

Proprietário: Banco Santander (Brasil) S.A. Dossiê 02.16124
Tipo de Imóvel: Lote/Terreno Uso do Imóvel: Misto
Endereço Completo: Rua Marquês de Loureiral, Lote 56 Quadra E Nº: -
Bairro: Jardim Santa Fé Município: São Paulo UF: SP CEP: 04890-270
Metodologia - ABNT NBR 14653: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado Idade Imóvel: -

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	1.500,00
	IPTU/ITR:	-
	Levantamento Planialtimétrico:	-
	Empregada na avaliação:	-
Área Privativa (m²)	Matrícula:	-
	IPTU:	-
	Planta/Layout:	-
	Contrato:	-
	Empregada na avaliação:	-



Observações impactantes na avaliação

Conforme acordado com o cliente, para elaboração deste laudo de avaliação, não foi realizada vistoria interna do imóvel em análise, nesse sentido, o trabalho está fundamentado em situação paradigma (hipotética) conforme previsto na NBR 14.653-2:2011. A definição da situação paradigma foi baseada na verificação de imagens via satélite, vistoria externa e documentações fornecidas. Para fins do presente laudo de avaliação, adotou-se a área de terreno conforme matrícula nº 136.890, do 11º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo – SP. Recomenda-se apresentação da matrícula atualizada.

Indício de contaminação ambiental

-

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:	R\$	439.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	242.000,00 % Desc: -44,87%
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R\$	-	Valor de Liq. Forçada:	R\$	- % Desc: -
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:			Valor de Liq. Forçada:		% Desc: -
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC					

Valores Totais: Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	R\$	439.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	242.000,00 % Desc: -44,87%
-------------------	-----	------------	------------------------	-----	----------------------------

Prazo de comercialização Liquidação Forçada: 42 meses

Validade do Laudo 1 ANO

Data do laudo: 07/06/2024
Data da vistoria: 17/05/2024 (vistoria externa)
Nome Avaliador: Marcos Mansour C. Awad
Telefone: (11) 2387-3610
Assinatura Avaliador: 
CREA Resp.: 5062265096
Email: marcos.mansour@validarengenharia.com.br
ART nº: -

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE
COMPRA/VENDA E LIQUIDAÇÃO FORÇADA DE IMÓVEL
LOCALIZADO NA RUA MARQUÊS DE LOURIÇAL, LOTE 56 QUADRA
F, JARDIM SANTA FÉ, SÃO PAULO - SP**

Elaborado por:



ENGENHEIRO CIVIL RESPONSÁVEL:
MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD

07 DE JUNHO DE 2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA COMPRA/VENDA E LIQUIDAÇÃO FORÇADA DE TERRENO LOCALIZADO NA RUA MARQUÊS DE LOURIÇAL, LOTE 56 QUADRA F, JARDIM SANTA FÉ, SÃO PAULO - SP

De acordo com a solicitação do **Banco Santander (Brasil) S.A.**, a **Validar Engenharia de Avaliações LTDA** tem o prazer de apresentar o Laudo de Avaliação para determinação de valor de mercado para **compra/venda e liquidação forçada** do imóvel referenciado acima.

Este Laudo de Avaliação foi desenvolvido com base nas técnicas da Engenharia de Avaliações e fundamentado nos dados disponíveis informados pelos nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado imobiliário local.

O resultado deste Laudo de Avaliação está fundamentado no fato de que não existem restrições quanto à comercialização da propriedade, ou seja, parte-se do princípio de que não há dívidas nem matrículas com impedimentos jurídicos, irregularidades tributárias, entre outros.

Somos gratos pela oportunidade de prestar nossos serviços na área da Engenharia de Avaliações e nos colocamos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que porventura possam surgir.

Atenciosamente,
Engº Marcos Mansour Chebib Awad
CREA nº 5062265096

Ficha Resumo

Empresa: Validar Engenharia de Avaliações Ltda.

Solicitante: Banco Santander (Brasil) S.A.

Referência: Laudo de Avaliação para determinação do valor de mercado de compra/venda e liquidação forçada de imóvel.

Data da Vistoria: 17/05/2024 (vistoria externa)

Dados Gerais do Imóvel Avaliando:

Endereço: Via Estruturante, SN

Bairro: Pitombeira

Município: Caucaia

Estado: CE

Área de terreno

1.500,00 m²



Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado com base no tratamento por fatores

Resultado da Avaliação do imóvel:

Valor de Mercado para Compra/Venda

R\$ 439.000,00

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 242.000,00

Grau de Fundamentação (MCDDM)

Grau II

Grau de Precisão (MCDDM)

Grau III

Data Base: 07 de junho de 2024

Obs 1: Conforme acordado com o cliente, para elaboração deste laudo de avaliação, não foi realizada vistoria interna do imóvel em análise, nesse sentido, o trabalho está fundamentado em situação paradigma (hipotética) conforme previsto na NBR 14.653-2:2011. A definição da situação paradigma foi baseada na verificação de imagens via satélite, vistoria externa e documentações fornecidas.

Obs 2: Para fins do presente laudo de avaliação, adotou-se a área de terreno conforme matrícula nº 136.890, do 11º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo – SP.

Obs.3: Recomenda-se apresentação da matrícula atualizada.

ÍNDICE

1. OBJETIVO	5
2. LOCALIZAÇÃO	5
3. ZONEAMENTO	7
4. DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE.....	9
5. DOCUMENTAÇÕES	11
6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:	12
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
8. METODOLOGIA.....	14
9. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	21
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	24
11. CONCLUSÃO DE VALORES	26

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA – IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO

1. OBJETIVO

Em atenção à solicitação do **Banco Santander (Brasil) S.A.**, este laudo de avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado para compra/venda e liquidação forçada de terreno localizado na Rua Marquês de Lourical, Lote 56 Quadra E, Jardim Santa Fé, São Paulo – SP.

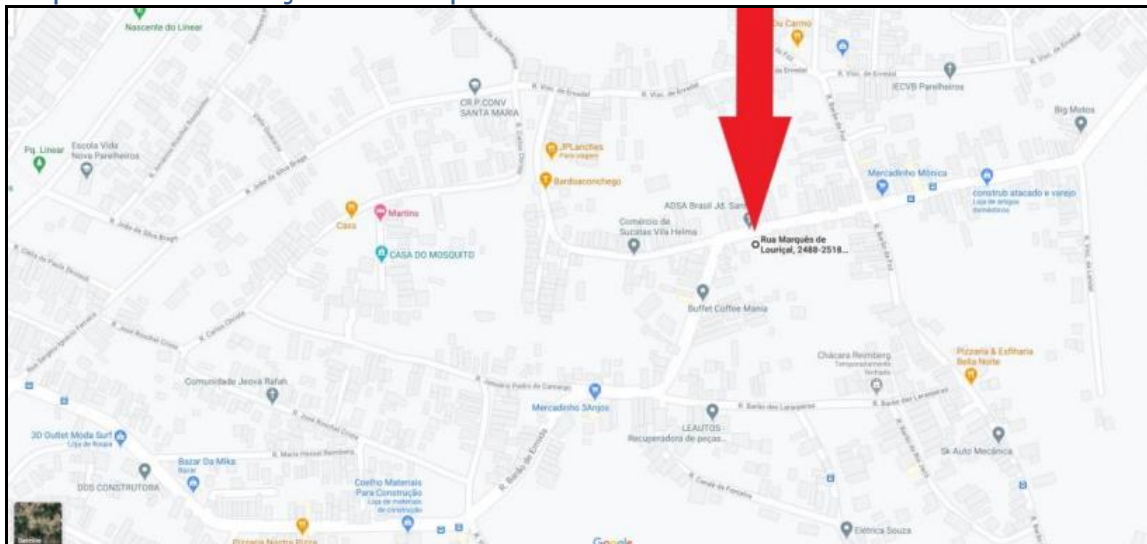
2. LOCALIZAÇÃO

▪ Situação

O imóvel em estudo está localizado na Rua Marquês de Lourical, Lote 56 Quadra E, Jardim Santa Fé, São Paulo - SP. Como principais pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 1,000 km do Parque Linear de Parelheiros;
- 1,200 km da Estrada da Colônia;
- 2,000 km do Hospital Municipal de Parelheiros; e
- 2,500 km do 25º Distrito Policial de Parelheiros.

Mapa de Localização da Propriedade em Estudo:



Fonte: Google Maps

▪ Ocupação Circunvizinha

A região é formada por imóveis residenciais e comerciais. A região possui como principais vias de acesso a Estrada da Colônia, Rodoanel Mário Covas (SP-021) e Avenida Professor Hermógenes de Freitas Leitão Filho.

▪ Transportes

A localização do imóvel é favorecida pela proximidade do Rodoanel Mário Covas (SP-021) e da Estrada da Colônia, que conectam a região a diversos bairros da cidade de São Paulo, via transporte público (ônibus) e privado (automóveis em geral).

▪ Melhoramentos Públicos

A região é dotada de energia elétrica, ruas pavimentadas, transporte coletivo, rede de telefonia, coleta de resíduos sólidos, rede de distribuição de água, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Rua Marquês de Lourical, no trecho do imóvel em estudo, é uma rodovia de sentido duplo, com 01 (uma) faixa de rolamento para cada sentido. A via apresenta pavimentação em paralelepípedos, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

Vista da Rua Marquês de Lourical no trecho do imóvel em estudo:



Fonte: arquivo próprio.

3. ZONEAMENTO

Legislação Municipal

A legislação que rege os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo é determinada pela Lei nº 16.050 de 31 de julho de 2014.

De acordo com essa legislação a propriedade em estudo encontra-se atualmente em **Zona Mista Ambiental (ZMa)**. Deve, desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação admitidos nesta zona de uso.

Mapa de Zoneamento



Fonte: elaborado pelo autor com base em consulta ao sítio eletrônico https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#

Os parâmetros de urbanísticos dessa zona seguem abaixo:

Quadro de Parâmetros de Urbanísticos

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA

Fonte: extraído e adaptado pelo autor com base no quadro 3 da lei de uso e ocupação do solo municipal.

4. DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

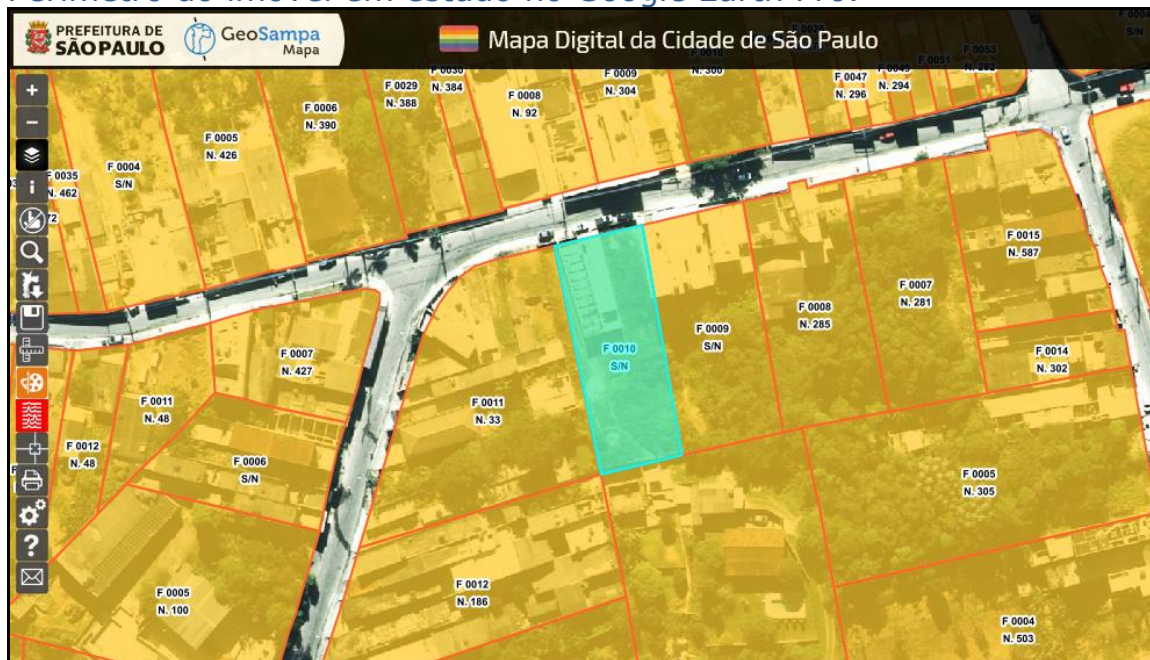
Localização do imóvel em estudo no Google Earth Pro.



Fonte: Elaborado pelo autor com base no Google Earth Pro.

De acordo com o número do contribuinte, qual seja, 281.001.0010-1, foi possível identificar o perímetro do imóvel avaliando, conforme pode ser observado a seguir:

Perímetro do imóvel em estudo no Google Earth Pro.



Fonte: Elaborado pelo autor com base em consulta pelo nr do contribuinte no sítio eletrônico https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#

Terreno:

Área de terreno: 1.500,00 m² (conforme matrícula nº 136.890, do 11º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo – SP.);

Formato: Regular;

Situação: Meio de quadra;

Topografia: Em aclave até 10%;

Obs.1: Imóvel não vistoriado internamente. Conforme acordado com o cliente, para elaboração deste laudo de avaliação, não foi realizada vistoria interna do imóvel em análise, nesse sentido, o trabalho está fundamentado em situação paradigma (hipotética) conforme previsto na NBR 14.653-2:2011. A definição da situação paradigma foi baseada na verificação de imagens via satélite, vistoria externa e documentações fornecidas.

Obs.2: Para fins de cálculo, adotou-se área de terreno conforme matrícula nº 136.890, do 11º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo – SP;

Obs.3: Recomenda-se apresentação da matrícula atualizada e IPTU referente ao corrente exercício.

5. DOCUMENTAÇÕES

Matrícula nº 136.890 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. O referido documento explicita um imóvel localizado na Rua Marquês de Lourical, s/nº, Lote 56 Quadra E, Jardim Santa Fé, São Paulo – SP. De acordo com o referido documento, o lote possui uma área de terreno com 1.500,00 m².

Obs.1: Para fins de cálculo, adotou-se área de terreno conforme matrícula nº 136.890, do 11º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo – SP;

Obs.2: Recomenda-se apresentação da matrícula atualizada e IPTU referente ao corrente exercício.

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Este Laudo de Avaliação foi desenvolvido de acordo com as seguintes ressalvas e condições:

- O resultado desta avaliação fundamenta-se no fato de que não existem restrições quanto à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas nem matrículas com impedimentos jurídicos, irregularidades tributárias, entre outros;
- Não faz parte do escopo do presente trabalho a verificação da efetiva propriedade do imóvel;
- Estudos e laudos ambientais e de contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Este trabalho não contempla estudos de âmbito estrutural e fundações, como também não foram examinados equipamentos e instalações existentes no imóvel em estudo;
- A pesquisa de mercado utilizada neste Laudo de Avaliação foi elaborada com base em contatos realizados verbalmente, ou por escrito, com as fontes mencionadas na planilha de elementos;
- O Laudo de Avaliação parte de informações médias de mercado, não sendo utilizadas ou inferidas percepções individuais de determinados interessados na aquisição dos Imóveis, o que pode alterar significativamente o valor dos imóveis, de acordo com os interesses e sinergias do adquirente em potencial;
- Conforme acordado com o cliente, para elaboração deste laudo de avaliação, não foi realizada vistoria interna do imóvel em análise, nesse sentido, o trabalho está fundamentado em situação paradigma (hipotética) conforme previsto na NBR 14.653-2:2011. A definição da situação paradigma foi baseada na verificação de imagens via satélite, vistoria externa e documentações fornecidas;
- Para fins de cálculo, adotou-se área de terreno conforme matrícula nº 136.890, do 11º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo – SP;
- Recomenda-se apresentação da matrícula atualizada e IPTU referente ao corrente exercício.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel em estudo está localizado no subdistrito de Parelheiros, região essa que possui a maior área e a menos densamente povoada e com baixo padrão aquisitivo composta por uma área central com vocação comercial e em seu entorno ocupado por construções residenciais de classe baixa e entrando-se em um alarmante processo de favelização. Isto se dá, decorrente principalmente de ocupações irregulares, o baixo suporte do governo local a região.

Particularmente o imóvel em estudo está localizado na região central do subdistrito, com ocupação predominante comercial (baixo a médio padrão construtivo), além de imóveis residências unifamiliares (baixo padrão construtivo).

A região possui infraestrutura completa com energia elétrica, ruas pavimentadas, transporte coletivo, rede de telefonia, coleta de resíduos sólidos, rede de distribuição de água, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

De acordo com a pesquisa de mercado foi constatado que os terrenos semelhantes ao objeto de avaliação são comercializados no patamar de R\$ 280,00/m² área terreno, que pode variar conforme sua área terreno, topografia, localização, zoneamento, múltiplas frentes, entre outros.

De acordo com a ocupação da microrregião, potenciais adquirentes ou locatários do imóvel ora avaliado seriam minimercados, hortifrutigranjeiros entre outras atividades comerciais em geral.

De acordo com profissionais atuantes no mercado imobiliário local, o imóvel possui liquidez baixa devido ao atual momento de estagnação da economia brasileira.

8. METODOLOGIA

A metodologia aplicada no trabalho está fundamentada na **NBR-14653:1** (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1 – Procedimentos Gerais), na **NBR-14653:2** (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2 – Imóveis Urbanos), Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos e Estudos de Diretrizes Básicas para Avaliações em Garantias Bancárias, ambos publicados pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

Existem diversos métodos de avaliação de imóveis reconhecidos pelas normas. A aplicação de cada método depende das características físicas da propriedade em estudo, da finalidade da avaliação e das informações disponíveis levantadas no mercado, as quais são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel e demais análises.

É possível que mais de um método seja utilizado para avaliação de um mesmo imóvel. Quando isso acontece, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O resultado da avaliação tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou de todos.

Aplicação da Metodologia

Devido as características do imóvel em estudo, optamos pelo emprego do “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**” com base na utilização do **Tratamento por Fatores** para a definição do valor de mercado para **venda** do imóvel.

Os métodos avaliatórios utilizados neste Laudo de Avaliação são descritos a seguir com base nas normas mencionadas acima.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

De acordo com o artigo 8.2.1 da ABNT NBR 14653:1, 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.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- **Tratamento por fatores (utilizado neste trabalho):** homogeneização por fatores e critérios fundamentados por estudos e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- **Tratamento científico:** tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leva à indução de modelo validado para o comportamento do mercado, como, por exemplo, modelos de regressão linear.

O Método Comparativo é baseado no levantamento de mercado e análise de imóveis semelhantes em oferta, ou transacionados recentemente, em função das características específicas de cada um, frente as características do imóvel analisado, como, por exemplo, localização, área, idade, etc.

Tratamento por fatores

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de imóveis comerciais na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado.

Segundo a norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, no **tratamento por fatores** 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.**

Fatores relativos a **localização** (ex. **transposição**) foram aplicados sobre a **parcela de terreno**, já fatores relativos as **edificações** foram aplicados sobre a **parcela da construção** (ex. **padrão construtivo**). Alguns fatores foram aplicados sobre **ambas as parcelas** (terreno e construção), como por exemplo, o **fator oferta** e **fator área**.

Para a homogeneização dos valores unitários do imóvel utilizamos os seguintes fatores:

Fator de Oferta:

O Fator Oferta tem a função de descontar “gorduras” geradas devido a especulação de mercado nos elementos comparativos.

Na impossibilidade da sua determinação, recomenda-se aplicar o fator consagrado de 0,80. Vale ressaltar que o Fator Oferta deve ser aplicado sobre elementos que estão ofertados no mercado. Os elementos

pesquisados que foram transacionados não necessitam da aplicação do mesmo.

Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Fator de Esquina:

Considerado na avaliação de terrenos em áreas comerciais e de incorporações, com os fatores apresentados na tabela a seguir (valorização de 5% a 10%).

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Fonte: Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP

Fator Área:

O fator utilizado para corrigir as diferenças de áreas entre os elementos comparativos e o imóvel objeto de avaliação foi calculado com base na fórmula observada no livro Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações do Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, da Editora PINI, 2008:

$$F_a = \frac{\text{Área do imóvel pesquisado}}{\text{Área do imóvel avaliado}}^{1/4} \text{ Diferença inferior a 30\%}$$

e

$$F_a = \frac{\text{Área do imóvel pesquisado}}{\text{Área do imóvel avaliado}}^{1/8} \text{ Diferença superior a 30\%}$$

Ft = Fator Topografia:

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da

fundamentação, podem ser usados os seguintes fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em alicive até 10%	5%	1,05
Em alicive até 20%	10%	1,11
Em alicive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

Fonte: Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP

Planilha de Elementos Pesquisados (resumo)

Item	Endereço	Contato	Preço (R\$)	Área de terreno (m²)	Fator oferta	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Nota de Localização	Zoneamento				Esquina	Topografia	Data	Observações	Link:
								Zona	To	Cam	Nota					
1	Rua Benvenida Candida, Bosque do Sol, São Paulo - SP	Corretor - Sr Edvar - (11) 4301-6115	390.000,00	1.600,00	0,85	207,19	4,00	ZMa	50%	1,0	6,00	Não	Terreno plano	jun-24	Imóvel localizado no bairro Bosque do Sol. Dentro do modelo estudado, apresenta desvalorização 50% em relação aos elementos 03 a 05	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parelheiros-zona-sul-sao-paulo-1600m2-venda-RS390000-id-2583256059/
2	Rua Diomedes, fundos para Rua Amélia Casal, Bosque do Sol, São Paulo - SP	Aladim Imóveis - Sra Maria - (11) 59202452	375.000,00	1.550,00	0,85	205,65	4,00	ZMa	50%	1,0	6,00	Sim	Em aclave até 20%	jun-24	Imóvel localizado no bairro Bosque do Sol. Dentro do modelo estudado, apresenta desvalorização 50% em relação aos elementos 03 a 05. Possui frente para duas vias.	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-bosque-do-sol-2976224424.html
3	Rua Carlos Christe - Parelheiros, São Paulo - SP	Madeiro Imóveis - Sr Carlos - (11) 94000-4878	223.000,00	572,00	0,85	331,38	6,00	ZMa	50%	1,0	6,00	Sim	Em aclave até 10%	jun-24		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parelheiros-zona-sul-sao-paulo-572m2-venda-RS223000-id-2509584076/
4	Rua Wenceslau Christe - Jardim Novo Parelheiros, São Paulo - SP	Prohabitar Imóveis - Sr Fábio - (11) 5669-7944	380.000,00	768,00	0,85	420,57	6,00	ZEUA	50%	2,0	8,00	Não	Declive de 5% até 10%	jun-24	Imóvel inserido em zoneamento com maior coeficiente de aproveitamento em relação aos demais. Dentro do modelo estudado, apresenta valorização 25% em relação aos demais.	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-novo-parelheiros-zona-sul-sao-paulo-768m2-venda-RS380000-id-2638417758/
5	Rua Amaro de Pontes, 771 - Parelheiros, São Paulo - SP	Prohabitar Imóveis - Sr Fábio - (11) 5669-7944	260.000,00	776,00	0,85	284,79	6,00	ZMa	50%	1,0	6,00	Não	Terreno plano	jun-24		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parelheiros-zona-sul-sao-paulo-776m2-venda-RS260000-id-2591494306/
Av	Rua Marquês de Loureiral, Lote 56 Quadra E, Jardim Santa Fé, São Paulo - SP			1.500,00	-		6,00	ZMa	50%	1,0	6,00	Não	Em aclave até 10%	-		

Planilha de Homogeneização de Valores¹ (Resumo)

Nº do item	Endereço	Preço (R\$)	Área equivalente (m²)	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Fator Área	Fator Transposição	Fator esquina	Fator Topografia	Fator Zoneamento	Variação Monetária final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	Rua Benvinda Candida, Bosque do Sol, São Paulo - SP	390.000,00	1.600,00	207,19	1,0163	1,5000	1,00	1,00	1,00	106,96	314,15	1,516	314,15
2	Rua Diomedes, fundos para Rua Amélia Casal, Bosque do Sol, São Paulo - SP	375.000,00	1.550,00	205,65	1,0082	1,5000	1,00	1,00	1,00	104,52	310,16	1,508	310,16
3	Rua Carlos Christe - Parelheiros, São Paulo - SP	223.000,00	572,00	331,38	0,8865	1,0000	1,00	1,00	1,00	-37,62	293,76	0,886	293,76
4	Rua Wenceslau Christe - Jardim Novo Parelheiros, São Paulo - SP	380.000,00	768,00	420,57	0,9197	1,0000	1,00	1,00	0,75	-138,90	281,67	0,670	281,67
5	Rua Amaro de Pontes, 771 - Parelheiros, São Paulo - SP	260.000,00	776,00	284,79	0,9209	1,0000	1,00	1,00	1,00	-22,52	262,27	0,921	262,27
Média											292,40	-	292,40

Na determinação do valor de mercado do imóvel em estudo para compra/venda adotamos o valor médio do intervalo de confiança:

R\$ 292,40/m² área terreno x 1.500,00 m² (área terreno) =

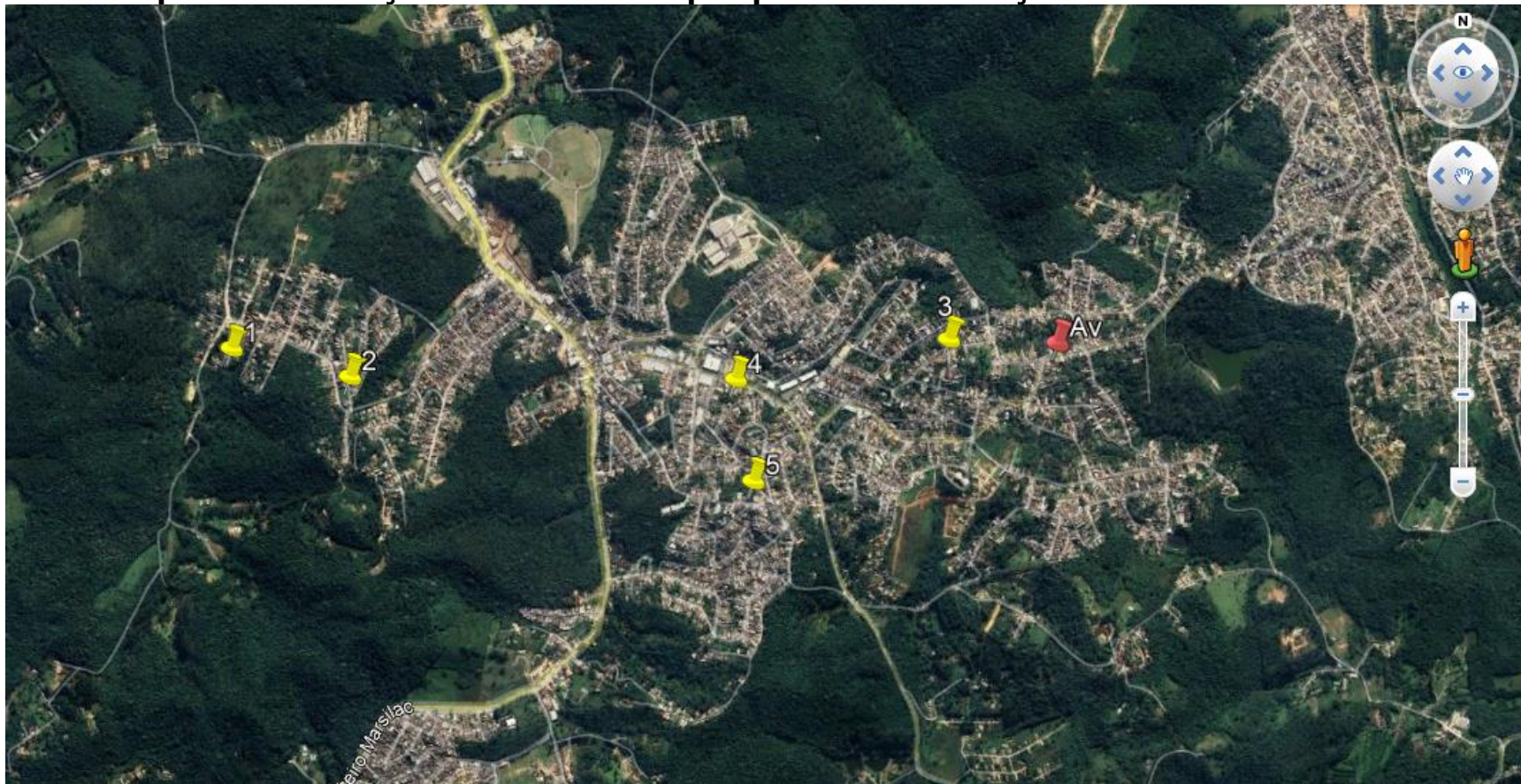
R\$ 438.603,39

Arredondamento: R\$ 439.000,00

Valor unitário Saneado (R\$/m²)	292,40
Desvio Padrão	15,04
Saneamento 30%	380,12
Saneamento -30%	204,68
Coefficiente de variação inicial	31,22%
Coefficiente de variação final	5,01%

¹ Fator esquina testado, porém não utilizado. Elementos com mais de uma frente, não apresentaram valor unitário/m² superior aos demais elementos comparativos que estão situados em meio de quadra. Fator topografia não utilizado, face a elevação do coeficiente de variação (elementos comparativos com topografia acidentada, não apresentaram valor unitário / m² inferior em relação aos terrenos planos.

Mapa de Localização dos elementos pesquisados em relação ao imóvel em estudo:



9. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Segundo a norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, trata-se de valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado.

O valor de liquidação forçada foi calculado com base em fluxo de caixa descontado, conforme previsto no texto do projeto de alteração da NBR 14.653/1 (procedimentos gerais), conforme observado a seguir:

*"Convém que o valor de liquidação forçada corresponda ao valor presente líquido de um fluxo de caixa, resultante de receitas e despesas inerentes ao bem, descontado a uma taxa de atratividade **definida pelo contratante**, considerado um prazo de comercialização usual de mercado."*

Como não foi definida a taxa mínima de atratividade pelo contratante, para este caso foi adotado o montante de **10,50%** ao ano, o que significa 100% da SELIC. Isso representa a **Taxa Interna de Retorno (TIR antes do imposto de renda)** esperada para um investidor possa se interessar em adquirir esse ativo.

Para a estimativa do fluxo de caixa será considerado as premissas atualizadas, onde o imóvel será comercializado em prazo estimado de **42 meses** e taxa de capitalização que acreditamos ser de interesse a investidores locais/regionais.

O valor de liquidação forçada do imóvel foi calculado em **R\$ 242.000,00**.

Premissas Básicas do Fluxo de Caixa - Valor de Liquidez				
Dados de Entrada				
Receitas		Incidência		Observação:
Valor de Mercado Venda	R\$	439.000,00	R\$	
Prazo de Venda do Imóvel		42	meses	
Aluguel	R\$	-	R\$/mês	
Despesas		Incidência		Observação:
IPTU	R\$	2.195,00	Por ano	IPTU - Estimada em 0,50% do valor do imóvel.
Reavaliação	R\$	1.900,00	Por ano	pago no Mês 1 de cada ano
Manutenção	R\$	700,00	Mensal	Estimado em R\$ 650,00 por mês
Vigilância	R\$	820,00	Mensal	Estimado em R\$ 900,00 por mês
Taxas utilizadas		Incidência		Observação:
Taxa Mínima de Atratividade -				
- Taxa de desconto do valor presente	10,50%	ao ano		100% Taxa Selic
Taxa de desconto do valor presente	0,84%	ao mês		
Dados de Saída - Resultados				
Valor Presente Líquido (VPL) -				
Valor de Liquidez Prazo 42 meses	R\$241.798,69			
Valor Presente Líquido (VPL) -				
Valor de Liquidez Prazo 42 meses (ARREDONDAMENTO)	R\$242.000,00			

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

Ano	Mês do Ano	Mês	Receita	Despesas				Fluxo de Caixa	Fluxo de Caixa Acumulado
			Venda do Imóvel	IPTU	Reavaliação	Manutenção	Total		
1	1	1		R\$ 2.195,00	R\$ 1.900,00	R\$ 700,00	-R\$ 5.615,00	-R\$5.615,00	-R\$5.615,00
	2	2				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$7.135,00
	3	3				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$8.655,00
	4	4				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$10.175,00
	5	5				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$11.695,00
	6	6				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$13.215,00
	7	7				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$14.735,00
	8	8				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$16.255,00
	9	9				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$17.775,00
	10	10				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$19.295,00
	11	11				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$20.815,00
	12	12				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$22.335,00
2	1	13		R\$ 2.195,00	R\$ 1.900,00	R\$ 700,00	-R\$ 5.615,00	-R\$5.615,00	-R\$27.950,00
	2	14				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$29.470,00
	3	15				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$30.990,00
	4	16				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$32.510,00
	5	17				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$34.030,00
	6	18				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$35.550,00
	7	19				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$37.070,00
	8	20				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$38.590,00
	9	21				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$40.110,00
	10	22				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$41.630,00
	11	23				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$43.150,00
	12	24				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$44.670,00
4	1	25		R\$ 2.195,00	R\$ 1.900,00	R\$ 700,00	-R\$ 5.615,00	-R\$5.615,00	-R\$50.285,00
	2	26				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$51.805,00
	3	27				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$53.325,00
	4	28				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$54.845,00
	5	29				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$56.365,00
	6	30				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$57.885,00
	7	31				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$59.405,00
	8	32				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$60.925,00
	9	33				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$62.445,00
	10	34				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$63.965,00
	11	35				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$65.485,00
	12	36				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$67.005,00
5	1	37		R\$ 2.195,00	R\$ 1.900,00	R\$ 700,00	-R\$ 5.615,00	-R\$5.615,00	-R\$72.620,00
	2	38				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$74.140,00
	3	39				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$75.660,00
	4	40				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$77.180,00
	5	41				R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	-R\$1.520,00	-R\$78.700,00
	6	42	R\$ 439.000,00			R\$ 700,00	-R\$ 1.520,00	R\$437.480,00	R\$358.780,00

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para determinarmos o valor de mercado para compra/venda do imóvel atingimos o **Grau II de Fundamentação** e **Grau III de Precisão**, segundo a NBR 14653-2/11.

Tabela – Graus de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea				
Total de Pontos = 07				

Tabela – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	06	04
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
Grau adotado: II			

Tabela – Grau de precisão

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

Cálculo da Amplitude do Intervalo de Confiança para a presente avaliação:

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	15,04
$(1/2) ^ y$	2,24
e	10,31
Amplitude do intervalo de confiança	7,05%

11. CONCLUSÃO DE VALORES

Após todas as considerações e análises das tendências de mercado da região a qual o imóvel está inserido, concluímos os seguintes valores, na data de 07 de junho de 2024:

Valor de Mercado para Venda:
R\$ 439.000,00

Valor de Liquidação Forçada:
R\$ 242.000,00

VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.
CREA nº 0000958157



Engº Marcos Mansour Chebib Awad
CREA nº 5062265096

ANEXO I

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA – IMÓVEL AVALIANDO



Vista da via



Fachada



Placa da via



Fachada



Identificação numérica

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO

FOTOGRAFICA – ELEMENTOS COMPARATIVOS



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5

ANEXO III

DOCUMENTAÇÃO



11RI 00000071



REGISTRO DE IMÓVEIS

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

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

136.890

ficha

01

São Paulo, 16 de maio

de 19 83.

IMÓVEL:- TERRENO, situado à Rua Marquez de Lourical, antes Rua Treis, constante do lote 56, da quadra E, do Jardim Santa Fe, no Distrito de Parelheiros, medindo 25m de frente, por 60m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 1.500m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote nº 55, do lado esquerdo, com o lote nº 57, e nos fundos com o lote nº 65, de propriedade de Sergio Henrique Mendonça. Contribuinte:- 281.001.0010-1.

PROPRIETÁRIO:- DURANTE GULLO, (RG. 592.098 e CIC 103.937.148/53), brasileiro, desquitado, proprietário, domiciliado nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR:- Tre. 259.381, 259.382 e Mats. R.2 e 3 - 25.406 e R.1 e 2 - 25.407, deste Registro.

R.1/136.890:- Por escritura de 30 de dezembro de 1982, do 21º Cartório de Notas, desta Capital, livro 1168, fls. 276, o imóvel foi **VENDIDO** a ANTONIO NICOLIELO MENDES, (RG. 3.912.549 e CIC sob o nº 243.577.238/68), brasileiro, desquitado, comerciante, domiciliado nesta Capital, pelo valor de Cr\$ 300,00.
Data da matrícula.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
C. 011

R.2/136.890:- Por certidão de 8 de outubro de 1985, do Cartório do 10º Ofício Cível desta Capital, expedida nos autos - proc. 1164/85 - da ação de execução contra Devedor Solvente, proposta por RUY LANSA-RO PAGANINI, brasileiro, casado, engenheiro, (RG.1.090.838 e CIC. nº 007.045.718) res. e dom. n/ Capital, na Rua Vicente Leporece nº 495, contra ANTONIO NICOLIELO MENDES, brasileiro, (RG.3.912.549 e CIC. nº 243.577.238-68), desquitado, res. e dom. n/ Capital, na Rua Dr. Altino Arantes nº 668, apto. 44 ou Rua Bom Pastor nº 375, e mais HEVER - TON ANTONIO DE VIVO FARIA, brasileiro, casado, (RG.7.768.009 e CIC. 769.298.848-04), res. e dom. n/ Capital, verifica-se que o imóvel foi **PENHORADO** para garantia do pagamento da importância de **R\$9.776.614**. Figurando como depositário:- Antonio Nicoli Elo Mendes.
Data:- 26 de novembro de 1985.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
C. 011

"continua no verso"

R. Nelson Gama de Oliveira n.º 235 - Vila Andrade - São Paulo - SP - Cep 05734-150 - Tel.: (11) 3779-0000

E-mail:sac@11ri.com.br - Site: www.11ri.com.br

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Pág: 00001 / 00007

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

360756

11117-9-AC

11117-9-325001-365000-0120

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis o 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1939, - e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.



00000071



11RI 00000071

matrícula

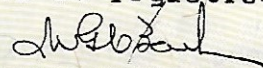
136.890

ficha

1

verso

Av.3/136.890:- Por mandado de 2 de dezembro de 1986, do Juízo de Direito da 10ª Vara Cível da Capital, expedido nos autos - da ação de execução contra devedor solvente promovida por RUY LANSARO PAGANINI contra ANTONIO NICOLIELO MENDES e HEVERTON = ANTONIO DE VIVO FARIA, procede-se o cancelamento do registro nº 2 de penhora feito nesta matrícula.
Data:- 30 de julho de 1987.


MARIA DA GLORIA GUTIN BARBOSA
Oficial

Av.4/136.890:- **INDISPONIBILIDADE** (Prenotação 1.091.351 - 29/09/2014)
Procede-se a presente averbação para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª. Vara do Trabalho da Comarca de Taboão da Serra - Estado de São Paulo - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª. Região, nos autos do Processo n. 00645007520055020501, conforme Protocolo da Central de Disponibilidade de Bens n. 201409.1114.00037707-IA-260, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de ANTONIO NICOLIELO MENDES, CPF/MF nº. 243.577.238-68.

Data: 02 de outubro de 2014.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
SANDRA APARECIDA DOS SANTOS:14654532889 - 01/10/2014
Hash: F803224BE46ADB0434651C756B02EBA6
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.5/136.890:- **AJUIZAMENTO DE AÇÃO** (Prenotação nº 1.099.184 - 10/12/2014)
Pela certidão de 21 de novembro de 2014, do Juízo de Direito da 4ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, extraída dos autos (processo nº 1015525-11.2014.8.26.0003) da ação de execução de título extrajudicial, tendo como valor da causa R\$11.141.505,14, movida pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, em face de MACRUD PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ/MF nº 11.172.349/0001-27; ANTÔNIO NICOLIELO MENDES, já qualificado; METALÚRGICA LTDA., CNPJ/MF nº 09.227.296/0001-52; STELL WIRE METALÚRGICA LTDA, CNPJ/MF nº 08.968.756/0001-30; FERAL METALÚRGICA LTDA, CNPJ/MF nº 07.296.787/0001-20, e requerimento de 03 de dezembro de 2014, foi solicitada a presente averbação para constar o ajuizamento da referida ação, conforme previsto no artigo 615-A, do Código de Processo Civil (acrescido pela Lei nº 11.382/06 - DOU 07/12/06).

Data: 18 de dezembro de 2014.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MOISES VARGAS LAINO:25807303890
Hash: 6749154E55BC784A5CD85BCC2AF6091B
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua na ficha 02 -



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



11RI 00000071



REGISTRO DE IMÓVEIS

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

[Handwritten signature]

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

136.890

ficha

02

Continuação

Av.6/136.890:- **RETIFICAÇÃO**

Com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, é feita a presente averbação, à vista do título que deu origem à averbação nº 5, para constar que: a) a certidão de 21/11/2014 foi expedida pela 4ª Vara e respectivo Ofício Cível do **Foro Regional III - Jabaquara**, desta Capital; e b) a denominação correta da executada nomeada em 3º lugar é **MENSAN METALÚRGICA LTDA**, CNPJ nº 09.227.296/0001-52, e não como constou.

Data: 01 de fevereiro de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CLAUDINEI GERALDES:10111645824

Hash: 83FBC762135696C2AAD6A2B367448986

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.7/136.890:- **PENHORA** (Prenotação 1.138.496 - 18/01/2016)

Pela certidão de 18 de janeiro de 2016, do Juízo de Direito da 4ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional III - Jabaquara, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 1015525-11/2014) da ação de execução civil movida por **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, **em face de FERAL METALÚRGICA LTDA**, CNPJ/MF nº 07.296.787/0001-20, **STELL WIRE METALÚRGICA LTDA**, CNPJ/MF nº 08.968.756/0001-30, **MENSAN METALÚRGICA LTDA**, CNPJ/MF nº 09.227.296/0001-52, **MACRUD PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ/MF nº 11.172.349/0001-27, **ANTONIO NICOLIELO MENDES**, CPF/MF nº 243.577.238-68, o imóvel, de propriedade de **ANTONIO NICOLIELO MENDES**, foi **penhorado** para garantia da dívida de R\$ 12.050.916,21, tendo sido nomeado depositário **ANTONIO NICOLIELO MENDES**. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 01 de fevereiro de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CLAUDINEI GERALDES:10111645824

Hash: 83FBC762135696C2AAD6A2B367448986

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.8/136.890: **PENHORA** (Prenotação 1.202.486 - 19/10/2017)

Pela certidão de 18 de outubro de 2017, do Juízo de Direito da 7ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Central, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 1082472-13.2015.8.26.0100) da ação de execução civil movida por **BANCO FIBRA S/A**, CNPJ/MF nº 58.616.418/0001-08, **em face de ANTONIO NICOLIELO MENDES**, CPF/MF nº 243.577.238-68; **FERAL METALÚRGICA LTDA**, CNPJ/MF nº 07.296.787/0001-20; **EDUARDO SAMPAIO RAMOS**, CPF/MF nº 082.371.598-10; e **MENSAN METALÚRGICA LTDA**, CNPJ/MF nº 09.227.296/0001-52, o imóvel foi **PENHORADO**, juntamente com outros, para garantia da dívida de R\$4.211.239,03, tendo sido nomeado depositário **EDUARDO SAMPAIO RAMOS**. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de

Continua no verso

R. Nelson Gama de Oliveira n.º 235 - Vila Andrade - São Paulo - SP - Cep 05734-150 - Tel.: (11) 3779-0000

E-mail: sac@11ri.com.br - Site: www.11ri.com.br

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Pág:00003 /00007



11117-9-325001-365000-0120



11RI 00000071

matricula

136.890

ficha

02

verso

cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 17 de novembro de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ELISANGELA DA SILVA:28310805845

Hash: E64E37855C5569289F44C2BD820FFEE1

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.9/136.890: **PENHORA** (Prenotação 1.264.317 - 13/05/2019)

Pela certidão de 10 de maio de 2019, do Juízo de Direito da 8ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Bernardo do Campo, deste Estado, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 1013585-69.2017.8.26.0564) da ação de execução civil movida por **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, em face de **FERAL METALÚRGICA LTDA**, CNPJ/MF nº 07.296.787/0001-20; **MENSAN METALÚRGICA LTDA**, CNPJ/MF nº 09.227.296/0001-52; e **ANTONIO NICOLIELO MENDES**, CPF/MF nº 243.577.238-68, o imóvel juntamente com outro, foi **PENHORADO** para garantia da dívida de R\$3.077.035,32, tendo sido nomeado depositário **ANTONIO NICOLIELO MENDES**. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 21 de maio de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CLAUDINEI GERALDES:10111645824

Hash: 2A520A451F754E8CE76CF71F98B7AD6F

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.10/136.890: CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação 1.264.705-15/05/2019)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª. Vara do Trabalho da Comarca de Taboão da Serra - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região - Estado de São Paulo - Processo nº. 00645007520055020501, conforme Protocolo de Cancelamento da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº. 201905.1311.00800225-TA-031, foi decretado o **CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **ANTONIO NICOLIELO MENDES**, CPF/MF nº. 243.577.238-68, averbado sob o nº. 4.

Data: 21 de maio de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

SANDRA APARECIDA DOS SANTOS:14654532889

Hash: A928A0BE651ABFBFBC4E783A081CEAFA

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Continua na ficha 03



11RI 00000071



REGISTRO DE IMÓVEIS

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

136.890

ficha

03

Continuação

Av.11/136.890: **PENHORA** (Prenotação 1.270.126 - 28/06/2019)

Pela certidão de 27 de junho de 2019, da Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 1002568-07.2016.8.26.0100) da ação de execução civil movida por **BANCO SAFRA S/A**, CNPJ/MF nº 58.160.789/0001-28, em face de **FERAL METALURGICA LTDA**, CNPJ/MF nº 07.296.787/0001-20; e **ANTONIO NICOLIELO MENDES**, CPF/MF nº 243.577.238-68, o imóvel foi **PENHORADO** para garantia da dívida de R\$4.151.253,11, tendo sido nomeado depositário **ANTONIO NICOLIELO MENDES**. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 08 de julho de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CLAUDINEI GERALDES:10111645824

Hash: 24E3B74DFC7FFD270C560562AC65372A

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)R.12/136.890: **ADJUDICAÇÃO** (Prenotação nº 1.302.543 - 06/04/2020)

Pela carta de adjudicação notarial de 15 de abril de 2020, do 5º Tabelião de Notas desta Capital, expedida a vista do processo nº 1015525-11.2014.8.26.0003 da 4ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional III - Jabaquara, desta Capital, da ação de cumprimento de sentença movida por **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, em face de **MACRUD PARTICIPAÇÕES S/A**, **MENSAN METALÚRGICA LTDA**, **STELL WIRE METALURGICA**, **FERAL METALÚRGICA LTDA**, **ANTÔNIO NICOLIELO MENDES**, divorciado, todos já qualificados, e conforme sentença de 23/082019, transitada em julgado, o imóvel foi **adjudicado** a **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, pelo valor de R\$295.500,00.

Data: 30 de abril de 2020.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ROGE FERRAZ DE CAMPOS:07655684898

Hash: 8C06C84D9990E68FF10D440199C352EB

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)Av.13/136.890: **CANCELAMENTO** (Prenotação nº 1.302.543 - 06/04/2020)

Ficam **canceladas** as averbações nº 5 de ajuizamento de ação e nº 7 de penhora, em virtude da adjudicação registrada sob o nº 12.

Data: 30 de abril de 2020.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ROGE FERRAZ DE CAMPOS:07655684898

Hash: 8C06C84D9990E68FF10D440199C352EB

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua no verso -





11RI 00000071

matricula

136.890

ficha

03

verso

Av.14/136.890: CANCELAMENTO DE PENHORA (Prenotação nº 1.306.148 - 01/06/2020)

Pelo ofício de 28 de maio de 2020, do Juízo de Direito da 8ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro de São Bernardo do Campo, deste Estado, extraído dos autos (processo nº 1013585-69.2017.8.26.0564) da Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, movida pelo **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **FERAL METALURGICA LTDA, e outros**, o MM. Juiz de Direito Dr. Gustavo Dall Olio, determinou que se procedesse ao **cancelamento** da averbação nº 9 de penhora.

Data: 01 de julho de 2020.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CELSO APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807

Hash: D7F8EA5AC79CDEFCC2E40A3226DCDA53

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.15/136.890: CANCELAMENTO DE PENHORA (Prenotação nº 1.306.297 - 03/06/2020)

Pela decisão de 19 maio de 2020, servindo como ofício, do Juízo de Direito da 22ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Central Cível, desta Capital, proferida nos autos (processo nº 1002568-07.2016.8.26.0100) da Execução de Título Extrajudicial, movida pelo **BANCO SAFRA S/A**, CNPJ/MF nº 58.160.789/0001-28 em face de **FERAL METALURGICA LTDA**, CNPJ/MF nº 07.296.787/0001-20, e **ANTONIO NICOLIELO MENDES**, CPF/MF nº 243.577.238-68, o MM. Juiz de Direito Dr. Fernando Henrique de Oliveira Biolcati, determinou que se procedesse o **cancelamento** da averbação nº 11 de penhora.

Data: 01 de julho de 2020.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CELSO APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807

Hash: D7F8EA5AC79CDEFCC2E40A3226DCDA53

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.16/136.890: CANCELAMENTO DE PENHORA (Prenotação nº 1.306.298 - 03/06/2020)

Pelo mandado de 29 de maio de 2020, do Juízo de Direito da 7ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Central Cível desta Capital, expedida nos autos (processo nº 1082472-13.2015.8.26.0100) da Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Títulos de Crédito, movida pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS NAO PADRONIZADOS INVISTA CE**, CNPJ/MF nº 23.200.289/0001-98, administrado pela SOCPA - Sociedade Corretora Paulista, CNPJ/MF 62.285.390/0001-40, na qualidade de cessionário do **BANCO FIBRA S/A**, em face de **ANTONIO NICOLIELO MENDES**, CPF/MF nº 243.577.238-68, **FERAL METALURGICA LTDA**, CNPJ/MF nº 07.296.787/0001-20, **EDUARDO SAMPAIO RAMOS**, CPF/MF nº 082.371.598-10, **MENSAN METALURGICA LTDA**, CNPJ/MF nº 09.227.296/0001-52, MM. Juiz de

- Continua na ficha 04 -



11RI 00000071



REGISTRO DE IMÓVEIS

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

136.890

ficha

04

Continuação

Direito Dr. Antonio Carlos de Figueiredo Negreiros, determinou que se procedesse o **cancelamento** da averbação nº 8 de penhora.

Data: 01 de julho de 2020.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CELSE APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807
Hash: D7F8EA5AC79CDEFCC2E40A3226DCDA53
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e os direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 01 de Julho de 2020

Israel Alves dos Santos
Escrivente Autorizado

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

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

