



MEDEIROS & FREITAS
Sociedade de Advogados
OAB/SP 16.515

Av. São Francisco, 65 - conj. 41 - Tel.: (13) 3219-4360 - Santos/SP
CEP 11013-201 - E-mail: medeirosfreitasadv@terra.com.br

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS/SP.

5º Ofício Cível

Processo nº 0018256-90.2019.8.26.0562 (1004388-28.2019.8.26.0562)

(cumprimento de sentença)

CONDOMÍNIO VALONGO BRASIL, já qualificado, por seu advogado, nos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS** que move em face de **ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 06 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A.**, vem respeitosamente à presença de V. Exa., em atenção ao ato ordinatório de fls. 671, se manifestar nos seguintes termos:

DO PETITÓRIO DO CONDOMÍNIO/EXEQUENTE (FLS. 642/644; 647)

Inicialmente, o Condomínio/Exequente reiterar o pedido formulado no **item II de fls. 642/644 (reiterado às fls. 647)**, no sentido de **LEVANTAR A PENHORA** das unidades **SL-0505, SL-0506, SL-0507, SL-0514, SL-0515, SL-0518, SL-0519, SL-0520**, listadas no **termo de fls. 178/179, expedindo-se o necessário.**

DO PETITÓRIO DO CREDOR HIPOTECÁRIO (FLS. 648/649)

Condomínio/Exequente não se opõe ao pedido constante no item “a” formulado pelo atual credor hipotecário às fls. 648/649.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO HIDEK FUJIOKA FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/05/2021 às 20:01, sob o número WSTS21701665450. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018256-90.2019.8.26.0562 e código 6C2A713.



MEDEIROS & FREITAS
Sociedade de Advogados
OAB/SP 16.515

Av. São Francisco, 65 - conj. 41 - Tel.: (13) 3219-4360 - Santos/SP
CEP 11013-201 - E-mail: medeirosfreitasadv@terra.com.br

No mais, o Condomínio/Exequente ratifica que não se opõe que credor hipotecário exerça sua preferência no recebimento do seu crédito.

Contudo, os valores arrecadados dos imóveis a serem oportunamente arrematados deverão permanecer nos autos **ATÉ A INTEGRAL SATISFAÇÃO DA OBRIGAÇÃO**, notadamente em razão da aplicabilidade – ao caso em voga – da **Súmula 478 do C. Superior Tribunal de Justiça: “Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário”**.

DA NECESSÁRIA PENHORA DAS UNIDADES INADIMPLENTES

Consoante explanado anteriormente, a Executada permanece **INADIMLENTE** em relação às unidades abaixo arroladas.

IMÓVEL DEVEDOR	PENHORADO	LEILÃO	ARREMATADO	QUITAÇÃO
LJ-0017	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
SL-0503	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Asim, considerando o caráter **proter rem** da dívida condominial, serve a presente para indicar à penhora o próprio bem, abaixo identificado/descrito:

A **UNIDADE AUTÔNOMA LOJA Nº 17**, localizada no térreo, do SUBCONDOMÍNIO COMERCIAL, com entrada pelos nºs 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25 da Rua Alexandre Gusmão, do empreendimento denominado CONDOMÍNIO VALONGO BRASIL, situado na Paraça Lions Clube, nº 420 e nºs 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25 da Rua Alexandre Gusmão, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área privativa de 57,32000 m²., área comum de 30,05263 m²., perfazendo a área total de 87,37263 m²., correspondente ao coeficiente de propocionalidade de 0,00202, confrontando pela frente com a área comum do condomínio, do lado direito com loja nº 19, do lado esquerdo com a loja nº 15 e nos fundos com a área comercial. Com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, de uso comum e indeterminada. Dito imóvel acha-se devidamente descrito às margens da MATRÍCULA 85.331 do 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS/SP (doc. 01).



A **UNIDADE AUTÔNOMA SOB Nº 503**, localizada no 5º pavimento, do SUBCONDOMÍNIO COMERCIAL, com entrada pelos nºs 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25 da Rua Alexandre Gusmão, do empreendimento denominado CONDOMÍNIO VALONGO BRASIL, situado na Paraça Lions Clube, nº 420 e nºs 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25 da Rua Alexandre Gusmão, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área privativa de 65,33400 m²., área comum de 59,93536 m²., perfazendo a área total de 125,26936 m²., correspondente ao coeficiente de proporcionalidade de 0,00290, confrontando pela frente com a área de circulação do pavimento, do lado direito com o terraço e área comum do condomínio, do lado esquerdo com o hall de circulação do Subcondomínio Comercial, a unidade autônoma de final “11” do Subcondomínio Hotel e nos fundos com a área comum do condomínio. Com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, de uso comum e indeterminada. Dito imóvel acha-se devidamente descrito às margens da MATRÍCULA 85.338 do 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS/SP (doc. 02).

Diante o exposto, requer:

- a) O **LEVANTAMENTO DA PENHORA** das unidades **SL-0505, SL-0506, SL-0507, SL-0514, SL-0515, SL-0518, SL-0519, SL-0520**, listadas no **termo de fls. 178/179, expedindo-se o necessário.**
- b) A juntada da memória/planilha dos débitos devidamente atualizada até maio/2021 que totaliza o importe de **R\$148.499,29** (doc. 04);
- c) Seja lavrado **TERMO DE PENHORA** dos bens acima indicados, constituindo a Executada a depositária;
- d) Seja **AVERBADA/REGISTRADA a PENHORA junto ao ofício imobiliário** através de meio eletrônico (art. 837 CPC) - **SISTEMA DA ARISP** – mediante a apresentação dos dados ora informados/fornecidos pelo Exequente;



MEDEIROS & FREITAS
Sociedade de Advogados
OAB/SP 16.515

Av. São Francisco, 65 - conj. 41 - Tel.: (13) 3219-4360 - Santos/SP
CEP 11013-201 - E-mail: medeirosfreitasadv@terra.com.br

Exequente:
CONDOMÍNIO VALONGO BRASIL
(CNPJ/MF 24.126.570/0001-90)

Patrono do Exequente:
FABIO HIDEK FUJIOKA FREITAS
(OAB/SP 178.868, TEL. 13-98118-2880, fhidek@aasp.org.br).

Executado:
ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 06 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A.
(CNPJ/MF nº 12.513.063/0001-20)

e) A juntada de **comprovação que o valor de mercado¹ do metro quadrado dos imóveis indicados à penhora monta em R\$3.800,19/m²²**, apontado no **laudo pericial** (doc. 03) produzido nos autos do processo nº 0009661-05.2019.8.26.0562 (em tramite na 4ª Vara Cível local), de sorte que, o valor de mercado dos imóveis indicados são:

unidade valongo	matricula	valor m ² laudo	metragem (m ²)	valor imóvel
LJ-0017	85.331	R\$ 3.800,19	57,32000	R\$ 217.826,89
SL-0503	85.338	R\$ 3.800,19	65,33400	R\$ 248.281,61

f) A intimação da Executada, na pessoa de seus patronos (art. 841, §1º CPC), acerca da Penhora e, querendo, apresentar laudo administrativo discordante da avaliação, indicando o valor que defende como correto.

P. Deferimento.

Santos, 12 de maio de 2021.

FABIO HIDEK F. FREITAS
OAB/SP 178.868

¹

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Oficial - Bel. João Alves Franco

MATRÍCULA
85.331

FICHA
001

Santos, 09 de dezembro de 2015

CNS 11.144-3

IMÓVEL: A UNIDADE AUTONOMA LOJA sob nº.17, localizada no térreo, do SUBCONDOMÍNIO COMERCIAL, com entrada pelos nºs.11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25 da Rua Alexandre Gusmão, do empreendimento denominado CONDOMÍNIO VALONGO BRASIL, situado na Praça Lions Clube nº.420 e nºs.11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25 da Rua Alexandre Gusmão, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área privativa de 57,32000 m²., área comum de 30,05263 m²., perfazendo a área total de 87,37263 m²., correspondendo ao coeficiente de proporcionalidade de 0,00202, confrontando pela frente com área de comum do condomínio, do lado direito com a loja nº.19, do lado esquerdo com a loja nº.15 e nos fundos com o lobby comercial. Com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, de uso comum e indeterminada. **PROPRIETARIA:** ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 06 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A., CNPJ.12.513.063/0001-20, com sede nesta cidade. **MATRÍCULA ANTERIOR:** 73.456 de 14.11.2011. Especificação Condominial registrada sob nº.15, na mencionada matrícula. Convenção Condominial registrada sob nº.2.998, no livro 3-Auxiliar. O Oficial, *[Signature]*

Av.1/85.331 Santos, 09 de dezembro de 2.015. Sobre o imóvel objeto desta matrícula, consta uma hipoteca registrada em favor do ITAU UNIBANCO S.A., conforme R.13 na matrícula nº.73.456. O Oficial, *[Signature]*

Av.2/85.331. Santos, 24 de maio de 2.018. Por Aditivo à Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças sob nº.1012680000, expedido em São Paulo-SP., aos 23 de junho de 2.016, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando que as partes de comum acordo resolvem aditar a garantia hipotecária mencionada na Av.1, sem ânimo de nová-la, nos termos previstos neste aditivo. O credor, em atendimento à solicitação da devedora, por mera liberalidade e visando evitar o vencimento antecipado de todas as obrigações da devedora decorrentes da cédula, concorda em prorrogar o pagamento das obrigações pecuniárias vencidas no período de 14/05/2016 a 14/06/2016 e não pagas, as quais totalizam R\$.16.727.347,38, que passarão a ser devidos em tantas parcelas iguais (desconsiderados os juros incidentes a partir desta data) quantas forem as prestações vincendas da cédula, com vencimentos mensais e sucessivos na mesma data em que vencerem as referidas prestações, sem qualquer incorporação de juros ao valor principal, sobre as quais incidirão os mesmos juros, correção monetária e demais encargos acordados na cédula, observado notadamente o disposto nas cláusulas 5 (continua no verso)

FICHA
001

MATRÍCULA
85.331

MATRICULA

85.331

FICHA

001

a 5.3 ("Atualização do Saldo Devedor"), 6 a 6.6 ("Juros, Encargos e Tarifas") e 7 a 7.4.2 da Cédula ("Forma de Pagamento"). As partes acordam retificar ou ratificar, conforme o caso, os prazos de carência, amortização e vencimento final do contrato, que passam a vigor a partir da data de emissão deste aditivo. a) o prazo de carência deverá expirar em 14/07/2016; b) o prazo de amortização de 02 (dois) meses, correspondentes ao número de prestações vincendas, sendo a primeira prestação devida em 14/08/2016; c) o prazo de vencimento final do contrato previsto para ocorrer em 14/09/2016, ficando expressamente ratificados todos os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas na cédula e em eventuais acordos expressos firmados anteriormente à este instrumento entre as partes e que não conflitem com o objeto deste aditivo, os quais continuam em pleno vigor, para todos os fins e efeitos de direito, especialmente no que diz respeito à garantia constituída, bem como declaram que as alterações aqui efetuadas não constituem novação da dívida, passando o presente aditivo a fazer parte integrante e inseparável da cédula e demais cláusulas e condições constantes do título. O Oficial,

Av.3/85.331. Santos, 24 de maio de 2.018. Por Aditivo à Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças sob nº.1012680000, expedido em São Paulo-SP., aos 25 de novembro de 2.016, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando que as partes de comum acordo resolvem aditar a garantia hipotecária mencionada na Av.1 e Av.2, sem ânimo de nová-la, nos termos previstos neste aditivo. O credor, em atendimento à solicitação da devedora, por mera liberalidade e visando evitar o vencimento antecipado de todas as obrigações da devedora decorrentes da cédula, concorda em prorrogar o pagamento das obrigações pecuniárias vencidas no período de 14/08/2016 a 14/11/2016 e não pagas, as quais totalizam R\$.63.497.134,44, e vincendas, que passarão a ser devidos em uma única parcela na data de 14/01/2017, sem quaisquer incorporação de juros ao valor principal, sobre as quais incidirão os mesmos juros, correção monetária e demais encargos acordados na cédula, observado notadamente o disposto nas cláusulas 5 a 5.3 ("Atualização do Saldo Devedor"), 6 a 6.6 ("Juros, Encargos e Tarifas") e 7 a 7.4.2 da Cédula ("Forma de Pagamento"). Diante da prorrogação de pagamento indicada acima, o vencimento final da Cédula fica alterado para 14/01/2017. A devedora está ciente que incidirá nas obrigações pecuniárias vencidas todos os

(continua na ficha 002)

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Oficial - Bel. João Alves Franco

MATRÍCULA
85.331

FICHA
002

Santos, 24 de maio de 2018

encargos devidos em virtude da inadimplência. Não obstante a renegociação operada por este aditivo, havendo valores disponíveis na conta vinculada do empreendimento, a devedora autoriza, neste ato, o credor utilizar, a qualquer momento, os referidos recursos para amortização do saldo devedor decorrente da Cédula aditada, ficando expressamente ratificados todos os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas na cédula e em eventuais acordos expressos firmados anteriormente à este instrumento entre as partes e que não conflitem com o objeto deste aditivo, os quais continuam em pleno vigor, para todos os fins e efeitos de direito, especialmente no que diz respeito à garantia constituída, bem como declaram que as alterações aqui efetuadas não constituem novação da dívida, passando o presente aditivo a fazer parte integrante e inseparável da cédula e demais cláusulas e condições constantes do título. O Oficial,

Av.4/85.331 . Santos, 24 de maio de 2.018. Por 3º Aditivo à Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças sob nº.1012680000, expedido em São Paulo-SP., aos 28 de abril de 2.017 e Anexos I, II, III, IV e V, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando que as partes de comum acordo resolvem aditar a garantia hipotecária mencionada na Av.1, Av.2 e Av.3, sem ânimo de nová-la, nos termos previstos neste aditivo. **DAS ALTERAÇÕES A CÉDULA:** 4.1. Nova data de vencimento: as partes resolveram alterar a data de vencimento desta Cédula constante no Preâmbulo, de 14 de janeiro de 2.017 para 01 de junho de 2.017 ("Nova Data de Vencimento"), que passará a vigorar com a redação abaixo: **VALOR DA ABERTURA DE CRÉDITO: R\$.85.260.000,00; DATA DE ASSINATURA: 12/07/2013 e DATA DO VENCIMENTO: 01/06/2017.** 4.2. Novos Juros Remuneratórios: As partes resolvem alterar a taxa de juros efetiva anual e a taxa de juros efetiva mensal, constante no item 2 - Condições da Abertura do Crédito do Quadro Resumo, para TR - Taxa Referencial acrescida de 13,00% a.a. e 1,0236% a.m., respectivamente ("Novos Juros Remuneratórios"), que passará a vigorar conforme redação abaixo: "2 - CONDIÇÕES DA ABERTURA DO CRÉDITO, (...) b) Juros: Taxa Efetiva Anual: até 14/05/2017, 8,800000% e, a partir de 15/05/2017, TR + 13,000000%; Taxa efetiva Mensal: até 14/05/2017, 0,705319%, e, a partir de 15/05/2017, 1,0236% (...)" ; 4.3. Nova Forma de Pagamento: As partes resolvem alterar o prazo de amortização constante no item 2 - Condições da Abertura do Crédito do Quadro resumo para prever que o

(continua no verso)

FICHA
002

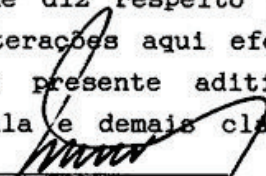
MATRÍCULA
85.331

MATRÍCULA

85.331

FICHA

002

pagamento será realizado em uma única parcela na Nova Data de Vencimento, que passará a vigorar conforme redação abaixo: 2 - CONDIÇÕES DA ABERTURA DE CRÉDITO (...) h) Prazo de Amortização: parcela única de principal e juros na data do vencimento, observadas as prorrogações previstas na Cláusula 7.5 das Condições Gerais da Cédula. (...) 4.3.1. O Itaú Unibanco, em atendimento à solicitação da devedora, concorda em prorrogar o pagamento das obrigações pecuniárias devidas em 14/01/2017 e não pagas, as quais totalizam na presente data o montante de R\$.66.340.610,24, que passará a ser devido em uma única parcela na data de vencimento desta cédula, sem qualquer incorporação de juros ao valor principal, e sobre a qual incidirá os mesmos juros, correção monetária e demais encargos acordados na Cédula, observado notadamente o disposto nas cláusulas 5 ("Atualização do Saldo Devedor"), 6 ("Juros, Encargos e Tarifas") e 7 ("Forma de Pagamento") da Cédula. As partes declaram que ressalvadas as alterações constantes do presente, ficam expressamente ratificados todos os os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas na cédula e em eventuais acordos expressos firmados anteriormente à este instrumento entre as partes e que não conflitem com o objeto deste aditivo, os quais continuam em pleno vigor, para todos os fins e efeitos de direito, especialmente no que diz respeito à garantia constituída, bem como declaram que as alterações aqui efetuadas não constituem novação da dívida, passando o presente aditivo a fazer parte integrante e inseparável da cédula e demais cláusulas e condições constantes do título. O Oficial, 

Av.5/85.331. Santos, 24 de maio de 2.018. Por 4º Aditivo à Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças sob nº.1012680000, expedido em São Paulo-SP., aos 30 de outubro de 2.017 e Anexo I, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando que as partes de comum acordo resolvem aditar a garantia hipotecária mencionada na Av.1, Av.2, Av.3 e Av.4, sem ânimo de nová-la, nos termos previstos neste aditivo. DAS ALTERAÇÕES À CÉDULA: 2.1. Nova data de vencimento: as partes resolveram alterar a data de vencimento desta Cédula constante no Preâmbulo, de 01 de junho de 2.017 para 30 de setembro de 2.019 ("Nova Data de Vencimento"), que passará a vigorar com a redação abaixo: VALOR DA ABERTURA DE CRÉDITO: R\$.85.260.000,00; DATA DE ASSINATURA: 12/07/2013 e DATA DO VENCIMENTO: 30/09/2019; 2.1.1. O Itaú Unibanco, em atendimento à solicitação da devedora, concorda em prorrogar o pagamento das obrigações pecuniárias

(continua na ficha 003)

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Oficial - Bel. João Alves Franco

MATRÍCULA
85.331

FICHA
003

Santos, 24 de maio de 2018

devidas em 01/06/2017 e não pagas, as quais totalizam na presente data o montante de R\$.66.252.389,65, que passará a ser devido em uma única parcela na data de vencimento desta cédula, sem qualquer incorporação de juros ao valor principal, e sobre a qual incidirão juros, correção monetária e demais encargos acordados na Cédula, observado notadamente o disposto nas cláusulas 5 ("Atualização do Saldo Devedor"), 6 ("Juros, Encargos e Tarifas") e 7 ("Forma de Pagamento") da Cédula;

2.2. Novos Juros Remuneratórios: As partes resolvem alterar a taxa de juros efetiva anual e a taxa de juros efetiva mensal, constante no item 2 - Condições da Abertura do Crédito do Quadro Resumo, para TR - Taxa Referencial acrescida de 12,00% a.a. e 1,00% a.m., respectivamente ("Novos Juros Remuneratórios"), que passará a vigorar conforme redação abaixo: "2 - CONDIÇÕES DA ABERTURA DO CRÉDITO, (...) b) Juros: Taxa Efetiva Anual: até 24/05/2017, 9,000000% entre 25/05/2017 e 30/10/2017, TR + 13,000000% e a partir de 31/10/2017, TR + 12,000000%; Taxa efetiva Mensal: até 24/05/2017, 0,720732% entre 25/05/2017 e 30/10/2017, TR + 1,0236% e a partir de 31/10/2017, TR + 1,00%. (...)";

2.3. Garantias: Em decorrência do presente aditivo, as partes se obrigam a, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da presente data, aditar todos os contratos relacionados às novas garantias, para refletir as alterações realizadas por meio deste aditivo e

2.4. Anexos. As partes resolvem substituir o Anexo V da Cédula pelo Anexo I do presente aditivo, passando o Anexo V da Cédula a vigorar com esta nova redação. As partes declaram que ressalvadas as alterações constantes do presente, ficam expressamente ratificados todos os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas na cédula e em eventuais acordos expressos firmados anteriormente à este instrumento entre as partes e que não conflitem com o objeto deste aditivo, os quais continuam em pleno vigor, para todos os fins e efeitos de direito, especialmente no que diz respeito à garantia constituída, bem como declaram que as alterações aqui efetuadas não constituem novação da dívida, passando o presente aditivo a fazer parte integrante e inseparável da cédula e demais cláusulas e condições constantes do título. O Oficial,

Av.6/85.331. Santos, 18 de fevereiro de 2.020. Por 5º Termo de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças nº.1012680000, firmado em São Paulo-SP., aos 27 de setembro de 2.019 e Petição firmada em São Paulo-SP., aos 27 de dezembro de 2.019, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula

(continua no verso)

FICHA

003

MATRÍCULA

85.331

MATRÍCULA

85.331

FICHA

003

para ficar constando que as partes de comum acordo resolvem aditar a garantia hipotecária mencionada na Av.1, Av.2, Av.3 , Av.4 e Av.5, sem ânimo de nová-la, nos termos previstos neste aditivo. DA PROMESSA DE PAGAMENTO: 1.1 A Devedora reitera a promessa constante da Cédula de pagar ao Itaú Unibanco ou a sua ordem, em moeda corrente, na praça da conta corrente da Devedora indicada no item 3 do Quadro Resumo, a dívida certa, líquida e exigível correspondente aos montantes por ela efetivamente utilizados sob o crédito que lhes foi aberto, inclusive eventuais valores de suplementação concedidos posteriormente pelo Itaú Unibanco mediante solicitação da Devedora, que será formalizada através de aditivo à Cédula, acrescidos dos juros, encargos e demais despesas, na forma da Cédula. DA NOVA DATA DE VENCIMENTO: As partes resolvem alterar a data de vencimento desta Cédula, para o pagamento de valor principal e juros, constante no Preâmbulo, para 29 de maio de 2.020, conforme redação abaixo: VALOR DA ABERTURA DE CRÉDITO: R\$.85.260.000,00; DATA DA ASSINATURA: 12/07/2013; LOCAL DA EMISSÃO: São Paulo-SP. e DATA DE VENCIMENTO: 29/05/2020. As partes declaram que ressalvadas as alterações constantes do presente, ficam expressamente ratificados todos os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas na cédula e em eventuais acordos expressos firmados anteriormente à este instrumento entre as partes e que não conflitem com o objeto deste aditivo, os quais continuam em pleno vigor, para todos os fins e efeitos de direito, especialmente no que diz respeito à garantia constituída, bem como declaram que as alterações aqui efetuadas não constituem novação da dívida, passando o presente aditivo a fazer parte integrante e inseparável da cédula e demais cláusulas e condições constantes do título. O Oficial,

Av.7/85.331. Santos, 31 de agosto de 2.020. Por 6º Termo de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças nº.1012680000, firmado em São Paulo-SP., aos 27 de maio de 2.020, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando que as partes de comum acordo resolvem aditar a garantia hipotecária mencionada na Av.1, Av.2, Av.3 , Av.4, Av.5 e Av.6, sem ânimo de nová-la, nos termos previstos neste aditivo. DA PROMESSA DE PAGAMENTO: 1.1 A Devedora reitera a promessa constante da Cédula de pagar ao Itaú Unibanco ou a sua ordem, em moeda corrente, na praça da conta corrente da Devedora indicada no item 3 do Quadro Resumo, a dívida certa, líquida e exigível correspondente aos montantes por ela efetivamente utilizados sob o crédito que lhes foi aberto, inclusive eventuais

(continua na ficha 004)

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
85.331

FICHA
004

Oficial - Bel. João Alves Franco

31 de agosto de 2020
Santos, de de

valores de suplementação concedidos posteriormente pelo Itaú Unibanco mediante solicitação da Devedora, suplementação que será formalizada através de aditivo à Cédula, acrescidos dos juros, encargos e demais despesas, na forma da Cédula. DA NOVA DATA DE VENCIMENTO: As partes resolvem alterar a data de vencimento desta Cédula, para o pagamento de valor principal e juros, constante no Preâmbulo, para 29 de novembro de 2.020, conforme redação abaixo: VALOR DA ABERTURA DE CREDITO: R\$.85.260.000,00; DATA DA ASSINATURA: 12/07/2013; LOCAL DA EMISSÃO: São Paulo-SP. e DATA DE VENCIMENTO: 29/11/2020. As partes declaram que ressalvadas as alterações constantes do presente, ficam expressamente ratificados todos os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas na cédula e em eventuais acordos expressos firmados anteriormente à este instrumento entre as partes e que não conflitem com o objeto deste aditivo, os quais continuam em pleno vigor, para todos os fins e efeitos de direito, especialmente no que diz respeito à garantia constituída, bem como declaram que as alterações aqui efetuadas não constituem novação da dívida, passando o presente aditivo a fazer parte integrante e inseparável da cédula e demais cláusulas e condições constantes do título. O Oficial,

[Handwritten signature]

FICHA
004

MATRÍCULA
85.331

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO HIDEK FUJIOKA FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/05/2021 às 20:01, sob o número WSTS217016665450 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00182256-90.2019.8.26.0562 e código 6C2A726.

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
85.338

FICHA
001

Oficial - Bel. João Alves Franco

10 de dezembro de 2015
Santos, de de



fls. 684

CNS 11.144-3

IMÓVEL: A UNIDADE AUTONOMA sob nº.503, localizada no 5º pavimento, do **SUBCONDOMÍNIO COMERCIAL**, com entrada pelos nºs.11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25 da Rua Alexandre Gusmão, do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO VALONGO BRASIL**, situado na Praça Lions Clube nº.420 e nºs.11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25 da Rua Alexandre Gusmão, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área privativa de 65,33400 m²., área comum de 59,93536 m²., perfazendo a área total de 125,26936 m²., correspondendo ao coeficiente de proporcionalidade de 0,00290, confrontando pela frente com a área de circulação do pavimento, do lado direito com o terraço e área comum do condomínio, do lado esquerdo com o hall de circulação do Subcondomínio Comercial, a unidade autônoma de final "11" do Subcondomínio Hotel e hall de circulação do Subcondomínio Hotel e nos fundos com a área comum do condomínio. Com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, de uso comum e indeterminada. **PROPRIETÁRIA:** ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 06 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A., CNPJ.12.513.063/0001-20, com sede nesta cidade. **MATRÍCULA ANTERIOR:** 73.456 de 14.11.2011. Especificação Condominial registrada sob nº.15, na mencionada matrícula. Convenção Condominial registrada sob nº.2.998, no livro 3-Auxiliar. O Oficial,

Av.1/84.338. Santos, 09 de dezembro de 2.015. Sobre o imóvel objeto desta matrícula, consta uma **hipoteca** registrada em favor do ITAU UNIBANCO S.A., conforme R.13 na matrícula nº.73.456. O Oficial,

Av.2/85.338. Santos, 24 de maio de 2.018. Por Aditivo à Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças sob nº.1012680000, expedido em São Paulo-SP., aos 23 de junho de 2.016, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando que as partes de comum acordo resolvem aditar a garantia hipotecária mencionada na Av.1, sem ânimo de nová-la, nos termos previstos neste aditivo. O credor, em atendimento à solicitação da devedora, por mera liberalidade e visando evitar o vencimento antecipado de todas as obrigações da devedora decorrentes da cédula, concorda em prorrogar o pagamento das obrigações pecuniárias vencidas no período de 14/05/2016 a 14/06/2016 e não pagas, as quais totalizam R\$.16.727.347,38, que passarão a ser devidos em tantas parcelas iguais (desconsiderados os juros incidentes a partir desta data) quantas forem as prestações vincendas da cédula, com vencimentos mensais e
(continua no verso)

FICHA
001

MATRÍCULA
85.338

MATRÍCULA
85.338FICHA
001

sucessivos na mesma data em que vencerem as referidas prestações, sem qualquer incorporação de juros ao valor principal, sobre as quais incidirão os mesmos juros, correção monetária e demais encargos acordados na cédula, observado notadamente o disposto nas cláusulas 5 a 5.3 ("Atualização do Saldo Devedor"), 6 a 6.6 ("Juros, Encargos e Tarifas") e 7 a 7.4.2 da Cédula ("Forma de Pagamento"). As partes acordam retificar ou ratificar, conforme o caso, os prazos de carência, amortização e vencimento final do contrato, que passam a vigor a partir da data de emissão deste aditivo. a) o prazo de carência deverá expirar em 14/07/2016; b) o prazo de amortização de 02 (dois) meses, correspondentes ao número de prestações vincendas, sendo a primeira prestação devida em 14/08/2016; c) o prazo de vencimento final do contrato previsto para ocorrer em 14/09/2016, ficando expressamente ratificados todos os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas na cédula e em eventuais acordos expressos firmados anteriormente à este instrumento entre as partes e que não conflitem com o objeto deste aditivo, os quais continuam em pleno vigor, para todos os fins e efeitos de direito, especialmente no que diz respeito à garantia constituída, bem como declaram que as alterações aqui efetuadas não constituem novação da dívida, passando o presente aditivo a fazer parte integrante e inseparável da cédula e demais cláusulas e condições constantes do título. O Oficial,

Av.3/85.338. Santos, 24 de maio de 2.018. Por Aditivo à Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças sob nº.1012680000, expedido em São Paulo-SP., aos 25 de novembro de 2.016, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando que as partes de comum acordo resolvem aditar a garantia hipotecária mencionada na Av.1 e Av.2, sem ânimo de nová-la, nos termos previstos neste aditivo. O credor, em atendimento à solicitação da devedora, por mera liberalidade e visando evitar o vencimento antecipado de todas as obrigações da devedora decorrentes da cédula, concorda em prorrogar o pagamento das obrigações pecuniárias vencidas no período de 14/08/2016 a 14/11/2016 e não pagas, as quais totalizam R\$.63.497.134,44, e vincendas, que passarão a ser devidos em uma única parcela na data de 14/01/2017, sem quaisquer incorporação de juros ao valor principal, sobre as quais incidirão os mesmos juros, correção monetária e demais encargos acordados na cédula, observado notadamente o disposto nas cláusulas 5 a 5.3 ("Atualização do Saldo Devedor"), 6 a

(continua na ficha 002)

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
85.338

FICHA
002

Oficial - Bel. João Alves Franco

Santos, 28 de maio de 2018



6.6 ("Juros, Encargos e Tarifas") e 7 a 7.4.2 da Cédula ("Forma de Pagamento"). Diante da prorrogação de pagamento indicada acima, o vencimento final da Cédula fica alterado para 14/01/2017. A devedora está ciente que incidirá nas obrigações pecuniárias vencidas todos os encargos devidos em virtude da inadimplência. Não obstante a renegociação operada por este aditivo, havendo valores disponíveis na conta vinculada do empreendimento, a devedora autoriza, neste ato, o credor utilizar, a qualquer momento, os referidos recursos para amortização do saldo devedor decorrente da Cédula aditada, ficando expressamente ratificados todos os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas na cédula e em eventuais acordos expressos firmados anteriormente à este instrumento entre as partes e que não conflitem com o objeto deste aditivo, os quais continuam em pleno vigor, para todos os fins e efeitos de direito, especialmente no que diz respeito à garantia constituída, bem como declaram que as alterações aqui efetuadas não constituem novação da dívida, passando o presente aditivo a fazer parte integrante e inseparável da cédula e demais cláusulas e condições constantes do título. O Oficial,

Av.4/85.338 . Santos, 24 de maio de 2.018. Por 3º Aditivo à Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças sob nº.1012680000, expedido em São Paulo-SP., aos 28 de abril de 2.017 e Anexos I, II, III, IV e V, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando que as partes de comum acordo resolvem aditar a garantia hipotecária mencionada na Av.1, Av.2 e Av.3, sem ânimo de nová-la, nos termos previstos neste aditivo. DAS ALTERAÇÕES A CÉDULA: 4.1. Nova data de vencimento: as partes resolveram alterar a data de vencimento desta Cédula constante no Preâmbulo, de 14 de janeiro de 2.017 para 01 de junho de 2.017 ("Nova Data de Vencimento"), que passará a vigorar com a redação abaixo: VALOR DA ABERTURA DE CRÉDITO: R\$.85.260.000,00; DATA DE ASSINATURA: 12/07/2013 e DATA DO VENCIMENTO: 01/06/2017. 4.2. Novos Juros Remuneratórios: As partes resolvem alterar a taxa de juros efetiva anual e a taxa de juros efetiva mensal, constante no item 2 - Condições da Abertura do Crédito do Quadro Resumo, para TR - Taxa Referencial acrescida de 13,00% a.a. e 1,0236% a.m., respectivamente ("Novos Juros Remuneratórios"), que passará a vigorar conforme redação abaixo: "2 - CONDIÇÕES DA ABERTURA DO CRÉDITO, (...) b) Juros: Taxa Efetiva Anual: até 14/05/2017, 8,800000% e, a partir de 15/05/2017, TR + 13,000000%; (continua no verso)

FICHA
002

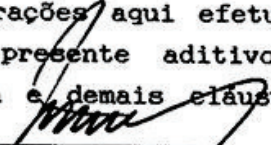
MATRÍCULA
85.338

MATRÍCULA

85.338

FICHA

002

Taxa efetiva Mensal: até 14/05/2017, 0,705319%, e, a partir de 15/05/2017, 1,0236% (...); 4.3. Nova Forma de Pagamento: As partes resolvem alterar o prazo de amortização constante no item 2 - Condições da Abertura do Crédito do Quadro resumo para prever que o pagamento será realizado em uma única parcela na Nova Data de Vencimento, que passará a vigorar conforme redação abaixo: 2 - CONDIÇÕES DA ABERTURA DE CRÉDITO (...) h) Prazo de Amortização: parcela única de principal e juros na data do vencimento, observadas as prorrogações previstas na Cláusula 7.5 das Condições Gerais da Cédula. (...) 4.3.1. O Itaú Unibanco, em atendimento à solicitação da devedora, concorda em prorrogar o pagamento das obrigações pecuniárias devidas em 14/01/2017 e não pagas, as quais totalizam na presente data o montante de R\$.66.340.610,24, que passará a ser devido em uma única parcela na data de vencimento desta cédula, sem qualquer incorporação de juros ao valor principal, e sobre a qual incidirá os mesmos juros, correção monetária e demais encargos acordados na Cédula, observado notadamente o disposto nas cláusulas 5 ("Atualização do Saldo Devedor"), 6 ("Juros, Encargos e Tarifas") e 7 ("Forma de Pagamento") da Cédula. As partes declaram que ressalvadas as alterações constantes do presente, ficam expressamente ratificados todos os os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas na cédula e em eventuais acordos expressos firmados anteriormente à este instrumento entre as partes e que não conflitem com o objeto deste aditivo, os quais continuam em pleno vigor, para todos os fins e efeitos de direito, especialmente no que diz respeito à garantia constituída, bem como declaram que as alterações aqui efetuadas não constituem novação da dívida, passando o presente aditivo a fazer parte integrante e inseparável da cédula e demais cláusulas e condições constantes do título. O Oficial, 

Av.5/85.338. Santos, 24 de maio de 2.018. Por 4º Aditivo à Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças sob nº.1012680000, expedido em São Paulo-SP., aos 30 de outubro de 2.017 e Anexo I, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando que as partes de comum acordo resolvem aditar a garantia hipotecária mencionada na Av.1, Av.2, Av.3 e Av.4, sem ânimo de nová-la, nos termos previstos neste aditivo. DAS ALTERAÇÕES À CEDULA: 2.1. Nova data de vencimento: as partes resolveram alterar a data de vencimento desta Cédula constante no Preâmbulo, de 01 de junho de 2.017 para 30 de setembro de 2.019 ("Nova Data de Vencimento"), que
(continua na ficha 003)

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
85.338FICHA
003

Oficial - Bel. João Alves Franco

24 de maio de 2018
Santos, de de

passará a vigorar com a redação abaixo: VALOR DA ABERTURA DE CRÉDITO: R\$.85.260.000,00; DATA DE ASSINATURA: 12/07/2013 e DATA DO VENCIMENTO: 30/09/2019; 2.1.1. O Itaú Unibanco, em atendimento à solicitação da devedora, concorda em prorrogar o pagamento das obrigações pecuniárias devidas em 01/06/2017 e não pagas, as quais totalizam na presente data o montante de R\$.66.252.389,65, que passará a ser devido em uma única parcela na data de vencimento desta cédula, sem qualquer incorporação de juros ao valor principal, e sobre a qual incidirão juros, correção monetária e demais encargos acordados na Cédula, observado notadamente o disposto nas cláusulas 5 ("Atualização do Saldo Devedor"), 6 ("Juros, Encargos e Tarifas") e 7 ("Forma de Pagamento") da Cédula; 2.2. Novos Juros Remuneratórios: As partes resolvem alterar a taxa de juros efetiva anual e a taxa de juros efetiva mensal, constante no item 2 - Condições da Abertura do Crédito do Quadro Resumo, para TR - Taxa Referencial acrescida de 12,00% a.a. e 1,00% a.m., respectivamente ("Novos Juros Remuneratórios"), que passará a vigorar conforme redação abaixo: "2 - CONDIÇÕES DA ABERTURA DO CRÉDITO, (...) b) Juros: Taxa Efetiva Anual: até 24/05/2017, 9,000000% entre 25/05/2017 e 30/10/2017, TR + 13,000000% e a partir de 31/10/2017, TR + 12,000000%; Taxa efetiva Mensal: até 24/05/2017, 0,720732% entre 25/05/2017 e 30/10/2017, TR + 1,0236% e a partir de 31/10/2017, TR + 1,00%. (...)"; 2.3. Garantias: Em decorrência do presente aditivo, as partes se obrigam a, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da presente data, aditar todos os contratos relacionados às novas garantias, para refletir as alterações realizadas por meio deste aditivo e 2.4. Anexos. As partes resolvem substituir o Anexo V da Cédula pelo Anexo I do presente aditivo, passando o Anexo V da Cédula a vigorar com esta nova redação. As partes declaram que ressalvadas as alterações constantes do presente, ficam expressamente ratificados todos os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas na cédula e em eventuais acordos expressos firmados anteriormente à este instrumento entre as partes e que não conflitem com o objeto deste aditivo, os quais continuam em pleno vigor, para todos os fins e efeitos de direito, especialmente no que diz respeito à garantia constituída, bem como declaram que as alterações aqui efetuadas não constituem novação da dívida, passando o presente aditivo a fazer parte integrante e inseparável da cédula e demais cláusulas e condições constantes do título. O Oficial, _____

Av.6/85.338 Santos, 18 de fevereiro de 2.020. Por 5º Termo de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para
(continua no verso)

FICHA

003

MATRÍCULA

85.338

MATRICULA
85.338FICHA
003

Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças nº.1012680000, firmado em São Paulo-SP., aos 27 de setembro de 2.019 e Petição firmada em São Paulo-SP., aos 27 de dezembro de 2.019, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando que as partes de comum acordo resolvem aditar a garantia hipotecária mencionada na Av.1, Av.2, Av.3, Av.4 e Av.5, sem ânimo de nová-la, nos termos previstos neste aditivo. DA PROMESSA DE PAGAMENTO: 1.1 A Devedora reitera a promessa constante da Cédula de pagar ao Itaú Unibanco ou a sua ordem, em moeda corrente, na praça da conta corrente da Devedora indicada no item 3 do Quadro Resumo, a dívida certa, líquida e exigível correspondente aos montantes por ela efetivamente utilizados sob o crédito que lhes foi aberto, inclusive eventuais valores de suplementação concedidos posteriormente pelo Itaú Unibanco mediante solicitação da Devedora, que será formalizada através de aditivo à Cédula, acrescidos dos juros, encargos e demais despesas, na forma da Cédula. DA NOVA DATA DE VENCIMENTO: As partes resolvem alterar a data de vencimento desta Cédula, para o pagamento de valor principal e juros, constante no Preâmbulo, para 29 de maio de 2.020, conforme redação abaixo: VALOR DA ABERTURA DE CRÉDITO: R\$.85.260.000,00; DATA DA ASSINATURA: 12/07/2013; LOCAL DA EMISSÃO: São Paulo-SP. e DATA DE VENCIMENTO: 29/05/2020. As partes declaram que ressalvadas as alterações constantes do presente, ficam expressamente ratificados todos os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas na cédula e em eventuais acordos expressos firmados anteriormente à este instrumento entre as partes e que não conflitem com o objeto deste aditivo, os quais continuam em pleno vigor, para todos os fins e efeitos de direito, especialmente no que diz respeito à garantia constituída, bem como declaram que as alterações aqui efetuadas não constituem novação da dívida, passando o presente aditivo a fazer parte integrante e inseparável da cédula e demais cláusulas e condições constantes do título. O Oficial, _____

Av.7/85.338. Santos, 31 de agosto de 2.020. Por 6º Termo de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças nº.1012680000, firmado em São Paulo-SP., aos 27 de maio de 2.020, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando que as partes de comum acordo resolvem aditar a garantia hipotecária mencionada na Av.1, Av.2, Av.3, Av.4, Av.5 e Av.6, sem ânimo de nová-la, nos termos previstos neste aditivo. DA PROMESSA DE PAGAMENTO: 1.1 A Devedora reitera a promessa constante da Cédula de pagar ao Itaú
(continua na ficha 004)

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
85.338

FICHA
004

Oficial - Bel. João Alves Franco

31 de agosto de 2020
Santos, de de

Unibanco ou a sua ordem, em moeda corrente, na praça da conta corrente da Devedora indicada no item 3 do Quadro Resumo, a dívida certa, líquida e exigível correspondente aos montantes por ela efetivamente utilizados sob o crédito que lhes foi aberto, inclusive eventuais valores de suplementação concedidos posteriormente pelo Itaú Unibanco mediante solicitação da Devedora, suplementação que será formalizada através de aditivo à Cédula, acrescidos dos juros, encargos e demais despesas, na forma da Cédula. DA NOVA DATA DE VENCIMENTO: As partes resolvem alterar a data de vencimento desta Cédula, para o pagamento de valor principal e juros, constante no Preâmbulo, para 29 de novembro de 2.020, conforme redação abaixo: VALOR DA ABERTURA DE CREDITO: R\$.85.260.000,00; DATA DA ASSINATURA: 12/07/2013; LOCAL DA EMISSÃO: São Paulo-SP. e DATA DE VENCIMENTO: 29/11/2020. As partes declaram que ressalvadas as alterações constantes do presente, ficam expressamente ratificados todos os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas na cédula e em eventuais acordos expressos firmados anteriormente à este instrumento entre as partes e que não conflitem com o objeto deste aditivo, os quais continuam em pleno vigor, para todos os fins e efeitos de direito, especialmente no que diz respeito à garantia constituída, bem como declaram que as alterações aqui efetuadas não constituem novação da dívida, passando o presente aditivo a fazer parte integrante e inseparável da cédula e demais cláusulas e condições constantes do título. O Oficial,

[Handwritten signature]

FICHA
004

MATRÍCULA
85.338

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO HIDEK FUJIOKA FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/05/2021 às 20:01, sob o número WSTS21701665450 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018256-90.2019.8.26.0562 e código 6C2A72E

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro de Santos - SP.

Processo: Nº 0009661-05.2019.8.26.0562

MONACOFONTES ENGENHARIA, Empresa, devidamente habilitada e honrada com a sua nomeação para atuar na Ação Cumprimento de Sentença, movida por **CONDOMÍNIO VALONGO BRASIL** em face de **ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 06 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A.**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação da sala comercial Nº 1.714, Condomínio Valongo Brasil, situado à Rua Alexandre Gusmão, Nº 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25, Valongo - Santos/SP**, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte: -

L A U D O P E R I C I A L D E A V A L I A Ç Ã O

SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Lei de Zoneamento.....	10
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	12
III.1	Descrição do Edifício	12
III.2	Descrição da Unidade comercial.....	14
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	21
IV.1	Método Comparativo	21
IV.2	Tratamento por fatores.....	23
IV.3	Zonas de características homogêneas	26
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	27
IV.5	Grau de precisão.....	28
IV.6	Método Ross/Heidecke	29
V	AVALIAÇÃO	32
V.1	Obtenção do valor metro quadrado da sala comercial.....	32
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	32

V.1.ii	Fatores Homogeneizantes.....	39
V.1.iii	Grau de Precisão	42
V.1.iv	Grau de Fundamentação	43
VI	VALOR TOTAL DA UNIDADE COMERCIAL.....	45
VI.1	Grau de Fundamentação	46
VII	ENCERRAMENTO	47

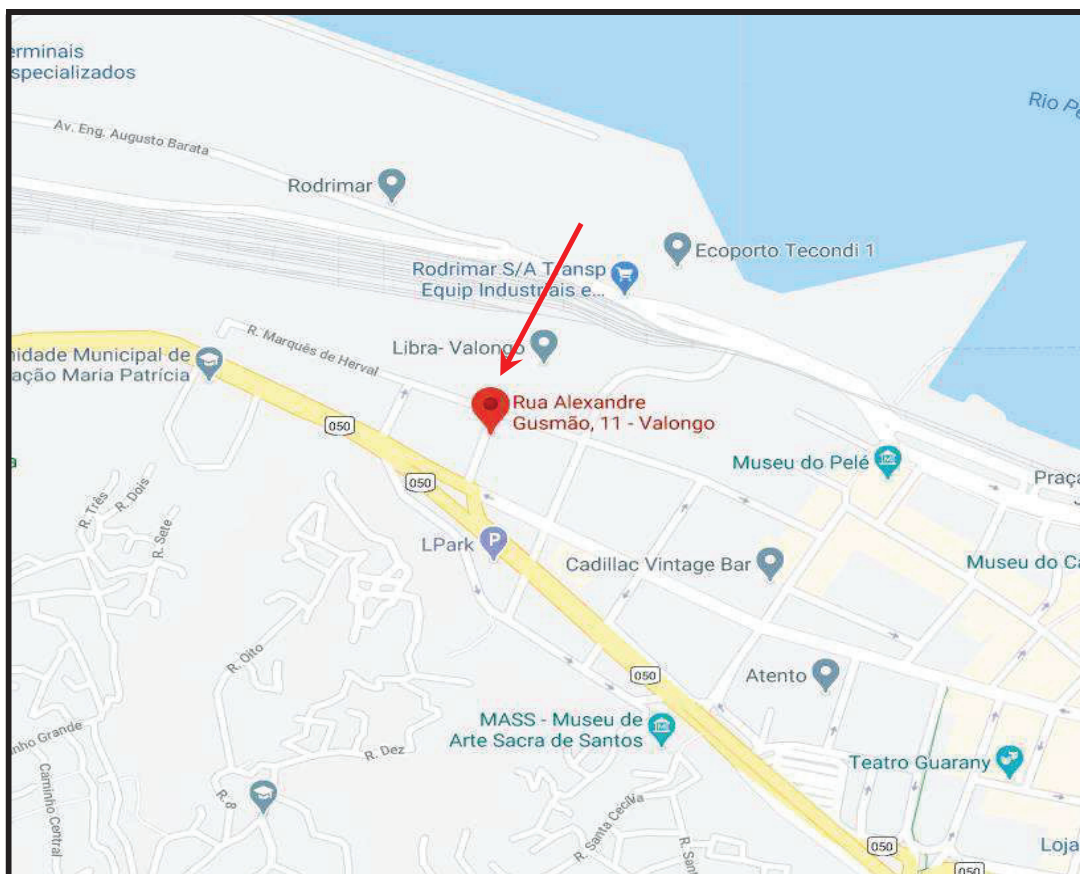
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/04/2020 às 09:46, sob o número WSTS2070094228. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009661-05.2019.8.26.0562 e código 4FAAB668.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO HIDEK FUJIOKA FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/05/2021 às 20:01, sob o número WSTS217016665450. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018256-90.2019.8.26.0562 e código 6C2A736.

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade comercial, identificada como sala comercial № 1.714, situado à Rua Alexandre Gusmão, № 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25, Condomínio Valongo Brasil, Valongo - Santos/SP, matriculada sob o № 85.612 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

Na figura abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Condomínio Valongo Brasil, onde se insere a unidade avalianda.



Acima, temos uma ilustração do "Google Maps", onde foi possível identificar a localização do imóvel avaliando, através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando a data e horário da realização dos trabalhos, conforme anexo.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se com a vistoria ao imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como os demais detalhes de interesse para a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor.

Desta forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos internos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade comercial, identificada como sala comercial № 1.714, situado à Rua Alexandre Gusmão, № 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25, Condomínio Valongo Brasil, Valongo - Santos/SP, matriculada sob o № 85.612 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do “Condomínio Valongo Brasil”, onde encontra-se situada a unidade comercial avalianda.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea, onde é possível identificar o edifício o qual localiza-se o imóvel em questão, conforme destacado no retângulo vermelho. Ao lado, tem-se uma tomada aérea, onde observa-se o edifício com uma maior proximidade.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites.

O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue: -

- ✓ Latitude :- **23°55'49.92"S**
- ✓ Longitude :- **46°20'16.63"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O Condomínio Valongo Brasil possui frente para a Rua Alexandre Gusmão, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhoramento existente	Melhora mento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo



Acima, temos uma tomada da Rua Alexandre Gusmão, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

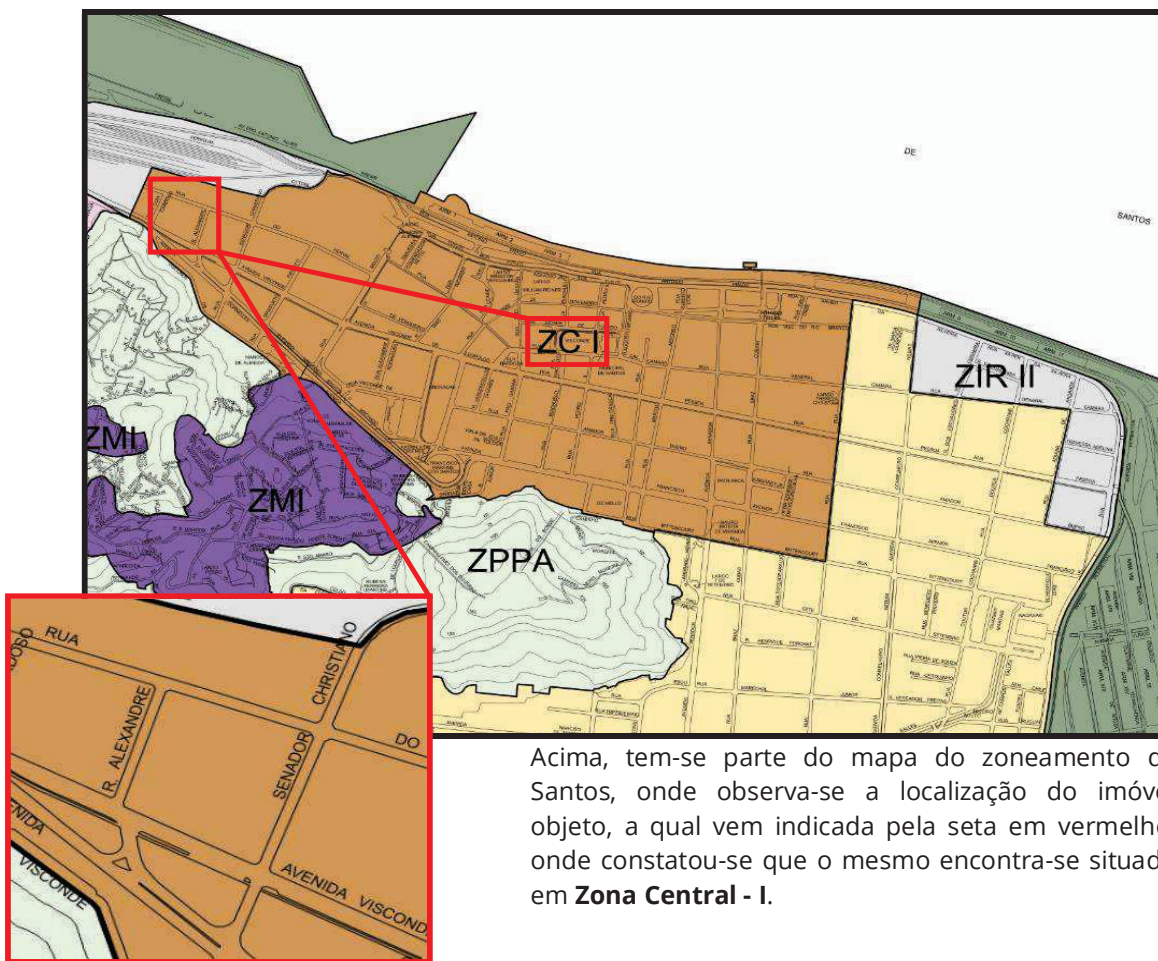
II.2 Lei de Zoneamento

A Lei Complementar Nº 1.006, de 16 (dezesesseis) de Julho 2018, que estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, onde institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de Santos, bem como identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZCI - Zona Central - I**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

TABELA DE OCUPAÇÃO E ÍNDICES URBANÍSTICOS											
Z O N A S D E U S O E O C U P A Ç Ã O	ZONA CENTRAL I - ZCI	ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA EDIFICAÇÕES EM GERAL									
		USOS	EDIFICAÇÕES EM GERAL				C.A. MÁX	INCENTIVOS		RECUOS FT. FDOS(2)	
			ÍNDICES URBANÍSTICOS	OCUPAÇÃO MÁXIMA (3)				O.O.	P.C.	RECUOS LATERAIS	
			≤3PAV.	≤6PAV.	>6PAV.	> 10 PAV.				≤ 3PAV	> 3PAV(5)
V I A S	ATÉ 14 M	85%	85%	85%	40%	6	X	X	1.5	R=1,5M*(N° PAV - 3) x 0,30	
	ACIMA DE 14 M	85%	85%	85%	40%	6	X	X	1.5		
	CAIXAS										
	CDRU	X	X	X	X	X	X	X	X		
ZONA CENTRAL II - ZCII	TIPOS	EDIFICAÇÕES EM GERAL									
	ÍNDICES URBANÍSTICOS	OCUPAÇÃO MÁXIMA (3)				C.A. MÁX	O.O.	P.C.	RECUOS FT. FDOS(2)		
		≤3PAV.	≤6PAV.	>6PAV.	> 10 PAV.				≤ 3PAV	> 3PAV(5)	
	V I A S	ATÉ 14 M	60%	60%	60%	40%	4	X	X	1.5	R=1,5M*(N° PAV - 3) x 0,30
	ACIMA DE 14 M	60%	60%	60%	40%	5	X	X	1.5		
CAIXAS	CDRU	60%	60%	60%	40%	6(4)	6(4)	6(4)	1.5		
	LEGENDA	TR- TRÁNSITO RÁPIDO; A1- ARTERIAL CLASSE 1; A2- ARTERIAL CLASSE 2; C- COLETOIRA; L- LOCAL; CP- CIRCULAÇÃO CPC- CORREDOR DE PROTEÇÃO CULTURAL; CDRU- CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO E RENOVACÃO URBANA C.A. MÁX - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO, OO-OUTORGA ONEROSA, PC-POTENCIAL CONSTRUTIVO (2) - VIDE ARTIGOS xx DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (3) - EXCETO PARA RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES (4) - VERIFICAR TRECHO DAS VIAS CORRESPONDENTES (5) - EXCETO PARA OS 3 PRIMEIROS PAVIMENTOS									

Tabela dos índices urbanísticos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARI FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/04/2020 às 09:46, sob o número WSTS20700942287. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009661-05.2019.8.26.0562 e código 4FAAB66.
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO HIDEKI FUJIOKA FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/05/2021 às 20:01, sob o número WSTS21701665450. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018256-90.2019.8.26.0562 e código 6C2A736.



Acima, tem-se parte do mapa do zoneamento de Santos, onde observa-se a localização do imóvel objeto, a qual vem indicada pela seta em vermelho, onde constatou-se que o mesmo encontra-se situado em **Zona Central - I**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARI FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/04/2020 às 09:46, sob o número WSTS20700942287. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009661-05.2019.8.26.0562 e código 4FAAB66.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO HIDEK FUJIOKA FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/05/2021 às 20:01, sob o número WSTS21701665450. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018256-90.2019.8.26.0562 e código 6C2A736.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

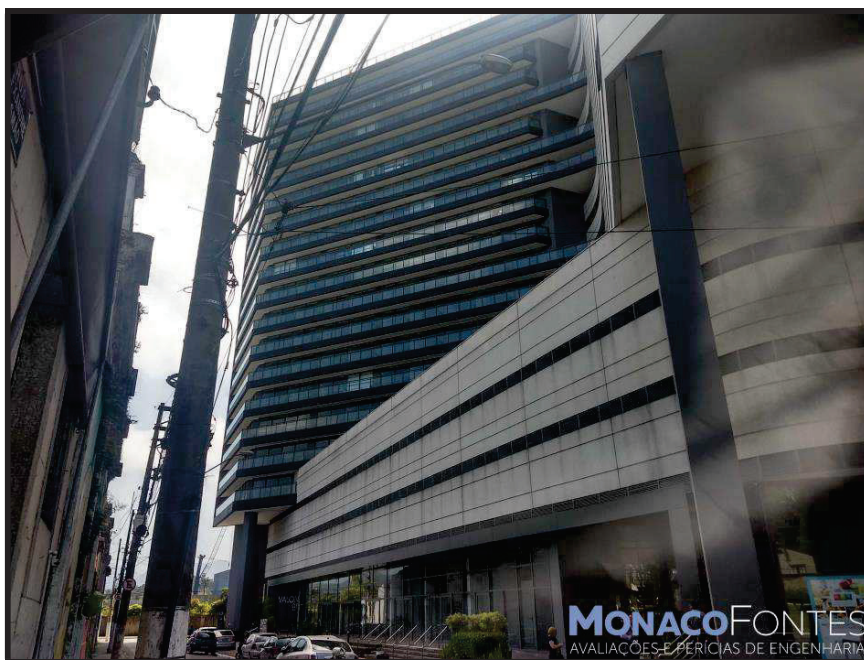
Fraude ao Consumo

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do “Condomínio Valongo Brasil”, o qual possui Padrão Superior, com frente para a Rua Alexandre Gusmão, identificado pelo Nº 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25, Valongo – Santos / SP.

As imagens a seguir demonstram o “Condomínio Valongo Brasil”, onde encontra-se inserida a referida unidade comercial.



Acima, temos uma tomada da testada do Condomínio Valongo Brasil.

O “Condomínio Valongo Brasil” é composto de 15 (quinze) pavimentos, e 22 (vinte e duas) salas comerciais, apresentando no pavimento térreo a entrada de acesso aos pedestres pela Rua Alexandre Gusmão.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Acima e abaixo, tem-se outra tomada da testada do edifício, onde é possível observar a entrada de acesso à pedestres e veículos.



Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

III.2 Descrição da Unidade comercial

O imóvel, objeto da lide, trata-se da sala comercial № 1.714, localizado no 17º andar do Condomínio Valongo Brasil, situado em área urbana, à Rua Alexandre Gusmão, № 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25, Valongo, Santos/SP, que de acordo a matrícula, acostada aos autos, às fls. 39/43, possui a seguinte descrição perimétrica:

“(...) A unidade autônoma sob nº. 1.714, localizada no 17º pavimento, do Subcondomínio Comercial, com entrada pelos nºs. 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25 da Rua Alexandre Gusmão, do empreendimento denominado Condomínio Valongo Brasil, situado na Praça Lions Clube nº. 420 e nºs. 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25 da Rua Alexandre Gusmão, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área privativa de 50,78700 m²., área comum de 45,24416 m²., perfazendo a área total de 96,03116 m²., correspondendo ao coeficiente de proporcionalidade de 0,00219, confrontando pela frente com a área de circulação do pavimento e área comum do condomínio, do lado direito com a unidade autônoma na final “15”, do lado esquerdo com área comum do condomínio e nos fundos com a área comum do condomínio. Com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, de uso indeterminada. (...)”

Assim, a referida unidade comercial, possui uma área útil de **50,79 m² (Cinquenta Metros Quadrados e Setenta e Nove decímetros quadrados)**.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

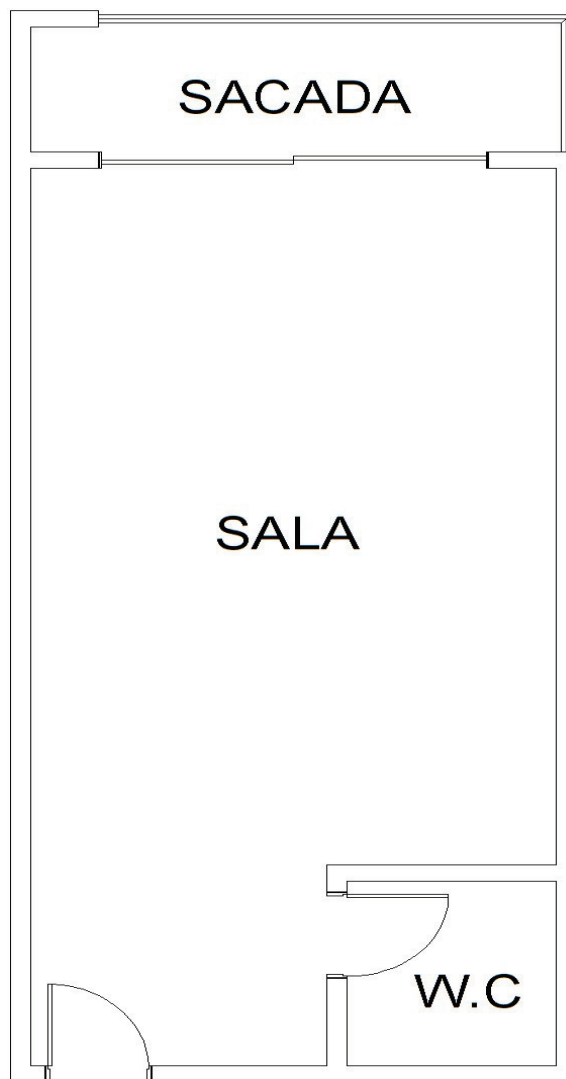
Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

A seguir, tem-se um croqui, demonstrando a localização dos cômodos do imóvel.



Acima, temos o croqui que ilustra a disposição interna da sala comercial № 1.714.

Em virtude das características do imóvel, e, de forma a possibilitar uma melhor visualização do seu interior, elaborou-se um tour virtual 360°, conforme QR Code abaixo.

O mesmo pode ser escaneado pela câmera do seu smartphone, e, caso não possua esta função, baixe um aplicativo leitor de QR Code em sua loja do celular.



<https://tour360.meupasseiovirtual.com/016742/82791/pastamf-0007234/tourvirtual/>

Na sequência serão apresentadas as características internas da unidade, com seus detalhes e acabamentos.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Hall de Entrada

O Hall de Entrada apresenta piso e rodapés em porcelanato, paredes revestidas com massa fina pintada e teto com acabamento em gesso.



Acima e abaixo, tem-se o hall de entrada, onde é possível observar suas dimensões e acabamentos.



Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Sala

A sala, encontra-se no contrapiso, teto sem revestimento, paredes revestidas de massa fina pintada e janelas e portas de alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a sala, onde observa-se suas dimensões e acabamentos.



Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

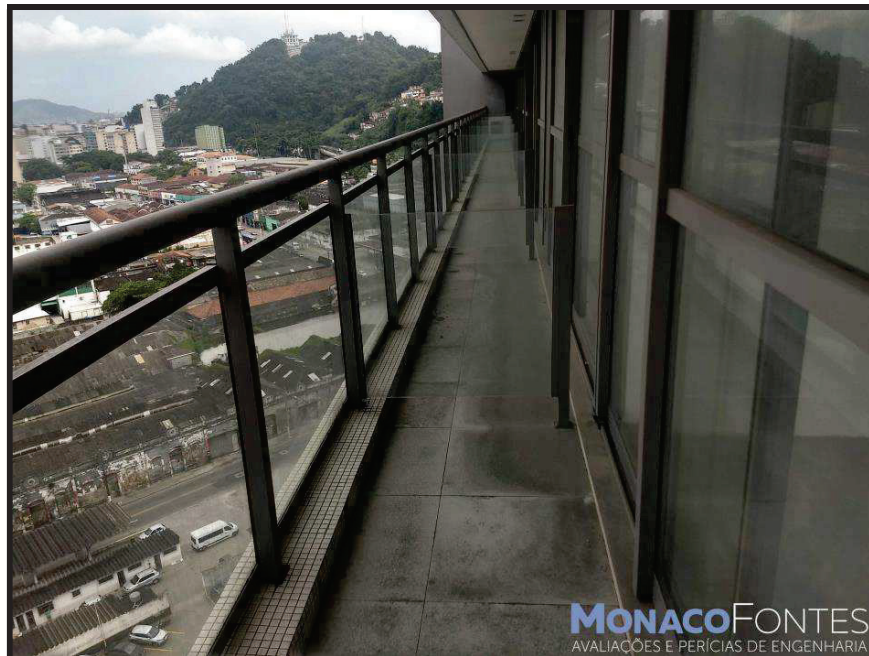
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Sacada

A sacada apresenta, piso em granilite, paredes revestidas com pastilhas, teto com acabamento em gesso e grades em alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a sacada, onde nota-se suas dimensões e características.



Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Banheiro

O banheiro apresenta, piso em cerâmica, paredes e teto revestidas de massa fina pintada e porta de madeira.



Acima e abaixo, tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e características.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o Perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 12.721-2006.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade comercial avalianda (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário da sala comercial foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 12.721-2006. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação da sala comercial.

Para a avaliação da unidade comercial em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte construção aplicáveis são:

- Fator Padrão Construtivo: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Padrão Construtivo do Avaliando e o Fator Padrão Construtivo do Elemento.

$$F_{PC} = (F_{PCA} / F_{PCE})^{0,2}$$

- Fator Conservação e Obsolescência: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Conservação e Obsolescência do Avaliando e o Fator Conservação e Obsolescência do Elemento.

$$F_{FCO} = (F_{FCOA} / F_{FCOE})^{0,2}$$

- Fator Andar: Diante da variabilidade do valor unitário em face à localização do andar, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Andar do Imóvel Avaliando e o Fator Andar do Elemento.

$$F_A = (F_{AA} / F_{AE})^{0,2}$$

- Fator Quartos: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de quartos, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

Fator Quarto do Imóvel Avaliando e o Fator Quarto do Elemento.

$$F_Q = (F_{QA} / F_{QE})^{0,2}$$

Para unidades comerciais, os fatores referentes a cota parte terreno aplicáveis são:

- Fator Índice Fiscal: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})^{0,2}$$

Como referência foi utilizado o Índice Fiscal dos imóveis obtidos através da Planta Genérica de Valores do Município de Santos – Ano de 2013.

- Fator Vagas de Garagem: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

$$F_{VG} = (F_{VGA} / F_{VGE})^{0,2}$$

Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Tipo de imóvel :-Comercial Escritório Padrão Superior;
- Idade aparente :-4 (quatro) anos;
- Estado de Conservação :-Regular
- Quantidade de Salas :-01 (uma)

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região de Santos de acordo com suas características de diferenciação em três grupos, totalizando cinco zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, bem como na 3ª Zona, Incorporações Residenciais e de Comércio.

A 3ª Zona é dotada de infraestrutura completa com concentração de população de renda média-alta. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de sala comerciais ou escritórios de padrão médio ou superior, atualmente com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de rendas mais altas.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

A Norma recomenda que para a referida Zona a área

de referência do Lote é de 480,00m² mínimo:

GRUPO	ZONA	Fatores de Ajustes						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade						Área	Área de referência do lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina "Ce"				
Frente de Referência "Fr"	Prof. Mínima "Pmi"	Prof. Máxima "Pma"	Ca	(m ²)				(m ²)			
I	1ª Zona Residencial Horizontal Simples	10	20	30	0,10	0,20	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	240,00	200 a 300	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	10	25	40	0,10	0,25	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	280,00	150 a 400	
II	3ª Zona Incorporações Residenciais e de Comercio	12 mínimo	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		1,10	Não se aplica dentro do intervalo	480,00 mínimo	(1)	(1) - Para este grupo, o intervalo varia de 480m ² ate um limite superior indefinido Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influencia da área e analisar a eventual influencia da esquina ou frentes múltiplas.
III	4ª Zona Comercio e Serviços	6	30	50	0,10	0,20	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	400,00	200 a 600	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influencia da área e analisar a eventual influencia da esquina ou frentes múltiplas.
	5ª Zona Armazéns e Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	200,00	200 a 4500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influencia da área

Acima, temos as características para a 3ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - Santos- IBAPE/SP - 2011.

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.5 Grau de precisão

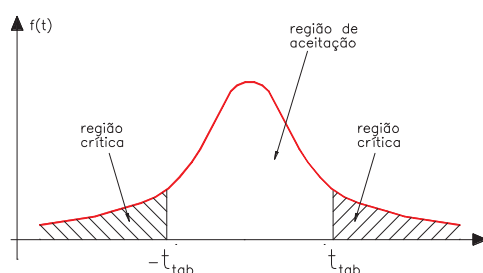
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Perito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2006”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescimento, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado da sala comercial

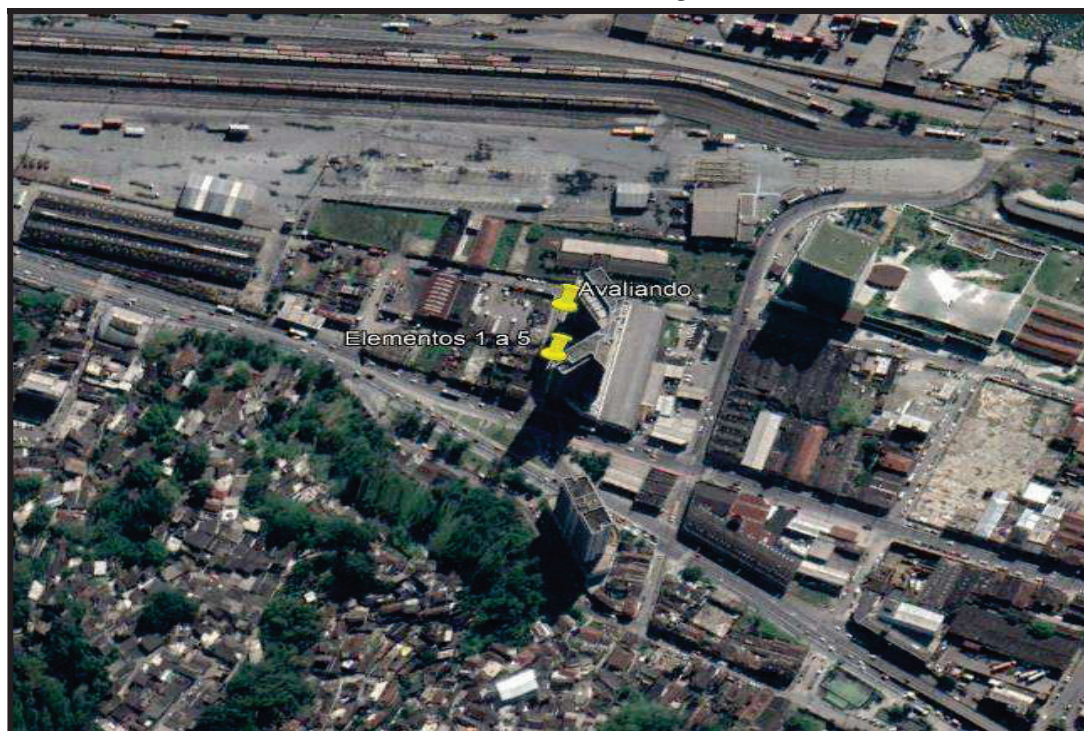
V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, o Perito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus estados de conservação, suas idades aparentes, seus padrões construtivos, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da Avaliação do Imóvel, bem como as vagas na garagem, quantidade de salas, andar.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue: -





Acima, temos uma imagem onde é possível observar a localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

ELEMENTO 01			
Endereço: <u>Rua Alexandre Gusmão, 11</u>		Ofertante: <u>Sonia Antonia Palmejani</u>	
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Valongo</u>	Informante: <u>Sonia Antonia Palmejani</u>	Tipo: <u>oferta</u>
IF: <u>545</u>		Telefone: <u>(13) 98128-9839</u>	Data: <u>mar/20</u>
Setor: <u>24</u>	Quadra: <u>4</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-valongo-bairros-santos-com-garagem-42m2-venda-RS170000-id-2475616288/</u>	
Lat: <u>23°55'51.29"S</u>	Long: <u>46°20'17.05"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	42,00m²	Segurança:	1
Andar:	7º	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Quartos:	1 quartos/salas		
Vagas de Garagem:	1 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade	
Comercial Escritório Superior	42,00	4	
Classe de Conservação	c		
Termo	mínimo 1		
Ir = 60	%vida: 7		
K = 0,939	R = 20		
Foc: 0,9508			
Fator de ponderação do padrão: 1,670			
H82N: R\$ 1.437,43/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 95.860,93			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 170.000,00		R\$ 1.765,22/m²	
			
			

Na imagem acima, observa-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARI FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/04/2020 às 09:46, sob o número WSTS20700942284. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009661-05.2019.8.26.0562 e código 4FAAB66. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO HIDEKI FUJIOKA FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/05/2021 às 20:01, sob o número WSTS21701665450. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00182256-90.2019.8.26.0562 e código 6C2A736.

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Rua Alexandre Gusmão, 11</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: Valongo IF : <u>545</u> Setor <u>24</u> Quadra <u>4</u> Lat <u>23°55'51.29"S</u> Long <u>46°20'17.05"O</u>		Ofertante: <u>Reinaldo Dias Junior</u> Informante: <u>Reinaldo Dias Junior</u> Tipo: oferta Telefone: <u>(13) 99782-7373</u> Data: <u>mar/20</u> Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-interfone-valongo-santos-sp-53m2-id-2465555673/?zt=epk_m%3Aescopo_default</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :	53,00m²	Segurança:	1
Andar :	2º	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Quartos :	1 quartos/salas		
Vagas de Garagem :	1 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Comercial Escritório Superior	53,00	4	
Classe de Conservação	c		
Termo	mínimo	1	
Ir = 60	%vida: 7		
K = 0,939	R = 20		
Foc: 0,9508			
Fator de ponderação do padrão: 1,670			
H82N: R\$ 1.437,43/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 120.967,36			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 165.000,00		R\$ 830,80/m²	
			
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 60%;"> <p>sala/conjunto para comprar em Rua Alexandre Gusmão - Valongo, Santos - SP</p> <p style="font-size: 24px; font-weight: bold;">R\$ 165.000</p> <p>condomínio R\$ 480 • IPTU R\$ 190</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> 53 m² 1 vaga 2 banheiros </div> </div> <div style="width: 35%; border: 1px solid #ccc; padding: 10px; background-color: #fff;"> <p style="text-align: center;">Reinaldo Dias Junior</p> <p style="text-align: center;">Creci: 40034-F-SP</p> <p style="text-align: center; background-color: #e67e22; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; margin-top: 10px;">Contatar anunciante</p> </div> </div>			

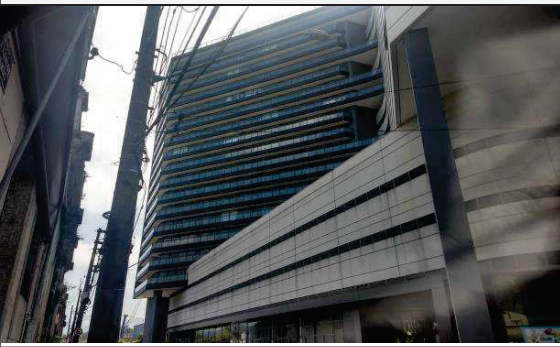
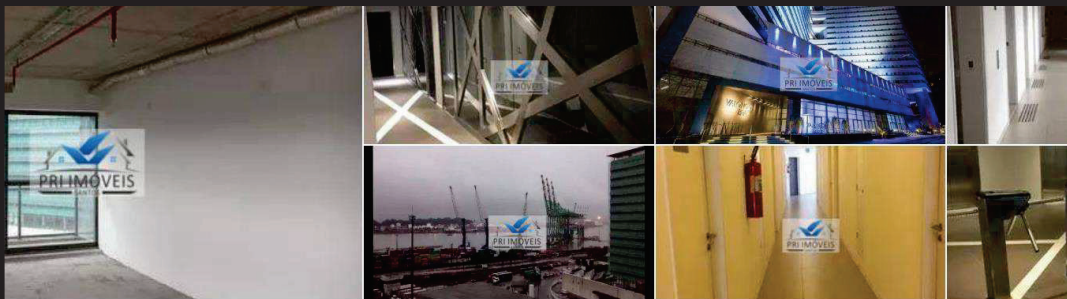

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/04/2020 às 09:46, sob o número WSTS20700942287. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009661-05.2019.8.26.0562 e código 4FAAB66.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO HIDEK FUJIOKA FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/05/2021 às 20:01, sob o número WSTS21701665450. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018256-90.2019.8.26.0562 e código 6C2A736.

ELEMENTO 03																															
Endereço: <u>Rua Alexandre Gusmão, 11</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: Valongo IF: <u>545</u> Setor: <u>24</u> Quadra: <u>4</u> Lat: <u>23°55'51.29"S</u> Long: <u>46°20'17.05"O</u>	Ofertante: <u>Pri Imóveis</u> Informante: <u>Priscila Conceição Bar</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 99710-9226</u> Data: <u>mar/20</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-valongo-bairros-santos-com-garagem-42m2-venda-RS165000-id-1040240818/</u>																														
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 42,00m² Andar: 1º Quantidade de Quartos: 1 quartos/salas Vagas de Garagem: 1 vagas	DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 0																														
BENFEITORIAS																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Cota Parte Construção</th> </tr> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Comercial Escritório Superior</td> <td>42,00</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>K = 0,939</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc: 0,9508</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão: 1,670</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N: R\$ 1.437,43/m²</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Cota Parte Construção			Padrões	Área	Idade	Comercial Escritório Superior	42,00	4	Classe de Conservação	c		Termo	mínimo	1	Ir = 60	%vida:	7	K = 0,939	R = 20		Foc: 0,9508			Fator de ponderação do padrão: 1,670			H82N: R\$ 1.437,43/m²			ELEMENTO 
Cota Parte Construção																															
Padrões	Área	Idade																													
Comercial Escritório Superior	42,00	4																													
Classe de Conservação	c																														
Termo	mínimo	1																													
Ir = 60	%vida:	7																													
K = 0,939	R = 20																														
Foc: 0,9508																															
Fator de ponderação do padrão: 1,670																															
H82N: R\$ 1.437,43/m²																															
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 95.860,93	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 1.646,17 /m²																														
VALOR TOTAL R\$ 165.000,00																															
																															
																															

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.

ELEMENTO 04																															
Endereço: <u>Rua Alexandre Gusmão, 11</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: Valongo IF: <u>545</u> Setor: <u>24</u> Quadra: <u>4</u> Lat: <u>23°55'51.29"S</u> Long: <u>46°20'17.05"O</u>	Ofertante: <u>Pri Imóveis</u> Informante: <u>Priscila Conceição Bar</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 99710-9226</u> Data: <u>mar/20</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-valongo-bairros-santos-com-garagem-52m2-venda-RS265000-id-2434596442/</u>																														
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 52,00m² Andar: 10º Quantidade de Quartos: 1 quartos/salas Vagas de Garagem: 1 vagas	DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 0																														
BENFEITORIAS																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Cota Parte Construção</th> </tr> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Comercial Escritório Superior</td> <td>52,00</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>K = 0,939</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc: 0,9508</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão: 1,670</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N: R\$ 1.437,43/m²</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Cota Parte Construção			Padrões	Área	Idade	Comercial Escritório Superior	52,00	4	Classe de Conservação	c		Termo	mínimo	1	Ir = 60	%vida:	7	K = 0,939	R = 20		Foc: 0,9508			Fator de ponderação do padrão: 1,670			H82N: R\$ 1.437,43/m²			ELEMENTO 
Cota Parte Construção																															
Padrões	Área	Idade																													
Comercial Escritório Superior	52,00	4																													
Classe de Conservação	c																														
Termo	mínimo	1																													
Ir = 60	%vida:	7																													
K = 0,939	R = 20																														
Foc: 0,9508																															
Fator de ponderação do padrão: 1,670																															
H82N: R\$ 1.437,43/m²																															
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 118.684,96	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 2.813,75/m²																														
VALOR TOTAL R\$ 265.000,00																															
																															

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARI FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/04/2020 às 09:46, sob o número WSTS20700942287. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009661-05.2019.8.26.0562 e código 4FAAB68.
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO HIDEKI FUJIOKA FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/05/2021 às 20:01, sob o número WSTS21701665450. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018256-90.2019.8.26.0562 e código 6C2A736.

ELEMENTO 05																															
Endereço: <u>Rua Alexandre Gusmão, 11</u> Cidade: <u>Santos</u> Bairro: Valongo IF: <u>545</u> Setor: <u>24</u> Quadra: <u>4</u> Lat: <u>23°55'51.29"S</u> Long: <u>46°20'17.05"O</u>	Ofertante: <u>Grande Estilo Corretora de Imóveis e Seguros</u> Informante: <u>José Antônio Hussni</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3289-2000</u> Data: <u>mar/20</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-valongo-bairros-santos-com-garagem-79m2-venda-RS327000-id-2444713677/</u>																														
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 79,00m² Andar: 13º Quantidade de Quartos: 1 quartos/salas Vagas de Garagem: 1 vagas	DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 0																														
BENFEITORIAS																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Cota Parte Construção</th> </tr> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Comercial Escritório Superior</td> <td>79,00</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>K = 0,939</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc: 0,9508</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão: 1,670</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N: R\$ 1.437,43/m²</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Cota Parte Construção			Padrões	Área	Idade	Comercial Escritório Superior	79,00	4	Classe de Conservação	c		Termo	mínimo	1	Ir = 60	%vida:	7	K = 0,939	R = 20		Foc: 0,9508			Fator de ponderação do padrão: 1,670			H82N: R\$ 1.437,43/m²			ELEMENTO 
Cota Parte Construção																															
Padrões	Área	Idade																													
Comercial Escritório Superior	79,00	4																													
Classe de Conservação	c																														
Termo	mínimo	1																													
Ir = 60	%vida:	7																													
K = 0,939	R = 20																														
Foc: 0,9508																															
Fator de ponderação do padrão: 1,670																															
H82N: R\$ 1.437,43/m²																															
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 180.309,85	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 1.856,84/m²																														
VALOR TOTAL R\$ 327.000,00																															
																															
																															

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARI FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/04/2020 às 09:46, sob o número WSTS20700942208. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009661-05.2019.8.26.0562 e código 4FAAB68.
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO HIDEKI FUJIOKA FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/05/2021 às 20:01, sob o número WSTS21701665450. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018256-90.2019.8.26.0562 e código 6C2A736.

V.1.ii Fatores Homogeneizantes

Os fatores aplicáveis a cota parte construção e cota parte terreno vem representados nos quadros a seguir:

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário, bem como em função do número expressivo de ofertas na região;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados para a cota parte construção e cota parte terreno:

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.282,40/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 1.360,45/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 519,48/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.253,31/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.304,14/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.442,91/m ²

- **Fator Padrão Construtivo:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²

- **Fator Conservação e Obsolescência:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²

- **Fator Andar:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.282,40/m ²	1,06	135,17	0,06	R\$ 2.417,58/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.282,40/m ²	1,10	224,95	0,10	R\$ 2.507,36/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.282,40/m ²	1,10	224,95	0,10	R\$ 2.507,36/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.282,40/m ²	1,03	61,78	0,03	R\$ 2.344,18/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.282,40/m ²	1,03	61,78	0,03	R\$ 2.344,18/m ²

- **Fator Sala:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Sala			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.282,40/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.282,40/m ²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.360,45/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.360,45/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 519,48/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 519,48/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.253,31/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.253,31/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.304,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.304,14/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.442,91/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.442,91/m ²

- **Fator Vagas de Garagem:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.360,45/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.360,45/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 519,48/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 519,48/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.253,31/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.253,31/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.304,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.304,14/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.442,91/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.442,91/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Março de 2020.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb. Constr.	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb. Terr.	Fif	Fvg	Fmult	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARI FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/04/2020 às 09:46, sob o número WSTS20700942283. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009661-05.2019.8.26.0562 e código 4FAAB66.
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO HIDEK FUJIOKA FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/05/2021 às 20:01, sob o número WSTS21701665450. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018256-90.2019.8.26.0562 e código 6C2A736.

Para a combinação, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 3.778,03/m ²
2	R\$ 3.026,84/m ²
3	R\$ 3.760,67/m ²
4	R\$ 4.648,31/m ²
5	R\$ 3.787,09/m ²
média	R\$ 3.800,19/m²
desvio	R\$ 574,37/m²
CV	15%
Linferior	R\$ 2660,13/m²
Lsuperior	R\$ 4940,25/m²

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R\$ 3.800,19/m² (Três Mil e Oitocentos Reais e Dezenove Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.1.iii Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que o resultado encontrado deva ser classificado em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 3800,19/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 574,37/m ²	
Erro-Padrão		393,83	
IC(significância=20%)	R\$ 3406,36/m ²	< VUmed <	R\$ 4194,02/m ²
Amplitude do IC	21%		
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

V.1.iv Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como nem todos os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0.80 a 1,25 nem todos os fatores individuais atingiram **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	3.642,86	3.778,03	1,04
2	2.801,89	3.026,84	1,08
3	3.535,71	3.760,67	1,06
4	4.586,54	4.648,31	1,01
5	3.725,32	3.787,09	1,02

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

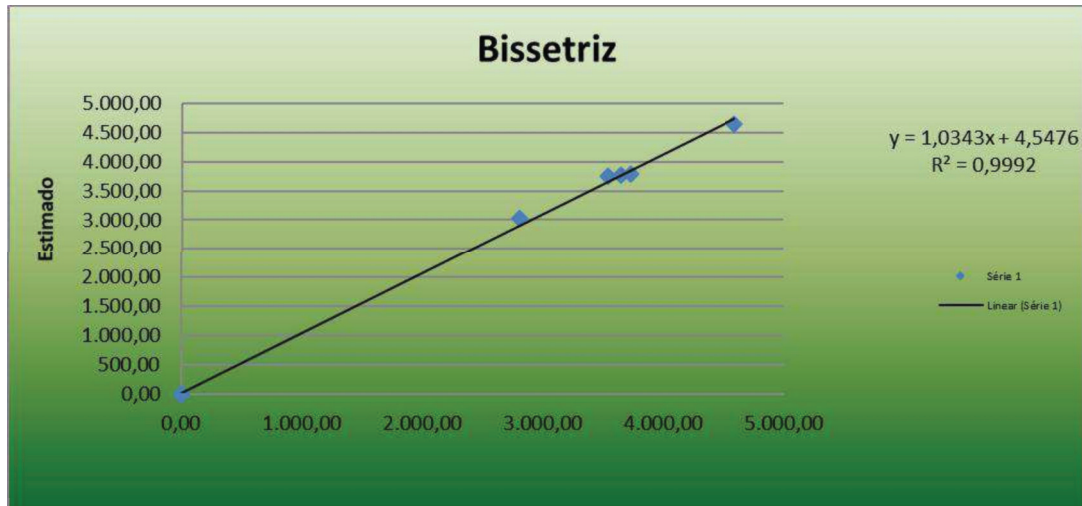


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA A UNIDADE COMERCIAL LOCALIZADA NO BAIRRO VALONGO – SANTOS, É DE:

Q = R\$ 3.800,19/m²

(Três Mil e Oitocentos Reais e Dezenove Centavos por Metro

Quadrado)

Março/2020

VI VALOR TOTAL DA UNIDADE COMERCIAL

Com fulcro no valor unitário de sala comercial calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	50,79 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 3.800,19 /m ²
Padrão Construtivo	Comercial Escritório Superior
Andar	17°
Quartos	1
Vagas de Garagem	1
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 193.000,22

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor para a unidade avalianda, no importe de:

$V_i = R\$ 193.000,22$

(Cento e Noventa e Três Mil Reais e Vinte e Dois Centavos)

Março/2020

VI.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigm
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 analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à 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*
*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.				

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 47 (quarenta e sete) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 31 de Março de 2020.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.