra	R\$/m²	Fator Fonte	Índice Local.	Índice Padrão	Área Privativa (m²)	Depreciação	Nº Vagas	F. Transp	Fator Padrão	Fator Área	Fator Depreciação	Fator Garagem	Valor Homogeneizado
1	R\$ 9.228,72	0,90	173,250	7,41	188,00	84,40%	3	1,00	1,00	1,01	0,98	1,15	9487,76
2	R\$ 7.258,06	0,90	173,250	7,41	186,00	82,80%	3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	7568,07
3	R\$ 8.142,08	0,90	173,250	7,41	183,00	84,16%	4	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	7207,95
4	R\$ 8.087,43	0,90	173,250	7,41	183,00	82,80%	3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	8403,21
5	R\$ 8.870,97	0,90	173,250	7,41	186,00	82,80%	4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	8014,75
6	R\$ 10.828,96	0,90	173,250	7,41	183,00	82,80%	4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	9834,05
7	R\$ 11.021,51	0,90	173,250	7,41	186,00	84,40%	4	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	9769,68
8													
9													
10													
11													
12													
Avaliando			173,250	7,41	183,15	82,80%	4						

ELEM. PESQ.	R\$/m² Homog.	R\$/m² Observado	Ajuste
1,00	7207,95	8142,08	-11%
2,00	7568,07	7258,06	4%
3,00	8014,75	8870,97	-10%
4,00	8403,21	8087,43	4%
5,00	9487,76	9228,72	3%
6,00	9769,68	11021,51	-11%
7,00	9834,05	10928,96	-10%
8,00			
9,00			
10,00			
11,00			
12,00			
MÉDIA	8612,21	9076,82	
D.PAD.	1004,42	1333,00	
D.CRIT	879,94	765,30	
L.SUP.	9219,09		
L.INF.	8005,33		
CV.	11,66%	14,69%	

Resultados da Avaliação em Situação Paradigma	
Intervalo de Confiança (80% em torno do valor central)	
Valor Unitário Máximo (R\$/m²) =	R\$ 9.219,09 (+7,05%)
Valor Unitário Mínimo (R\$/m²) =	R\$ 8.005,33 (-7,05%)
Valor Unitário Médio (R\$/m²) =	R\$ 8.612,21
Intervalo de Confiança (80% em torno do valor central)	
Valor Máximo (R\$) =	R\$ 1.688.476,09 (+7,05%)
Valor Mínimo (R\$) =	R\$ 1.466.176,65 (-7,05%)
Valor Médio do Imóvel (R\$) =	R\$ 1.577.326,37
Valor Arbitrado do Imóvel (R\$) =	R\$ 1.580.000,00
Valor Unitário Arbitrado (R\$/m²) =	R\$ 8.626,81
Valor Máximo (R\$) =	R\$ 1.813.925,33 (+15%)
Valor Mínimo (R\$) =	R\$ 1.340.727,41 (-15%)

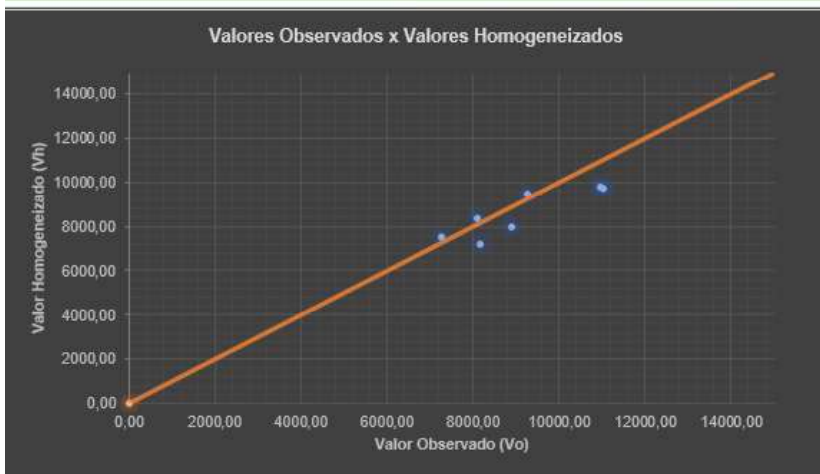
Comentários sobre o Cálculo

O Cálculo do valor unitário do apartamento paradigma foi realizado seguindo as recomendações propostas pela NBR-14653, partes 1 e 2, e a norma do IBAPE-SP 2011 para imóveis urbanos. Os fatores utilizados levaram em conta os aspectos mais característicos na formação de valor de um apartamento como o avaliando: Padrão, Conservação, Localização, Área privativa e vagas de garagem. Os mesmos foram adequados a um fator de oferta, como é de costume, para reduzir a elasticidade dos valores de oferta no momento da transição final do imóvel.

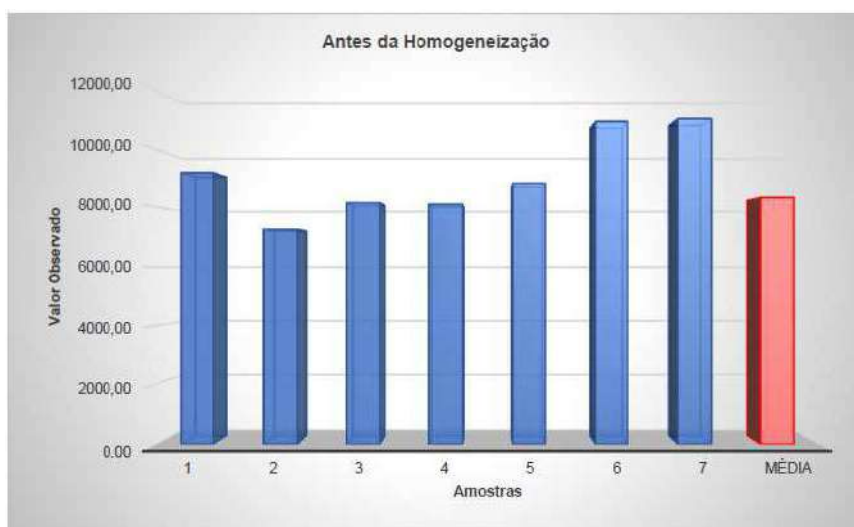
Entre os aspectos mais característicos na formação do valor do imóvel, tem-se que o mesmo sofreu uma valorização grande devido à presença de 4 vagas de garagem, enquanto que alguns dados amostrais apresentavam 3. Os demais fatores tiveram pouco peso, pois as amostras no mesmo condomínio apresentavam padrão construtivo similar, mesma idade e área construída próxima.

Os dados coletados e homogeneizados foram devidamente saneados estatisticamente, tratamento em que não foi identificada amostra irregular ou que necessitasse ser removida, foi identificada a normalidade de distribuição das amostras, por métodos algébricos e ainda se observou a redução do Coeficiente de Variação (CV) em relação aos valores observados e os homogeneizados, o que pode indicar a eficiência da homogeneização no tratamento realizado.

Gráficos ilustrativos dos resultados



Am	R\$/m ² Vo	R\$/m ² Vh	% Var
1	9228,72	9487,76	-3%
2	7258,06	7568,07	-4%
3	8142,08	7207,95	11%
4	8087,43	8403,21	-4%
5	8870,97	8014,75	10%
6	10928,96	9834,05	10%
7	11021,51	9769,68	11%



Am	R\$/m ² Vo	% Var
1	9228,72	11%
2	7258,06	-13%
3	8142,08	-2%
4	8087,43	-3%
5	8870,97	7%
6	10928,96	31%
7	11021,51	33%
Média	8317,45	-



Am	R\$/m ² Vo	% Var
1	9487,76	14%
2	7568,07	-9%
3	7207,95	-13%
4	8403,21	1%
5	8014,75	4%
6	9834,05	18%
7	9769,68	17%
Média	8136,35	-

Enquadramento dos Graus de Fundamentação e Precisão do Método Comparativo Direto de Dados de mercado por Tratamento de Fatores

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

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

Grau de fundamentação obtido: II

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

Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central = 14,1%

Grau de precisão obtido no Método Comparativo: III

15 - ANEXO 02

Documentação do Imóvel Avaliando



11RI 0000017



REGISTRO DE IMÓVEIS

11ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matrícula do teor seguinte**:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11ª CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula	ficha
335.798	01


São Paulo, 19 de Agosto de 2005.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 162, localizado no 16º andar da **TORRE "A"**, designada **"EDIFÍCIO GRAND PHOENIX"**, integrante do empreendimento denominado **"CHÁCARA ALTO DA BOA VISTA"**, situado na Rua Borba Gato, nº 331, e Ruas Omar Cardoso, Darwin, Dr. Javert de Andrade e Caetano Toschi, e Praças Manoel Felizola de Albuquerque e Guilherme Quandt de Oliveira, no Sítio Lavapés, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 183,150m² e a área comum de 194,868m², na qual acha-se incluída a área referente a 04 vagas indeterminadas na garagem coletiva coberta, localizada a nível do térreo do conjunto, para a guarda de 04 automóveis de passeio, sujeitos a utilização de manobrista, perfazendo a área total de 378,018m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,7569% no terreno ocupado pela respectiva torre, e uma fração ideal de 0,1646% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 1571 na matrícula nº 280.904.

CONTRIBUINTE:- 088.158.1386-1, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- GAFISA S/A, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.545.826/0001-07, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 4777, 9º andar, Jardim Universidade Pinheiros, nesta Capital.

REGISTROS ANTERIORES:- Rs.969 a 1042/M.280.904, feitos em 18 de fevereiro de 2003, e Av.1329/M.280.904, feita em 03 de maio de 2004 deste Serviço Registral.


Pedro Yamanaoka
Escrivente Substituto

Av.1/335.798 :- a) Conforme a averbação feita sob o nº 11, em 01 de setembro de 2000, na matrícula nº 280.904 deste Serviço Registral, verifica-se que por requerimento de 08 de agosto de 2000, e tendo em vista a exigência do Ministério Público do Estado de São Paulo, procede-se a presente para dar publicidade ao Termo de Ajustamento de Conduta, datado de 19 de abril de 2000, que firmam perante o Ministério Público do Estado de São Paulo, devidamente homologado pelo Conselho Superior do Ministério Público, em 04 de julho de 2000, com imposição (I) de restrições de uso da portaria nº 1, facultado apenas às torres "E" e "G" do empreendimento (II) de compromisso de manutenção, por parte do futuro Condomínio, da Praça Manoel Felizola de Albuquerque, sendo as partes abaixo qualificadas, como:- **1º ACORDANTE (MP): MINISTÉRIO PÚBLICO DO**

- Continua no verso -

11ª Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

367877

11117-9-AB



matrícula	ficha
335.798	01
	verso

ESTADO DE SÃO PAULO, por sua 3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE HABITAÇÃO E URBANISMO DE SÃO PAULO, na pessoa de seu titular Promotor de Justiça Dr. LÁZARO ROBERTO DE CAMARGO BARROS; **2º ACORDANTE (CIMOB): CIMOB - COMPANHIA IMOBILIÁRIA**, com sede à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355 - 22º andar, nesta Capital, inscrita CNPJ/MF. sob o nº 61.215.844/0001-44, nas pessoas de seus representantes legais, com poderes bastantes para este ato, Drs. Doter Karamm Júnior e Odair Garcia Senra, portadores dos RGs. nºs. 2.930.805-X-SSP/SP. e 3.259.126-X-SSP/SP., por si e como incorporadora, por mandato, do empreendimento de que se fala abaixo, cujos poderes foram conferidos por SULINA COMERCIO, EXPORTAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. e GAFISA SPE-4 S/A., co-proprietária do todo do terreno onde se desenvolve e terá seqüência o aludido empreendimento. **3º CONCORDANTE (SAGREG) : SOCIEDADE AMIGOS DO CONJUNTO RESIDENCIAL GLÓRIA**, entidade associativa sem fins lucrativos, com sede à Avenida Adolfo Pinheiro, nº 384 - sobreloja 23/7, nesta cidade e neste Estado, à inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.131.256/0001-02, nas pessoas de seus representantes legais, com poderes bastantes para este ato, Srs. CLEIDE SUELY RODRIGUES;- LIANA CATHARINA LOMBARDI;- MIGUEL JOSÉ ASSAF NETO;- JOSÉ HENRIQUE VERRI; e FLÁVIA MOSTAZO VARGA, todos qualificados no instrumento citado no item b2 abaixo, assistidos pelo advogado ROBERTO DE DIVITIIS (OAB/SP. nº 26.079); **4º ACORDANTE (MDSP) : MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO**, entidade sem fins lucrativos, com sede na Rua Barão do Triunfo, nº 550 - conjunto 62 - 6º andar, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 71.582.159/0001-00, através de sua presidente Drª. APARECIDA LOPES REGINA MONTEIRO, portadora do RG. nº 5.086.846-X-SSP/SP., na melhor forma de direito, pelo que adiante pactuam, aceitam e se outorgam, para fazer valer sempre firme e valioso, entre os ora presentes e ou sucessores, fazendo-o sob a égide da legislação civil vigente, em especial da Lei nº 4.591/64 (Condomínio e Incorporação); da Lei nº 6.015/77 (Registros Públicos) e da Lei nº 7.347/85 (Ação Civil Pública), e no bojo do procedimento de nº 128/97, apurativo fluente no seio do 1º ACORDANTE (MP), a saber:- **CONSIDERANDO** que:- 1 - a 2º ACORDANTE (CIMOB), desenvolve a implantação de um empreendimento imobiliário de natureza residencial, sob a formatação técnica e jurídica de CONDOMÍNIO, identificado como " CHÁCARA ALTO DA BOA VISTA ", com sede e frente para a Rua Borba Gato, nº 331, no bairro de Santo Amaro, regularmente aprovado pela Prefeitura do Municipal de São Paulo e devidamente registrado neste Serviço Registral, no bojo da presente matrícula. 1-1 - Formata este empreendimento a construção de 11 (onze) edificações, denominadas de "torres", identificadas no projeto pela forma "alfa " gerando, por consequência, as de letras "A" e "K"; 1-2 - No projeto arquitetônico, como nos demais projetos

- Continua na ficha 02 -

matrícula
335.798

ficha
02

Continuação

e nos registros conseqüentes, tem-se que, dos portões ou portarias de entrada (acessos) no condomínio, uma delas - identificada como Portaria nº 1 - será instalada no final da Rua Padre José de Anchieta, antiga Rua Caetano Toshi, junto à Praça Manuel Felizzola de Albuquerque, ambas lindeiras do terreno do mencionado empreendimento; 1-3 - Da formatação documental do projeto aprovado, faz parte um Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), analisado e elaborado na forma de legislação específica. 2- Por seu turno a 3ª ACORDANTE (SAGREG), congrega e representa os moradores das Rua Padre José de Anchieta;- Rua Professor Authos Pagano;- Rua Hermani Pires de Campos Seabra e Rua Leontina Atuy Nogueira, que formam o Conjunto Residencial Jardim Glória e, com interesses diretos na relação de vizinhança, faz a implantação do CONDOMÍNIO "CHÁCARA ALTO DA BOA VISTA", especialmente, no que tange aos aspectos de circulação de veículos, seu volume e tipos, como quanto ao impacto gerado por essa inserção. 3 - Objetivando a composição dos interesses individuais, homogêneos e coletivos vislumbrados nesse contexto, e ou os eventualmente afetados, tanto quanto ao condomínio de que restará o empreendimento noticiado, este aqui ainda com a legitimidade da 2ª ACORDANTE (CIMOB), na qualidade de incorporadora, na forma da Lei nº 4.591/64, como dos residentes no Conjunto Residencial citado, que compõem a Associação ora 3ª ACORDANTES (SAGREG), com o patrocínio do 1º ACORDANTE (MP). RESOLVEM que:- Cláusula "a" - A 2ª ACORDANTE (CIMOB), por este instrumento e sob as premissas condicionantes de respeitar e não ferir os direitos dos compromissários adquirentes das unidades já comercializadas, bem como de não alterar a qualidade e conforto das vagas de estacionamento dos condôminos, como hoje contempladas no projeto aprovado, assume as obrigações de definir, adotar, implementar e, quando for o caso, manter, as seguintes providências: a 1 - Promover e fazer aprovar, por sua conta e custo, junto a Prefeitura Municipal, no intimo do processo que aprovou a execução do CONDOMÍNIO, projeto modificativo a ser elaborado pelo mesmo Escritório de Arquitetura do Arq. Roberto Candusso, que enfoque a exclusividade de utilização da Portaria nº 1, pelas "torres" "E" e "G", portaria essa que tem e dá acesso para a Rua Padre José de Anchieta, bem como as necessárias outras alterações internas, ao seu inteiro alvedrio, que acomodem o acesso dos veículos de condôminos, das demais "torres", para a outra Portaria. a 2 - Na readquirição acima, o projeto modificativo observará: I - A partir da entrada da Rua Padre José de Anchieta, a via de acesso identificada como Rua 1 (conforme projeto aprovado) seguirá à sua direita na direção da Rua 3, interrompendo-se próximo às "torres" "E" e "G", para que seja de uso exclusivo dos veículos destas torres; II - A esquerda da Rua 1 e seu seguimento que o liga com a Rua 2, também, será interrompido; III - A rua 2 terá parte do seu traçado

- Continua no verso -

matrícula

335.798

ficha

02

verso

alterado, passando a ter uma trajetória junto ao muro divisor do terreno e se encontrará com a Rua 3, após as "torres" "E" e "G"; IV - Fica certo que serão interrompidos os trechos entre as Ruas 1 e 2 e determinado trecho da Rua 3, entre o ponto onde esta se encontra com a Rua 2 e o ponto posterior às "torres" "E" e "G", tudo de forma que o acesso da Portaria nº 1 da Rua Padre José de Anchieta, seja exclusivo dos veículos dos moradores das "torres" "E" e "G"; o acesso dos veículos dos moradores das "Torres" "E" e "G" às áreas internas do Condomínio, como o " Child Care " o " Clube " e outros espaços, far-se-á exclusivamente através de determinados acessos nos respectivos estacionamentos - tudo como está explicitado e demonstrado no croquis anexo, que integra este TAC, sendo certo que a eventual implantação de uma terceira Portaria, além das duas já previstas no projeto aprovado, se daria somente diante de imposição da municipalidade para aprovação do projeto modificativo. a 3 - A elaborar projeto, implantar e submeter à apreciação da PMSP, Termo de Compromisso, objetivando a manutenção da Praça Mancel Filizolla de Albuquerque, tangente ao seu ajardinamento e calçamento, comportando a construção de um vestiário e sanitário, sempre se autorizado pela PMSP, Termo de Compromisso esse que, em sendo aprovado, e respeitando as premissas do presente Termo, deverá ser transferido ao futuro Condomínio. a 4 - Concordar com a participação de um arquiteto, que sempre em conjunto com representante da GAFISA (CIMOB), poderá acompanhar a elaboração do projeto de alteração e sua aprovação junto a Prefeitura Municipal, bem como acompanhará a sua implantação, representando e por conta da 3ª ACORDANTE.; a 5 - Levar este TAC, após homologado pelo Conselho Superior do Ministério Público, a este Serviço Registral, em prazo não superior a trinta dias, contado a partir da comunicação da mencionada homologação, pelo 1º ACORDANTE (MP), requerendo sua averbação nesta matrícula, que é do imóvel onde esta sendo lançado o comentado empreendimento, servindo este como cláusula pética do empreendimento, repercutindo em todos os demais registros e ou matrículas que forem geradas a partir desta, inclusive a Convenção de Condomínio. a 6 - Fazer constar em todo e qualquer tipo de compromissos, como das escrituras definitivas de qualquer forma de alienação ou transmissão, quer livres, como gravadas (hipotecadas, alienadas fiduciariamente, vinculadas ao SFH e outras), que transmita a terceiros cada unidade do empreendimento e condomínio, a existência deste Termo de Ajustamento de Conduta, como da obrigatoriedade de seu cumprimento; Cláusula "b" - A 3ª ACORDANTE (SAGREG), por este instrumento assume as obrigações de adotar, implementar e fazer cumprir, os seguintes procedimentos: b 1 - Não interferir de forma a prejudicar ou a impedir os procedimentos de promoção de vendas, patrocinados pela 2ª ACORDANTE (CIMOB) de que este instrumento dá notícia, assim como relativamente à

- Continua na ficha 03 -

Pág.00004 /00010

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matrícula
335.798

ficha
03

Continuação

execução das obras de implantação do Condomínio, divulgando e se empenhando junto aos demais moradores do entorno pelo cumprimento do ora acordado; b 2 - Fazer registrar este Termo, junto ao Cartório de Títulos e Documentos, onde são registrados todos os demais atos e constituição da Associação, tendo-se o ora pactuado está devidamente autorizado pela Assembléia Geral Extraordinária da 3ª ACORDANTE (SAGREG), realizada em data de 16 de dezembro de 1999, devidamente registrada no 6º Ofício de Títulos e Documentos sob o nº 68.585 em 18/02/2000; Cláusula "c" - Finalmente acordam as partes que :- c 1 - Será constituído um grupo de trabalho formado por representantes quer da 2ª ACORDANTE (CIMOB), da 3ª ACORDANTE (SAGREG) e da 4ª ACORDANTE (MDSP) que acompanhará os procedimentos daquela junto à Prefeitura Municipal sem prejudicar o regular andamento das providências, até a final aprovação do projeto modificativo, arcando cada qual com os custos inerentes; c 2 - As providências contidas neste TAC, deverão estar concluídas no prazo de 06 (seis) meses, contados da data de emissão dos Autos de Conclusão das referidas Torres "E" e "G", pela Prefeitura Municipal de São Paulo; c 4 - Assumem, ainda, o compromisso de manter informado o procedimento que flui no seio do 1º ACORDANTE (MP); c - 5 - Fica estipulada a multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por comprovado descumprimento de qualquer cláusula deste acordo por parte da 2ª ACORDANTE (CIMOB), que deverá ser recolhida ao Fundo Estadual de Reparação de Interesses Difusos Lesados (Dec. Est. nº 7070/87; artigo 13 da Lei nº 7.347/85), na conta corrente nº 43.000.74.B, da Agência nº 248 do BANESPA. E nada mais havendo, vai o presente termo firmado pelos presentes e pelo DD. 3º Promotor de Justiça de Habitação e Urbanismo LÁZARO ROBERTO DE CAMARGO BARROS; b) Conforme registro nº 1415, feito em 29 de junho de 2004 na matrícula nº 280.904 deste Serviço Registral, verifica-se que por escritura de 09 de setembro de 2002, do 9º Tabelião de Notas desta Capital, livro 7.015, fl. 383, GAFISA S/A, já qualificada, compromissou a venda do imóvel a COSMO RIBEIRO MARTINS, RG nº 26.867.066-3-SSP/SP e CPF/MF nº 247.745.758-60, brasileiro, solteiro, maior, diretor de empresa, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida João Peixoto Viegas, nº 193, aptº 161, bloco III, Jardim Consórcio, pelo preço de R\$341.559,50 (sendo R\$184.559,50 referente à fração ideal do terreno e R\$157.000,00 às benfeitorias), pagável na forma e condições estabelecidas no título; c) Conforme averbação nº 1471, feita em 13 de julho de 2004 na matrícula nº 280.904 deste Serviço Registral, verifica-se que por instrumento particular de 18 de junho de 2004, GAFISA S/A, já qualificada, cedeu e transferiu a ALTERE SECURITIZADORA S/A, também já qualificada, os seus direitos creditórios decorrentes do compromisso de venda e compra registrado sob o nº 1415 na matrícula nº 280.904 deste Serviço Registral, pelo valor de R\$116.334,38; e d)

- Continua no verso -

R. Nelson Gama de Oliveira n.º 235 - Vila Andrade - São Paulo - SP - Cep 05734-150 - Tel.: (11) 3779-0000
E-mail:sac@11ri.com.br - Site: www.11ri.com.br

Pág. 00005 /00010

11º Oficial do Registro de Imóveis
Cartero de São Paulo - SP

11117-9-AB 367879



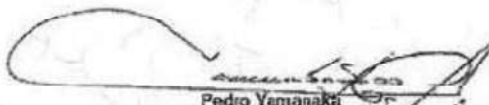
matricula	ficha
335.798	03
	varao

Conforme averbação nº 1494, feita em 23 de julho de 2004 na matrícula nº 280.904 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de securitização de créditos imobiliários de 29 de junho de 2004, ALTERE SECURITIZADORA S/A., já qualificada, instituiu o regime fiduciário, nos termos da Lei Federal nº 9514/97, sob o crédito imobiliária objeto do registro nº 1.415 e averbação nº 1.471, feitos na matrícula nº 280.904 deste Serviço Registral, no valor de R\$116.334,38, constituindo patrimônio separado destinado exclusivamente à liquidação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários nº CRI 001/004, da ALTERE SECURITIZADORA S/A., tendo sido nomeado agente fiduciário a OLIVEIRA TRUST DTVM LTDA. CNPJ/MF nº 36.113.876/0001-91, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, ata da matrícula.



Pedro Yamanaka
Escrivente Substituto

Av.2/335.798 :- Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.
Data da matrícula.



Pedro Yamanaka
Escrivente Substituto

Av.3/335.798 - RETIFICAÇÃO

Pelo requerimento de 26 de abril de 2010, de MANOEL NUNES NETO, portador do RG nº 4.670.399-SSP/SP e inscrito no CPF/MF nº 013.888.008-28, brasileiro, casado, administrador, domiciliado nesta Capital, autorizado pela Assembléia Geral Extraordinária realizada em 12 de fevereiro de 2010, registrada sob nº 5110193 em data de 28 de abril de 2010 no 4º Oficial de Registros de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta Capital, na qualidade de síndico do condomínio denominado "CHÁCARA ALTO DA BOA VISTA", objeto do registro nº 2 de incorporação imobiliária, retificado conforme averbações nºs 14, 671 e 1329, todos feitos na matrícula nº 280.904 deste Serviço Registral, já totalmente submetido ao regime de condomínio, procede-se a presente, de conformidade com os quadros de áreas da ABNT (NBR 12721) do referido empreendimento, para constar o detalhamento das áreas da unidade autônoma objeto desta matrícula, como segue:- Área privativa de 183,150m², área comum, já incluída a

- Continua na ficha 04 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMOVEIS
de São Paulo

matrícula

335.798

ficha

04

Continuação

área correspondente a 04 (quatro) vagas para guarda de automóveis de passeio em lugares individuais e de uso indeterminado com utilização de manobrista/garagista de 194,868m², área total de 378,018m², fração ideal no todo do Condomínio 0,1646%, fração ideal no terreno ocupado pelo respectivo Edifício 1,7569%, sendo a área total edificada de 253,806m².
Data:-17 de maio de 2010.


Tarsis Calemi Emmerick
Escrevente Substituto

Av.4/335.798 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** (Prenotação 1.149.866 - 18/05/2016)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Tribunal Superior do Trabalho da Comarca de São Paulo - Tribunal Regional Federal da Segunda Região - Estado de São Paulo - Processo n. 10010314120155020710, conforme Protocolo da Central Nacional de Disponibilidade de Bens n. 201605.1715.00138723-IA-030, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **COSMO RIBEIRO MARTINS**, CPF/MF nº. 247.745.758-60.
Data: 27 de maio de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ANDRESSA CAMILA DOS SANTOS SILVA:39239615881
Hash: 15BA14E1F4F94DEAF5EF3FA298386D57
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.5/335.798: **RAZÃO SOCIAL** (Prenotação nº 1.153.781 - 28/06/2016)

Pelo instrumento particular de 21 de junho de 2016, é feita a presente averbação para ficar constando que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, foi transformada em sociedade anônima sob a denominação social de **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, conforme prova o 17º instrumento particular de alteração de contrato social de 28/10/2003, registrado sob o nº 33.3.0027387-5, em 12/08/2004, na JUCERJA.
Data: 01 de julho de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ANDERSON FERRARI LOPES:18373315888
Hash: 763226A6985F82F05616E34C7DFCE7E
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.6/335.798: **CANCELAMENTO DE CESSÃO DE CRÉDITO E REGIME FIDUCIÁRIO** (Prenotação nº 1.153.781 - 28/06/2016)

Pelo instrumento particular de 21 de junho de 2016, a **ALTERE SECURITIZADORA**

Continua no verso

R. Nelson Gama de Oliveira n.º 235 - Vila Andrade - São Paulo - SP - Cep 05734-150 - Tel.: (11) 3779-0000
E-mail: sac@11ri.com.br - Site: www.11ri.com.br

Pág: 00007 /00010

matricula 335.798	ficha 04
	verso

S/A CNPJ/MF nº 02.783.423/0001-50, com sede nesta Capital, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 50, 13º andar, autorizou o **cancelamento da cessão de direitos creditórios e instituição de regime fiduciário** mencionados **nos itens "c" e "d" da averbação nº 1**, com **anuência** do agente fiduciário **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, nos termos do artigo 16 da Lei Federal nº 9.514/97.
Data: 01 de julho de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ANDERSON FERRARI LOPES:18373315888
 Hash: 763226A6985F82F05616E34C7DFCEF7E
 (Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.7/335.798 – INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação 1.163.689 - 07/10/2016)
 Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo do Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região – Estado de São Paulo – Processo n. 1001489242016502071, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens n. 201610.0515.00196821-IA-070, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **COSMO RIBEIRO MARTINS**, CPF/MF nº. 247.745.758-60.
Data: 11 de outubro de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ANDRESSA CAMILA DOS SANTOS SILVA:39239615881
 Hash: C288AA3A4E766F0602B6041544415EBD
 (Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.8/335.798 – INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação 1.163.691 - 07/10/2016)
 Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo do Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região – Estado de São Paulo – Processo n. 10009880720155020710, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens n. 201610.0515.00196769-IA-990, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **COSMO RIBEIRO MARTINS**, CPF/MF nº. 247.745.758-60.
Data: 11 de outubro de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ANDRESSA CAMILA DOS SANTOS SILVA:39239615881
 Hash: FA3C0DF766328BA8F428BB08B2D253DB
 (Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.9/335.798 – INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação 1.163.696 - 07/10/2016)
 Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo do Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região – Estado de São Paulo – Processo n. 10019607420155020710, conforme Protocolo da

- Continua na ficha 05 -

matricula

ficha

335.798

05

Continuação

Central Nacional de Indisponibilidade de Bens n. 201610.0515.00196761-IA-310, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **COSMO RIBEIRO MARTINS**, CPF/MF nº. 247.745.758-60.
Data: 11 de outubro de 2016.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
 ANDRESSA CAMILA DOS SANTOS SILVA:39239615881
 Hash: 65B00D2B74E40AF89FE3005FA4575668
 (Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.10/335.798 - CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação 1.167.148 - 14/11/2016)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo do Superior Tribunal da Comarca de São Paulo - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região - Processo nº. 10010314120155020710, conforme Protocolo de Cancelamento da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº. 201611.0915.00209540-TA-090, foi decretado o **CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **COSMO RIBEIRO MARTINS**, CPF/MF nº. 247.745.758-60, averbada sob o nº. 4.
Data: 18 de novembro de 2016.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
 ANDRESSA CAMILA DOS SANTOS SILVA:39239615881
 Hash: 7B7142ACF96E78B113B0198429E3B487
 (Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.11/335.798:- AJUIZAMENTO DE AÇÃO (Prenotação nº 1.185.209 - 11/05/2017)

Pela certidão de 25 de abril de 2017, do Juízo de Direito da Vara Distrital de Parelheiros, desta Capital, extraída dos autos (processo nº 1005807-85.2017.8.26.0002) da ação de execução de título extrajudicial - espécies de títulos de crédito, tendo como valor da causa R\$1.819.014,42, movida **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, em face de **COSMO RIBEIRO MARTINS**, CPF/MF nº 247.745.758-60; **ACOFLAN DISTRIBUIDORA DE CONEXOES E FLANGES LTDA**, CNPJ/MF nº 02.083.628/0001-23; e **MARCIO RIBEIRO MARTINS**, CPF/MF nº 101.322.898-73, e requerimento de 10 de maio de 2017, foi solicitada a presente averbação para constar o **ajuizamento da referida ação**, conforme previsto no artigo 828, do Código de Processo Civil.
Data: 16 de maio de 2017.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
 ADRIANA CRISTINA ROMANO GODOY FERRAZ:16422870833
 Hash: 4FCB60524BB8DF9ZE950E9F4960B96DA
 (Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

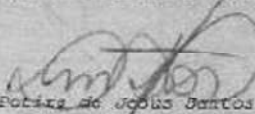
EM BRANCO

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO →



CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 8015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais respoecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e os direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data da abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 16 de Maio de 2017


Thamiros Potira de Jesus Santos
Escrivente Autorizada

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel.: (11)3779-0000