

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE  
IMÓVEL JUDICIAL  
(PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO  
MERCADOLÓGICA)**

**Julho / 2020**



**Vinicius Cesar Fortunato Corretor de Imóveis – CRECI/SP 167.382-F  
Perito Avaliador de Imóveis – CNAI/COFECI 22214**

## RESUMO

**IMÓVEL:**

Rua Belchior Soares, n° 45 e 51, Itaim Bibi,  
São Paulo – SP. CEP: 04542-100

**CATEGORIA:**

Imóvel Residencial

**OBJETIVO:**

Determinar o Valor de Mercado para Comercialização (Venda)

**FINALIDADE:**

Laudo de avaliação solicitado pelos requeridos do polo passivo da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Processo n° 1059804-14.2016.8.26.0100, em trâmite perante a 5ª Vara Cível do Fórum Central da Capital – SP.

**DATA DA VISTORIA:**

15 de julho de 2020

**VALOR DA AVALIAÇÃO:**

**R\$ 3.760.000,00 (três milhões setecentos e sessenta mil reais)**

## 1 - APRESENTAÇÃO

O presente **Laudo Pericial para fins judiciais** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM) é assinado por um Avaliador de Imóveis, profissional Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis – São Paulo – 2ª. Região), sob o nº 167.382-F.

Este Perito Avaliador de Imóveis também está cadastrado no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (CNAI) sob o nº 22214 do COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis), sendo possuidor do “Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias” emitido pelo CEAD, e Membro do “Grupo de Trabalho de Avaliação Mercadológica e Perícias” do CRECI-SP, elaborando avaliações para imóveis de interesse do TJSP – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e do Ministério Público de São Paulo, o que lhe confere comprovada especialização na matéria em que está opinando, estando habilitado como Avaliador de Imóveis.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está autorizada na Resolução COFECI nº 1.066/2007.

Entende-se por “Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica” o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº 1.066/07, que está em consonância com a normatização estabelecida pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653.

A ABNT NBR 14.653 apresenta as seguintes definições sobre o assunto:

**- Parecer Técnico:** *Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.*

**- Perícia:** *Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.*

Para que não reste dúvida sobre a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª. Região - Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 0010520-92.2007.4.01.3400 de em 29 de junho de 2.010, pacificando a matéria.

Desta forma, o Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis está autorizado legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

Por fim, este Parecer Técnico segue, principalmente, os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº 362/92.

## **2 - PREMISSAS**

O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico, está sendo discutido em ação judicial de Execução de Título Extrajudicial no qual são partes Banco Safra S/A, no polo ativo da referida ação e Alexandre Maxemiuk Augusto, no polo passivo. As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados ou consultados no local.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa-fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

O imóvel foi vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, e também com os valores atuais de mercado, considerando-se que o imóvel foi avaliado somente com base nas informações passadas pelo proprietário e por comparativos a imóveis semelhantes.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Parecer Técnico constitui-se em via única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

### **3 - METODOLOGIA**

Procurou-se adotar o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Complementarmente, e na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletados a partir de regiões assemelhadas, bem como a aplicação de outros métodos de avaliação (Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros).

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

O Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da Lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação.

Assim, os valores expressos ao final desse Parecer Técnico representam basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

Tal análise subjetiva, leva em consideração os elementos de referência e seus componentes de abstração, com variáveis muitas vezes não explicadas por raciocínio cartesiano, seguindo lógica diferente.

A análise subjetiva é a que realmente determina o *quantum* um imóvel pode valer no mercado em dado momento, já que o mercado não é composto apenas por imóveis, mas também e principalmente por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes.

Vendedores e compradores ou locadores e locatários, em última instância, são os que realmente definem as bases de mercado de um bem, cabendo ao Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis, identificar e precisar os valores que estão sendo praticados no mercado em dado momento.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel feita por um Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis reflete uma convicção pessoal de valor deste profissional, já que valor é uma condição subjetiva de um objeto ou bem.

#### **4 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS**

Este Parecer está definido como “Parecer Técnico” conforme a ABNT NBR 14.653, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

#### **5 - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA**

- Cópia das (matrículas do imóvel registrada no Cartório 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, documentos referentes ao imóvel consultados na Prefeitura de São Paulo).

#### **6 - VISTORIA**

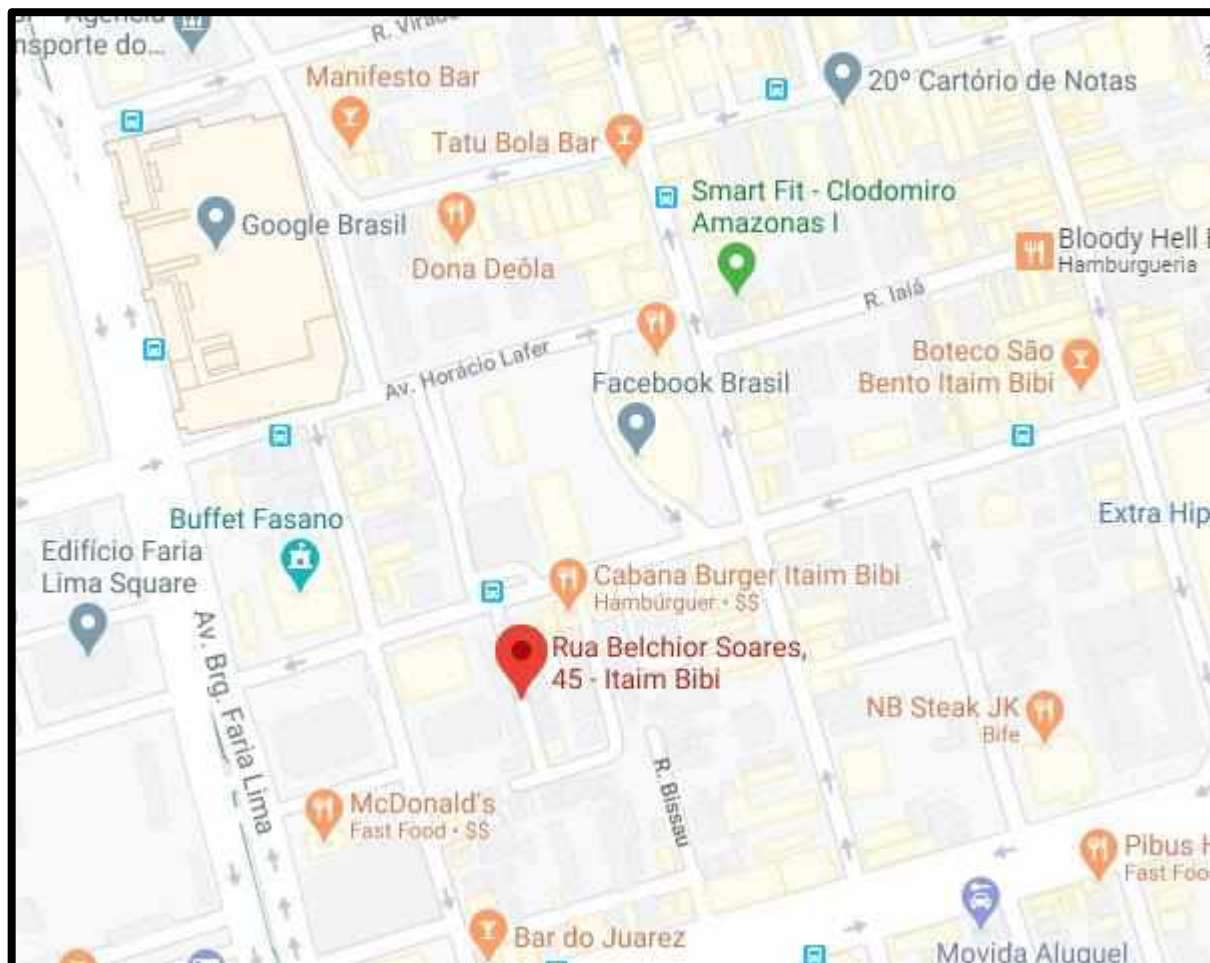
A vistoria foi realizada no dia 15 de julho de 2020 às 10h30min, na qual o proprietário informou as devidas informações solicitadas e pertinentes em relação ao imóvel.

#### **7 - LOCALIZAÇÃO**

O imóvel (sobrado residencial), em Vila de Rua particular, com portaria 24h, com arruamento em “U”, localizado na Rua Belchior Soares nº 45 e 51, com entrada pela Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, no bairro Itaim Bibi, Município de São Paulo / SP, CEP 04542-100. O imóvel foi construído sobre dois lotes de acordo com o Mapa Digital da cidade, sob o nº F0079 (Belchior Soares, 45) e nº F0080 (Belchior Soares, 51), devendo então considerar o imóvel em sua totalidade, visto que a construção foi implementada sobre os dois lotes.



MAPA DE LOCALIZAÇÃO GERAL



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO

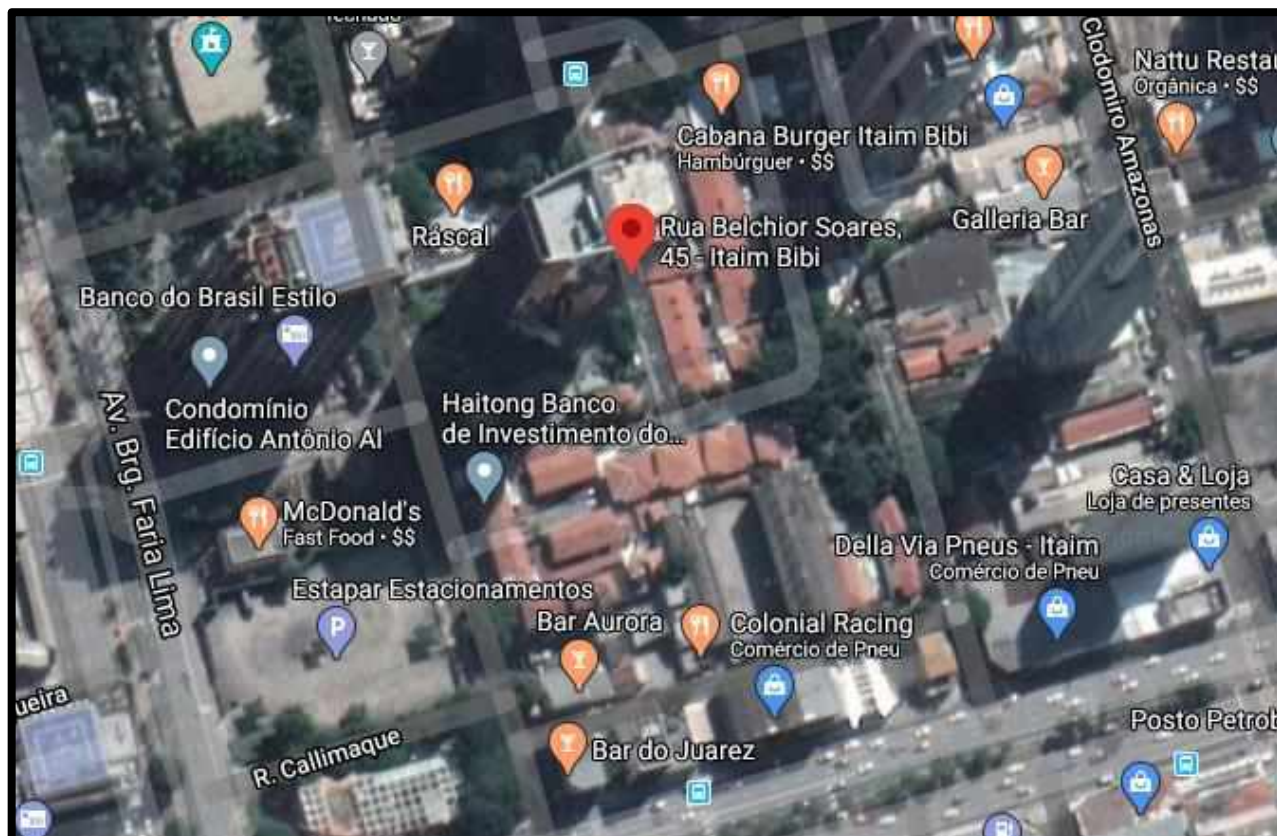
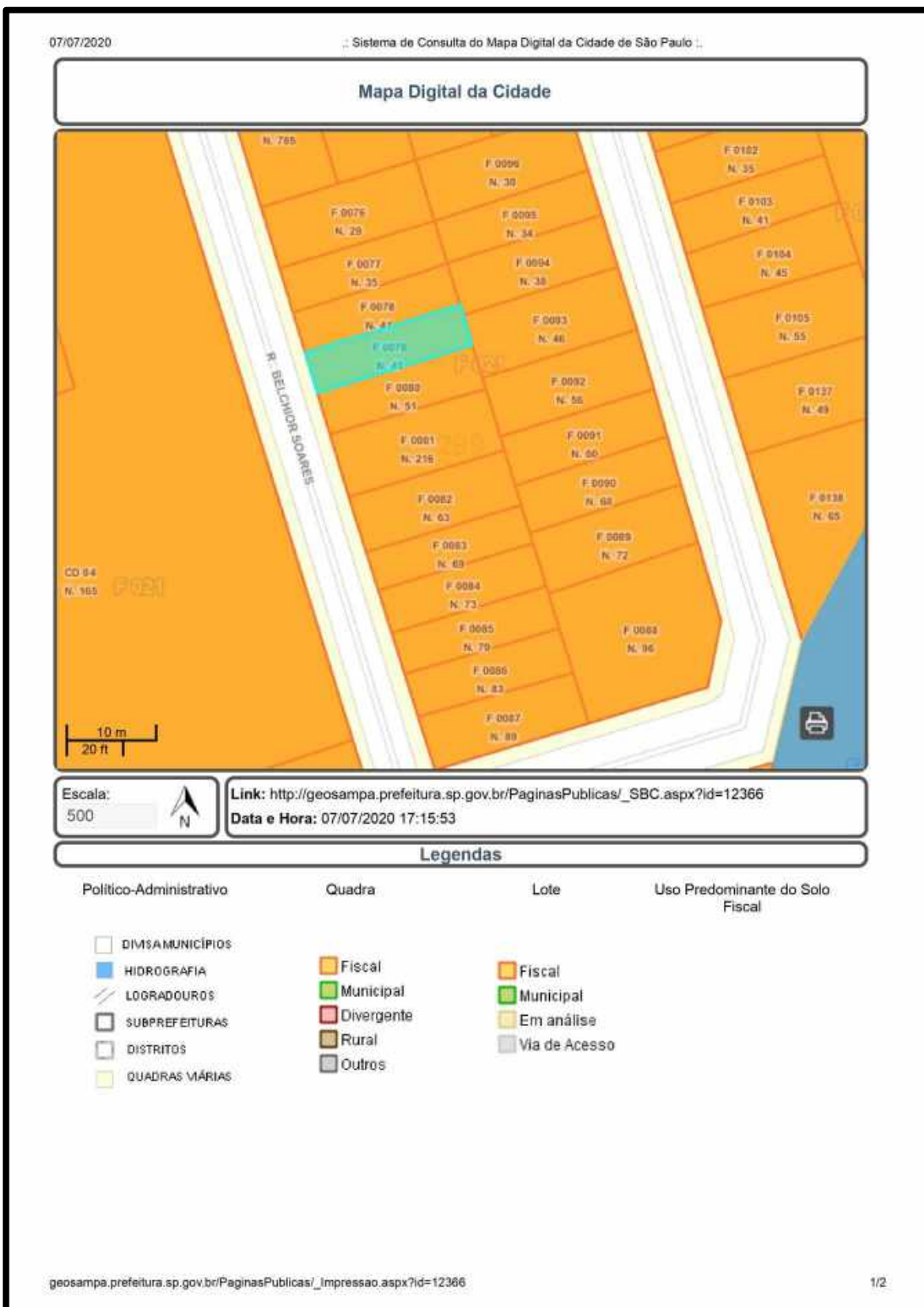


IMAGEM AÉREA DO IMÓVEL



QUADRA FISCAL 45



**Legendas**

Político-Administrativo	Quadra	Lote
DMSA MUNICÍPIOS	Fiscal	Fiscal
HIDROGRAFIA	Municipal	Municipal
LOGRADOUROS	Divergente	Via de Acesso
SUBPREFEITURAS	Rural	
DISTRITOS	Outros	
QUADRAS MARIAS		

**QUADRA FISCAL 51**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/08/2020 às 13:06, sob o número WJMJ20411943944. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1059804-14.2016.8.26.0100 e código 98316E0.

Mapa Digital da Cidade



Escala:  
5000



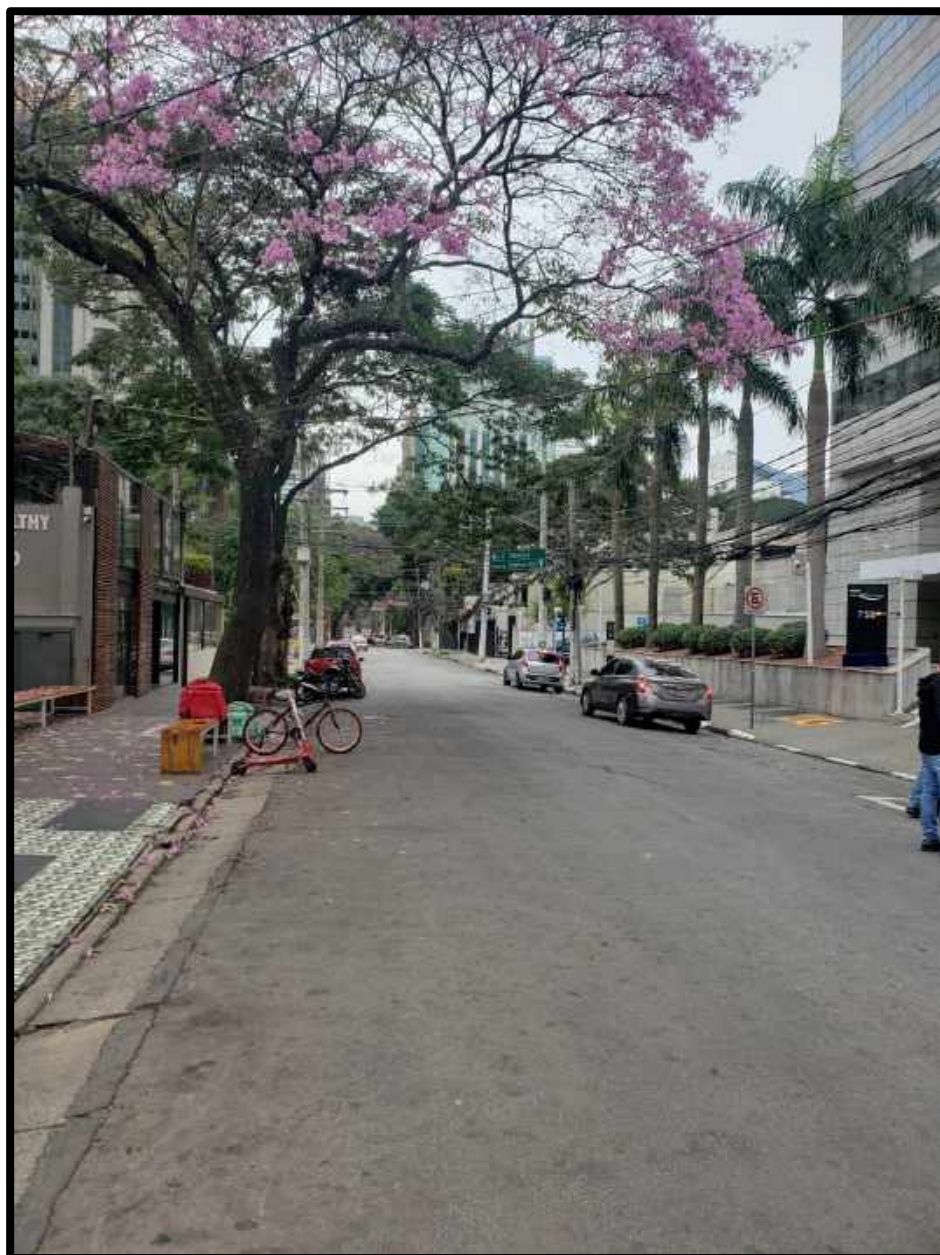
Link: [http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx?id=1288](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx?id=1288)  
Data e Hora: 27/07/2020 09:54:33

Legendas

- Municípios do Estado de São Paulo
- Publicação 1988 - Vegetação



**RUA LEOPOLDO COUTO DE MAGALHÃES JUNIOR**



**RUA LEOPOLDO COUTO DE MAGALHÃES JUNIOR**



PORTARIA DE ENTRADA PELA RUA LEOPOLDO COUTO DE MAGALHÃES JUNIOR X SADER MACUL





**RUA LEOPOLDO COUTO DE MAGALHÃES JUNIOR X BELCHIOR SOARES**

## **8 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

**1. Um imóvel residencial**, situado à Rua Particular Sader Macul, nº 7, atual Rua Belchior Soares, nº 226, que tem acesso pela Rua do Porto nº 791, atual Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 28º Subdistrito – Jardim Paulista, e seu respectivo terreno medindo 5,00ms de frente para a Rua Belchior Soares, por 18,50ms da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confrontando-se do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o prédio de nº 220, e do lado esquerdo com o prédio de nº 232 e nos fundos com o prédio de nº 36, que faz frente com a Rua Sader Macul.

**CONTRINUINTE- 299.021.0079-1**

**PROPRIETÁRIO – ALEXANDRE MAXEMIUK AUGUSTO**

Obs: O número atual do referido imóvel é o nº 45, da Rua Belchior Soares, no qual tal atualização não foi averbada na referida matrícula. Segue matrícula e consulta do cadastro do imóvel junto à Prefeitura de São Paulo:

# MATRÍCULA DO IMÓVEL



## 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

fls. 385

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia  
 Fone: 11 3054-5655 email: info@4rlsp.com.br site: www.4rlsp.com.br  
 CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matricula 95.533  
 ficha 01

São Paulo, 19 de outubro de 1988

**IMÓVEL:-** Um imóvel residencial situado à Rua Particula Sader Macul, nº 7, atual Rua Belchior Soares, nº 226, que tem acesso pela Rua do Porto nº 791, atual Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, e seu respectivo terreno medindo 5,00ms. de frente para a Rua Belchior Soares, por 18,50ms. da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confronta-se do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o prédio de nº 220, e do lado esquerdo com o prédio de nº 232 e nos fundos com o prédio de nº 36, que faz frente para a rua Sader Macul.-

**CONTRIBUINTE:-** 299.021.0079-1.-

**PROPRIETÁRIOS:-** FELISBERTO GOUVEA CONDE, funcionário público e sua mulher ZILDA GOUVEA CONDE, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, domiciliados nesta Capital, à Rua Jesuino Arruda, nº 692.-

**REGISTRO ANTERIOR:-** Transcrição nº 98.315, deste Cartório.-

*Walter Weber - Oficial Subst.*

R.01/ 95.533

DATA:- 19/outubro/1988

Pelo formal de partilha passado em 26 de abril de 1988, pelo Cartório do 8º Ofício e Juízo de Direito da 8ª Vara, ambos da Família e Sucessões desta Capital, o Espólio de FELISBERTO GOUVEA CONDE, CPF/MF. nº 012.564.598-87 (falecido em 28 de setembro de 1986, no estado civil de casado pelo regime da comunhão de bens com ZILDA GOUVEA CONDE ou ZILDA GOUVEIA CONDE), transmitiu por partilha a 1) ZILDA GOUVEIA CONDE, que também assina ZILDA GOUVEA CONDE, brasileira, viúva, de prendas domesticas, RG. nº 5.431.330, CIC. nº 103.448.338-28, do

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 75446dca-c540-40b0-86d2-492721e432d3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER DE SOUZA LINO, liberado nos autos em 19/08/2020 às 18:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1059804-14.2016.8.26.0100 e código 9338148.

www.registradores.org.br

### 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 - 11º andar - Vila Olímpia  
Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br  
CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 386

matrícula 95.533      ficha 01

miciliada nesta capital; 2) ODAIR GOUVEA CONDE, brasileiro, bancario, RG. nº 3.412.609, CIC. nº 474.694.208-00, casado sob o regime de comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com MARIA HELENA GOUVEA CONDE, RG. nº 5.885.479, domiciliados nesta Capital; 3) WALDIR GOUVEA CONDE, brasileiro, comerciaro, solteiro, maior, RG. nº 3.556.712, CIC. nº 037.827.438-49, domiciliado nesta Capital; 4) ADMAR GOUVEA CONDE, brasileiro, analista de sistemas, RG. nº 3.838.516, CIC. nº 064.522.218-68, casado sob o regime da comunhão de bens universal, antes da Lei 6.515/77, com LAURA NOTARNICOLA GOUVEA CONDE, RG. 3.934.115, domiciliados nesta Capital; e, 5) FELISBERTO GOUVEA CONDE FILHO, brasileiro, comerciaro, RG. nº 5.427.314, CIC. nº 670.372.088-68, casado sob o regime de comunhão universal de bens, posteriormente a Lei nº 6.515/77, com APARECIDA GRANDINETTI GOUVEA CONDE, cujo o pacto foi registrado sob o nº 3.338, Livro 03, Registro Auxiliar neste Cartório, RG. nº 6.911.652. CIC. nº 567.451.848-34, domiciliados nesta Capital, o imóvel, pelo valor de Cz. R\$45.888,00, na proporção de 4/8 à viúva; e, 1/8 a cada um dos demais herdeiros.

Márcos A. A. Péliss  
Escrivão Habilitado

Waldyr Waldor - Oficial Registrador

R.02/95.533      Data:- 20/dezembro/1988  
pela escritura datada de 08 de novembro de 1988, do Cartório do Registro Civil e Tabelionato do 30º sub-distrito - Ibirapuera, desta Capital, livro 134, fls. 211, ZILDA GOUVEIA CONDE, que também assina ZILDA GOUVEA CONDE, brasileira, viúva, do lar, RG. 5.431.330-SSP/SP, e CPF. sob o número 103.448.338-28, domiciliada nesta capital, à rua Belchior  
(continua na ficha 02)

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br  
Registadores

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 75446d0c-c540-40b0-86d2-492721b4a2d3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAENER DE SOUZA LINO, liberado nos autos em 19/06/2020 às 18:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1059804-14.2016.8.26.0100 e código 9338148.

### 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 - 11º andar - Vila Olímpia  
Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br  
CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 387

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
continuação..... GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS  
de São Paulo

matrícula 95.533      ficha 02

São Paulo, de de 1988

Soares, 226, Itaim Bibi, transmitiu por doação a 1)- ODAIR GOUVEA CONDE, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com MARIA HELENA GOUVEA CONDE; 2)- WALDIR GOUVEA CONDE, solteiro, maior; 3)- ADMAR GOUVEA CONDE, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com LAURA NOTARNICOLA GOUVEA CONDE; 4)- FELISBERTO GOUVEA CONDE FILHO, casado pelo regime da comunhão universal de bens, no advento da Lei 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 3.338, no Livro 3, neste cartório, com APARECIDA GRANDINETTI GOUVEA CONDE, todos devidamente já qualificados, a parte ideal de 50% do imóvel, pelo valor de Cz\$227.276,00.

*João Crespo Rodrigues*  
Escritor Habilitado

*JOSE CARLOS MILANESI DE CASTRO*  
Escritor Autorizado

R.03/95.533      Data:- 20/dezembro/1988  
pela escritura datada de 08 de novembro de 1988, referida no R.02, ZILDA GOUVEIA CONDE, que também assina ZILDA GOUVEA CONDE, viúva, já qualificada, reservou para si, o usufruto vitalício de 50% do imóvel, em que figuram como nú-proprietários, ODAIR GOUVEA CONDE, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com MARIA HELENA GOUVEA CONDE; WALDIR GOUVEA CONDE, solteiro, maior; ADMAR GOUVEA CONDE, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com LAURA NOTARNICOLA GOUVEA CONDE; e, FELISBERTO GOUVEA CONDE FILHO, casado pelo regime da comunhão universal de bens, no advento da Lei 6.515/77, com APARECIDA GRANDINETTI GOUVEA CONDE, também já qualificados. (valor atribuído a 50% do imóvel na doação: Cz\$227.276,00).

*João Crespo Rodrigues*  
Escritor Habilitado

*JOSE CARLOS MILANESI DE CASTRO*  
Escritor Autorizado

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 75446d0e-c540-40b0-86d2-492721e4a203

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAENER DE SOUZA LINO, liberado nos autos em 19/06/2020 às 18:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1059804-14.2016.8.26.0100 e código 9338148.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/08/2020 às 13:06, sob o número WJMJ20411943944. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1059804-14.2016.8.26.0100 e código 98316E0.

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia  
 Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br  
 CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 388

matrícula	ficha
95.533	02
	verso

Av.04/ Data: 18/OUTUBRO/2001  
 Verifica-se que o prédio nº 226 da Rua Belchior Soares tem atualmente o nº 45 da mesma rua, conforme prova a certidão nº 163.383/01-4, datada de 09 de outubro de 2001, pela Prefeitura do Município de São Paulo, nos termos da escritura datada de 05 de setembro de 2001, de notas do 2º Tabelião desta Capital, livro nº 1981, fls. 147, retificada e ratificada pela escritura datada de 11 de setembro de 2001, das mesmas notas, livro nº 1981, fls. 189.

*Edgar Jorge Furlanato*  
 Escrevente Habilitado

*Carla Sotero C. de Souza*  
 Substituta da Oficial

R.05/ Data: 18/OUTUBRO/2001  
 Pela escritura datada de 05 de setembro de 2001, de notas do 2º Tabelião desta Capital, livro nº 1981, fls. 147, retificada e ratificada pela escritura datada de 11 de setembro de 2001, das mesmas notas, livro nº 1981, fls. 189, **ZILDA GOUVEIA CONDE** que também assina **ZILDA GOUVEA CONDE**, brasileira, viúva, do lar, RG nº 5.431.330-SSP/SP, CPF/MF nº 103.448.338-28, domiciliada nesta Capital, na Rua Cabo Verde nº 87, ap. 101 (na qualidade de usufrutuária da parte ideal de 50%); **ODAIR GOUVEA CONDE**, aposentado, e sua mulher **MARIA HELENA GOUVEA CONDE**, do lar, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, RG nºs 3.412.609-0-SSP/SP e 5.885.479-SSP/SP, CPF/MF (comum) nº 474.694.208-00, brasileiros, domiciliados nesta Capital, na Rua Cabo Verde nº 87, ap. 42; **WALDIR GOUVEA CONDE**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG nº 3.556.712-SSP/SP, CPF/MF nº 037.827.438-49, domiciliado em São José dos Campos, neste Estado, na Avenida Nelson D'Avila nº 1125, ap. 401-A; **ADMAR GOUVEA CONDE**, analista de sistemas, e sua mulher **LAURA NOTARNICOLA GOUVEA CONDE**, escrevente, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, RG nºs 3.838.516-SSP/SP e 3.934.115-SSP/SP, CPF/MF nºs 064.522.218-68 e 175.329.488-62, domiciliados nesta Capital, na Rua Professor Jamil Anderaos nº 153; **FELISBERTO GOUVEA CONDE FILHO**, funcionário público

continua na ficha 03

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 75446dce-c540-4090-86d2-492721e4a203

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER DE SOUZA LINO, liberado nos autos em 10/08/2020 às 18:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1059804-14.2016.8.26.0100 e código 9338148.

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia  
 Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br  
 CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 389

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

matrícula	ficha
95.533	03

São Paulo, de de

estadual, e sua mulher **APARECIDA GRANDINETTI GOUVEA CONDE**, funcionária pública estadual aposentada, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob o nº 3.338, neste Registro, RG nºs 5.427.314-SSP/SP e 6.911.652-SSP/SP, CPF/MF nºs 670.372.088-68 e 567.451.848-34, domiciliados nesta Capital, na Rua Cosme Fonte Lira nº 314, Jardim Cupecê, todos representados por seu procurador Marcio Marcondes Paez, nos termos das procurações datadas de 22 e 23 de agosto de 2001, do 30º Tabelionato de Notas da Capital, livro nº 339, fls. 115/118 e 133/134 (na qualidade de proprietários, sendo 50% em nua e 50% em plena propriedade), transmitiram por venda a **MARIA DE LOURDES BRAGANÇA**, brasileira, solteira, maior, do comércio, RG nº 3.105.784-SSP/SP, CPF/MF nº 031.178.718-53, domiciliada nesta Capital, na Rua Maria Rosa nº 126, Itaim Bibi, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$230.000,00.

*Edgar Jorge Furlanetto*  
Escrevente Habilitado

*Carla Sotero C. dos Santos*  
Substituta da Oficial

Av.06/ Data: 18/OUTUBRO/2001

Cancelado o R.03 referente ao usufruto vitalício da parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula em virtude da consolidação da plena propriedade na pessoa de **MARIA DE LOURDES BRAGANÇA**, solteira, maior, já qualificada, nos termos da escritura datada de 05 de setembro de 2001, de notas do 2º Tabelião desta Capital, livro nº 1981, fls. 147, retificada e ratificada pela escritura datada de 11 de setembro de 2001, das mesmas notas, livro nº 1981, fls. 189.

*Edgar Jorge Furlanetto*  
Escrevente Habilitado

*Carla Sotero C. dos Santos*  
Substituta da Oficial

R.07/ Data: 27/NOVEMBRO/2013 PROT. 478.120

Por Formal de Partilha de 11 de setembro de 2013, do Ofício e Juízo da 7ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível desta Capital, extraído dos autos do processo nº 0615593-36.2008.8.26.0100, de inventário dos bens deixados por **MARIA DE LOURDES BRAGANÇA**, CPF/MF nº 031.178.718-53 (falecida em 14 de abril de 2008, no estado civil de solteira), verifica-se que por sentença proferida em 14 de agosto

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 75446b0e-c540-40b0-86d2-492721e4a203

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAENER DE SOUZA LINO, liberado nos autos em 19/06/2020 às 18:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1059804-14.2016.8.26.0100 e código 9338148.

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia  
 Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br  
 CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 390

matrícula  
**95.533**

ficha  
**03**  
 verso

de 2013, transitada em julgado, o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$224.755,00, foi partilhado na proporção de 2/7 para o Espólio de **ARTUR BRAGANÇA FILHO**, CPF/MF nº 028.522.178-72 (falecido em 10 de junho de 2011, no estado civil de casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com **MARIA MADALENA BRAGANÇA**), na proporção de 2/7 para **IRACEMA APARECIDA BRAGANÇA**, brasileira, comerciária, RG nº 3.687.102-SSP/SP, CPF/MF nº 028.522.338-00, viúva, domiciliada nesta Capital, na Travessa Dr. João Batista de Santana nº 107, Vila Olímpia, na proporção de 2/7 para **ILDA DE JESUS BRAGANÇA KUBOTA**, brasileira, aposentada, RG nº 4.425.941, CPF/MF nº 032.466.048-00, casada pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 8681 - Livro nº 3 - Registro Auxiliar, deste Registro, com **RAUL MASSARU KUBOTA**, brasileiro, bancário, RG nº 4.553.375, CPF/MF nº 575.878.508-30, domiciliados nesta Capital, na Rua Briaxys nº 5, Vila Olímpia e na proporção de 1/7 para o Espólio de **JOÃO RIBEIRO CRAVO ROXO**, CPF/MF nº 410.710.428-15 (falecido em 31 de maio de 2011, no estado civil de solteiro). (Valor de referência: R\$394.011,00).

  
 Maria Rosa S. C. dos Santos  
 Oficial

R.08/ Data: 27/NOVEMBRO/2013 PROT. 478.110  
 Por escritura de 21 de outubro de 2013, de notas do 26º Tabelião desta Capital, livro nº 3.177, fls. 365/371, de inventário e partilha dos bens deixados por **JOÃO RIBEIRO CRAVO ROXO**, CPF/MF nº 410.710.428-15 (falecido em 31 de maio de 2011, no estado civil de solteiro), a parte ideal de 1/7 do imóvel desta matrícula, avaliada em R\$37.497,86, foi partilhada na proporção de 1/35 para **MANOEL RIBEIRO CRAVO ROXO**, brasileiro, maior, aposentado, RG nº 1.649.422-SSP/SP, CPF/MF nº 004.520.068-80, solteiro, domiciliado em Mogi das Cruzes-SP, na Rua Oito de Julho nº 46, Mogilar, na proporção de 1/35 para **MARIA EMILIA DOS SANTOS**, brasileira, maior, aposentada, RG nº 1.846.622-9-SSP/SP, CPF/MF nº 010.784.718-35, solteira, domiciliada em Mogi das Cruzes-SP, na Rua Oito de Julho nº 46, Mogilar, sendo estes representados por Antonio Roberto Gonçalves, CPF/MF nº 858.799.248-15, nos termos

continua na ficha nº 04

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 75446b0e-c540-40b0-86d2-492721e4a203

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)  
 Registradores  
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAENER DE SOUZA LINO, liberado nos autos em 19/06/2020 às 16:34  
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1059804-14.2016.8.26.0100 e código 9338148.

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia  
 Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br  
 CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 391

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

matrícula	ficha
<b>95.533</b>	<b>04</b>

da procuração mencionada no título, na proporção de 1/35 para **IRACEMA APARECIDA BRAGANÇA**, brasileira, aposentada, RG nº 3.687.102-3-SSP/SP, CPF/MF nº 028.522.338-00, viúva, domiciliada nesta Capital, na Travessa Doutor João Batista de Santana nº 522, Vila Nova Conceição, na proporção de 1/35 para **ILDA DE JESUS BRAGANÇA KUBOTA**, brasileira, aposentada, RG nº 4.425.941-4-SSP/SP, CPF/MF nº 032.466.048-00, casada pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 8681 - Livro nº 3 - Registro Auxiliar, deste Registro, com **RAUL MASSARU KUBOTA**, brasileiro, aposentado, RG nº 4.553.375-1-SSP/SP, CPF/MF nº 575.878.508-30, domiciliados nesta Capital, na Rua Bryaxis nº 5, Vila Nova Conceição e na proporção de 1/35 para o Espólio de **ARTUR BRAGANÇA FILHO**, CPF/MF nº 028.522.178-72 (falecido em 10 de junho de 2011, no estado civil de casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com **MARIA MADALENA BRAGANÇA**). (Valor de referência proporcional: R\$56.287,28).

  
**Maria Rosa S. C. dos Santos**  
 Oficial

R.09/ Data: 27/NOVEMBRO/2013 PROT. 478.116

Por escritura de 21 de outubro de 2013, de notas do 26º Tabelião desta Capital, livro nº 3.177, fls. 373/379 e escritura de 25 de outubro de 2013, das mesmas notas, livro nº 3.183, fls. 185, de sobrepartilha dos bens deixados por **ARTUR BRAGANÇA FILHO**, CPF/MF nº 028.522.178-72 (falecido em 10 de junho de 2011, no estado civil de casado com **MARIA MADALENA BRAGANÇA**), a parte ideal de 11/35 do imóvel desta matrícula, avaliada em R\$82.495,29, foi sobrepartilhada na proporção de 11/70 para a viúva meeira **MARIA MADALENA BRAGANÇA**, brasileira, do lar, RG nº 11.123.385-SSP/SP, CPF/MF nº 125.971.838-74, domiciliada em Jquitiba-SP, na Rua A nº 7, Palmeirinha, na proporção de 11/210 para **ARTUR DE JESUS BRAGANÇA NETO**, brasileiro, fotógrafo, RG nº 20.713.541-SSP/SP, CPF/MF nº 129.321.428-01, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **MARIA CRISTINA LEAL BRAGANÇA**, brasileira, administradora de empresas, RG nº 21.508.423-SSP/SP, CPF/MF nº 143.909.878-60, domiciliados nesta Capital, na

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 75446dce-c540-40b0-86d2-492721e4a2d3

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)  
 Registradores  
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAENER DE SOUZA LINO, liberado nos autos em 19/06/2020 às 18:34.  
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1059804-14.2016.8.26.0100 e código 9338148.

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia  
 Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br  
 CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 392

matricula **95.533** ficha **04**  
 verso

Avenida Marechal Fiuza de Castro nº 373, ap. 41, bloco 5, Jardim Pinheiros, na proporção de 11/210 para **MARIA CLAUDIA BRAGANÇA MACULAN**, brasileira, administradora de empresas, RG nº 23.824.616-SSP/SP, CPF/MF nº 143.156.798-10, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **EDUARDO MACULAN**, brasileiro, administrador de empresas, RG nº 1.720.442-SSP/PR, CPF/MF nº 082.960.178-30, domiciliados nesta Capital, na Alameda dos Aicás nº 491, ap. 31, Indianópolis e na proporção de 11/210 para **ANA PAULA BRAGANÇA**, brasileira, maior, administradora de empresas, RG nº 34.424.840-9-SSP/SP, CPF/MF nº 222.914.058-29, solteira, domiciliada nesta Capital, na Rodovia Raposo Tavares nº 3.175, ap. 135, bloco Esmeralda, Jardim Adhemar de Barros. (Valor de referência proporcional: R\$61.916,01).

*Maria Rosa S. C. dos Santos*  
 Oficiala

R.10/ Data: 27/NOVEMBRO/2013 PROT. 478.113

Por escritura de 21 de outubro de 2013, de notas do 26º Tabelião desta Capital, livro nº 3.179, fls. 395/399, **MARIA MADALENA BRAGANÇA, ARTUR DE JESUS BRAGANÇA NETO** com a anuência de sua mulher **MARIA CRISTINA LEAL BRAGANÇA, MARIA CLAUDIA BRAGANÇA MACULAN** com a anuência de seu marido **EDUARDO MACULAN, ANA PAULA BRAGANÇA, MANOEL RIBEIRO CRAVO ROXO e MARIA EMILIA DOS SANTOS**, já qualificados, sendo os dois últimos representados por Antonio Roberto Gonçalves, CPF/MF nº 858.799.248-15, nos termos da procuração mencionada no título, transmitiram por venda a **IRACEMA APARECIDA BRAGANÇA**, viúva e **ILDA DE JESUS BRAGANÇA KUBOTA** casada com **RAUL MASSARU KUBOTA**, já qualificados, a parte ideal de 13/35 do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$146.346,94.

*Maria Rosa S. C. dos Santos*  
 Oficiala

continua na ficha 05

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 75446dce-c540-40b0-86d2-492721e4a2d3

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAENER DE SOUZA LINO, liberado nos autos em 19/06/2020 às 18:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1059804-14.2016.8.26.0100 e código 9338148.

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia  
 Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br  
 CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 393

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS: 11.349-8 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matricula **95.533** ficha **05**

R.11/ Data: 25/AGOSTO/2014 PROT. 491.037  
 Por escritura de 18 de agosto de 2014, de notas do 26º Tabelião desta Capital, livro nº 3.292, fls. 263/266, **IRACEMA APARECIDA BRAGANÇA e ILDA DE JESUS BRAGANÇA KUBOTA** e seu marido **RAUL MASSARU KUBOTA**, já qualificados, transmitiram por venda a **ALEXANDRE MAXEMIUK AUGUSTO**, brasileiro, empresário, RG nº 27.391.167-SSP/SP, CPF/MF nº 183.489.258-99, divorciado, domiciliado nesta Capital, na Rua Bandeira Paulista nº 97, ap. 72, Itaim Bibi, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$1.000.000,00. Protocolo nº 491.037 de 21/08/2014.

*Maria Rosa S. C. dos Santos*  
 Oficiala

R.12/ Data: 16/JULHO/2015 PROT. 505.854  
 Por escritura de 13 de julho de 2015, de notas do 3º Tabelião desta Capital, livro nº 3.105, fls. 279/283, **ALEXANDRE MAXEMIUK AUGUSTO**, já qualificado, transmitiu por venda a **ARNALDO AUGUSTO**, brasileiro, comerciante, RG nº 2.100.989-SSP/SP, CPF/MF nº 072.085.108-49, e sua mulher com quem é casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, **SARA MAXEMIUK AUGUSTO**, brasileira, do lar, RG nº 4.146.591-SSP/SP, CPF/MF nº 667.350.418-87, domiciliados nesta Capital, na Alameda Casa Branca nº 749, ap. 133, Jardim Paulista, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$1.100.000,00. Protocolo nº 505.854 de 14/07/2015.

*Carla S. C. Santos*  
 Substituta da Oficiala

Av.13/ Data: 09/MAIO/2016  
 Por Ofício expedido em 20 de abril de 2016, pelo Juízo da 31ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, nos autos da Ação de Procedimento Comum, processo nº 1038736-08.2016.8.26.0100, movida por **BANCO SAFRA S/A.**, CNPJ nº 58.160.789/0001-28, em face de **ALEXANDRE MAXEMIUK AUGUSTO**, CPF/MF nº 183.489.258-99 e **SARA MAXEMIUK AUGUSTO**, CPF/MF nº 667.350.418-87, foi determinado o bloqueio e a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. Protocolo nº 518.100 de 04/05/2016.

*Maria Rosa S. C. dos Santos*  
 Oficiala

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 75446dce-c540-40b0-86d2-492721e4a2d3

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)  
 Registradores  
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAENER DE SOUZA LINO, liberado nos autos em 19/06/2020 às 18:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1059804-14.2016.8.26.0100 e código 9338148.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/08/2020 às 13:06, sob o número WJMJ20411943944. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1059804-14.2016.8.26.0100 e código 98316E0.

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia  
 Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br  
 CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 394

matricula **95.533** ficha **05** verso CNS: 11.349-8

Av.14/ Data: 04/MARÇO/2020  
 Fica cancelado o **R.12**, referente à transmissão do imóvel desta matrícula, por ofício expedido em 19 de fevereiro de 2020, pelo Juízo da 31ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, nos autos da Ação de Procedimento Comum, processo nº 1038736-08.2016.8.26.0100, movida por **BANCO SAFRA S/A.** em face de **ALEXANDRE MAXEMIUK AUGUSTO**, cosoante r. sentença transitada em julgado. Protocolo nº 581.011 de 28/02/2020.  
 Selo Digital: 113498331000000025252820F.

*Ivan Jacopetti do Lago*  
 Registrador

Av.15/ Data: 04/MARÇO/2020  
 Fica cancelada a **Av.13**, referente ao bloqueio e a indisponibilidade desta matrícula, nos termos do Ofício expedido em 19 de fevereiro de 2020, pelo Juízo da 31ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, nos autos da Ação de Procedimento Comum, processo nº 1038736-08.2016.8.26.0100, movida por **BANCO SAFRA S/A.** em face de **ALEXANDRE MAXEMIUK AUGUSTO**, consoante r. sentença transitada em julgado. Protocolo nº 581.011 de 28/02/2020.  
 Selo Digital: 113498331000000025252920D.

*Ivan Jacopetti do Lago*  
 Registrador

Av.16/ Data: 30/ABRIL/2020  
 Por Certidão expedida em 13 de abril de 2020, consoante disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pela Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central desta Capital, nos autos da Execução Civil, processo nº 0035095-24.2019.8.26.0100, em que são partes: **RENATO ALVES ROMANO**, CPF/ME nº 215.285.438-15; e **SONIA MARIA DA CONCEIÇÃO SHIGAKI**, CPF/ME nº 021.827.418-10 (exequentes); e **ALEXANDRE MAXEMIUK AUGUSTO**, CPF/ME nº 183.489.258-99, e **SABRINA SAWADA DE OLIVEIRA**, CPF/ME nº 303.682.938-58 (executados), verifica-se que foi procedida à penhora do imóvel desta matrícula, de propriedade de Alexandre Maxemiuk Augusto.

continua na ficha 6

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 75446d0c-c540-40b0-8642-492721e4a2d3

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAENER DE SOUZA LINO, liberado nos autos em 19/06/2020 às 18:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pag/arquivo.do>, informe o processo 1059804-14.2016.8.26.0100 e código 9338148.

# 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia  
Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br  
CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 395

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL      CNS: 11.349-8      **4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

matrícula **95.533**      ficha **06**

Valor da dívida: R\$123.838,03. Figura(m) como depositário(s): ALEXANDRE MAXEMIUK AUGUSTO. Protocolo nº 582.649 de 14/04/2020.

Selo Digital: 11349833100000027231220S.

*Ivan Jacopetti do Lago*  
Registrador

Av.17/      Data: 02/JUNHO/2020

Por Certidão expedida em 18 de maio de 2020, consoante disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo 5º Ofício Cível do Foro Central, desta Capital, nos autos da Execução Civil, processo nº 1059804-14.2016.8.26.0100, em que são partes: **BANCO SAFRA S.A.**, CNPJ nº 58.160.789/0001-28 (exequente), e **OLDFLEX COMERCIO E DISTRIBUIÇÃO LTDA.**, CNPJ/MF nº 03.862.847/0001-73, e **ALEXANDRE MAXEMIUK AUGUSTO**, CPF/ME nº 183.489.258-99 (executados), verifica-se que foi procedida à penhora do imóvel desta matrícula, de propriedade de Alexandre Maxemiuk Augusto. Valor da dívida: R\$335.440,11. Figura(m) como depositário(s): Alexandre Maxemiuk Augusto. Protocolo nº 583.657 de 19/05/2020.

Selo Digital: 11349833100000028071720A.

*Ivan Jacopetti do Lago*  
Registrador

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAENER DE SOUZA LINO, liberado nos autos em 19/06/2020 às 18:34.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1059804-14.2016.8.26.0100 e código 9338148.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 75446d0c-c540-40b0-8642-492721b4a2d3

# 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia  
Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br  
CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 396

CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 02/06/2020.

Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c").

Emolumentos	R\$	32,97
Estado	R\$	9,37
Sec. Fazenda	R\$	6,41
Registro Civil	R\$	1,74
Tribunal de Justiça	R\$	2,26
M.P	R\$	1,58
Iss	R\$	0,67
TOTAL	R\$	55,00

Certifico e dou fê que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. São Paulo, 02/06/2020



SELO DIGITAL 1134983C300000028136520W

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 75446dda-c54d-40b0-86d2-492721e4a2d3

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAENER DE SOUZA LINO, liberado nos autos em 19/06/2020 às 18:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1059804-14.2016.8.26.0100 e código 9338148.

## CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA	<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020</b>		
<b>Cadastro do Imóvel: 299.021.0079-1</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R BELCHIOR SOARES, 45 ITAIM BIBI CEP 04542-100 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R BELCHIOR SOARES, 45 ITAIM BIBI CEP 04542-100			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 183.489.258-99      ALEXANDRE MAXEMIUK AUGUSTO			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	93	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	93		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	115	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	75	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1973		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	4.735,00		
- da construção:	1.816,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	417.765,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	91.890,00		
Base de cálculo do IPTU:	509.655,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.          A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/10/2020, em  <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a></p>			
<b>Data de Emissão:</b> 07/07/2020			
<b>Número do Documento:</b> 2.2020.001582784-4			
<b>Solicitante:</b> ARTHUR FRANKLIN KISSEL PENTEADO (CPF 403.289.918-56)			

**2. Prédio residencial e respectivo terreno**, situados na Rua Belchior Soares, nº 51, 28º Subdistrito – Jardim Paulista, medindo o terreno 5,00 m de frente, por 18,50m da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 92,50m<sup>2</sup>, confrontando de quem olha da rua para o imóvel, do lado direito com o prédio nº 55, do lado esquerdo com o prédio nº 49, ambos da Rua Belchior Soares, e nos fundos, parte com o prédio nº 56 e parte com o prédio nº 46, ambos da Rua Sader Macul.

**CONTRIBUINTE: 299.021.0080-3.**

**PROPRIETÁRIA: MARIA DIRCE MAXEMIUK**

Segue abaixo matrícula, bem como certidão de dados cadastrais do imóvel:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matricula  
**195.313**

ficha  
**01**

São Paulo, 27 de Março de 2018.

**IMÓVEL:** PRÉDIO residencial e respectivo terreno situados na Rua Belchior Soares nº 51, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, medindo o terreno 5,00m de frente, por 18,50m da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando a área de 92,50m², confrontando de quem da rua olha para o imóvel, do lado direito com o prédio nº 55, do lado esquerdo com o prédio nº 49, ambos da Rua Belchior Soares, e nos fundos parte com o prédio nº 56 e parte com o prédio nº 46, ambos da Rua Sader Macul.

**CONTRIBUINTE:** 299.021.0080-3.

**PROPRIETÁRIA:** MARIA DIRCE MAXEMIUK, brasileira, maior, de prendas domésticas, CPF/MF nº 277.133.008-30, solteira, domiciliada nesta Capital, na Rua Pedroso Alvarenga nº 615.

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº 70.910, feita em 25 de agosto de 1969, neste Registro.



Carla S. C. Santos  
Oficial Substituta

Av.01/

Data: 27/MARÇO/2018

A abertura da presente matrícula é feita nos termos do requerimento de 21 de março de 2018. Protocolo nº 546.643 de 21/03/2018.



Carla S. C. Santos  
Oficial Substituta



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

**Cadastro do Imóvel: 299.021.0080-3**

**Local do Imóvel:**  
R BELCHIOR SOARES, 51  
S 9 CEP 04542-100  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R BELCHIOR SOARES, 51  
S 9 CEP 04542-100

**Contribuinte(s):**  
CPF 277.133.008-30 MARIA DIRCE MAXEMIUK

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	93	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	93		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	115	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	75	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	4.735,00
- da construção:	1.816,00

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

- da área incorporada:	417.765,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	81.448,00
Base de cálculo do IPTU:	499.213,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/10/2020, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

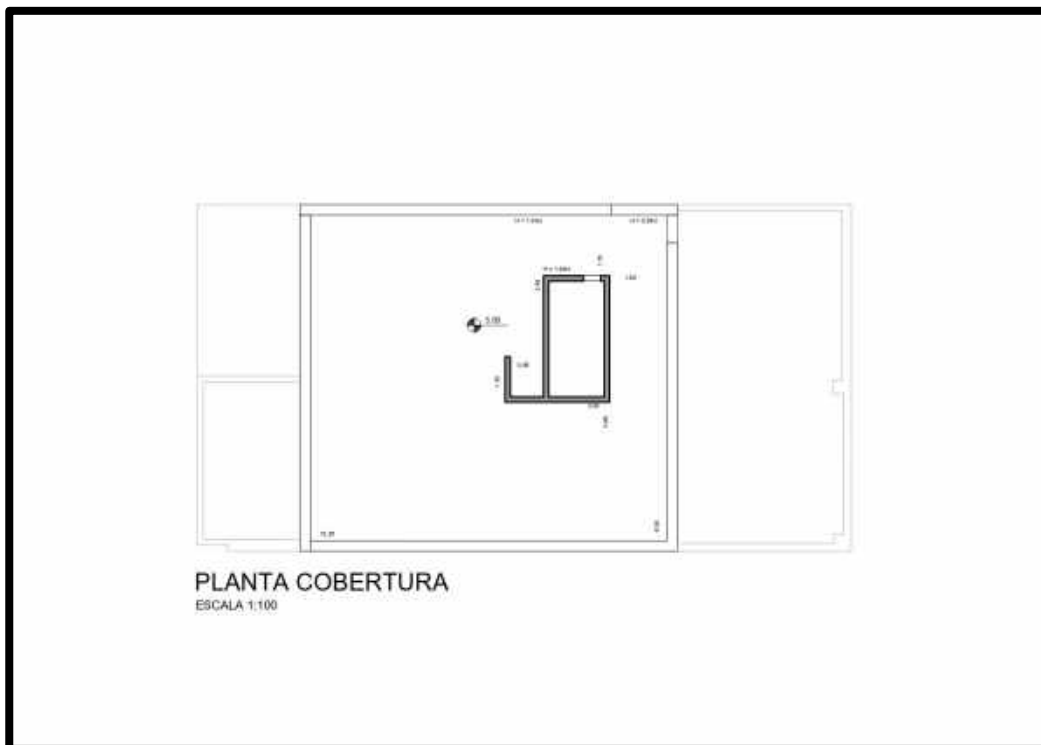
**Data de Emissão:** 07/07/2020

**Número do Documento:** 2.2020.001582753-4

**Solicitante:** ARTHUR FRANKLIN KISSEL PENTEADO (CPF 403.289.918-56)

**Para fins dessa avaliação, será considerada a totalidade do imóvel, visto que a área construída incorporada encontra-se sobre os 02 (dois) lotes, tanto o nº 45, quanto o nº 51, não podendo ser dividida, visto que a divisão acarretará na perda da característica e finalidade do imóvel (residencial), ou seja, cada área do imóvel tem caráter dependente umas das outras como um todo, não podendo usá-las fracionadamente,** conforme podemos analisar na planta do imóvel a seguir.





## IMAGENS DO IMÓVEL NO GERAL



FACHADA DO IMÓVEL





FACHADA DO IMÓVEL





**NÚMERAÇÃO DO IMÓVEL**





VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL





LIVING





**COZINHA, SALA DE JANTAR**





**COZINHA, LAVABO**





**ÁREA DE SERVIÇO, ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR**





**WC SOCIAL**





**DORMITÓRIO 1**



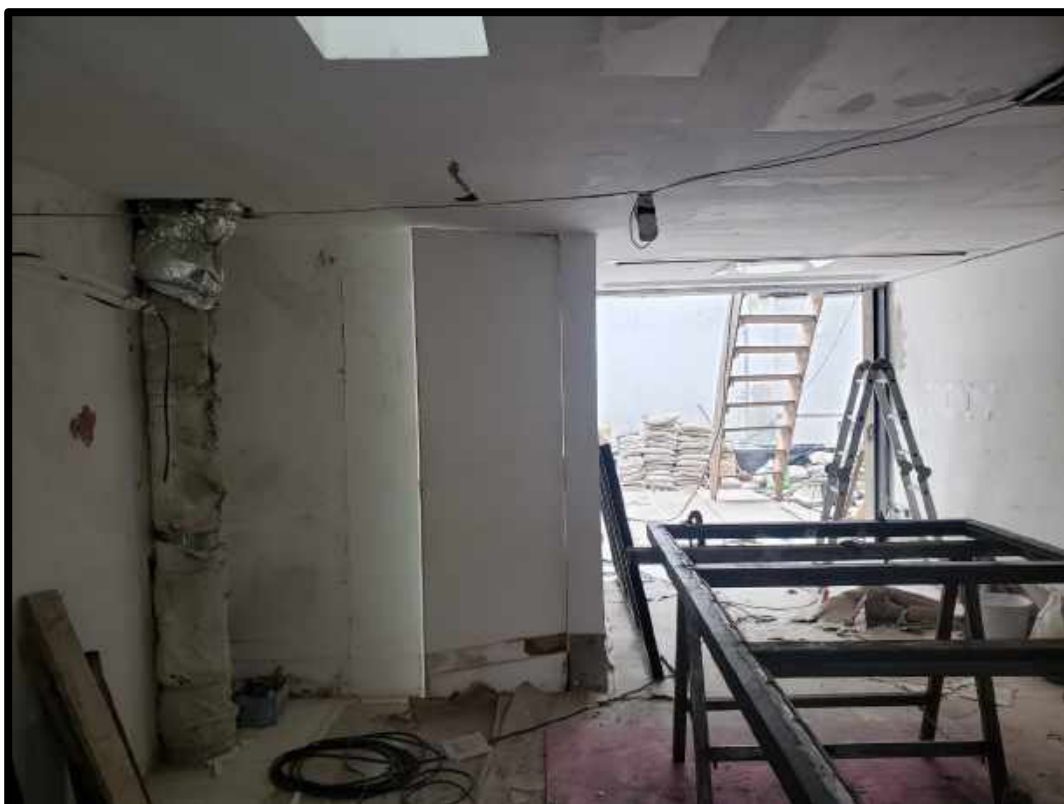


**DORMITÓRIO 1**





SUÍTE





TERRAÇO SUÍTE



WC SUÍTE





**TERRAÇO FUNDOS**





**VISTA TERRAÇO FUNDOS PARA DORMITÓRIO 2 E SUÍTE**



## 9 - RESUMO DE ÁREAS

Com base nas informações da Matrícula do Imóvel, bem como as certidões, o imóvel é composto pelas seguintes áreas a serem levadas em consideração, com base no que já foi demonstrado:

Área lote F0079 (nº 45)	92,50 m <sup>2</sup>
Área lote F0080 (nº51)	92,50 m <sup>2</sup>
Área construída total	230 m <sup>2</sup>
Área do terreno total	185 m <sup>2</sup>

**Obs.:** Para fins desta avaliação, a unidade considerada pelo mercado imobiliário é a área construída do imóvel, que é de 230 m<sup>2</sup>, bem como a área do terreno a ser levada em consideração para aplicação do valor avaliando é de 185 m<sup>2</sup>.

## 10 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA DA PESQUISA DE MERCADO

As pesquisas indicaram os seguintes elementos de referência semelhantes para venda nas próprias imediações:

### ELEMENTO 01



**R\$ 2.600.000**

condomínio R\$ 280 • IPTU R\$ 380

Casa de Vila a Venda no Itaim Bibi, Região Sul de São Paulo. Rua tranquila e... mais

Rua Sader Macul, Itaim Bibi

150 m<sup>2</sup> 3 2 3

Telefone Mensagem

Local: Rua Sader Macul, Itaim Bibi, São Paulo – SP;

Tipo: Casa Residencial

Área Construída: 115,00 m<sup>2</sup>

Valor de Venda: R\$ 2.600.000,00 (R\$ 17.333,33/m<sup>2</sup>)

CENTURY 21 – (11) 3052-2121

Fonte: [https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-ar-condicionado-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-sp-150m2-id-83439850/?\\_zt=spg%3Ac](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-ar-condicionado-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-sp-150m2-id-83439850/?_zt=spg%3Ac)

**ELEMENTO 02**


Rua Sader Macul, 65 - Itaim Bibi, São Paulo - SP  
**Casa com 3 Quartos à Venda, 185m²**  
 185 m² 3 Quartos 4 Banheiros 3 Vagas  
 Área de serviço Lavanderia  
**R\$ 3.200.000**  
 LSPrado

Local: Rua Sader Macul, 65, Itaim Bibi, São Paulo – SP;

Tipo: Casa Residencial

Área Construída: 185,00 m²

Valor de Venda: R\$ 3.200.000,00 (R\$ 17.297,29/m²)

LS PRADO Negócios Imobiliários – (11) 3881-8118

Fonte: [https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-185m2-venda-RS3200000-id-2451924820/?\\_vt=mcmv:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-185m2-venda-RS3200000-id-2451924820/?_vt=mcmv:b)

**ELEMENTO 03**


**R\$ 2.700.000**  
 condomínio R\$ 270 • IPTU R\$ 820  
 incrível vila fechada de rua larga, com portão e guarita vinte e quatro horas por... mais  
 Rua Nigéria, Itaim Bibi  
 197 m² 2 3 4  
 Telefone Mensagem

Local: Rua Nigéria, 145, Itaim Bibi, São Paulo – SP;

Tipo: Casa Residencial

Área útil Construída: 197,00 m²

Valor de Venda: R\$ 2.700.000,00 (R\$ 13.705,58/ m²)

LOPES PRIME

Fonte: [https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-vila-2-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-sp-197m2-id-2216845560/?\\_zt=spg%3Ac](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-vila-2-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-sp-197m2-id-2216845560/?_zt=spg%3Ac)

**ELEMENTO 04**

Local: Travessa Doutor Ezequiel de Oliveira, 107, Itaim Bibi – SP;

Tipo: Casa Residencial

Área útil Construída: 170,00 m<sup>2</sup>

Valor de Venda: R\$ 2.400.000,00 (R\$ 14.117,64/m<sup>2</sup>)

LOPES ITAIM

Fonte: [https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-vila-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-sp-170m2-id-2488886201/?\\_zt=spg%3Ac](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-vila-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-sp-170m2-id-2488886201/?_zt=spg%3Ac)

**ELEMENTO 05**

Local: Rua Ayres de Oliveira Castro, Itaim Bibi, São Paulo – SP;

Tipo: Casa Residencial

Área Construída: 230,00 m<sup>2</sup>

Valor de Venda: R\$ 2.700.001,00 (R\$ 11.739,13/m<sup>2</sup>)

NEWCORE– (11) 9.8925-1160

Fonte: [https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-vila-nova-conceicao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-230m2-venda-RS2700001-id-2445656821/?\\_vt=mcmv:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-vila-nova-conceicao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-230m2-venda-RS2700001-id-2445656821/?_vt=mcmv:b)

**ELEMENTO 06**

Rua Quatá - Itaim Bibi, São Paulo - SP

Casa de condomínio com 3 Quartos à Venda, 160m²

160 m² · 3 Quartos · 4 Banheiros · 2 Vagas

R\$ 2.900.000

Local: Rua Quatá, 707, Itaim Bibi, São Paulo – SP;

Tipo: Casa Residencial

Área Construída: 160,00 m²

Valor de Venda: R\$ 2.900.000,00 (R\$ 18.125,00/m²)

BOSSA NOVA SOTHEBY'S (11) 3061-0000

Fonte: [https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-vila-olimpia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-160m2-venda-RS2900000-id-2490235150/?\\_vt=mcmv:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-vila-olimpia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-160m2-venda-RS2900000-id-2490235150/?_vt=mcmv:b)

**ELEMENTO 07**

Itaim Bibi, São Paulo - SP

Casa de condomínio com 3 Quartos à Venda, 170m²

170 m² · 3 Quartos · 4 Banheiros · 1 Vaga

Área de serviço

Ar-condicionado

Condomínio fechado

Lavanderia

R\$ 2.500.000

Local: Itaim Bibi – SP;

Tipo: Casa Residencial

Área útil Construída: 170,00 m²

Valor de Venda: R\$ 2.500.000,00 m² (R\$ 14.705,00/m²)

SIMONE ANDRADE VALENTE - (11) 9.8141-1119

Fonte: [https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-paulistano-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-170m2-venda-RS2500000-id-92012045/?\\_vt=mcmv:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-paulistano-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-170m2-venda-RS2500000-id-92012045/?_vt=mcmv:b)

---

**ELEMENTO 08**

destaque

**R\$ 1.970.000**

Casa em vila, residencial e comercial, com inquilino. Imóvel localizado no centro... mais

Rua Jesuíno Arruda, Itaim Bibi

100 m<sup>2</sup> 3 1 2

Telefone Mensagem

Local: Rua Jesuíno Arruda, Itaim Bibi, São Paulo – SP;

Tipo: Casa Residencial

Área útil Construída: 100,00 m<sup>2</sup>

Valor de Venda: R\$ 1.970.000,00 (R\$ 19.700,00/m<sup>2</sup>)

LOPES PRIME

Fonte: [https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-vila-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-sp-100m2-id-2484654422/?\\_zt=spg%3Ac](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-vila-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-sp-100m2-id-2484654422/?_zt=spg%3Ac)

---

## 11 – CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

Dos 08 (oito) elementos de referência acima apresentados, 02 (dois) estão localizados na própria rua do imóvel avaliando, e os demais estão situados no mesmo bairro, podendo ser considerados como semelhantes.

Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90.

<b>Elementos</b>	<b>Preço</b>	<b>Fator oferta</b>	<b>Preço tratado</b>
01	R\$ 2.600.000,00	0.90	R\$ 2.340.000,00
02	R\$ 3.200.000,00	0.90	R\$ 2.880.000,00
03	R\$ 2.700.000,00	0.90	R\$ 2.430.000,00
04	R\$ 2.400.000,00	0.90	R\$ 2.160.000,00
05	R\$ 2.700.001,00	0.90	R\$ 2.430.000,90
06	R\$ 2.900.000,00	0.90	R\$ 2.610.000,00
07	R\$ 2.500.000,00	0.90	R\$ 2.250.000,00
08	R\$ 1.970.000,00	0.90	R\$ 1.773.000,00

<b>Elementos</b>	<b>Preço Tratado</b>	<b>Área</b>	<b>Preço tratado / m<sup>2</sup></b>
01	R\$ 2.340.000,00	115,00 m <sup>2</sup>	R\$ 20.347,82 m <sup>2</sup>
02	R\$ 2.880.000,00	185,00 m <sup>2</sup>	R\$ 15.567,56 m <sup>2</sup>
03	R\$ 2.430.000,00	197,00 m <sup>2</sup>	R\$ 12.335,02 m <sup>2</sup>
04	R\$ 2.160.000,00	170,00 m <sup>2</sup>	R\$ 12.705,00 m <sup>2</sup>
05	R\$ 2.430.000,90	230,00 m <sup>2</sup>	R\$ 10.565,22 m <sup>2</sup>
06	R\$ 2.610.000,00	160,00 m <sup>2</sup>	R\$ 16.312,50 m <sup>2</sup>
07	R\$ 2.250.000,00	170,00 m <sup>2</sup>	R\$ 13.235,29 m <sup>2</sup>
08	R\$ 1.773.000,00	100,00 m <sup>2</sup>	R\$ 17.730,00 m <sup>2</sup>

Dos 08 (oito) elementos de referência acima apresentados, todos estão localizados no próprio bairro, sendo que 02 (dois) se encontram na mesma rua e os demais podem ser considerados semelhantes.

A média aritmética dos preços tratados por m<sup>2</sup> de área útil dos oito elementos de referência resulta em **R\$ 14.849,80 / m<sup>2</sup>**.

No entanto, em razão do imóvel avaliando ter sido incorporado sobre os dois lotes, proporcionando a testada de 10 (dez) metros, destacando-se dos demais imóveis em razão da distribuição do imóvel, a boa prática nas avaliações imobiliárias recomenda-se que seja arbitrado um fator extra de comercialização (fator testada) sobre o preço do metro quadrado acima encontrado, que no caso será arbitrado em 1,10.

Portanto, o resultado será:

R\$ 14 849,80/m<sup>2</sup> (preço médio tratado por  
m<sup>2</sup>) considerando fator comercialização de X  
1.10 X 230,00 m<sup>2</sup> (área construída)  
= R\$ 16.334,78

Ou

**R\$ 16.350,00 (dezesesseis mil trezentos e cinquenta reais) por arredondamento para valor de mercado, considerando o valor líquido da venda, sem levar em consideração encargos e despesas.**

## 12- CONSIDERAÇÕES FINAIS

Trata-se de uma casa residencial, em fase de reforma, na qual está sendo atualizado seu layout de acordo com a necessidade do proprietário e devido também as grandes chuvas que ocorreram na cidade ocasionando sérios prejuízos no imóvel, inclusive o desabamento do telhado, impedido os proprietários de permanecerem no imóvel. Está inserido em rua particular com portaria 24, em um dos bairros mais nobres de São Paulo, situado próximo aos principais pontos comerciais como o Shopping JK Iguatemi, Eataly, Shopping Vila Olímpia, além de estar perto do parque do povo e de grandes empresas como Google e Facebook e grandes centros empresariais.

O **bairro Itaim Bibi** localiza-se entre o bairro do Jardins e Morumbi. Ele é considerado bastante descolado, moderno e tem excelente infraestrutura tanto para lazer, morar quanto fazer negócios. Não é à toa que o bairro é altamente conhecido pela grande concentração de empresários e predominância de imóveis comerciais. Outro destaque do Itaim Bibi é a sua fácil mobilidade. Nele, há uma estrutura de transporte público com linhas que atendem a todas as regiões da capital. O bairro também é cortado por importantes avenidas da cidade: Faria Lima, Juscelino Kubitschek, 9 de Julho e Cidade Jardim.

**O bairro Itaim Bibi foi uma das áreas que mais se expandiu na cidade de São Paulo.** Isso se deu graças ao aumento da presença de empreendimentos e o consequente desenvolvimento da infraestrutura, como as já citadas, além de hospitais, academias, escolas e centros comerciais.

**O alto investimento em transporte público na região e nos novos empreendimentos fará com que o bairro Itaim Bibi tenha um adensamento crescente nos próximos anos.** De acordo com os moradores, a região é uma das melhores para se viver em São Paulo, pois tem uma das infraestruturas mais completas da cidade.

Desta forma, o valor consignado ao final deste trabalho levou em conta todos os fatores objetivos e subjetivos do **mercado imobiliário atual** para o presente caso, sendo que qualquer valor acima deste poderá dificultar a liquidez do imóvel.

### 13 - AVALIAÇÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, além da análise e considerações objetivas e subjetivas do avaliador, que o imóvel residencial (casa residencial em rua particular), objeto deste **Laudo de Avaliação de Imóvel Judicial**, localizado na Rua Belchior Soares, 45 e 51, Itaim Bibi, município de São Paulo / SP, CEP 04542-100, pode ser **AVALIADO, para fins de venda o valor de:**

**R\$ 3.760.000,00 (três milhões setecentos e sessenta mil reais).**

E para que produza os seus efeitos legais, VINICIUS CESAR FORTUNATO, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-SP (2ª. Região) sob nº 167.382, e no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) sob o nº 22214, assina e certifica este **Lauda Avaliação de Imóvel Judicial** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), contendo 62 (sessenta e duas) páginas, contendo via única, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo, 27 de julho de 2020.

*Vinicius Cesar Fortunato*

**VINICIUS CESAR FORTUNATO**  
 CRECI/SP nº 167.382-F  
 COFECI/CNAI nº 22214



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA  
CAPITAL DE SÃO PAULO**

**Processo nº** : 1059804-14.2016.8.26.0100  
**Classe - Assunto** : Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários  
**Requerente** : Banco Safra S/A  
**Requerido** : Alexandre Maxemiuk Augusto e outro

**RAHIF JEBRINE**, Engenheiro registrado no CREA sob o nº 5060658894, honrado com a nomeação de Perito Judicial nos autos da presente ação, tendo apresentado o LAUDO, vem respeitosamente apresentar a Vossa Excelência **ESCLARECIMENTOS** quanto às **MANIFESTAÇÕES** levantadas pelas partes.

**RAHIF JEBRINE**

Perito Judicial em Engenharia Civil,  
Construções e Avaliações de Imóveis  
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

Conforme despacho proferido por Vossa Excelência à fl. 567, foi intimado o perito a prestar esclarecimentos sobre as petições de fls. 480-495 e 496-566, referentes a saneamentos de dúvidas quanto ao Laudo Pericial.

Importante ressaltar que não cabe ao perito a análise ou críticas aos trabalhos de colegas, devendo este signatário sanar possíveis dúvidas ou pontos que eventualmente ficaram obscuros, ou ainda corrigir eventuais erros apontados pelos assistentes.

#### **A) Manifestação do Exequente – fls. 480-495**

Alega o Exequente: “o expert cometeu um pequeno equívoco na elaboração do trabalho, o que implicou em um valor de avaliação equivocado”, e ainda “requer seja declarada que o valor do imóvel avaliando corresponde a R\$925.000,00 (novecentos e vinte e cinco mil reais), e não a R\$1.490.000,00 (um milhão, quatrocentos e noventa mil reais) como determinou o perito judicial em seu trabalho”.

Para fundamentar tal pedido, foi anexado o Parecer Técnico Divergente elaborado pelo i. Eng<sup>o</sup> TALES ROGÉRIO SÁNCHEZ GALACHE, alegando dois pontos cruciais.

##### A.1) Saneamento das Amostras

O primeiro ponto refere-se ao Saneamento das Amostras no Tratamento por Fatores para obtenção da média dos valores unitários homogeneizados.

Em sua justificativa, o nobre colega se pauta na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP em seu item “10.6 / 7-d”, onde diz que caso os elementos homogeneizados não estiverem contidos no intervalo adotado de +/- 30% da média obtida entre os mesmos, deve-se excluir o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média.

A NBR 14.653-2/2011, em seu Anexo B, item “B.3 – Saneamento da Amostra”, diz que “*Os dados discrepantes devem ser retirados um a um, com início pelo que esteja mais distante da média*”.

Apesar de assistir razão o nobre colega, muitas vezes a prática da avaliação é conduzida de forma a simplificar e eliminar todos os parâmetros de uma só vez, pois raramente a atitude exerce grande influência no resultado final. Neste caso, em reconhecimento ao erro material, procederemos a alteração.

**Neste ponto, equivoca-se o nobre colega ao excluir o elemento A.8 como o mais afastado, sendo que o mais afastado na primeira tentativa é o elemento A.2, que em módulo possui uma diferença de 5.752,83 com a média.**

Ao afastarmos o elemento A.2, resultamos na seguinte situação:

Elemento	$V_u / m^2$ ajustado
A.1	17.019,63
A.2	
A.3	11.035,51
A.4	9.707,98
A.5	14.480,89
A.6	12.087,48
A.7	13.413,78
A.8	8.220,16
Avaliando	<b>12.280,78</b>

	<b>Média</b>	<b>12.280,78</b>
<b>Limite Inferior</b>	0,70	8.596,54
<b>Limite Superior</b>	1,30	15.965,01

A partir de agora o Elemento A.1 deveria ser excluído, onde obtemos como consequência:

Elemento	$V_u / m^2$ ajustado
A.1	
A.2	
A.3	11.035,51
A.4	9.707,98
A.5	14.480,89
A.6	12.087,48
A.7	13.413,78
A.8	8.220,16
Avaliando	<b>11.490,97</b>

	Média	11.490,97
Limite Inferior	0,70	8.043,68
Limite Superior	1,30	14.938,26

Situação onde todos os elementos passam a estar dentro do intervalo homogeneizado.

Com essa nova média, adotamos como Valor Unitário Homogeneizado, portanto Valor Comercial do metro quadrado:

**$V_u = R\$ 11.500,00$  (onze mil e quinhentos Reais por metro quadrado).**

Com isso, temos o seguinte valor para o imóvel avaliando:

$$V_T = 115,00 \times 11.500,00 = 1.322.500,00$$

**Valor comercial para o imóvel: R\$ 1.322.500,00**

$$V_T = R\$ 1.322.500,00$$

(Um milhão, trezentos e vinte e dois mil e quinhentos Reais)

### A.2) Depreciação do Imóvel

O segundo ponto de divergência observa que para a individualização do imóvel periciado do imóvel vizinho, haverá a necessidade de realização de diversas obras (estruturais e instalações), resultando num custo e conseqüentemente numa depreciação arbitrada pelo colega em 30%.

Não assiste razão o nobre colega ao adotar tal índice. No item 6 do Laudo, intitulado “VISTORIA DO IMÓVEL”, este perito alega que o imóvel passa por grande reforma, classificando a edificação como “**Necessitando de Reparos Simples a importantes**”. Essa classificação já contempla a depreciação do imóvel em 33,20%, visto no Quadro A, do Item V, do ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP, conforme abaixo.

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explícitas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria

## **B) Manifestação do Executado – fls. 480-495**

Alega o Requerido que o Laudo Pericial não deve ser homologado porque a localização do imóvel é bastante valorizada, não sendo considerada pelo Perito; além de que sobre o imóvel recai um condomínio de propriedade, não havendo a possibilidade de divisão do bem, construído sobre dois lotes objetos de matrículas diferentes, onde apenas sobre uma matrícula recai a penhora.

### B.1) Localização do Imóvel

É importante esclarecer que o Laudo foi produzido em conformidade à NBR-14653-1-2001 da ABNT, onde a localização foi considerada e se trata de um dos parâmetros de homogeneização (Item 3.2.4 do Laudo - Fator Localização). Foi procedida comparação e homogeneização entre os Índices Fiscais do imóvel avaliando com os respectivos das amostras coletadas, de acordo com a Planta Genérica de Valores do município de São Paulo, não devendo prosperar qualquer questionamento sobre esse ponto.

### B.2) Indivisibilidade do Imóvel

Não deve prosperar o argumento do Requerido onde alega que “a *residência apresenta características unificadas não sendo passível de divisão*”, e por este motivo, a avaliação deve recair sobre todo o bem. Os imóveis em questão tratam-se de prédios residenciais assobradados, construídos de forma independente para sua utilização, os quais atualmente passam por reforma de unificação. É perfeitamente possível seu desmembramento e individualização, desde que atendidas algumas alterações.

O Perito se ateuve no bem penhorado, não tendo justificativa para avaliar um bem que não consta no processo, que não tem penhora sobre ele, e tampouco foi intimado por este d. Juízo para incluir na avaliação.

Sobre o Parecer Técnico anexado aos autos às fls. 505-566, não cabe a esse perito qualquer análise, haja visto que o parecer foi desenvolvido sem atender a nenhuma Norma ou Estudo acreditado pelos órgãos competentes. Não há qualquer fundamento técnico no desenvolvimento do parecer, não merecendo prosperar.

### C) Sobre os quesitos apresentados pelas partes

Aproveito essa manifestação para responder aos quesitos de ambas as partes, que por economia de folhas ao processo não foram respondidos individualmente, já que todas as respostas constam no Laudo Pericial às fls. 452-473.

#### Quesitos do Exequente

1. Em atendimento ao Art 474 do CPC/2015 – Código de Processo Civil, o Sr. Perito Judicial agendou com antecedência o dia e a hora para proceder à diligência ao local, comunicando às partes e seus assistentes técnicos da data para comparecimento e acompanhamento da diligência?

*R: Sim.*

2. Queira o Sr. Perito informar se o valor de mercado da propriedade em estudo foi determinado por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e atendendo integralmente às recomendações da ABNT NBR 14.653-2 - Avaliação de Imóveis Urbanos.

*R: Sim.*

3. Queira o Sr. Perito informar qual foi o tratamento matemático empregado para a determinação do valor do imóvel em estudo (inferência estatística ou tratamento por fatores).

*R: Vide Laudo item 3 e 3.1.*

4. Queira o Sr. Perito Judicial informar a área do terreno considerada para efeito da avaliação, bem como o zoneamento municipal em que está inserido o imóvel em estudo.

*R: Vide Laudo item 5.*

5. Favor informar os melhoramentos públicos existentes (pavimentação, água, luz, esgoto etc.).

*R: Vide Laudo item 5.*

6. Sobre o terreno objeto da avaliação existem construções?

*R: Vide Laudo item 6.*

7. Caso a resposta ao quesito anterior seja positiva, as edificações estão averbadas em matrícula? Qual a área edificada?

*R: Vide Laudo item 4.*

8. Em relação ao quesito anterior, caso negativo, favor informar o fator de depreciação utilizado, tendo em vista que as edificações não estão averbadas.

*R: Foge ao escopo da perícia.*

9. Queira o Sr. Perito apresentar relação de imóveis comparativos, vendidos ou disponíveis para venda, utilizados no tratamento matemático empregado no Laudo Judicial. Favor indicar no mínimo os dados relativos aos endereços completos dos citados elementos comparativos, fontes de informações (nome e telefone dos contatos), áreas de terrenos dos imóveis, valores de oferta ou transação e datas de referência.

*R: Vide Laudo item 7.*

10. Queira o Sr. Perito informar qual foi o fator oferta considerado em relação aos elementos comparativos disponíveis para venda.

*R: Vide Laudo item 3.2.1.*

11. Em relação aos elementos comparativos utilizados na amostra, queira o Sr. Perito Judicial informar se os fatores homogeneizantes foram utilizados para avaliação da cota parte do terreno no tocante a topografia, testada, profundidade equivalente, porte (fator área), frente múltiplas, esquina e consistência (seca ou sujeito a alagamentos).

*R: Vide Laudo item 3.2.*

12. Queira o Sr. Perito Judicial classificar entre baixa, média e alta a liquidez da propriedade em estudo. Favor justificar considerando a tipologia dos bens, inserção no mercado imobiliário local, aspectos macroeconômicos, entre outros.

*R: Foge ao escopo da perícia.*

13. Considerando as respostas aos quesitos, especialmente em relação ao quesito anterior, queira o Sr. Perito Judicial informar o valor de venda forçada do objeto da presente avaliação.

*R: Vide Laudo item 9.*

14. Queira o Sr. Perito indicar o grau de fundamentação e de precisão atingido, com base no preconizado na NBR ABNT 14653-2, ao efetuar tratamento matemático dos dados (homogeneização ou inferência estatística).

*R: Foi atingido o grau de fundamentação II.*

## **Quesitos do Executado**

1. Queira o Sr. Perito informar a metragem do imóvel, do terreno e da área construída?

*R: Vide Laudo item 4.*

2. Queira o Sr. Perito informar o padrão de construção e dos respectivos acabamentos, apresentando o valor real do metro quadrado da região com critérios comparados de imóveis à venda?

*R: Vide Laudo itens 6, 7 e 8.*

3. Queira o Sr. Perito informar se o devedor reside no imóvel com sua família?

*R: Vide Laudo item 6.*

4. Queira o Sr. Perito informar existe outro imóvel unificado, esclarecendo se atualmente existe a possibilidade de divisão dignadas propriedades sem alteração estrutural?

*R: Vide Laudo item 6.*

5. Quantas matrículas compõe o imóvel? Quem são os efetivos proprietários?

*R: Vide Laudo itens 4 e 6.*

6. Queira o Sr. Perito informar se ultimada a divisão dos imóveis acarretará flagrante depreciação do valor real de mercado da propriedade?

*R: Foge do escopo da perícia.*

7. Queira o Sr. Perito informar os benefícios públicos existentes (asfalto, rede de água/esgoto, iluminação pública, dentre outros atrativos na região)?

*R: Vide Laudo item 5.*

### CONCLUSÃO

Após esclarecidos os pontos em que as partes julgam obscuros ou que acarretaram erro do perito, julgo sanadas todas as dúvidas e prestados todos os esclarecimentos, resultando única alteração o valor final do imóvel avaliado, como exposto no item A.1 desta manifestação:

$$V_T = R\$ 1.322.500,00$$

(Um milhão, trezentos e vinte e dois mil e quinhentos Reais)

Com isso, este perito encerra sua manifestação em 11 (onze) folhas digitadas somente no anverso, conforme intimado à fl. 567, se colocando à disposição deste MM. Juízo para futuros esclarecimentos.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 28 de agosto de 2.020.

**RAHIF JEBRINE**

**CREA 5060658894**

**RAHIF JEBRINE**

Perito Judicial em Engenharia Civil,  
Construções e Avaliações de Imóveis  
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com