

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II –  
SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO.

Processo nº: **0004083-24.2021.8.26.0002 - Cumprimento de sentença**  
Exequente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON SAINT PAUL**  
Executado: **ESPÓLIO DE LUIZ NAPOLEONE BONAPARTE E OUTRO**

**MARCUS VINÍCIUS GARCIA DE ALMEIDA**, perito deste juízo e já qualificado nestes autos, vem, muí respeitosamente, apresentar a V. Exa., no prazo estipulado, o Laudo Técnico de Avaliação em anexo, requerendo, em caso de ausência de esclarecimentos, a liberação de seus honorários, na forma do art. 465, § 4º, do NCPC de 2015.

Requer, assim, a expedição do competente mandado de pagamento em favor da ora Requerente.

**Anexos:**

- Laudo Completo composto de 69 páginas, incluindo 4 páginas capas dos anexos;
- Anexo 1 contendo 4 páginas;
- Anexo 2 contendo 9 páginas;
- Anexo 3 contendo 22 páginas;
- Anexo 4 contendo 6 páginas

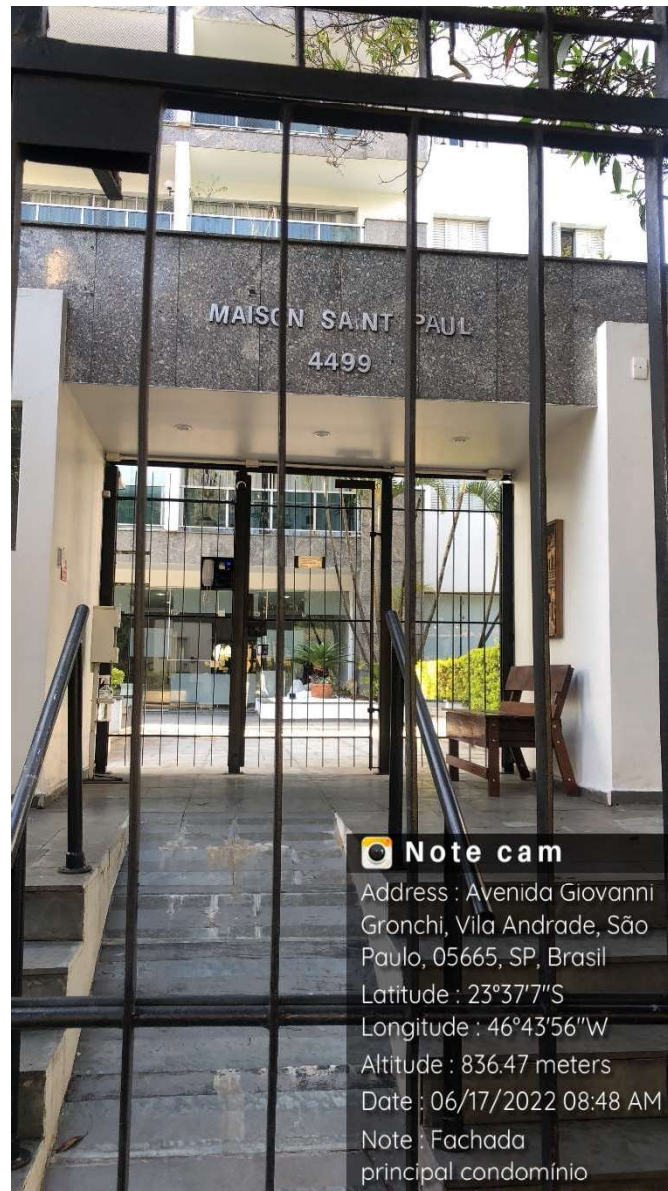
Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 21 de setembro de 2022.

---

Marcus Vinícius Garcia de Almeida  
(Perito Judicial)  
CREA/RJ: 2001109425  
CREA/SP: 5070216000



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Objetivo: Avaliação do Imóvel Urbano	Área Total: 152,3576 m <sup>2</sup>
Município: São Paulo - SP	Processo: 0004083-4.2021.8.26.0002
Bairro: Vila Andrade	Proprietário: Espólio de Luiz Napoleone Bonaparte
End: Avenida Giovanni Gronchi, 4.499 – apto 101	Edifício Maison Saint Paul

## SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATANTE.....	3
2. OBJETIVO E FINALIDADE.....	3
3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES .....	3
4. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL .....	5
5. DATA DA VISTORIA .....	8
6. ZONEAMENTO .....	9
7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO .....	10
8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	12
9. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS UTILIZADOS .....	13
10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS.....	19
11. DATA DE REFERÊNCIA .....	19
12. ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.....	20
13. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO .....	21
14. QUALIFICAÇÃO LEGAL.....	22
15. LOCAL E DATA DO LAUDO.....	22
16. ANEXOS.....	22

## 1. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATANTE

Os serviços técnicos referentes ao presente laudo foram solicitados judicialmente pelo EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO, Guilherme Silva e Souza, no âmbito do processo nº: **0004083-24.2021.8.26.0002 - Cumprimento de sentença.**

## 2. OBJETIVO E FINALIDADE

O objetivo do presente trabalho técnico é a avaliação de imóvel urbano e duas vagas de garagem, situados na Avenida Giovanni Gronchi, 4.499, Bairro Vila Andrade, no município de São Paulo/SP. Trata-se do apto 101, do Edifício Maison Saint Paul, de 152,3576 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta e dois metros quadrados e trinta e cinco décimos), vaga nº 13 e vaga nº 14 com área total de 34,3052m<sup>2</sup> (trinta e quatro metros quadrados e trinta décimos), cada vaga, informados, respectivamente, nas matrículas nº 64.990, 64.991 e 64.992 constantes no processo judicial em epígrafe. Tendo como finalidade determinar o seus valores de mercado.

## 3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O presente laudo foi desenvolvido de acordo com algumas ressalvas e premissas. Sendo assim, o resultado desta avaliação fundamenta-se nos fatos que seguem:

- Não existem restrições quanto à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas nem matrículas com impedimentos jurídicos, irregularidades tributárias, entre outros;
- Estudos e Dossiês 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;
- Não faz parte do escopo do presente trabalho a verificação da efetiva propriedade do imóvel;
- O imóvel avaliando não possui impedimentos aparentes que possam limitar sua utilização;
- Consideram-se informações obtidas no mercado imobiliário através de corretores ou por terceiros de boa fé, que foram confiadas como verdadeiras.
- Os cálculos e os valores encontrados são válidos única e exclusivamente na metodologia aplicada, ficando vedada a utilização destes valores em qualquer outra atividade de avaliação ou estimativa de preço.
- Salientamos que no dia da diligência agendada, não haviam ocupantes no imóvel sendo este perito recebido pela síndica e zelador do edifício Maison Saint Paul, que permitiram acesso ao imóvel para a coleta de dados e imagens contidas neste trabalho.

## 4. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

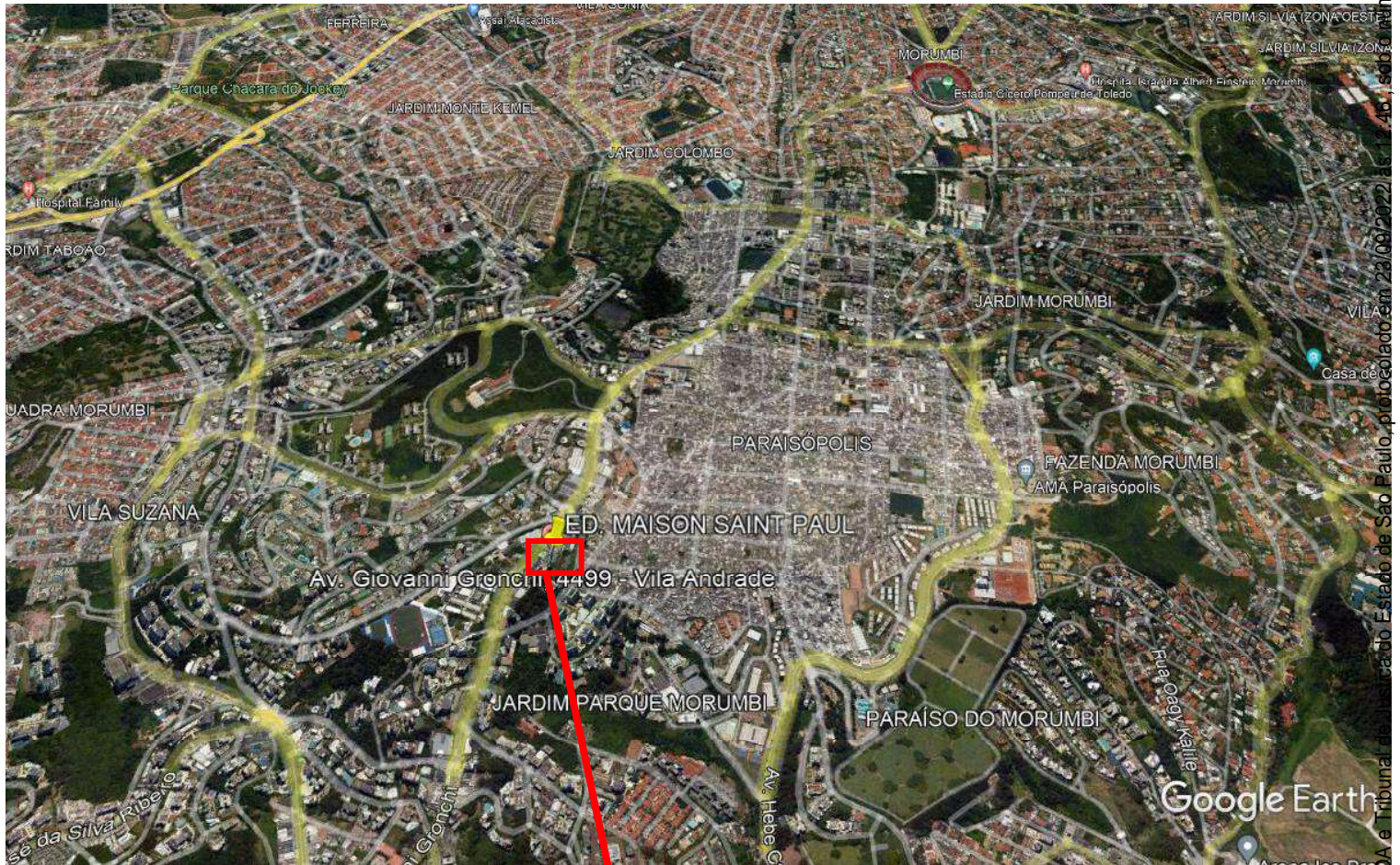


Fig.1: Imagem do Google Earth com a localização do imóvel avaliando



Fig.2: Imagem do Google Earth ampliando a localização do imóvel avaliando e seus confrontantes

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GARCIA DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2022 às 14:40:15, sob o número WSTA22706975199. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004083-24.2021.8.26.0002 e código 11939387.

Situado na avenida Giovanni Gronchi, 4.499, bairro Vila Andrade, região Sul do município de São Paulo, o imóvel em estudo encontra-se em região urbana com maior disparidade socioeconômica do município, onde vivem famílias tanto de alta renda quanto de baixa renda. No distrito está localizado o bairro nobre de Panamby, mas também a favela de Paraisópolis, a maior da cidade.

O bairro conta com condomínios de alto padrão e de padrão médio e um vasto comércio com shoppings, hipermercados, restaurantes renomados, parques e até uma estação de metrô.

Apesar de ser um bairro nobre, se tem visto grande população de classe média alta se mudando para o bairro, atraídos pelo valor do metro quadrado na região, que vem tendo uma queda por conta de furtos e roubos, consequência da disparidade socioeconômica.

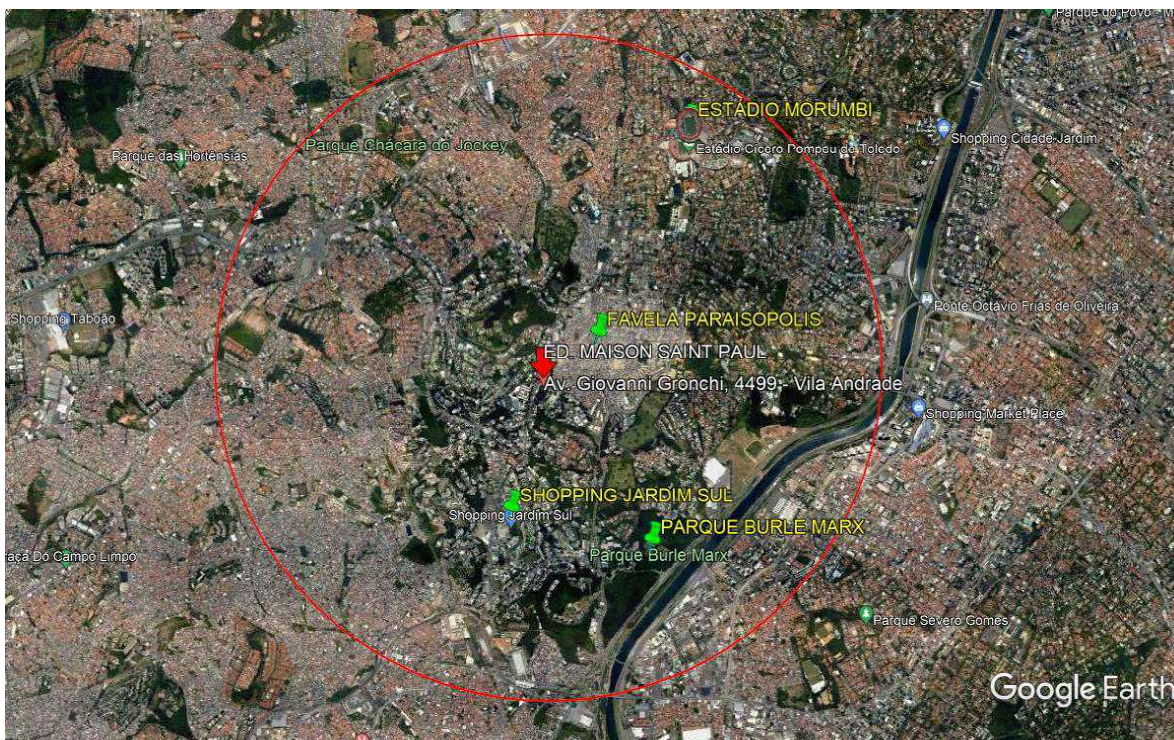


Fig.3: Imagem do Google Earth situando os principais pontos de referência em relação ao imóvel em estudo num raio de 3Km

O bairro, de uma maneira geral, se apresenta em topografia acidentada, por vezes com ocupações irregulares em encostas. Apresenta atualmente características residenciais bem definidas, com implantação de infraestrutura urbana presente, saneamento, pavimentação, transporte público, comércios diversificados e equipamentos urbanos como postos de saúde e policiamento.

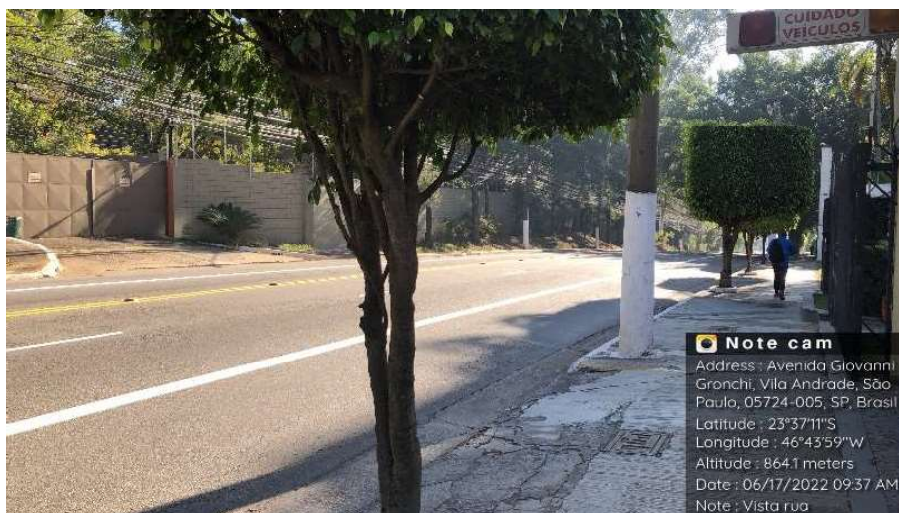


Fig.4 Vista da Avenida Giovanni Gronchi mostrando a infraestrutura presente na região

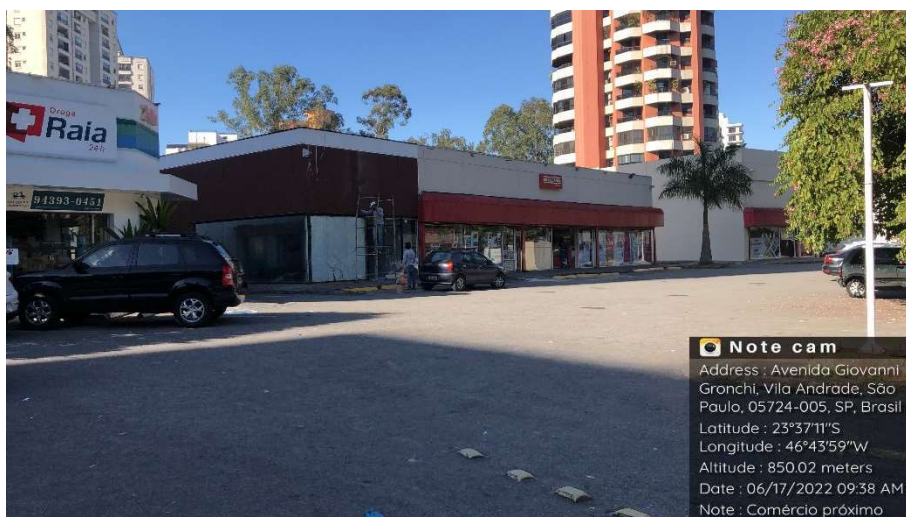


Fig.5 Comércio presente no bairro



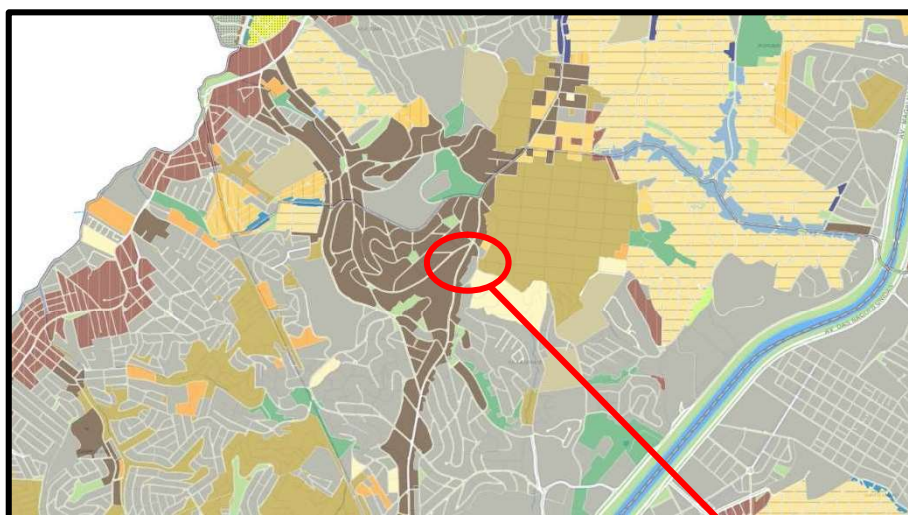
## 5. DATA DA VISTORIA

O local do imóvel foi vistoriado no dia 17 de junho de 2022, às 9:00, no entanto, o ocupante do imóvel não foi localizado. A realização da vistoria no imóvel foi possível mediante acesso concedido pela síndica e zelador do edifício em epígrafe, Sr<sup>a</sup> Márcia e Sr<sup>o</sup> Ivanildo, respectivamente. Sendo assim, no presente estudo foi possível adotar os métodos previstos na NBR 14653-2:2011.

## 6. ZONEAMENTO

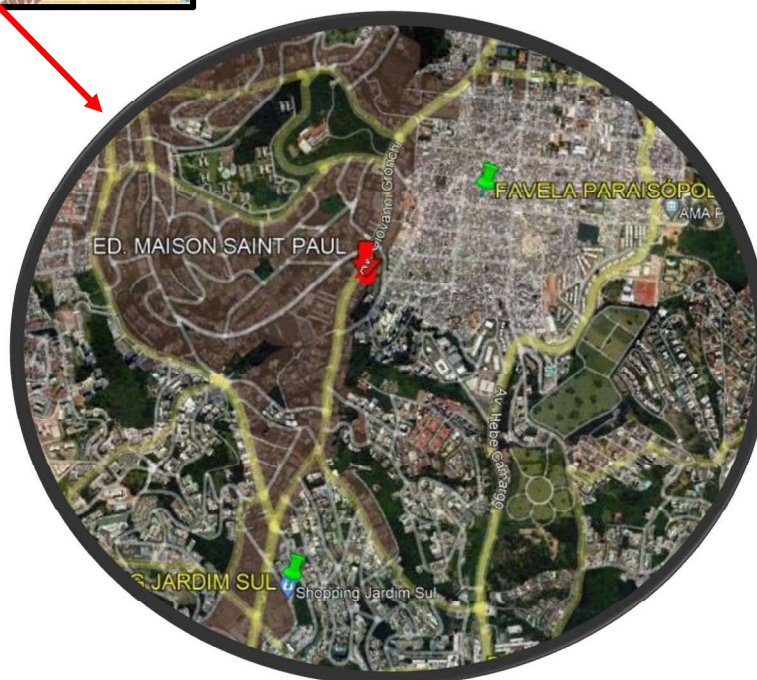
LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016: Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE).

A legislação que rege os parâmetros de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo é determinada pelas Leis supracitadas. Elas dispõem sobre o parcelamento, disciplina e ordena o uso e a ocupação do solo do Município de São Paulo. De acordo com essa legislação, a propriedade em avaliação encontra-se em território de qualificação, Zona Centralidade (ZC). Portanto, deve, desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação normalmente admitidos neste segmento.



- ZEU  
Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana
- ZEJa  
Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana ambiental
- ZEUP  
Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana Previsto
- ZEUPa  
Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana Previsto ambiental
- ZEM  
Zona Eixo de Estruturação e Transformação Metropolitana
- ZEMP  
Zona Eixo de Estruturação e Transformação Metropolitana Previsto
- ZC  
Zona Centralidade
- ZCa  
Zona Centralidade ambiental
- ZC-ZEIS  
Zona Centralidade limítrofe à ZEIS

Fonte: <https://www.geosampa.prefeitura.sp.gov.br/>



A seguir apresenta-se o quadro referente aos parâmetros urbanísticos:

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

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 (metros <sup>2</sup> )	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros <sup>2</sup>	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros <sup>2</sup>		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	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		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
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

Lei 16.402 de 22 de março de 2016

Os territórios de qualificação são áreas em que se objetiva a manutenção de usos não residenciais existentes, o fomento às atividades produtivas, a diversificação de usos ou o adensamento populacional moderado, a depender das diferentes localidades que constituem estes territórios.

As Zonas Centralidade (ZC) são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos.

## 7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de um apartamento de duas vagas de garagem, com matrículas individualizadas, situados a Avenida Giovanni Gronchi, 4999 – Vila Andrade, São Paulo/SP. Coordenadas UTM: 23 K - 323266.33 m E/ 7386873.41 m S.

Salientamos que no dia da diligência agendada, o responsável pelo imóvel não esteve presente sendo o acesso a unidade e a realização da vistoria, permitida pela síndica e zelador do edifício, Sr<sup>a</sup> Márcia e Sr<sup>o</sup> Ivanildo, respectivamente.

Observa-se que segundo as matrículas nº 64.990, 64.991 e 64.992, fornecidas no âmbito do processo em epígrafe, o imóvel avaliando possui área privativa de 123,50m<sup>2</sup> e área comum de 28,8756m<sup>2</sup>, perfazendo área total de 152,3756m<sup>2</sup>. Cada vaga de garagem, possui área privativa de 30,7148m<sup>2</sup> e área comum de 3,5904m<sup>2</sup> totalizando a área de 34,3052m<sup>2</sup> ( Vaga 13 e 14).

O edifício Maison Saint Paul é composto por torre única com 13 andares, sendo 2 apartamentos por andar com área privativa de 123 a 127m<sup>2</sup>. Possui 2 elevadores independentes para atendimento das entradas principais e de serviço das unidades. As áreas comuns contemplam jardins, salão de festas, salão de jogos, academia, quadra de esportes, piscina, churrasqueira e área infantil, todas em bom estado de manutenção e conservação.

O imóvel referente à matrícula nº 64.990, encontra-se em estado de conservação bastante deteriorado, sem manutenções e com vestígio de completo abandono, apesar de possuir utensílios de uso. Como pode ser visto nas imagens a seguir, necessita de reparos importantes para restabelecimento das condições de habitabilidade.



Fig.6: Entrada de serviço e área de serviço

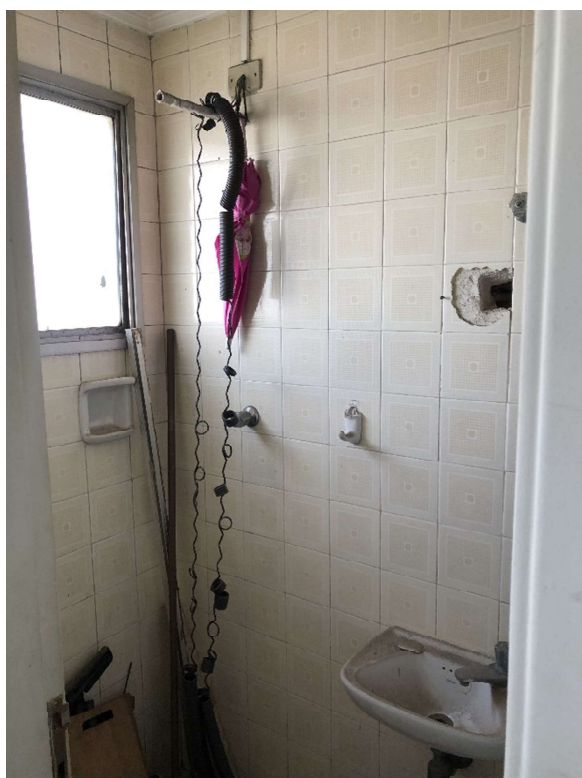


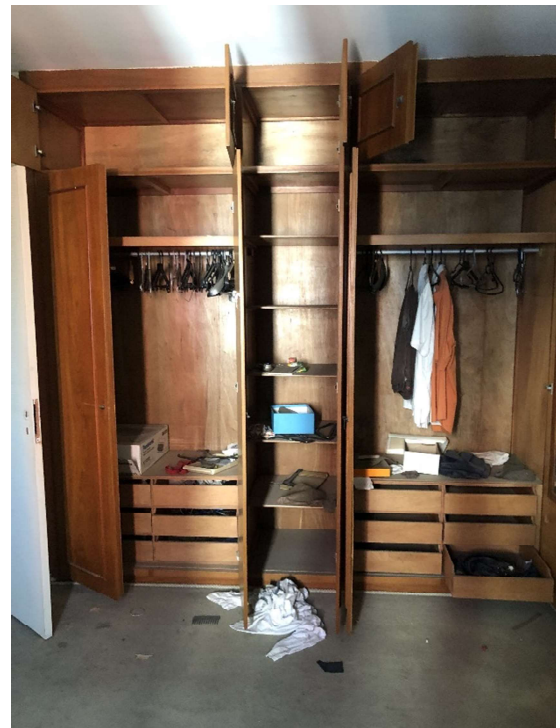
Fig.7: Banheiro de serviço e social



Fig.8: Cozinha e Sala de Estar



g

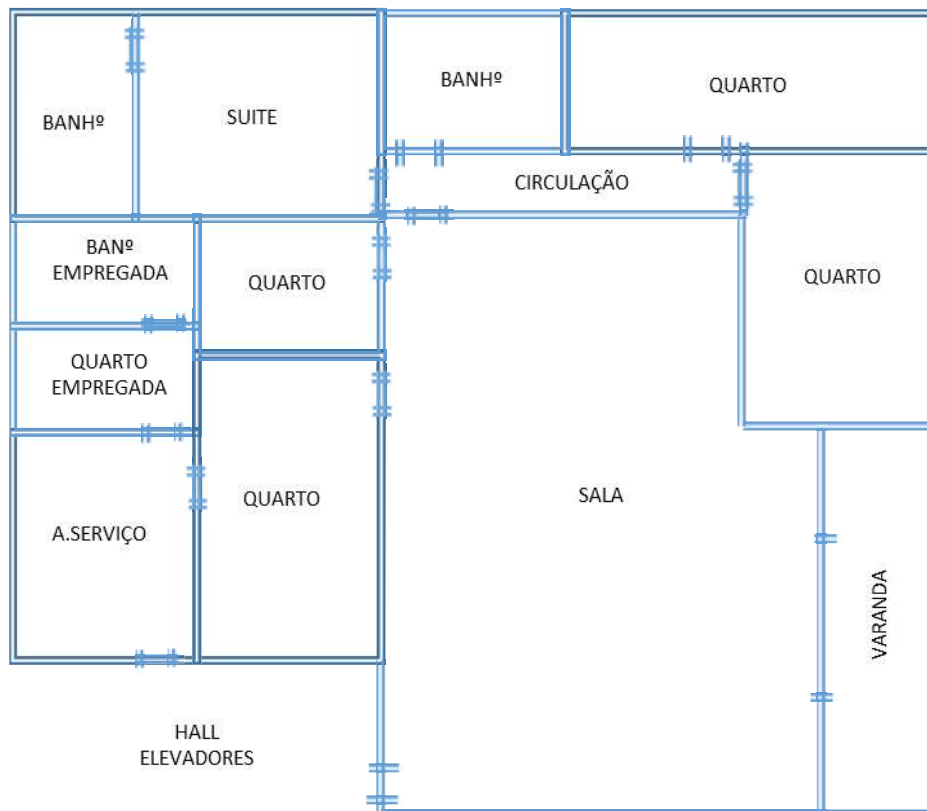


.9: Quarto suíte



Fig.10: Banheiro suite

**CROQUI ESQUEMÁTICO - APTO 101 ED. MAISON SAINT PAUL**



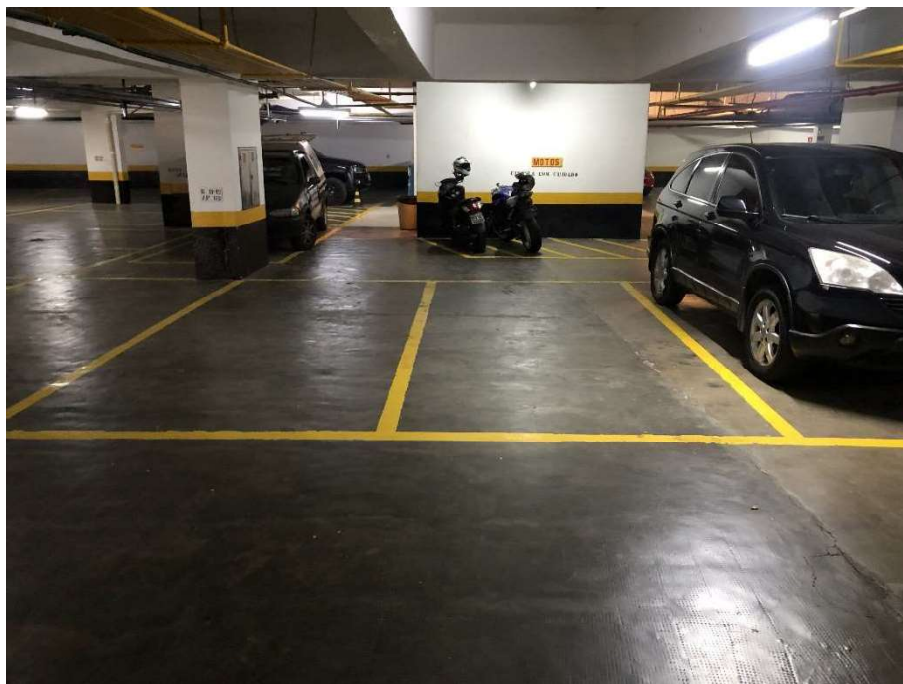


Fig.11: Vagas de Garagem 13 e 14

Sendo assim, pode-se atribuir as seguintes características para o imóvel paradigma baseadas nos critérios estabelecidos nos manuais do IBAPE/SP (Índices – Unidades Padronizadas):

- **Estado de Conservação (Situação Paradigma):** Necessitando de reparos simples a importantes – “F”
- **Padrão Construtivo (Situação Paradigma):** 1.1.4 – Apto Padrão Superior com elevador. Valor mínimo IBAPE/SP.
- **Idade Aparente (Situação Paradigma):** 30 anos
- **Tipo de imóvel (Cadastro IPTU):** Residencial Vertical médio/alto Padrão
- **Área da vagas (Matrícula e IPTU):**  $30,7148\text{m}^2 + 3,5904\text{m}^2 = 34,3052 \text{ m}^2$
- **Área Construída (Matrícula e IPTU):**  $123,50 \text{ m}^2 + 28,8756 \text{ m}^2 = 152,3756 \text{ m}^2$



## 8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Vila Andrade, onde está localizado o imóvel em estudo, é um distrito do município de São Paulo, situado na zona sul da capital, pertencente a Subprefeitura do Campo Limpo. É uma das regiões com maior disparidade socioeconômica do município onde vivem famílias tanto de elevada renda quanto de baixa renda. É caracterizada pelo confronto social de locais nobres como o Panamby e favela Paraisópolis. Possui população estimada, segundo Caderno de propostas dos planos regionais das Subprefeituras de São Paulo, 127.015 pessoas, com rendimentos modestos, na ordem de 2,8 salários mínimos mensais na média dos trabalhadores formais.

O distrito fica localizado tanto na zona oeste quanto na zona sul, onde fica a maior parte do bairro. É cortado pela Avenida Giovanni Gronchi que liga o bairro ao Morumbi.

O bairro conta com condomínios de alto padrão e de padrão médio e um vasto comércio com shoppings, hipermercados, restaurantes renomados, parques e até uma estação de metrô.

Apesar de ser um bairro nobre, ultimamente se tem visto grande população de classe média alta se mudando para o bairro, atraídos pelo valor do metro quadrado na região, que vem tendo uma queda por conta da violência urbana acentuada; consequência da disparidade socioeconômica.

Dados de 2016 mostram que a Vila Andrade possui 34,7% de sua população em situação de vulnerabilidade. Apesar disso o bairro é um dos que mais crescem em São Paulo, tendo uma qualidade de vida alta. Entre 2009 e 2013, na Subprefeitura do Campo Limpo, Vila Andrade foi o distrito que mais lançou unidades residenciais verticais, com 1.660.727 unidades. Atualmente, sua população continua crescendo na ordem de 5% ao ano. Dentro da Subprefeitura do Campo Limpo, Vila Andrade é o distrito que possui melhor cobertura vegetal, com várias áreas verdes, além do vizinho Parque Burle Marx.

Sendo assim, devido aos fatos expostos anteriormente e ao elevado número de lançamentos imobiliários para venda, entende-se que ainda há grande procura por moradias nessa região, informações coletadas no mercado imobiliário local e em atenção ao atual cenário econômico brasileiro, concluímos que o imóvel avaliando possui **liquidez baixa**.

## 9. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS UTILIZADOS

A metodologia aplicada no trabalho está fundamentada na NBR-14653:1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1 –Procedimentos Gerais) e na NBR-14653:2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2 – Imóveis Urbanos), Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, publicado 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.

Para o caso em questão optou-se 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 do mesmo.

### 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 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.

Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os seguintes fatores:

### **Fator de Oferta – (Fofer.):**

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 0,90. 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 obsolescência e conservação – (Foc):**

Para levar em consideração a depreciação dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke, que leva em consideração a idade aparente e estado de conservação dos imóveis pesquisados em relação ao imóvel avaliado.

Os coeficientes de Depreciação (Kd) são obtidos através da Tabela de Ross–Heidecke (segundo norma específica) a qual leva em consideração a idade do Imóvel (em % de duração) e o estado de conservação do mesmo. Ao final o coeficiente de depreciação (Kd) é ajustado para o Foc (fator de obsolescência e conservação) que leva em consideração a vida útil da benfeitoria.

### **Fator de padrão construtivo (Fa):**

Tem como objetivo adequar os elementos comparativos utilizados às características físicas do imóvel em estudo. Leva em consideração a proporção dos índices obtidos através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.

O referido estudo leva em consideração a classificação as benfeitorias em diversas classes e grupos em função do parâmetro R8N, fornecido e atualizado mensalmente pelo Sinduscon.

## Valor das Vagas de Garagem

A metodologia utilizada para a determinação do valor das vagas, foi necessária a aplicação de duas metodologias de avaliação.

Tendo em vista a natureza dos imóveis em avaliação, ou seja, vagas de garagem em edifício residencial, o objetivo do trabalho e o estudo do mercado imobiliário, entendemos que a melhor metodologia para sua avaliação seja a combinação do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO para a determinação do valor unitário dos apartamentos no edifício, e o MÉTODO INDICADO NA NORMA DA CAJUFA, o qual define que o valor unitário da vaga de garagem é a metade do valor do unitário da área privativa do apartamento no edifício estudado.

A utilização destas duas metodologias se deve à inexistência de dados de mercado de venda de vagas de garagem em edifícios residenciais para aplicação apenas da metodologia direta.

A Norma da CAJUFA indica em seu capítulo 9, Avaliação de Apartamentos e Escritórios:

**9.6 As vagas de garagem coletivas (subsolos / térrea sob pilotis) serão avaliadas à razão de 50% do unitário da edificação a que se referem.**

## Avaliação do Apartamento nº 101

### PESQUISA DE MERCADO

ELEMENTO	PESQUISA IMOBILIÁRIA				Dados de mercado			Dados da construção		
	FONTES DE INFORMAÇÃO	TELEFONE	Tipo	Endereço	Natureza	Valor informado	Data Ref.	Área Útil (m²)	Idade estimada	Padrão (IBAPE)
E1	achei morumbi	(11) 94798-5820	APARTAMENTO	Avenida Giovanni Gronchi, 4499	Oferta	R\$ 692.000,00	set-21	123,50	15	Apartamento Padrão Superior c/ elev
E2	Sr marcia (sindica)	(11)961621209	APARTAMENTO	Avenida Giovanni Gronchi, 4499	Oferta	R\$ 650.000,00	set-21	123,50	15	Apartamento Padrão Superior c/ elev
E3	b4k imoveis	(11) 95017-2028	APARTAMENTO	Avenida Giovanni Gronchi, 5190	Oferta	R\$ 600.000,00	set-21	98,00	20	Apartamento Padrão Superior c/ elev
E4	BORGHETTI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	(11) 99505-0901	APARTAMENTO	Avenida Giovanni Gronchi, 5401	Oferta	R\$ 589.000,00	set-21	140,00	20	Apartamento Padrão Superior c/ elev
E5	SCHEID IMÓVEIS - MARAJOARA	(11) 5523-0177	APARTAMENTO	Avenida Giovanni Gronchi, 4855	Oferta	R\$ 470.000,00	set-21	87,00	20	Apartamento Padrão Superior c/ elev
E6	Eder corretor	(11) 97985-6584	APARTAMENTO	Gracia Morumbi	Oferta	R\$ 819.300,00	set-21	91,00	1	Apartamento Padrão Superior c/ elev
E7	Eder corretor	(11) 97985-6584	APARTAMENTO	Lirio Morumbi	Oferta	R\$ 639.500,00	set-21	81,00	1	Apartamento Padrão Superior c/ elev
E8	Eder corretor	(11) 97985-6584	APARTAMENTO	R. Nicola Rollo, 201	Oferta	R\$ 670.700,00	set-21	75,00	1	Apartamento Padrão Superior c/ elev
AV.			APARTAMENTO	Avenida Giovanni Gronchi, 4499			set-21	123,50	30	Apartamento Padrão Superior c/ elev

Aplicando-se os fatores de homogeneização nas 8 amostras obteve-se a tabela abaixo:

### PESQUISA HOMOGENEIZADA POR FATORES

ELEMENTO	Dados de mercado			Dados da construção					Vida Referencial (anos)	Valor Residual %	Depreciação (%)	Idade em % da vida referencial (%)	Coeficiente K	Foc	Valor Homogeneizado
	Valor informado	Data Ref.	Fator oferta	Área Útil (m²)	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Fator (IBAPE)	Fator Padrão Construtivo	Valor unitário descontado fator padrão construtivo (R\$/m²)							
E1	R\$ 692.000,00	set-21	0,90	123,50	5.042,91	6,827	1,000	R\$ 5.042,91	60	0,200	0,32%	25,00%	0,8411	0,873	R\$ 4.401,18
E2	R\$ 650.000,00	set-21	0,90	123,50	4.736,84	6,827	1,000	R\$ 4.736,84	60	0,200	0,32%	25,00%	0,8411	0,873	R\$ 4.134,14
E3	R\$ 600.000,00	set-21	0,90	98,00	5.510,20	6,827	1,000	R\$ 5.510,20	60	0,200	2,52%	33,33%	0,7582	0,807	R\$ 4.444,14
E4	R\$ 589.000,00	set-21	0,90	140,00	3.786,43	6,827	1,000	R\$ 3.786,43	60	0,200	2,52%	33,33%	0,7582	0,807	R\$ 3.053,14
E5	R\$ 470.000,00	set-21	0,90	87,00	4.862,07	6,827	1,000	R\$ 4.862,07	60	0,200	0,32%	33,33%	0,7753	0,820	R\$ 3.988,14
E6	R\$ 819.300,00	set-21	0,90	91,00	8.102,97	6,827	1,000	R\$ 8.102,97	60	0,200	0,00%	1,67%	0,9915	0,993	R\$ 8.048,40
E7	R\$ 639.500,00	set-21	0,90	81,00	7.105,56	6,827	1,000	R\$ 7.105,56	60	0,200	0,00%	1,67%	0,9915	0,993	R\$ 7.057,14
E8	R\$ 670.700,00	set-21	0,90	75,00	8.048,40	6,827	1,000	R\$ 8.048,40	60	0,200	0,00%	1,67%	0,9915	0,993	R\$ 7.993,14
AV.		set-21		123,50		6,827			60	0,200	33,20%	50,00%	0,4175	0,534	

ACIMA DE 30%	R\$ 7.007,14
MEDIA	R\$ 5.390,14
ABAIXO DE 30%	R\$ 3.773,14

Como pode ser observado, após a aplicação dos fatores, as amostras grifadas em amarelo (4,6,7,8) foram removidas dos calculos pois estavam fora do intervalo de confiança pela média, restando 4 amostras a serem saneadas visando atender este critério.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINÍCIUS GARCIA DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/09/2022 às 12:46, sob o número WSTA22706975199. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgrabr/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004083-24.2021.8.26.0002 e código 1193933B7.

Após exclusão das referidas amostras o quadro resumo homogeneizado e saneado é:

ELEMENTO	Dados de mercado			Dados da construção					Vida Referencial (anos)	Valor Residual %	Depreciação (%)	Idade em % da vida referencial (%)	Coeficiente K	Foc	Valor Saneado
	Valor informado	Data Ref.	Fator oferta	Área Útil (m²)	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Fator (IBAPE)	Fator Padrão Construtivo	Valor unitário descontado fator padrão construtivo (R\$/m²)							
E1	R\$ 692.000,00	set-21	0,90	123,50	5.042,91	6,827	1,000	R\$ 5.042,91	60	0,200	0,32%	25,00%	0,8411	0,873	R\$ 4.405,66
E2	R\$ 650.000,00	set-21	0,90	123,50	4.736,84	6,827	1,000	R\$ 4.736,84	60	0,200	0,32%	25,00%	0,8411	0,873	R\$ 4.132,66
E3	R\$ 600.000,00	set-21	0,90	98,00	5.510,20	6,827	1,000	R\$ 5.510,20	60	0,200	2,52%	33,33%	0,7582	0,807	R\$ 4.442,02
E4	R\$ 589.000,00	set-21	0,90	140,00	3.786,43	6,827	1,000	R\$ 3.786,43	60	0,200	2,52%	33,33%	0,7582	0,807	R\$ 4.442,02
E5	R\$ 470.000,00	set-21	0,90	87,00	4.862,07	6,827	1,000	R\$ 4.862,07	60	0,200	0,32%	33,33%	0,7753	0,820	R\$ 3.982,02
E6	R\$ 819.300,00	set-21	0,90	91,00	8.102,97	6,827	1,000	R\$ 8.102,97	60	0,200	0,00%	1,67%	0,9915	0,993	R\$ 4.242,10
E7	R\$ 639.500,00	set-21	0,90	81,00	7.105,56	6,827	1,000	R\$ 7.105,56	60	0,200	0,00%	1,67%	0,9915	0,993	R\$ 4.242,10
E8	R\$ 670.700,00	set-21	0,90	75,00	8.048,40	6,827	1,000	R\$ 8.048,40	60	0,200	0,00%	1,67%	0,9915	0,993	R\$ 4.242,10
AV.		set-21		123,50		6,827			60	0,200	33,20%	50,00%	0,4175	0,534	

EXCLUÍ-SE AMOSTRA	R\$ 4.608,33
ACIMA DE 30%	R\$ 5.510,20
MEDIA	R\$ 4.242,10
ABAIXO DE 30%	R\$ 2.969,47

Considerando o saneamento pelo critério de desvio padrão podemos enquadrar a pesquisa conforme abaixo:

Exemplo considerando saneamento por desvio padrão		N. Amostras
Média Aritmética (MA) =	R\$ 4.242,10	4
Amplitude da amostra (AA) =	R\$ -	T.Tabelado
Desvio Padrão (DP) =	R\$ 217,899	1,341
Limite Superior (LS = MA + 2* DP) =	R\$ 4.677,90	Grau de Liberdade
Limite Inferior (LI = MA -2* DP) =	R\$ 3.806,30	3
Limite Superior Intervalo de Confinça (80%)	R\$ 4.388,20	Raiz de n
Limite Inferior do Intervalo de Confinça (80%)	R\$ 4.096,00	2,00
Precisão	7%	III

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

Valor do imóvel: R\$ 4.242,10 x 123,50m² = R\$ 523.899,35

Valor do imóvel arredondado: **R\$ 524.000,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GARCIA DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/09/2022 às 12:46, sob o número WSTA22706975199. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004083-24.2021.8.26.0002 e código 1993997.

## Avaliação das Vagas de Garagem

O valor de cada vaga de garagem será dado pela sua área privativa multiplicada por 50% do valor unitário do apartamento.

Valor unitário do apartamento: **R\$ 4.242,10 / m<sup>2</sup>**

O valor de cada vaga é dado então pela expressão:

$$VVaga = VUA \times 0,50 \times SAV$$

Onde: VVaga = Valor da Vaga

VUA = Valor Unitário do Apartamento

0,50 = 50% do valor unitário

SAV = Área Privativa da Vaga

$$VVaga = R\$ 4.242,10 / m^2 \times 0,50 \times 30,7148m^2$$

$$VVaga = R\$ 65.147,62$$

Em números comerciais:

$$VVaga = \mathbf{R\$ 65.000,00}$$

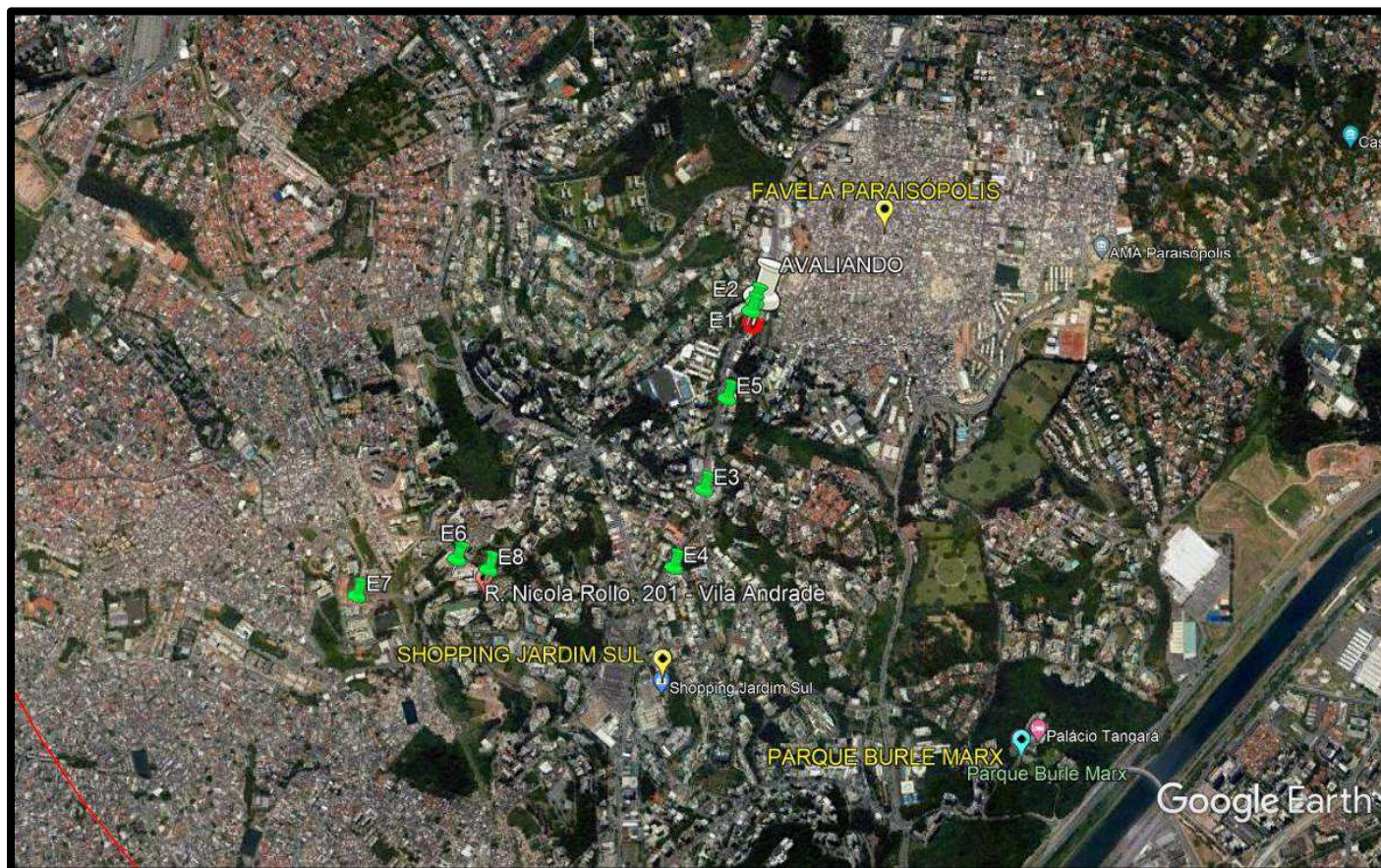
## Verificação do Valor Alcançado

Diversas publicações do mercado imobiliário apontam que uma vaga de garagem em prédios residenciais tem um valor entre 5 e 15% do valor de um apartamento.

No caso temos  $R\$ 65.000,00 / R\$ 524.000,00 = 0,1240$ , ou seja 12,40% demonstrando a coerência do valor alcançado.



## 10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS



## 11. DATA DE REFERÊNCIA

Base de cálculo – setembro de 2022

## 12. ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

De acordo com a norma de avaliação de bens da ABNT NBR 14.653, todo laudo deverá ser classificado quanto ao grau de fundamentação e grau de precisão atingidos. É o que passaremos a analisar no presente trabalho.

<i>Análise do grau de fundamentação e precisão do referido trabalho, de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-2:2011</i>					
<b>Tabela de Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores</b>					
Itens	Descrição	Grau			Laudo
		3	2	1	
1	<i>Caracterização do imóvel avaliando</i>	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	<i>Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados</i>	12	5	3	1
3	<i>Identificação dos dados de mercado</i>	<i>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo</i>	<i>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</i>	<i>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados</i>	2
4	<i>Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores</i>	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	3
* 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					
<i>Total de pontos obtidos</i>					<b>8</b>
Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:					
a) apresentação do laudo na modalidade completa;					OK
b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação					OK
c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central					OK
Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.2 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:					
a) na Tabela acima, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;					
b) o atendimento a cada exigência do Grau 1 terá 1 ponto; do Grau II terá 2 pontos e do Grau III terá 3 pontos;					
c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela abaixo.					
<b>Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores</b>					
<i>Graus</i>	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>	<i>LAUDO</i>	
<i>Pontos Mínimos</i>	10	6	4		
<i>Itens obrigatórios no grau correspondente</i>	2 e 4 no mínimo no Grau III e os demais no Grau II	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	<b>II</b>	

Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de tratamento de fatores				
Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	LAUDO
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50	III

Analisando todas as exigências da NBR 14.653-2 citadas acima e a pontuação atingida pelo presente laudo, concluímos que foi alcançado o Grau de Fundamentação II e Precisão III

Analisando todas as exigências da ABNT NBR 14653-2 citadas acima e a pontuação atingida pelo presente laudo, concluímos que foi alcançado o Grau de Fundamentação II e Precisão III.

### 13. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

Considerando todas as metodologias supracitadas e demais premissas da ABNT NBR 14653, conclui-se que o valor de mercado do imóvel e das vagas de garagem objeto de avaliação são:

#### VALOR DO APARTAMENTO Nº 101

Valor unitário (R\$ / m <sup>2</sup> )	R\$ 4.242,10 / m <sup>2</sup>
Área (m <sup>2</sup> )	123,50 m <sup>2</sup>
Valor total (R\$)	R\$ 523.899,35
Valor total arredondado (R\$)	<b>R\$ 524.000,00</b>
<b>Quinhentos e vinte e quatro mil reais</b>	

#### VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 13

Valor unitário (R\$ / m <sup>2</sup> )	R\$ 2.121,05 / m <sup>2</sup>
Área (m <sup>2</sup> )	30,7148m <sup>2</sup>
Valor total (R\$)	R\$ 65.147,62
Valor total arredondado (R\$)	<b>R\$ 65.000,00</b>
<b>Sessenta e cinco mil reais</b>	

### **VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 14**

Valor unitário (R\$ / m <sup>2</sup> )	R\$ 2.121,05 / m <sup>2</sup>
Área (m <sup>2</sup> )	30,7148m <sup>2</sup>
Valor total (R\$)	R\$ 65.147,62
Valor total arredondado (R\$)	<b>R\$ 65.000,00</b>
<b>Sessenta e cinco mil reais</b>	

O valor total das avaliações é: R\$ 524.000,00 + R\$ 65.000,00 + R\$ 65.000,00 = R\$ 654.000,00.

## **14. QUALIFICAÇÃO LEGAL**

MARCUS VINÍCIUS GARCIA DE ALMEIDA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA/RJ 2011109425  
CPF nº 088.238.107-52  
VISTO CREA/SP nº 5070216000

## **15. LOCAL E DATA DO LAUDO**

São Paulo, 23 de setembro de 2022.

## **16. ANEXOS**

- **Anexo 1:** Fichas individuais de pesquisa de mercado
- **Anexo 2:** Fotos das amostras pesquisadas
- **Anexo 3:** Documentos disponibilizados no processo
- **Anexo 4:** Planilhas de tabelas

# ANEXO 01 : FICHAS INDIVIDUAIS DE PESQUISA DE MERCADO

## Fichas individuais de pesquisa de mercado

<b>AMOSTRA</b>	<b>1</b>	<b>ENDEREÇO</b>	Avenida Giovanni Gronchi, 4499	
DATA	Set/22	INFORMANTE	ACHEI MORUMBI	TEL: (11) 94798-5820
Valor (R\$)	R\$ 692.000,00			
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	123,50			
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 5.603,24			
QUARTOS	3			
ÁREA LOTE (m²)				
ESTADO CONSERVAÇÃO	B			
ID. APARENTE	15			
LOCALIZAÇÃO				
A. LAZER	SIM			
PADRÃO CONSTRUTIVO	Apto superior c/ Elevador			
TESTADA				
COEF. APROVEITAMENTO				
TX. OCUPAÇÃO				


<b>AMOSTRA</b>	<b>2</b>	<b>ENDEREÇO</b>	Avenida Giovanni Gronchi, 4499	
DATA	Set/22	INFORMANTE	MÁRCIA SINDICA	TEL: (11)96162-1200
Valor (R\$)	R\$ 650.000,00			
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	123,50			
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 5.263,15			
QUARTOS	3			
ÁREA LOTE (m²)	123,50			
ESTADO CONSERVAÇÃO	B			
ID. APARENTE	15			
LOCALIZAÇÃO				
A. LAZER	SIM			
PADRÃO CONSTRUTIVO	Apto superior c/ Elevador			
TESTADA				
COEF. APROVEITAMENTO				
TX. OCUPAÇÃO				

<b>AMOSTRA</b>	<b>3</b>	<b>ENDEREÇO</b>	Avenida Giovanni Gronchi, 5190	
DATA	Set/22	INFORMANTE	b4k imoveis	TEL: (11) 95017-2088
Valor (R\$)	R\$ 600.000,00			
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	98,00			
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 6.122,44			
QUARTOS	3			
ÁREA LOTE (m²)	98,00			
ESTADO CONSERVAÇÃO	C			
ID. APARENTE	20			
LOCALIZAÇÃO				
A. LAZER	SIM			
PADRÃO CONSTRUTIVO	Apto superior c/ Elevador			
TESTADA	12			
COEF. APROVEITAMENTO				
TX. OCUPAÇÃO				

<b>AMOSTRA</b>	<b>4</b>	<b>ENDEREÇO</b>	<b>Avenida Giovanni Gronchi, 5401</b>	
DATA	Set/22	INFORMANTE	BORGHETTI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	TEL: (011)99505090
Valor (R\$)	R\$ 589.000,00			
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	140,00			
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$4.207,14			
QUARTOS	3			
ÁREA LOTE (m²)	140,00			
ESTADO CONSERVAÇÃO	C			
ID. APARENTE	20			
LOCALIZAÇÃO				
A. LAZER	SIM			
PADRÃO CONSTRUTIVO	Apto superior c/ Elevador			
TESTADA				
COEF. APROVEITAMENTO				
TX. OCUPAÇÃO				

<b>AMOSTRA</b>	<b>5</b>	<b>ENDEREÇO</b>	<b>Avenida Giovanni Gronchi, 4855</b>	
DATA	Set/22	INFORMANTE	SCHEID IMÓVEIS - MARAJOARA	TEL: (11) 5523-0177
Valor (R\$)	R\$ 470.000,00			
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	87,00			
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 5.402,29			
QUARTOS	2			
ÁREA LOTE (m²)				
ESTADO CONSERVAÇÃO	B			
ID. APARENTE	20			
LOCALIZAÇÃO				
A. LAZER	SIM			
PADRÃO CONSTRUTIVO	Apto superior c/ Elevador			
TESTADA				
COEF. APROVEITAMENTO				
TX. OCUPAÇÃO				

<b>AMOSTRA</b>	<b>6</b>	<b>ENDEREÇO</b>	<b>Gracia morumbi</b>	
DATA	Set/22	INFORMANTE	Eder corretor	TEL: (11) 97985-6584
Valor (R\$)	R\$ 819.300,00			
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	91,00			
Valor Unitário (R\$/m²)	9.003,29			
QUARTOS	3			
ÁREA LOTE (m²)	91			
ESTADO CONSERVAÇÃO	A			
ID. APARENTE	1			
LOCALIZAÇÃO				
A. LAZER	SIM			
PADRÃO CONSTRUTIVO	Apto superior c/ Elevador			
TESTADA				
COEF. APROVEITAMENTO				
TX. OCUPAÇÃO				

<b>AMOSTRA</b>	<b>7</b>	<b>ENDEREÇO</b>	<b>Lirio morumbi</b>	
DATA	Set/22	INFORMANTE	Eder corretor	TEL: (11) 97985-6584
Valor (R\$)	R\$ 639.500,00			
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	81,00			
Valor Unitário (R\$/m²)	7.895,06			
QUARTOS	3			
ÁREA LOTE (m²)	81,00			
ESTADO CONSERVAÇÃO	A			
ID. APARENTE	1			
LOCALIZAÇÃO				
A. LAZER	SIM			
PADRÃO CONSTRUTIVO	Apto superior c/ Elevador			
TESTADA				
COEF. APROVEITAMENTO				
TX. OCUPAÇÃO				

<b>AMOSTRA</b>	<b>8</b>	<b>ENDEREÇO</b>	<b>Rua nicola rollo,201</b>	
DATA	Set/22	INFORMANTE	Eder corretor	TEL: (11) 97985-6584
Valor (R\$)	670.700,00			
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	75,00			
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 8.942,66			
QUARTOS	3			
ÁREA LOTE (m²)	75,00			
ESTADO CONSERVAÇÃO	A			
ID. APARENTE	1			
LOCALIZAÇÃO				
A. LAZER	SIM			
PADRÃO CONSTRUTIVO	Apto superior c/ Elevador			
TESTADA				
COEF. APROVEITAMENTO				
TX. OCUPAÇÃO				



*Marcus Vinícius Garcia de Almeida*  
Tel.:(11) 99983-2853

*CREA/RJ 2001109425*  
*Membro do CONPEJ nº02.00.2862*

## ANEXO 02 : FOTOS DAS AMOSTRAS PESQUISADAS

## AMOSTRA 01



## AMOSTRA 02



### AMOSTRA 03



## AMOSTRA 04



## AMOSTRA 05

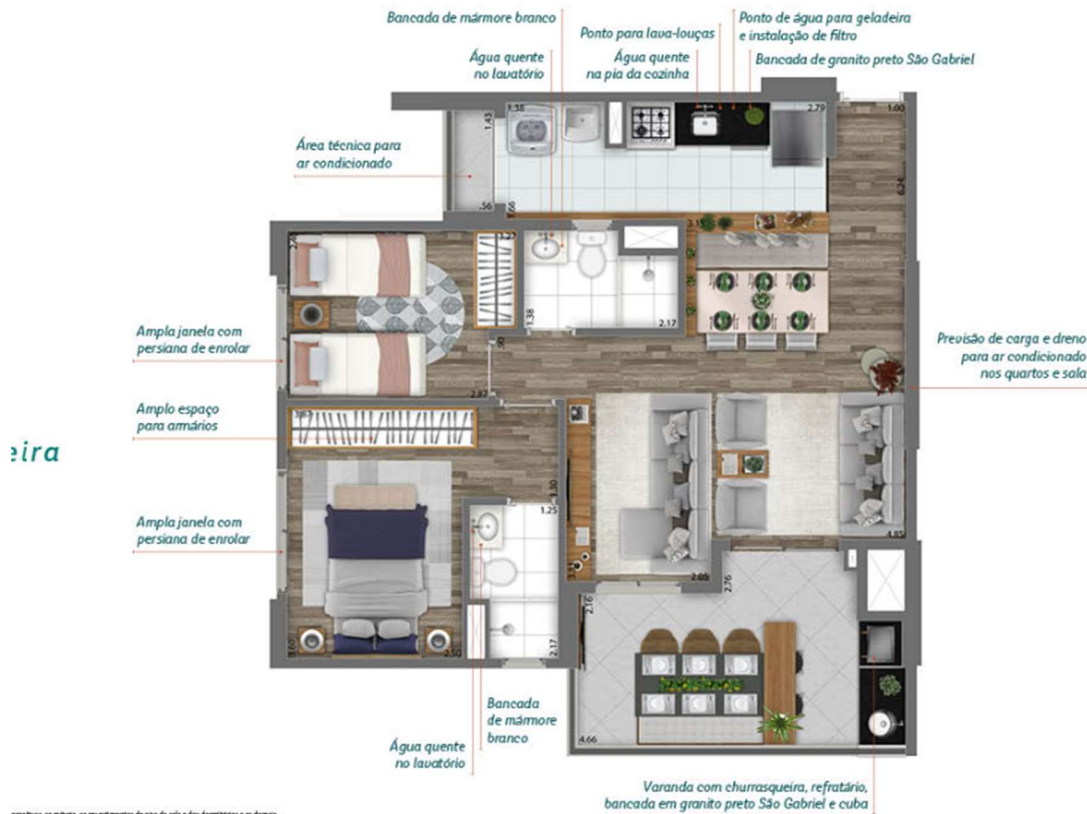








# AMOSTRA 08



corantes, ou móveis, ou no acobertamento do piso da sala e dos dormitórios e no demais espaços de obra e no preço de venda do unidade. As medidas internas indicam o valor.

*Marcus Vinícius Garcia de Almeida*  
*Tel.:(11) 99983-2853*

*CREA/RJ 2001109425*  
*Membro do CONPEJ nº02.00.2862*

## ANEXO 03 : DOCUMENTOS DISPONIBILIZADOS NO PROCESSO



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

64.990

ficha

01

**DÉCIMO OITAVO**  
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São Paulo, 21 de novembro de 1983

**IMÓVEL:** O APARTAMENTO Nº101, localizado no 10º andar ou 11º pavimento do EDIFÍCIO MAISON SAINT PAUL, à AVENIDA PRESIDENTE GIOVANNI GRONCHI, nº 4.999, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 123,50m<sup>2</sup>, a área comum de 28,8756m<sup>2</sup>, encerrando a área total de 152,3756m<sup>2</sup>, cabendo-lhe no terreno e partes comuns do condomínio a fração ideal de 2,9854%.  
(Contribuinte:170.048.0003-1 em maior área).

**PROPRIETÁRIOS E RESPECTIVAS PROPORÇÕES:** 10/26 de 1) ITAPUÃ COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES S/A, com sede nesta Capital, à Rua Bom Pastor, nº 2.530, CGC 60.727.336/0001-82; e 1/26 a cada um dos demais: 2) NILZA HENKE, desquitada, encarregada de contabilidade, RG 2.861.638, CPF 046.431.608/10, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Teodoro Beaurepaire, nº 164, aptº 82. 3) ANTONIO BENEDITO FERNANDES COSTA, solteiro, maior, funcionário público estadual, RG 2.859.537, CPF 307.680.808/78, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Quintana, nº 251; 4) OLGA TEPERMAN AIZEMBERG, solteira, maior, do lar, RG 6.653.140, CPF 021.851.758/07, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Peixoto Gomide, nº 912; 5) FEODORAS POTAPOVAS, do comércio, RG 1.054.150, e s/m MARIA POTAPOVAS, do lar, RG 5.485.517, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos no CPF nº 026.841.608/72, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Luiz Paulino da França, nº 25; 6) ROSA TEPERMAN AIZEMBERG, solteira, maior, proprietária, RG 6.653.141, CPF 021.841.448/00, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Peixoto Gomide, nº 912; 7) LUIZ NAPOLEONE BONAPARTE, engenheiro, RG 662.309, e s/m ELSA GIANONI BONAPARTE, do lar, RG 834.400, casados pelo regime da

- continua no verso -

matrícula  
64.990ficha  
01

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos no CPF nº 006.119.568/53; residentes e domiciliados nesta Capital, à Avenida São Luiz, nº 140, 2º andar; 8) RUY DE ANDRADE TORRES, médico, RG-CRM-RJ nº 52.12800-7 e s/m VERA LUCIA DE ANDRADE TORRES, advogada, OAB nº 15.664-RJ, casados pelo regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77, inscritos no CPF 098.582.107/87, residentes e domiciliados à Rua Marques de Abrantes, nº 92, Botafogo - Rio de Janeiro; 9) LUIZ ANTONIO DA SILVA PONTES, desquitado, proprietário, RG nº 3.303.436, CPF 446.471.158/87, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua José Antonio Coelho, nº 435, aptº 24; 10) ELYESER CARMONA, administrador, RG 1.005.607, e s/m STELLA CARMONA, do lar, RG 4.120.165, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos no CPF 088.238.128/87, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Iraci, nº 350; 11) ARMANDO BENEDICTO CICCONE, do comércio, RG 1.483.457, e s/m IRENE DIAS CICCONE, do lar, RG 3.269.331, casados pelo regime comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos no CPF nº 033.977.188/72, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Marize Barros, nº 424; 12) MILTON BIGUCCI, advogado, RG nº 2.726.160, e s/m SUELI PIOLI BIGUCCI, do lar, RG 3.824.036, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos no CPF 005.346.178/91, residentes e domiciliados em São Bernardo do Campo, deste Estado, à Avenida Washington Luiz, nº 130 - Rudge Ramos; 13) SZYMON GOLDFARB, engenheiro civil, RG 944.996, e s/m EVA GOLDFARB, do lar, RG 3.207.316, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Iramaia, nº 16, inscritos no CPF 004.625.868-04; 14) ENIO MONTE, engenheiro

- continua na ficha 2 -

Nº Pedido: 934.637

www.registradores.org.br  
 Registradores  
 Centro Registradores de Imóveis

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE **MÓVEIS**

de São Paulo

matrícula  
**64990**ficha  
**2**

São Paulo, 21 de novembro de 1983

civil, RG 1.132.860, e s/m ANTONIA TRADE MONTE, do lar, RG --  
1.602.825, casados no regime da comunhão de bens, antes da --  
Lei 6515/77, inscritos no CPF 062.206.068/68, residentes e do  
miciados nesta Capital, à rua Frederico Von Martins, nº 322  
aptº 11; 15) ARTHUR AIZEMBERG, empresário, RG 1.509.620, e --  
s/m IVETE AIZEMBERG, do lar, RG 2.616.805, casados no regime--  
da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF --  
002.121.488/34, residentes e domiciliados nesta Capital, à --  
rua Guarara, nº 473, 7ª andar; 16) WALTER DA MATTA SOUZA, médi  
co, RG 1.643.216, e s/m DINALVA MATTOS DA MATTA SOUZA, do lar,  
RG 1.985.521, casados no regime da comunhão de bens, antes da  
Lei 6515/77, inscritos no CPF nº 006.174.908/72, residentes e  
domiciliados nesta Capital, à rua Peixoto Gomide, nº 1561, 6ª  
andar; e, 17) RAUL GARCIA JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior,  
autônomo, RG 6.382.060, CPF 790.971.038/00, residente e domi-  
ciliado nesta Capital, à Avenida Padre Pereira de Andrade, nº  
795, todos brasileiros.

REGISTRO ANTERIOR: R.2 a R.15 e R.31 na matrícula 31.699 des-  
te Cartório.

A Escrevente Autorizada,

  
Elizabeth Aparecida Gorgueira

AV.1 em 21 de novembro de 1.983.

Conforme R.18 e AV.38/31.699 deste Cartório, o imóvel obje-  
to desta juntamente com os das matrículas **64991 e 64992**,  
foram dados em hipoteca à SAFRA S/A CREDITO IMOBILIARIO, para  
garantia da dívida de R\$ 10.188.255,00 e nos termos da AV.39 /

=continua no verso

Nº Pedido: 934.637

matrícula

64990

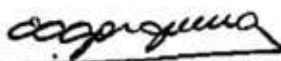
ficha

02

verso

31.699, foi emitida pela credora SAFRA S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, em 27 de abril de 1.983, a cédula hipotecária integral nº 6726, série A, do valor de ₹ 10.188.255,00, tendo como favorecida a própria emitente.

A Escrevente Autorizada, \_\_\_\_\_

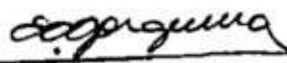


Elizabeth Aparecida Gorgueira

R.2 em 21 de novembro de 1.983.

Por escritura de 14 de outubro de 1.983, do 2º Cartório de Notas e Ofício de Justiça de São Caetano do Sul, deste Estado, (livro 180, fls.151), os proprietários, já qualificados, resolveram atribuir-se entre si as unidades autônomas do EDIFÍCIO MAISON SAINT PAUL, passando o imóvel objeto desta matrícula a pertencer com exclusividade a LUIZ NAPOLEONE BONAPARTE e s/m ELSA GIANONI BONAPARTE, já qualificados, - - - - - pelo valor de ₹ 8.385.500,67. Consta transcrito no título objeto deste Registro que foi apresentada pelas partes, a Certidão Negativa de Débitos nº000802, expedida em 12/5/83, pelo IAPAS/MPAS, Região Fiscal do Ipiranga desta Capital.

A Escrevente Autorizada, \_\_\_\_\_



Elizabeth Aparecida Gorgueira

- continua na ficha 3 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

64.990

ficha

03

**DÉCIMO OITAVO**  
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São Paulo, 12 de Setembro de 2003

Av.3 em 12 de setembro de 2003

**MATRÍCULA – RESTAURAÇÃO**

Procede-se a presente averbação, para constar que a ficha 01 desta matrícula foi restaurada nesta data, tendo em vista que a mesma tornou-se ilegível, ficando a original arquivada neste Registro, valendo-se esta Serventia, para esta finalidade de documentos e microfilme arquivados.

A Escrevente Autorizada, \_\_\_\_\_  
Suely de Menezes Carvalho Palma

R.4 em 29 de março de 2006

**PENHORA**

Pelo MANDADO expedido em 31 de janeiro de 2006, subscrito pela Escrivã Diretora do Cartório do 28º Ofício, e assinado pelo MM. Juiz de Direito da 28ª Vara Cível desta Capital, extraído dos Autos da Ação Ordinária, (Processo nº 96.810872-9), movida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CONDE SILVIO PENTEADO, estabelecido na Avenida São Luiz, 130/140, nesta Capital, contra os proprietários pelo R.2, LUIZ NAPOLEONE BONAPARTE e sua mulher ELSA GIANONI BONAPARTE, já qualificados, verifica-se que, o imóvel desta matrícula, FOI PENHORADO e depositado em mãos de LUIZ NAPOLEONE BONAPARTE, já qualificado; dando-se à causa o valor de R\$50.000,00 em 16 de março de 1996 e o valor da execução em R\$27.123,07 em 13 de março de 2002.

- continua no verso -

Nº Pedido: 934.637

R5

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.org.br

Registadores

Central Registradora de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO LUIS DUARTE, O/MOJDES@RJUIZES.MICROFILME.ELETRONICO@ESTADOCES.gov.br, auto protocolado em 12/03/2010 às 11:24:46, sob o número WSTAZ22708975049. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/cad/pastadigital.asp?abrir=retificacao&protocolo=00640832420218260002 e código D193946A.

matrícula **64.990**

ficha **03**  
verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma

Suely de Menezes Carvalho Palma

Microfilme – Protocolo nº 428.757

Av.5 em 1 de Abril de 2010

**RETIFICAÇÃO**

Procede-se à presente averbação, à vista do MANDADO expedido 23 de novembro de 2009, pelo MM. Juiz de Direito da 28ª Vara Cível do Fórum Central, desta Capital, extraído dos autos da ação de Procedimento Ordinário (Proc. 583.00.1996.810872-4 – Ordem 0606/1996), ajuizada contra os proprietários pelo R.02, **LUIZ NAPOLEONE BONAPARTE** e sua mulher **ELSA GIANONI BONAPARTE**, contadora, CPF 178.281.268-75, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida São Luiz, 140, apto. 02, já qualificados, para constar que nos termos do r. despacho de fls. 544, a PENHORA objeto do R.04 desta matrícula se refere a uma execução ajuizada por **MÁRIO LUIS DUARTE**, brasileiro, advogado, RG 9.250.900, CPF 973.976.108-97, com endereço à Rua Brigadeiro Tobias, 118, 5º andar, nesta Capital.

A Escrevente Autorizada, Mariney Primo Menezes Lagos

Mariney Primo Menezes Lagos

Microfilme: Protocolo número 518.366

(continua na ficha 04)

Nº Pedido: 934.637

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash 7b624a78-e3cf-408a-83ec-5e1dd5fcd4d33

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br  
Registadores  
Central Registradores de Imóveis





**CERTIFICO** que NADA MAIS consta além do que foi relatado nesta matrícula. **Caso esta certidão seja destinada à lavratura de escritura pública, sua validade será de 30 dias, A PARTIR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO** nos termos do item 60, letra "C" do Capítulo XVI das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, **não se confundindo**, este prazo, com o de 30 dias para a validade da prenotação, previsto no art. 205 da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73 de 31/12/1973. **CERTIFICO** ainda mais, que a presente certidão reproduz alienações e ônus reais integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica até 48 horas anteriores à presente data. **Servirá a presente como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA no caso de a matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos.**

Matrícula Mãe: NÃO

**Emolumentos:**

Ao Oficial.:	R\$: 34,73	Ao Estado.:	R\$: 9,87
Ao Ipesp.:	R\$: 6,76	Ao Sinoreg.:	R\$: 1,83
Ao T.J.....:	R\$: 2,38	Ao ISSQN.:	R\$: 0,71
Ao M.P.....:	R\$: 1,67	<b>TOTAL.:</b>	<b>R\$: 57,95</b>

Recolhidos por guia:

CERTIFICO, finalmente que o 13º Subdistrito - BUTANTÃ pertenceu ao 1º Registro de Imóveis no período de 24/12/1912 a 08/12/1925, ao 4º R.I de 09/12/1925 a 06/10/1939, ao 10º R.I de 07/10/1939 a 10/08/1976 passando a partir desta data a pertencer ao 18º R.I. A presente é extraída em forma reprográfica, nos termos do art. 19, §1º da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73. O referido é verdade e da fé. Eu, Eduardo Queiroz Rodrigues Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, 12 de maio de 2021

Assinatura Digital

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site: <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Selo: [1113283C3NY000513282SO216]

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 7b624a78-e3cf-408a-83ec-5e1dd5f4d33

Registradores  
 Central Registradores de Imóveis  
 www.registradores.org.br  
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO QUEIROZ RODRIGUES ESQ. Assinado digitalmente em 12/05/2021 às 11:25:46, sob o número WSTA22708975049. Para conferir o original, acesse o site <https://selodigital.tjsp.jus.br> ou <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o código D1933946A.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula

64991

ficha

01

São Paulo, 21 de novembro de 1983

**IMÓVEL:** A VAGA Nº 13, localizada no subsolo do EDIFÍCIO MAISON SAINT PAUL, à AVENIDA PRESIDENTE GIOVANNI GRONCHI, nº 4.999, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 30,7148m<sup>2</sup>, área comum de 3.5904m<sup>2</sup>, encerrando a área total de 34,3052m<sup>2</sup>, cabendo-lhe uma fração ideal de 0,3712% no terreno e nas partes comuns do condomínio. (Contribuinte 170.048.0003-1 em maior área).

**PROPRIETÁRIOS E RESPECTIVAS PROPORÇÕES:** 10/26 de 1) ITAPUÁ COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES S/A, com sede nesta Capital, à rua Bom Pastor, nº 2.530, CGC 60.727.336/0001-82; e, 1/26 a cada um dos demais: 2) NILZA HENKE, desquitada, encarregada de contabilidade, RG 2.861.638, CPF 046.431.608/10, residente e domiciliada nesta Capital, à rua Teodoro Beaurepaire, nº 164, aptº 82; 3) ANTONIO BENEDITO FERNANDES COSTA, solteiro, maior, funcionário público estadual, RG 2.859.537, CPF 307.680.808/-78, residente e domiciliado nesta Capital, à rua Quintana, nº 251; 4) OLGA TEPERMAN AIZEMBERG, solteira, maior, do lar, RG-6.653.140, CPF 021.851.758/07, residente e domiciliada nesta Capital, à rua Peixoto Gomide, nº 912; 5) FÉODORAS POTAPOVAS, do comércio, RG 1.054.150, e s/m MARIA POTAPOVAS, do lar, RG 5.485.517, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF nº 026.841.608/72, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Luiz Paulino da França, nº 25; 6) ROSA TEPERMAN AIZEMBERG, solteira, maior, proprietária, RG 6.653.141, CPF 021.841.448/00, residente e domiciliada nesta Capital, à rua Peixoto Gomide, nº 912; 7) LUIZ -- NAPOLFONE BOLAPARTE, engenheiro, RG 662.309 e s/m ELSA GIA --

=continua no verso=

matrícula

64991

ficha

01

verso

NONI BONAPARTE, do lar, RG 834.400, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF nº... 006.119.568/53; residentes e domiciliados nesta Capital, à Avenida São Luiz, nº 140, 2ª andar; 8) RUY DE ANDRADE TORRES, médico, RG-CRM-RJ nº 52.12800-7 e s/m VERA LUCIA DE ANDRADE TORRES, advogada, OAB nº 15.664-RJ, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF ..... 098.582.107/87, residentes e domiciliados à rua Marques de Abrantes, nº 92, Botafogo - Rio de Janeiro; 9) LUIZ ANTONIO DA SILVA PONTES, desquitado, proprietário, RG nº 3.303.436 -- CPF 446.471.158/87, residente e domiciliado nesta Capital, à rua José Antonio Coelho, nº 435, aptª 24; 10) ELYESER CARMONA administrador, RG 1.005.607, e s/m STELLA CARMONA, do lar, RG 4.120.165, casados no regime da comunhão de bens, antes da -- Lei 6515/77, inscritos no CPF 088.238.128/87, residentes e do miciliados nesta Capital, à rua Iraci, nº 350; 11) ARMANDO BE NEDICTO CICCONE, do comércio, RG 1.483.457, e s/m IRENE DIAS- CICCONE, do lar, RG 3.269.331, casados no regime da comunhão- da bens, antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF nº .....- 033.977.188/72, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Marize Barros, nº 424; 12) MILTON BIGUCCI, advogado, RG nº -- 2.726.160, e s/m SUELI PIOLI BIGUCCI, do lar, RG 3.824.036, ca sados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, ina critos no CPF 005.346.178/91, residentes e domiciliados em -- São Bernardo do Campo, deste Estado, à Avenida Washington -- Luiz, nº 130 - Rudge Ramos; 13) SZYMON GOLDFARB, engenheiro - civil, RG 944.996, e s/m EVA GOLDFARB, do lar, RG 3.207.316, ca sados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, re sidentes e domiciliados nesta Capital, à rua Iramaia, nº 16; - inscritos no CPF 004.625.868-04; 14) ENIO MONTE, engenheiro -

(continua na ficha 02)

Nº Pedido: 934.638

Certidão emitida pelo SREI  
 www.registradores.org.br  
 Registradores  
 Central Registradores de Imóveis

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE MÓVEIS

de São Paulo

matrícula  
**64991**ficha  
**02**

São Paulo, 21 de novembro de 1983

civil, RG 1.132.860, e s/m ANTONIA TRADE MONTE, do lar, RG 1.602.825, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF 062.206.068/68, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Frederico Von Martins, nº 322 aptº 11; 15) ARTHUR AIZEMBERG, empresário, RG 1.509.620, e s/m IVETE AIZEMBERG, do lar, RG 2.616.805, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF 002.121.488/34, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Guarara, nº 473, 7º andar; 16) WALTER DA MATTA SOUZA, médico, RG 1.643.216, e s/m DINALVA MATTOS DA MATTA SOUZA, do lar, RG 1.985.521, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF nº 006.174.908/72, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Peixoto Gomide, nº 1561, 6º andar; e, 17) RAUL GARCIA JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, RG 6.382.060, CPF 790.971.038/00, residente e domiciliado nesta Capital, à Avenida Padre Pereira de Andrade, nº 795, todos brasileiros.

REGISTRO ANTERIOR: R.2 a R.15 e R.31 na matrícula 31.699 deste Cartório.

A Escrevente Autorizada, *Elizabeth Aparecida Gorgueira*  
Elizabeth Aparecida Gorgueira

AV.1 em 21 de novembro de 1.983.

Conforme R.18 e AV.38/31.699 deste Cartório, o imóvel objeto desta juntamente com os das matrículas 64990 e 64992 foram dados em hipoteca à SAFRA S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, para garantia da dívida de R\$ 10.188.255,00 e nos termos da AV.39 /

(continua no verso)





**CERTIFICO** que NADA MAIS consta além do que foi relatado nesta matrícula. **Caso esta certidão seja destinada à lavratura de escritura pública, sua validade será de 30 dias, A PARTIR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO** nos termos do item 60, letra "C" do Capítulo XVI das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, **não se confundindo**, este prazo, com o de 30 dias para a validade da prenotação, previsto no art. 205 da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73 de 31/12/1973. **CERTIFICO** ainda mais, que a presente certidão reproduz alienações e ônus reais integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica até 48 horas anteriores à presente data. **Servirá a presente como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA no caso de a matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos.**

Matrícula Mãe: NÃO

**Emolumentos:**

Ao Oficial.:	R\$: 34,73	Ao Estado.:	R\$: 9,87
Ao Ipesp.:	R\$: 6,76	Ao Sinoreg.:	R\$: 1,83
Ao T.J.....:	R\$: 2,38	Ao ISSQN.:	R\$: 0,71
Ao M.P.....:	R\$: 1,67	<b>TOTAL.:</b>	<b>R\$: 57,95</b>

Recolhidos por guia:

CERTIFICO, finalmente que o 13º Subdistrito - BUTANTÃ pertenceu ao 1º Registro de Imóveis no período de 24/12/1912 a 08/12/1925, ao 4º R.I de 09/12/1925 a 06/10/1939, ao 10º R.I de 07/10/1939 a 10/08/1976 passando a partir desta data a pertencer ao 18º R.I. A presente é extraída em forma reprográfica, nos termos do art. 19, §1º da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73. O referido é verdade e da fé. Eu, Eduardo Queiroz Rodrigues Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, 12 de maio de 2021

Assinatura Digital

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site: <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Selo: [1113283C3JT000513285MJ21T]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO QUEIROZ RODRIGUES, Escrevente Autorizado, inscrita no OAB nº 112.346, sob o número WSTA22708975049. Para conferir o original, acesse o site <https://selodigital.tjsp.jus.br>, pasta digital do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, processo 000644832420218260002 e código 019394708.

Registradores  
 Central Registradores de Imóveis  
 Certificada pelo SREB  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash dfb166b5-2fd4-4205-a9ba-a8e363434c7f



LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula  
64992folha  
01

São Paulo, 21 de novembro de 1983

**IMÓVEL:** A VAGA Nº 14, localizada no subsolo do EDIFÍCIO MAISON SAINT PAUL, à AVENIDA PRESIDENTE GIOVANNI GONCHI, nº 4.999, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 30,7148m<sup>2</sup>, área comum de 3,5904m<sup>2</sup>, encerrando a área total de 34,3052m<sup>2</sup>, cabendo-lhe uma fração ideal de 0,3712% no terreno e nas partes comuns do condomínio. (Contribuinte nº 170.048.0003-1 em maior área).

**PROPRIETÁRIOS E RESPECTIVAS PROPORÇÕES: 10/26 de 1) ITAÚÁ COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES S/A, com sede nesta Capital, à rua Bom Pastor, nº 2.530, CGC 60.727.336/0001-82; e, 1/26 a cada um dos demais: 2) NILZA HENKE, desquitada, encarregada de contabilidade, RG 2.861.638, CPF 046.431.608/10, residente e domiciliada nesta Capital, à rua Teodoro Beaurepaire, nº 164, aptº 82; 3) ANTONIO BENEDITO FERNANDES COSTA, solteiro, maior, funcionário público estadual, RG 2.859.537, CPF 307.680.806/78, residente e domiciliado nesta Capital, à rua Quintana, nº 251; 4) OLGA TEPERMAN AIZENBERG, solteira, maior, do lar, RG 6.653.140, CPF 021.851.758/07, residente e domiciliada nesta Capital, à rua Peixoto Gomide, nº 912; 5) FEDORAS POTAPOVAS, do comércio, RG 1.054.150, e s/m MARIA POTAPOVAS, do lar, RG 5.485.517, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF nº 026.841.608/72, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Luiz Paulino da França, nº 25; 6) ROSA TEPERMAN AIZENBERG, solteira, maior, proprietária, RG 6.653.141, CPF 021.841.448/00, residente e domiciliada nesta Capital, à rua Peixoto Gomide, nº 912; 7) LUISE NAPOLEONE BONAPARTE, engenheiro, RG 662.309, e s/m ELSA GIL -**

"continua no verso"

matrícula  
64992ficha  
01  
verso

NONI BONAPARTE, do lar, RG 834.400, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF nº... 006.119.568/53; residentes e domiciliados nesta Capital, à Avenida São Luiz, nº 140, 2º andar; 8) RUY DE ANDRADE TORRES, médico, RG-CRM-RJ nº 52.12800-7 e s/m VERA LUCIA DE ANDRADE TORRES, advogada, OAB nº 15.664-RJ, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF ..... 098.582.107/87, residentes e domiciliados à rua Marques de Azevedo, nº 92, Botafogo - Rio de Janeiro; 9) LUIZ ANTONIO DA SILVA PONTES, desquitado, proprietário, RG nº 3.303.436, -- CPF 446.471.158/87, residente e domiciliado nesta Capital, à rua José Antonio Coelho, nº 435, aptº 24; 10) ELYSER CARMONA administrador, RG 1.005.607, e s/m STELLA CARMONA, do lar, RG 4.120.165, casados no regime da comunhão de bens, antes da -- Lei 6515/77, inscritos no CPF 088.238.128/87, residentes e do miciliados nesta Capital, à rua Iraci, nº 350; 11) ARMANDO BENEDICTO CICCONE, do comércio, RG 1.483.457, e s/m IRENE DIAS-CICCONE, do lar, RG 3.269.331, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF nº .....- 033.977.188/72, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Marize Barros, nº 424; 12) MILTON BIGUCCI, advogado, RG nº -- 2.726.160, e s/m SUELI PIOLI BIGUCCI, do lar, RG 3.824.036, ca sados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, insc ritos no CPF 005.346.178/91, residentes e domiciliados em -- São Bernardo do Campo, deste Estado, à Avenida Washington -- Luis, nº 130 - Rudge Ramos; 13) SYMON GOLDFARB, engenheiro - civil, RG 944.996, e s/m EVA GOLDFARB, do lar, RG 3.207.316, ca sados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, re sidentes e domiciliados nesta Capital, à rua Irmã Maria, nº 16; - inscritos no CPF 004.625.868-04; 14) ENIO MONTE, engenheiro -

(continua na ficha 2 )

Nº Pedido: 934.639

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula

64992

ficha

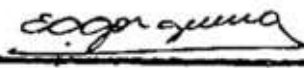
02

São Paulo, 21 de novembro de 1983

civil, RG 1.132.860, e s/m ANTONIA TRADE MONTE, do lar, RG 1.602.825, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF 062.206.068/68, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Frederico Von Martins, nº 322 aptº 11; 15) ARTHUR AIZEMBERG, empresário, RG 1.509.620, e s/m IVETE AIZEMBERG, do lar, RG 2.616.805, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF 002.121.488/34, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Guarara, nº 473, 7º andar; 16) WALTER DA MATTA SOUZA, médico, RG 1.643.216, e s/m DINALVA MATTOS DA MATTA SOUZA, do lar, RG 1.985.521, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF nº 006.174.908/72, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Peixoto Gomide, nº 1561, 6º andar; e, 17) RAUL GARCIA JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, RG 6.382.060, CPF 790.971.038/00, residente e domiciliado nesta Capital, à Avenida Padre Pereira de Andrade, nº 795, todos brasileiros.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.2 a R.15 e R.31 na matrícula 31.699 deste Cartório.

A Escrevente Autorizada,

  
Elizabeth Aparecida Gorgueira

AV.1 em 21 de novembro de 1.983.

Conforme R.18 e AV.38 / 31.699 deste Cartório, o imóvel objeto desta juntamente com os das matrículas 64990 e 64991, foram dados em hipoteca à SAFRA S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, para garantia da dívida de 10.188.255,00 e nos termos da AV.39 /

(continua no verso)



CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS  
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**DÉCIMO OITAVO**  
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Bel. Bernardo Oswaldo Francez  
Registrador

São Paulo, 21 de fevereiro de 2020

Matrícula  
**64.992**

ficho  
**03**

Av.03 em 21 de fevereiro de 2020  
Prenotação 777.046 de 12 de fevereiro de 2020.

**INDISPONIBILIDADE DE BENS**

Procede-se à presente averbação, à vista do Protocolo de Indisponibilidade número 202002.0614.01057316-IA-780, emitido eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 06/02/2020, nos autos do Proc. 07200772519968260100, por solicitação do 5º Ofício Cível, desta Capital, e em conformidade com o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS pertencentes a ELSA GIANONI BONAPARTE e LUIZ NAPOLEONE BONAPARTE, já qualificados.

A Escrevente Autorizada,  
Ana Gonçalves de França Aranda

Selo N° 111328331VS000277516MX20M

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br  
Registadores  
Central de Registrações de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA GONCALVES DE FRANCA ARANDA em 21/02/2020 às 11:23:46, sob o número WSTAZ22708975049. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/cp/abrirCertificadigital.php?idCertificadigital=0064483242020182600002 e código D1933948A.

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash ea8c488f-e2bb-4ba7-8f85-afc80ff729a1





Advogados  
Associados

JORGE LUIZ ASSAD DE MELO  
MARCELO MODESTO NUNES MIGUEL  
SIDNEI ROMANO  
REGINALDO CUNHA  
SHEILA LOPES DOS ANJOS

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II- SANTO AMARO – COMARCA DA CAPITAL – SP.**

**Processo: 0004083-24.2021.8.26.0002**

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON SAINT PAUL**, já qualificado nos autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, que move em face de **ESPÓLIO DE LUIZ NAPOLEONE BONAPARTE E OUTROS**, e que perante a essa r. Vara e Cartório se processa, vem, pela presente, sempre respeitosamente ante a Ilustre presença de Vossa Excelência, em atendimento ao r. despacho de fls. 246, manifestar-se e requerer como segue.

Considerando que houve a intimação válida dos Réus e considerando que as custas relativas ao o registro das penhoras nas matrículas dos imóveis já foram recolhidas - 135/136 – requer deseja deferida a **AVALIAÇÃO** dos imóveis penhorados - **imóveis objetos das Matrículas 64.990 (apartamento 101), 64.991 (vaga 13) e 64.992 (vaga 14), registrados junto ao 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital – SP** - com a nomeação de **Perito Judicial** para tanto.

Termos em que;

Pede Deferimento.

Osasco, 13 de abril de 2022.

Marcelo Modesto Nunes Miguel  
OAB/SP 288.342

Sheila Lopes dos Anjos  
OAB/SP 436.961

*Marcus Vinícius Garcia de Almeida*  
*Tel.:(11) 99983-2853*

*CREA/RJ 2001109425*  
*Membro do CONPEJ nº02.00.2862*

## ANEXO 04 : PLANILHAS E TABELAS



**Análise do grau de fundamentação e precisão do referido trabalho, de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-2:2011**

**Tabela de Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Itens	Descrição	Grau			
		3	2	1	Laudo
1	<b>Caracterização do imóvel avaliando</b>	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	<b>Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados</b>	12	5	3	1
3	<b>Identificação dos dados de mercado</b>	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	2
4	<b>Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores</b>	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	3

\* 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 obtidos** **8**

Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:

a) apresentação do laudo na modalidade completa;	OK
b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação	OK
c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central	OK

Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.2 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela acima, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;
- b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II terá 2 pontos e do Grau III terá 3 pontos;
- c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela abaixo.

**Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

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

**Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de tratamento de fatores**

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	LAUDO
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50	III

Analisando todas as exigências da NBR 14.653-2 citadas acima e a pontuação atingida pelo presente laudo, concluímos que foi alcançado o Grau de Fundamentação II e Precisão III

ELEMENTO	PESQUISA IMOBILIÁRIA				Dados de mercado			Dados da construção		
	FONTE DE INFORMAÇÃO	TELEFONE	Tipo	Endereço	Natureza	Valor informado	Data Ref.	Área Útil (m²)	Idade estimada	Padrão (IBAPE)
E1	achei morumbi	(11) 94798-5820	APARTAMENTO	Avenida Giovanni Gronchi, 4499	Oferta	R\$ 692.000,00	set-21	123,50	15	Apartamento Padrão Superior cl/ele
E2	Sr marcia (sindica)	(11)961621209	APARTAMENTO	Avenida Giovanni Gronchi, 4499	Oferta	R\$ 650.000,00	set-21	123,50	15	Apartamento Padrão Superior cl/ele
E3	b4k imoveis	(11) 95017-2028	APARTAMENTO	Avenida Giovanni Gronchi, 5190	Oferta	R\$ 600.000,00	set-21	98,00	20	Apartamento Padrão Superior cl/ele
E4	BORGHETTI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	(11) 99505-0901	APARTAMENTO	Avenida Giovanni Gronchi, 5401	Oferta	R\$ 589.000,00	set-21	140,00	20	Apartamento Padrão Superior cl/ele
E5	SCHEID IMÓVEIS - MARAJOARA	(11) 5523-0177	APARTAMENTO	Avenida Giovanni Gronchi, 4855	Oferta	R\$ 470.000,00	set-21	87,00	20	Apartamento Padrão Superior cl/ele
E6	Eder corretor	(11) 97985-6584	APARTAMENTO	Gracia Morumbi	Oferta	R\$ 819.300,00	set-21	91,00	1	Apartamento Padrão Superior cl/ele
E7	Eder corretor	(11) 97985-6584	APARTAMENTO	Lirio Morumbi	Oferta	R\$ 639.500,00	set-21	81,00	1	Apartamento Padrão Superior cl/ele
E8	Eder corretor	(11) 97985-6584	APARTAMENTO	R. Nicola Rollo, 201	Oferta	R\$ 670.700,00	set-21	75,00	1	Apartamento Padrão Superior cl/ele
AV.			APARTAMENTO	Avenida Giovanni Gronchi, 4499			set-21	123,50	30	Apartamento Padrão Superior cl/ele

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GARCIA DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/09/2022 às 12:46, sob o número WSTA22706975199. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004083-24.2021.8.26.0002 e código 11939452.

ELEMENTO	Dados de mercado			Dados da construção										Valor Homogeneizado	
	Valor informado	Data Ref.	Fator oferta	Área Útil (m²)	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Fator (IBAPE)	Fator Padrão Construtivo	Valor unitário descontado fator padrão construtivo (R\$/m²)	Vida Referencial (anos)	Valor Residual %	Depreciação (%)	Idade em % da vida referencial (%)	Coefficiente K		Foc
E1	R\$ 692.000,00	set-21	0,90	123,50	5.042,91	6,827	1,000	R\$ 5.042,91	60	0,200	0,32%	25,00%	0,8411	0,873	R\$ 4.401,66
E2	R\$ 650.000,00	set-21	0,90	123,50	4.736,84	6,827	1,000	R\$ 4.736,84	60	0,200	0,32%	25,00%	0,8411	0,873	R\$ 4.134,51
E3	R\$ 600.000,00	set-21	0,90	98,00	5.510,20	6,827	1,000	R\$ 5.510,20	60	0,200	2,52%	33,33%	0,7582	0,807	R\$ 4.444,21
E4	R\$ 589.000,00	set-21	0,90	140,00	3.786,43	6,827	1,000	R\$ 3.786,43	60	0,200	2,52%	33,33%	0,7582	0,807	R\$ 3.053,91
E5	R\$ 470.000,00	set-21	0,90	87,00	4.862,07	6,827	1,000	R\$ 4.862,07	60	0,200	0,32%	33,33%	0,7753	0,820	R\$ 3.988,02
E6	R\$ 819.300,00	set-21	0,90	91,00	8.102,97	6,827	1,000	R\$ 8.102,97	60	0,200	0,00%	1,67%	0,9915	0,993	R\$ 8.048,00
E7	R\$ 639.500,00	set-21	0,90	81,00	7.105,56	6,827	1,000	R\$ 7.105,56	60	0,200	0,00%	1,67%	0,9915	0,993	R\$ 7.057,40
E8	R\$ 670.700,00	set-21	0,90	75,00	8.048,40	6,827	1,000	R\$ 8.048,40	60	0,200	0,00%	1,67%	0,9915	0,993	R\$ 7.993,85
AV.		set-21		123,50		6,827			60	0,200	33,20%	50,00%	0,4175	0,534	

ACIMA DE 30%	R\$ 7.007,20
MEDIA	R\$ 5.390,20
ABAIXO DE 30%	R\$ 3.773,14

ELEMENTO	Dados de mercado			Dados da construção										Valor Saneado	
	Valor informado	Data Ref.	Fator oferta	Área Útil (m²)	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Fator (IBAPE)	Fator Padrão Construtivo	Valor unitário descontado fator padrão construtivo (R\$/m²)	Vida Referencial (anos)	Valor Residual %	Depreciação (%)	Idade em % da vida referencial (%)	Coefficiente K		Foc
E1	R\$ 692.000,00	set-21	0,90	123,50	5.042,91	6,827	1,000	R\$ 5.042,91	60	0,200	0,32%	25,00%	0,8411	0,873	R\$ 4.401,66
E2	R\$ 650.000,00	set-21	0,90	123,50	4.736,84	6,827	1,000	R\$ 4.736,84	60	0,200	0,32%	25,00%	0,8411	0,873	R\$ 4.134,51
E3	R\$ 600.000,00	set-21	0,90	98,00	5.510,20	6,827	1,000	R\$ 5.510,20	60	0,200	2,52%	33,33%	0,7582	0,807	R\$ 4.444,21
E4	R\$ 589.000,00	set-21	0,90	140,00	3.786,43	6,827	1,000	R\$ 3.786,43	60	0,200	2,52%	33,33%	0,7582	0,807	
E5	R\$ 470.000,00	set-21	0,90	87,00	4.862,07	6,827	1,000	R\$ 4.862,07	60	0,200	0,32%	33,33%	0,7753	0,820	R\$ 3.988,02
E6	R\$ 819.300,00	set-21	0,90	91,00	8.102,97	6,827	1,000	R\$ 8.102,97	60	0,200	0,00%	1,67%	0,9915	0,993	
E7	R\$ 639.500,00	set-21	0,90	81,00	7.105,56	6,827	1,000	R\$ 7.105,56	60	0,200	0,00%	1,67%	0,9915	0,993	
E8	R\$ 670.700,00	set-21	0,90	75,00	8.048,40	6,827	1,000	R\$ 8.048,40	60	0,200	0,00%	1,67%	0,9915	0,993	
AV.		set-21		123,50		6,827			60	0,200	33,20%	50,00%	0,4175	0,534	

EXCLUÍ-SE AMOSTRA	4,6,7,8
ACIMA DE 30%	R\$ 5.514,71
MEDIA	R\$ 4.242,10
ABAIXO DE 30%	R\$ 2.969,47

Exemplo considerando saneamento por desvio padrão		N. Amostras
Média Aritmética (MA) =	R\$ <b>4.242,10</b>	4
Amplitude da amostra (AA) =	R\$ -	T.Tabelado
Desvio Padrão (DP) =	R\$ 217,899	1,341
Limite Superior (LS = MA + 2* DP) =	R\$ 4.677,90	Grau de Liberdade
Limite Inferior (LI = MA -2* DP) =	R\$ 3.806,30	3
<b>Limite Superior Intervalo de Confinça (80%)</b>	<b>R\$ 4.388,20</b>	Raiz de n
<b>Limite Inferior do Intervalo de Confinça (80%)</b>	<b>R\$ 4.096,00</b>	2,00
<b>Precisão</b>	<b>7%</b>	III