

**MM. Juízo da 9ª Vara Cível do Foro de Guarulhos / SP****Processo nº:** 0000608-44.2019.8.26.0224**Classe:** Cumprimento Provisório de Decisão**Assunto:** Despesas Condominiais**Exequente** Condomínio Residencial Supera**Executado** Anne Hanae Matsumoto

**RAUL MACHADO LUCATO, Perito Engenheiro Civil**, Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia nº 2.112, inscrito no CREA sob o n.º 5.062.516.983, **Perito Contábil** inscrito no CRC-SP sob o nº 1SP334691/O-9 e **Perito Grafotécnico** (Febraban), devidamente cadastrado no portal dos auxiliares da justiça<sup>1</sup>, informa que o currículo resumido deste signatário se encontra disponível para consulta em site<sup>2</sup>, conforme *ex vi* do art. 465, § 2º, II do NCP.

Honrosamente designado para realizar exame pericial de engenharia conforme determinado nas **fls. 131** dos autos do processo em epígrafe, em atendimento aos termos estabelecidos em decisão em mesma folha dos autos retromencionados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar:

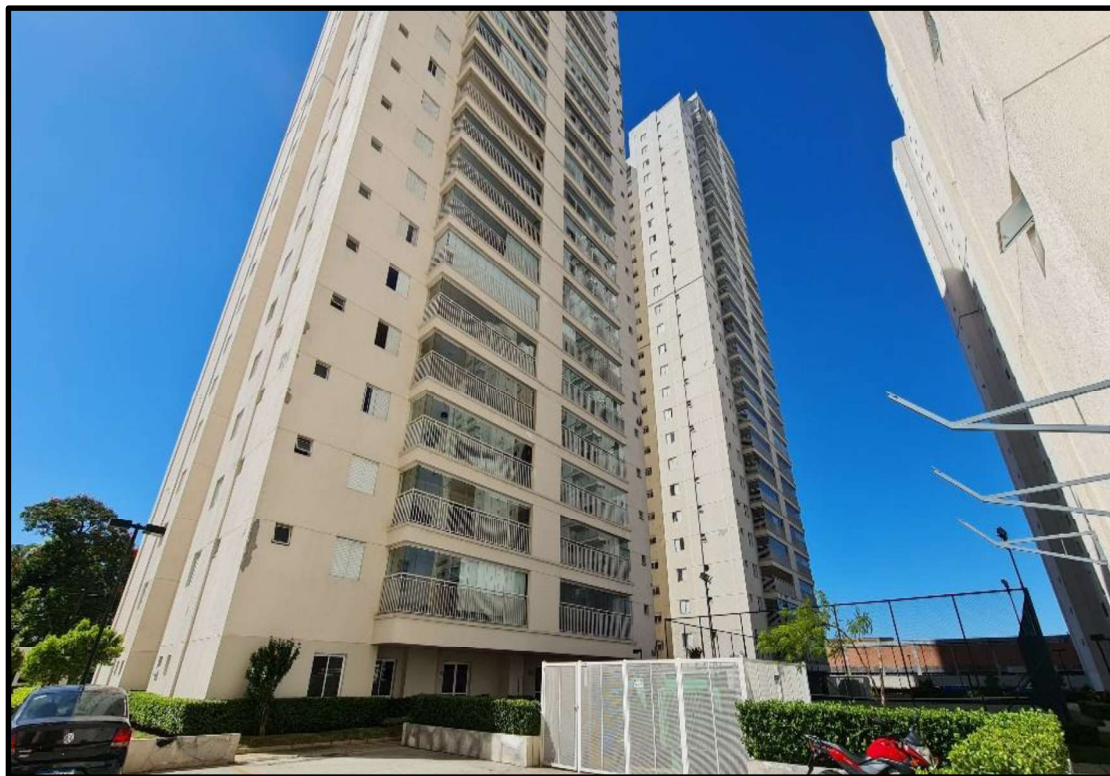
## LAUDO DE AVALIAÇÃO

<sup>1</sup> <http://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/ConsultaPublica/Perfil/26241>

<sup>2</sup> <https://www.lucatoelucato.com.br/perito>



**Avenida Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco, 1449 - Apartamento nº 11 - Bloco 5  
- Condomínio Supera - Vila Augusta - Guarulhos - SP**



**Finalidade:** Valor de Mercado para Venda

**Tido de Imóvel:** Apartamento    **Uso do Imóvel:** Residencial    **Data Base:** abril de 2021

**Dados da Edificação**

<b>Área Total:</b> 181,02 m <sup>2</sup>	<b>Área Útil:</b> 110,30 m <sup>2</sup>
<b>Área Comum:</b> 70,72 m <sup>2</sup>	<b>Vagas de Garagem:</b> 2 Vagas

**Valor de Mercado:** **R\$ 688.000,00** (seiscentos e oitenta e oito mil reais)





**INDICE**

<b>1</b>	<b>Introdução .....</b>	<b>5</b>
1.1	Objetivo e Escopo da Avaliação .....	5
1.2	Considerações Iniciais .....	5
<b>2</b>	<b>Identificação e Caracterização do Bem Avaliando.....</b>	<b>6</b>
2.1	Documentação .....	6
2.2	Localização do Imóvel .....	6
2.3	Características físicas gerais .....	7
2.4	Características físicas do terreno .....	8
2.5	Características físicas das benfeitorias .....	8
2.6	Características físicas predominantes das dependências .....	8
2.7	Acessos e meios de transportes .....	9
2.8	Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo .....	10
2.9	Características da Região .....	11
2.10	Condições Limitantes .....	12
2.11	Construções e Benfeitorias .....	13
2.11.1	Descrição Geral .....	13
2.11.2	Descrição por Cômodo .....	14
2.11.3	Determinação do Valor .....	15
2.11.4	Tratamento Estatístico .....	16
<b>3</b>	<b>Resumo de Valores .....</b>	<b>19</b>
<b>4</b>	<b>Situação de Mercado.....</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>Especificação da Fundamentação e Precisão do Laudo de Avaliação.....</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Indicação das Normas Utilizadas.....</b>	<b>21</b>
6.1	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.....	21
<b>7</b>	<b>Conceitos dos Valor da Avaliação.....</b>	<b>25</b>
7.1	Valor de Mercado para Venda .....	25
<b>8</b>	<b>Descrição dos Valores Apresentados .....</b>	<b>25</b>
8.1	Valor de Mercado para Venda .....	25
<b>9</b>	<b>Encerramento .....</b>	<b>26</b>



**ANEXOS**

<b>Anexos 1</b> – Planilha de Exposição da Homogeneização .....	28
<b>Anexos 2</b> – Mapa de Localização .....	29
<b>Anexos 3</b> – Pesquisa de Elementos Comparativos .....	30
<b>Anexos 4</b> – Documentação Fotográfica .....	41
<b>Anexos 5</b> – Documentação Fornecida .....	48

**TABELAS**

<b>Tabela 1</b> – Dados Gerais do Empreendimento .....	7
<b>Tabela 2</b> – Dados das características físicas do terreno .....	8
<b>Tabela 3</b> – Dados das características físicas das benfeitorias .....	8
<b>Tabela 4</b> – Dados Gerais do Empreendimento .....	8
<b>Tabela 5</b> – Tratamento Estatístico .....	17
<b>Tabela 6</b> – Projeção dos dados e análise de resíduos .....	18
<b>Tabela 7</b> – Resumo Global dos Valores Apresentados .....	19
<b>Tabela 8</b> – Análise da situação de mercado .....	19
<b>Tabela 9</b> – Grau de Fundamentação .....	20
<b>Tabela 10</b> – Grau de Precisão .....	20

**FIGURAS**

<b>Figura 1</b> – Croqui de localização do imóvel avaliando .....	6
<b>Figura 2</b> – Acessos ao imóvel avaliando .....	9
<b>Figura 3</b> – Mapa do zoneamento local .....	10
<b>Figura 4</b> – Mapa da localização dos elementos comparativos .....	29



## 1 Introdução

### 1.1 Objetivo e Escopo da Avaliação

O presente laudo tem como objetivo a determinação do **Valor de Mercado para Venda** do imóvel localizado na **Avenida Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco, 1449 - Apartamento nº 11 - Bloco 5 - Condomínio Supera - Vila Augusta - Guarulhos - SP**, matriculado sob número **101,885** no **1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos**, Município e Comarca de Guarulhos/SP, conforme descrito a seguir:

- Valor de Mercado para Venda

Este imóvel Residencial se localiza na:

- Avenida Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco, 1449 - Apartamento nº 11 - Bloco 5 - Condomínio Supera - Vila Augusta - Guarulhos - SP.

O bem escopo da avaliação é classificado segundo a natureza em:

- Apartamento

### 1.2 Considerações Iniciais

Visando atender ao objetivo solicitado, este signatário procedeu à vistoria física ao imóvel avaliando acompanhado por Sra. Anne Hanae Matsumoto no dia **08 de março de 2021**.

Posteriormente foram executadas as atividades de pesquisas com base no mercado imobiliário local, bem como levantamento de informações gerenciais verbais ou escritas, cálculos pertinentes para a aferição dos valores e respectiva confecção deste laudo.

O resultado da avaliação, com as devidas identificações de propriedade, representante legal solicitante da prestação dos serviços da avaliação, objetivo da avaliação, identificação e caracterização do bem avaliando, indicação dos métodos utilizados, com a devida justificativa da escolha, especificações da avaliação relatando os graus de precisão e fundamentação atingidos, os resultados com expressa data de referência, a qualificação legal completa e assinatura do profissional estão detalhadas no corpo deste laudo.



## 2 Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

### 2.1 Documentação

Conforme o 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos, por meio da **matrícula fornecida de número 101,885**, atualizada para a data de **06 de agosto de 2020**, o imóvel avaliando possui:

<b>Área útil de</b>	110,30 m <sup>2</sup>
<b>Área comum de</b>	70,72 m <sup>2</sup>
<b>Área total construída de</b>	181,02 m <sup>2</sup>
<b>Vaga de Garagem</b>	02 vagas

Para motivo de calculo adotamos, conforme matrícula fornecida e **estimativa “in loco”**:

<b>Área útil de</b>	110,30 m <sup>2</sup>
<b>Vaga de Garagem</b>	02 vagas

Conforme verificado na data de vistoria o imóvel possui **vocação Residencial**

### 2.2 Localização do Imóvel

A imagem a seguir ilustra a localização da propriedade avaliada.

**Figura 1 – Croqui de localização do imóvel avaliando**



O imóvel se constitui de Apartamento, localizado na Avenida Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco, 1449 - Apartamento nº 11 - Bloco 5 - Condomínio Supera - Vila Augusta - Guarulhos - SP.





### 2.3 Características físicas gerais

Os dados gerais do empreendimento se encontram discriminados conforme tabela apresentada a seguir:

**Tabela 1 – Dados Gerais do Empreendimento**

LOCALIZAÇÃO	
<b>Local:</b>	Av. Pres. Humberto de Alencar Castelo Branco
<b>Complemento:</b>	nº 1.449
<b>Bairro:</b>	Vila Augusta
<b>Município:</b>	Guarulhos
<b>Estado:</b>	São Paulo
<b>Referência:</b>	Próximo ao Shopping Internacional de Guarulhos
<b>Denominação:</b>	Condomínio Supera Guarulhos
<b>Nº Total De Torres:</b>	7 torres
<b>Nº Total De Unidades:</b>	728 unidades

DIMENSÕES DO TERRENO	
<b>Testada Principal:</b>	113,00 m
<b>Área Total:</b>	26.573,90 m²

DIMENSÕES DAS CONSTRUÇÕES	
<b>Área Útil:</b>	Não informada.
<b>Área Comum:</b>	Não informada.
<b>Área Total:</b>	Não informada.

<b>Padrão da Região:</b>	Médio Padrão.
<b>Uso Comum da Região:</b>	Residencial.
<b>Ocupação Predominante:</b>	Casas Residenciais Unifamiliares.

INFRA-ESTRUTURA
- Portaria; - Copa; - Sala para a Administração; - Vestiário para Funcionários; - Churrasqueiras; - Piscina Adulto; - Piscina Infantil; - Piscina Aquecida; - Playground; - Quadra de Squash; - Quadra de Tênis; - Quadra Recreativa; - Quadra Poliesportiva; - Área de Ginástica; Salão de Festa Infantil e Adulto; - Salão de Jogos; - Brinquedoteca; - Spa; - Ateliê; - Cinema; - Lan House; entre outros

MELHORAMENTOS PÚBLICOS
- Rede de água; - Iluminação Pública; - Rede de esgoto; - Pavimentação; - Energia elétrica domiciliar; - Guias e sarjetas; - Rede telefônica; - Transporte coletivo;



## 2.4 Características físicas do terreno

As características físicas do terreno se encontram discriminadas conforme segue:

**Tabela 2 – Dados das características físicas do terreno**

<b>TOPOGRAFIA</b>	Plana	<b>ACESSO INTERNO</b>	Direto
<b>SUPERFÍCIE</b>	Seca	<b>FECHAMENTO</b>	Muro

## 2.5 Características físicas das benfeitorias

As características físicas das benfeitorias se encontram discriminadas conforme segue:

**Tabela 3 – Dados das características físicas das benfeitorias**

<b>RECUO</b>	Entorno.	<b>FECHAMENTO INTERNO</b>	Blocos.
<b>FECHAMENTO INTERNO</b>	Muro.	<b>PISO EXTERNO</b>	Cerâmico E Concreto.
<b>JARDIM</b>	Diversificado.	<b>REVESTIMENTO EXTERNO</b>	Pintura Em Tinta Látex/Acrílico.
<b>GARAGEM</b>	2 a 3 Vaga por Apartamento.	<b>EDIFICAÇÃO</b>	Edifício Residencial Multifamiliar.
<b>ESTRUTURA</b>	Concreto.	<b>ESTADO FÍSICO FUNCIONAL</b>	Idade Aparente: 7 Anos.

## 2.6 Características físicas predominantes das dependências

As características das dependências se encontram discriminadas conforme segue:

**Tabela 4 – Dados Gerais do Empreendimento**

<b>PISOS</b>	Concreto e cerâmico.	<b>REVESTIMENTOS DAS PAREDES</b>	Pintura em tinta látex/acrílico.
<b>PAREDES</b>	Blocos de Concreto.	<b>INSTALAÇÕES</b>	Embutida e Completas.
<b>FORROS</b>	Laje e gesso.	<b>PORTAS</b>	Madeira e Alumínio.
<b>REVESTIMENTOS DO FORRO</b>	Pintura em tinta látex/acrílico.	<b>JANELAS</b>	Vidro e Alumínio



## 2.7 Acessos e meios de transportes

Descrição das principais vias que dão acesso ao imóvel:

### Av. Pres. Humberto de Alencar Castelo Branco

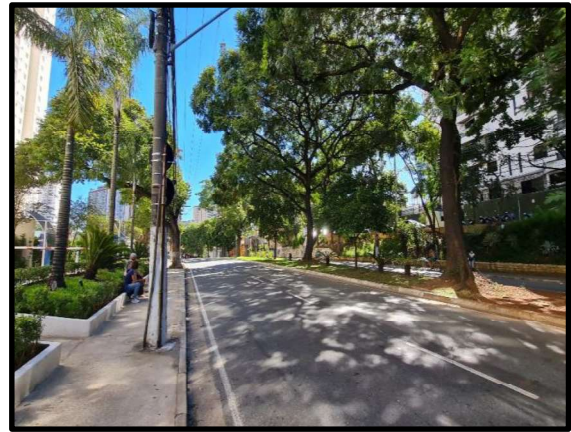
<b>Pavimentação:</b>	Asfáltica
<b>Traçado:</b>	Retilíneo
<b>Mão de Direção:</b>	Dupla com Canteiro Central
<b>Largura:</b>	20,00 m
<b>Quantidade de Pistas:</b>	4 Unidade(s)
<b>Guias:</b>	Sim
<b>Sarjetas:</b>	Sim
<b>Calçadas:</b>	Sim

As imagens a seguir ilustram o acesso ao imóvel avaliando:

**Figura 2 – Acessos ao imóvel avaliando**



Av. Pres. Humberto de Alencar Castelo Branco  
(imóvel a esquerda)



Av. Pres. Humberto de Alencar Castelo Branco  
(imóvel a direita)

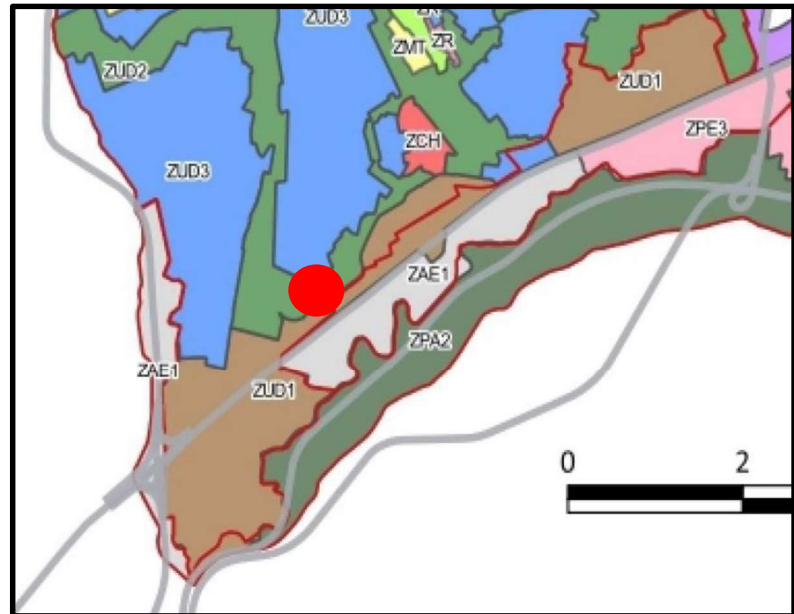
O acesso ao imóvel ocorre por meio de Automóvel, Ônibus e a intensidade do tráfego pode ser considerado como Média.



## 2.8 Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo

O imóvel se localiza em Zona de Uso Diversificado 1, de acordo com a Lei 7888 de 15 de janeiro de 2021, de uso e ocupação do solo do Município de Guarulhos

Figura 3 – Mapa do zoneamento local



Art. 7º As Zonas de Uso Diversificado correspondem a porções do território com predominância de usos residenciais onde se pretende estimular a diversificação de usos, distinguindo-se pela densidade construtiva a ser controlada ou estimulada, subdividindo-se em:

I - ZUD-1: são áreas localizadas nas Macrozonas Urbana Consolidada e de Dinamização, sendo porções do território onde o limite de gabarito de altura imposto pela presença do aeroporto é menos restritiva do que no restante da cidade, onde se permitirá a maior densidade construtiva;



## 2.9 Características da Região

Em Guarulhos, estão instaladas diversas indústrias como exemplo: Bauducco, Aché, Phibro, Yamaha, Randon, Gerdau, ABB, Usiminas, Pepsico e Cummins, É ainda um dos maiores centros na área de logística, contando com vários Centros de Distribuição como da Riachuelo, C&C, Ponto Frio e Dia.

O setor de logística e transportes em Guarulhos é muito vasto, e a partir dessa necessidade diversos cursos de especialização se tornaram presentes na cidades. Entre eles a faculdade pública estadual FATEC.

Guarulhos possui um diversificado setor comercial, de modo que apresenta cinco grandes centros de compras. A cidade também conta com o chamado Aeroshopping, uma vez que o próprio aeroporto transformou-se em um grande centro de compras, atraindo turistas das mais variadas localidades. Também já está em construção o Parque Shopping Maia, localizado no bairro do Picanço, que terá como alvo o atendimento das classes A e B do município e da região. A cidade tem diversos minishoppings e galerias espalhados por sua região, merecendo destaque os instalados no Centro, na Vila Galvão e no Jardim Presidente Dutra. Na área de autoshoppings, dispõe do Autoshopping, situado na margem oposta da Rodovia Presidente Dutra (quando comparado ao Shopping Internacional).

<b>Uso Predominante:</b>	Residencial	<b>Melhoramentos:</b>	Pavimentação, Coleta de Resíduos, Energia Elétrica, Água Potável, Águas Pluviais, Rede de Telefonia, Rede de Comunicação, Rede de Televisão, Esgotamento Sanitário
<b>Densidade de Ocupação:</b>	Média densidade de ocupação		
<b>Padrão Econômico:</b>	Médio padrão econômico		
<b>Distribuição de Ocupação:</b>	Horizontal	<b>Principais Polos de Influência:</b>	Shopping Internacional de Guarulhos, Fábrica Bauducco
<b>Área Sujeita a Enchentes:</b>	Não		
<b>Intensidade de Tráfego:</b>	Média		
<b>Nível de Escoamento:</b>	Médio	<b>Equipamentos:</b>	Saúde, Lazer, Segurança, Cultura, Educação
<b>Transportes:</b>	Automóvel, Ônibus		
<b>Principais Vias de Acesso:</b>	Av. Rotary, Av. Pres. Humberto de Alencar Castelo Branco, Rod. Presidente Dutra		



## 2.10 Condições Limitantes

Este signatário efetuou as análises e procedimentos considerados adequados, contudo não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações, não apresentadas pelas partes ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação.

Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência.

Os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados.

O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade, ou inclui a responsabilidade deste signatário para detectar fraudes nos documentos.

Não é objeto da perícia e, portanto, responsabilidade deste signatário, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais.

Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e não existir quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área.

Não foram avaliadas máquinas e equipamentos, móveis e utensílios ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade.

Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no parágrafo “Objetivo” deste relatório.



**2.11 Construções e Benfeitorias****2.11.1 Descrição Geral**

ITEM		APARTAMENTO Nº 11 - BLOCO 5		
Descrição Interna	Varanda gourmet, sala de estar, cozinha, área de serviço, despensa, lavabo e 3 suítes.			
Número de Pavimentos	Composto por 1 pavimento.			
Pé Direito Médio	3,00 m de pé direito			
Itens	Composição (a)	Composição (b)	Composição (c)	
Estrutura	Concreto Armado	-	-	
Revestimento Externo	Massa Desempenada com Pintura à Latex	Concreto	-	
Cobertura	Laje	-	-	
Estrutura da Cobertura	Laje	-	-	
Piso	Cerâmico	Porcelanato	Taco	
Parede	Azulejo	Papel de Parede	Massa Desempenada com Pintura à Latex	
Forno	Laje com Moldura em Gesso	Laje com Pintura	-	
Caixilhos	Alumínio	Madeira	-	
Porta	Vidros	Madeira	-	




**FOTOS DA EDIFICAÇÃO**





**VISTA PARCIAL INTERNA**



**VISTA PARCIAL INTERNA**



**VISTA PARCIAL INTERNA**



**2.11.2 Descrição por Cômodo**

Ambiente	Estrutura	Revestimentos			
		Piso	Paredes	Forro	Caxilhos
Varanda	Concreto Armado	Cerâmico	Concreto	Laje com Moldura em Gesso	Alumínio
Sala de Estar	Concreto Armado	Porcelanato	Papel de Parede	Laje com Moldura em Gesso	Alumínio
Cozinha	Concreto Armado	Cerâmico	Azulejo	Laje com Pintura	Alumínio
Área de Serviço	Concreto Armado	Cerâmico	Azulejo	Laje com Pintura	Alumínio
Despensa	Concreto Armado	Cerâmico	Azulejo	Laje com Pintura	Alumínio
Lavabo	Concreto Armado	Cerâmico	Papel de Parede	Laje com Moldura em Gesso	Madeira
Suíte 1	Concreto Armado	Taco	Massa Corrida com Pintura à Latex	Laje com Pintura	Alumínio
Banheiro	Concreto Armado	Cerâmico	Cerâmico	Laje com Pintura	Alumínio
Suíte 2	Concreto Armado	Taco	Massa Corrida com Pintura à Latex	Laje com Pintura	Alumínio
Banheiro	Concreto Armado	Cerâmico	Cerâmico	Laje com Pintura	Alumínio
Suíte 3	Concreto Armado	Taco	Massa Corrida com Pintura à Latex	Laje com Pintura	Alumínio
Banheiro	Concreto Armado	Porcelanato	Cerâmico	Laje com Pintura	Alumínio





### 2.11.3 Determinação do Valor

Após efetuarmos ampla pesquisa de mercado, através de anúncios de proprietários, contato com corretores de imóveis e com imobiliárias atuantes na região identificou-se elementos comparativos válidos detentores das seguintes características equivalentes:

- a) Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geossocio-econômica, da mesma região e zoneamento.
- b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- c) Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

**V = A x VU, onde:**

V = valor (R\$)

A = área ponderada (m<sup>2</sup>)

VU = valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>)

V = 110,30 m<sup>2</sup> x R\$ 6.235,13 /m<sup>2</sup>

**V = R\$ 687.735,00 , arredondando:**

**VT = R\$ 688.000,00**

**(seiscentos e oitenta e oito mil reais)**



### 2.11.4 Tratamento Estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left( \frac{S}{n^{0.5}} \right)$$

sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

sendo:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se  $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left( \frac{S}{n^{0.5}} \right)}$$

sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão



O resumo do tratamento estatístico aferido se apresenta conforme descrição dos elementos na tabela abaixo.

**Tabela 5 – Tratamento Estatístico**

<b>Tratamento Estatístico</b>		
Número de Elementos Coletados	10	
Número de Elementos Saneados	8	
Média Aritmética (p/m <sup>2</sup> )	R\$ 6.236,25	
Desvio Padrão	R\$ 326,11	
Coefficiente de Variação	5,23%	
Limite Inferior (p/m <sup>2</sup> )	R\$ 5.910,14	
Limite Superior (p/m <sup>2</sup> )	R\$ 6.562,36	
<b>Média Saneada (p/m<sup>2</sup>)</b>	<b>R\$ 6.235,13 /m<sup>2</sup></b>	
T. de Student	1,383	
<b>Intervalo de Confiabilidade</b>		
Inferior (p/m <sup>2</sup> )	R\$ 6.093,63	-2%
Superior (p/m <sup>2</sup> )	R\$ 6.378,88	2%
<b>Dados do Terreno</b>		
Área Total	não se aplica	
<b>Dados Gerais do Avaliando</b>		
Área Construída	110,30 m <sup>2</sup>	
<b>Valores</b>		
Unitário Saneado (p/m <sup>2</sup> )	R\$ 6.235,13	
<b>Valor Atribuído ao Imóvel</b>	<b>R\$ 687.735,00</b>	
<b>Valor Arredondado</b>	<b>R\$ 688.000,00</b>	

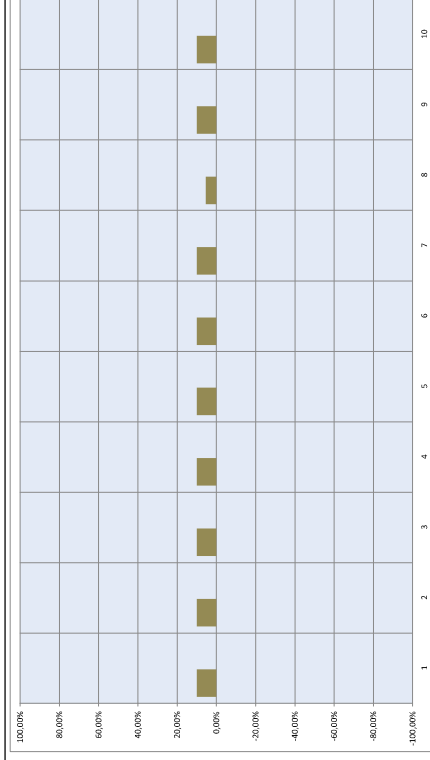


As projeções por gráficos aferidos se apresentam conforme descrição dos elementos nas tabelas abaixo.

**Tabela 6 – Projeção dos dados e análise de resíduos**

Amostras	Unitários		Resíduos	
	Observados	Estimados	Absoluto	Relativo
1	7.207,62	6.486,85	720,76	10,00%
2	7.207,62	6.486,85	720,76	10,00%
3	6.935,63	6.242,07	693,56	10,00%
4	6.754,31	6.078,88	675,43	10,00%
5	6.799,64	6.119,67	679,96	10,00%
6	6.919,31	6.227,38	691,93	10,00%
7	6.246,60	5.621,94	624,66	10,00%
8	7.243,88	6.859,55	384,33	5,31%
9	6.799,64	6.119,67	679,96	10,00%
10	6.799,64	6.119,67	679,96	10,00%

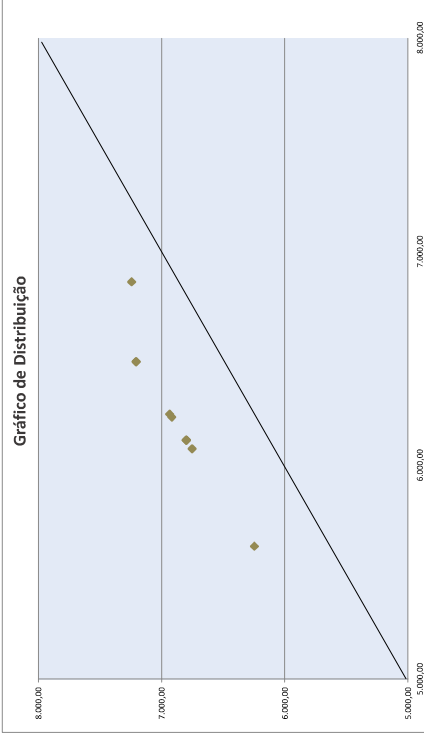
**Análise de Resíduos**



**Análise de Unitários Observados x Unitários Estimados pelo Modelo**

Amostras	Unitários	
	Observados (R\$/m²)	Estimados (R\$/m²)
1	7.207,62	6.486,85
2	7.207,62	6.486,85
3	6.935,63	6.242,07
4	6.754,31	6.078,88
5	6.799,64	6.119,67
6	6.919,31	6.227,38
7	6.246,60	5.621,94
8	7.243,88	6.859,55
9	6.799,64	6.119,67
10	6.799,64	6.119,67

**Gráfico de Distribuição**





### 3 Resumo de Valores

O resumo de valores aferidos são apresentados conforme descrição dos elementos na tabela abaixo.

**Tabela 7 – Resumo Global dos Valores Apresentados**

Resumo dos Valores					
Item	Áreas Totais	Unitários	F.C.	% do Total	Valor de Mercado
Construção	110,30 m <sup>2</sup>	R\$ 6.235,13 / m <sup>2</sup>	1,00	100,00%	R\$ 687.735,00
Valor Total					R\$ 687.735,00
Total Arredondado					R\$ 688.000,00

### 4 Situação de Mercado

Conforme pesquisa realizada foi possível constatar diversos imóveis disponíveis tanto para locação quanto para venda.

**Tabela 8 – Análise da situação de mercado**

<b>Nível de Oferta</b>	Alto
<b>Nível de Demanda</b>	Médio
<b>Absorção</b>	Média
<b>Desempenho do Mercado Atual</b>	Médio



**5 Especificação da Fundamentação e Precisão do Laudo de Avaliação**

**Tabela 9 – Grau de Fundamentação**

Grau de Fundamentação no Caso de Utilização do Tratamento por Fatores							
Item	Descrição	Grau					
		III		II		I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas.	x	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento.		Adoção de situação paradigma.	
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	x	3	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto.		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas.	x	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados.	
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	x	0,40 a 2,50 *a	

\*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

**Enquadramento do Laudo Segundo seu Grau de Fundamentação no Caso de Utilização de Tratamento por Fatores**

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4 no mínimo no grau II, e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

<b>Grau de Fundamentação do Laudo</b>	<b>Grau II</b>
---------------------------------------	----------------

**Tabela 10 – Grau de Precisão**

**Graus de Precisão da Estimativa de Valor no Caso de Utilização de Tratamento por Fatores**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	£30%	30%-50%	>50%

<b>Intervalo de Confiabilidade</b>	<b>4,57%</b>
<b>Grau de precisão atingido</b>	<b>Grau III</b>

O presente trabalho é classificado como "**Grau II**" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e "**Grau III**" quanto à precisão do valor do terreno, com intervalo de confiabilidade de **4,57%**, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.



## 6 Indicação das Normas Utilizadas

Esta avaliação foi elaborada segundo a:

- Norma Brasileira Registrada - NBR 14653 parte 1 (Procedimentos Gerais)
- Norma Brasileira Registrada - NBR 14653 parte 2 (Avaliação de Imóveis

Urbanos)

O detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE.

O critério geral empregado foi o de avaliar os bens, supondo-se que continuarão sendo empregados para o mesmo fim e no mesmo estado de conservação em que se encontram atualmente.

### 6.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O método comparativo direto de dados de mercado adotado consiste na apuração do valor de um imóvel através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir.



**a) Fator Oferta:**

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado. Considerando a elasticidade da negociação, adotou-se fatores de redução entre 5% a 20%.

**b) Fator Localização:**

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

**c) Fator Testada:**

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado pela função exponencial da proporção entre a frente projetada (Fp) e a de referência (Fr), pela seguinte expressão:

$$Cf = (Fr / Fp)^f, \text{ dentro dos limites: } Fr / 2 < Fp < 2Fr.$$

**d) Fator Fundos:**

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado pela função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma).

Entre Pmi e Pma admite-se que o fator profundidade Cp é igual a 1,00

Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ( $1/2 Pmi < Pe < Pmi$ ), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$Cp = (Pmi / Pe)^p$$

Para Pe inferior a  $1/2 Pmi$  adota-se:

$$Cp = (0,5)$$

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ( $Pma < Pe < 3Pma$ ),

a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$Cp = 1 / [(Pma / Pe) + \{[1 - (Pma / Pe)]\} \cdot (Pma / Pe)^p]$$

Para Pe superior a 3 Pma, adota-se na fórmula acima  $Pe = 3 Pma$



**e) Fator nº de Frentes:**

Os imóveis de esquina ou várias frentes devem ser valorizados em relação aos imóveis com uma única frente, porém, em áreas com vocação industrial e de grandes proporções a utilização desse fator é limitada devendo ser ponderado com cautela.

**f) Fator Topografia:**

Os fatores utilizados foram propostos pelo estudo desenvolvido e publicado Engº João Ruy Canteiro demonstrados a seguir.

Topografia	Fator
Plana	1,00
Declive Até 5%	0,95
Declive de 5% a 10%	0,90
Declive acima de 10%	0,80
Aclive suave	0,95
Aclive Acentuado	0,90

**g) Fator Área:**

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliando e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \text{ se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$

$$Fa = (y/x)^{0,125} \text{ se } (y/x) > 1,30 \text{ ou } (y/x) < 0,70$$

**h) Fator de Superfície:**

As diferentes condições de superfície ente os elementos pesquisados e o avaliado foram equalizadas com base no estudo desenvolvido e publicado Engº João Ruy Canteiro, demonstrados a seguir.

Superfície	Fator
Seca	1,00
Alagadiça	0,70
Brejosa	0,60
Pantanososa	0,60





**i) Fator Padrão:**

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando à equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Adicionalmente foram observados a existência de itens referente a benfeitorias e infra-estrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

**j) Fator Idade:**

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

**k) Fator Depreciação:**

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), pesando seus custos para recuperação total.

**l) Fator Vagas De Garagem:**

Considera a influência do número de vagas de garagem no valor final do imóvel.

**m) Fator Comercialização:**

Quando o valor de mercado não pode ser calculado pelo método Comparativo Direto utilizamos sobre os resultados do Método Evolutivo o fator de comercialização Este fator representa a oferta / procura para um bem, num determinado momento, podendo ser menor, igual ou superior à unidade.

O valor de mercado será obtido através da soma do valor do terreno e o custo da construção, aplicando sobre os mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".



## 7 Conceitos dos Valor da Avaliação

### 7.1 Valor de Mercado para Venda

DEFINIÇÃO: O Valor de Mercado para Venda é por definição a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

## 8 Descrição dos Valores Apresentados

### 8.1 Valor de Mercado para Venda

O imóvel Residencial, constituído por Apartamento e, localizado na Avenida Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco, 1449 - Apartamento nº 11 - Bloco 5 - Condomínio Supera - Vila Augusta - Guarulhos - SP, com área útil de 110,30 m<sup>2</sup>, área comum de 70,72 m<sup>2</sup> totalizando em área construída de 181,02 m<sup>2</sup> com 02 vagas de garagem, é nesta data avaliado a **Valor de Mercado para Venda em R\$ 688.000,00 (seiscentos e oitenta e oito mil reais)**, considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, para data base em abril de 2021.



## 9 Encerramento

Sendo o que havia a se expor a V. Exa., apresento protestos de alta estima e distinta consideração, colocando-me à disposição deste Juízo e das partes para dirimir quaisquer dúvidas. Dessa forma, se encerra esta peça, a qual contempla o Laudo de Avaliação acompanhada dos Anexos 1 – Planilha de Exposição de Homogeneização, Anexo 2 – Mapa de Localização, Anexo 3 – Pesquisa de Elementos Comparativos, Anexo 4 – Documentação Fotográfica e Anexo 5 – Documentação Fornecida, perfazendo ao todo 26 (vinte e seis) páginas, sendo a última assinada por este signatário.

Nesses termos em que, respeitosamente, pede e espera deferimento.

**Guarulhos, data deste protocolo**



**Raul Machado Lucato**  
**Perito Judicial**

**Contador** - CRC nº 1SP334691/O-9  
**Engenheiro** - CREA n.º 5.062.516.983  
**Perito Grafotécnico** - Febraban  
Acadêmico em Direito  
[rlucato@lucatoelucato.com.br](mailto:rlucato@lucatoelucato.com.br)



# Anexos



**Anexos 1 – Planilha de Exposição da Homogeneização**

Elementos	H O M O G E N E I Z A Ç Ã O									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Áreas (m²)</b>										
Terreno										
Construção	110,30	110,30	110,30	110,30	110,30	110,30	110,30	110,30	110,30	110,30
<b>Fatores</b>	7.207,62	7.207,62	6.935,63	6.754,31	6.799,64	6.919,31	6.246,60	7.243,88	6.799,64	6.799,64
Fator	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
+	-720,76	-720,76	-693,56	-675,43	-679,96	-691,93	-624,66	-724,39	-679,96	-679,96
Parcial	6.486,85	6.486,85	6.242,07	6.078,88	6.119,67	6.227,38	5.621,94	6.519,49	6.119,67	6.119,67
<b>Local</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
+	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parcial	7.207,62	7.207,62	6.935,63	6.754,31	6.799,64	6.919,31	6.246,60	7.243,88	6.799,64	6.799,64
<b>Testada</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
+	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parcial	7.207,62	7.207,62	6.935,63	6.754,31	6.799,64	6.919,31	6.246,60	7.243,88	6.799,64	6.799,64
<b>Fundos</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
+	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parcial	7.207,62	7.207,62	6.935,63	6.754,31	6.799,64	6.919,31	6.246,60	7.243,88	6.799,64	6.799,64
<b>Nº de Frentes</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
+	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parcial	7.207,62	7.207,62	6.935,63	6.754,31	6.799,64	6.919,31	6.246,60	7.243,88	6.799,64	6.799,64
<b>Topografia</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
+	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parcial	7.207,62	7.207,62	6.935,63	6.754,31	6.799,64	6.919,31	6.246,60	7.243,88	6.799,64	6.799,64
<b>Grandeza Área</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
+	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parcial	7.207,62	7.207,62	6.935,63	6.754,31	6.799,64	6.919,31	6.246,60	7.243,88	6.799,64	6.799,64
<b>Superfície</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
+	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parcial	7.207,62	7.207,62	6.935,63	6.754,31	6.799,64	6.919,31	6.246,60	7.243,88	6.799,64	6.799,64
<b>Padão Depreciação</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
+	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parcial	7.207,62	7.207,62	6.935,63	6.754,31	6.799,64	6.919,31	6.246,60	7.243,88	6.799,64	6.799,64
<b>Vagas Garagem</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
+	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parcial	7.207,62	7.207,62	6.935,63	6.754,31	6.799,64	6.919,31	6.246,60	7.243,88	6.799,64	6.799,64
<b>Unitário Homogeneizado</b>	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,95	0,90	0,90
+	-720,76	-720,76	-693,56	-675,43	-679,96	-691,93	-624,66	-724,39	-679,96	-679,96
Soma	6.486,85	6.486,85	6.242,07	6.078,88	6.119,67	6.227,38	5.621,94	6.519,49	6.119,67	6.119,67
Unit. Final	6.486,85	6.486,85	6.242,07	6.078,88	6.119,67	6.227,38	5.621,94	6.519,49	6.119,67	6.119,67
Unit. Homog.	6.486,85	6.486,85	6.242,07	6.078,88	6.119,67	6.227,38	5.621,94	6.519,49	6.119,67	6.119,67





# RAUL MACHADO LUCATO

Contador - CRC nº 1SP334691/O-9  
Engenheiro Civil - CREA nº 5062516983  
Grafotécnico - Febraban

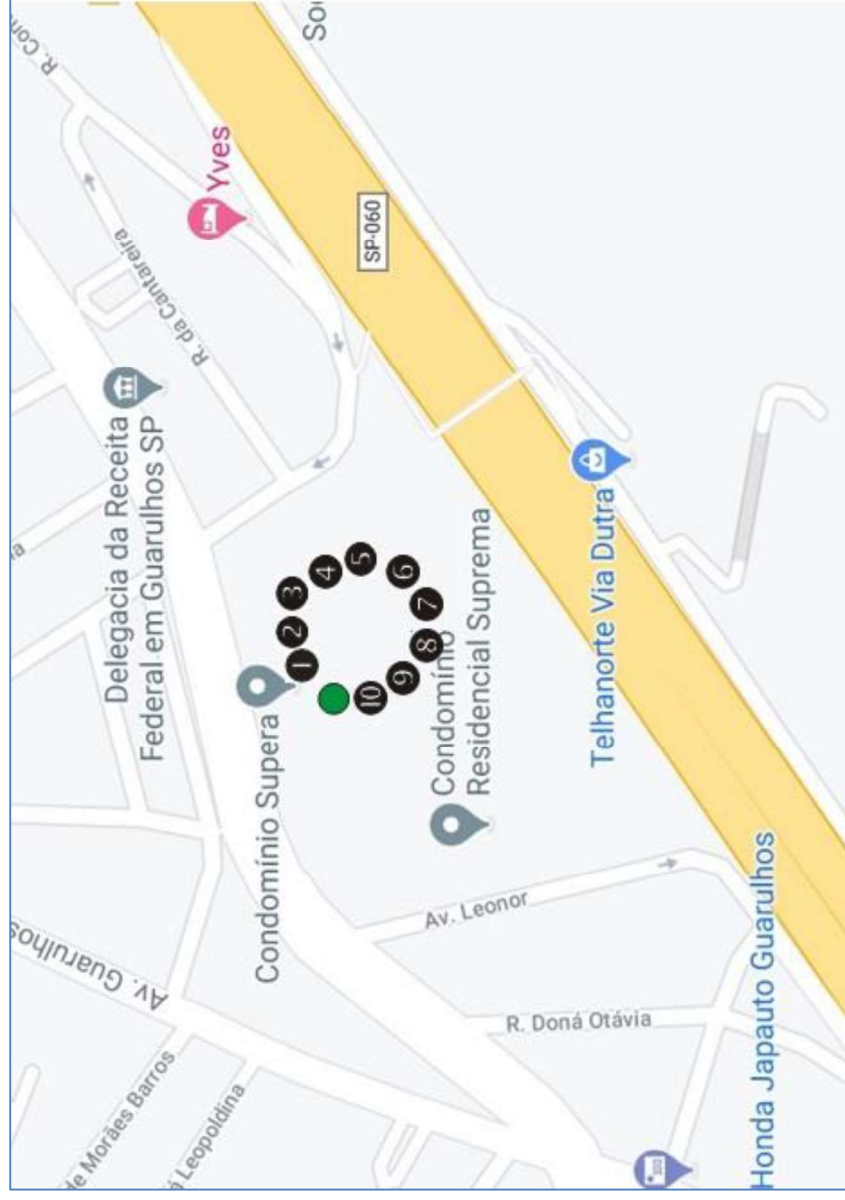
**Contador** - Contratos, Assessoria Tributária e Inteligência Fiscal, Avaliação de Empresas, Indenizações, Auditorias, Análise Previdenciária, Administrador Depositário e Arbitragem.  
**Engenheiro Civil** - Avaliação de Imóveis, Revisional para locações, Inspeções Prediais, Retificação de Área, Usucapião, Avaliações de complexos industriais e Medidas Cautelares.  
**Grafotécnico** - Exame Grafotécnico e Documentoscópico, Identificações de Falsificações, Autenticidade, Contemporaneidade, Assinaturas e Contratos.

fls. 191

## Anexos 2 – Mapa de Localização

As localizações de todos os elementos aferidos se apresentam conforme apontamentos na imagem exibida abaixo.

Figura 4 – Mapa da localização dos elementos comparativos



t.: +55 (11) 4554-1314  
c.: +55 (11) 99635-7234  
e-mail: rlucato@lucatoelucato.com.br

Alphaville - Alameda Franca, 1056 – Santana de Parnaíba – SP - CEP: 06542-010  
Tamboré - Alameda Tasmânia, 7 – Tamboré 3 - Santana de Parnaíba – SP - CEP: 06543-090  
Brasília - SQSW 305 Bloco M Apto. 403 - Sudoeste - CEP: 70673-464

**Anexos 3 – Pesquisa de Elementos Comparativos**

AVALIANDO											
Operação:	Valor de Mercado para Venda										
Contratante:	9ª Vara Cível do Foro de Guarulhos / SP										
Proprietário:	Anne Hanae Matsumoto										
Endereço:	Avenida Presidente Humberto de Alencar Ca			Área Construída:		181,02 m²	%			Pond.	
				Térreo/Útil		110,30 m²	100,00%				
Número:	1449			Área Comum		70,72 m²	0,00%				
Complemento:	Apartamento nº 11 - Bloco 5 - Condomínio Su			Mezanino		0,00 m²	75,00%				
Bairro:	Vila Augusta			Superior		0,00 m²	50,00%				
Cidade:	Guarulhos			Garagem / Subsolo		0,00 m²	20,00%				
Estado:	SP			Outros		0,00 m²	0,00%				
Área Total:	0,00 m²		% Pond.		Área Ponderada:		110,30 m²		100,00%		
% Aproveitável:	0,00 m²		100%		Nº de Vagas:		2	3,00%	1,06		
% Reserva:	0,00 m²		20%		Enquadramento:		1.3.3 - e. Apartamento Padrão Médio Médio com Elevador				
Área Ponderada:	0,00 m²			Conservação:		Regular					
Testada:	0,00 m	0,00 m	0,00 m								
Índice Local:	100,00	0,00	0,00	1,00	Idade:		7	Refer.	60	Resid.	20%
Prof.de Eq.:	0,00 m			-	EC:		2,52%				
Número de Frontes:	Uma			1,00	Fator K:		91,13%				
Topografia:	Plana			1,00	Unitário Puro:		R\$ 3.080,79 / m²				
Superfície:	Seca			1,00	Foc:		0,929				
Zoneamento:					Unitário da Const:		R\$ 2.862,18 / m²				
Formato:	Regular										
Imagem											





ELEMENTO 1										
Fonte:	Studio House			Área Construída:	110,30 m²		% Pond.			
Contato:	Sr. Paulo			Térreo/Útil	110,30 m²		100,00%			
DDD:	11			Mezanino	0,00 m²		75,00%			
Tel:	94028-6184			Superior	0,00 m²		50,00%			
Endereço:	Av. Pres. Humberto de Alencar Castelo Branco			Garagem / Subsolo	0,00 m²		20,00%			
Número:	1449			Outros	0,00 m²		0,00%			
Complemento:				Área Ponderada:	110,30 m²		100,00%			
Bairro:	Vila Augusta			Nº de Vagas:	2	3,00%	106%			
Cidade:	Guarulhos			Enquadramento:	1.3.3 - e. Apartamento Padrão Médio Médio com Elevador					
Estado:	SP									
Área Total:	0,00 m²		% Pond.	Conservação:	Regular					
% Aproveitável:	0,00 m²		100%							
% Reserva:	0,00 m²		20%		Idade:	7	Refer.	60	Resid.	20%
Área Ponderada:	0,00 m²			EC:	2,52%					
Testada:	0,00 m	0,00 m	0,00 m	Fator K:	91,13%					
Índice Local:	100,00	0,00	0,00	1,00	Unitário Puro:	R\$ 3.080,79 / m²				
Prof.de Eq.:	0,00 m			-	Foc:	0,929				
Número de Frontes:	Uma			1,00	Unitário da Const:	R\$ 2.862,18 / m²				
Topografia:	Plana			1,00	Negociado:	Não		Converter:	Não	
Superfície:	Seca			1,00	Valor Solicitado:	R\$ 795.000,00		Tipo.:	Venda	
Zoneamento:					Valor Apurado:	R\$ 795.000,00		Índice a.a.:		
Unitário do Terreno:					Unitário Direto:	R\$ 7.207,62				
Imagem										
										Link:



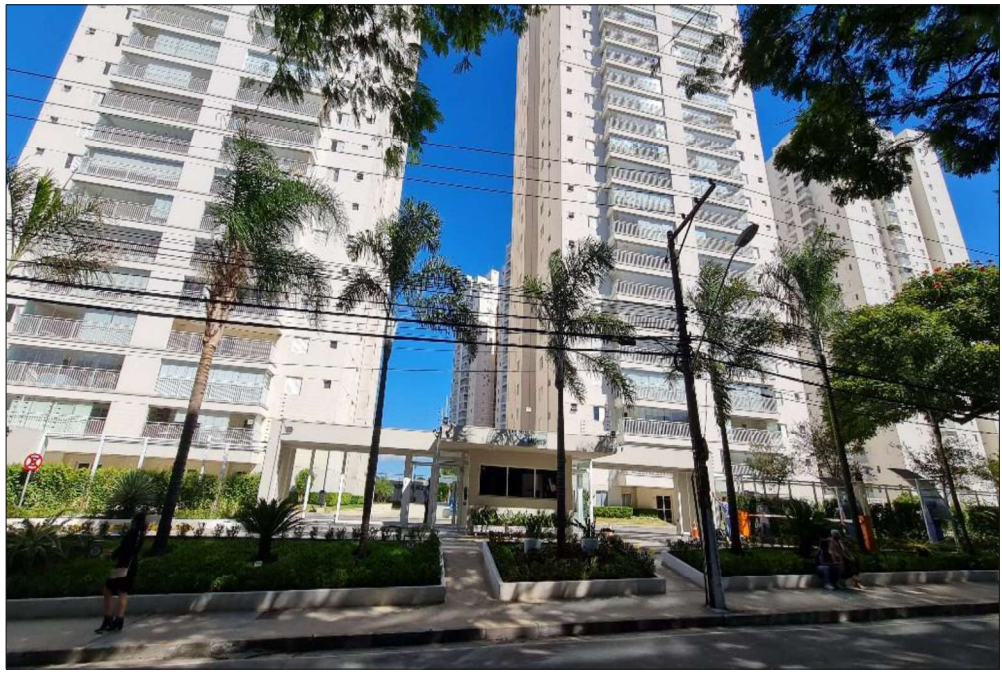
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL MACHADO LUCATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/04/2021 às 00:24, sob o número WGRU21701750465. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000608-44.2019.8.26.0224 e código 771CA0A.

ELEMENTO 2									
Fonte:	Zuccaro Imóveis			Área Construída:	110,30 m²			% Pond.	
Contacto:	Sra. Rosangela			Térreo/Útil:	110,30 m²			100,00%	
DDD:	11			Mezanino:	0,00 m²			75,00%	
Tel:	2408-7888			Superior:	0,00 m²			50,00%	
Endereço:	Av. Pres. Humberto de Alencar Castelo Branco			Garagem / Subsolo:	0,00 m²			20,00%	
Número:	1449			Outros:	0,00 m²			0,00%	
Complemento:				Área Ponderada:	110,30 m²			100,00%	
Bairro:	Vila Augusta			Nº de Vagas:	2	3,00%	106%		
Cidade:	Guarulhos			Enquadramento:	1.3.3 - e. Apartamento Padrão Médio Médio com Elevador				
Estado:	SP								
Área Total:				Conservação:	Regular				
% Aproveitável:					100%				
% Reserva:	0,00 m²		20%	Idade:	7	Refer.	60	Resid.	20%
Área Ponderada:	0,00 m²			EC:	2,52%				
Testada:	0,00 m	0,00 m	0,00 m	Fator K:	91,13%				
Índice Local:	100,00	0,00	0,00	1,00	Unitário Puro:	R\$ 3.080,79 / m²			
Prof.de Eq.:	0,00 m			-	Foc:	0,929			
Número de Frontes:	Uma		1,00	Unitário da Const:	R\$ 2.862,18 / m²				
Topografia:	Plana		1,00	Negociado:	Não		Converter:	Não	
Superfície:	Seca		1,00	Valor Solicitado:	R\$ 795.000,00		Tipo.:	Venda	
Zoneamento:				Valor Apurado:	R\$ 795.000,00		Índice a.a:		
Unitário do Terreno:				Unitário Direto:	R\$ 7.207,62				
Imagem									
Link:	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-vila-leonor-guarulhos-sp-110m2-id-2443526798/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-vila-leonor-guarulhos-sp-110m2-id-2443526798/</a>								





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL MACHADO LUCATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/04/2021 às 00:24, sob o número WGRU21701750465. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000608-44.2019.8.26.0224 e código 771CA0A.

ELEMENTO 3										
Fonte:	Central Negócios LS			Área Construída:	110,30 m²		% Pond.			
Contato:	Sr. Lucas			Térreo/Útil	110,30 m²		100,00%			
DDD:	11			Mezanino	0,00 m²		75,00%			
Tel:	94326-3585			Superior	0,00 m²		50,00%			
Endereço:	Av. Pres. Humberto de Alencar Castelo Branco			Garagem / Subsolo	0,00 m²		20,00%			
Número:	1449			Outros	0,00 m²		0,00%			
Complemento:				Área Ponderada:	110,30 m²		100,00%			
Bairro:	Vila Augusta			Nº de Vagas:	2	3,00%	106%			
Cidade:	Guarulhos			Enquadramento:	1.3.3 - e. Apartamento Padrão Médio Médio com Elevador					
Estado:	SP									
Área Total:	0,00 m²		% Pond.	Conservação:	Regular					
% Aproveitável:	0,00 m²		100%							
% Reserva:	0,00 m²		20%							
Idade:	7		Refer.	60	Resid.	20%				
Área Ponderada:	0,00 m²			EC:	2,52%					
Testada:	0,00 m	0,00 m	0,00 m	Fator K:	91,13%					
Índice Local:	100,00	0,00	0,00	1,00	Unitário Puro:	R\$ 3.080,79 / m²				
Prof.de Eq.:	0,00 m			-	Foc:	0,929				
Número de Frentes:	Uma			1,00	Unitário da Const:	R\$ 2.862,18 / m²				
Topografia:	Plana			1,00	Negociado:	Não		Converter:	Não	
Superfície:	Seca			1,00	Valor Solicitado:	R\$ 765.000,00		Tipo.:	Venda	
Zoneamento:					Valor Apurado:	R\$ 765.000,00		Índice a.a:		
Unitário do Terreno:					Unitário Direto:	R\$ 6.935,63				
Imagem										
										Link:

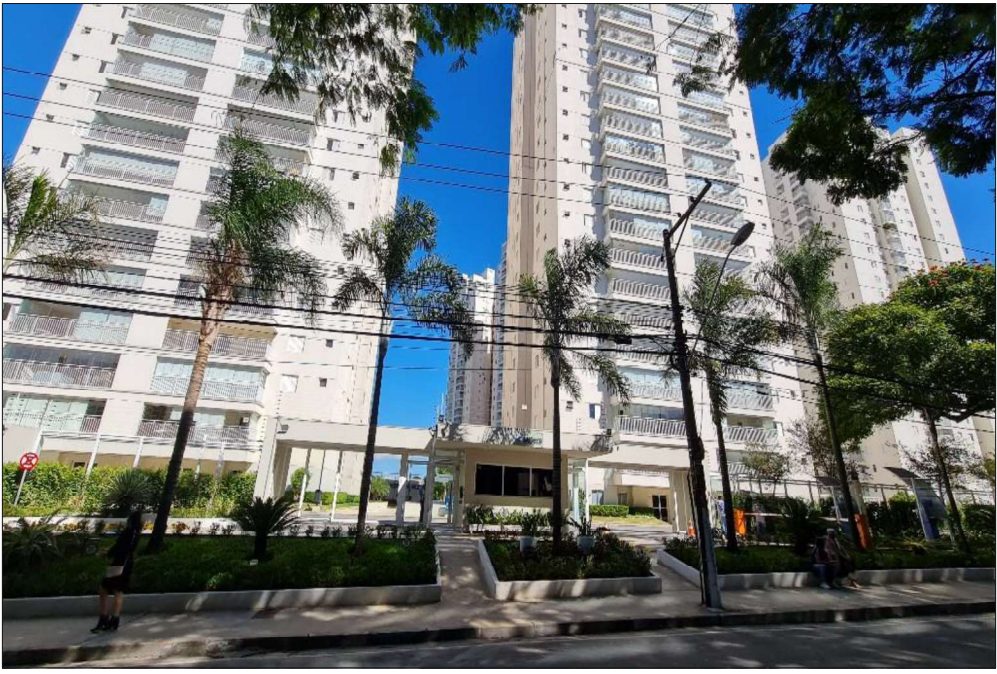




ELEMENTO 4									
Fonte:	Ferrari Ramos Imóveis			Área Construída:	110,30 m²			% Pond.	
Contato:	Sra. Andreza			Térreo/Útil	110,30 m²			100,00%	
DDD:	11			Mezanino	0,00 m²			75,00%	
Tel:	4965-8100			Superior	0,00 m²			50,00%	
Endereço:	Av. Pres. Humberto de Alencar Castelo Branco			Garagem / Subsolo	0,00 m²			20,00%	
Número:	1449			Outros				0,00%	
Complemento:				Área Ponderada:	110,30 m²			100,00%	
Bairro:	Vila Augusta			Nº de Vagas:	2	3,00%	106%		
Cidade:	Guarulhos			Enquadramento:	1.3.3 - e. Apartamento Padrão Médio Médio com Elevador				
Estado:	SP								
Área Total:	0,00 m²			Conservação:	Regular				
% Aproveitável:	0,00 m²				100%				
% Reserva:	0,00 m²				20%				
Área Ponderada:	0,00 m²			Idade:	7	Refer.	60	Resid.	20%
Testada:	0,00 m	0,00 m	0,00 m	EC:	2,52%				
Índice Local:	100,00	0,00	0,00	Fator K:	91,13%				
Prof.de Eq.:	0,00 m			Unitário Puro:	R\$ 3.080,79 / m²				
Número de Frentes:	Uma			Foc:	0,929				
Topografia:	Plana			Unitário da Const:	R\$ 2.862,18 / m²				
Superfície:	Seca			Negociado:	Não		Converter:	Não	
Zoneamento:				Valor Solicitado:	R\$ 745.000,00		Tipo.:	Venda	
Unitário do Terreno:				Valor Apurado:	R\$ 745.000,00		Índice a.a:		
				Unitário Direto:	R\$ 6.754,31				
Imagem									



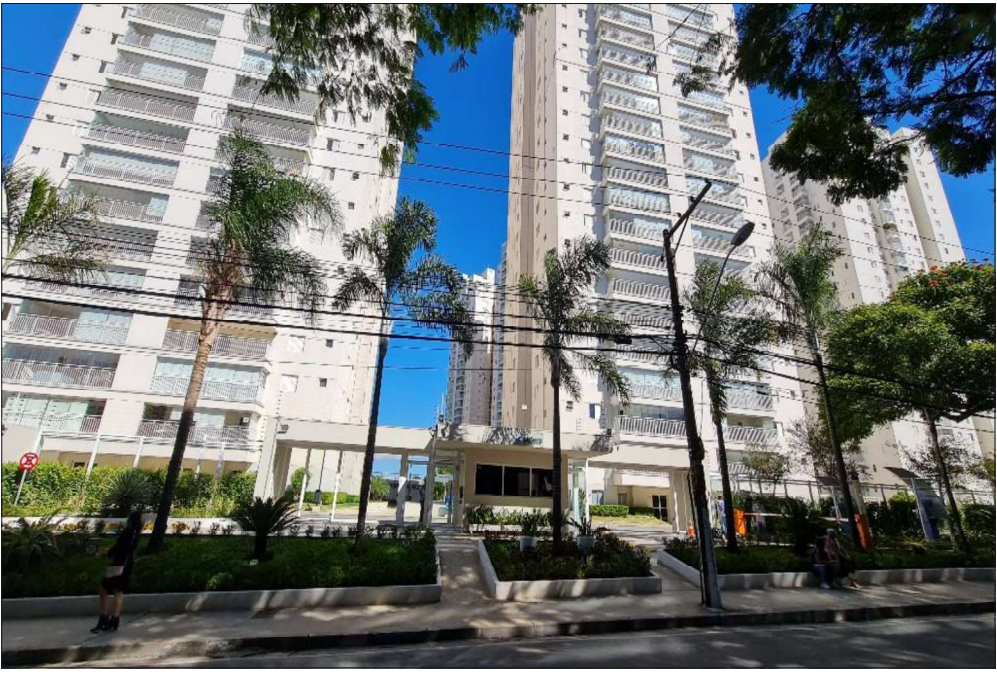
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL MACHADO LUCATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/04/2021 às 00:24, sob o número WGRU21701750465. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000608-44.2019.8.26.0224 e código 771CA0A.

ELEMENTO 5										
Fonte:	City Brokers			Área Construída:	110,30 m²		% Pond.			
Contato:	Sra. Erica			Térreo/Útil	110,30 m²		100,00%			
DDD:	11			Mezanino	0,00 m²		75,00%			
Tel:	4804-5550			Superior	0,00 m²		50,00%			
Endereço:	Av. Pres. Humberto de Alencar Castelo Branco			Garagem / Subsolo	0,00 m²		20,00%			
Número:	1449			Outros	0,00 m²		0,00%			
Complemento:	andar alto			Área Ponderada:	110,30 m²		100,00%			
Bairro:	Vila Augusta			Nº de Vagas:	2	3,00%	106%			
Cidade:	Guarulhos			Enquadramento:	1.3.3 - e. Apartamento Padrão Médio Médio com Elevador					
Estado:	SP									
Área Total:	0,00 m²		% Pond.	Conservação:	Regular					
% Aproveitável:	0,00 m²		100%							
% Reserva:	0,00 m²		20%							
Idade:	7		Refer.	60		Resid.	20%			
Área Ponderada:	0,00 m²			EC:	2,52%					
Testada:	10,00 m	0,00 m	0,00 m	Fator K:	91,13%					
Índice Local:	100,00	0,00	0,00	1,00	Unitário Puro:	R\$ 3.080,79 / m²				
Prof.de Eq.:	0,00 m			-	Foc:	0,929				
Número de Frentes:	Uma			1,00	Unitário da Const:	R\$ 2.862,18 / m²				
Topografia:	Plana			1,00	Negociado:	Não		Converter:	Não	
Superfície:	Seca			1,00	Valor Solicitado:	R\$ 750.000,00		Tipo.:	Venda	
Zoneamento:					Valor Apurado:	R\$ 750.000,00		Índice a.a:		
Unitário do Terreno:					Unitário Direto:	R\$ 6.799,64				
Imagem										
Link:	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-vila-leonor-guarulhos-sp-110m2-id-2515220640/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-vila-leonor-guarulhos-sp-110m2-id-2515220640/</a>									





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL MACHADO LUCATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/04/2021 às 00:24, sob o número WGRU21701750465. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000608-44.2019.8.26.0224 e código 771CA0A.

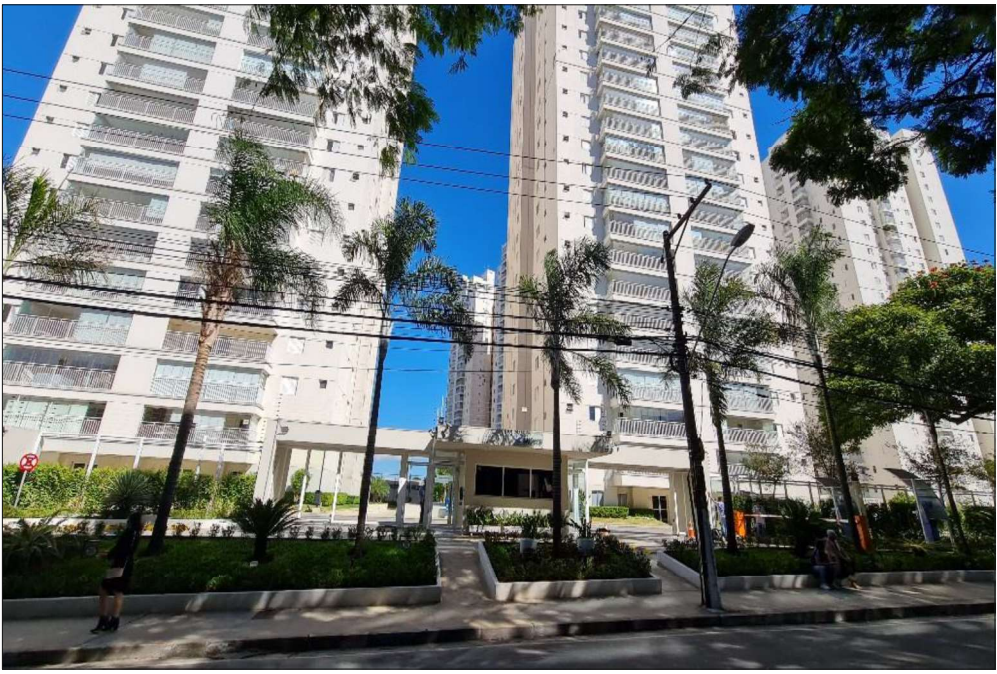
ELEMENTO 6									
Fonte:	Zuccaro Imóveis			Área Construída:	110,30 m²			% Pond.	
Contato:	Sra. Rosangela			Térreo/Útil	110,30 m²			100,00%	
DDD:	11			Mezanino	0,00 m²			75,00%	
Tel:	2408-7888			Superior	0,00 m²			50,00%	
Endereço:	Av. Pres. Humberto de Alencar Castelo Branco			Garagem / Subsolo	0,00 m²			20,00%	
Número:	1449			Outros	0,00 m²			0,00%	
Complemento:	andar baixo			Área Ponderada:	110,30 m²			100,00%	
Bairro:	Vila Augusta			Nº de Vagas:	2	3,00%	106%		
Cidade:	Guarulhos			Enquadramento:	1.3.3 - e. Apartamento Padrão Médio Médio com Elevador				
Estado:	SP								
Área Total:				Conservação:	Regular				
% Aproveitável:	100%								
% Reserva:	0,00 m²			Idade:	7	Refer.	60	Resid.	20%
Área Ponderada:	0,00 m²			EC:	2,52%				
Testada:		0,00 m	0,00 m	Fator K:	91,13%				
Índice Local:	100,00	0,00	0,00	1,00	Unitário Puro:	R\$ 3.080,79 / m²			
Prof.de Eq.:	0,00 m			-	Foc:	0,929			
Número de Frentes:	Uma			1,00	Unitário da Const:	R\$ 2.862,18 / m²			
Topografia:	Plana			1,00	Negociado:	Não	Converter:	Não	
Superfície:	Seca			1,00	Valor Solicitado:	R\$ 763.200,00		Tipo.:	Venda
Zoneamento:					Valor Apurado:	R\$ 763.200,00		Índice a.a:	
Unitário do Terreno:					Unitário Direto:	R\$ 6.919,31			
Imagem									



ELEMENTO 7										
Fonte:	Imóveis Império			Área Construída:	110,30 m²			% Pond.		
Contacto:	Sr. Dimas			Térreo/Útil	110,30 m²			100,00%		
DDD:	11			Mezanino	0,00 m²			75,00%		
Tel:	4378-0562			Superior	0,00 m²			50,00%		
Endereço:	Av. Pres. Humberto de Alencar Castelo Branco			Garagem / Subsolo	0,00 m²			20,00%		
Número:	1449			Outros	0,00 m²			0,00%		
Complemento:	andar baixo			Área Ponderada:	110,30 m²			100,00%		
Bairro:	Vila Augusta			Nº de Vagas:	2	3,00%	106%			
Cidade:	Guarulhos			Enquadramento:	1.3.3 - e. Apartamento Padrão Médio Médio com Elevador					
Estado:	SP									
Área Total:	0,00 m²		% Pond.	Conservação:	Regular					
% Aproveitável:	0,00 m²		100%							
% Reserva:	0,00 m²		20%							
Idade:	7		Refer.	60	Resid.	20%				
Área Ponderada:	0,00 m²			EC:	2,52%					
Testada:	0,00 m	0,00 m	0,00 m	Fator K:	91,13%					
Índice Local:	100,00	0,00	0,00	1,00	Unitário Puro:	R\$ 3.080,79 / m²				
Prof.de Eq.:	0,00 m			-	Foc:	0,929				
Número de Frentes:	Uma			1,00	Unitário da Const:	R\$ 2.862,18 / m²				
Topografia:	Plana			1,00	Negociado:	Não		Converter:	Não	
Superfície:	Seca			1,00	Valor Solicitado:	R\$ 689.000,00		Tipo.:	Venda	
Zoneamento:					Valor Apurado:	R\$ 689.000,00		Índice a.a:		
Unitário do Terreno:					Unitário Direto:	R\$ 6.246,60				
Imagem										
										Link:

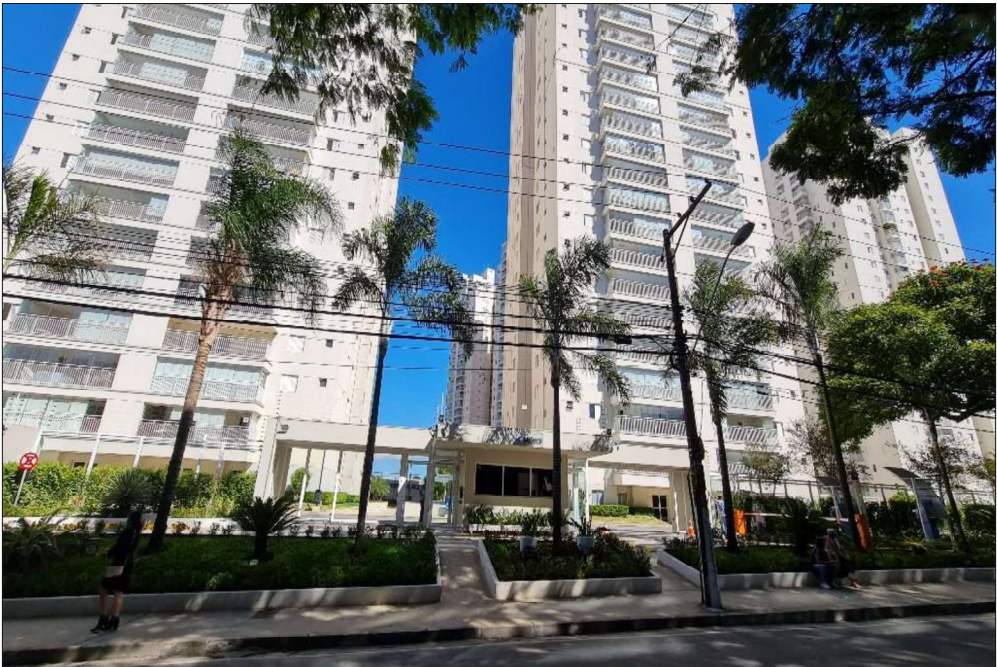




ELEMENTO 8									
Fonte:	Viabiliza Imóveis			Área Construída:	110,30 m²		% Pond.		
Contato:	Sra. Fernanda			Térreo/Útil	110,30 m²		100,00%		
DDD:	11			Mezanino	0,00 m²		75,00%		
Tel:	2600-4002			Superior	0,00 m²		50,00%		
Endereço:	Av. Pres. Humberto de Alencar Castelo Branco			Garagem / Subsolo	0,00 m²		20,00%		
Número:	1449			Outros	0,00 m²		0,00%		
Complemento:	andar baixo			Área Ponderada:	110,30 m²		100,00%		
Bairro:	Vila Augusta			Nº de Vagas:	2	3,00%	106%		
Cidade:	Guarulhos			Enquadramento:	1.3.3 - e. Apartamento Padrão Médio Médio com Elevador				
Estado:	SP								
Área Total:	0,00 m²		% Pond.	Conservação:	Entre regular e necessitando de reparos simples				
% Aproveitável:	0,00 m²		100%						
% Reserva:	0,00 m²		20%						
Área Ponderada:	0,00 m²			Idade:	7	Refer.	60	Resid.	20%
Testada:	0,00 m	0,00 m	0,00 m	EC:	8,09%				
Índice Local:	100,00	0,00	0,00	Fator K:	85,92%				
Prof.de Eq.:	0,00 m			Unitário Puro:	R\$ 3.080,79 / m²				
Número de Frentes:	Uma			Foc:	0,887				
Topografia:	Plana			Unitário da Const:	R\$ 2.733,85 / m²				
Superfície:	Seca			Negociado:	Não		Converter:	Não	
Zoneamento:				Valor Solicitado:	R\$ 799.000,00		Tipo.:	Venda	
Unitário do Terreno:				Valor Apurado:	R\$ 799.000,00		Índice a.a:		
				Unitário Direto:	R\$ 7.243,88				
Imagem									





ELEMENTO 9										
Fonte:	Imóveis Império			Área Construída:	110,30 m²			% Pond.		
Contato:	Sr. Dimas			Térreo/Útil	110,30 m²			100,00%		
DDD:	11			Mezanino	0,00 m²			75,00%		
Tel:	4379-0562			Superior	0,00 m²			50,00%		
Endereço:	Av. Pres. Humberto de Alencar Castelo Branco			Garagem / Subsolo	0,00 m²			20,00%		
Número:	1449			Outros	0,00 m²			0,00%		
Complemento:				Área Ponderada:	110,30 m²			100,00%		
Bairro:	Vila Augusta			Nº de Vagas:	2	3,00%	106%			
Cidade:	Guarulhos			Enquadramento:	1.3.3 - e. Apartamento Padrão Médio Médio com Elevador					
Estado:	SP									
Área Total:	0,00 m²			Conservação:	Regular					
% Aproveitável:	0,00 m²				% Pond.	100%				
% Reserva:	0,00 m²				% Pond.	20%				
Área Ponderada:	0,00 m²			Idade:	7	Refer.	60	Resid.	20%	
Testada:	0,00 m	0,00 m	0,00 m	EC:	2,52%					
Índice Local:	100,00	0,00	0,00	Fator K:	91,13%					
Prof.de Eq.:	0,00 m			Unitário Puro:	R\$ 3.080,79 / m²					
Número de Frentes:	Uma			Foc:	0,929					
Topografia:	Plana			Unitário da Const:	R\$ 2.862,18 / m²					
Superfície:	Seca			Negociado:	Não		Converter:	Não		
Zoneamento:				Valor Solicitado:	R\$ 750.000,00		Tipo.:	Venda		
Unitário do Terreno:				Valor Apurado:	R\$ 750.000,00		Índice a.a:			
				Unitário Direto:	R\$ 6.799,64					
Imagem										
Link:	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-vila-leonor-guarulhos-sp-110m2-id-2503367807/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-vila-leonor-guarulhos-sp-110m2-id-2503367807/</a>									



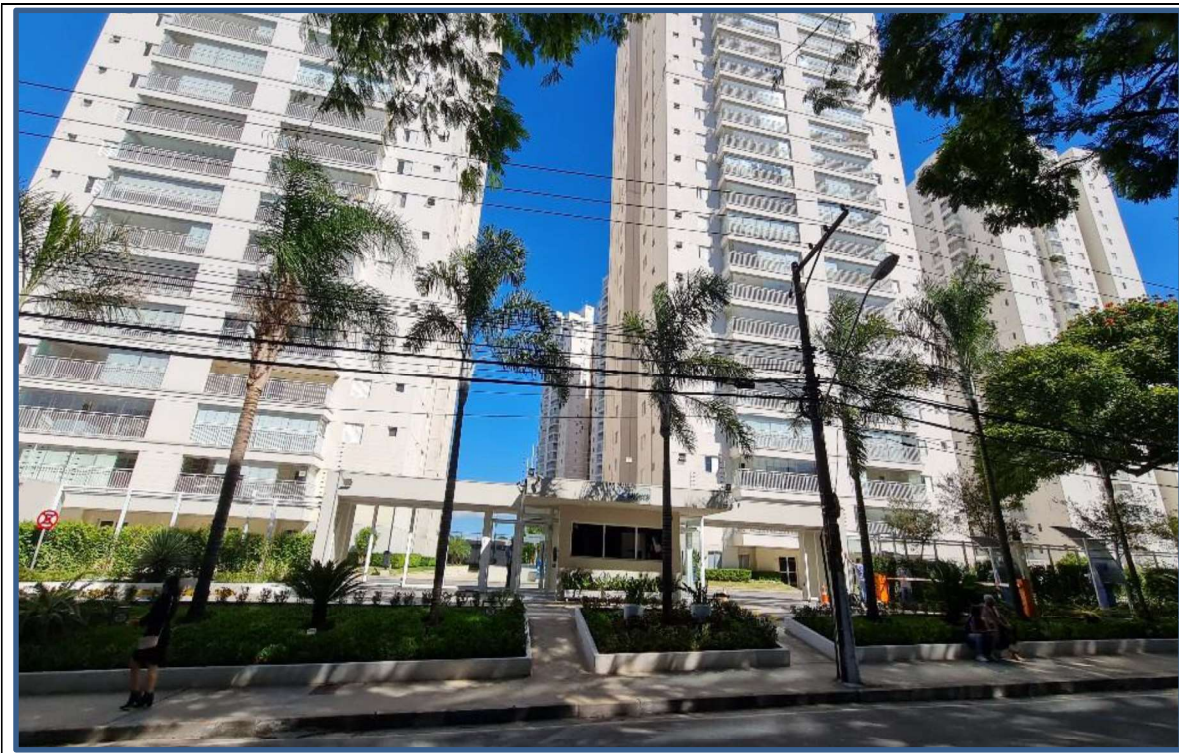
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL MACHADO LUCATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/04/2021 às 00:24, sob o número WGRU21701750465. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000608-44.2019.8.26.0224 e código 771CA0A.

ELEMENTO 10									
Fonte:	Tukunaga Imóveis			Área Construída:	110,30 m²		% Pond.		
Contacto:	Sr. Alexandre			Térreo/Útil	110,30 m²		100,00%		
DDD:	11			Mezanino	0,00 m²		75,00%		
Tel:	4379-0562			Superior	0,00 m²		50,00%		
Endereço:	Av. Pres. Humberto de Alencar Castelo Branco			Garagem / Subsolo	0,00 m²		20,00%		
Número:	1449			Outros	0,00 m²		0,00%		
Complemento:				Área Ponderada:	110,30 m²		100,00%		
Bairro:	Vila Augusta			Nº de Vagas:	2	3,00%	106%		
Cidade:	Guarulhos			Enquadramento:	1.3.3 - e. Apartamento Padrão Médio Médio com Elevador				
Estado:	SP								
Área Total:				Conservação:	Regular				
% Aproveitável:	100%								
% Reserva:	0,00 m²			Idade:	7	Refer.	60	Resid.	20%
Área Ponderada:	0,00 m²			EC:	2,52%				
Testada:		0,00 m	0,00 m	Fator K:	91,13%				
Índice Local:	100,00	0,00	0,00	Unitário Puro:	R\$ 3.080,79 / m²				
Prof.de Eq.:	0,00 m			Foc:	0,929				
Número de Frontes:	Uma			Unitário da Const:	R\$ 2.862,18 / m²				
Topografia:	Plana			Negociado:	Não		Converter:	Não	
Superfície:	Seca			Valor Solicitado:	R\$ 750.000,00		Tipo.:	Venda	
Zoneamento:				Valor Apurado:	R\$ 750.000,00		Índice a.a:		
Unitário do Terreno:				Unitário Direto:	R\$ 6.799,64				
Imagem									

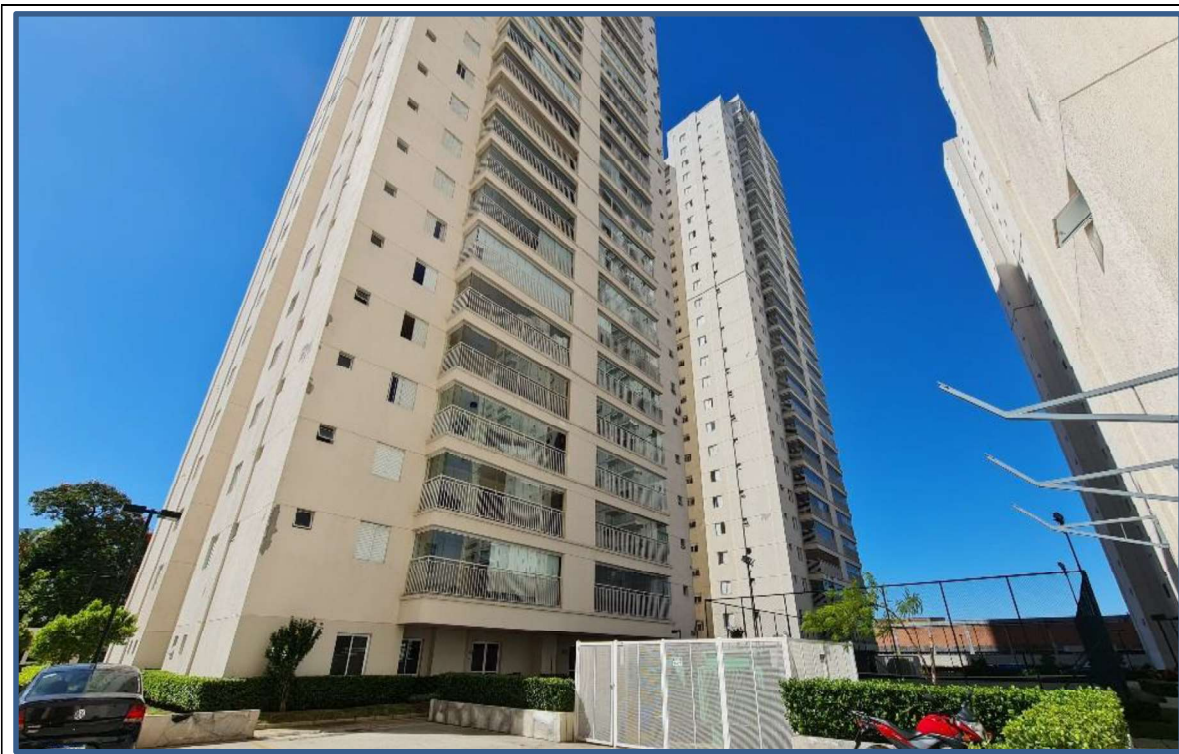




**Anexos 4 – Documentação Fotográfica**



Vista parcial do avaliando – fachada do condomínio



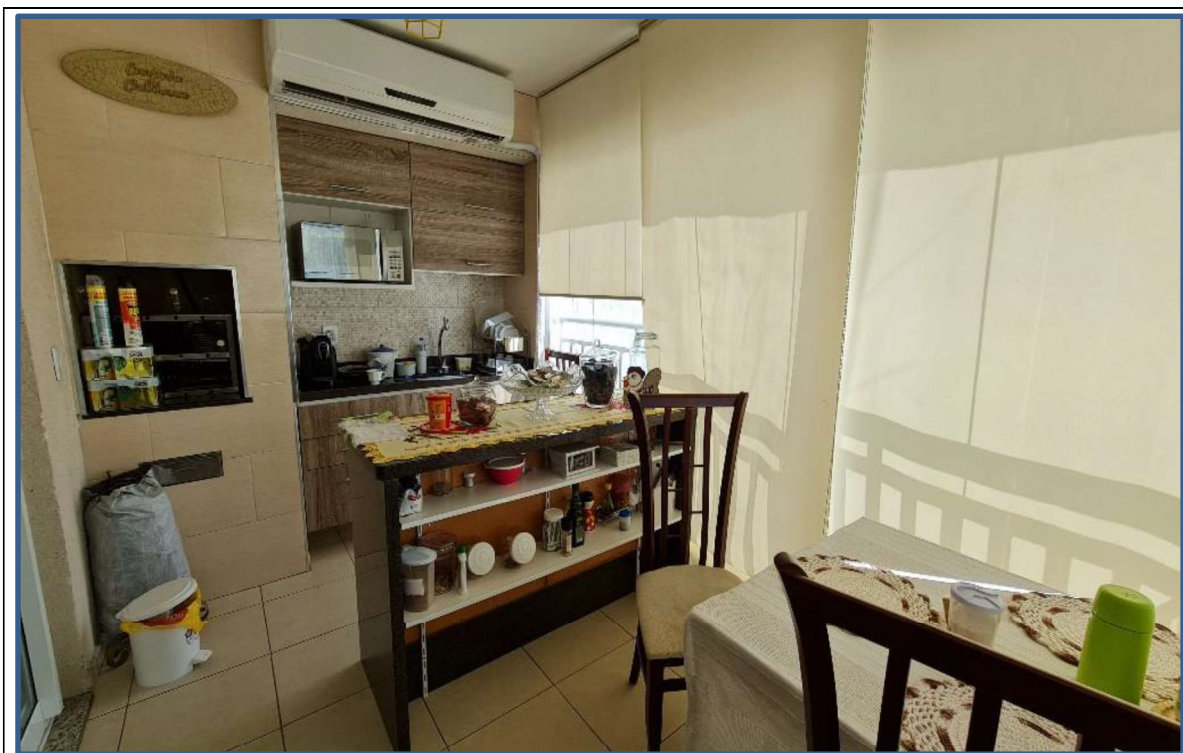
Vista parcial do avaliando – fachada do bloco 5







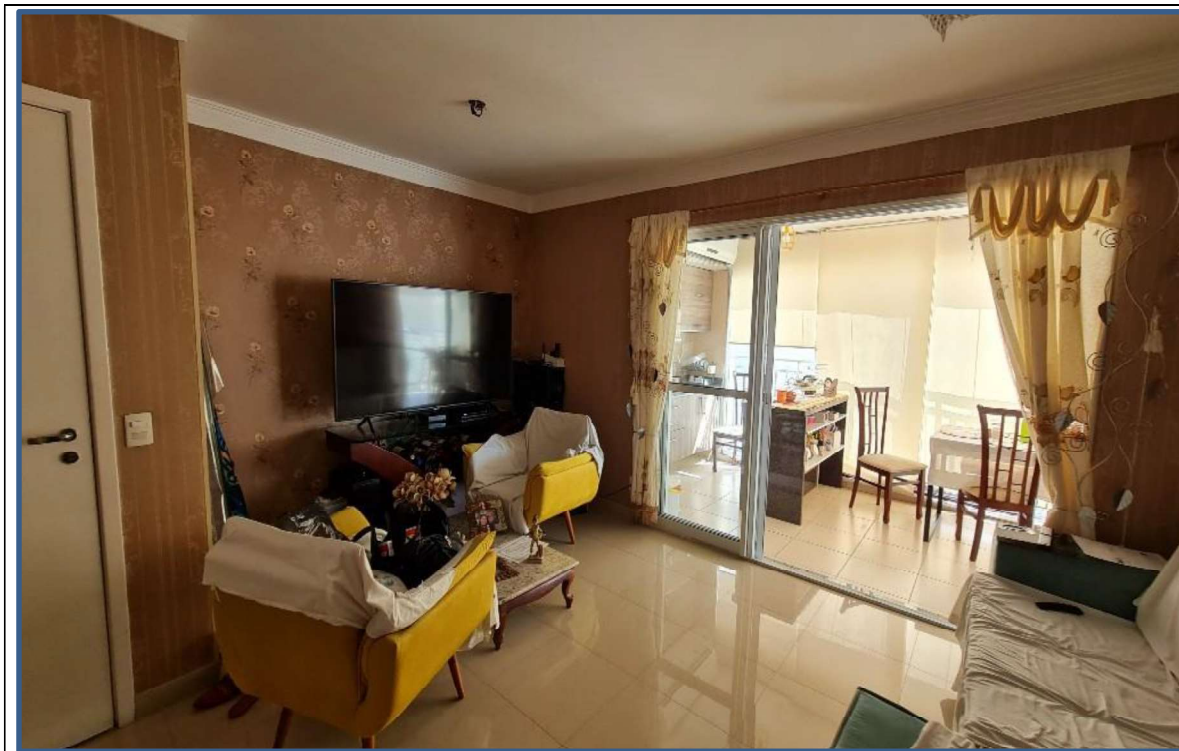
Vista parcial do avaliando – hall



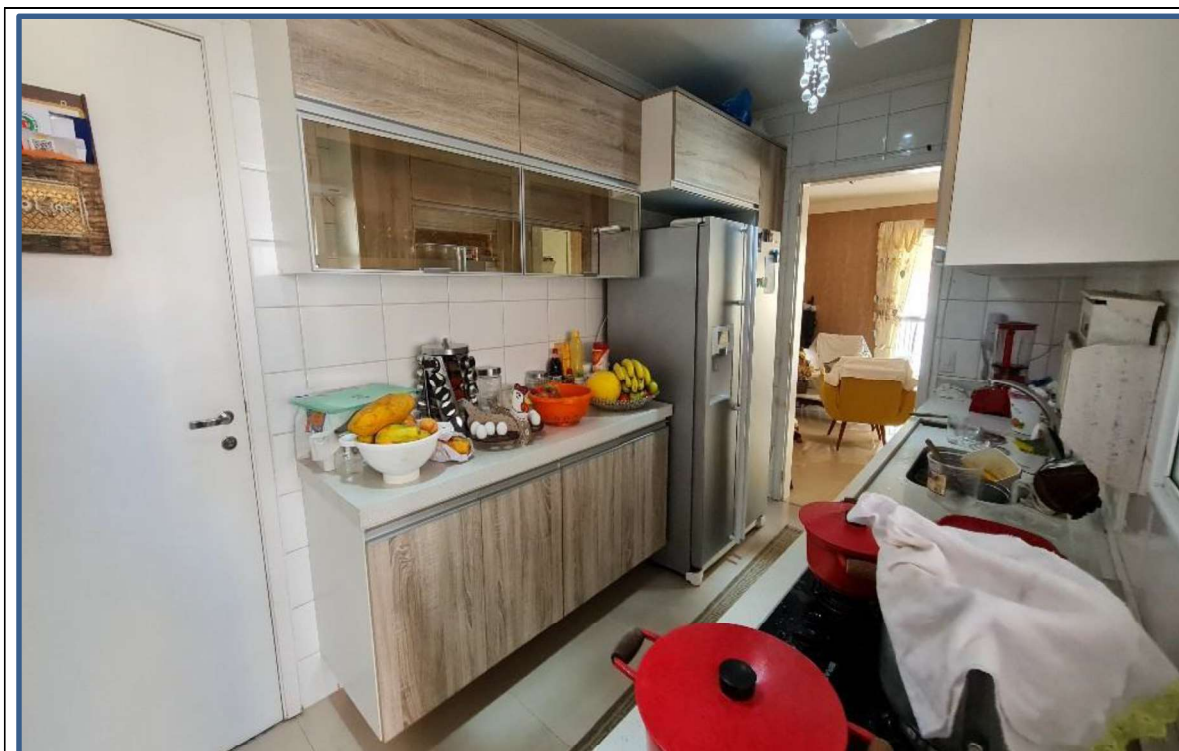
Vista parcial do avaliando – varanda







Vista parcial do avaliando – sala de estar

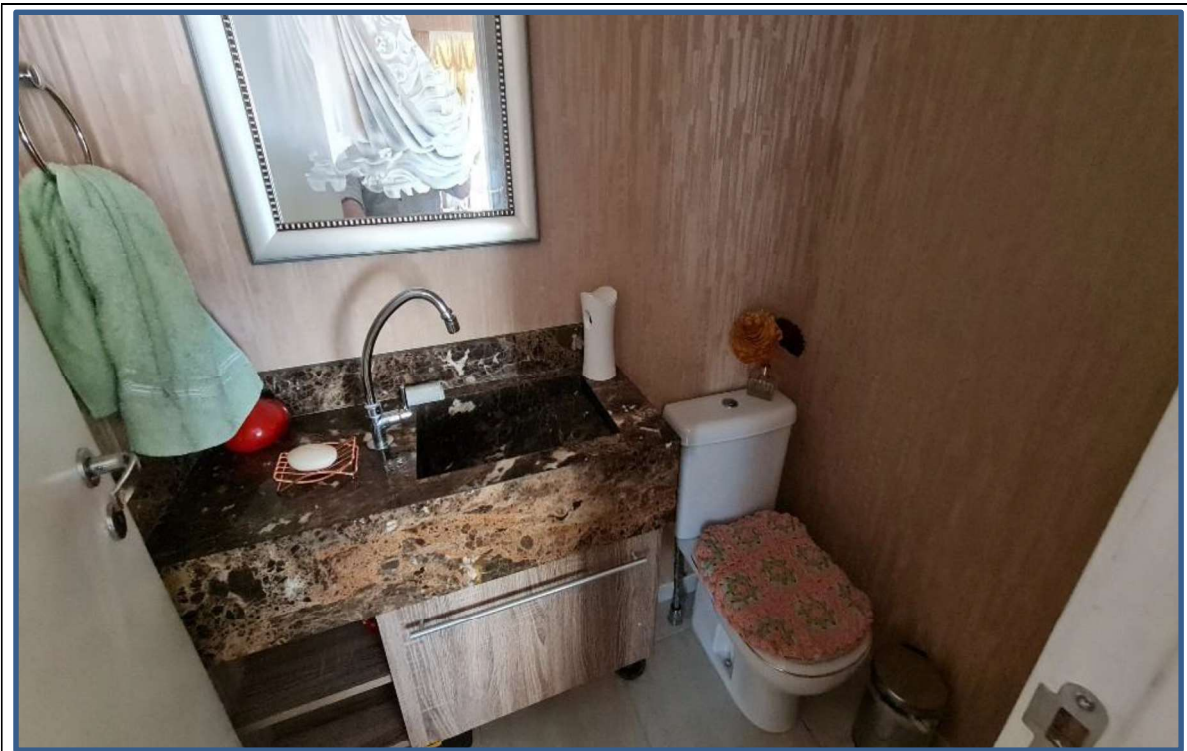


Vista parcial do avaliando – cozinha





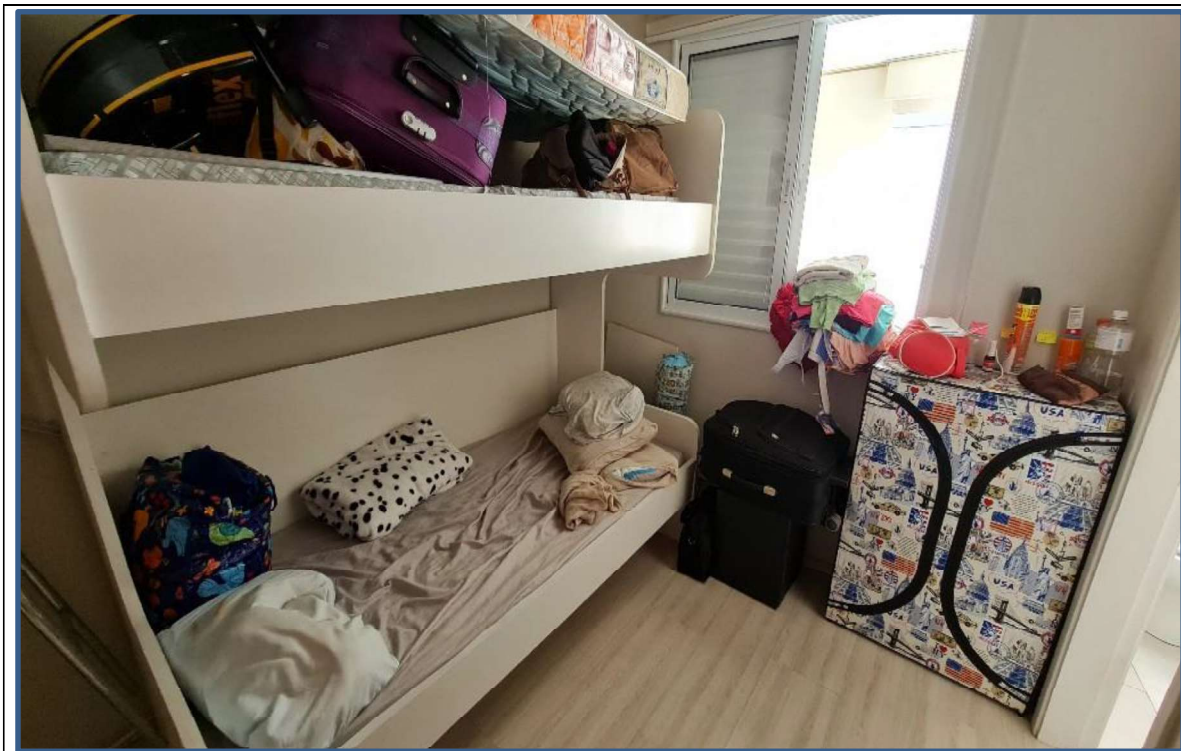
Vista parcial do avaliando – área de serviço



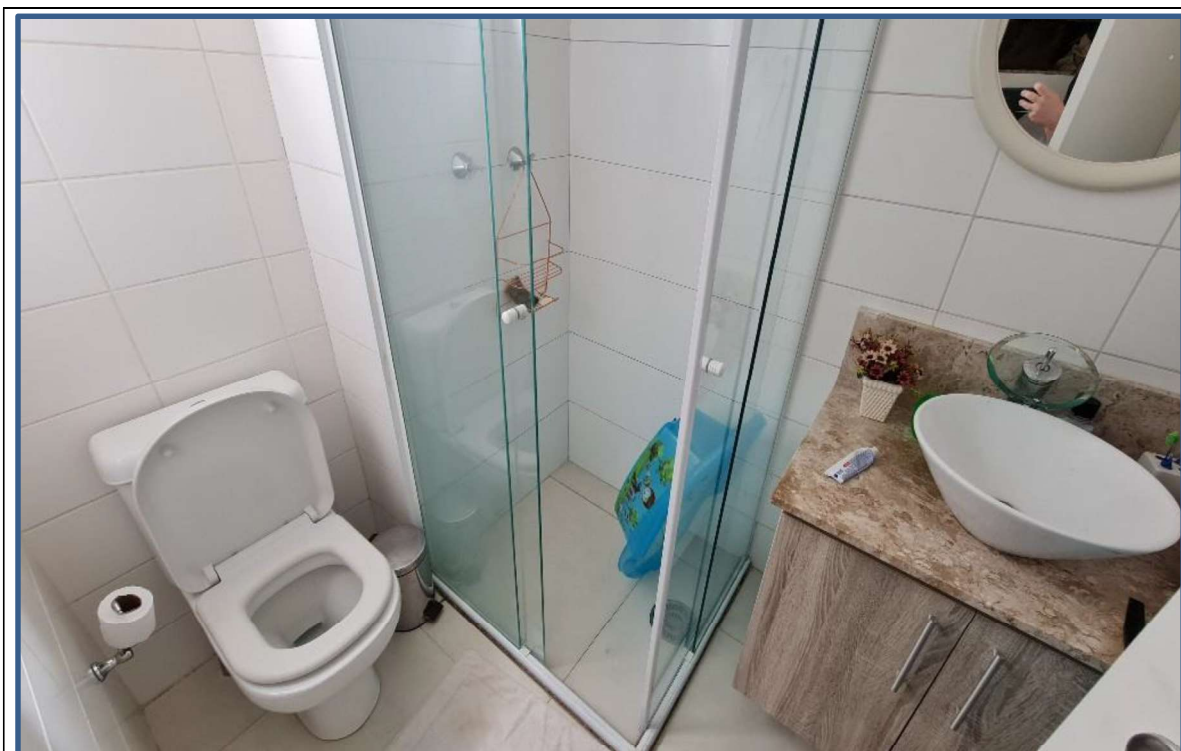
Vista parcial do avaliando – lavabo





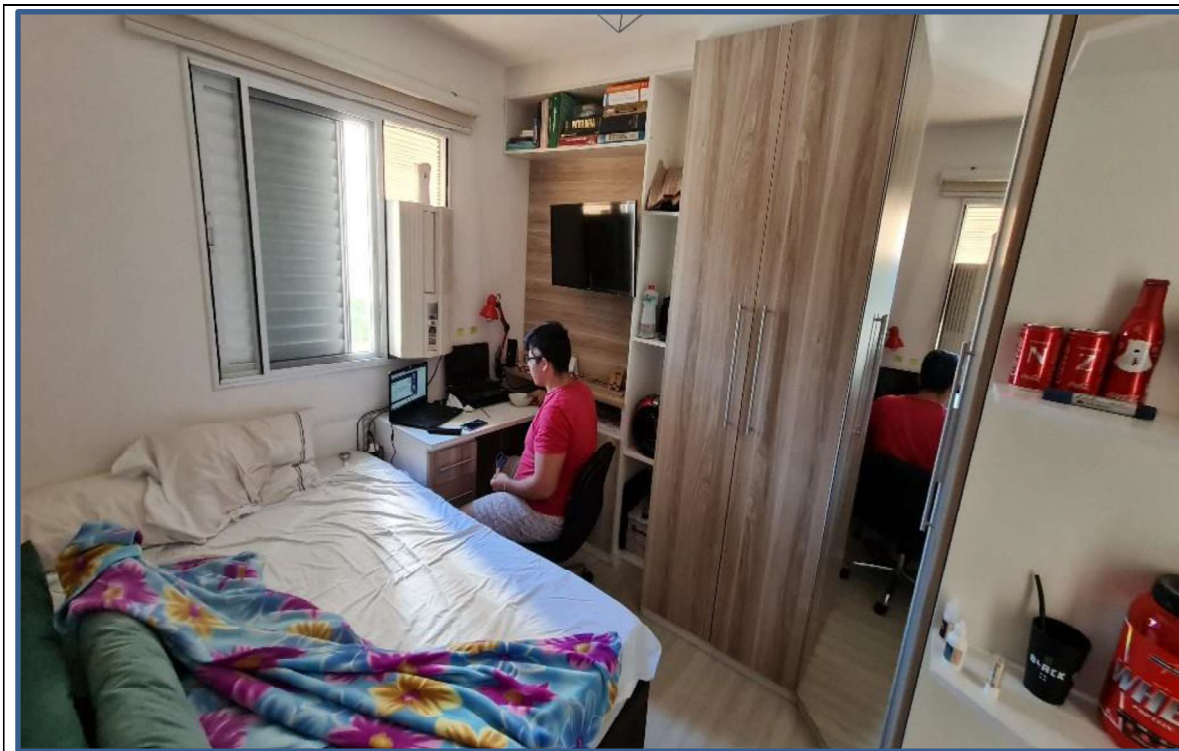


Vista parcial do avaliando – suíte 01

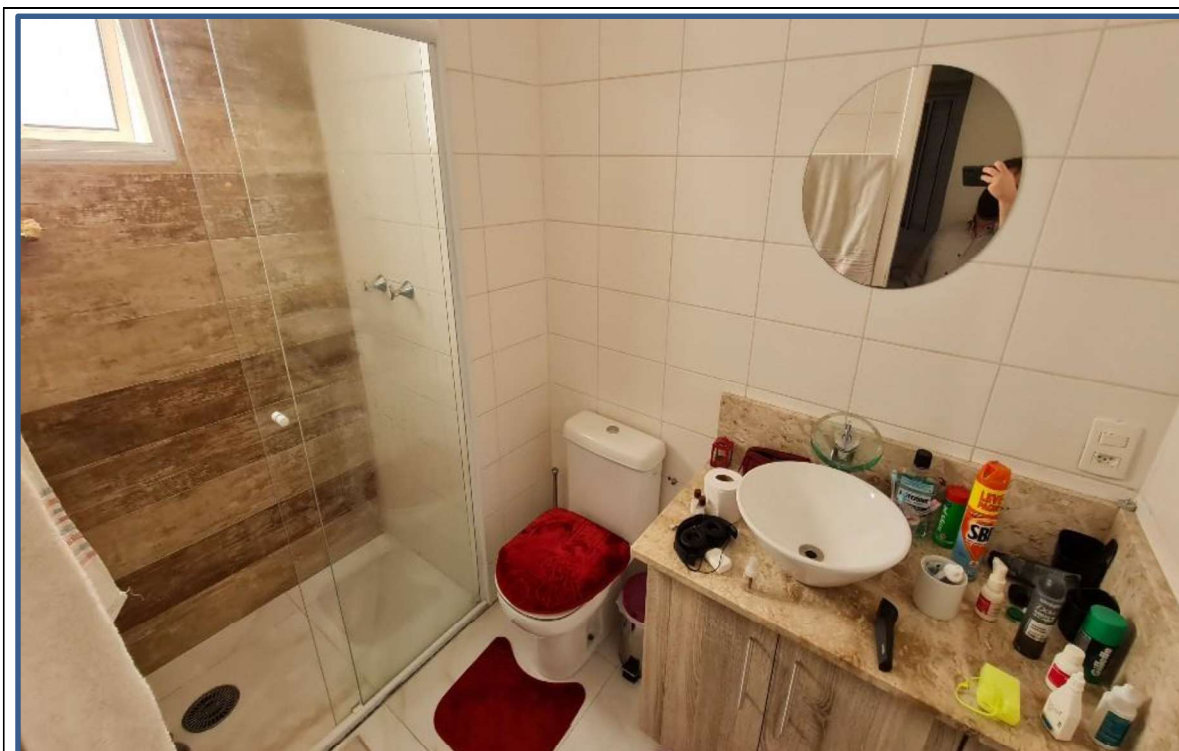


Vista parcial do avaliando – banheiro da suíte 01





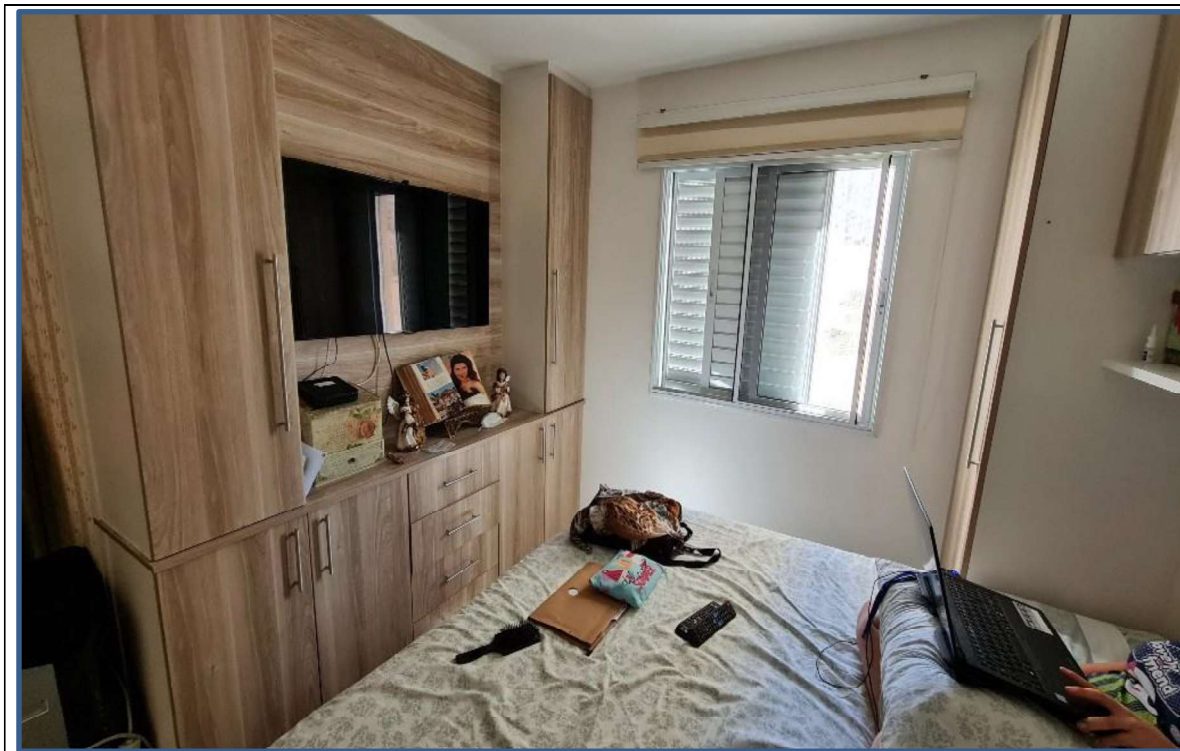
Vista parcial do avaliando – suíte 02



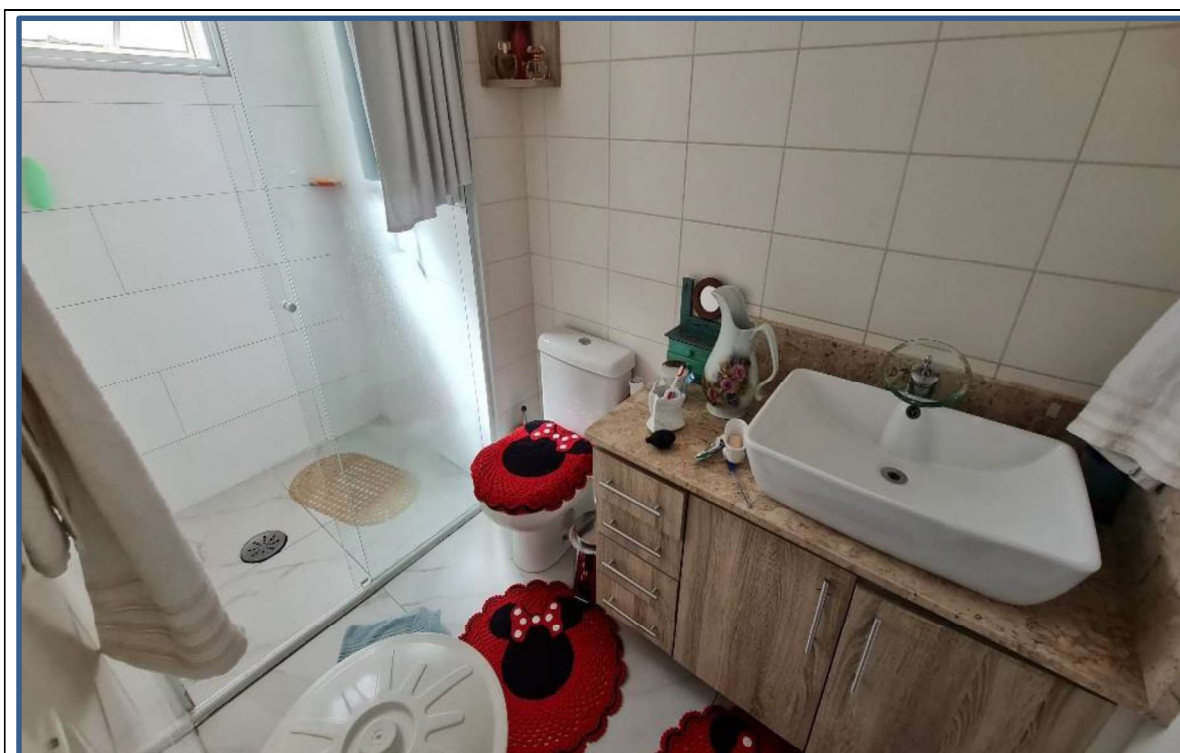
Vista parcial do avaliando – banheiro da suíte 02








Vista parcial do avaliando – suíte 03



Vista parcial do avaliando – banheiro da suíte 03



Anexos 5 – Documentação Fornecida



**PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP**

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935


Manuel Sanches de Almeida - Oficial

fls. 113

---

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

matrícula **101.885**      ficha **01**



Guarulhos, 28 de janeiro de 2013

**1º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS**

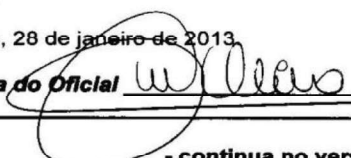
**IMÓVEL:** A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO-TIPO N. 11, localizada no 1º andar do BLOCO 5 do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SUPERA", com entrada pelo nº 1.449 da Avenida Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco, no bairro de Vila Augusta, situado no perímetro urbano deste município, que assim se descreve: possui área privativa de 110,30m², área comum de divisão proporcional de 50,02m², área comum de divisão não proporcional de 20,70m² (já incluído o direito ao uso de 02 vagas indeterminadas, localizadas na garagem coletiva do empreendimento, situada nos subsolos), perfazendo a área total construída de 181,02m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1383% no terreno (que possui 21.573,90m²) e nas demais coisas de uso comum. À esta unidade corresponde, ainda, uma fração equivalente a 24,53m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no habite-se), por ser área descoberta. Referida unidade confronta (de quem da Avenida Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco olha) pela frente com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 5 em relação à parte da garagem coletiva – vagas para visitantes), pelo lado direito com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 5 em relação à rampa), pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (vão de claridade, caixa de escadas e hall de acesso aos apartamentos), e nos fundos com o apartamento de final '4' e área comum do condomínio (poço do elevador e hall de acesso aos apartamentos).

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 111.72.41.0079.00.000 – área maior

**PROPRIETÁRIA:** CASTELBLANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 09.144.211/0001-72, com sede na Avenida Paulista, nº 37, 15º andar, Bairro Paraíso, São Paulo-SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** Registro nº 15 (de 23/01/2013 - instituição e especificação parcial de condomínio) da matrícula nº 83.925, desta Serventia.

Guarulhos, 28 de janeiro de 2013.

**Substituta do Oficial**  **Marizelma Bispo de Oliveira.**

- continua no verso -

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: 36252644-aedf-47b6-94f7-b523b6c6a055

49525155525157

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDIVANIA CANDIDA JORDAO, liberado nos autos em 13/08/2020 às 11:15:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000608-44.2019.8.26.0224 e código 668C41C.


www.registradores.org.br

Registadores

Página: 0001/0004







## PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

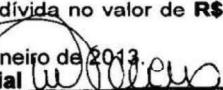
Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935  
Manuel Sanchez de Almeida - Oficial

fls. 114

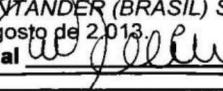
matrícula  
**101.885**

ficha  
**01**

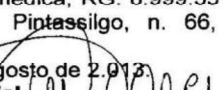
verso

Prenotação nº 248.300, de 15 de janeiro de 2.013.  
**Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA** – Consta no R.7 e Av.9 da matrícula nº 83.925, que o imóvel desta matrícula encontra-se hipotecado em favor do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ/MF. sob o nº 90.400.888/0001-42, com sede na Rua Amador Bueno, nº 474, São Paulo-SP, para a garantia da dívida no valor de **R\$54.960.000,00**, pagável na forma do título.  
Guarulhos, 28 de janeiro de 2013.  
**Substituta do Oficial**  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

---

Prenotação n. 255.326, de 25 de julho de 2.013.  
**Av.2 – CANCELAMENTO DA HIPOTECA:** Averba-se o cancelamento da hipoteca, mencionada na Av.1, à vista da autorização contida na escritura particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 24/04/2013, pelo credor (**BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado**).  
Guarulhos, 01 de agosto de 2.013.  
**Substituta do Oficial**  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

---

Prenotação n. 255.326, de 25 de julho de 2.013.  
**R.3 – VENDA E COMPRA:** Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (**CASTELBLANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A, já qualificada**) **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$426.000,00 (*quatrocentos e vinte e seis mil reais*) para **ANNE HANAE MATSUMOTO**, brasileira, separada consensualmente, médica, RG. 8.999.351-PC/MG, CPF/MF. 028.256.386-50, residente na Rua Pintaçilgo, n. 66, Laranja Azeda, Bom Jesus dos Perdões/SP.  
Guarulhos, 01 de agosto de 2.013.  
**Substituta do Oficial**  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

---

Prenotação n. 255.326, de 25 de julho de 2.013.  
**R.4 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (**ANNE HANAE MATSUMOTO, já qualificada**) **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (*em conformidade com a Lei Federal n. 9.514/97*), pelo (SFH) em favor do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ/MF. sob o n. 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n. 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo - SP, para garantia da dívida no valor de R\$336.800,00 (*trezentos e trinta e seis mil e oitocentos reais*) a ser paga em 360 parcelas mensais e

- continuação na ficha 02 -

Página: 0002/0004

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: 362557644-aeedf-476c-94f7-b623b8c6a055

49525155525157

Certidão emitida pelo SREI

[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDIVANIA CANDIDA JORDAO, liberado nos autos em 13/08/2020 às 11:15.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000608-44.2019.8.26.0224 e código 666C4C.



Contador - CRC nº 1SP334691/O-9  
Engenheiro Civil - CREA nº 5062516983  
Membro Titular do IBAPE SP - nº 2.112  
Grafotécnico - Febraban

Contador - Contratos, Assessoria Tributária e Inteligência Fiscal, Avaliação de Empresas, Indenizações, Auditorias, Análise Previdenciário, Administrador Depositário e Arbitragem.  
Engenheiro Civil - Avaliação de Imóveis, Revisão para locações, Inspeções Prediais, Retificação de Área, Usucapião, Avaliações de complexos industriais e Medidas Cautelares.  
Grafotécnico - Exame Grafotécnico e Documentoscópico, Identificações de Falsificações, Autenticidade, Contemporaneidade, Assinaturas e Contratos.



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

fls. 115

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935  
Manuel Sanches de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula 101.885

ficha 02

Guarulhos, 01 de agosto de 2013

sucessivas, no valor de R\$3.500,62, vencendo-se a primeira delas em 24/05/2013, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 8,64% a.a, efetiva de 9,00% a.a, e 0,72% mensal descapitalizada, com as demais cláusulas e condições constantes do título. Guarulhos, 01 de agosto de 2013.  
Substituta do Oficial *Mariselma Bispo de Oliveira* Mariselma Bispo de Oliveira.

Av.5 - EX OFFICIO: Com fundamento no art.213, I, "a", da Lei 6.015/73, corrige-se erro material (de digitação) contido no descerramento da presente, para constar que a data correta do registro da instituição e especificação de condomínio (R.15 da matrícula nº 83.925, que constitui o registro anterior desta) é 28/01/2013 (e não 23/01/2013, como erroneamente constou). Guarulhos, 13 de novembro de 2013.  
Substituta do Oficial *Mariselma Bispo de Oliveira* Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.349.537, de 23 de julho de 2020.  
Av.6 -PENHORA - DIREITOS: Consta da certidão emitida em 23/07/2020, pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível desta Comarca (processo n.0000608-44.2019.8.26.0224) recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo n. PH000328964, em conformidade com o disposto no art. 837 do atual CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos de Execução Civil movida pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SUPERA, CNPJ/MF n.18.304.313/0001-07, em face da proprietária fiduciante (ANNE HANAE MATSUMOTO, já qualificada), que foram PENHORADOS os direitos reais de aquisição (art.1.368-B do Código Civil) que a executada (Anne Hanae Matsumoto, já qualificada), possui sobre o imóvel, em decorrência dos R.s 03 e 04, ou seja, os direitos derivados da propriedade fiduciária, para garantia da execução cujo valor é de R\$27.709,98(vinte e sete mil, setecentos e nove reais e noventa e oito centavos). Consta do título que a executada (ANNE HANAE MATSUMOTO, já qualificada) foi nomeada depositária.  
Selo digital: 11148432100000024415920V  
Guarulhos, 06 de agosto de 2020.  
Substituta do Oficial *Mariselma Bispo de Oliveira* Mariselma Bispo de Oliveira.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: 36252644-aedf-47c6-94f7-b623b6c6a055

49525155525157

Certidão emitida pelo SIKEL  
www.registradores.org.br  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDIVANIA CANDIDA JORDAO, liberado nos autos em 13/08/2020 às 11:15.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000608-44.2019.8.26.0224 e código 66BC41C.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL MACHADO LUCATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/04/2021 às 00:24, sob o número WGRU21701750465. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000608-44.2019.8.26.0224 e código 771CA0A.



fls. 116



## PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935  
Manuel Sanches de Almeida - Oficial

**CERTIFICADO E DOU FÉ** que a presente foi extraída em inteiro teor, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil nos termos da Medida Provisória n. 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico. A presente refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Guarulhos-SP, 06 de agosto de 2020.** (Manuel Sanches de Almeida-Oficial).

**OBSERVAÇÃO**

Os imóveis localizados no município de Guarulhos, antes da emancipação da Comarca, integravam as seguintes circunscrições imobiliárias da Comarca de São Paulo: A) 3ª Circunscrição imobiliária no período de 24/12/1912 a 08/12/1925 e de 26/12/1927 a 14/05/1939; B) 2ª Circunscrição imobiliária, no período de 09/12/1925 a 25/12/1927; C) 7ª Circunscrição imobiliária, no período de 15/05/1939 a 06/10/1939, e, D) 12ª Circunscrição imobiliária, no período de 07/10/1939 a 02/03/1956.

Ao Oficial....:	R\$	32,97
Ao Estado.....:	R\$	9,37
Ao IPESP.....:	R\$	6,41
Ao Reg. Civil: R\$		1,74
Ao Trib. Just: R\$		2,26
Ao Município.: R\$		1,65
Ao Min.Púb....:	R\$	1,58
<b>Total.....:</b>	<b>R\$</b>	<b>55,98</b>

Certidão de ato praticado protocolo nº: 349537

Controle:   
806641

Página: 0004/0004



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:  
**1114843C30000000244161200**

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDIVANIA CANDIDA JORDAO liberado nos autos em 13/08/2020 às 11:15. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000608-44.2019.8.26.0224 e código 668C41C.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: 36252644-aeef-4716-94f7-b523b66a055

49525155525157

