

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 19ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL.****EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL****PROCESSO Nº. 1049519-25.2017.8.26.0100**

VIVIANE REMAILI SACCAB, engenheira civil, honrada por ter sido nomeada perita judicial por Vossa Excelência para atuar nos autos do processo em referência, movido por **BANCO DO BRASIL S/A** em face de **HEZOLINEM EQUIP TOP E COMÉRCIO DE SERVIÇOS E DESENVOLVIMENTO LTDA e OUTROS**, tendo promovido as vistorias *in loco*, diligências e análises, apresentar o presente

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

consubstanciado nas seguintes razões:

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Sumário

PROCESSO Nº. 1049519-25.2017.8.26.0100	1
1. INTRODUÇÃO	3
2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
2.1 Localização do Imóvel.....	4
3. VISTORIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.....	8
3.1 Edificações e estruturas.....	8
4. Avaliação.....	8
4.1 Diagnóstico do Mercado.....	8
4.2 Metodologia avaliatória.....	8
4.3 Pesquisa de preços	9
4.3.1 Discriminação dos elementos de pesquisa	10
4.3.2 Análise da amostra.....	28
5. ConclusÃO	34
6. Quesitos.....	34
7. Encerramento	34
ANEXO I: Matrícula Imobiliária nº 92.211 do 2º RI (fls.303/312)	35

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de avaliação a valor de mercado do **bem imóvel registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 92.211 (fls.303/312) denominado “Um terreno com frente para a Avenida Paulo VI, antiga Avenida Sumaré, sem número, no 10º subdistrito – Perdizes, constituído de parte do lote 28-A da quadra 21 medindo 13,10m de frente para a referida avenida, através de dois segmentos de reta, sendo uma com a medida de 5,90m e a outra de 7,20m, do lado direito de quem do terreno olha para a mesma, mede 28,92m e confina com o lote nº29, do outro lado, também da frente aos fundos, mede 36,86m onde confina com o lote nº 28, e nos fundos mede 15,27m onde confina com os lotes nº 4 (parte) 5 e 6 (parte), encerrando a área de 439,40 m2” (anexo 01).**

Aduz o Exequente, em apertada síntese (*fls.01/05*), ser credor da quantia de R\$ 1.031.804,25, consubstanciada na Cédula de Crédito Bancário inadimplida pelos Executados.

Assevera, que buscou de todas as formas compor consensualmente o caso, outrossim, não logrou êxito em suas tentativas em decorrência da negativa dos Executados em dirimirem a questão, não lhe restando outra alternativa senão a propositura da presente demanda em defesas de seus interesses.

Pugna, ao final, pela expedição de certidão de protesto da Execução, e pela citação dos Executados, para que paguem a quantia perseguida nos presentes autos, sem prejuízo da penhora de tantos bens que bastem para a satisfação de seu crédito.

De outro giro, devidamente citados às fls. 296, os Executados quedaram-se inertes, não quitando o débito ou impugnado a Execução, sendo dado prosseguimento à marcha processual.

Em r. Despacho, o MM. Juiz deferiu a penhora sobre direitos e ações do imóvel registrado sob a matrícula nº. 92.211, do 2º Cartório de Imóveis de São Paulo. Às fls. 330-331, por fim, este MM. Juiz de Direito nomeou a signatária para a avaliação do bem imóvel em comento.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar **o valor de mercado do bem imóvel registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 92.211, localizado à Rua Paulo VI ao lado do nº. 1952, Sumaré, São Paulo/SP – CEP 01251-160.**

2.1 Localização do Imóvel

O imóvel em apreço **encontra-se na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, Zona ZCOR-3 codificado como Quadra Fiscal “016” do Setor Fiscal “011” e possui índice fiscal de R\$ 2.853,00/20.**



Mapa da Região onde se localiza o Imóvel (Imagem obtida pelo Google Maps), onde foi possível identificar a rua do imóvel avaliando através da seta vermelha.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

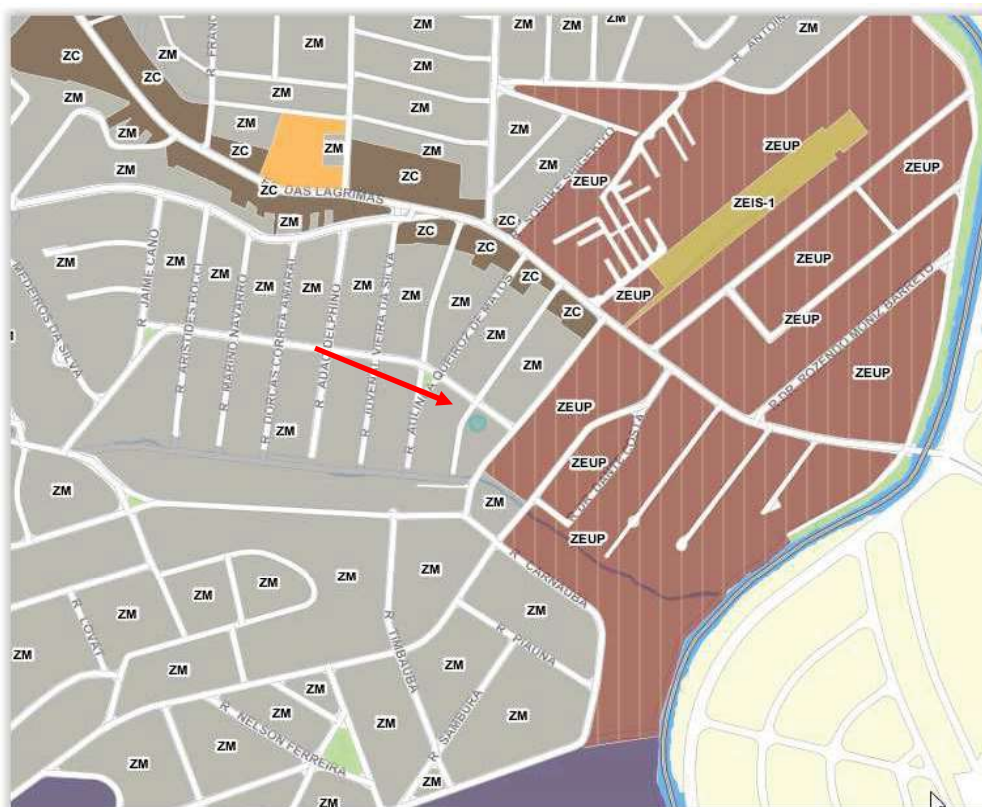


Fachada do imóvel.

VIVIANE REMAILI SACCAB

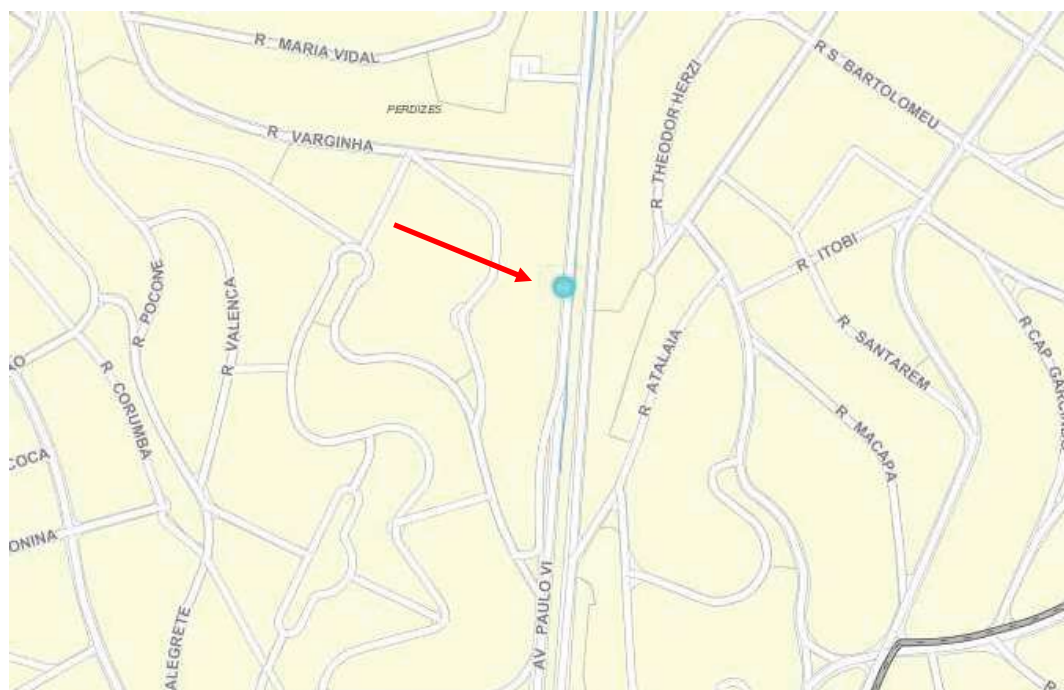
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Planta de Zoneamento obtida no site da Prefeitura Municipal de São Paulo

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>



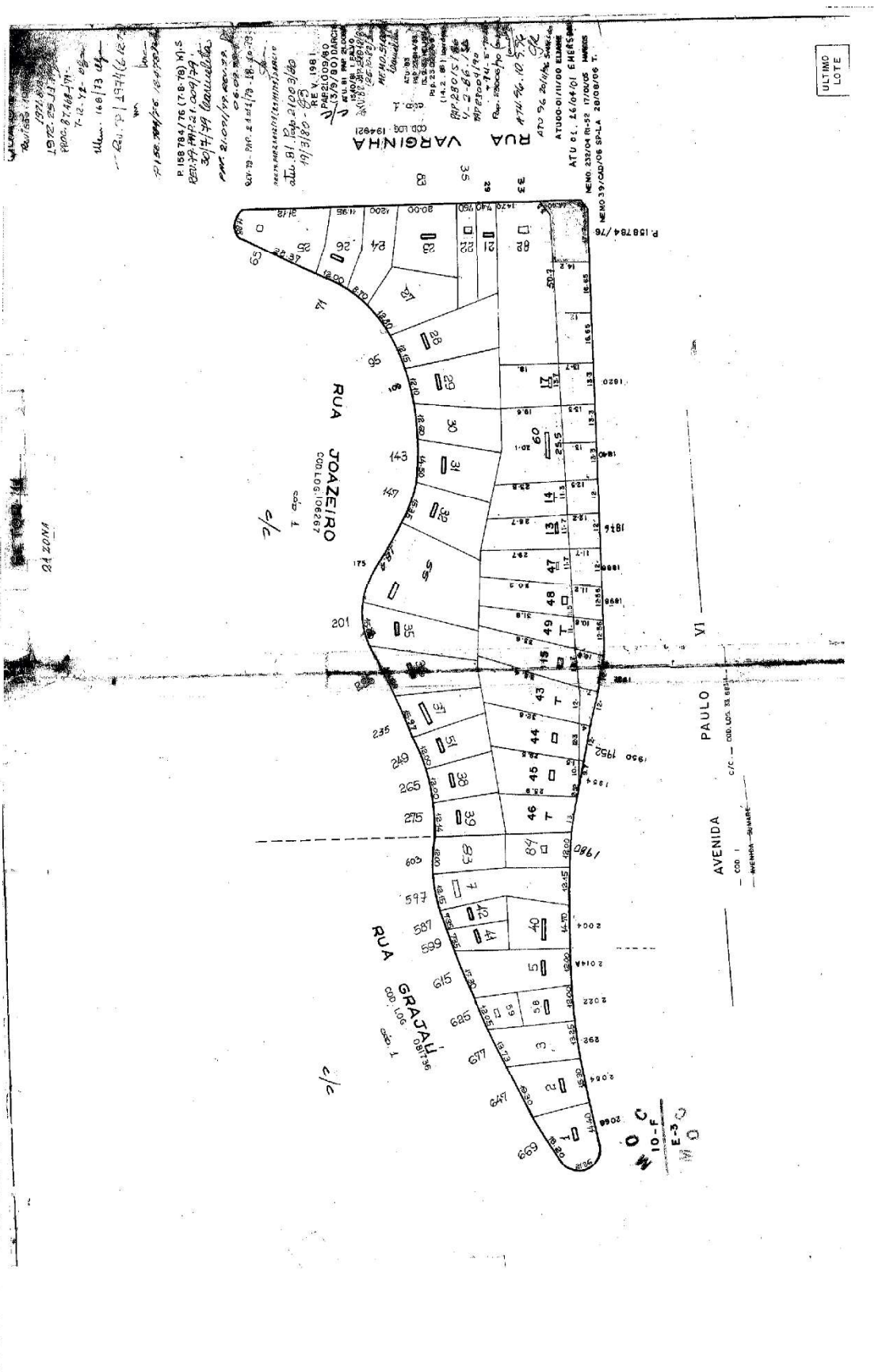
Planta de Zoneamento obtida no site da Prefeitura Municipal de São Paulo

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Planta Fiscal.

Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2020 às 15:20 , sob o número WJMJ20404528635 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049519-25.2017.8.26.0100 e código 8DC8DF2.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

3. VISTORIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO

A região é servida por diversos melhoramentos públicos usuais, quais sejam, **arborização, rede de energia elétrica com iluminação pública, rede de água e de esgoto, rede de gás, rede telefônica e telefonia celular, TV a cabo, serviço de coleta de lixo.**

A Avenida Paulo VI é pavimentada e dotada de guias e sarjetas, possui leito carroçável com aproximadamente 1.500,00 m (mil e quinhentos metros).

A vistoria do imóvel foi previamente agendada, para o dia 11/02/2020 às 10:00 horas. No dia e horário marcado, a Perícia foi recebida no imóvel vistoriando pelo Sr. Adolfo Guandalini Neto, por parte dos Executados.

3.1 Edificações e estruturas

O imóvel avaliando consiste em um terreno sem edificação, possuindo estruturas típicas do segmento. De acordo com a matrícula anexa, o imóvel possui **área de cerca de 439,40 m².**

4. AVALIAÇÃO

4.1 Diagnóstico do Mercado

O mercado imobiliário local apresenta diversos imóveis vagos e poucas transações. Trata-se de um comportamento observado nacionalmente, reflexo da situação macroeconômica, **que tem acarretado a redução dos preços pedidos.**

4.2 Metodologia avaliatória

A avaliação será desenvolvida pelo *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, descrito na **NBR 14.653-1 - Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais:**

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

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

Esse método consiste basicamente na definição do valor do bem imóvel a partir dos **preços pedidos e praticados no mercado da região** em apreço, para imóveis semelhantes. Eventuais ajustes nas diferenças das características dos comparativos podem ser feitos por **Tratamento por Fatores**, em conformidade com a **NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos**.

4.3 Pesquisa de preços

Desenvolveu-se ampla pesquisa de preços na região do imóvel em comento que **concluiu por 9 (nove) elementos comparativos**, cujas informações e características são detalhadas na sequência.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

4.3.1 Discriminação dos elementos de pesquisa**ELEMENTO 1 - 13/03/2020**

INFORMANTE COELHO DA FONSECA IMÓVEIS – SR. RUBENS
☎ (11) 3677-5000

DESCRIÇÃO IMÓVEL COMERCIAL

PREÇO: R\$ 1.600.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA ITAJOBI, 31
SETOR: 011 QUADRA: 118 IF: R\$ 2.616,00/20

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZCOR -1

ED. TERRENO
ÁREA: 540,00 M²
TESTADA: 14,37 M
TOPOG: EM NÍVEL

ED. SOBRADO
PADRÃO: PADRÃO MÉDIO – 2,154
ÁREA: 428,00 M².
IDADE: 68 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 1:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,0244 (1,00-0,20) = 0,2195$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 428 \times 1.437,43 \times 2.154 \times 0,2195$$

$$Vb = R\$ 290.877,88$$

$$Q1 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + F \mp 1 \right)$$

$$Q1 = \frac{(1.600.000,00 \times 0,9) - 290.877,88}{540,00} \times \left(\frac{2.853,00}{2.616,00} + \frac{(10,00)^{0,25}}{(14,37)} + 1 - 3 + 1 \right)$$

$$Q1 = R\$ 2.136,39$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 2 - 13/03/2020

INFORMANTE B3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – SRA. GABRIELE
☎ (11) 3089-5590

DESCRIÇÃO IMÓVEL COMERCIAL/RESIDÊNCIAL

PREÇO: R\$ 2.300.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA ITAQUERA, 408
SETOR: 011 QUADRA: 117 IF: R\$ 3.035,00/20

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZCOR -1

ED. TERRENO
ÁREA: 506,00 M²
TESTADA: 14,50 M
TOPOG: EM NÍVEL

ED. SOBRADO
PADRÃO: PADRÃO MÉDIO – 2,154
ÁREA: 284,00 M².
IDADE: 38 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 2:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,4785 (1,00 - 0,20) = 0,5828$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 284 \times 1.437,43 \times 2.154 \times 0,5828$$

$$Vb = R\$ 512.472,17$$

$$Q2 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + F \bar{+} 1 \right)$$

$$Q2 = \frac{(2.300.000,00 \times 0,9) - 512.472,17}{506,00} \times \left(\frac{2.853,00}{3.035,00} + \frac{(10,00)^{0,25}}{(14,37)} + 1 - 3 + 1 \right)$$

$$Q2 = R\$ 2.626,80$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 3 - 13/03/2020

INFORMANTE COELHO DA FONSECA IMÓVEIS – SRA. DÉBORA
☎ (11) 3677-5000

DESCRIÇÃO IMÓVEL COMERCIAL

PREÇO: R\$ 2.320.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA ALMIRANTE PEREIRA GUIMARÃES, 258
SETOR: 011 QUADRA: 059 IF: R\$ 3.035,00/20

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZCOR -2

ED. TERRENO
ÁREA: 605,00 M²
TESTADA: 16,00 M
TOPOG: EM NÍVEL

ED. SOBRADO
PADRÃO: PADRÃO MÉDIO – 2,154
ÁREA: 400,00 M².
IDADE: 56 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 3:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,2293 (1,00 - 0,20) = 0,3834$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 400 \times 1.437,43 \times 2.154 \times 0,3834$$

$$Vb = R\$ 474.836,94$$

$$Q3 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + F \bar{+} 1 \right)$$

$$Q3 = \frac{(2.320.000,00 \times 0,9) - 474.836,94}{605,00} \times \left(\frac{2.853,00}{3.035,00} + \frac{(10,00)^{0,25}}{(16,00)} + 1 - 3 + 1 \right)$$

$$Q3 = R\$ 2.210,89$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 4 - 13/03/2020

INFORMANTE	COELHO DA FONSECA IMÓVEIS – SRA. LUIZA ☎ (11) 3882-4000
DESCRIÇÃO	IMÓVEL COMERCIAL
PREÇO:	R\$ 4.100.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA ALMIRANTE PEREIRA GUIMARÃES, 313 SETOR: 011 QUADRA: 058 IF: R\$ 3.040,00/20
MELHORAMENTOS:	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.
ZONA DE USO:	ZCOR -2
ED. TERRENO	
ÁREA: 627,00 M ²	
TESTADA: 15,00 M	
TOPOG: EM NÍVEL	
ED. SOBRADO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 2,154
ÁREA:	759,00 M ² .
IDADE:	61 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 4:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,1415 (1,00 - 0,20) = 0,3132$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 759,00 \times 1.437,43 \times 2.154 \times 0,3132$$

$$Vb = R\$ 736.030,70$$

$$Q4 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + F \mp 1 \right)$$

$$Q4 = \frac{(4.100.000,00 \times 0,9) - 736.030,70}{627,00} \times \left(\frac{2.853,00}{3.040,00} + \frac{(10,00)^{0,25}}{(15,00)} + \frac{(25,00)^{0,50}}{(41,80)} - 3 + 1 \right)$$

$$Q4 = R\$ 2.899,54$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 5 - 13/03/2020

INFORMANTE LELLO IMÓVEIS – SRA. MARIANA
☎ (11) 3018-0000

DESCRIÇÃO IMÓVEL COMERCIAL

PREÇO: R\$ 2.800.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA ALMIRANTE PEREIRA GUIMARÃES, 360
SETOR: 011 QUADRA: 059 IF: R\$ 3.035,00/20

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZCOR-2

ED. TERRENO
ÁREA: 488,00 M²
TESTADA: 18,00 M
TOPOG: EM NÍVEL

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO MÉDIO – 2,154
ÁREA: 350,00 M².
IDADE: 50 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 5:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,3119 (1,00 - 0,20) = 0,4495$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 350 \times 1.437,43 \times 2,154 \times 0,4495$$

$$Vb = R\$ 487.113,47$$

$$Q5 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + Fp + 3 - 1 \right)$$

$$Q5 = \frac{(2.800.000,00 \times 0,9) - 487.113,47}{488,00} \times \left(\frac{2.853,00}{3.035,00} + \frac{(10,00)^{0,25}}{(18,00)} + 1 - 3 + 1 \right)$$

$$Q5 = R\$ 3.346,65$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 6 – 13/03/2020

INFORMANTE CAMARGO PRIME IMÓVEIS – SRA. CRISTINA
☎ (11) 2145-0777

DESCRIÇÃO IMÓVEL COMERCIAL

PREÇO: R\$ 2.500.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA CARDOSO DE ALMEIDA, 2144
SETOR: 011 QUADRA: 035 IF: R\$ 2.548,00/20

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZCOR -1

ED. TERRENO
ÁREA: 525,00 M²
TESTADA: 15,78 M
TOPOG: EM NÍVEL

ED. SOBRADO
PADRÃO: PADRÃO MÉDIO – 2,154
ÁREA: 250,00 M².
IDADE: 56 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 6:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,2293 (1,00 - 0,20) = 0,3834$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 250,00 \times 1.437,43 \times 2.154 \times 0,3834$$

$$Vb = R\$ 296.773,09$$

$$Q6 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + F \bar{+} 1 \right)$$

$$Q6 = \frac{(2.500.000,00 \times 0,9) - 296.773,09}{525,00} \times \left(\frac{2.853,00}{2.548,00} + \frac{(10,00)^{0,25}}{(15,78)} + 1 - 3 + 1 \right)$$

$$Q6 = R\$ 3.764,79$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 7 – 13/03/2020

INFORMANTE BOSSA NOVA IMÓVEIS – SRA. FERNANDA
☎ (11) 3061-0000

DESCRIÇÃO IMÓVEL COMERCIAL

PREÇO: R\$ 2.000.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA PAULO VI, 426 (2170)
SETOR: 011 QUADRA: 031 IF: R\$ 2.575/20

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZCOR -1

ED. TERRENO
ÁREA: 450,00 M²
TESTADA: 19,25M
TOPOG: EM NÍVEL

ED. SOBRADO
PADRÃO: PADRÃO MÉDIO – 2,154
ÁREA: 250,00 M².
IDADE: 61 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 7:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,1415 (1,00 - 0,20) = 0,3132$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 250,00 \times 1.437,43 \times 2.154 \times 0,3132$$

$$Vb = R\$ 242.434,35$$

$$Q7 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + F \bar{+} 1 \right)$$

$$Q7 = \frac{(2.000.000,00 \times 0,9) - 242.434,35}{450,00} \times \left(\frac{2.853,00}{2.575,00} + \frac{(10,00)^{0,25}}{(19,25)} + 1 - 3 + 1 \right)$$

$$Q7 = R\$ 3.312,18$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 8 – 13/03/2020

INFORMANTE PACHECO IMÓVEIS – SR. ALCIDES
☎ (11) 3815-2233

DESCRIÇÃO IMÓVEL COMERCIAL

PREÇO: R\$ 1.600.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA PAULO VI, 372 (2140)
SETOR: 011 QUADRA: 031 IF: R\$ 2.575/20

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZCOR -1

ED. TERRENO
ÁREA: 480,00 M²
TESTADA: 14,95M
TOPOG: EM NÍVEL

ED. SOBRADO
PADRÃO: PADRÃO MÉDIO – 2,154
ÁREA: 241,00 M².
IDADE: 66 – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 8:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,0722 (1,00 - 0,20) = 0,2577$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 241,00 \times 1.437,43 \times 2.154 \times 0,2577$$

$$Vb = R\$ 192.293,17$$

$$Q8 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + F \bar{+} 1 \right)$$

$$Q8 = \frac{(1.600.000,00 \times 0,9) - 192.293,17}{480,00} \times \left(\frac{2.853,00}{2.575,00} + \frac{(10,00)^{0,25}}{(14,95)} + 1 - 3 + 1 \right)$$

$$Q8 = R\$ 2.631,40$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 9 – 13/03/2020

INFORMANTE RX IMÓVEIS – SR. ANDRÉ
☎ (11) 3500-0050

DESCRIÇÃO IMÓVEL COMERCIAL

PREÇO: R\$ 2.400.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA SANTARÉM, 25
SETOR: 011 QUADRA: 036 IF: R\$ 2.492,00/20

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZCOR -1

ED. TERRENO
ÁREA: 440,00 M²
TESTADA: 20,00 M
TOPOG: EM NÍVEL

ED. SOBRADO
PADRÃO: PADRÃO MÉDIO – 2,154
ÁREA: 332,00 M².
IDADE: 50 – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 9:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,3119 (1,00 - 0,20) = 0,4495$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 332 \times 1.437,43 \times 2.154 \times 0,4495$$

$$Vb = R\$ 462.061,92$$

$$Q9 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + F \bar{+} 1 \right)$$

$$Q9 = \frac{(2.400.000,00 \times 0,9) - 462.061,92}{440,00} \times \left(\frac{2.853,00}{2.492,00} + \frac{(10,00)^{0,25}}{(20,00)} + 1 - 3 + 1 \right)$$

$$Q9 = R\$ 3.803,99$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

4.3.2 Análise da amostra

A análise da amostra deve ser realizada pela sumarização das informações com o objetivo de se verificar, entre outros:

- ✓ Equilíbrio da amostra;
- ✓ Influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e forma de variação; e,
- ✓ Pontos atípicos.

Os comparativos foram coletados em março de 2020. A tabela abaixo demonstra a homogeneização (*tratamento matemático por fatores*) dos 9 elementos de pesquisa:

ELEMENTO	VALOR
Q1	R\$ 2.136,39
Q2	R\$ 2.626,80
Q3	R\$ 2.210,89
Q4	R\$ 2.899,54
Q5	R\$ 3.346,65
Q6	R\$ 3.764,79
Q7	R\$ 3.312,18
Q8	R\$ 2.631,40
Q9	R\$ 3.803,99
MÉDIA	R\$ 2.970,29
30% +	R\$ 3.861,38
30% -	R\$ 2.019,80

A média aritmética calculada entre os 9 elementos foi de R\$ 2.970,29 e a média ponderada ficou entre R\$ 2.019,80 e R\$ 3.861,38. Portanto, não foram identificados pontos atípicos a excluir aprioristicamente nenhum dos elementos pesquisados.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

O tratamento matemático, ou seja, a homogeneização dos elementos de pesquisa foi realizada a partir das seguintes expressões:

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

Onde:

- ✓ ***Vb = Valor do Capital Benfeitoria;***
- ✓ *S = Área total construída;*
- ✓ *CUB = Custo unitário básico da construção (último índice publicado - fevereiro/2020) = R\$1.437,43*
- ✓ *Fb = fator referente ao padrão;*
- ✓ *Foc = fator de adequação ao obsolescimento.*

$$Qn = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + Fp - 3 + 1 \right)$$

- ✓ ***Qn = Valor unitário do m² de terreno para cada elemento pesquisado;***
- ✓ *Vo = Valor ofertado;*
- ✓ *Fo = Fator oferta - utilizado 0,9 (em razão da elasticidade dos preços pedidos);*
- ✓ *Vb = Valor do Capital Benfeitoria;*
- ✓ *At = área do terreno*
- ✓ *IFi = Índice fiscal do imóvel avaliando;*
- ✓ *IFp = Índice fiscal do imóvel do elemento pesquisado;*
- ✓ *Ft = Fator testada = $\frac{(Fr)^{0,25}}{(Fp)}$; as testadas serão homogeneizadas para a 8ª Zona - Comercial Padrão Médio - referência igual a 10,00m;*
- ✓ *Fp = fator profundidade; as profundidades serão homogeneizadas para a 8ª Zona - Comercial Padrão Médio - referência que varia entre 20m a 40m:*
 - ✓ Entre a Pmi e Pma admite-se que o fator profundidade Fp é igual a 1,00;
 - ✓ Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma, deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$Fp = \frac{(Pmi)^{0,5}}{(Pe)}$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Valor do Imóvel:

$$VI = Vt$$

$$VI = [2.970,29 \times 439,40 \times (1,31 + 1 - 2 + 1)]$$

Valor do Imóvel = R\$ 1.709.740,50

Referente a abril de 2020.

Onde:

- ✓ Vi= Valor do imóvel;
- ✓ Vt = Valor do terreno;
- ✓ O valor de R\$ 2.970,29 é referente ao unitário homogeneizado encontrado após o saneamento;
- ✓ 439,40 m² é referente à área do terreno;
- ✓ 1,31 é referente ao fator testada;
- ✓ 1 é referente ao fator profundidade.

EM NÚMEROS REDONDOS:**Valor do Imóvel:**

$$VI = Vt$$

Valor do Imóvel = R\$ 1.710.000,00**(Um milhão setecentos e dez mil reais)**

Referente a abril de 2020.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 01 – Vista frontal do imóvel vistoriando.



Foto 02 – Vista frontal do imóvel vistoriando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 03 - Vista geral do entorno do imóvel e suas melhorias.



Foto 04 - Vista geral do entorno do imóvel e suas melhorias.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 05 – Vista do fundo para frente do imóvel vistoriando.



Foto 06 – Vista do fundo para frente do imóvel vistoriando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

5. CONCLUSÃO

O valor de mercado do bem imóvel registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 92.211, localizado na Avenida Paulo VI, ao lado do nº. 1952, Sumaré, São Paulo/SP - CEP 01251-160 é, em números redondos, **R\$1.710.000,00 (um milhão setecentos e dez mil reais)**, referente a abril de 2020.

6. QUESITOS

Não constam quesitos das Partes.

7. ENCERRAMENTO

Coloco-me a inteira disposição de Vossa Excelência, para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Este laudo atende as **especificações e exigências da ABNT 14653-2:2011 e foi complementado pela Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.**

Encerra-se, nesta página, o presente LAUDO TÉCNICO PERICIAL de engenharia, que **contém 44 (quarenta e quatro) páginas**, devidamente datada e assinada.

São Paulo, **06 de abril de 2020.**

**Eng. VIVIANE REMAILI SACCAB**

CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ANEXO I: MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 92.211 DO 2º RI (FLS.303/312)

fls. 312

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: **92.211** Fv: **01**

Sao Paulo, 19 de agosto de 1999

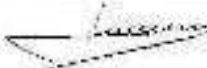
2 DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

IMÓVEL: UM TERRENO com frente para a Avenida Paulo VI, antiga Avenida Sumaré, sem número, no 19º subdistrito - Perdizes, constituído de parte do lote 28-A da quadra 21, medindo 13,10m. de frente para a referida avenida, através de dois (2) segmentos de reta, sendo uma com a medida de 5,90m. e a outra de 7,20m.; do lado direito de quem do terreno olha para a mesma, mede 28,92m. e confina com o lote nº 29; do outro lado, também da frente aos fundos, mede 36,36m. onde confina com o lote nº 28; e nos fundos mede 15,27m. onde confina com os lotes nºs 4 (parte) 5 e 6 (parte), encerrando a área de 439,40m2., sendo os lotes confinantes, da mesma quadra.

CONTRIBUINTE: 011.016.8043-2.

PROPRIETÁRIO: AUGUSTO LIVIO MALCONI, brasileiro, solteiro, maior, arquiteto, R.G. 3.342.802-80, CPF/MF 244.487.958-68, domiciliado nesta Capital, na rua Pauli, nº 908, 11º andar.

REGISTRO ANTERIOR: R.2 (aquisição), em 29/04/1985 e Av.5 (remanejante) em 17/08/1998 (remanejante) ambos feitos na matrícula nº 54.879, desta Serventia.

O Oficial: 

Av. 1 em 19 de agosto de 1999

REFERÊNCIA DE ÔNUS (servidões)

1) Conforme inscrição nº 21.231, feita em fls. 230 do Livro 4-8 de Registros Diversos, deste Cartório, pesa sobre o imóvel desta matrícula, uma servidão de ar, luz, passagem de encanamentos e escoamentos de águas pluviais sobre os terrenos vizinhos, pertencentes à Sumaré - Companhia

continua no verso

Este documento é copia digitalizada por DANIEL DE SOUZA, protocolado em 12/07/2018 às 12:44, em o número WJM20404528635. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049519-25.2017.8.26.0100 e código 481120.

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis www.registradores.org.br/ - Visualizado em: 05/07/2018 10:40:40

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2020 às 15:20, sob o número WJM20404528635. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049519-25.2017.8.26.0100 e código 8DC8DF2.

VIVIANE REMAILI SACCAB

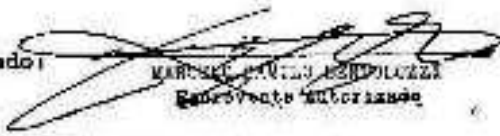
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

matrícula	ficha
92.211	01

Paulista de Terranos e Construções. - II) Conforme inscrição nº 24.612, feita às fls. 163 do livro 4-X de Registros Diversos, deste Cartório, pesa sobre o imóvel desta matrícula, uma servidão de passagem de canalização e esgoto, a favor do lote nº 4, da quadra 21, de propriedade de Alberto Alves Santiago, brasileiro, casado, domiciliado nesta Capital.

O escrevente autorizado:


MANOEL FILIPPI
 Escrevente Autorizado

R. 2 em 10 de setembro de 1998

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 13 de agosto de 1.998 (lvº 5.340, fls. 151) do 7º Serviço Notarial desta Capital, AUGUSTO LIVIO MALZONI, solteiro, já qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 10.181,81, a VENTTURINI ENGENHARIA CONSTRUÇÕES E GERENCIAMENTO LTDA, com sede nesta Capital, na avenida Sumaré nº 991, inscrita no CGC/MF. sob nº 68.905.325/0001-65; venda e compra esta feita, com a anuência de Salvatore Filippi, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, RG. nº 6.101.187-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 526.072.408-91, residente e domiciliado nesta Capital, com escritório na avenida Pompeia nº 2532, na qualidade de compromissário comprador, nos termos do instrumento particular da promessa de venda e compra datado de 01/12/1993, não registrada. Sendo certo que, a cessão de direitos, foi feita mediante a quantia de R\$ 154.000,00.

O Escrevente Autorizado:-


LUIZ PAULO FILICORNO
 Escrevente Autorizado

"continua na Folha 02"

São Paulo, 10 de setembro de 1998. O Escrevente Autorizado: Manoel Filippi, inscrito no CPF nº 123.456.789-01, sob o número de matrícula 92.211 e ficha 01.

Validação disponibilizada pelo Central Registral de São Paulo (www.registral.sp.gov.br) - Validado em: 06/04/2020 10:40:40

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2020 às 15:20, sob o número WJMJ20404528635. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049519-25.2017.8.26.0100 e código 8DC8DF2.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

2^o OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL
DO ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	folha
92.211	02


SÃO PAULO, 24 de julho de 2000

continuação da ficha 01...

R. 3 em 24 de julho de 2000

VENDA E COMPRA


Pela escritura de 26 de maio de 2.000 (lvº 5.435, fls.166) do 7º Tabelionato de Notas desta Capital, VENTURINI ENGENHARIA CONSTRUÇÕES E GERENCIAMENTO LTDA., já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 160.000,00, a SALVATORE FILIPPI, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, RG. nº 6.101.187-SSP/SP e do CIC/MF. nº 526.072.408-91, domiciliado e residente nesta Capital, na avenida Pompéia nº 2.532.

O Escrevente Autorizado: _____

 Luiz Paulo Filócomo

R. 4 em 23 de maio de 2005

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 13 de abril de 2005 (Lº 3555, fls. 017) do 1º Tabelião de Notas desta Capital, SALVATORE FILIPPI, solteiro, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Sumaré, nº 1231, Perdizes, já qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 170.000,00, a ADOLFO GUANDALINI NETO, brasileiro, divorciado, engenheiro agrimensor, RG. nº 3.838.837-SSP/SP, CPF/MF. nº 403.390.508-10, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Varginha, nº 94, Perdizes.

O Escrevente Autorizado: _____

 José Eduardo de Paula

continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2020 às 15:20, sob o número WJMJ20404528635. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049519-25.2017.8.26.0100 e código 8DC8DF2.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954


14. 3m

matrícula	folha
92.211	02

Av. 5 em 18 de junho de 2010

CASAMENTO

"Ex vi" do que dispõe o artigo 244 da Lei nº 6.015/73, e, ainda, pela escritura de pacto antenupcial de 26 de abril de 2007 do 1º Tabelião de Notas desta Capital (livro 3731, pág. 139), é feita a presente averbação, para constar que ADOLFO GUARDALINI NETO, contraiu núpcias em data de 05 de maio de 2007, pelo regime da comunhão universal de bens, conforme pacto antenupcial celebrado pelo título e registrado nesta data sob nº 7.186, no Livro 3 - Registro Auxiliar desta Serventia, com MARIA LUIZA SCAGLIONE PEREIRA DE SOUZA, continuando os contraentes a assinar os mesmos nomes, como prova a cópia autenticada da Certidão de casamento, Termo nº 3450, Lº B-0063 fls. 165, expedida em 05/05/2007 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 19º Subdistrito Perdizes, desta Capital.

O Escrevente Autorizado: 

R. 6 em 24 de fevereiro de 2016

Prenotação 403.374 - 18/02/2016

HIPOTECA - 1º GRAU (CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO)

Da Cédula de Crédito Bancário nº 497.102.723, emitida nesta Capital, em 30 de dezembro de 2015, e respectivo aditivo datado de 20 de janeiro de 2016, por HEBOLINEM EQUIPAMENTOS TOPOGRÁFICOS E COMÉRCIO DE SERVIÇOS E DESENVOLVIMENTO LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 50.279.942/0001-29, com endereço nesta Capital, na Avenida Paulo VI, nº 1950, Sumaré, em favor do BANCO DO BRASIL

"continua na ficha 03"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2020 às 15:20, sob o número WJMJ20404528635. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049519-25.2017.8.26.0100 e código 8DC8DF2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2020 às 15:20, sob o número WJMJ20404528635. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049519-25.2017.8.26.0100 e código 8DC8DF2.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **92.211**

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.246-2

Símbolo **03**


2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

JOSE FERRAZ DE SILVA

São Paulo, 24 de fevereiro de 2016

continuação da ficha 02...

S/A., com sede em Brasília-DF, por sua dependência GECOR ING SÃO PAULO-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/4499-70, ou à sua ordem, consta que, para garantia do crédito deferido no valor de R\$-939.572,16, que será pago por meio de prestações mensais no valor de R\$-28.730,81, com encargos financeiros à taxa efetiva de 1,92% a.m. e taxa efetiva de 25,63% a.a., vencendo-se a 1ª parcela em 28/03/2016 e a última em 28/11/2020, os proprietários e avalistas, ADOLFO GUANDALINI NETO, brasileiro, empresário, RG. nº 3.838.937-X-SSP/SP, CPF/MF. nº 403.390.508-10, e sua esposa MARIA LUIZA SCAGLIONE PEREIRA DE SOUZA, brasileira, empresária, RG. nº 79777156-SSP/SP, CPF/MF. nº 012.284.118-90, domiciliados nesta Capital, na Rua Varginha nº 94, casa, Sumaré, deram o imóvel desta matrícula, em HIPOTECA DE 1º GRAU, em favor do credor BANCO DO BRASIL S/A., para garantia do referido crédito, na forma e demais condições constantes do título. Assinam a presente cédula, ainda, na qualidade de avalista, Marcos Guandalini, brasileiro, empresário, RG. nº 30.199.470-5-SSP/SP, CPF/MF. nº 267.643.638-46, e seu cônjuge Fernanda de Toledo Alves Bastos, brasileira, arquiteta ou paisagista, RG. nº 26.113.921-6-SSP/SP, CPF/MF. nº 268.664.738-89, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Campevas nº 404, apto. 53, Perdizes. Foi apresentada para arquivamento nesta Serventia, a via não negociável da presente cédula.

O Escrevente Autorizado: 

"continua no verso"

Visualização disponibilizada pela Central Registral do IBAPE (www.registral.org.br) - Visualizado em 12/02/2016 15:40:45

O documento e cópia de cópia, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2020 às 15:20, sob o número WJMJ20404528635. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049519-25.2017.8.26.0100 e código 8DC8DF2.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Pa. 008

matrícula	folha
92.211	03
	verso

R. 7 em 24 de fevereiro de 2016

Prenotação 403.375 - 18/02/2016

HIPOTECA - 2º GRAU (CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO)

Da Cédula de Crédito Bancário nº 497.102.725, emitida nesta Capital, em 30 de dezembro de 2015, por GPS - AGRIMENSORA - EIRELI - EPP, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 07.216.220/0001-04, com endereço nesta Capital, na Rua Varginha nº 94, Sumaré, em favor do BANCO DO BRASIL S/A., já qualificado, ou à ordem, consta que, para garantia do crédito deferido no valor de R\$-460.068,23, que será pago por meio de prestações mensais no valor de R\$-14.068,24 com encargos financeiros à taxa efetiva de 1,92% a.m. e taxa efetiva de 25,63% a.a., vencendo-se a 1ª parcela em 28/03/2016 e a última em 28/11/2020, os proprietários e avalistas ADOLFO GUANDALINI NETO e sua esposa MARIA LUIZA SCAGLIONE PEREIRA DE SOUZA, também já qualificados, deram o imóvel desta matrícula, em **HIPOTECA DE 2º GRAU**, em favor do credor BANCO DO BRASIL S/A., para garantia do referido crédito, na forma e demais condições constantes do título. Assinam a presente cédula, ainda, na qualidade de avalistas, Gustavo Guandalini, brasileiro, empresário, RG. nº 27.974.427-4-SSP/SP, CPF/MF. nº 322.728.778-18, e seu cônjuge Ana Virginia Nigro, brasileira, estudante, RG. nº 43538209-3-SSP/SP, CPF/MF. nº 349.877.798-03, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, domiciliados nesta Capital, na Rua Caiubi nº 1188, apto. 123, Perdizes; e Rafael Guandalini, brasileiro, solteiro, empresário, RG. nº 279744262-SSP/SP, CPF/MF. nº 339.592.068-28, residente e domiciliado nesta Capital, na

"continua na ficha 04"

Visualização (liberada) feita pelo Central Registral de Imóveis/area registral@sp.jus.br - Visualizado em 18/03/2018 10:40:48

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL DE SOUZA, protocolado em 12/07/2018 às 12:44, sob o número WJAUJ4468900668. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049519-25.2017.8.26.0100 e código 4931123.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2020 às 15:20, sob o número WJMJ20404528635. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049519-25.2017.8.26.0100 e código 8DC8DF2.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

p. 310


LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.248-2**

matrícula **92.211** data **04** São Paulo, 24 de fevereiro de 2016

2 **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**
ESTADO DE SÃO PAULO

continuação d ficha 03...

Rua Varginha nº 94, Sumaré. Foi apresentada para arquivamento nesta Serventia, a via não negociável da presente cédula.

O Escrevente Autorizado: 

R. 8 em 24 de fevereiro de 2016

Prenotação 403.376 - 18/02/2016

HIPOTECA - 3º GRAU (CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO)

Da Cédula de Crédito Bancário nº 497.102.724, emitida nesta Capital, em 30 de dezembro de 2015, por GEOMENSURA COMERCIAL - EIRELI - EPP, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 10.442.053/0001-16, com endereço nesta Capital, na Avenida Francisco Matarazzo nº 1752, conjunto 2501 - 25º pavimento Água Branca, em favor do BANCO DO BRASIL S/A., já qualificado, ou à ordem, consta que, para garantia do crédito deferido no valor de R\$-121.488,52, que será pago por meio de prestações mensais no valor de R\$-3.714,95, com encargos financeiros à taxa efetiva de 1,92% a.m. e taxa efetiva de 25,63% a.a., vencendo-se a 1ª parcela em 28/03/2016 e a última em 28/11/2020, os proprietários e avalistas, ADOLFO GUANDALINI NETO e sua esposa MARIA LUIZA SCAGLIONE PEREIRA DE SOUZA, também já qualificados, deram o imóvel desta matrícula, em **HIPOTECA DE 3º GRAU**, em favor do credor BANCO DO BRASIL S/A., para garantia do referido crédito, na forma e demais condições constantes do título. Assina a presente cédula, ainda, na qualidade de avalista,

"continua no verso"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL DE SOUZA, protocolado em 12/07/2019 às 12:44, sob o número WJMJ20404528635. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049519-25.2017.8.26.0100 e código 4901702.

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis (www.registradores.org.br) | Visualizado em: 12/07/2019 15:41:45

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/04/2020 às 15:20, sob o número WJMJ20404528635. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049519-25.2017.8.26.0100 e código 8DC8DF2.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948


Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Fls. 310

matrícula	folha
92.211	04
valor	

Rafael Guandalini, solteiro, também já qualificado. Foi apresentada para arquivamento nesta Serventia, a via não negociável da presente cédula.

O Escrevente Autorizado:



José Carlos de Aguiar Palma

R. 9 em 03 de junho de 2016
 Prenotação 407.389 - 19/05/2016
HIPOTECA - 4º GRAU (CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO)

Da Cédula de Crédito Bancário n° 497.102.737, emitida nesta Capital, em 15 de janeiro de 2016 e Aditivo à Cédula de Crédito Bancário, datado de 19 de abril de 2016, também emitido nesta Capital, por GEOMENSURA COMERCIAL - EIRELI - EPP, inscrita no CNPJ/MF sob n° 10.442.053/0001-16, com endereço nesta Capital, na Avenida Francisco Matarazzo n° 1752, conjunto 2501 - 25º pavimento, Água Branca, em favor do BANCO DO BRASIL S/A., já qualificado, ou à ordem, consta que, para garantia do crédito deferido no valor de R\$-249.153,49, que será pago por meio de 57 prestações mensais no valor de R\$-7.618,76, com encargos financeiros à taxa efetiva de 1,92% a.m. e taxa efetiva de 25,63% a.a., vencendo-se a 1ª parcela em 15/04/2016 e a última em 15/12/2020, os proprietários e avalistas, ADOLFO GUANDALINI NETO e sua esposa MARIA LUIZA SCAGLIONE PEREIRA DE SOUZA, também já qualificados, deram o imóvel desta matrícula, em HIPOTECA DE 4º GRAU, em favor do credor BANCO DO BRASIL S/A., já qualificado, para garantia do referido crédito, na forma e demais condições constantes do título. Assina a presente cédula, ainda, na qualidade de avalista, Rafael

continua na ficha 05

Visualização (reproduzida pela Central Registral de Imóveis) www.registral.sp.br - Visualizado em: 15/07/2018 10:40:45

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL DE SOUZA, registrado em 15/07/2012 às 12:44, sob o número WJM20404528635. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049519-25.2017.8.26.0100 e código 8DC8DF2.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
 CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.348-2
 2ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
 SÃO PAULO, 03 de junho de 2016

matrícula: 92.211
 ficha: 05

continuação da ficha 04.
 Guandalini, solteiro, também já qualificado. Foi apresentada para arquivamento nesta Serventia, a via não negociável da presente cédula.

O Escrevente Autorizado: *[Assinatura]*
 Wilson César de Andrade

Av. 10 em 12 de junho de 2018
 Prenotação 442.368 - 23/05/2018
PENHORA
 Da Certidão datada de 22 de maio de 2018, PH000212255, emitida por meio eletrônico (nos termos do provimento CG 6/2009 Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo) por Elisângela Santana de Moura, Escrivã Judicial I do 38º Ofício Cível do Foro Central desta Comarca da Capital, extraída dos autos (Processo nº 1099161-64.2017.8.26.0100) da ação de Execução Civil movida pelo BANCO DO BRASIL S/A., CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, contra HEZOLINEM EQUIPAMENTOS TOPOGRÁFICOS E COMÉRCIO DE SERVIÇOS E DESENVOLVIMENTO LTDA., CNPJ/MF nº 50.279.942/0001-29; ADOLFO GUANDALINI NETO, CPF/MF nº 403.390.508-10, também nomeado depositário; e, MARIA LUIZA SCAGLIONE PEREIRA DE SOUZA, CPF/MF nº 012.254.118-90, consta que o imóvel objeto desta matrícula, foi **PENHORADO** nos aludidos autos, tendo sido atribuído à causa, o valor de R\$-217.134,01.

O Escrevente Autorizado: *[Assinatura]*
 Wilson César de Andrade

continua no verso

Este documento é eletrônico, assinado digitalmente por DANIEL DE SOUZA, autenticado em 12/07/2018 às 12:44, sob o número WJMJ20404528635 a partir de https://pje.trf3.jus.br/assinc/validacao/assinatura.pptm. Acesso ao sistema pelo endereço eletrônico: stj.trf3.jus.br. Nº de Protocolo: 1049519-25.2017.8.26.0100 e código 8DC8DF2.

Visualização disponibilizada pelo Central Registral de Imóveis (www.registral.com.br) - Visualizado em: 12/07/2018 10:43:40

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Fl. 312

matrícula	folha
92.211	05
verso	

Av. 11 em 29 de junho de 2018
 Prenotação 443.121 - 14/06/2018
PENHORA

Da Cartidão datada de 13 de junho de 2018, PRO00215324, emitida por meio eletrônico (nos termos do provimento CG 6/2009 Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo) por Guilherme Pereira de Carvalho, Escrevente Técnico do 8º Ofício Cível do Foro Central desta Capital, tendo como Escrivã/Diretora a Sra. Michelle Simone Bonfim Costa Soares, extraída dos autos (Processo nº 1054563-25.2017) da ação de Execução Civil movida pelo BANCO DO BRASIL S/A., CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, contra ADOLFO GUANDALINI NETO, CPF/MF nº 403.390.508-10, também nomeado depositário; GEOMENSURA COMERCIAL - EIRLI - EPP., CNPJ/MF nº 10.442.053/0001-16; MARIA LUIZA SCAGLIONE PEREIRA DE SOUZA, CPF/MF nº 012.254.118-90; e, RAFAEL GUANDALINI, CPF/MF nº 339.592.068-28, consta que, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO nos aludidos autos, tendo sido atribuído à causa, o valor de R\$-290.308,60

O Escrevente Autorizado: 
 Jean Rodrigues Pinto

Este documento é eletrônico e assinado por DIONÍZIO DE SAUSULA, connotado em 12/07/2018 às 15:44, sob o número WJMJ20404528635. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049519-25.2017.8.26.0100 e código 8DC8DF2.

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis (www.registradora.org.br). Visualizado em: 15/07/2018 15:49:45

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2020 às 15:20, sob o número WJMJ20404528635. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049519-25.2017.8.26.0100 e código 8DC8DF2.