

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL -SP
Dra Adriana Cardoso dos Reis

Processo: nº.1061977.35.2021.8.26.0100 -

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Condomínio em edifício

Exequente: Condomínio Rennova Cambuci

Executado: Givanildo de Souza Silva e outro

LUCY INÊS OLIVAN, infra-assinada, Engenheira Civil, inscrita no CREA sob n.00600588840 - São Paulo e IBAPE/SP sob nº 1676, perita judicial nomeada nos Autos da Ação em que a exequente é Condomínio Rennova Cambuci e o executado é Givanildo de Souza Silva e outro, que se processa perante este Juízo e Cartório do 37ª Vara Cível tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários para a produção de prova pericial técnica de engenharia, vem, mui respeitosamente, apresentar a V. Exª. as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

SETEMBRO DE 2024

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

1-	RESUMO DO VALOR	3
2	PRELIMINARES	4
3	HISTÓRICO	4
3.1	DA PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL DE AVALIAÇÃO	4
3.2	DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	4
4	OBJETIVO E FINALIDADE	5
5	VISTORIA	5
5.1	LOCALIZAÇÃO	6
5.2	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	8
5.4	CLASSIFICAÇÃO CONSTRUTIVA	22
5.5	ÁREA CONSTRUÍDA	22
5.6	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	22
6	AVALIAÇÃO	22
6.1	METODOLOGIA	22
6.2	TRATAMENTO POR FATORES	24
6.2.1	Critérios Adotados	24
6.2.2	Distribuição das amostras	25
6.2.3	Valor Unitário Obtido	25
6.2.4	Valor Total do Imóvel Avaliando	25
6.2.5	Especificação da Avaliação	26
6.3	DIAGNÓSTICO DO MERCADO	28
7	CONCLUSÃO	29
	ENCERRAMENTO	30
	ANEXO I MATRÍCULA DO IMÓVEL Nº 208.802 (FL. 126/132 DOS AUTOS) 6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	1
	ANEXO II FICHAS CADASTRAIS DO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS PESQUISA	1
	ANEXO III DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO – MÉTODO COMPARATIVO: UTILIZANDO FATORES	

1- RESUMO DO VALOR

Este **Laudo de Avaliação** apresenta o valor de venda de mercado determinado através do Método Comparativo Direto com o emprego do Tratamento por Fatores, com grau de Fundamentação II e grau de Precisão III, de acordo com a norma NBR 14.653-2:2011, do imóvel à Av. do Estado, 5814, apartamento 301, Condomínio Renova Cambuci, Cambuci, município de São Paulo, SP, sob matrícula nº 208.082 do 6º. Registro de Imóveis de São Paulo.

Este imóvel tem registro na matrícula nº 208.082 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (Anexo I deste Laudo, fl. 126/132 dos autos).

Vistoria: Cabe consignar que a vistoria do imóvel foi realizada pela signatária na data de **20/08/24 às 10:00h**, convocação feita na petição de 21/07/2024, constante da folha 341 dos autos.

Valor de mercado para venda: Concluiu-se que o valor de mercado de venda do imóvel acima descrito, referente a setembro de 2024 é de:

Apartamento 301: R\$ 237.900,00 (Duzentos e trinta e sete mil e novecentos reais) referente a setembro/2024.

2 PRELIMINARES

Este Laudo de Avaliação apresenta o estudo e diligência que se fizeram necessários para a determinação do valor de mercado de venda do imóvel calculado pelo Método Comparativo Direto com o emprego do Tratamento por Fatores.

3 HISTÓRICO

3.1 Da Produção de Prova Pericial de Avaliação

Na fl. 334 dos autos esta signatária é nomeada perita judicial em 12/07/2024 para avaliar o imóvel.

- **apartamento 301**, sito à Av. do Estado n. 5814, Condomínio Rennova Cambuci, município de São Paulo, SP;

Aceita a incumbência e requer autorização para vistoriar o imóvel (fl. 341 dos autos) em 20/08/2024, a fim de avaliá-lo e constatar suas condições de uso e conservação atuais, solicitando que os advogados das partes fossem notificados da diligência programada, bem como o morador.

A vistoria ao imóvel foi realizada pela signatária em 20/08/2024 às 10:00h, conforme marcado antecipadamente, com a presença, do Assistente Técnico da Caixa Econômica Federal Eng. José Carlos Gasparim (fone 99986-1114), do síndico SR. Clayton Novaes Silva e do zelador Sr. Douglas Feitosa dos Santos.

3.2 Da Documentação do Imóvel

Na matrícula nº208.082 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo consta:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
matrícula 208.082	ficha 01	São Paulo, 17 de abril de 2013
MATR. 195.036 - A.301		
IMÓVEL: O apartamento nº 301, tipo 2 - 1D, em construção, localizado no 3º pavimento-tipo do empreendimento denominado " CONDOMÍNIO RENNOVA CAMBUCI ", situado na Avenida do Estado, nº 5.814, no 12º SUBDISTRITO-CAMBUCI , em zona de uso ZEIS-3/C029, categoria de uso H.I.S. (Conjunto Habitacional de Interesse Social), com a área privativa de 33,170m², a área comum não proporcional de 0,00m², a área de uso comum de 14,056m², a área total construída de 47,226m² e a fração ideal no terreno de 0,49361%. O terreno, constituído pelo lote 2 (do parcelamento do solo) onde será construído o referido empreendimento, encerra a área de 1.897,20m².		

4 OBJETIVO E FINALIDADE

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do apartamento 301 da Av. do Estado, n. 5814, bairro do Cambuci, São Paulo, SP. Além disso foi solicitado o valor dos direitos aquisitivos que os executados detêm sobre o imóvel.

Especificou-se a busca do Grau de Fundamentação II e do Grau de Precisão III.

O presente Laudo não tem por escopo a análise dominial, a investigação ou confirmação da titularidade do imóvel ou de eventuais ônus e gravames, bem como a realização de medições físicas in loco para a obtenção ou para a conferência de suas dimensões.

Restrições especiais ao uso, tais como decorrentes de envoltórias de tombamento, eventuais passivos ambientais e eventuais contaminações do solo também não foram consideradas.

Cabe consignar que, para efeito desta avaliação, o imóvel foi considerado livre e desembaraçado de ônus, encargos ou gravames, de qualquer natureza.

Foram analisados e utilizados pela signatária os seguintes documentos:

Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011;

Normas Técnicas da ABNT NBR 14653-1 – “Avaliação de Bens – parte 1- Procedimentos gerais e ABNT NBR 14653-2 “Avaliação de Bens – parte 2: Imóveis Urbanos”.

5 VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada pela signatária no dia 20/08/2024, acompanhada pelo Assistente Técnico da Caixa Econômica Federal Eng. José Carlos Gasparim, do síndico SR. Clayton Novaes Silva e do zelador Sr. Douglas Feitosa dos Santos.

O Requerido não abriu a porta do imóvel, não sendo possível a realização da vistoria interna. Na ocasião não compareceram os assistentes técnicos das partes, apenas da Caixa Econômica Federal.

A norma NBR 14653-1 Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais em seu item 7.3- "Vistoria do bem avaliando" e subitem 7.3.1, permite fazer a avaliação por situação paradigma explicitada no laudo.

E a NBR 14653-2 Avaliação de bens - Parte 2 - Imóveis urbanos e item 7.3.5.2- "Impossibilidade de vistoria", especifica que quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação."

No presente caso, com base na Norma Brasileira NBR 14653 - partes 1 e 2, realizou-se a vistoria no apartamento 105 (apartamento tipo – paradigma) deste edifício.

As fotos 01 a 33 mostram a vistoria realizada no dia 20/08/2024 durante a diligência.

5.1 Localização

O imóvel avaliando está localizado na Av. do Estado, 5.814, conforme planta de localização que consta da Figura 1 e das vistas aéreas da Figura 2 e fachadas da Figura 4.



Figura 1: Planta de Localização do imóvel avaliando

<https://www.google.com.br/maps/place>



Figura 2: Vista aérea do local do edifício

<https://www.google.com.br/maps/place>



Figuras 3 e 4: Fachada do edifício
<https://www.google.com.br/maps/place>

De acordo com a planta Genérica de Valores do Município, o imóvel pertence ao Setor Fiscal 035, Quadra 001, zoneamento ZEIS-3, Índice Fiscal: 1921,00 / 2024.

5.2 Características da Região

Cambuci é um bairro situado na região central do município de São Paulo pertencente ao distrito do Cambuci. Conhecido desde o século XVI, é um dos bairros mais antigos do município. Está localizado a sudeste do marco zero da Praça da Sé. Tem como vizinhos o bairro da Mooca a leste e norte, Vila Mariana e Ipiranga ao sul, Aclimação e Liberdade a oeste.

Em contrapartida a toda destruição, Cambuci teve Alfredo Volpi como morador fiel a região, ele representou em sua arte também nos distritos do Brás e Ipiranga.

Apesar de já existir ocupação do local desde os primórdios do município, o bairro surgiu oficialmente apenas em 1906. Na época, era apenas passagem para o centro, sendo ocupado majoritariamente por fazendas e plantações. Com a oficialização, as ruas foram criadas e os terrenos foram loteados.

Nas décadas seguintes, acompanhando a industrialização do país, toda a região, incluindo os bairros vizinhos, Ipiranga e Mooca, serviu à instalação de diversas fábricas, o que atraiu grande massa de trabalhadores imigrantes, especialmente italianos e sírios-libaneses, a viver no bairro, delineando características do bairro preservadas até hoje, como velhos galpões fabris e sobradinhos operários.

A partir da década de 1970, as fábricas começaram a abandonar o bairro, seguindo a tendência de se mudar para locais mais afastados na Região Metropolitana de São Paulo e no Interior de São Paulo. O bairro, aos poucos, mudou seu aspecto fabril para se tornar um bairro de serviços, passando a concentrar grande variedade de comércios no eixo do Largo do Cambuci e Avenida Lins de Vasconcelos.

Os terrenos abandonados deixados pelas antigas fábricas atraíram os moradores sem-teto, e em contrapartida, há espaços de intervenções artísticas, como o grafite. Um dos maiores exemplos são as obras d'Os Gêmeos, principais expoentes do grafite paulistano atual e originários deste bairro.

Mobilidade

As estações de metrô mais próximas e que servem o bairro são a Estação Pedro II, que integra a Linha 3 do Metrô de São Paulo (Vermelha), Estação Japão Liberdade e Estação São Joaquim, ambas pertencem a Linha 1 do Metrô de São Paulo (Azul). Também contará com a futura estação Lins de Vasconcelos, da Linha 16 do Metrô de São Paulo (Violeta), ou extensão da Futura Linha 6 Laranja do Metrô até o largo do Cambuci

O Cambuci também é atendido pela linha de BRT Expresso Tiradentes, com as estações Ana Nerie Alberto Lion, que estão dentro do bairro. Estas possuem integração com as linhas 2 e 3 do Metrô de São Paulo, além de diversas linhas de ônibus para outras regiões da capital.

Comércio, lazer e serviços

Com várias opções de lojas, alimentação e lazer, as unidades de comércios/serviços do bairro se concentram no eixo do Largo do Cambuci, que passou por uma revitalização no ano de 2022.

Em 2022, foi anunciada a construção de um shopping center com rooftop. Com investimento de 300 milhões do grupo Partage, o empreendimento localizado na Avenida do Estado deve contar com 250 lojas.

Fonte: [https://pt.wikipedia.org/wiki/Cambuci_\(bairro_de_S%C3%A3o_Paulo\)](https://pt.wikipedia.org/wiki/Cambuci_(bairro_de_S%C3%A3o_Paulo))

O imóvel pertence a Zeis-3:

O Projeto de Lei do Plano Diretor Estratégico (PDE) consolida as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) como instrumento de planejamento urbano e habitacional no município.

Zeis 3 –Contemplam também imóveis vazios ou subutilizados.

Atualmente, articuladas ao contexto macroeconômico de crise da economia brasileira e a posterior reorganização das estratégias produtivas dos agentes do setor imobiliário, as ZEIS têm possibilitado a construção de megaempreendimentos populares na maior metrópole do país. Associados a instrumentos e estratégias financeiras sofisticadas, tais empreendimentos têm sido apresentados como grandes bairros planejados que implicam em transformações radicais no espaço urbano, e nos levam a questionar se estes estariam se aproximando da lógica de Grandes Projetos Urbanos, embora ainda admitam o uso habitacional como mote principal e sejam totalmente concebidos por agentes privados, sem qualquer regulamentação dos processos para tal.

<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br> e <https://anpur.org.br/wp-content/uploads/2023/05/st05-65.pdf>

5.3 Características do Imóvel Avaliando

Condomínio de apartamentos foi construído em 2014. O condomínio é essencialmente e composto por uma torre única. Composto por 18 andares com 203 apartamentos no total, do 13º. Andar ao 18º. Andar com 10 apartamentos por andar e do 1º. Andar ao 14º. Andar com 12 apartamentos por andar.

Não tem subsolos e nem vagas de garagem para os apartamentos. Existem algumas vagas rotativas no térreo para carga e descarga e para deficientes.

Possui 03 elevadores, sendo dois elevadores sociais e um de serviço.

O Térreo possui sala de jogos, academia, brinquedoteca, salão de festas com cozinha e 2 banheiros. Na área externa do térreo tem playground, churrasqueira coberta com forno de pizza, quadra poliesportiva e bicicletário.

Os apartamentos tipo possuem: sala, 1 quarto, 1 banheiro, cozinha e lavanderia. Foi vistoriado o apartamento 105 tipo.

Acabamentos:

Sala	Piso: cerâmica / Rodapé: cerâmica / Paredes: alvenaria revestida e pintada / Teto: laje revestida e pintada / Janela: alumínio com vidro/ Porta: madeira
Cozinha	Piso: cerâmica / Paredes: azulejo na parede da pia e do tanque/ Teto: laje pintada / Porta: madeira / pia inox
Área de serviço	Piso: cerâmica / Paredes: azulejo até o teto / Teto: laje revestida e pintada / Janela: alumínio com vidro / Porta: madeira / armário superior: fórmica
Banheiro	Piso: Cerâmica / Paredes: azulejos até o teto/ Teto: gesso pintado / Porta: madeira / peças em cerâmica branca
Quarto	Piso: cerâmica/ Paredes: alvenaria revestida e pintada / Teto: laje revestida e pintada / Porta: madeira / Janela: alumínio com vidro

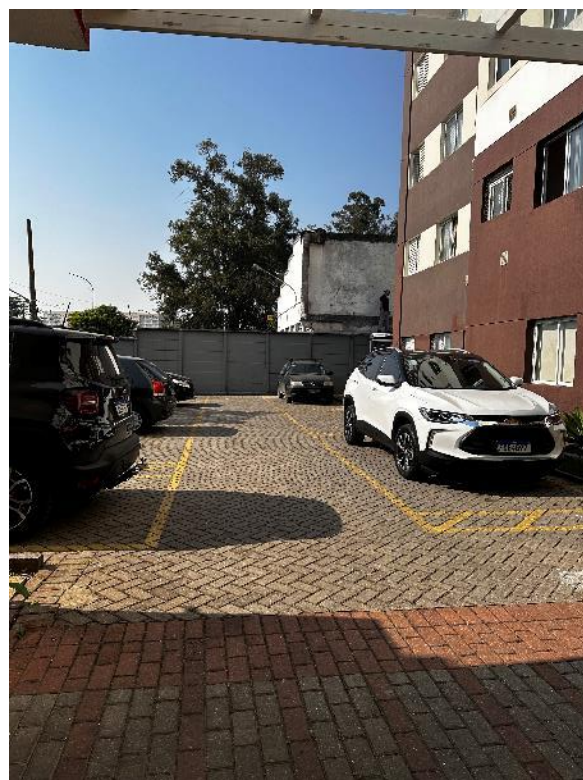
As fotos 1 a 33 mostram os detalhes do imóvel.



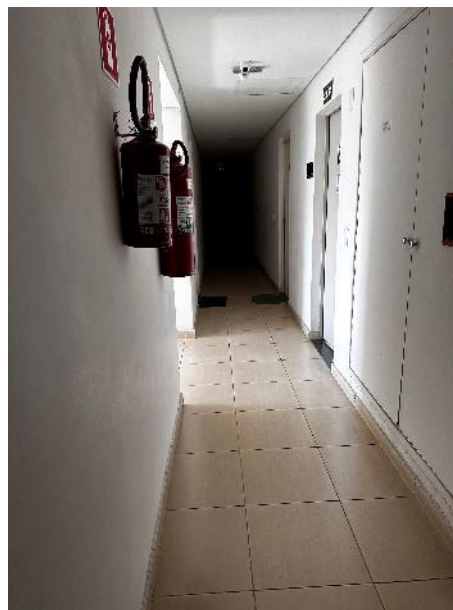
Foto 1: Vista geral – Identificação do condomínio



Fotos 2 e 3: Vistas da Fachada



Fotos 4 e 5: vista geral do condomínio e do estacionamento para carga e descarga no pavimento térreo



Fotos 6 e 7: Vista do hall de distribuição dos apartamentos



Fotos 8 e 9: Identificação do apartamento 301 (avaliando) e 105 (tipo vistoriado)
Porta de entrada



Foto 10 :Sala, cozinha e lavanderia acopladas



Foto 11: Vista da sala e porta de entrada (face interna)

**Fotos 12 e 13: Quarto****Fotos 14 e 15: Cozinha e Lavanderia**



Fotos 16 e 17: Cozinha: detalhe da pia



Fotos 18 e 19: Banheiro



Foto 20: Hall de entrada: pavimento térreo

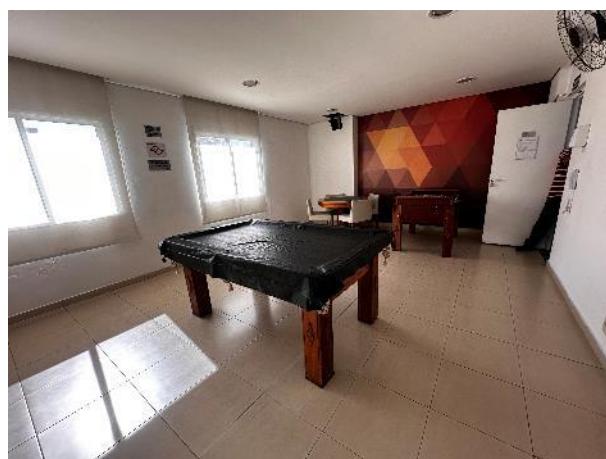


Foto 21 e 22: Sala de Jogos: pavimento térreo

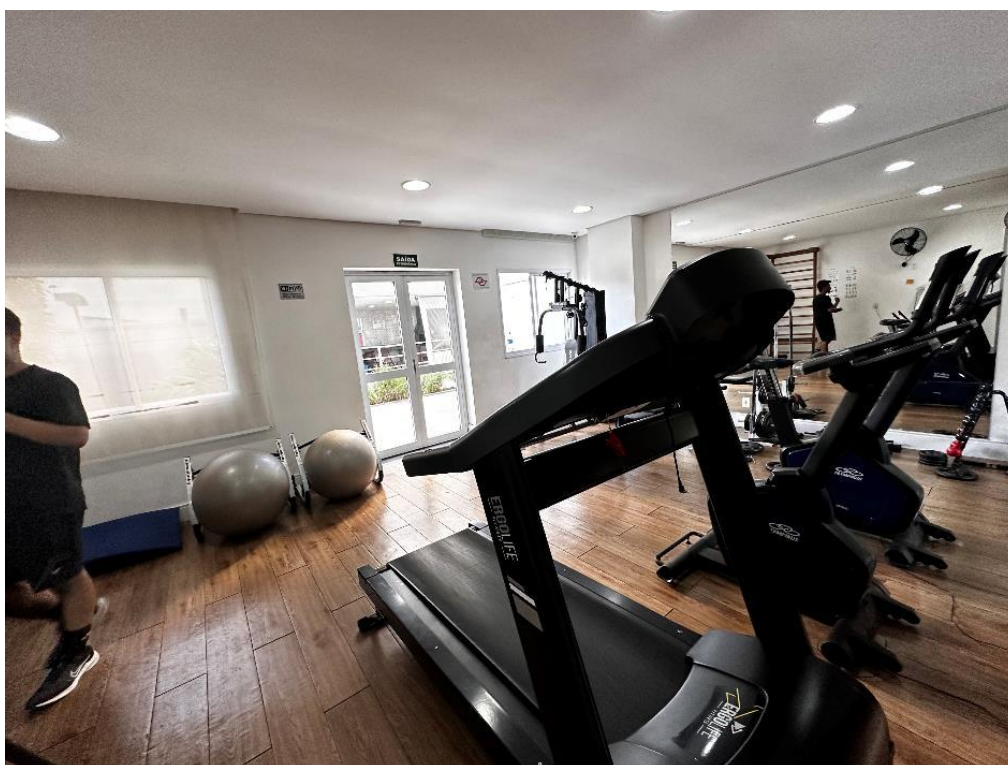


Foto 23: Academia Pavimento térreo



Foto 24: Brinquedoteca

**Fotos 25 e 26:** Salão de Festa**Fotos 27 e 28:** Banheiros e Cozinha: pavimento térreo



Fotos 29 e 30: Playground



Foto 31: Churrasqueira coberta com forno de pizza



Foto 32: Quadra Poliesportiva



Foto 33: Bicicletário em construção

5.4 Classificação construtiva

De acordo com as características construtivas, arquitetônicas e de acabamentos, o padrão construtivo é compatível com o tipo “apartamento padrão médio com elevador”, item 1.1.3. do estudo “Índices – Unidades Padronizadas” – 2019”, estudo elaborado e publicado pelo IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

5.5 Área Construída

Nos cálculos para apuração do valor de venda de mercado do imóvel foi considerada a área útil de 33,17 m², segundo a matrícula nº 208.082 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

5.6 Estado de Conservação

Não foi feita a vistoria no apartamento 301, mas pelo estado de conservação da porta de entrada e pelo testemunho do zelador e do síndico, o estado de conservação do imóvel pode ser classificado como “C” (REGULAR) do Quadro A do estudo “Índices – Unidades Padronizadas” – 2019 do IBAPE/SP.

O cálculo do Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - FOC, indicado pelo citado estudo “Índices – Unidades Padronizadas” – 2019, considerando: idade estimada da edificação na data da avaliação de 20 anos; vida útil referencial de 60 anos; valor residual de 20%.

6 AVALIAÇÃO

6.1 Metodologia

A avaliação foi feita de acordo com as Normas ABNT NBR 14653-1 – “Avaliação de Bens – parte 1 - Procedimentos gerais e ABNT NBR 14653-2 “Avaliação de bens – parte 2: Imóveis Urbanos” e “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE - 2011”.

Cabe ressaltar os itens 7.4.2, 7.4.3 e 7.5 da NBR 14653-1, que nortearam este Laudo quanto à escolha da metodologia e do campo amostral:

“...7.4.2 Aspectos Qualitativos

Na fase de coleta de dados é recomendável:

- a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;*
- b) identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;*
- c) identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;*
- d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.*

7.4.3 Situação mercadológica

Na coleta de dados de mercado relativos a ofertas é recomendável buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verificar a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

7.5 Escolha da metodologia

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado...”

Segundo a NBR 14653-1, item 8.2.1, tem-se que:

- 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.”*

Para efeito de justificar a metodologia adotada a signatária tem a esclarecer ainda, que foi utilizado o **Tratamento por Fatores**, que segundo o item 10 da NBR 14653-1:

“No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta.

É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta;*

- A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas;

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original.

Com base no exposto acima e diante da qualidade da amostra, a signatária, avaliou o imóvel avaliando através do método mais indicado para o caso presente.

Portanto, a avaliação realizada se baseou no **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com o emprego do **Tratamento por Fatores**, em face da existência de elementos comparativos semelhantes ao avaliando, conforme apresentado no Anexo III deste Laudo e nos termos do item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2.

Os fatores empregados neste laudo foram estabelecidos e estão regulamentados na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011.

Para a consideração da elasticidade das ofertas foi adotado para o Fator Oferta, segundo a Norma do IBAPE/SP - 2011:

“A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.”

6.2 Tratamento por Fatores

6.2.1 Critérios Adotados

Na homogeneização dos dados foram estudadas as seguintes variáveis: localização (utilizado o índice fiscal indicado pela PMSP do avaliando e dos elementos da amostra), padrão construtivo (através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP) e estado de conservação (através do FOC, que é o Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação que leva em conta a depreciação), andar, número de dormitórios e vaga de garagem.

Com base na análise dos dados coletados verifica-se que os elementos são compatíveis e permitem a continuidade dos trabalhos, empregando-se o tratamento por fatores.

6.2.2 Distribuição das amostras

A Figura 5 apresenta a distribuição das amostras para avaliação do imóvel.

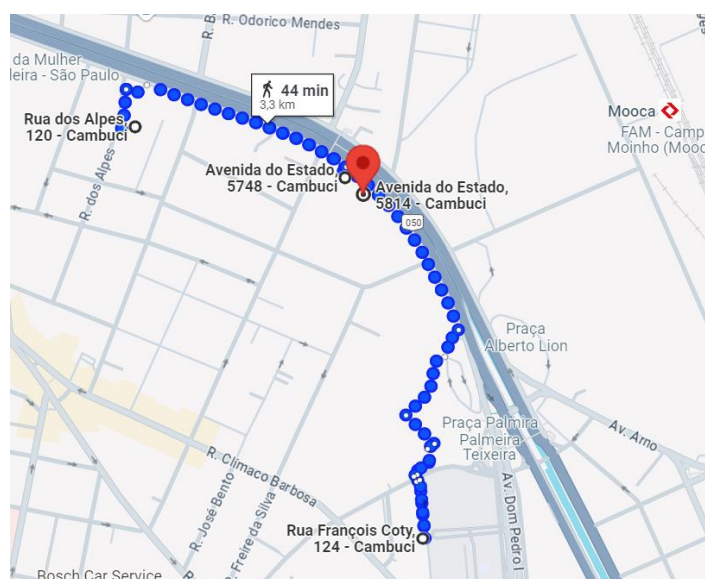


Figura 5: Distribuição das amostras coletadas e do avaliando
<https://www.google.com.br/maps/place>

6.2.3 Valor Unitário Obtido

O valor médio antes da homogeneização é: $V_u = \text{R\$ } 6869,87 / \text{m}^2$

O valor unitário homogeneizado resultou em $\text{R\$ } 6869,87/\text{m}^2$, desvio padrão da amostra de $\text{R\$ } 429,51/\text{m}^2$ e amplitude de 4,95%.

Intervalo de Confiança: Min. = 6699,76 $\text{R\$ } / \text{m}^2$ Max. = 7039,98 $\text{R\$ } / \text{m}^2$

6.2.4 Valor Total do Imóvel Avaliando

O valor do imóvel pela técnica de tratamento por fatores será dado pela multiplicação da área pelo valor unitário homogeneizado descrito no item anterior, portanto:

$V = 33,17m^2 \times R\$ 6869,87/m^2 = R\$ 237.900,00$ (duzentos e trinta e sete mil e novecentos reais), referente a setembro/2024.

Segundo a NBR 14653-1

- item 7.7.1.a. “O arredondamento do valor de avaliação pode ser até 1% do valor estimado...”;
- item 7.7.1.b. “indicar a faixa de variação do preço de mercado...”

Portanto tem-se a faixa de variação de R\$ 222.200,00 a R\$ 233.500,00.

Como valor de mercado do bem será considerado o valor de **R\$ 237.900,00 (duzentos e trinta e sete mil e novecentos reais)**, referente a setembro de 2024.

6.2.5 Especificação da Avaliação

De acordo com a “Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”:

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.”

De acordo com as premissas da NBR 14.653-2:2011 o trabalho atingiu o **Grau de Fundamentação II**, conforme demonstrado na Tabela a seguir.

Enquadramento do Laudo de Avaliação segundo o Grau de Fundamentação

Uso do Tratamento por Fatores (Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
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 analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	2
TOTAL DE PONTOS					9

(*) No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	II
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO				II

A tabela abaixo especifica os graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística.

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

Quanto à Precisão, pela amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, a presente avaliação se enquadra no **Grau de Precisão III**.

6.3 Diagnóstico do Mercado

Os hábitos dos consumidores têm evoluído. Com a popularização do home office, o mercado imobiliário passou a valorizar espaços maiores ou com ambientes de coworking integrados. Outro ponto que merece destaque é que a população brasileira está envelhecendo. A idade média subiu de 29 para 35 anos entre 2010 e 2022. Além disso, o Brasil tem 55 pessoas idosas para cada 100 jovens. Por isso, o grupo de pessoas com mais de 50 anos deve ser o foco do mercado imobiliário que precisa repensar seus projetos e a sua estratégia de marketing. De acordo com essa proposta, casas e apartamentos devem atender a pessoas com necessidades de mobilidade reduzida e espaços de convivência focados nas necessidades desse grupo específico de pessoas. A economia brasileira voltou a crescer em 2024. Segundo a Organização das Nações Unidas (ONU), o país deve crescer 3,3% nos próximos anos, na contramão da economia global que deve apresentar retração de 3%. Em 2024, o governo tem se mostrado preocupado com a inadimplência e o endividamento. Isso é evidenciado pelo programa Desenrola Brasil, que facilitou o pagamento de dívidas de milhares de brasileiros. Assim, diferente de épocas passadas, programas econômicos evitam o superendividamento da população pautando o crescimento do mercado imobiliário de forma responsável. Lembrando que, segundo o Serasa, o endividamento das famílias brasileiras atingiu a casa dos 80%.

Segundo a Fundação Getúlio Vargas, o déficit habitacional brasileiro é de 5,8 milhões de famílias. Isso faz com que a demanda por imóveis seja constante e que os imóveis sejam cada vez mais valorizados. Além disso, os insumos da construção civil tiveram um aumento significativo, entrando na conta dos novos empreendimentos e elevando o peso do consumidor que busca comprar unidades na planta.

É a primeira vez que fontes alternativas de crédito como fundos de investimento, Letras de Crédito Imobiliário (LCIs) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) ultrapassaram os recursos da caderneta de poupança. O mercado imobiliário verá a inclusão de renda marginal nos financiamentos de forma ainda mais relevante no próximo ano.

Outro ponto importante, é que o Brasil retomou o trabalho presencial mais rapidamente que os países da Europa e que os Estados Unidos. O mercado imobiliário deve aproveitar o bom momento para aumentar a oferta de imóveis localizados em áreas que atraiam o interesse de quem deseja viver mais próximo de onde trabalha.

Por outro lado, uma eventual instabilidade econômica pode influenciar negativamente o setor de construção. Com dúvidas sobre emprego e renda, a decisão de compra tende a ser postergada para momentos de mais equilíbrio.

<https://blog.luggo.com.br/o-que-esperar-do-mercado-imobiliario-em-2024>

7 CONCLUSÃO

De acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE-2011”, o valor de mercado é a “quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência dentro das condições de mercado vigentes”.

Assim sendo, a signatária conclui o valor de mercado de venda do apartamento 301, imóvel situado à Av. do Estado, 5814, considerando sua condição de como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo, pelo valor estimado de:

R\$ 237.900,00 (Duzentos e trinta e sete mil e novecentos reais) referente a setembro/2024.

Quanto a determinação do valor dos direitos aquisitivos que os executados detêm sobre o imóvel devido a alienação fiduciária foi questionado ao Assistente Técnico da Caixa Econômica, presente na diligência do dia 20/08/2024, como a perita deveria proceder para obter a informação do valor dos direitos aquisitivos do imóvel em pauta. Este informou que não tinha acesso a parte econômica e orientou para ir direto na agência. Esta perita foi à agência da Caixa Econômica do bairro do Pacaembú no dia 21/08/2024 e o gerente geral Sr. Leandro Soares Melo informou que apenas o Juiz pode mandar uma petição à Caixa Econômica que responderá diretamente a ele.

ENCERRAMENTO

A signatária dá por encerrado o presente Laudo de Avaliação que possui 31 (trinta e uma) folhas, impressas em um único lado, com a última datada e assinada e Anexo I (5 folhas), Anexo II (3 folhas) e Anexo III (2 folhas).

Anexos:

Anexo I: Matrícula do Imóvel nº 208.082 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Anexo II: Fichas cadastrais dos elementos comparativos de pesquisa

Anexo III: Determinação do valor unitário – método comparativo, tratamento por fatores

São Paulo, 20 de setembro de 2024.



Engª Lucy Inês Olivan

CREA nº. 0600588840 - São Paulo

Membro Titular do Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia nº. 1676 – São Paulo

Mestre em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo

Enga Lucy Inês Oliven

Perícias em Engenharia E Avaliações

ANEXO I
MATRÍCULA DO IMÓVEL Nº 208.802 (fl. 126/132 dos autos)
6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCY INES OLIVAN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/09/2024 às 11:15, sob o número WJMJ24421470171. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1061977-35.2021.8.26.0100 e código 1Pr2lx9Z.



Protocolo 754788 - Pag 1

fls. 29

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
208.082ficha
01

São Paulo, 17 de abril de 2013

MATR. 195.036 - A.301

IMÓVEL: O apartamento nº 301, tipo 2 - 1D, em construção, localizado no 3º pavimento-tipo do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RENNOVA CAMBUCI**", situado na Avenida do Estado, nº 5.814, no **12º SUBDISTRITO-CAMBUCI**, em zona de uso ZEIS-3/C029, categoria de uso H.I.S. (Conjunto Habitacional de Interesse Social), com a área privativa de 33,170m², a área comum não proporcional de 0,00m², a área de uso comum de 14,056m², a área total construída de 47,226m² e a fração ideal no terreno de 0,49361%. O terreno, constituído pelo lote 2 (do parcelamento do solo) onde será construído o referido empreendimento, encerra a área de 1.897,20m².

PROPRIETÁRIO: **JAVÁES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 12.808.188/0001-88, com sede na Rua dos Pinheiros, 870, 8º andar, conjunto 81A, Pinheiros, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R-11/M.172.771 feito em 12 de maio de 2011, e, parcelamento do solo registrado sob nº 15 em 1º de agosto de 2011, na referida matrícula nº 172.771, e matrícula nº 195.036 feita em 1º de agosto de 2011, ambas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 035.001.0043-0 (em área maior).

O SUBSTITUTO,

DURVAL BORGES DE CARVALHO
Substituto

AV-1 em 17 de abril de 2013

PROTOCOLO OFICIAL Nº 546.522 (TRANSPORTE DE CONDIÇÃO).

De acordo com o alvará de desmembramento de gleba nº 2011/11071-00 (publicado em 25/03/2011) e no alvará de aprovação de edificação nova nº 2011/10990-00, todos expedidos em 28 de março de 2011 pela Prefeitura do Município de São Paulo, registrados sob nº 15 na matrícula nº 172.771 e averbado sob nº 1 na matrícula nº 195.036 deste Registro de Imóveis, verifica-se que: a) a vegetação de porte arbóreo, demarcada em planta, deverá ser preservada conforme determinação do DEPAVE/SVMA, nos termos da Lei nº 10.365/87, Decreto nº 26.535/88, eventual substituição de exemplares arbóreos deverá ser previamente submetida a autorização do órgão municipal competente; b) a emissão do alvará de execução de edificação nova fica

continua no verso

GTP - Mod. 1

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores

documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO FULCO JUNIOR e Tabelião de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 12:40, sob o número 106197735 20218260100. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1061977-35.2021.8.26.0100 e código 1Pr2lx9Z.

Protocolo 754788 - Pag 2

matrícula
208.082

ficha
01
verso

condicionada a emissão por SVMA/DECONT de parecer técnico favorável, elaborado após a análise de avaliação ambiental complementar e de plano de intervenção; c) a emissão do alvará de execução de edificação nova fica condicionada a emissão por SVMA/DECONT de parecer técnico favorável, elaborado após análise de avaliação ambiental complementar e de plano de intervenção; d) por ocasião do alvará de execução apresentar convênio entre o proprietário e a Caixa Econômica Federal ou HABI/SEHAB para implantação das H.I.S. nos termos do Decreto 44.667/04; e) as unidades habitacionais objeto do alvará deverão ser comercializadas para famílias com renda igual ou inferior a 16 salários mínimos, em atendimento ao disposto no artigo 146, inciso XIV da Lei nº 13.430/2002 (Plano Diretor Estratégico).

Maria Fernanda de M. S. Marcondes
Escrivente Autorizada

R-2 em 17 de abril de 2013

PROTOCOLO OFICIAL Nº 546.522 (VENDA E COMPRA).

Pelo instrumento particular datado de 13 de março de 2013, com caráter de escritura pública, na forma das Leis 4.380/1964 e 5.049/1966, da Lei nº 11.977/2009 (Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV), a proprietária, **JAVAÊS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 12.808.188/0001-88, com sede na Rua dos Pinheiros, 870, 8º andar, conjunto 81 A, Pinheiros, na cidade de São Paulo, SP, representada por Janio Rodrigues Pereira, CPF nº 214.601.671-04, transmitiu por **VENDA** feita a **GILVANILDO DE SOUSA SILVA**, brasileiro, governanta, camareira, port. hotel, RG nº 26.520.578-5-SSP-SP, CPF nº 173.219.848-93, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua São João Batista, 127, apto 74, Cambuci, na cidade de São Paulo, SP; e, **MARIA DE FATIMA AMORIM**, brasileira, RG nº 36.090.488-9-SSP-SP, CPF nº 293.052.618-17, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua São João Batista, 127, apto 74, Liberdade, na cidade de São Paulo, SP, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, sendo a construção custeada pelos adquirentes, pelo preço de **R\$ 17.905,74**, referente ao valor da fração ideal do terreno e de R\$145.000,00 o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada, dos quais, R\$13.185,64 foram pagos com recursos da conta vinculada do FGTS.

Maria Fernanda de M. S. Marcondes
Escrivente Autorizada

continua na ficha 02

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 79e81327-e548-4b13-b39c-99e86fca10f0

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO FULCO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2021 às 12:40, sob o número 106197735202182X. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 106197735202182X e código 96040X.

Protocolo 754788 - Pag 3

fls. 31

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
208.082ficha
02


SÃO PAULO, 17 de abril de 2013

R-3 em 17 de abril de 2013

PROTOCOLO OFICIAL Nº 546.522 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA).

Pelo instrumento particular datado de 13 de março de 2013, com caráter de escritura pública, na forma das Leis 4.380/1964 e 5.049/1966, da Lei nº 11.977/2009 (Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV), **GILVANILDO DE SOUSA SILVA e MARIA DE FATIMA AMORIM**, solteiros, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília, DF. Origem dos Recursos: FGTS. Norma regulamentadora: HH.178.1 - 18/01/2013. Valor da Operação: R\$108.295,34. Valor do Desconto: R\$15.806,00. Valor da Dívida: R\$92.489,34. Valor da Garantia: R\$145.000,00. Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante Novo. Prazo em meses: de construção: 19, de amortização: 360, de renegociação: 0. Taxa anual de juros (%): nominal: 4,5000, efetiva: 4,5941. Vencimento do Encargo Mensal: de acordo com o disposto na cláusula sétima do instrumento. Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com a cláusula décima segunda do instrumento. Encargos Financeiros no período de construção/carência: de acordo com o disposto na cláusula sétima do instrumento. Encargos no período de amortização: prestação (a+j): R\$603,74, taxa de administração: R\$0,00, FGHB: R\$12,91, total: R\$616,65. Pagável na forma, e com as demais cláusulas e condições constantes do referido instrumento.

Maria Fernanda de M. S. Marcondes
Escrevente Autorizada

* * * * *

AV-4/M.208.082 em 03 de fevereiro de 2014

PROTOCOLO OFICIAL Nº 567.225 (TRANSFORMAÇÃO FICHA).

Tendo sido averbada a construção do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO RENNOVA CAMBUCI"** e instituído o referido condomínio, averbação nº 5 e registro nº 6 da matrícula nº 195.036 deste Registro de Imóveis, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 208.082, referindo-se ao apartamento nº 301, já concluído, lançado em área maior pelo contribuinte nº 035.001.0049-1.

Maria Fernanda de Mesquita Sottano Marcondes
Escrevente Autorizada

* * * * *

R-5/M.208.082 em 03 de fevereiro de 2014

PROTOCOLO OFICIAL Nº 567.225 (COMPLEMENTO REGISTRO).

Pelo instrumento particular de instituição e especificação de condomínio datado continua no verso

GTP - Mod. 1

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registadores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO FULCO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/06/2021 às 12:40, sob o número 10619773520218260100. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10619773520218260100 e código 1Pr21x9Z.

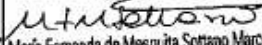
Protocolo 754788 - Pag 4

fls. 32

matrícula
208.082

ficha
02
verso

de 10 de janeiro de 2014, é feito este registro em complemento ao registro aquisitivo da fração ideal do terreno sob nº 2 desta matrícula (2ª etapa - item 3 das notas explicativas da Tabela II aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002), no qual a incorporadora, ora instituidora, **JAVAÉS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 12.808.188/0001-88, com sede na Rua dos Pinheiros, nº 870, 8º andar, conjunto 81 A, Pinheiros, na cidade de São Paulo, SP, transmitiu por venda feita a **GILVANILDO DE SOUSA SILVA**, brasileira, governanta, RG nº 26.520.578-5-SSP-SP, CPF nº 173.219.848-93, solteira, emancipada, residente e domiciliada na Rua São João Batista, 127, ap. 74, Cambuci, na cidade de São Paulo, SP; e **MARIA DE FATIMA AMORIM**, brasileira, RG nº 36.090.488-9-SSP-SP, CPF nº 293.052.618-17, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua São João Batista, 127, ap. 74, Liberdade, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de R\$145.000,00 (excluindo-se o valor da fração ideal de terreno), o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissolúvelmente à fração ideal de terreno adquirida conforme registro retrocitado. A referida unidade autônoma está alienada fiduciariamente a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília, DF, conforme registro nº 3 desta matrícula.


Maria Fernanda de Mesquita Sottano Marcondes
Escrivente Autorizada

* * * * *

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 79681327-4548-4b13-b39c-99e86fca1000

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registradores
documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO FULCO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2021 às 12:40, sob o número 10619773520218250100. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1061977-35.2021.8.26.0100 e código 1Pr21x9Z.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 79d81327-e548-4b13-b39c-99e85ca1010

fls. 33



6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
 Oficial Rafael R. Gruber

Protocolo 754788 - Pag 5

 * 7 5 4 7 8 8 *
Pedido nº 754788

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data.

CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, terça-feira, 8 de junho de 2021.

Gabriel Vinicius Tavares da Silva - Escrevente Autorizado. (assinatura digital)

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XIV, item 15, letra c, e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

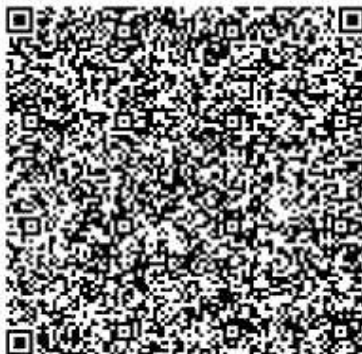
Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb.	ISS	Total
R\$ 34,73	R\$ 9,87	R\$ 6,76	R\$ 1,83	R\$ 2,38	R\$ 1,67	R\$ 0,71	R\$ 57,95

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCI**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

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

Selo Digital: 1429353C3000000056755821D



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO FULCO JUNIOR e Tábua de Juris do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2021 às 12:40, sob o número 106197735/2021/8260100. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1061977-35/2021/8260100 e código 1Pr21x9Z.

Enga Lucy Inês Olivan

Perícias em Engenharia E Avaliações

ANEXO II
FICHAS CADASTRAIS DO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS
PESQUISA

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Endereço / Fonte de informação
1	 Endereço: Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 7º andar Fonte: Klabin Imóveis - 5575-6988 / 97449-1566 - Sra Marli Preço (R\$) = 287.000,00 Área útil (m²) = 33,17 Dormitórios = 1 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 1
2	 Endereço: Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 6º andar Fonte: Baru Imóveis - 3663-1021 / 98100-6180 - Sra Ana Moraes Preço (R\$) = 270.000,00 Área útil (m²) = 33,17 Dormitórios = 1 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 1
3	 Endereço: Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 10º andar Fonte: Castan Imóveis - 2694-0655 / 96482-6464 - Sra Michele Preço (R\$) = 266.000,00 Área útil (m²) = 33,17 Dormitórios = 1 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 1
4	 Endereço: Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 3º andar Fonte: Isabela Imóveis - 5584-0004 / 96482-6464 - Sra Verônica Preço (R\$) = 250.000,00 Área útil (m²) = 33,17 Dormitórios = 1 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 1
5	 Endereço: Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 7º andar Fonte: Quality Imóveis - 2338-9648 / 95156-2466 - Sra Elaine Preço (R\$) = 240.000,00 Área útil (m²) = 33,17 Dormitórios = 1 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 1

6		Endereço: Avenida do Estado, 5748 - Inova Cambuci - 10º andar Fonte: Shisan Imóveis - 3522-3308 / 99400-6076 - Sr Narriman Preço (R\$) = 270.000,00 Área útil (m²) = 33,00 Dormitórios = 1 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 1
7		Endereço: Avenida do Estado, 5748 - Inova Cambuci - 12º andar Fonte: B e g Imóveis - 2592-9010 / 94025-0500 - Sr Johnatahn Preço (R\$) = 288.000,00 Área útil (m²) = 33,00 Dormitórios = 1 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 1
8		Endereço: Avenida do Estado, 5748 - Inova Cambuci - 5º andar Fonte: Vani Casa Imóveis - 2215-1161 / 95280-1492 - Sra Vania Preço (R\$) = 260.000,00 Área útil (m²) = 35,00 Dormitórios = 1 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 1
9		Endereço: Avenida do Estado, 5748 - Inova Cambuci - 18º andar Fonte: Neves Barbosa Imóveis - 3341-5856 / 97173-2875 - Sr Arlindo Preço (R\$) = 249.000,00 Área útil (m²) = 33,00 Dormitórios = 1 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 1
10		Endereço: Rua François Coty, 124 - Viva Benx Cambuci -5º andar Fonte: Millare Consultoria Imobiliária - 4808-6679 / 96957-5563 - Sr Thi Preço (R\$) = 280.000,00 Área útil (m²) = 34,00 Dormitórios = 2 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 98

11		Endereço: Rua François Coty, 124 - Viva Benx Cambuci -9º andar Fonte: Millare Consultoria Imobiliária - 4808-6679 / 96957-5563 - Sr Thi Preço (R\$) = 310.000,00 Área útil (m²) = 34,00 Dormitórios = 2 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 98
12		Endereço: Rua dos Alpes , 120 - Yellow Nova Aclimação 13º andar Fonte: Kim Imóveis - 5585-7845 / 99199-9506 - Sr Sidnei Preço (R\$) = 434.000,00 Área útil (m²) = 50,00 Dormitórios = 2 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZM Setor / Quadra: 4 / 50

Enga Lucy Inês Olivan

Perícias em Engenharia E Avaliações

ANEXO III
DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO – MÉTODO COMPARATIVO:
Utilizando fatores

LAUDO DE AVALIAÇÃO Ap Cambuci

09/09/24

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço	Área útil (m²)	Vagas	índice padrão	idade	conservação	índice local
	33,17	0	5,075	10	c	1921,00
vida útil	% da vida	tabela	k	residual	coef. deprec.	
60	17	12,25	0,8775	20	0,9020	

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Endereço	Fonte de informação
1	Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 7º andar	Klabin Imóveis - 5575-6988 / 97449-1566 - Sra Marli
2	Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 6º andar	Baru Imóveis - 3663-1021 / 98100-6180 - Sra Ana Moraes
3	Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 10º andar	Castan Imóveis - 2694-0655 / 96482-6464 - Sra Michele
4	Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 3º andar	Isabela Imóveis - 5584-0004 / 96482-6464 - Sra Verônica
5	Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 7º andar	Quality Imóveis - 2338-9648 / 95156-2466 - Sra Elaine
6	Avenida do Estado, 5748 - Inova Cambuci - 10º andar	Shisan Imóveis - 3522-3308 / 99400-6076 - Sr Narriman
7	Avenida do Estado, 5748 - Inova Cambuci - 12º andar	B e g Imóveis - 2592-9010 / 94025-0500 - Sr Johnatahn
8	Avenida do Estado, 5748 - Inova Cambuci - 5º andar	Vani Casa Imóveis - 2215-1161 / 95280-1492 - Sra Vania
9	Avenida do Estado, 5748 - Inova Cambuci - 18º andar	Neves Barbosa Imóveis - 3341-5856 / 97173-2875 - Sr Arlindo
10	Rua François Coty, 124 - Viva Benx Cambuci -5º andar	Millare Consultoria Imobiliária - 4808-6679 / 96957-5563 - Sr Thiago
11	Rua François Coty, 124 - Viva Benx Cambuci -9º andar	Millare Consultoria Imobiliária - 4808-6679 / 96957-5563 - Sr Thiago
12	Rua dos Alpes , 120 - Yellow Nova Aclimação 13º andar	Kim Imóveis - 5585-7845 / 99199-9506 - Sr Sidnei
13		
14		
15		

DADOS, ÍNDICES E COEFICIENTES DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Preço (R\$)	Área útil (m²)	Vagas	Dormitórios	índice padrão	idade	índice local	natureza
1	287.000,00	33,17	0	1	5,075	10	1921,00	Oferta
2	270.000,00	33,17	0	1	5,075	10	1921,00	Oferta
3	266.000,00	33,17	0	1	5,075	10	1921,00	Oferta
4	250.000,00	33,17	0	1	5,075	10	1921,00	Oferta
5	240.000,00	33,17	0	1	5,075	10	1921,00	Oferta
6	270.000,00	33,00	0	1	5,075	12	1921,00	Oferta
7	288.000,00	33,00	0	1	5,075	12	1921,00	Oferta
8	260.000,00	35,00	0	1	5,075	12	1921,00	Oferta
9	249.000,00	33,00	0	1	5,075	12	1921,00	Oferta
10	280.000,00	34,00	0	2	5,075	7	2107,00	Oferta
11	310.000,00	34,00	0	2	5,075	7	2107,00	Oferta
12	434.000,00	50,00	0	2	5,075	10	1949,00	Oferta
13								
14								
15								

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO

N	vida útil	idade	% da vida	conservação	tabela	k	residual	coef. deprec.
1	60	10	17	b	9,96	0,9005	20	0,9204
2	60	10	17	c	12,25	0,8775	20	0,9020
3	60	10	17	c	12,25	0,8775	20	0,9020
4	60	10	17	d	17,20	0,8280	20	0,8624
5	60	10	17	c	12,25	0,8775	20	0,9020
6	60	12	20	b	12,00	0,8800	20	0,9040
7	60	12	20	b	12,00	0,8800	20	0,9040
8	60	12	20	c	14,20	0,8580	20	0,8864
9	60	12	20	d	19,10	0,8090	20	0,8472
10	60	7	12	d	14,03	0,8597	20	0,8878
11	60	7	12	b	6,75	0,9325	20	0,9460
12	60	10	17	b	9,96	0,9005	20	0,9204
13								
14								
15								

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Unit. (R\$/m²)	fator oferta	fator padrão	fator deprec.	fator local	fator vaga	fator área	fator andar
1	8.652,40	0,9	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	0,96
2	8.139,89	0,9	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97
3	8.019,29	0,9	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94
4	7.536,93	0,9	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
5	7.235,45	0,9	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96
6	8.181,82	0,9	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94
7	8.727,27	0,9	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92
8	7.428,57	0,9	1,00	1,02	1,00	1,00	1,01	0,98
9	7.545,45	0,9	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	0,87
10	8.235,29	0,9	1,00	1,02	0,91	1,00	1,01	0,98
11	9.117,65	0,9	1,00	0,95	0,91	1,00	1,01	0,94
12	8.680,00	0,9	1,00	0,98	0,99	1,00	1,11	0,92
13								
14								
15								
16								

MÉDIA E SANEAMENTO DA AMOSTRA (30% ao redor da média)

N	Unit. (R\$/m²)	saneamento 1	saneamento 2	saneamento 3
1	7.288,05	7.288,05	7.288,05	7.288,05
2	7.093,33	7.093,33	7.093,33	7.093,33
3	6.702,36	6.702,36	6.702,36	6.702,36
4	7.129,32	7.129,32	7.129,32	7.129,32
5	6.238,87	6.238,87	6.238,87	6.238,87
6	6.809,59	6.809,59	6.809,59	6.809,59
7	7.116,42	7.116,42	7.116,42	7.116,42
8	6.774,00	6.774,00	6.774,00	6.774,00
9	6.301,92	6.301,92	6.301,92	6.301,92
10	6.709,54	6.709,54	6.709,54	6.709,54
11	6.526,90	6.526,90	6.526,90	6.526,90
12	7.748,16	7.748,16	7.748,16	7.748,16
13				
14				
15				
16				
17				
M =	6.869,87	6.869,87	6.869,87	6.869,87

Determinação do grau de precisão	
Média saneada (R\$/m²)	6.869,87
Desvio padrão	429,51
T Student	1,372
Limite Inferior	6.699,76
Limite Superior	7.039,98
Amplitude	4,95%
GRAU DE PRECISÃO	3

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Área útil (m²)	Unit. (R\$/m²)	Valor (R\$)
33,17	6.869,87	227.900,00

Valor mínimo	Valor máximo	Adotado (R\$)
222.200,00	233.500,00	227.900,00

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL -SP
Dra Adriana Cardoso dos Reis

Processo: nº.1061977.35.2021.8.26.0100 -

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Condomínio em edifício

Exequente: Condomínio Rennova Cambuci

Executado: Givanildo de Souza Silva e outro

LUCY INÊS OLIVAN, infra-assinada, Engenheira Civil, inscrita no CREA sob n.00600588840 - São Paulo e IBAPE/SP sob nº 1676, perita judicial nomeada nos Autos da Ação em que a exequente é Condomínio Rennova Cambuci e o executado é Givanildo de Souza Silva e outro, que se processa perante este Juízo e Cartório do 37ª Vara Cível tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários para a produção de prova pericial técnica de engenharia, vem, mui respeitosamente, apresentar a V. Exª. as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Revisão I

SETEMBRO DE 2024
RV novembro de 2024

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

1-	RESUMO DO VALOR	3
2	PRELIMINARES	4
3	HISTÓRICO	4
3.1	DA PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL DE AVALIAÇÃO	4
3.2	DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	4
4	OBJETIVO E FINALIDADE	5
5	VISTORIA	5
5.1	LOCALIZAÇÃO	6
5.2	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	8
5.4	CLASSIFICAÇÃO CONSTRUTIVA	22
5.5	ÁREA CONSTRUÍDA	22
5.6	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	22
6	AVALIAÇÃO	22
6.1	METODOLOGIA	22
6.2	TRATAMENTO POR FATORES	24
6.2.1	Critérios Adotados	24
6.2.2	Distribuição das amostras	25
6.2.3	Valor Unitário Obtido	25
6.2.4	Valor Total do Imóvel Avaliando	25
6.2.5	Especificação da Avaliação	26
6.3	DIAGNÓSTICO DO MERCADO	28
7	CONCLUSÃO	29
	ENCERRAMENTO	30
	ANEXO I MATRÍCULA DO IMÓVEL Nº 208.802 (FL. 126/132 DOS AUTOS) 6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	1
	ANEXO II FICHAS CADASTRAIS DO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS PESQUISA	1
	ANEXO III DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO – MÉTODO COMPARATIVO: UTILIZANDO FATORES	

1- RESUMO DO VALOR

Este **Laudo de Avaliação** apresenta o valor de venda de mercado determinado através do Método Comparativo Direto com o emprego do Tratamento por Fatores, com grau de Fundamentação II e grau de Precisão III, de acordo com a norma NBR 14.653-2:2011, do imóvel à Av. do Estado, 5814, apartamento 301, Condomínio Renova Cambuci, Cambuci, município de São Paulo, SP, sob matrícula nº 208.082 do 6º. Registro de Imóveis de São Paulo.

Este imóvel tem registro na matrícula nº 208.082 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (Anexo I deste Laudo, fl. 126/132 dos autos).

Vistoria: Cabe consignar que a vistoria do imóvel foi realizada pela signatária na data de **20/08/24 às 10:00h**, convocação feita na petição de 21/07/2024, constante da folha 341 dos autos.

Valor de mercado para venda: Concluiu-se que o valor de mercado de venda do imóvel acima descrito, referente a setembro de 2024 é de:

Apartamento 301: R\$ 227.900,00 (Duzentos e vinte e sete mil e novecentos reais) referente a setembro/2024.

2 PRELIMINARES

Este Laudo de Avaliação apresenta o estudo e diligência que se fizeram necessários para a determinação do valor de mercado de venda do imóvel calculado pelo Método Comparativo Direto com o emprego do Tratamento por Fatores.

3 HISTÓRICO

3.1 Da Produção de Prova Pericial de Avaliação

Na fl. 334 dos autos esta signatária é nomeada perita judicial em 12/07/2024 para avaliar o imóvel.

- **apartamento 301**, sito à Av. do Estado n. 5814, Condomínio Rennova Cambuci, município de São Paulo, SP;

Aceita a incumbência e requer autorização para vistoriar o imóvel (fl. 341 dos autos) em 20/08/2024, a fim de avaliá-lo e constatar suas condições de uso e conservação atuais, solicitando que os advogados das partes fossem notificados da diligência programada, bem como o morador.

A vistoria ao imóvel foi realizada pela signatária em 20/08/2024 às 10:00h, conforme marcado antecipadamente, com a presença, do Assistente Técnico da Caixa Econômica Federal Eng. José Carlos Gasparim (fone 99986-1114), do síndico SR. Clayton Novaes Silva e do zelador Sr. Douglas Feitosa dos Santos.

3.2 Da Documentação do Imóvel

Na matrícula nº208.082 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo consta:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
matrícula 208.082	ficha 01	
São Paulo, 17 de abril de 2013		
MATR. 195.036 - A.301		
IMÓVEL: O apartamento nº 301, tipo 2 - 1D, em construção, localizado no 3º pavimento-tipo do empreendimento denominado " CONDOMÍNIO RENNOVA CAMBUCI ", situado na Avenida do Estado, nº 5.814, no 12º SUBDISTRITO-CAMBUCI , em zona de uso ZEIS-3/C029, categoria de uso H.I.S. (Conjunto Habitacional de Interesse Social), com a área privativa de 33,170m², a área comum não proporcional de 0,00m², a área de uso comum de 14,056m², a área total construída de 47,226m² e a fração ideal no terreno de 0,49361%. O terreno, constituído pelo lote 2 (do parcelamento do solo) onde será construído o referido empreendimento, encerra a área de 1.897,20m².		

4 OBJETIVO E FINALIDADE

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do apartamento 301 da Av. do Estado, n. 5814, bairro do Cambuci, São Paulo, SP. Além disso foi solicitado o valor dos direitos aquisitivos que os executados detêm sobre o imóvel.

Especificou-se a busca do Grau de Fundamentação II e do Grau de Precisão III.

O presente Laudo não tem por escopo a análise dominial, a investigação ou confirmação da titularidade do imóvel ou de eventuais ônus e gravames, bem como a realização de medições físicas in loco para a obtenção ou para a conferência de suas dimensões.

Restrições especiais ao uso, tais como decorrentes de envoltórias de tombamento, eventuais passivos ambientais e eventuais contaminações do solo também não foram consideradas.

Cabe consignar que, para efeito desta avaliação, o imóvel foi considerado livre e desembaraçado de ônus, encargos ou gravames, de qualquer natureza.

Foram analisados e utilizados pela signatária os seguintes documentos:

Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011;

Normas Técnicas da ABNT NBR 14653-1 – “Avaliação de Bens – parte 1- Procedimentos gerais e ABNT NBR 14653-2 “Avaliação de Bens – parte 2: Imóveis Urbanos”.

5 VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada pela signatária no dia 20/08/2024, acompanhada pelo Assistente Técnico da Caixa Econômica Federal Eng. José Carlos Gasparim, do síndico SR. Clayton Novaes Silva e do zelador Sr. Douglas Feitosa dos Santos.

O Requerido não abriu a porta do imóvel, não sendo possível a realização da vistoria interna. Na ocasião não compareceram os assistentes técnicos das partes, apenas da Caixa Econômica Federal.

A norma NBR 14653-1 Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais em seu item 7.3- "Vistoria do bem avaliando" e subitem 7.3.1, permite fazer a avaliação por situação paradigma explicitada no laudo.

E a NBR 14653-2 Avaliação de bens - Parte 2 - Imóveis urbanos e item 7.3.5.2- "Impossibilidade de vistoria", especifica que quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação."

No presente caso, com base na Norma Brasileira NBR 14653 - partes 1 e 2, realizou-se a vistoria no apartamento 105 (apartamento tipo – paradigma) deste edifício.

As fotos 01 a 33 mostram a vistoria realizada no dia 20/08/2024 durante a diligência.

5.1 Localização

O imóvel avaliando está localizado na Av. do Estado, 5.814, conforme planta de localização que consta da Figura 1 e das vistas aéreas da Figura 2 e fachadas da Figura 4.



Figura 1: Planta de Localização do imóvel avaliando

<https://www.google.com.br/maps/place>



Figura 2: Vista aérea do local do edifício

<https://www.google.com.br/maps/place>



Figuras 3 e 4: Fachada do edifício
<https://www.google.com.br/maps/place>

De acordo com a planta Genérica de Valores do Município, o imóvel pertence ao Setor Fiscal 035, Quadra 001, zoneamento ZEIS-3, Índice Fiscal: 1921,00 / 2024.

5.2 Características da Região

Cambuci é um bairro situado na região central do município de São Paulo pertencente ao distrito do Cambuci. Conhecido desde o século XVI, é um dos bairros mais antigos do município. Está localizado a sudeste do marco zero da Praça da Sé. Tem como vizinhos o bairro da Mooca a leste e norte, Vila Mariana e Ipiranga ao sul, Aclimação e Liberdade a oeste.

Em contrapartida a toda destruição, Cambuci teve Alfredo Volpi como morador fiel a região, ele representou em sua arte também nos distritos do Brás e Ipiranga.

Apesar de já existir ocupação do local desde os primórdios do município, o bairro surgiu oficialmente apenas em 1906. Na época, era apenas passagem para o centro, sendo ocupado majoritariamente por fazendas e plantações. Com a oficialização, as ruas foram criadas e os terrenos foram loteados.

Nas décadas seguintes, acompanhando a industrialização do país, toda a região, incluindo os bairros vizinhos, Ipiranga e Mooca, serviu à instalação de diversas fábricas, o que atraiu grande massa de trabalhadores imigrantes, especialmente italianos e sírios-libaneses, a viver no bairro, delineando características do bairro preservadas até hoje, como velhos galpões fabris e sobradinhos operários.

A partir da década de 1970, as fábricas começaram a abandonar o bairro, seguindo a tendência de se mudar para locais mais afastados na Região Metropolitana de São Paulo e no Interior de São Paulo. O bairro, aos poucos, mudou seu aspecto fabril para se tornar um bairro de serviços, passando a concentrar grande variedade de comércios no eixo do Largo do Cambuci e Avenida Lins de Vasconcelos.

Os terrenos abandonados deixados pelas antigas fábricas atraíram os moradores sem-teto, e em contrapartida, há espaços de intervenções artísticas, como o grafite. Um dos maiores exemplos são as obras d'Os Gêmeos, principais expoentes do grafite paulistano atual e originários deste bairro.

Mobilidade

As estações de metrô mais próximas e que servem o bairro são a Estação Pedro II, que integra a Linha 3 do Metrô de São Paulo (Vermelha), Estação Japão Liberdade e Estação São Joaquim, ambas pertencem a Linha 1 do Metrô de São Paulo (Azul). Também contará com a futura estação Lins de Vasconcelos, da Linha 16 do Metrô de São Paulo (Violeta), ou extensão da Futura Linha 6 Laranja do Metrô até o largo do Cambuci

O Cambuci também é atendido pela linha de BRT Expresso Tiradentes, com as estações Ana Nerie Alberto Lion, que estão dentro do bairro. Estas possuem integração com as linhas 2 e 3 do Metrô de São Paulo, além de diversas linhas de ônibus para outras regiões da capital.

Comércio, lazer e serviços

Com várias opções de lojas, alimentação e lazer, as unidades de comércios/serviços do bairro se concentram no eixo do Largo do Cambuci, que passou por uma revitalização no ano de 2022.

Em 2022, foi anunciada a construção de um shopping center com rooftop. Com investimento de 300 milhões do grupo Partage, o empreendimento localizado na Avenida do Estado deve contar com 250 lojas.

Fonte: [https://pt.wikipedia.org/wiki/Cambuci_\(bairro_de_S%C3%A3o_Paulo\)](https://pt.wikipedia.org/wiki/Cambuci_(bairro_de_S%C3%A3o_Paulo))

O imóvel pertence a Zeis-3:

O Projeto de Lei do Plano Diretor Estratégico (PDE) consolida as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) como instrumento de planejamento urbano e habitacional no município.

Zeis 3 –Contemplam também imóveis vazios ou subutilizados.

Atualmente, articuladas ao contexto macroeconômico de crise da economia brasileira e a posterior reorganização das estratégias produtivas dos agentes do setor imobiliário, as ZEIS têm possibilitado a construção de megaempreendimentos populares na maior metrópole do país. Associados a instrumentos e estratégias financeiras sofisticadas, tais empreendimentos têm sido apresentados como grandes bairros planejados que implicam em transformações radicais no espaço urbano, e nos levam a questionar se estes estariam se aproximando da lógica de Grandes Projetos Urbanos, embora ainda admitam o uso habitacional como mote principal e sejam totalmente concebidos por agentes privados, sem qualquer regulamentação dos processos para tal.

<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br> e <https://anpur.org.br/wp-content/uploads/2023/05/st05-65.pdf>

5.3 Características do Imóvel Avaliando

Condomínio de apartamentos foi construído em 2014. O condomínio é essencialmente e composto por uma torre única. Composto por 18 andares com 203 apartamentos no total, do 13º. Andar ao 18º. Andar com 10 apartamentos por andar e do 1º. Andar ao 14º. Andar com 12 apartamentos por andar.

Não tem subsolos e nem vagas de garagem para os apartamentos. Existem algumas vagas rotativas no térreo para carga e descarga e para deficientes.

Possui 03 elevadores, sendo dois elevadores sociais e um de serviço.

O Térreo possui sala de jogos, academia, brinquedoteca, salão de festas com cozinha e 2 banheiros. Na área externa do térreo tem playground, churrasqueira coberta com forno de pizza, quadra poliesportiva e bicicletário.

Os apartamentos tipo possuem: sala, 1 quarto, 1 banheiro, cozinha e lavanderia. Foi vistoriado o apartamento 105 tipo.

Acabamentos:

Sala	Piso: cerâmica / Rodapé: cerâmica / Paredes: alvenaria revestida e pintada / Teto: laje revestida e pintada / Janela: alumínio com vidro/ Porta: madeira
Cozinha	Piso: cerâmica / Paredes: azulejo na parede da pia e do tanque/ Teto: laje pintada / Porta: madeira / pia inox
Área de serviço	Piso: cerâmica / Paredes: azulejo até o teto / Teto: laje revestida e pintada / Janela: alumínio com vidro / Porta: madeira / armário superior: fórmica
Banheiro	Piso: Cerâmica / Paredes: azulejos até o teto/ Teto: gesso pintado / Porta: madeira / peças em cerâmica branca
Quarto	Piso: cerâmica/ Paredes: alvenaria revestida e pintada / Teto: laje revestida e pintada / Porta: madeira / Janela: alumínio com vidro

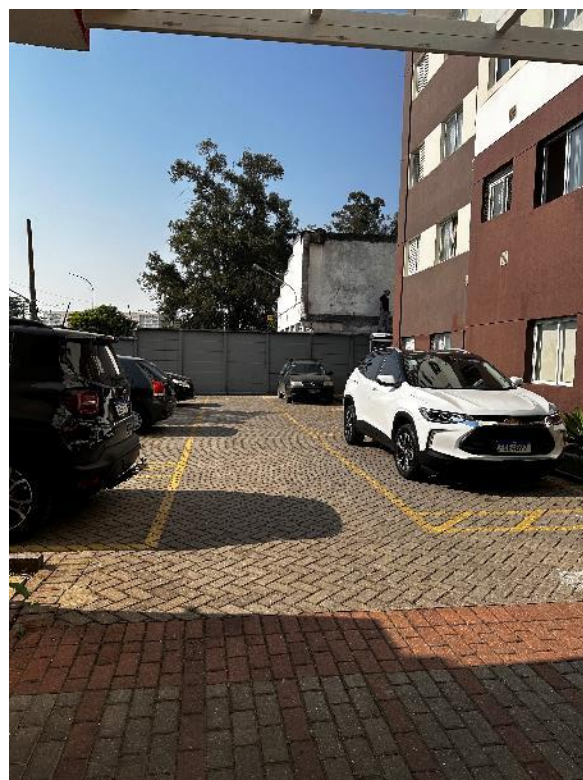
As fotos 1 a 33 mostram os detalhes do imóvel.



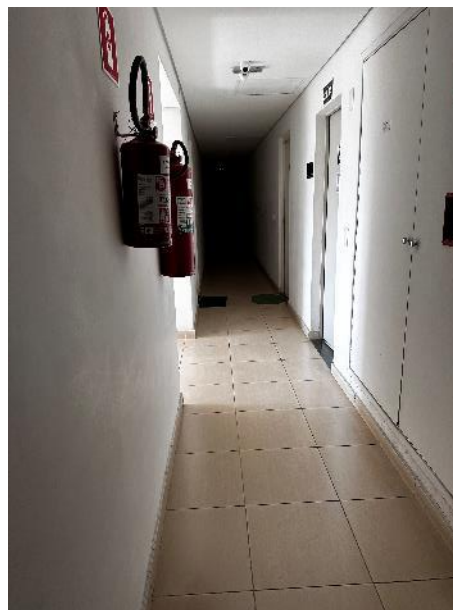
Foto 1: Vista geral – Identificação do condomínio



Fotos 2 e 3: Vistas da Fachada



Fotos 4 e 5: vista geral do condomínio e do estacionamento para carga e descarga no pavimento térreo



Fotos 6 e 7: Vista do hall de distribuição dos apartamentos



Fotos 8 e 9: Identificação do apartamento 301 (avaliando) e 105 (tipo vistoriado)
Porta de entrada



Foto 10 :Sala, cozinha e lavanderia acopladas



Foto 11: Vista da sala e porta de entrada (face interna)

**Fotos 12 e 13: Quarto****Fotos 14 e 15: Cozinha e Lavanderia**



Fotos 16 e 17: Cozinha: detalhe da pia



Fotos 18 e 19: Banheiro



Foto 20: Hall de entrada: pavimento térreo

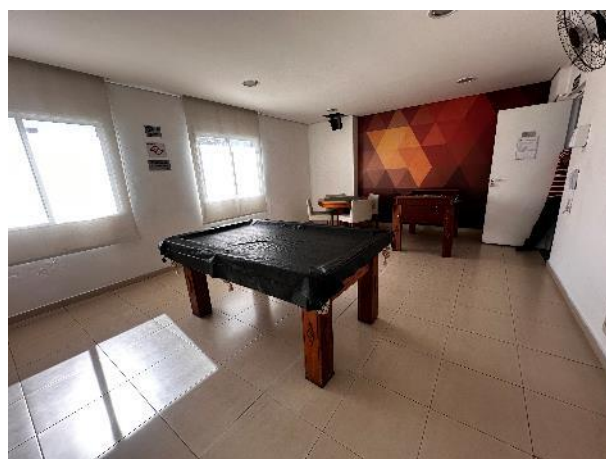


Foto 21 e 22: Sala de Jogos: pavimento térreo

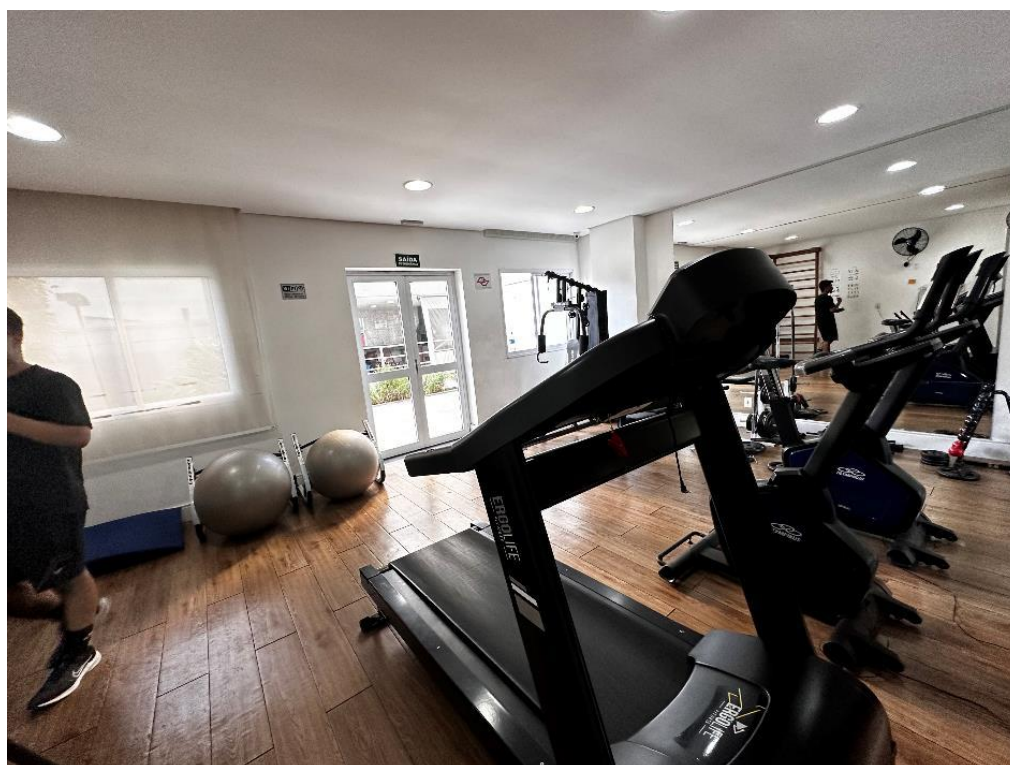


Foto 23: Academia Pavimento térreo



Foto 24: Brinquedoteca

**Fotos 25 e 26:** Salão de Festa**Fotos 27 e 28:** Banheiros e Cozinha: pavimento térreo



Fotos 29 e 30: Playground



Foto 31: Churrasqueira coberta com forno de pizza



Foto 32: Quadra Poliesportiva



Foto 33: Bicicletário em construção

5.4 Classificação construtiva

De acordo com as características construtivas, arquitetônicas e de acabamentos, o padrão construtivo é compatível com o tipo “apartamento padrão médio com elevador”, item 1.1.3. do estudo “Índices – Unidades Padronizadas” – 2019”, estudo elaborado e publicado pelo IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

5.5 Área Construída

Nos cálculos para apuração do valor de venda de mercado do imóvel foi considerada a área útil de 33,17 m², segundo a matrícula nº 208.082 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

5.6 Estado de Conservação

Não foi feita a vistoria no apartamento 301, mas pelo estado de conservação da porta de entrada e pelo testemunho do zelador e do síndico, o estado de conservação do imóvel pode ser classificado como “C” (REGULAR) do Quadro A do estudo “Índices – Unidades Padronizadas” – 2019 do IBAPE/SP.

O cálculo do Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - FOC, indicado pelo citado estudo “Índices – Unidades Padronizadas” – 2019, considerando: idade estimada da edificação na data da avaliação de 20 anos; vida útil referencial de 60 anos; valor residual de 20%.

6 AVALIAÇÃO

6.1 Metodologia

A avaliação foi feita de acordo com as Normas ABNT NBR 14653-1 – “Avaliação de Bens – parte 1 - Procedimentos gerais e ABNT NBR 14653-2 “Avaliação de bens – parte 2: Imóveis Urbanos” e “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE - 2011”.

Cabe ressaltar os itens 7.4.2, 7.4.3 e 7.5 da NBR 14653-1, que nortearam este Laudo quanto à escolha da metodologia e do campo amostral:

“...7.4.2 Aspectos Qualitativos

Na fase de coleta de dados é recomendável:

- a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;*
- b) identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;*
- c) identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;*
- d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.*

7.4.3 Situação mercadológica

Na coleta de dados de mercado relativos a ofertas é recomendável buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verificar a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

7.5 Escolha da metodologia

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado...”

Segundo a NBR 14653-1, item 8.2.1, tem-se que:

- 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.”*

Para efeito de justificar a metodologia adotada a signatária tem a esclarecer ainda, que foi utilizado o **Tratamento por Fatores**, que segundo o item 10 da NBR 14653-1:

“No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta.

É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta;*

- A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas;

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original.

Com base no exposto acima e diante da qualidade da amostra, a signatária, avaliou o imóvel avaliando através do método mais indicado para o caso presente.

Portanto, a avaliação realizada se baseou no **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com o emprego do **Tratamento por Fatores**, em face da existência de elementos comparativos semelhantes ao avaliando, conforme apresentado no Anexo III deste Laudo e nos termos do item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2.

Os fatores empregados neste laudo foram estabelecidos e estão regulamentados na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011.

Para a consideração da elasticidade das ofertas foi adotado para o Fator Oferta, segundo a Norma do IBAPE/SP - 2011:

“A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.”

6.2 Tratamento por Fatores

6.2.1 Critérios Adotados

Na homogeneização dos dados foram estudadas as seguintes variáveis: localização (utilizado o índice fiscal indicado pela PMSP do avaliando e dos elementos da amostra), padrão construtivo (através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP) e estado de conservação (através do FOC, que é o Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação que leva em conta a depreciação), andar, número de dormitórios e vaga de garagem.

Com base na análise dos dados coletados verifica-se que os elementos são compatíveis e permitem a continuidade dos trabalhos, empregando-se o tratamento por fatores.

6.2.2 Distribuição das amostras

A Figura 5 apresenta a distribuição das amostras para avaliação do imóvel.

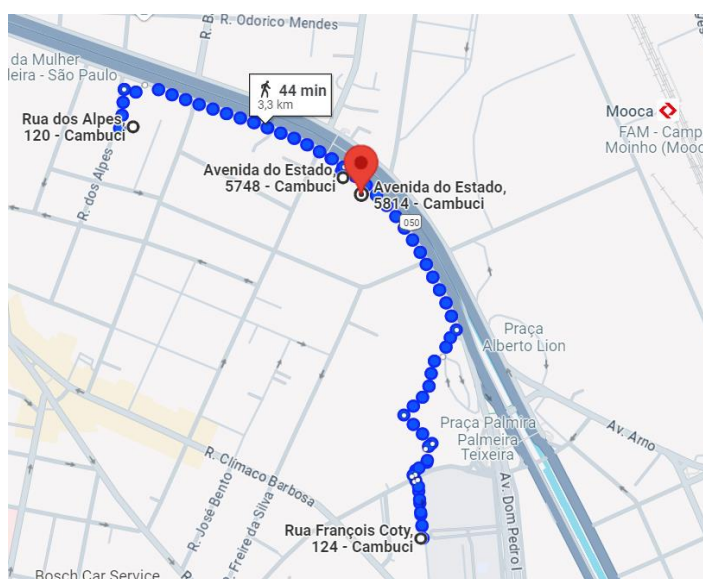


Figura 5: Distribuição das amostras coletadas e do avaliando
<https://www.google.com.br/maps/place>

6.2.3 Valor Unitário Obtido

O valor médio antes da homogeneização é: $V_u = \text{R\$ } 6869,87 / \text{m}^2$

O valor unitário homogeneizado resultou em $\text{R\$ } 6869,87 / \text{m}^2$, desvio padrão da amostra de $\text{R\$ } 429,51 / \text{m}^2$ e amplitude de 4,95%.

Intervalo de Confiança: Min. = $6699,76 \text{ R\$ } / \text{m}^2$ Max. = $7039,98 \text{ R\$ } / \text{m}^2$

6.2.4 Valor Total do Imóvel Avaliando

O valor do imóvel pela técnica de tratamento por fatores será dado pela multiplicação da área pelo valor unitário homogeneizado descrito no item anterior, portanto:

$V = 33,17m^2 \times R\$ 6869,87/m^2 = R\$ 227.900,00$ (duzentos e vinte e sete mil e novecentos reais), referente a setembro/2024.

Segundo a NBR 14653-1

- item 7.7.1.a. “O arredondamento do valor de avaliação pode ser até 1% do valor estimado...”;
- item 7.7.1.b. “indicar a faixa de variação do preço de mercado...”

Portanto tem-se a faixa de variação de R\$ 222.200,00 a R\$ 233.500,00.

Como valor de mercado do bem será considerado o valor de **R\$ 227.900,00 (duzentos e vinte e sete mil e novecentos reais)**, referente a setembro de 2024.

6.2.5 Especificação da Avaliação

De acordo com a “Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”:

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.”

De acordo com as premissas da NBR 14.653-2:2011 o trabalho atingiu o **Grau de Fundamentação II**, conforme demonstrado na Tabela a seguir.

Enquadramento do Laudo de Avaliação segundo o Grau de Fundamentação

Uso do Tratamento por Fatores (Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
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 analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	2
TOTAL DE PONTOS					9

(*) No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	II
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO				II

A tabela abaixo especifica os graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística.

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

Quanto à Precisão, pela amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, a presente avaliação se enquadra no **Grau de Precisão III**.

6.3 Diagnóstico do Mercado

Os hábitos dos consumidores têm evoluído. Com a popularização do home office, o mercado imobiliário passou a valorizar espaços maiores ou com ambientes de coworking integrados. Outro ponto que merece destaque é que a população brasileira está envelhecendo. A idade média subiu de 29 para 35 anos entre 2010 e 2022. Além disso, o Brasil tem 55 pessoas idosas para cada 100 jovens. Por isso, o grupo de pessoas com mais de 50 anos deve ser o foco do mercado imobiliário que precisa repensar seus projetos e a sua estratégia de marketing. De acordo com essa proposta, casas e apartamentos devem atender a pessoas com necessidades de mobilidade reduzida e espaços de convivência focados nas necessidades desse grupo específico de pessoas. A economia brasileira voltou a crescer em 2024. Segundo a Organização das Nações Unidas (ONU), o país deve crescer 3,3% nos próximos anos, na contramão da economia global que deve apresentar retração de 3%. Em 2024, o governo tem se mostrado preocupado com a inadimplência e o endividamento. Isso é evidenciado pelo programa Desenrola Brasil, que facilitou o pagamento de dívidas de milhares de brasileiros. Assim, diferente de épocas passadas, programas econômicos evitam o superendividamento da população pautando o crescimento do mercado imobiliário de forma responsável. Lembrando que, segundo o Serasa, o endividamento das famílias brasileiras atingiu a casa dos 80%.

Segundo a Fundação Getúlio Vargas, o déficit habitacional brasileiro é de 5,8 milhões de famílias. Isso faz com que a demanda por imóveis seja constante e que os imóveis sejam cada vez mais valorizados. Além disso, os insumos da construção civil tiveram um aumento significativo, entrando na conta dos novos empreendimentos e elevando o peso do consumidor que busca comprar unidades na planta.

É a primeira vez que fontes alternativas de crédito como fundos de investimento, Letras de Crédito Imobiliário (LCIs) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) ultrapassaram os recursos da caderneta de poupança. O mercado imobiliário verá a inclusão de renda marginal nos financiamentos de forma ainda mais relevante no próximo ano.

Outro ponto importante, é que o Brasil retomou o trabalho presencial mais rapidamente que os países da Europa e que os Estados Unidos. O mercado imobiliário deve aproveitar o bom momento para aumentar a oferta de imóveis localizados em áreas que atraíam o interesse de quem deseja viver mais próximo de onde trabalha.

Por outro lado, uma eventual instabilidade econômica pode influenciar negativamente o setor de construção. Com dúvidas sobre emprego e renda, a decisão de compra tende a ser postergada para momentos de mais equilíbrio.

<https://blog.luggo.com.br/o-que-esperar-do-mercado-imobiliario-em-2024>

7 CONCLUSÃO

De acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE-2011”, o valor de mercado é a “quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência dentro das condições de mercado vigentes”.

Assim sendo, a signatária conclui o valor de mercado de venda do apartamento 301, imóvel situado à Av. do Estado, 5814, considerando sua condição de como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo, pelo valor estimado de:

R\$ 227.900,00 (Duzentos e vinte e sete mil e novecentos reais) referente a setembro/2024.

Quanto a determinação do valor dos direitos aquisitivos que os executados detêm sobre o imóvel devido a alienação fiduciária foi questionado ao Assistente Técnico da Caixa Econômica, presente na diligência do dia 20/08/2024, como a perita deveria proceder para obter a informação do valor dos direitos aquisitivos do imóvel em pauta. Este informou que não tinha acesso a parte econômica e orientou para ir direto na agência. Esta perita foi à agência da Caixa Econômica do bairro do Pacaembú no dia 21/08/2024 e o gerente geral Sr. Leandro Soares Melo informou que apenas o Juiz pode mandar uma petição à Caixa Econômica que responderá diretamente a ele.

ENCERRAMENTO

A signatária dá por encerrado o presente Laudo de Avaliação que possui 30 (trinta) folhas, impressas em um único lado, com a última datada e assinada e Anexo I (5 folhas), Anexo II (3 folhas) e Anexo III (2 folhas).

Anexos:

Anexo I: Matrícula do Imóvel nº 208.082 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Anexo II: Fichas cadastrais dos elementos comparativos de pesquisa

Anexo III: Determinação do valor unitário – método comparativo, tratamento por fatores

São Paulo, 04 de novembro de 2024.



Eng^a Lucy Inês Olivan

CREA nº. 0600588840 - São Paulo

Membro Titular do Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia nº. 1676 – São Paulo

Mestre em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo

Enga Lucy Inês Oliven

Perícias em Engenharia E Avaliações

ANEXO I
MATRÍCULA DO IMÓVEL Nº 208.802 (fl. 126/132 dos autos)
6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCY INES OLIVAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2024 às 20:12 , sob o número WJMJ24425605845
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1061977-35.2021.8.26.0100 e código OUbQh0aQ.



Protocolo 754788 - Pag 1

fls. 29

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
208.082ficha
01

São Paulo, 17 de abril de 2013

MATR. 195.036 - A.301

IMÓVEL: O apartamento nº 301, tipo 2 - 1D, em construção, localizado no 3º pavimento-tipo do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RENNOVA CAMBUCI**", situado na Avenida do Estado, nº 5.814, no **12º SUBDISTRITO-CAMBUCI**, em zona de uso ZEIS-3/C029, categoria de uso H.I.S. (Conjunto Habitacional de Interesse Social), com a área privativa de 33,170m², a área comum não proporcional de 0,00m², a área de uso comum de 14,056m², a área total construída de 47,226m² e a fração ideal no terreno de 0,49361%. O terreno, constituído pelo lote 2 (do parcelamento do solo) onde será construído o referido empreendimento, encerra a área de 1.897,20m².

PROPRIETÁRIO: JAVAÉS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 12.808.188/0001-88, com sede na Rua dos Pinheiros, 870, 8º andar, conjunto 81A, Pinheiros, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R-11/M.172.771 feito em 12 de maio de 2011, e, parcelamento do solo registrado sob nº 15 em 1º de agosto de 2011, na referida matrícula nº 172.771, e matrícula nº 195.036 feita em 1º de agosto de 2011, ambas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 035.001.0043-0 (em área maior).

O SUBSTITUTO,

DURVAL BORGES DE CARVALHO
Substituto

AV-1 em 17 de abril de 2013

PROTOCOLO OFICIAL Nº 546.522 (TRANSPORTE DE CONDIÇÃO).

De acordo com o alvará de desmembramento de gleba nº 2011/11071-00 (publicado em 25/03/2011) e no alvará de aprovação de edificação nova nº 2011/10990-00, todos expedidos em 28 de março de 2011 pela Prefeitura do Município de São Paulo, registrados sob nº 15 na matrícula nº 172.771 e averbado sob nº 1 na matrícula nº 195.036 deste Registro de Imóveis, verifica-se que: a) a vegetação de porte arbóreo, demarcada em planta, deverá ser preservada conforme determinação do DEPAVE/SVMA, nos termos da Lei nº 10.365/87, Decreto nº 26.535/88, eventual substituição de exemplares arbóreos deverá ser previamente submetida a autorização do órgão municipal competente; b) a emissão do alvará de execução de edificação nova fica

continua no verso

GTP - Mod. 1

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registadores

documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO FULCO JUNIOR e Tabelião de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2021 às 12:40, sob o número 106197735 2021 8260100. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1061977-35.2021.8.26.0100 e código OUBQh0aQ.

Protocolo 754788 - Pag 2

matrícula
208.082

ficha
01
verso

condicionada a emissão por SVMA/DECONT de parecer técnico favorável, elaborado após a análise de avaliação ambiental complementar e de plano de intervenção; c) a emissão do alvará de execução de edificação nova fica condicionada a emissão por SVMA/DECONT de parecer técnico favorável, elaborado após análise de avaliação ambiental complementar e de plano de intervenção; d) por ocasião do alvará de execução apresentar convênio entre o proprietário e a Caixa Econômica Federal ou HABI/SEHAB para implantação das H.I.S. nos termos do Decreto 44.667/04; e) as unidades habitacionais objeto do alvará deverão ser comercializadas para famílias com renda igual ou inferior a 16 salários mínimos, em atendimento ao disposto no artigo 146, inciso XIV da Lei nº 13.430/2002 (Plano Diretor Estratégico).

Maria Fernanda de M. S. Marcondes
Escrivente Autorizada

R-2 em 17 de abril de 2013

PROTOCOLO OFICIAL Nº 546.522 (VENDA E COMPRA).

Pelo instrumento particular datado de 13 de março de 2013, com caráter de escritura pública, na forma das Leis 4.380/1964 e 5.049/1966, da Lei nº 11.977/2009 (Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV), a proprietária, **JAVAÊS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 12.808.188/0001-88, com sede na Rua dos Pinheiros, 870, 8º andar, conjunto 81 A, Pinheiros, na cidade de São Paulo, SP, representada por Janio Rodrigues Pereira, CPF nº 214.601.671-04, transmitiu por **VENDA** feita a **GILVANILDO DE SOUSA SILVA**, brasileiro, governanta, camarei, port. hotel, RG nº 26.520.578-5-SSP-SP, CPF nº 173.219.848-93, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua São João Batista, 127, apto 74, Cambuci, na cidade de São Paulo, SP; e, **MARIA DE FATIMA AMORIM**, brasileira, RG nº 36.090.488-9-SSP-SP, CPF nº 293.052.618-17, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua São João Batista, 127, apto 74, Liberdade, na cidade de São Paulo, SP, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, sendo a construção custeada pelos adquirentes, pelo preço de **R\$ 17.905,74**, referente ao valor da fração ideal do terreno e de R\$145.000,00 o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada, dos quais, R\$13.185,64 foram pagos com recursos da conta vinculada do FGTS.

Maria Fernanda de M. S. Marcondes
Escrivente Autorizada

continua na ficha 02

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 79e81327-e548-4b13-b39c-99e86fca10f0

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO FULCO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2021 às 12:40, sob o número 106197735202182X. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 106197735202182X e código gBoatOX.

Protocolo 754788 - Pag 3

fls. 31

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
208.082

ficha
02

SÃO PAULO
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO
São Paulo, 17 de abril de 2013

R-3 em 17 de abril de 2013

PROTOCOLO OFICIAL Nº 546.522 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA).

Pelo instrumento particular datado de 13 de março de 2013, com caráter de escritura pública, na forma das Leis 4.380/1964 e 5.049/1966, da Lei nº 11.977/2009 (Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV), **GILVANILDO DE SOUSA SILVA e MARIA DE FATIMA AMORIM**, solteiros, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília, DF. Origem dos Recursos: FGTS. Norma regulamentadora: HH.178.1 - 18/01/2013. Valor da Operação: R\$108.295,34. Valor do Desconto: R\$15.806,00. Valor da Dívida: R\$92.489,34. Valor da Garantia: R\$145.000,00. Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante Novo. Prazo em meses: de construção: 19, de amortização: 360, de renegociação: 0. Taxa anual de juros (%): nominal: 4,5000, efetiva: 4,5941. Vencimento do Encargo Mensal: de acordo com o disposto na cláusula sétima do instrumento. Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com a cláusula décima segunda do instrumento. Encargos Financeiros no período de construção/carência: de acordo com o disposto na cláusula sétima do instrumento. Encargos no período de amortização: prestação (a+j): R\$603,74, taxa de administração: R\$0,00, FGAB: R\$12,91, total: R\$616,65. Pagável na forma, e com as demais cláusulas e condições constantes do referido instrumento.

Maria Fernanda de M. S. Marcondes
Escrevente Autorizada

* * * * *

AV-4/M.208.082 em 03 de fevereiro de 2014

PROTOCOLO OFICIAL Nº 567.225 (TRANSFORMAÇÃO FICHA).

Tendo sido averbada a construção do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO RENNOVA CAMBUCI"** e instituído o referido condomínio, averbação nº 5 e registro nº 6 da matrícula nº 195.036 deste Registro de Imóveis, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 208.082, referindo-se ao apartamento nº 301, já concluído, lançado em área maior pelo contribuinte nº 035.001.0049-1.

Maria Fernanda de Mesquita Sottano Marcondes
Escrevente Autorizada

* * * * *

R-5/M.208.082 em 03 de fevereiro de 2014

PROTOCOLO OFICIAL Nº 567.225 (COMPLEMENTO REGISTRO).

Pelo instrumento particular de instituição e especificação de condomínio datado continua no verso

GTP - Mod. 1

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registadores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO FULCO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/06/2021 às 12:40, sob o número 10619773520218260100. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10619773520218260100 e código gaoatOX.

Protocolo 754788 - Pag 4

matrícula

208.082

ficha

02

verso

de 10 de janeiro de 2014, é feito este registro em complemento ao registro aquisitivo da fração ideal do terreno sob nº 2 desta matrícula (2ª etapa - item 3 das notas explicativas da Tabela II aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002), no qual a incorporadora, ora instituidora, **JAVAÉS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 12.808.188/0001-88, com sede na Rua dos Pinheiros, nº 870, 8º andar, conjunto 81 A, Pinheiros, na cidade de São Paulo, SP, transmitiu por venda feita a **GILVANILDO DE SOUSA SILVA**, brasileira, governanta, RG nº 26.520.578-5-SSP-SP, CPF nº 173.219.848-93, solteira, emancipada, residente e domiciliada na Rua São João Batista, 127, ap. 74, Cambuci, na cidade de São Paulo, SP; e **MARIA DE FATIMA AMORIM**, brasileira, RG nº 36.090.488-9-SSP-SP, CPF nº 293.052.618-17, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua São João Batista, 127, ap. 74, Liberdade, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de R\$145.000,00 (excluindo-se o valor da fração ideal de terreno), o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissolúvelmente à fração ideal de terreno adquirida conforme registro retrocitado. A referida unidade autônoma está alienada fiduciariamente a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília, DF, conforme registro nº 3 desta matrícula.



Maria Fernanda de Mesquita Sottano Marcondes
Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

fls. 32

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.org.br

Registadores

documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO FULCO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2021 às 12:40, sob o número 10619773520218250100. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10619773520218250100 e código 9a0atzOX.

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash 79681327-4548-4b13-b39c-99e86fca10f0

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 79d81327-e548-4b13-b39c-99e85ca1010

fls. 33



6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

Protocolo 754788 - Pag 5



* 7 5 4 7 8 8 *

Pedido nº 754788

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data.

CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, terça-feira, 8 de junho de 2021.

Gabriel Vinicius Tavares da Silva - Escrevente Autorizado. (assinatura digital)

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XIV, item 15, letra c, e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

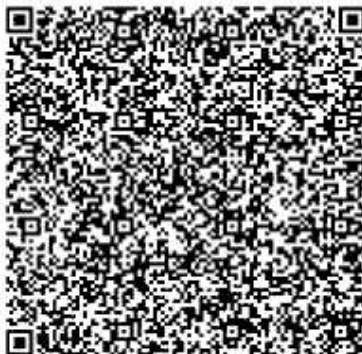
Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb.	ISS	Total
R\$ 34,73	R\$ 9,87	R\$ 6,76	R\$ 1,83	R\$ 2,38	R\$ 1,67	R\$ 0,71	R\$ 57,95

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCI**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

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

Selo Digital: 1429353C3000000056755821D



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO FULCO JUNIOR e Tábua de Juntas do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2021 às 12:40, sob o número 106197735/2021/8260100. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1061977-35/2021/8260100 e código 0U8Qh0aQ.

Enga Lucy Inês Olivan

Perícias em Engenharia E Avaliações

ANEXO II
FICHAS CADASTRAIS DO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS
PESQUISA

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Endereço / Fonte de informação
1	 Endereço: Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 7º andar Fonte: Klabin Imóveis - 5575-6988 / 97449-1566 - Sra Marli Preço (R\$) = 287.000,00 Área útil (m²) = 33,17 Dormitórios = 1 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 1
2	 Endereço: Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 6º andar Fonte: Baru Imóveis - 3663-1021 / 98100-6180 - Sra Ana Moraes Preço (R\$) = 270.000,00 Área útil (m²) = 33,17 Dormitórios = 1 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 1
3	 Endereço: Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 10º andar Fonte: Castan Imóveis - 2694-0655 / 96482-6464 - Sra Michele Preço (R\$) = 266.000,00 Área útil (m²) = 33,17 Dormitórios = 1 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 1
4	 Endereço: Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 3º andar Fonte: Isabela Imóveis - 5584-0004 / 96482-6464 - Sra Verônica Preço (R\$) = 250.000,00 Área útil (m²) = 33,17 Dormitórios = 1 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 1
5	 Endereço: Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 7º andar Fonte: Quality Imóveis - 2338-9648 / 95156-2466 - Sra Elaine Preço (R\$) = 240.000,00 Área útil (m²) = 33,17 Dormitórios = 1 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 1

6		Endereço: Avenida do Estado, 5748 - Inova Cambuci - 10º andar Fonte: Shisan Imóveis - 3522-3308 / 99400-6076 - Sr Narriman Preço (R\$) = 270.000,00 Área útil (m²) = 33,00 Dormitórios = 1 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 1
7		Endereço: Avenida do Estado, 5748 - Inova Cambuci - 12º andar Fonte: B e g Imóveis - 2592-9010 / 94025-0500 - Sr Johnatahn Preço (R\$) = 288.000,00 Área útil (m²) = 33,00 Dormitórios = 1 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 1
8		Endereço: Avenida do Estado, 5748 - Inova Cambuci - 5º andar Fonte: Vani Casa Imóveis - 2215-1161 / 95280-1492 - Sra Vania Preço (R\$) = 260.000,00 Área útil (m²) = 35,00 Dormitórios = 1 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 1
9		Endereço: Avenida do Estado, 5748 - Inova Cambuci - 18º andar Fonte: Neves Barbosa Imóveis - 3341-5856 / 97173-2875 - Sr Arlindo Preço (R\$) = 249.000,00 Área útil (m²) = 33,00 Dormitórios = 1 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 1
10		Endereço: Rua François Coty, 124 - Viva Benx Cambuci -5º andar Fonte: Millare Consultoria Imobiliária - 4808-6679 / 96957-5563 - Sr Thi Preço (R\$) = 280.000,00 Área útil (m²) = 34,00 Dormitórios = 2 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 98

11		Endereço: Rua François Coty, 124 - Viva Benx Cambuci -9º andar Fonte: Millare Consultoria Imobiliária - 4808-6679 / 96957-5563 - Sr Thi Preço (R\$) = 310.000,00 Área útil (m²) = 34,00 Dormitórios = 2 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 98
12		Endereço: Rua dos Alpes , 120 - Yellow Nova Aclimação 13º andar Fonte: Kim Imóveis - 5585-7845 / 99199-9506 - Sr Sidnei Preço (R\$) = 434.000,00 Área útil (m²) = 50,00 Dormitórios = 2 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZM Setor / Quadra: 4 / 50

Enga Lucy Inês Olivan

Perícias em Engenharia E Avaliações

ANEXO III
DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO – MÉTODO COMPARATIVO:
Utilizando fatores

LAUDO DE AVALIAÇÃO Ap Cambuci

09/09/24

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço	Área útil (m²)	Vagas	índice padrão	idade	conservação	índice local
	33,17	0	5,075	10	c	1921,00
	vida útil	% da vida	tabela	k	residual	coef. deprec.
	60	17	12,25	0,8775	20	0,9020

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Endereço	Fonte de informação
1	Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 7º andar	Klabin Imóveis - 5575-6988 / 97449-1566 - Sra Marli
2	Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 6º andar	Baru Imóveis - 3663-1021 / 98100-6180 - Sra Ana Moraes
3	Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 10º andar	Castan Imóveis - 2694-0655 / 96482-6464 - Sra Michele
4	Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 3º andar	Isabela Imóveis - 5584-0004 / 96482-6464 - Sra Verônica
5	Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 7º andar	Quality Imóveis - 2338-9648 / 95156-2466 - Sra Elaine
6	Avenida do Estado, 5748 - Inova Cambuci - 10º andar	Shisan Imóveis - 3522-3308 / 99400-6076 - Sr Narriman
7	Avenida do Estado, 5748 - Inova Cambuci - 12º andar	B e g Imóveis - 2592-9010 / 94025-0500 - Sr Johnatahn
8	Avenida do Estado, 5748 - Inova Cambuci - 5º andar	Vani Casa Imóveis - 2215-1161 / 95280-1492 - Sra Vania
9	Avenida do Estado, 5748 - Inova Cambuci - 18º andar	Neves Barbosa Imóveis - 3341-5856 / 97173-2875 - Sr Arlindo
10	Rua François Coty, 124 - Viva Benx Cambuci -5º andar	Millare Consultoria Imobiliária - 4808-6679 / 96957-5563 - Sr Thiago
11	Rua François Coty, 124 - Viva Benx Cambuci -9º andar	Millare Consultoria Imobiliária - 4808-6679 / 96957-5563 - Sr Thiago
12	Rua dos Alpes , 120 - Yellow Nova Aclimação 13º andar	Kim Imóveis - 5585-7845 / 99199-9506 - Sr Sidnei
13		
14		
15		

DADOS, ÍNDICES E COEFICIENTES DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Preço (R\$)	Área útil (m²)	Vagas	Dormitórios	índice padrão	idade	índice local	natureza
1	287.000,00	33,17	0	1	5,075	10	1921,00	Oferta
2	270.000,00	33,17	0	1	5,075	10	1921,00	Oferta
3	266.000,00	33,17	0	1	5,075	10	1921,00	Oferta
4	250.000,00	33,17	0	1	5,075	10	1921,00	Oferta
5	240.000,00	33,17	0	1	5,075	10	1921,00	Oferta
6	270.000,00	33,00	0	1	5,075	12	1921,00	Oferta
7	288.000,00	33,00	0	1	5,075	12	1921,00	Oferta
8	260.000,00	35,00	0	1	5,075	12	1921,00	Oferta
9	249.000,00	33,00	0	1	5,075	12	1921,00	Oferta
10	280.000,00	34,00	0	2	5,075	7	2107,00	Oferta
11	310.000,00	34,00	0	2	5,075	7	2107,00	Oferta
12	434.000,00	50,00	0	2	5,075	10	1949,00	Oferta
13								
14								
15								

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO

N	vida útil	idade	% da vida	conservação	tabela	k	residual	coef. deprec.
1	60	10	17	b	9,96	0,9005	20	0,9204
2	60	10	17	c	12,25	0,8775	20	0,9020
3	60	10	17	c	12,25	0,8775	20	0,9020
4	60	10	17	d	17,20	0,8280	20	0,8624
5	60	10	17	c	12,25	0,8775	20	0,9020
6	60	12	20	b	12,00	0,8800	20	0,9040
7	60	12	20	b	12,00	0,8800	20	0,9040
8	60	12	20	c	14,20	0,8580	20	0,8864
9	60	12	20	d	19,10	0,8090	20	0,8472
10	60	7	12	d	14,03	0,8597	20	0,8878
11	60	7	12	b	6,75	0,9325	20	0,9460
12	60	10	17	b	9,96	0,9005	20	0,9204
13								
14								
15								

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Unit. (R\$/m²)	fator oferta	fator padrão	fator deprec.	fator local	fator vaga	fator área	fator andar
1	8.652,40	0,9	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	0,96
2	8.139,89	0,9	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97
3	8.019,29	0,9	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94
4	7.536,93	0,9	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
5	7.235,45	0,9	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96
6	8.181,82	0,9	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94
7	8.727,27	0,9	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92
8	7.428,57	0,9	1,00	1,02	1,00	1,00	1,01	0,98
9	7.545,45	0,9	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	0,87
10	8.235,29	0,9	1,00	1,02	0,91	1,00	1,01	0,98
11	9.117,65	0,9	1,00	0,95	0,91	1,00	1,01	0,94
12	8.680,00	0,9	1,00	0,98	0,99	1,00	1,11	0,92
13								
14								
15								
16								

MÉDIA E SANEAMENTO DA AMOSTRA (30% ao redor da média)

N	Unit. (R\$/m²)	saneamento 1	saneamento 2	saneamento 3
1	7.288,05	7.288,05	7.288,05	7.288,05
2	7.093,33	7.093,33	7.093,33	7.093,33
3	6.702,36	6.702,36	6.702,36	6.702,36
4	7.129,32	7.129,32	7.129,32	7.129,32
5	6.238,87	6.238,87	6.238,87	6.238,87
6	6.809,59	6.809,59	6.809,59	6.809,59
7	7.116,42	7.116,42	7.116,42	7.116,42
8	6.774,00	6.774,00	6.774,00	6.774,00
9	6.301,92	6.301,92	6.301,92	6.301,92
10	6.709,54	6.709,54	6.709,54	6.709,54
11	6.526,90	6.526,90	6.526,90	6.526,90
12	7.748,16	7.748,16	7.748,16	7.748,16
13				
14				
15				
16				
17				
M =	6.869,87	6.869,87	6.869,87	6.869,87

Determinação do grau de precisão	
Média saneada (R\$/m²)	6.869,87
Desvio padrão	429,51
T Student	1,372
Limite Inferior	6.699,76
Limite Superior	7.039,98
Amplitude	4,95%
GRAU DE PRECISÃO	3

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Área útil (m²)	Unit. (R\$/m²)	Valor (R\$)
33,17	6.869,87	227.900,00

Valor mínimo	Valor máximo	Adotado (R\$)
222.200,00	233.500,00	227.900,00

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL -SP
Dra Adriana Cardoso dos Reis

Processo: nº.1061977.35.2021.8.26.0100 -

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Condomínio em edifício

Exequente: Condomínio Rennova Cambuci

Executado: Givanildo de Souza Silva e outro

LUCY INÊS OLIVAN, infra-assinada, Engenheira Civil, inscrita no CREA sob n.00600588840 - São Paulo e IBAPE/SP sob nº 1676, perita judicial nomeada nos Autos da Ação em que a exequente é Condomínio Rennova Cambuci e o executado é Givanildo de Souza Silva e outro, que se processa perante este Juízo e Cartório do 37ª Vara Cível tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários para a produção de prova pericial técnica de engenharia, vem, mui respeitosamente, apresentar a V. Exª. as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Revisão 2 - Inclusão do valor de direito aquisitivo

SETEMBRO DE 2024

RV 1 novembro de 2024 - correção digitação

RV 2 maio de 2025 - valor de direito aquisitivo

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

1-	RESUMO DO VALOR	3
2	PRELIMINARES	4
3	HISTÓRICO	4
3.1	DA PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL DE AVALIAÇÃO	4
3.2	DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	4
4	OBJETIVO E FINALIDADE	5
5	VISTORIA	6
5.1	LOCALIZAÇÃO	7
5.2	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	8
5.4	CLASSIFICAÇÃO CONSTRUTIVA	22
5.5	ÁREA CONSTRUÍDA	22
5.6	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	22
6	AVALIAÇÃO	22
6.1	METODOLOGIA	22
6.2	TRATAMENTO POR FATORES	24
6.2.1	<i>Critérios Adotados</i>	24
6.2.2	<i>Distribuição das amostras</i>	25
6.2.3	<i>Valor Unitário Obtido</i>	25
6.2.4	<i>Valor Total do Imóvel Avaliando</i>	25
6.2.5	<i>Especificação da Avaliação</i>	26
6.3	DIAGNÓSTICO DO MERCADO	28
7	VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	29
8	VALOR DA DÍVIDA PENDENTE	29
9	VALOR DOS DIREITOS AQUISITIVOS	30
	ENCERRAMENTO	33
	ANEXO I MATRÍCULA DO IMÓVEL Nº 208.802 (FL. 126/132 DOS AUTOS) 6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	1
	ANEXO II FICHAS CADASTRAIS DO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS PESQUISA	1
	ANEXO III DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO – MÉTODO COMPARATIVO: UTILIZANDO FATORES	

1- RESUMO DO VALOR

Este **Laudo de Avaliação** apresenta o valor de venda de mercado determinado através do Método Comparativo Direto com o emprego do Tratamento por Fatores, com grau de Fundamentação II e grau de Precisão III, de acordo com a norma NBR 14.653-2:2011, do imóvel à Av. do Estado, 5814, apartamento 301, Condomínio Renova Cambuci, Cambuci, município de São Paulo, SP, sob matrícula nº 208.082 do 6º. Registro de Imóveis de São Paulo. Apresenta ainda, o cálculo dos direitos aquisitivos do executado sobre o referido bem, a partir da comparação entre o bem de mercado do imóvel e o valor da dívida pendente junto ao banco da Caixa Econômica Federal.

Este imóvel tem registro na matrícula nº 208.082 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (Anexo I deste Laudo, fl. 126/132 dos autos).

Vistoria: Cabe consignar que a vistoria do imóvel foi realizada pela signatária na data de **20/08/24 às 10:00h**, convocação feita na petição de 21/07/2024, constante da folha 341 dos autos.

Valor de mercado para venda: Concluiu-se que o valor de mercado de venda do imóvel acima descrito, referente a setembro de 2024 é de:

Apartamento 301: R\$ 227.900,00 (Duzentos e vinte e sete mil e novecentos reais) referente a setembro/2024 e R\$ 238.042,00 referente a maio de 2025.

Valor da dívida pendente: O valor da dívida total conforme documentos das fls. 462/489 dos autos, é de R\$ 102.440,18, referente a fevereiro de 2025 e R\$ 104.812,09 referente a maio/2025.

Valor dos direitos aquisitivos do executado sobre o imóvel, em maio/2025, é de R\$ 133.230,46, referente a maio de 2025.

2 PRELIMINARES

Este Laudo de Avaliação apresenta o estudo e diligência que se fizeram necessários para a determinação do valor de mercado de venda do imóvel calculado pelo Método Comparativo Direto com o emprego do Tratamento por Fatores.

O valor da dívida total com a Caixa Econômica Federal foi obtido através de solicitação na fl. 459 dos autos: "... oficie-se à Caixa Econômica Federal, para que informe a quitação ou a existência de saldo devedor, e seu valor, do contrato de alienação fiduciária relativo ao imóvel objeto da matrícula nº 208.082 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, celebrado com os executados acima qualificados... ". A resposta consta das fls. 462/489 com os valores solicitados.

3 HISTÓRICO

3.1 Da Produção de Prova Pericial de Avaliação

Na fl. 334 dos autos esta signatária é nomeada perita judicial em 12/07/2024 para avaliar o imóvel.

- **apartamento 301**, sito à Av. do Estado n. 5814, Condomínio Renova Cambuci, município de São Paulo, SP;

Aceita a incumbência e requer autorização para vistoriar o imóvel (fl. 341 dos autos) em 20/08/2024, a fim de avaliá-lo e constatar suas condições de uso e conservação atuais, solicitando que os advogados das partes fossem notificados da diligência programada, bem como o morador.

A vistoria ao imóvel foi realizada pela signatária em 20/08/2024 às 10:00h, conforme marcado antecipadamente, com a presença, do Assistente Técnico da Caixa Econômica Federal Eng. José Carlos Gasparim (fone 99986-1114), do síndico SR. Clayton Novaes Silva e do zelador Sr. Douglas Feitosa dos Santos.

3.2 Da Documentação do Imóvel

Na matrícula nº208.082 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo consta:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
208.082ficha
016^o OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO
São Paulo, 17 de abril de 2013**MATR. 195.036 - A.301**

IMÓVEL: O apartamento nº 301, tipo 2 - 1D, em construção, localizado no 3º pavimento-tipo do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RENNOVA CAMBUCI**", situado na Avenida do Estado, nº 5.814, no **12º SUBDISTRITO-CAMBUCI**, em zona de uso ZEIS-3/C029, categoria de uso H.I.S. (Conjunto Habitacional de Interesse Social), com a área privativa de 33,170m², a área comum não proporcional de 0,00m², a área de uso comum de 14,056m², a área total construída de 47,226m² e a fração ideal no terreno de 0,49361%. O terreno, constituído pelo lote 2 (do parcelamento do solo) onde será construído o referido empreendimento, encerra a área de 1.897,20m².

4 OBJETIVO E FINALIDADE

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do apartamento 301 da Av. do Estado, n. 5814, bairro do Cambuci, São Paulo, SP. Além disso foi solicitado o valor dos direitos aquisitivos que os executados detêm sobre o imóvel.

Especificou-se a busca do Grau de Fundamentação II e do Grau de Precisão III.

O presente Laudo não tem por escopo a análise dominial, a investigação ou confirmação da titularidade do imóvel ou de eventuais ônus e gravames, bem como a realização de medições físicas in loco para a obtenção ou para a conferência de suas dimensões.

Restrições especiais ao uso, tais como decorrentes de envoltórias de tombamento, eventuais passivos ambientais e eventuais contaminações do solo também não foram consideradas.

Cabe consignar que, para efeito desta avaliação, o imóvel foi considerado livre e desembaraçado de ônus, encargos ou gravames, de qualquer natureza.

Foram analisados e utilizados pela signatária os seguintes documentos:

Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011;

Normas Técnicas da ABNT NBR 14653-1 – “Avaliação de Bens – parte 1- Procedimentos gerais e ABNT NBR 14653-2 “Avaliação de Bens – parte 2: Imóveis Urbanos”.

5 VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada pela signatária no dia 20/08/2024, acompanhada pelo Assistente Técnico da Caixa Econômica Federal Eng. José Carlos Gasparim, do síndico SR. Clayton Novaes Silva e do zelador Sr. Douglas Feitosa dos Santos.

O Requerido não abriu a porta do imóvel, não sendo possível a realização da vistoria interna. Na ocasião não compareceram os assistentes técnicos das partes, apenas da Caixa Econômica Federal.

A norma NBR 14653-1 Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais em seu item 7.3- "Vistoria do bem avaliando" e subitem 7.3.1, permite fazer a avaliação por situação paradigma explicitada no laudo.

E a NBR 14653-2 Avaliação de bens - Parte 2 - Imóveis urbanos e item 7.3.5.2- "Impossibilidade de vistoria", especifica que quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação."

No presente caso, com base na Norma Brasileira NBR 14653 - partes 1 e 2, realizou-se a vistoria no apartamento 105 (apartamento tipo – paradigma) deste edifício.

As fotos 01 a 33 mostram a vistoria realizada no dia 20/08/2024 durante a diligência.

5.1 Localização

O imóvel avaliando está localizado na Av. do Estado, 5.814, conforme planta de localização que consta da Figura 1 e das vistas aéreas da Figura 2 e fachadas da Figura 4.



Figura 1: Planta de Localização do imóvel avaliando

<https://www.google.com.br/maps/place>



Figura 2: Vista aérea do local do edifício

<https://www.google.com.br/maps/place>



Figuras 3 e 4: Fachada do edifício
<https://www.google.com.br/maps/place>

De acordo com a planta Genérica de Valores do Município, o imóvel pertence ao Setor Fiscal 035, Quadra 001, zoneamento ZEIS-3, Índice Fiscal: 1921,00 / 2024.

5.2 Características da Região

Cambuci é um bairro situado na região central do município de São Paulo pertencente ao distrito do Cambuci. Conhecido desde o século XVI, é um dos bairros mais antigos do município. Está localizado a sudeste do marco zero da Praça da Sé. Tem como vizinhos o bairro da Mooca a leste e norte, Vila Mariana e Ipiranga ao sul, Aclimação e Liberdade a oeste.

Em contrapartida a toda destruição, Cambuci teve Alfredo Volpi como morador fiel a região, ele representou em sua arte também nos distritos do Brás e Ipiranga.

Apesar de já existir ocupação do local desde os primórdios do município, o bairro surgiu oficialmente apenas em 1906. Na época, era apenas passagem para o centro, sendo ocupado majoritariamente por fazendas e plantações. Com a oficialização, as ruas foram criadas e os terrenos foram loteados.

Nas décadas seguintes, acompanhando a industrialização do país, toda a região, incluindo os bairros vizinhos, Ipiranga e Mooca, serviu à instalação de diversas fábricas, o que atraiu grande massa de trabalhadores imigrantes, especialmente italianos e sírios-libaneses, a viver no bairro, delineando características do bairro preservadas até hoje, como velhos galpões fabris e sobradinhos operários.

A partir da década de 1970, as fábricas começaram a abandonar o bairro, seguindo a tendência de se mudar para locais mais afastados na Região Metropolitana de São Paulo e no Interior de São Paulo. O bairro, aos poucos, mudou seu aspecto fabril para se tornar um bairro de serviços, passando a concentrar grande variedade de comércios no eixo do Largo do Cambuci e Avenida Lins de Vasconcelos.

Os terrenos abandonados deixados pelas antigas fábricas atraíram os moradores sem-teto, e em contrapartida, há espaços de intervenções artísticas, como o grafite. Um dos maiores exemplos são as obras d'Os Gêmeos, principais expoentes do grafite paulistano atual e originários deste bairro.

Mobilidade

As estações de metrô mais próximas e que servem o bairro são a Estação Pedro II, que integra a Linha 3 do Metrô de São Paulo (Vermelha), Estação Japão Liberdade e Estação São Joaquim, ambas pertencem a Linha 1 do Metrô de São Paulo (Azul). Também contará com a futura estação Lins de Vasconcelos, da Linha 16 do Metrô de São Paulo (Violeta), ou extensão da Futura Linha 6 Laranja do Metrô até o largo do Cambuci

O Cambuci também é atendido pela linha de BRT Expresso Tiradentes, com as estações Ana Nerie Alberto Lion, que estão dentro do bairro. Estas possuem integração com as linhas 2 e 3 do Metrô de São Paulo, além de diversas linhas de ônibus para outras regiões da capital.

Comércio, lazer e serviços

Com várias opções de lojas, alimentação e lazer, as unidades de comércios/serviços do bairro se concentram no eixo do Largo do Cambuci, que passou por uma revitalização no ano de 2022.

Em 2022, foi anunciada a construção de um shopping center com rooftop. Com investimento de 300 milhões do grupo Partage, o empreendimento localizado na Avenida do Estado deve contar com 250 lojas.

Fonte: [https://pt.wikipedia.org/wiki/Cambuci_\(bairro_de_S%C3%A3o_Paulo\)](https://pt.wikipedia.org/wiki/Cambuci_(bairro_de_S%C3%A3o_Paulo))

O imóvel pertence a Zeis-3:

O Projeto de Lei do Plano Diretor Estratégico (PDE) consolida as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) como instrumento de planejamento urbano e habitacional no município.

Zeis 3 –Contemplam também imóveis vazios ou subutilizados.

Atualmente, articuladas ao contexto macroeconômico de crise da economia brasileira e a posterior reorganização das estratégias produtivas dos agentes do setor imobiliário, as ZEIS têm possibilitado a construção de megaempreendimentos populares na maior metrópole do país. Associados a instrumentos e estratégias financeiras sofisticadas, tais empreendimentos têm sido apresentados como grandes bairros planejados que implicam em transformações radicais no espaço urbano, e nos levam a questionar se estes estariam se aproximando da lógica de Grandes Projetos Urbanos, embora ainda admitam o uso habitacional como mote principal e sejam totalmente concebidos por agentes privados, sem qualquer regulamentação dos processos para tal.

<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br> e <https://anpur.org.br/wp-content/uploads/2023/05/st05-65.pdf>

5.3 Características do Imóvel Avaliando

Condomínio de apartamentos foi construído em 2014. O condomínio é essencialmente e composto por uma torre única. Composto por 18 andares com 203 apartamentos no total, do 13º. Andar ao 18º. Andar com 10 apartamentos por andar e do 1º. Andar ao 14º. Andar com 12 apartamentos por andar.

Não tem subsolos e nem vagas de garagem para os apartamentos. Existem algumas vagas rotativas no térreo para carga e descarga e para deficientes.

Possui 03 elevadores, sendo dois elevadores sociais e um de serviço.

O Térreo possui sala de jogos, academia, brinquedoteca, salão de festas com cozinha e 2 banheiros. Na área externa do térreo tem playground, churrasqueira coberta com forno de pizza, quadra poliesportiva e bicicletário.

Os apartamentos tipo possuem: sala, 1 quarto, 1 banheiro, cozinha e lavanderia. Foi vistoriado o apartamento 105 tipo.

Acabamentos:

Sala	Piso: cerâmica / Rodapé: cerâmica / Paredes: alvenaria revestida e pintada / Teto: laje revestida e pintada / Janela: alumínio com vidro/ Porta: madeira
Cozinha	Piso: cerâmica / Paredes: azulejo na parede da pia e do tanque/ Teto: laje pintada / Porta: madeira / pia inox
Área de serviço	Piso: cerâmica / Paredes: azulejo até o teto / Teto: laje revestida e pintada / Janela: alumínio com vidro / Porta: madeira / armário superior: fórmica
Banheiro	Piso: Cerâmica / Paredes: azulejos até o teto/ Teto: gesso pintado / Porta: madeira / peças em cerâmica branca
Quarto	Piso: cerâmica/ Paredes: alvenaria revestida e pintada / Teto: laje revestida e pintada / Porta: madeira / Janela: alumínio com vidro

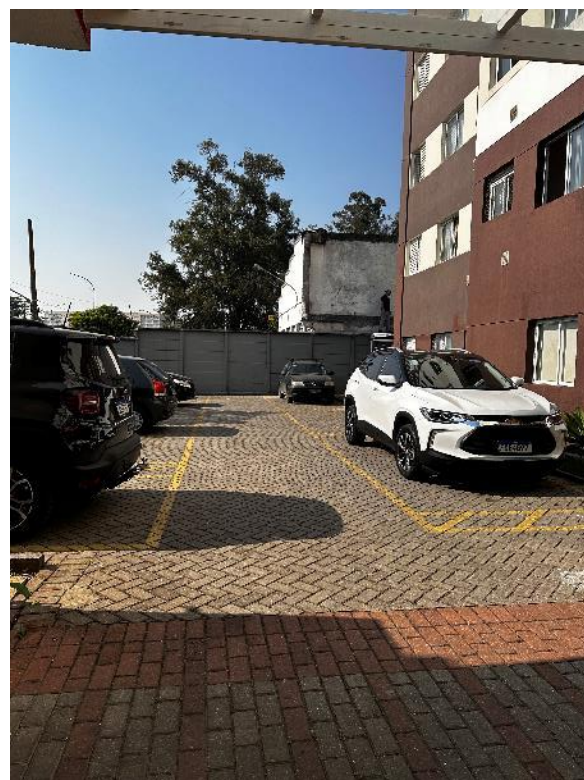
As fotos 1 a 33 mostram os detalhes do imóvel.



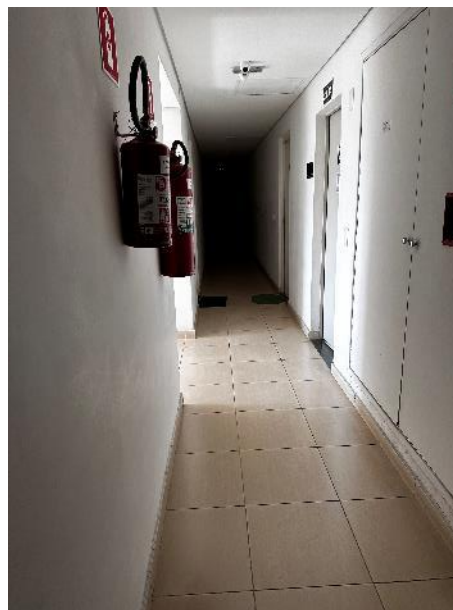
Foto 1: Vista geral – Identificação do condomínio



Fotos 2 e 3: Vistas da Fachada



Fotos 4 e 5: vista geral do condomínio e do estacionamento para carga e descarga no pavimento térreo



Fotos 6 e 7: Vista do hall de distribuição dos apartamentos



Fotos 8 e 9: Identificação do apartamento 301 (avaliando) e 105 (tipo vistoriado)
Porta de entrada



Foto 10 :Sala, cozinha e lavanderia acopladas



Foto 11: Vista da sala e porta de entrada (face interna)

**Fotos 12 e 13: Quarto****Fotos 14 e 15: Cozinha e Lavanderia**

**Fotos 16 e 17: Cozinha: detalhe da pia****Fotos 18 e 19: Banheiro**

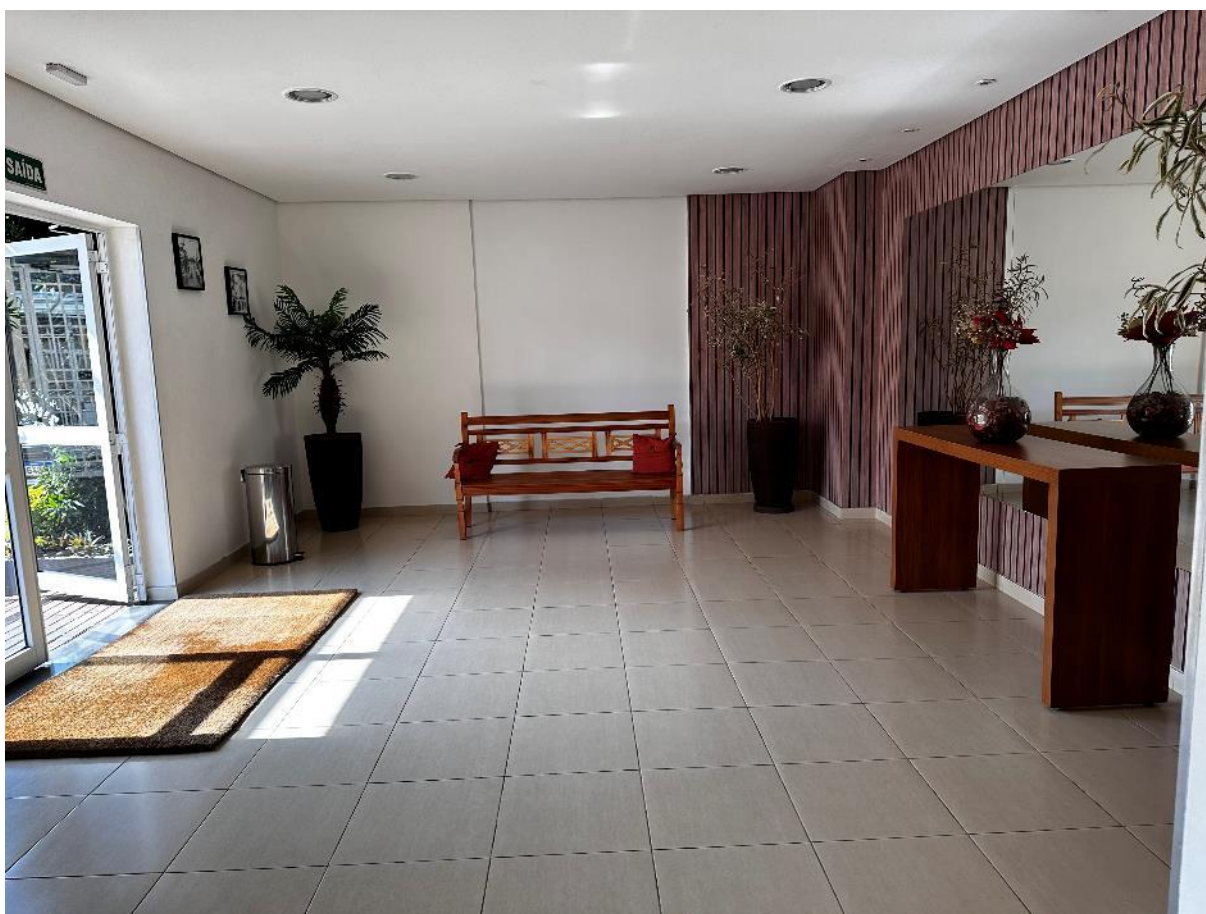


Foto 20: Hall de entrada: pavimento térreo



Foto 21 e 22: Sala de Jogos: pavimento térreo

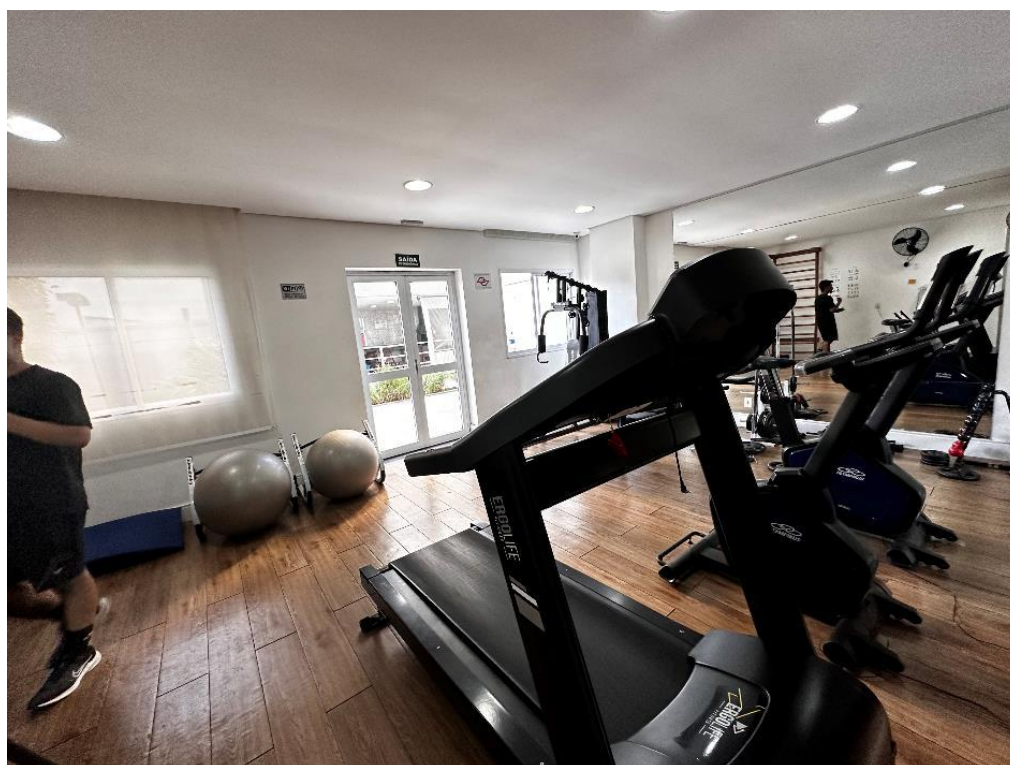


Foto 23: Academia Pavimento térreo



Foto 24: Brinquedoteca

**Fotos 25 e 26:** Salão de Festa**Fotos 27 e 28:** Banheiros e Cozinha: pavimento térreo

**Fotos 29 e 30:** Playground**Foto 31:** Churrasqueira coberta com forno de pizza



Foto 32: Quadra Poliesportiva



Foto 33: Bicicletário em construção

5.4 Classificação construtiva

De acordo com as características construtivas, arquitetônicas e de acabamentos, o padrão construtivo é compatível com o tipo “apartamento padrão médio com elevador”, item 1.1.3. do estudo “Índices – Unidades Padronizadas” – 2019”, estudo elaborado e publicado pelo IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

5.5 Área Construída

Nos cálculos para apuração do valor de venda de mercado do imóvel foi considerada a área útil de 33,17 m², segundo a matrícula nº 208.082 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

5.6 Estado de Conservação

Não foi feita a vistoria no apartamento 301, mas pelo estado de conservação da porta de entrada e pelo testemunho do zelador e do síndico, o estado de conservação do imóvel pode ser classificado como “C” (REGULAR) do Quadro A do estudo “Índices – Unidades Padronizadas” – 2019 do IBAPE/SP.

O cálculo do Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - FOC, indicado pelo citado estudo “Índices – Unidades Padronizadas” – 2019, considerando: idade estimada da edificação na data da avaliação de 20 anos; vida útil referencial de 60 anos; valor residual de 20%.

6 AVALIAÇÃO

6.1 Metodologia

A avaliação foi feita de acordo com as Normas ABNT NBR 14653-1 – “Avaliação de Bens – parte 1 - Procedimentos gerais e ABNT NBR 14653-2 “Avaliação de bens – parte 2: Imóveis Urbanos” e “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE - 2011”.

Cabe ressaltar os itens 7.4.2, 7.4.3 e 7.5 da NBR 14653-1, que nortearam este Laudo quanto à escolha da metodologia e do campo amostral:

“...7.4.2 Aspectos Qualitativos

Na fase de coleta de dados é recomendável:

- a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;*
- b) identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;*
- c) identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;*
- d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.*

7.4.3 Situação mercadológica

Na coleta de dados de mercado relativos a ofertas é recomendável buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verificar a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

7.5 Escolha da metodologia

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado...”

Segundo a NBR 14653-1, item 8.2.1, tem-se que:

- 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.”*

Para efeito de justificar a metodologia adotada a signatária tem a esclarecer ainda, que foi utilizado o **Tratamento por Fatores**, que segundo o item 10 da NBR 14653-1:

“No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta.

É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta;*

- A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas;

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original.

Com base no exposto acima e diante da qualidade da amostra, a signatária, avaliou o imóvel avaliando através do método mais indicado para o caso presente.

Portanto, a avaliação realizada se baseou no **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com o emprego do **Tratamento por Fatores**, em face da existência de elementos comparativos semelhantes ao avaliando, conforme apresentado no Anexo III deste Laudo e nos termos do item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2.

Os fatores empregados neste laudo foram estabelecidos e estão regulamentados na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011.

Para a consideração da elasticidade das ofertas foi adotado para o Fator Oferta, segundo a Norma do IBAPE/SP - 2011:

“A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.”

6.2 Tratamento por Fatores

6.2.1 Critérios Adotados

Na homogeneização dos dados foram estudadas as seguintes variáveis: localização (utilizado o índice fiscal indicado pela PMSP do avaliando e dos elementos da amostra), padrão construtivo (através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP) e estado de conservação (através do FOC, que é o Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação que leva em conta a depreciação), andar, número de dormitórios e vaga de garagem.

Com base na análise dos dados coletados verifica-se que os elementos são compatíveis e permitem a continuidade dos trabalhos, empregando-se o tratamento por fatores.

6.2.2 Distribuição das amostras

A Figura 5 apresenta a distribuição das amostras para avaliação do imóvel.

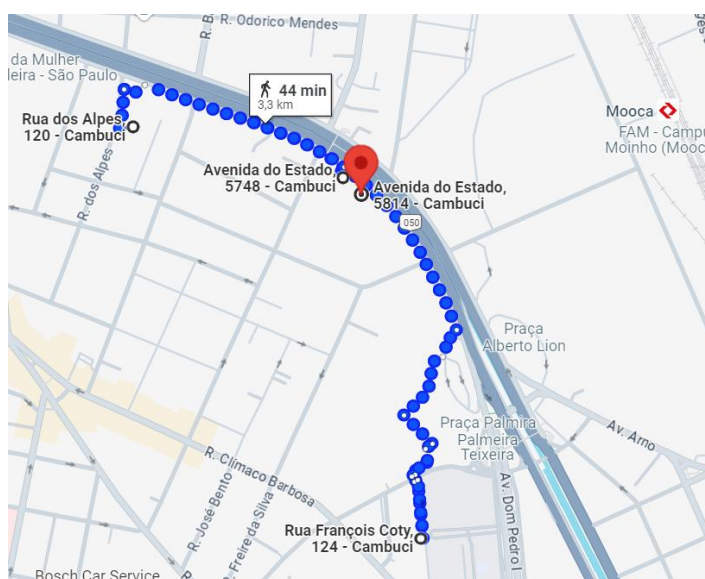


Figura 5: Distribuição das amostras coletadas e do avaliando
<https://www.google.com.br/maps/place>

6.2.3 Valor Unitário Obtido

O valor médio antes da homogeneização é: $V_u = R\$ 6869,87 / m^2$

O valor unitário homogeneizado resultou em $R\$ 6869,87/m^2$, desvio padrão da amostra de $R\$ 429,51/m^2$ e amplitude de 4,95%.

Intervalo de Confiança: Min. = 6699,76 $R\$ / m^2$ Max. = 7039,98 $R\$ / m^2$

6.2.4 Valor Total do Imóvel Avaliando

O valor do imóvel pela técnica de tratamento por fatores será dado pela multiplicação da área pelo valor unitário homogeneizado descrito no item anterior, portanto:

$V = 33,17m^2 \times R\$ 6869,87/m^2 = R\$ 227.900,00$ (duzentos e vinte e sete mil e novecentos reais), referente a setembro/2024.

Segundo a NBR 14653-1

- item 7.7.1.a. “O arredondamento do valor de avaliação pode ser até 1% do valor estimado...”;
- item 7.7.1.b. “indicar a faixa de variação do preço de mercado...”

Portanto tem-se a faixa de variação de R\$ 222.200,00 a R\$ 233.500,00.

Como valor de mercado do bem será considerado o valor de **R\$ 227.900,00 (duzentos e vinte e sete mil e novecentos reais)**, referente a setembro de 2024.

6.2.5 Especificação da Avaliação

De acordo com a “Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”:

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.”

De acordo com as premissas da NBR 14.653-2:2011 o trabalho atingiu o **Grau de Fundamentação II**, conforme demonstrado na Tabela a seguir.

Enquadramento do Laudo de Avaliação segundo o Grau de Fundamentação

Uso do Tratamento por Fatores (Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
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 analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	2
TOTAL DE PONTOS					9

(*) No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	II
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO				II

A tabela abaixo especifica os graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística.

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

Quanto à Precisão, pela amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, a presente avaliação se enquadra no **Grau de Precisão III**.

6.3 Diagnóstico do Mercado

Os hábitos dos consumidores têm evoluído. Com a popularização do home office, o mercado imobiliário passou a valorizar espaços maiores ou com ambientes de coworking integrados. Outro ponto que merece destaque é que a população brasileira está envelhecendo. A idade média subiu de 29 para 35 anos entre 2010 e 2022. Além disso, o Brasil tem 55 pessoas idosas para cada 100 jovens. Por isso, o grupo de pessoas com mais de 50 anos deve ser o foco do mercado imobiliário que precisa repensar seus projetos e a sua estratégia de marketing. De acordo com essa proposta, casas e apartamentos devem atender a pessoas com necessidades de mobilidade reduzida e espaços de convivência focados nas necessidades desse grupo específico de pessoas. A economia brasileira voltou a crescer em 2024. Segundo a Organização das Nações Unidas (ONU), o país deve crescer 3,3% nos próximos anos, na contramão da economia global que deve apresentar retração de 3%. Em 2024, o governo tem se mostrado preocupado com a inadimplência e o endividamento. Isso é evidenciado pelo programa Desenrola Brasil, que facilitou o pagamento de dívidas de milhares de brasileiros. Assim, diferente de épocas passadas, programas econômicos evitam o superendividamento da população pautando o crescimento do mercado imobiliário de forma responsável. Lembrando que, segundo o Serasa, o endividamento das famílias brasileiras atingiu a casa dos 80%.

Segundo a Fundação Getúlio Vargas, o déficit habitacional brasileiro é de 5,8 milhões de famílias. Isso faz com que a demanda por imóveis seja constante e que os imóveis sejam cada vez mais valorizados. Além disso, os insumos da construção civil tiveram um aumento significativo, entrando na conta dos novos empreendimentos e elevando o peso do consumidor que busca comprar unidades na planta.

É a primeira vez que fontes alternativas de crédito como fundos de investimento, Letras de Crédito Imobiliário (LCIs) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) ultrapassaram os recursos da caderneta de poupança. O mercado imobiliário verá a inclusão de renda marginal nos financiamentos de forma ainda mais relevante no próximo ano.

Outro ponto importante, é que o Brasil retomou o trabalho presencial mais rapidamente que os países da Europa e que os Estados Unidos. O mercado imobiliário deve aproveitar o bom momento para aumentar a oferta de imóveis localizados em áreas que atraiam o interesse de quem deseja viver mais próximo de onde trabalha.

Por outro lado, uma eventual instabilidade econômica pode influenciar negativamente o setor de construção. Com dúvidas sobre emprego e renda, a decisão de compra tende a ser postergada para momentos de mais equilíbrio.

<https://blog.luggo.com.br/o-que-esperar-do-mercado-imobiliario-em-2024>

7 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

De acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE-2011”, o valor de mercado é a “quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência dentro das condições de mercado vigentes”.

Assim sendo, a signatária conclui o valor de mercado de venda do apartamento 301, imóvel situado à Av. do Estado, 5814, considerando sua condição de como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo, pelo valor estimado de:

R\$ 227.900,00 (Duzentos e vinte e sete mil e novecentos reais) referente a setembro/2024.

8 VALOR DA DÍVIDA PENDENTE

Inicialmente quanto a determinação do valor dos direitos aquisitivos que os executados detêm sobre o imóvel devido a alienação fiduciária foi questionado ao Assistente Técnico da Caixa Econômica, presente na diligência do dia 20/08/2024, como a perita deveria proceder para obter a informação do valor dos direitos aquisitivos do imóvel em pauta. Este informou que não tinha acesso a parte econômica e orientou para ir direto na agência. Esta perita foi à agência da Caixa Econômica do

bairro do Pacaembú no dia 21/08/2024 e o gerente geral Sr. Leandro Soares Melo informou que apenas o Juiz pode mandar uma petição à Caixa Econômica que responderá diretamente a ele.

Esse procedimento foi adotado conforme consta da fl. 459 dos autos, quando o ofício foi encaminhando à Caixa Econômica Federal: "... oficie-se à Caixa Econômica Federal, para que informe a quitação ou a existência de saldo devedor, e seu valor, do contrato de alienação fiduciária relativo ao imóvel objeto da matrícula nº 208.082 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, celebrado com os executados acima qualificados...".

A resposta consta das fls. 462/489 com os valores solicitados, enviado em 26/02/2025.

7 - POSIÇÃO DA DÍVIDA/DEMONSTRATIVO DE DÉBITO

Data de Referência	Prazo Remanescente	Quantidade de Encargos em Atraso	Período Atraso	Encargos em Atraso
18/02/2025	230	4	11/2024 a 02/2025	0,00
Mora + Multa	Diferença de Prestações	Total Atraso	Saldo Devedor	Juros Diários, Seguros, Devolução FGTS
150,38	44,5400	3.498,01	98.887,31	35,25
Dívida Total		102.440,18		

O valor da dívida total é de R\$ 102.440,18 referente a fevereiro de 2025.

9 VALOR DOS DIREITOS AQUISITIVOS

Os direitos aquisitivos do executado sobre o imóvel são calculados pela diferença entre o valor de mercado do bem e o valor da dívida existente sobre o imóvel, na mesma data. Utilizou-se como índice financeiro o IPCA – Índice de preços ao consumidor amplo, que é o utilizado pelo TJDF.

-Valor de mercado do imóvel: R\$ 227.900,00 (set/24) corresponde a R\$ 238.042,55 (20/05/2025)

Atualização de R\$227.900,00 de 15-Setembro-2024 e 20-Maio-2025 pelo índice IPCA - Índ. Preços ao Consumidor Amplo

Valor atualizado: R\$238.042,55

Memória do Cálculo

Variação do índice IPCA - Índ. Preços ao Consumidor Amplo entre 15-Setembro-2024 e 20-Maio-2025

Em percentual: 4,4504%

Em fator de multiplicação: 1,044504

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:

Setembro-2024 = 0,44%; Outubro-2024 = 0,56%; Novembro-2024 = 0,39%; Dezembro-2024 = 0,52%; Janeiro-2025 = 0,16%;

Fevereiro-2025 = 1,31%; Março-2025 = 0,56%; Abril-2025 = 0,43%.

Atualização

Valor atualizado = valor * fator = R\$227.900,00 * 1,044504

Valor atualizado = R\$238.042,55

-Valor da dívida com a Caixa Econômica Federal em 28/02/2025 R\$ 102.440,18 corresponde a R\$ 104.812,09 em 20/05/2025.

Atualização de R\$102.440,18 de 28-Fevereiro-2025 e 20-Maio-2025 pelo índice IPCA - Índ. Preços ao Consumidor Amplo

Valor atualizado: R\$104.812,09

Memória do Cálculo

Variação do índice IPCA - Índ. Preços ao Consumidor Amplo entre 28-Fevereiro-2025 e 20-Maio-2025

Em percentual: 2,3154%

Em fator de multiplicação: 1,023154

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:

Fevereiro-2025 = 1,31%; Março-2025 = 0,56%; Abril-2025 = 0,43%.

Atualização

Valor atualizado = valor * fator = R\$102.440,18 * 1,023154

Valor atualizado = R\$104.812,09

Assim:

Direitos aquisitivos = valor do imóvel – valor da dívida na mesma data-base

Direitos aquisitivos = R\$ 238.042,55 (20/05/2025) - R\$ 104.812,09 (20/05/2025)

Direitos aquisitivos = R\$ 133.230,46

Portanto, os direitos aquisitivos do executado sobre o imóvel são no valor de R\$ 133.230,00 (maio/2025).

Com base na avaliação realizada, é possível concluir que os direitos aquisitivos do executado sobre o imóvel, considerando a dívida pendente, corresponde ao montante de R\$ 133.230,00 (cento e trinta e três mil duzentos e trinta reais), referentes a maio/2025. Este valor reflete a parte do imóvel considerada como propriedade do executado, após o abatimento da dívida registrada.

ENCERRAMENTO

A signatária dá por encerrado o presente Laudo de Avaliação que possui 33 (trinta e três) folhas, impressas em um único lado, com a última datada e assinada e Anexo I (5 folhas), Anexo II (3 folhas) e Anexo III (2 folhas).

Anexos:

Anexo I: Matrícula do Imóvel nº 208.082 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Anexo II: Fichas cadastrais dos elementos comparativos de pesquisa

Anexo III: Determinação do valor unitário – método comparativo, tratamento por fatores

São Paulo, 20 de maio de 2025.



Eng^a Lucy Inês Olivan

CREA nº. 0600588840 - São Paulo

Membro Titular do Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia nº. 1676 – São Paulo

Mestre em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo

Enga Lucy Inês Oliven

Perícias em Engenharia E Avaliações

ANEXO I
MATRÍCULA DO IMÓVEL Nº 208.802 (fl. 126/132 dos autos)
6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO



Protocolo 754788 - Pag 1

fls. 29

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
208.082ficha
01

São Paulo, 17 de abril de 2013

MATR. 195.036 - A.301

IMÓVEL: O apartamento nº 301, tipo 2 - 1D, em construção, localizado no 3º pavimento-tipo do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RENNOVA CAMBUCI**", situado na Avenida do Estado, nº 5.814, no **12º SUBDISTRITO-CAMBUCI**, em zona de uso ZEIS-3/C029, categoria de uso H.I.S. (Conjunto Habitacional de Interesse Social), com a área privativa de 33,170m², a área comum não proporcional de 0,00m², a área de uso comum de 14,056m², a área total construída de 47,226m² e a fração ideal no terreno de 0,49361%. O terreno, constituído pelo lote 2 (do parcelamento do solo) onde será construído o referido empreendimento, encerra a área de 1.897,20m².

PROPRIETÁRIO: **JAVÁES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 12.808.188/0001-88, com sede na Rua dos Pinheiros, 870, 8º andar, conjunto 81A, Pinheiros, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R-11/M.172.771 feito em 12 de maio de 2011, e, parcelamento do solo registrado sob nº 15 em 1º de agosto de 2011, na referida matrícula nº 172.771, e matrícula nº 195.036 feita em 1º de agosto de 2011, ambas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 035.001.0043-0 (em área maior).

O **SUBSTITUTO**, **DURVAL BORGES DE CARVALHO**
Substituto

AV-1 em 17 de abril de 2013

PROTOCOLO OFICIAL Nº 546.522 (TRANSPORTE DE CONDIÇÃO).

De acordo com o alvará de desmembramento de gleba nº 2011/11071-00 (publicado em 25/03/2011) e no alvará de aprovação de edificação nova nº 2011/10990-00, todos expedidos em 28 de março de 2011 pela Prefeitura do Município de São Paulo, registrados sob nº 15 na matrícula nº 172.771 e averbado sob nº 1 na matrícula nº 195.036 deste Registro de Imóveis, verifica-se que: a) a vegetação de porte arbóreo, demarcada em planta, deverá ser preservada conforme determinação do DEPAVE/SVMA, nos termos da Lei nº 10.365/87, Decreto nº 26.535/88, eventual substituição de exemplares arbóreos deverá ser previamente submetida a autorização do órgão municipal competente; b) a emissão do alvará de execução de edificação nova fica

continua no verso

GTP - Mod. 1

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores

documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO FULCO JUNIOR e Tabelião de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 12:40, sob o número 10619773520218260100. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1061977-35.2021.8.26.0100 e código ILZfuR11.

Protocolo 754788 - Pag 2

matrícula
208.082ficha
01
verso

condicionada a emissão por SVMA/DECONT de parecer técnico favorável, elaborado após a análise de avaliação ambiental complementar e de plano de intervenção; c) a emissão do alvará de execução de edificação nova fica condicionada a emissão por SVMA/DECONT de parecer técnico favorável, elaborado após análise de avaliação ambiental complementar e de plano de intervenção; d) por ocasião do alvará de execução apresentar convênio entre o proprietário e a Caixa Econômica Federal ou HABI/SEHAB para implantação das H.I.S. nos termos do Decreto 44.667/04; e) as unidades habitacionais objeto do alvará deverão ser comercializadas para famílias com renda igual ou inferior a 16 salários mínimos, em atendimento ao disposto no artigo 146, inciso XIV da Lei nº 13.430/2002 (Plano Diretor Estratégico).

Maria Fernanda de M. S. Marcondes
Escrivente Autorizada

* * * * *

R-2 em 17 de abril de 2013

PROTOCOLO OFICIAL Nº 546.522 (VENDA E COMPRA).

Pelo instrumento particular datado de 13 de março de 2013, com caráter de escritura pública, na forma das Leis 4.380/1964 e 5.049/1966, da Lei nº 11.977/2009 (Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV), a proprietária, **JAVAÊS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 12.808.188/0001-88, com sede na Rua dos Pinheiros, 870, 8º andar, conjunto 81 A, Pinheiros, na cidade de São Paulo, SP, representada por Janio Rodrigues Pereira, CPF nº 214.601.671-04, transmitiu por **VENDA** feita a **GILVANILDO DE SOUSA SILVA**, brasileiro, governanta, camareira, port. hotel, RG nº 26.520.578-5-SSP-SP, CPF nº 173.219.848-93, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua São João Batista, 127, apto 74, Cambuci, na cidade de São Paulo, SP; e, **MARIA DE FATIMA AMORIM**, brasileira, RG nº 36.090.488-9-SSP-SP, CPF nº 293.052.618-17, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua São João Batista, 127, apto 74, Liberdade, na cidade de São Paulo, SP, a fração ideal do terreno a que corresponderá a unidade autônoma objeto desta ficha, sendo a construção custeada pelos adquirentes, pelo preço de **R\$ 17.905,74**, referente ao valor da fração ideal do terreno e de R\$145.000,00 o valor da aquisição da unidade autônoma mencionada, dos quais, R\$13.185,64 foram pagos com recursos da conta vinculada do FGTS.

Maria Fernanda de M. S. Marcondes
Escrivente Autorizada

* * * * *

continua na ficha 02

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 79e81327-e548-4b13-b39c-99e88fca10f0

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO FULCO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2021 às 12:40, sob o número 106197735202182X. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1061977-35.2021.8.26.0100 e código 950a20X.

Protocolo 754788 - Pag 3

fls. 31

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
208.082

ficha
02

SÃO PAULO, 17 DE ABRIL DE 2013

R-3 em 17 de abril de 2013

PROTOCOLO OFICIAL Nº 546.522 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA).

Pelo instrumento particular datado de 13 de março de 2013, com caráter de escritura pública, na forma das Leis 4.380/1964 e 5.049/1966, da Lei nº 11.977/2009 (Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV), **GILVANILDO DE SOUSA SILVA e MARIA DE FATIMA AMORIM**, solteiros, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta ficha, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília, DF. Origem dos Recursos: FGTS. Norma regulamentadora: HH.178.1 - 18/01/2013. Valor da Operação: R\$108.295,34. Valor do Desconto: R\$15.806,00. Valor da Dívida: R\$92.489,34. Valor da Garantia: R\$145.000,00. Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante Novo. Prazo em meses: de construção: 19, de amortização: 360, de renegociação: 0. Taxa anual de juros (%): nominal: 4,5000, efetiva: 4,5941. Vencimento do Encargo Mensal: de acordo com o disposto na cláusula sétima do instrumento. Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com a cláusula décima segunda do instrumento. Encargos Financeiros no período de construção/carência: de acordo com o disposto na cláusula sétima do instrumento. Encargos no período de amortização: prestação (a+j): R\$603,74, taxa de administração: R\$0,00, FGAB: R\$12,91, total: R\$616,65. Pagável na forma, e com as demais cláusulas e condições constantes do referido instrumento.

Maria Fernanda de M. S. Marcondes
Escrevente Autorizada

* * * * *

AV-4/M.208.082 em 03 de fevereiro de 2014

PROTOCOLO OFICIAL Nº 567.225 (TRANSFORMAÇÃO FICHA).

Tendo sido averbada a construção do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO RENNOVA CAMBUCI"** e instituído o referido condomínio, averbação nº 5 e registro nº 6 da matrícula nº 195.036 deste Registro de Imóveis, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 208.082, referindo-se ao apartamento nº 301, já concluído, lançado em área maior pelo contribuinte nº 035.001.0049-1.

Maria Fernanda de Mesquita Sottano Marcondes
Escrevente Autorizada

* * * * *

R-5/M.208.082 em 03 de fevereiro de 2014

PROTOCOLO OFICIAL Nº 567.225 (COMPLEMENTO REGISTRO).

Pelo instrumento particular de instituição e especificação de condomínio datado continua no verso

GTP - Mod. 1

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO FULCO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2025 às 12:40, sob o número 10619773520218260100. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10619773520218260100 e código gaoatOX.

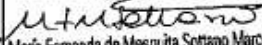
Protocolo 754788 - Pag 4

fls. 32

matrícula
208.082

ficha
02
verso

de 10 de janeiro de 2014, é feito este registro em complemento ao registro aquisitivo da fração ideal do terreno sob nº 2 desta matrícula (2ª etapa - item 3 das notas explicativas da Tabela II aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002), no qual a incorporadora, ora instituidora, **JAVAÉS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 12.808.188/0001-88, com sede na Rua dos Pinheiros, nº 870, 8º andar, conjunto 81 A, Pinheiros, na cidade de São Paulo, SP, transmitiu por venda feita a **GILVANILDO DE SOUSA SILVA**, brasileira, governanta, RG nº 26.520.578-5-SSP-SP, CPF nº 173.219.848-93, solteira, emancipada, residente e domiciliada na Rua São João Batista, 127, ap. 74, Cambuci, na cidade de São Paulo, SP; e **MARIA DE FATIMA AMORIM**, brasileira, RG nº 36.090.488-9-SSP-SP, CPF nº 293.052.618-17, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua São João Batista, 127, ap. 74, Liberdade, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de R\$145.000,00 (excluindo-se o valor da fração ideal de terreno), o apartamento objeto desta matrícula, vinculado indissolúvelmente à fração ideal de terreno adquirida conforme registro retrocitado. A referida unidade autônoma está alienada fiduciariamente a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília, DF, conforme registro nº 3 desta matrícula.


Maria Fernanda de Mesquita Sottano Marcondes
Escrevente Autorizada

* * * * *

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registadores

documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO FULCO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2025 às 12:40, sob o número 10619773520218250100. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061977-35.2021.8.26.0100 e código ILZfuR11.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 79d81327-e548-4b13-b39c-99e85ca1010

fls. 33



6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

Protocolo 754788 - Pag 5



* 7 5 4 7 8 8 *

Pedido nº 754788

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data.

CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, terça-feira, 8 de junho de 2021.

Gabriel Vinicius Tavares da Silva - Escrevente Autorizado. (assinatura digital)

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XIV, item 15, letra c, e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

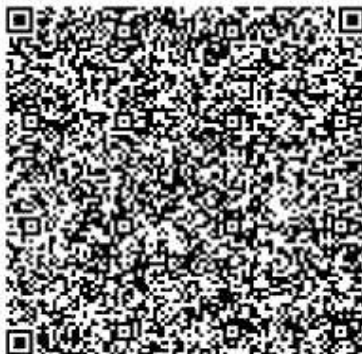
Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb.	ISS	Total
R\$ 34,73	R\$ 9,87	R\$ 6,76	R\$ 1,83	R\$ 2,38	R\$ 1,67	R\$ 0,71	R\$ 57,95

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCI**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

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

Selo Digital: 1429353C3000000056755821D



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCY INES OLIVAN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2025 às 16:48, sob o número WJMJ25411660041. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1061977-35.2021.8.26.0100 e código ILZfuR11.

Enga Lucy Inês Olivan

Perícias em Engenharia E Avaliações

ANEXO II
FICHAS CADASTRAIS DO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS
PESQUISA

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Endereço / Fonte de informação
1	 Endereço: Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 7º andar Fonte: Klabin Imóveis - 5575-6988 / 97449-1566 - Sra Marli Preço (R\$) = 287.000,00 Área útil (m²) = 33,17 Dormitórios = 1 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 1
2	 Endereço: Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 6º andar Fonte: Baru Imóveis - 3663-1021 / 98100-6180 - Sra Ana Moraes Preço (R\$) = 270.000,00 Área útil (m²) = 33,17 Dormitórios = 1 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 1
3	 Endereço: Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 10º andar Fonte: Castan Imóveis - 2694-0655 / 96482-6464 - Sra Michele Preço (R\$) = 266.000,00 Área útil (m²) = 33,17 Dormitórios = 1 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 1
4	 Endereço: Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 3º andar Fonte: Isabela Imóveis - 5584-0004 / 96482-6464 - Sra Verônica Preço (R\$) = 250.000,00 Área útil (m²) = 33,17 Dormitórios = 1 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 1
5	 Endereço: Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 7º andar Fonte: Quality Imóveis - 2338-9648 / 95156-2466 - Sra Elaine Preço (R\$) = 240.000,00 Área útil (m²) = 33,17 Dormitórios = 1 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 1

6		Endereço: Avenida do Estado, 5748 - Inova Cambuci - 10º andar Fonte: Shisan Imóveis - 3522-3308 / 99400-6076 - Sr Narriman Preço (R\$) = 270.000,00 Área útil (m²) = 33,00 Dormitórios = 1 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 1
7		Endereço: Avenida do Estado, 5748 - Inova Cambuci - 12º andar Fonte: B e g Imóveis - 2592-9010 / 94025-0500 - Sr Johnatahn Preço (R\$) = 288.000,00 Área útil (m²) = 33,00 Dormitórios = 1 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 1
8		Endereço: Avenida do Estado, 5748 - Inova Cambuci - 5º andar Fonte: Vani Casa Imóveis - 2215-1161 / 95280-1492 - Sra Vania Preço (R\$) = 260.000,00 Área útil (m²) = 35,00 Dormitórios = 1 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 1
9		Endereço: Avenida do Estado, 5748 - Inova Cambuci - 18º andar Fonte: Neves Barbosa Imóveis - 3341-5856 / 97173-2875 - Sr Arlindo Preço (R\$) = 249.000,00 Área útil (m²) = 33,00 Dormitórios = 1 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 1
10		Endereço: Rua François Coty, 124 - Viva Benx Cambuci -5º andar Fonte: Millare Consultoria Imobiliária - 4808-6679 / 96957-5563 - Sr Thi Preço (R\$) = 280.000,00 Área útil (m²) = 34,00 Dormitórios = 2 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 98

11		Endereço: Rua François Coty, 124 - Viva Benx Cambuci -9º andar Fonte: Millare Consultoria Imobiliária - 4808-6679 / 96957-5563 - Sr Thi Preço (R\$) = 310.000,00 Área útil (m²) = 34,00 Dormitórios = 2 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZEIS-3 Setor / Quadra: 35 / 98
12		Endereço: Rua dos Alpes , 120 - Yellow Nova Aclimação 13º andar Fonte: Kim Imóveis - 5585-7845 / 99199-9506 - Sr Sidnei Preço (R\$) = 434.000,00 Área útil (m²) = 50,00 Dormitórios = 2 Vagas = 0 Natureza: Oferta Zoneamento: ZM Setor / Quadra: 4 / 50

Enga Lucy Inês Olivan

Perícias em Engenharia E Avaliações

ANEXO III
DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO – MÉTODO COMPARATIVO:
Utilizando fatores

LAUDO DE AVALIAÇÃO Ap Cambuci

09/09/24

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço	Área útil (m²)	Vagas	índice padrão	idade	conservação	índice local
	33,17	0	5,075	10	c	1921,00
	vida útil	% da vida	tabela	k	residual	coef. deprec.
	60	17	12,25	0,8775	20	0,9020

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Endereço	Fonte de informação
1	Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 7º andar	Klabin Imóveis - 5575-6988 / 97449-1566 - Sra Marli
2	Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 6º andar	Baru Imóveis - 3663-1021 / 98100-6180 - Sra Ana Moraes
3	Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 10º andar	Castan Imóveis - 2694-0655 / 96482-6464 - Sra Michele
4	Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 3º andar	Isabela Imóveis - 5584-0004 / 96482-6464 - Sra Verônica
5	Avenida do Estado, 5814 - Renova Cambuci - 7º andar	Quality Imóveis - 2338-9648 / 95156-2466 - Sra Elaine
6	Avenida do Estado, 5748 - Inova Cambuci - 10º andar	Shisan Imóveis - 3522-3308 / 99400-6076 - Sr Narriman
7	Avenida do Estado, 5748 - Inova Cambuci - 12º andar	B e g Imóveis - 2592-9010 / 94025-0500 - Sr Johnatahn
8	Avenida do Estado, 5748 - Inova Cambuci - 5º andar	Vani Casa Imóveis - 2215-1161 / 95280-1492 - Sra Vania
9	Avenida do Estado, 5748 - Inova Cambuci - 18º andar	Neves Barbosa Imóveis - 3341-5856 / 97173-2875 - Sr Arlindo
10	Rua François Coty, 124 - Viva Benx Cambuci - 5º andar	Millare Consultoria Imobiliária - 4808-6679 / 96957-5563 - Sr Thiago
11	Rua François Coty, 124 - Viva Benx Cambuci - 9º andar	Millare Consultoria Imobiliária - 4808-6679 / 96957-5563 - Sr Thiago
12	Rua dos Alpes, 120 - Yellow Nova Aclimação 13º andar	Kim Imóveis - 5585-7845 / 99199-9506 - Sr Sidnei
13		
14		
15		

DADOS, ÍNDICES E COEFICIENTES DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Preço (R\$)	Área útil (m²)	Vagas	Dormitórios	índice padrão	idade	índice local	natureza
1	287.000,00	33,17	0	1	5,075	10	1921,00	Oferta
2	270.000,00	33,17	0	1	5,075	10	1921,00	Oferta
3	266.000,00	33,17	0	1	5,075	10	1921,00	Oferta
4	250.000,00	33,17	0	1	5,075	10	1921,00	Oferta
5	240.000,00	33,17	0	1	5,075	10	1921,00	Oferta
6	270.000,00	33,00	0	1	5,075	12	1921,00	Oferta
7	288.000,00	33,00	0	1	5,075	12	1921,00	Oferta
8	260.000,00	35,00	0	1	5,075	12	1921,00	Oferta
9	249.000,00	33,00	0	1	5,075	12	1921,00	Oferta
10	280.000,00	34,00	0	2	5,075	7	2107,00	Oferta
11	310.000,00	34,00	0	2	5,075	7	2107,00	Oferta
12	434.000,00	50,00	0	2	5,075	10	1949,00	Oferta
13								
14								
15								

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO

N	vida útil	idade	% da vida	conservação	tabela	k	residual	coef. deprec.
1	60	10	17	b	9,96	0,9005	20	0,9204
2	60	10	17	c	12,25	0,8775	20	0,9020
3	60	10	17	c	12,25	0,8775	20	0,9020
4	60	10	17	d	17,20	0,8280	20	0,8624
5	60	10	17	c	12,25	0,8775	20	0,9020
6	60	12	20	b	12,00	0,8800	20	0,9040
7	60	12	20	b	12,00	0,8800	20	0,9040
8	60	12	20	c	14,20	0,8580	20	0,8864
9	60	12	20	d	19,10	0,8090	20	0,8472
10	60	7	12	d	14,03	0,8597	20	0,8878
11	60	7	12	b	6,75	0,9325	20	0,9460
12	60	10	17	b	9,96	0,9005	20	0,9204
13								
14								
15								

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Unit. (R\$/m²)	fator oferta	fator padrão	fator deprec.	fator local	fator vaga	fator área	fator andar
1	8.652,40	0,9	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	0,96
2	8.139,89	0,9	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97
3	8.019,29	0,9	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94
4	7.536,93	0,9	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
5	7.235,45	0,9	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96
6	8.181,82	0,9	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94
7	8.727,27	0,9	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92
8	7.428,57	0,9	1,00	1,02	1,00	1,00	1,01	0,98
9	7.545,45	0,9	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	0,87
10	8.235,29	0,9	1,00	1,02	0,91	1,00	1,01	0,98
11	9.117,65	0,9	1,00	0,95	0,91	1,00	1,01	0,94
12	8.680,00	0,9	1,00	0,98	0,99	1,00	1,11	0,92
13								
14								
15								
16								

MÉDIA E SANEAMENTO DA AMOSTRA (30% ao redor da média)

N	Unit. (R\$/m²)	saneamento 1	saneamento 2	saneamento 3
1	7.288,05	7.288,05	7.288,05	7.288,05
2	7.093,33	7.093,33	7.093,33	7.093,33
3	6.702,36	6.702,36	6.702,36	6.702,36
4	7.129,32	7.129,32	7.129,32	7.129,32
5	6.238,87	6.238,87	6.238,87	6.238,87
6	6.809,59	6.809,59	6.809,59	6.809,59
7	7.116,42	7.116,42	7.116,42	7.116,42
8	6.774,00	6.774,00	6.774,00	6.774,00
9	6.301,92	6.301,92	6.301,92	6.301,92
10	6.709,54	6.709,54	6.709,54	6.709,54
11	6.526,90	6.526,90	6.526,90	6.526,90
12	7.748,16	7.748,16	7.748,16	7.748,16
13				
14				
15				
16				
17				
M =	6.869,87	6.869,87	6.869,87	6.869,87

Determinação do grau de precisão	
Média saneada (R\$/m²)	6.869,87
Desvio padrão	429,51
T Student	1,372
Limite Inferior	6.699,76
Limite Superior	7.039,98
Amplitude	4,95%
GRAU DE PRECISÃO	3

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Área útil (m²)	Unit. (R\$/m²)	Valor (R\$)
33,17	6.869,87	227.900,00
Valor mínimo	Valor máximo	Adotado (R\$)
222.200,00	233.500,00	227.900,00