

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL II – SANTO AMARO**

NÚMERO DO PROCESSO: 0012412-93.2019.8.26.0002
AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE: COND. PORTAL DOS PRÍNCIPES
REQUERIDO: ULISSES MANOEL DE OLIVEIRA
PERITO: RODRIGO CAETANO FERNANDES

RODRIGO CAETANO FERNANDES, engenheiro civil, CREA 5069851870,
Perito Judicial Avaliador de Imóveis, vem respeitosamente perante a
presença de V. Ex. ^a, juntar o Laudo de Avaliação de Imóvel aos autos
deste processo.

São Paulo, 19 de julho de 2020.

Termos em que,
Pede deferimento.

RODRIGO CAETANO FERNANDES
Perito Judicial Avaliador/Eng.º Civil
CREA: 5069851870

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

Avaliação de Imóvel

Aos vinte e sete de fevereiro de dois mil e vinte, o Perito **Rodrigo Caetano Fernandes**, engenheiro civil, CREA 5069851870, foi nomeado pelo M.M. Juiz de Direito Dr. **Guilherme Silva e Souza** da 1ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro de São Paulo, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando esclarecer dúvidas referentes aos autos da ação judicial nº 0012412-93.2019.8.26.0002.

I – HISTÓRICO

Aos vinte e oito de fevereiro de dois mil e vinte, o Perito acima designado analisou os autos da ação judicial nº 0012412-93.2019.8.26.0002, processo digital do cartório da 1ª Vara Cível da Comarca do estado de São Paulo.

Aos dezessete de junho de dois mil e vinte foi protocolado petição com agendamento das diligências e solicitação para a intimação das partes para ciência na realização dos trabalhos.

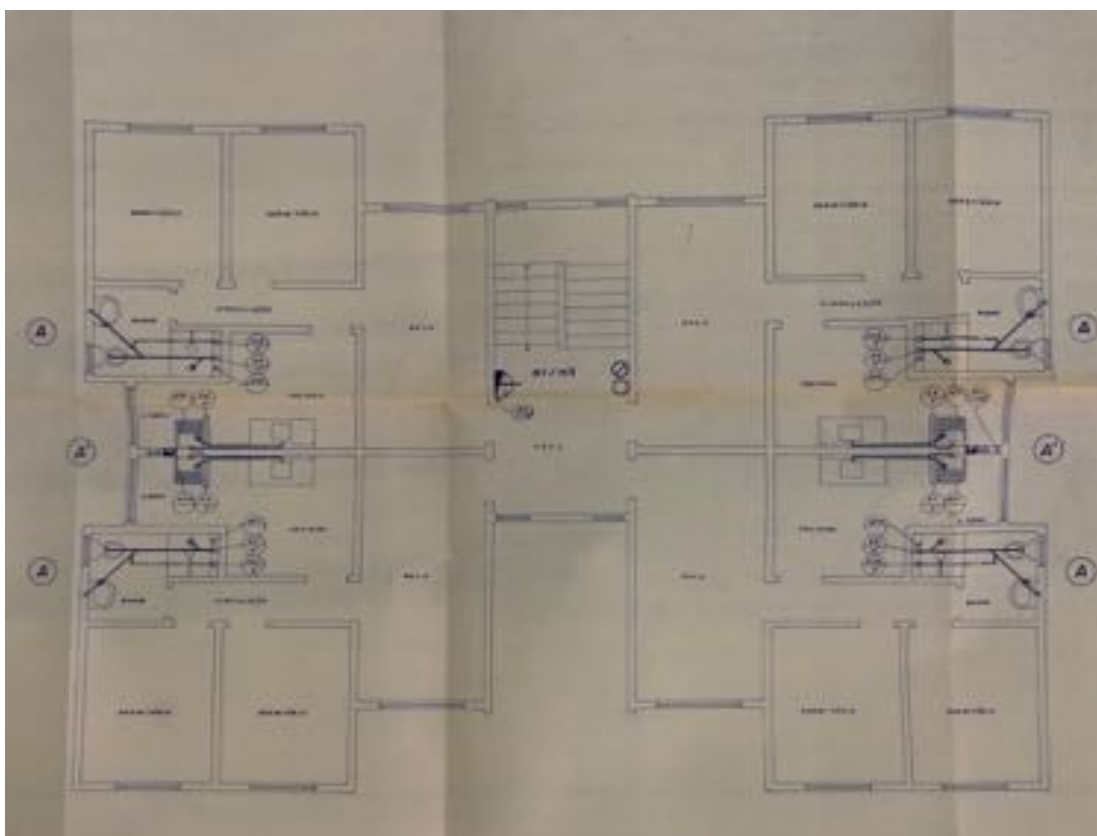
No dia vinte e seis de junho de dois mil e vinte foi realizado a diligência de vistoria no apartamento 21 do bloco 7B, do edifício Príncipe George, integrante do condomínio Portal do Príncipes, situado a Rua Luiz de Oliveira, 260 – Campo Limpo, cep 05886-900, no 29º Subdistrito, Santo Amaro, São Paulo - SP. Número de matrícula deste imóvel objeto de perícia é 258.956/259.107, propriedade de Ulisses Manoel de Oliveira, inscrito no CPF nº 010.689.648-20 e RG. nº 22.389.562-3 SSP/SP; vistoria realizada na presença do senhor Thiago Alves dos Reis, advogado do Condomínio Portal do Príncipes, OAB nº 393090, RG 19.413.010-1, e a

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

senhora Eliane Santos Andrade, RG 33.166.767-8, síndica do edifício. Diligência iniciada as 10:05hs e concluída as 11:05hs. A medição do apartamento de objeto da perícia ficou prejudicada pelo não comparecimento do proprietário, auxiliar técnico ou advogado da parte executada, sendo realizada então a vistoria nas áreas comuns do condomínio, bem como seu entorno.

II – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES – Apartamento Matrícula: 258.956/259.107

Cópia planta pav.tipo cedida pelo condomínio do edifício



Trata-se da avaliação da unidade 21 do bloco 7B, do edifício Príncipe George, integrante do condomínio Portal do Príncipes, situado a Rua Luiz de Oliveira, 260 – Campo Limpo, CEP 05886-900, no 29º Subdistrito, Santo

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

Amaro, São Paulo - SP., com área privativa de 47,34 m² constando em matrícula de número 258.956; para efeito de cálculos na avaliação será mantida área da matrícula de 47 m². Imóvel adquirido por Ulisses Manoel de Oliveira, inscrito no CPF nº 010.689.648-20 e RG. nº 22.389.562-3 SSP/SP. Imóvel constituído em 1994.

III – EQUIPAMENTO UTILIZADO

Foi utilizado durante o exame: iPhone 8 com câmera de 12 megapixels e resolução 4608x2592 pixels.

IV – METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se para avaliação do terreno o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Para a realização do presente trabalho não foi possível a execução da medição dos ambientes pertencentes ao imóvel; somente avaliação visual e técnica referente a área comum pertencente ao imóvel.

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

V – DOS EXAMES

Foi realizada a diligência de vistoria a unidade 21 do bloco 7B, do edifício Príncipe George, integrante do condomínio Portal do Príncipes, situado a Rua Luiz de Oliveira, 260, – Campo Limpo, CEP 05886-900, no 29º Subdistrito, Santo Amaro, São Paulo - SP. Número de matrícula deste imóvel objeto de perícia é 258.956, propriedade de Ulisses Manoel de Oliveira, inscrito no CPF nº 010.689.648-20 e RG. nº 22.389.562-3 SSP/SP, visando elucidar a determinação de um valor de mercado para o devido imóvel. Foi solicitado no momento da vistoria a cópia da planta do imóvel. Foi disponibilizado plantas físicas de implantação do empreendimento, assim como a planta referente a arquitetura “tipo” dos pavimentos do edifício.

VI – FINALIDADE

A finalidade do presente laudo a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de avaliação imobiliária de um apartamento, unidade 21 do bloco 7B, do edifício Príncipe George, integrante do condomínio Portal do Príncipes, situado a Rua Luiz de Oliveira, 260 bairro de Campo Limpo em São Paulo, com número de matrícula 258.956, e área de 47,34 m².

VII – PESQUISA

A pesquisa foi realizada nos dias, 08, 09 e 16 de julho, utilizando o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, onde arbitramos o valor de mercado. Nossa avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretrizes e regras da ABTN – Associação Brasileira de Normas e Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004, partes 1, 2, 3, e 4,

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (Quadro amostral e Planilha de cálculos).

Para a pesquisa de valores, foram consultadas imobiliárias, periódicas, exame de documentos, investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos corretores imobiliários locais.

VIII – DA METRAGEM DO IMÓVEL

ÁREA ÚTIL MEDIDA IN LOCO – (não foi possível esta medição)

ÁREA QUE CONSTA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL – 47,34 m²

PARA EFEITO DE CÁLCULO NA AVALIAÇÃO SERÁ MANTIDA A ÁREA DESCRITA NA MATRÍCULA de 47 m².

IX – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – 21 do bloco 7B - Edifício Príncipe George

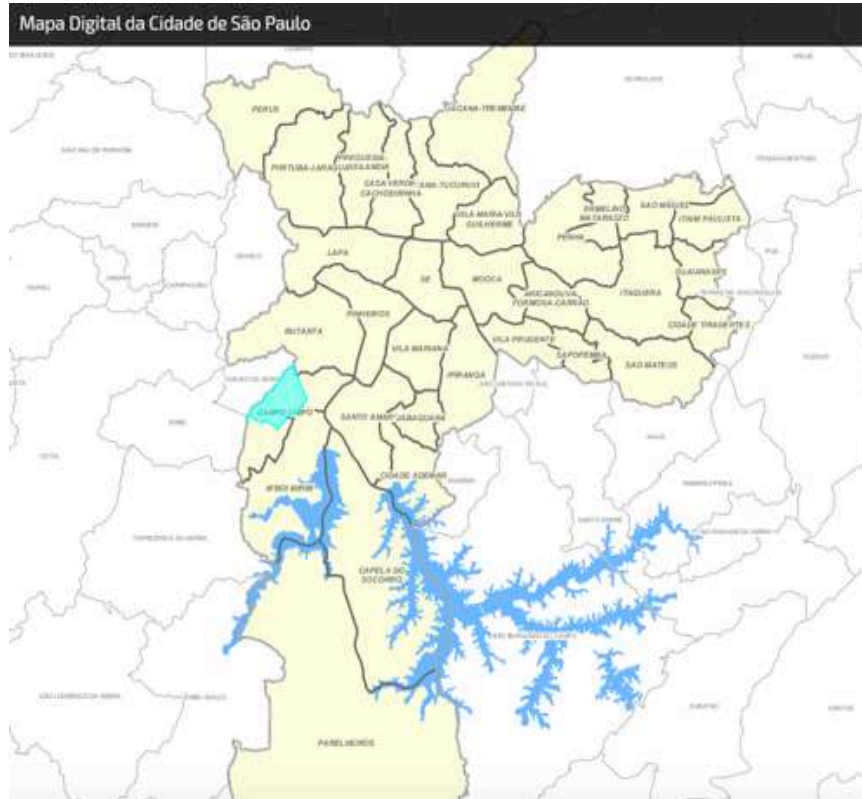
A descrição detalhada de cada ambiente deste imóvel fica prejudicada pelo não comparecimento da parte intimada para a data de vistoria e consequente veto a entrada no imóvel ao perito designado para este levantamento.

X – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

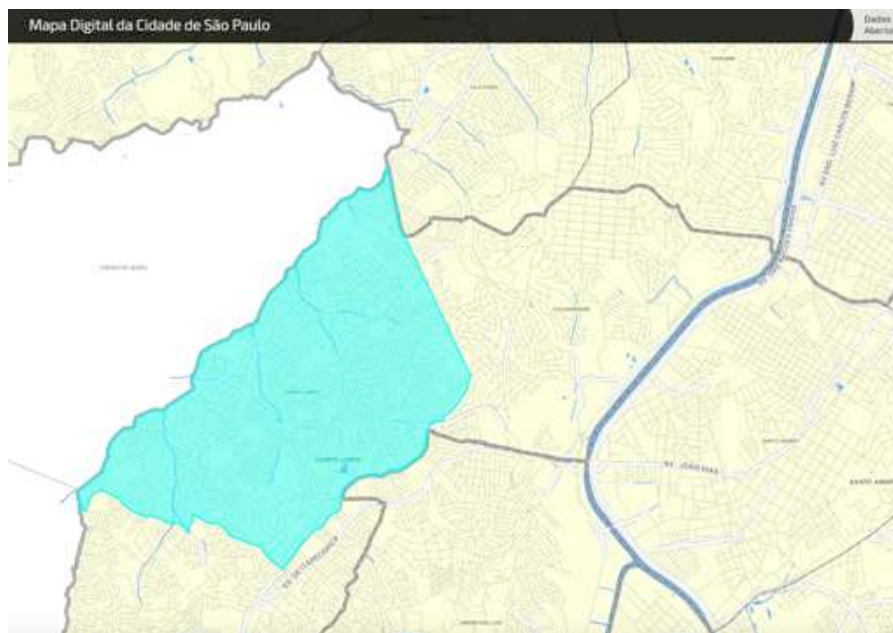


Trata-se de um condomínio com 14 torres de 5 pavimentos, 04 apartamentos por andar, e 02 unidades no térreo, totalizando 250 apartamentos no condomínio. Há ainda 250 vagas de garagem no pavimento térreo, uma para cada apartamento. Condomínio administrado pela Rocha Rondon Reis e Reis Sociedade Advogados, inscrita no CNPJ 35.670.434.0001/83. São 14 funcionários trabalhando no condomínio. O valor da taxa condominial averiguado foi de R\$ 321,69. O condomínio tem como área comum, salão de festas, playground, quadra poliesportiva, brinquedoteca, piscina adulto e piscina infantil, salão com churrasqueira e espaço para cachorros. Condomínio possui 5 entradas de garagem, todas pela rua Luiz de Oliveira.

XI – LOCALIZAÇÃO



Mapa da Cidade de São Paulo



Localização do bairro de Campo Limpo



Foto aérea da região

O Campo Limpo faz divisa com os distritos de Vila Sônia, Vila Andrade, Jardim São Luís, e Capão Redondo e com o município de Taboão da Serra através do Córrego Pirajuçara. O distrito está localizado a cerca de 16 quilômetros do Marco Zero da cidade de São Paulo, na Zona Sudoeste. De acordo com dados dos censos demográficos 1991 e 2000, a população do Campo Limpo é de 191 527 habitantes e a densidade demográfica é de 14 963 habitantes por quilômetro quadrado.

A partir de 2001, o Campo Limpo iniciou uma modesta ação de crescimento em construções e instalações comerciais e educacionais. Recentemente, o distrito recebeu duas universidades particulares: Universidade Anhanguera (antiga Uniban), e em 2006 a Faculdade Horizontes, no Campus do Colégio Concórdia. Além de supermercados, hipermercados e o recém-inaugurado Shopping Campo Limpo, localizado no distrito vizinho de Capão Redondo. Nesse

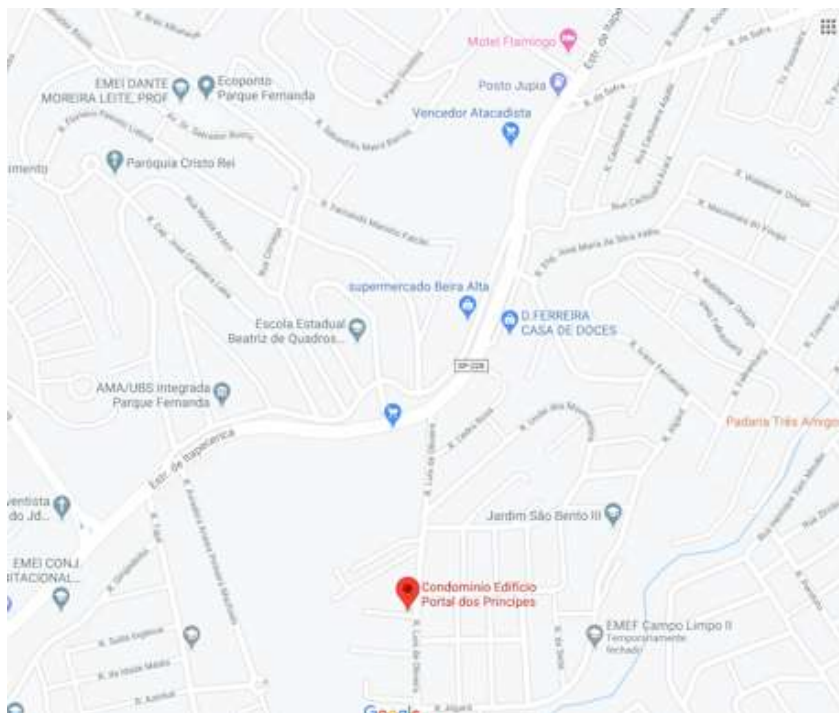
Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

último, estão presentes as cinco únicas salas de cinema da região e a recém-inaugurada agência do Banco do Brasil.

O distrito do Campo Limpo, hoje, tem a estrutura mais completa da região, contando com Shopping Campo Limpo, Sesc Campo Limpo, Hospital Campo Limpo, estação de Metro Campo Limpo, CEU Campo Limpo, Ampla opção de escolas, Universidade Anhanguera e faculdade Horizontes, Terminal Campo Limpo, comércio completo com diversas lojas de rua.

O distrito está numa localização próxima de várias vias importantes da cidade, como por exemplo a Marginal Pinheiros, Rodovia Regis Bitencourt, Rodoanel, Av. Francisco Morato, Estrada de Itapeçirica, Av. Morumbi e Av. Giovanni Gronchi.

Com relação ao imóvel em objeto desta perícia, esta situado Rua Luiz de Oliveira, 260 bairro de Campo Limpo em São Paulo; a quatro quadras da Estrada da Itapeçirica, que liga a o bairro as vias marginais do Município, em região servida de unidade publica de atendimento médico, escolas estaduais, restaurantes e comercio em geral.



XII – ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de ser real valor no mercado imobiliário para a venda.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção do condomínio onde o imóvel se encontra; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

1. Condomínio com 26 anos de idade. Grande área a céu aberto, bem arborizado, com ruas internas calmas e de fácil acesso as torres. Situado a poucos metros da Estrada de Itapecerica, que oferece boa variedade de locomoção pública, em rua de relativo movimento, com proximidade a outros condomínios do mesmo porte e em sua grande maioria imóveis residenciais, contando com pequeno comercio nas proximidades da maior via de acesso.

2. Trata-se de um edifício em bom estado de conservação, tendo em vista a idade de 26 anos desde a construção e entrega do empreendimento, que oferece atrativos como salão de festas, playground, quadra poliesportiva, brinquedoteca entre outros. A unidade avaliada ainda possui uma vaga de garagem em matrícula nº 259.107.

3. Em matrícula nº 258.956, o apartamento consta com área construída de 47,34 m², não sendo possível a medição dos ambientes

do apartamento; para efeito de cálculo na avaliação imobiliária será mantida a área de 47 m², conforme matrícula.

Em virtude do exposto acima, cabe a este avaliador que:

Com as amostras encontradas na pesquisa de imóveis similares e aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor de

R\$ 175.000,00 (CENTO E SETENTA E CINCO MIL REAIS)

Esperamos ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao M.M. Juiz, e assim colocamo-nos a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO Pericial, aos 19 de julho de 2020.

RODRIGO CAETANO FERNANDES
Perito Judicial Avaliador/Eng.º Civil
CREA: 5069851870

ANEXOS

ANEXO I: Pesquisa de Mercado;

ANEXO II: Memoriais de cálculos;

ANEXO III: Mapa de Localização;

ANEXO IV: Vista aérea;

ANEXO V: Planta do imóvel;

ANEXO VI: Fotografias;

ANEXO VII: Cópia da matrícula;

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

ANEXO I: Pesquisa de Mercado,
apartamento – Jardim Dom José

PESQUISA DE MERCADO DO IMÓVEL - Apartamento - Jardim Dom José - Campo Limpo - SP						
Nº	Localização	Fonte de pesquisa	Telefone	Valor do Imóvel	Terreno (m²)	Valor do m²
1	Ed.Príncipe George - Unid. 21	Cond.Portal dos Príncipes	(11) 5823-5533	R\$230.000,00	47	R\$4.893,62
2	Ed.Príncipe George - Unid. 24	Cond.Portal dos Príncipes	(11) 5823-5533	R\$180.000,00	47	R\$3.829,79
3	Ed.Príncipe George - Unid. 44	Cond.Portal dos Príncipes	(11) 5823-5533	R\$200.000,00	47	R\$4.255,32
4	Rua Acomayo - Jardim Dom José	Luis Alberto da Silva Abbade - corretor	(11) 97643-7370	R\$190.000,00	48	R\$3.958,33
5	Rua Acomayo - Jardim Dom José	Luis Alberto da Silva Abbade - corretor	(11) 97643-7370	R\$199.000,00	46	R\$4.326,09
6	Rua Luis de Oliveira - Jardim Dom José	Luis Alberto da Silva Abbade - corretor	(11) 97643-7370	R\$199.900,00	48	R\$4.164,58
7	Rua Luis de Oliveira - Jardim Dom José	Luis Alberto da Silva Abbade - corretor	(11) 97643-7370	R\$200.000,00	50	R\$4.000,00
8	Rua Luis de Oliveira - Jardim Dom José	Leal - Invest Imóveis	(11) 5512-8072	R\$210.000,00	54	R\$3.888,89
9	Rua da Moenda - Jardim Dom José	Rodrigues Maia - Negócios Imobiliários	(11) 3213-1284	R\$120.000,00	100	R\$1.200,00
10	Av.Andorinha dos Beirais - Jardim Dom José	JC - Imobiliária	(11) 5816-8125	R\$180.000,00	49	R\$3.673,47
11	Rua da Moenda - Jardim Dom José	Vilson Visotto - Corretor	(11) 2812-8171	R\$167.000,00	45	R\$3.711,11
12	Rua da Moenda - Jardim Dom José	Imóveis Janio LTDA	(11) 3227-5555	R\$145.350,00	90	R\$1.615,00
13	Rua Açafrão da Terra - Jardim Dom José	Rodrigues Maia - Negócios Imobiliários	(11) 3213-1284	R\$195.000,00	50	R\$3.900,00
14	Rua Nilton Machado de Barros - Jardim Dom José	Rodrigues Maia - Negócios Imobiliários	(11) 3213-1284	R\$140.000,00	55	R\$2.545,45
					TOTAL	R\$49.961,65

Divide-se o valor do imóvel pela área dele. Após soma-se todas as amostras.

ANEXO II: Memorial de cálculo

MEMORIAL DE CÁLCULO

AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO m²

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m² DAS 14 AMOSTRAS PESQUISADAS

Média Aritmética: $\frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 14 amostras}}{14 \text{ (amostras)}} = \frac{\text{R\$ } 49.961,65}{14} = \text{R\$ } 3.568,69$

Valor do Imóvel na Média Aritmética: Área Total do Imóvel x R\$ /m² Médio

Valor do Imóvel na Média Aritmética: $47\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.568,69 = \text{R\$ } 167.728,40$

MÉDIA HOMOGEINIZADA

Média Homogeinizada = $\frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 12 amostras}}{12 \text{ (amostras)}} = \frac{\text{R\$ } 43.868,03}{12} = \text{R\$ } 3.655,67$

Valor do Imóvel na Média Homogeinizada: Área Total do Imóvel x R\$ /m² Médio

Valor do Imóvel na Média Homogeinizada: $47\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.655,67 = \text{R\$ } 171.816,47$

Obs.: Foram retirados os valores das amostras número 17 e 19. (a mais baixa / a mais alta)

MÉDIA PONDERADA

Valor do m² do imóvel na média aritmética: R\$ 3.568,69 + 20% = R\$ 4.282,43

R\$ 3.568,69 – 20% = R\$ 2.854,95

Amostras acima de R\$ 4.282,43/m² e abaixo de R\$ 2.854,95/m² serão retiradas para efeito do cálculo.

Foi retirada a amostras de número 01, 05, 09, 12 e 14. Com isto sobraram 09 amostras.

Média Ponderada = $\frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 09 amostras}}{09 \text{ (amostras)}} = \frac{\text{R\$ } 35.381,49}{09} = \text{R\$ } 3.931,28$

Valor do Imóvel na Média Ponderada: Área Total do Imóvel x R\$/ m² Médio

Valor do Imóvel na Média Ponderada: 47m² x R\$ R\$ 3.931,28 = R\$ 184.770,02

CONCLUSÃO

VALOR MÉDIO ESTIMADO: Valor do imóvel pela média Ponderada + 1% (arredondamento)

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$ 184.770,02 + R\$ 1.847,10 = R\$ 186.617,72

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$ 186.000,00

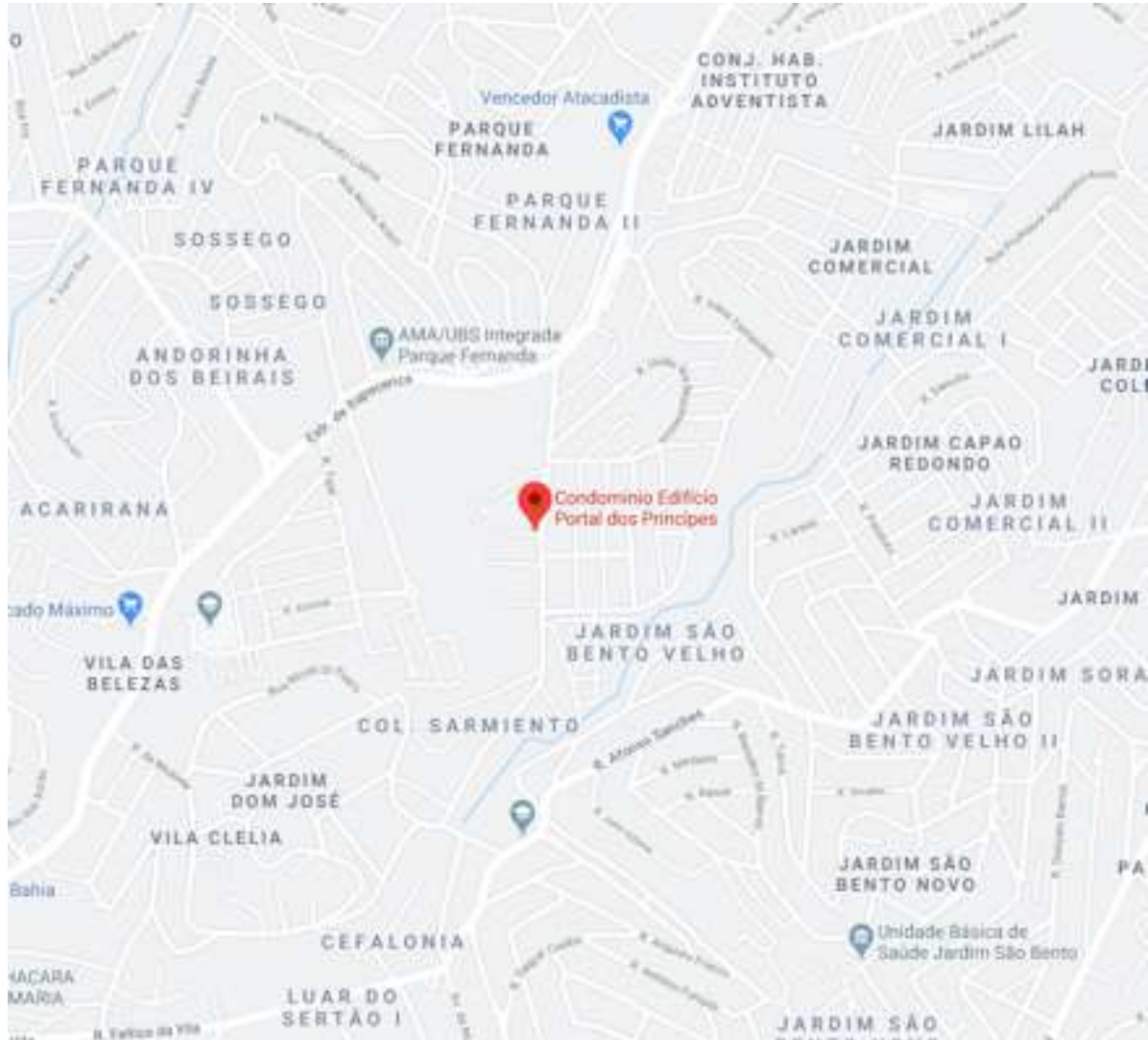
Limite inferior: R\$ 167.400,00 (variação até o máximo de 10%)

Limite superior: R\$ 204.600,00 (variação até o máximo de 10%)

VALOR ARREDONDADO ARBITRADO: R\$ 175.000,00

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

ANEXO III: Mapa de localização Cond. Ed. Portal dos Príncipes

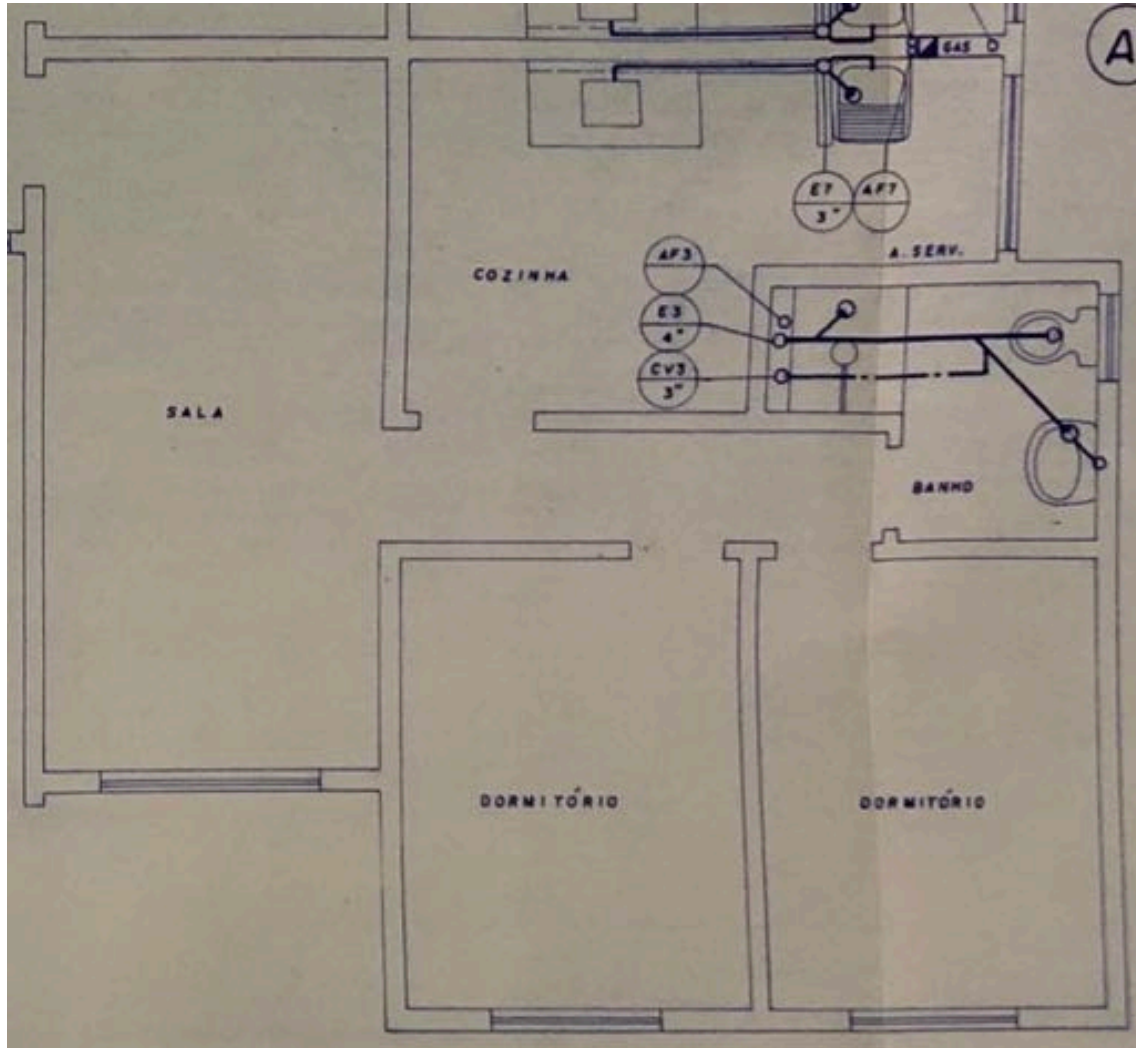


Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

ANEXO IV: Vista Aérea do Cond. Ed. Portal do Príncipes



ANEXO V: Planta do Imóvel



ANEXO VI: Fotografias



Edifício Condomínio Portal do Príncipes



Vista Rua Luiz de Oliveira (a direita do condomínio)



Vista Rua Luiz de Oliveira (a esquerda do condomínio)

Área comum do condomínio



Entrada Torre Príncipe George



Hall de entrada



Porta de entrada unid. 21



Salão de festas



Playground



Quadra Poliesportiva



Brinquedoteca



Piscinas



Churrasqueira



Área para cachorros

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

ANEXO VII: Matrícula 258.956/259.107

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula: 258.956 ficha: 01 São Paulo, 22 de dezembro de 1993.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 21 localizado no 1º andar do BLOCO 7.B, designado EDIFÍCIO PRÍNCIPE GEORGE, integrante do "PORTAL DOS PRÍNCIPES" situado à Rua Luiz de Oliveira, 260, no 2º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 47,34m²., a área comum de 50,225m²., perfazendo a área total de 97,565m²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,3535% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 10 feito na matrícula nº 179.074.
Contribuinte:- 181.015.0008-0 em área maior.

PROPRIETÁRIAS:- PROMORAR ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 560 - 7º andar, nesta Capital, CGC. nº43.185.594/0001-65; e ADMINISTRADORA E CONSTRUTORA SOMA LTDA., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.664 - 9º andar, conjuntos nºs 902/4, nesta Capital, CGC. nº47.089.297/0001-77.

REGISTRO ANTERIOR:- Registro nº 03 feito em 27.12.89 na matrícula nº 179.074 - deste Registro.


VICENTE DE AQUINO CALONI
Oficial Substituto

Av.1/ 258.956 :- Conforme o registro nº 6 feito em 20.11.91 na matrícula nº 179.074, verifica-se que por instrumento particular de 01 de novembro de 1991, com força de escritura pública, o imóvel juntamente com outros, acha-se HIPOTECADO a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., com sede no Setor Bancário Sul, quadras 3/4, lote 34, em Brasília-DF., CGC. nº00.360.305/0001-04, por sua Superintendência Regional em São Paulo, para garantia da dívida de Cr\$2.701.537.839,00, com o prazo de carência de 21 meses a contar de dezembro de 1991 e a terminar em 01 de agosto de 1993, incidindo, no período de carência, juros pagos mensalmente à taxa nominal de 9,3% ao ano e efetiva de 9,7% ao ano, pagáveis através da transferência da correspondente parcela da dívida dos adquirentes finais, de acordo com as normas vigentes; caso o somatório dos financiamentos concedidos aos adquirentes finais seja inferior ao valor do débito, o valor correspondente à diferença verificada será paga em parcela única, dentro de 48 horas, contados do término do prazo de

"continua na ficha 2"

fls. 47

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMARY SANTOS NERI SILVA, protocolado em 01/10/2019 às 10:14, sob o número WSTA19706161082. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012412-93.2019.8.26.0002 e código A455278.

ESTE DOCUMENTO NÃO VALE COMO CERTIDÃO. IMAGEM VISUALIZADA NO SITE.

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

fls. 48

matrícula	ficha
258.956	01
verso	

carência, sendo o saldo devedor corrigido monetariamente, na forma do título, prevista a multa de 10%; figurando como intervenientes fiadores, ANTONIO LAFAYETTE SALLES, RG. nº3.799.817-SSP/SP, CPF. nº607.570.198-20, engenheiro, legalmente separado, brasileiro; DEISE FERNANDA GONÇALVES SIQUEIRA, RG. nº4.480.806-SSP/SP, CPF. nº032.473.628-27, empresária, legalmente separada, brasileira; JAIME JOSÉ BALLALAI ABREU, RG. nº2.510.735-SSP/RJ, advogado, e sua mulher MARIA CHRISTINA MIRILLI AMORIM ABREU, RG. nº2.523.504-SSP/RJ, empresária, ambos com o CPF. nº033.760.287-53, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, brasileiros, todos residentes e domiciliados nesta Capital, e com endereço comercial na Alameda Santos, 1.470 - conjunto 1.102, nesta Capital; ARI LEON HARATEZ, RG. nº2.153.757-SSP/SP, CPF. nº107.956.268-00, empresário, e sua mulher SONIA HARATEZ, RG. nº2.153.315-SSP/SP, CPF. nº860.740.918-20, empresária, casados sob o regime da comunhão de bens, segundo as leis romenas, brasileiros; e JOÃO HERMON JARATEZ, RG. nº5.209.940-SSP/SP, CPF. nº074.671.798-98, empresário, solteiro, maior, todos residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial na avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.664 - 9º andar, nesta Capital; e ainda, como construtoras, PROMORAR ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., e a ADMINISTRADORA E CONSTRUTORA SOMA LTDA. Valor da Garantia Cr\$3.790.036.250,00.
Data da matrícula.

RICARDO DE AQUINO CALEMI
Oficial Matrícula

Av.2/258.956 :- Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.
Data da matrícula.

RICARDO DE AQUINO CALEMI
Oficial Matrícula

Av.3/258.956:- Por instrumento particular de 01 de fevereiro de 1994, com força de escritura pública, procede-se o cancelamento da hipoteca mencionada na Av.1, com relação ao imóvel desta matrícula, por autorização da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.
Data:- 25 de fevereiro de 1994.

RICARDO DE AQUINO CALEMI
Oficial Matrícula

"continua na ficha **"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMARY SANTOS NERI SILVA, protocolado em 01/10/2019 às 10:14, sob o número WSTA19706161082. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012412-93.2019.8.26.0002 e código A45527D.

ESTE DOCUMENTO NÃO VALE COMO CERTIDÃO. IMAGEM VISUALIZADA NO SITE.

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

LIVRO Nº2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

fls. 49

matrícula
258.956

ficha
02

Continuação

R.4/258.956.- Pelo instrumento referido na Av.3, PROMORAR ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CGC/MF. sob nº 43.185.594/0001-65, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 560, 7º andar, nesta Capital, e ADMINISTRADORA E CONSTRUTORA SOMA LTDA., inscrita no CGC/MF. sob nº 47.089.297/0001/77, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1.664, conjuntos 902 a 904, nesta Capital, conferam o imóvel a ULISSES MANOEL DE OLIVEIRA, RG. 22.389.562-3-SSP/SP, CPF. 264.918.184-20, operador, e sua mulher DALVA MASSUMI YOSSUGO, RG. 9.369.638-SSP/SP, CPF. nº 010.689.648-20, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados à Avenida Julio Bueno, 2459, nesta Capital, pelo preço de CR\$ 10.462.221,00.
Data:- 25 de fevereiro de 1.994.

FICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Matr.

R.5/258.956.- Pelo mesmo instrumento referido na Av.3, ULISSES MANOEL DE OLIVEIRA e sua mulher DALVA MASSUMI YOSSUGO, já qualificados, hipotecaram o imóvel, juntamente com outro, a CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CGC/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadras 3/4, lote 34, em Brasília-DF, representada por sua Superintendência Regional em São Paulo, para garantia da dívida de CR\$ 8.748.409,56, pagáveis por meio de 240 prestações mensais, com juros anuais à taxa nominal de 9,30% e efetiva de 9,7068%, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente na forma do título, prevista multa de 10%. Valor da garantia CR\$ 11.624.690,00, inclusive o valor de outro imóvel.
Data:- 25 de fevereiro de 1.994.

FICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Matr.

ESTE DOCUMENTO NÃO VALE COMO CERTIDÃO. IMAGEM VISUALIZADA NO SITE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMARY SANTOS NERI SILVA, protocolado em 01/10/2019 às 10:14, sob o número WSTA19706161082. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012412-93.2019.8.26.0002 e código A455280.

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

LIVRO Nº2 - REGISTRO
GERAL

1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

fls. 50

matrícula 259.107 ficha 01 São Paulo, 22 de dezembro de 1993.

IMÓVEL:- VAGA nº 16 localizada no Estacionamento 3, integrante do "PORTAL DOS PRINCIPES" situado à Rua Luiz de Oliveira, 260, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 10,000m²., a área comum de manobra de 10,750m² e a área comum de 6,607m²., perfazendo a área total de 27,357m²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,04654 no terreno condominial. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 10 feito na matrícula nº 179.074.
Contribuinte:- 181.015.0008-0 em área maior.

PROPRIETÁRIAS:- PROMOBAR ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 560 - 7º andar, nesta Capital, CGC. nº43.185.594/0001-65; e ADMINISTRADORA E CONSTRUTORA SOMA LTDA., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.664 - 9º andar, conjuntos nºs 902/4, nesta Capital, CGC. nº47.089.297/0001-77.

REGISTRO ANTERIOR:- Registro nº 03 feito em 27.12.89 na matrícula nº 179.074 - deste Registro.

Vicente de Aquino Calém
Oficial Substituto

Av.1/259.107:- Conforme o registro nº 6 feito em 20.11.91 na matrícula nº 179.074, verifica-se que por instrumento particular de 01 de novembro de 1991, com força de escritura pública, o imóvel juntamente com outros, acha-se **HIPOTECADO** a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEP., com sede no Setor Bancário Sul, quadras 3/4, lote 34, em Brasília-DF., CGC. nº00.360.305/0001-04, por sua Superintendência Regional em São Paulo, para garantia da dívida de Cr\$2.701.537.839,00, com o prazo de carência de 21 meses a contar de dezembro de 1991 e a terminar em 01 de agosto de 1993, incidindo, no período de carência, juros pagos mensalmente à taxa nominal de 9,3% ao ano e efetiva de 9,7% ao ano, pagáveis através da transferência da correspondente parcela da dívida dos adquirentes finais, de acordo com as normas vigentes; caso o somatório dos financiamentos concedidos aos adquirentes finais seja inferior ao valor do débito, o valor correspondente à diferença verificada será paga em parcela única, dentro de 48 horas, contados do término do prazo de

"continua no verso"

ESTE DOCUMENTO NÃO VALE COMO CERTIDÃO. IMAGEM VISUALIZADA NO SITE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMARY SANTOS NERI SILVA, protocolado em 01/10/2019 às 10:14, sob o número WSTA19706161082. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012412-93.2019.8.26.0002 e código A455283.

fls. 51

matrícula	ficha
259.107	01
varas	
<p>carência, sendo o saldo devedor corrigido monetariamente, na forma do título, prevista a multa de 10%; figurando como intervenientes fiadores, ANTONIO LAFAYETTE SALLES, RG. nº3.799.817-SSP/SP, CPF. nº607.570.198-20, engenheiro, legalmente separado, brasileiro; DEISE FERNANDA GONÇALVES SIQUEIRA, RG. nº4.480.806-SSP/SP, CPF. nº032.473.628-27, empresária, legalmente separada, brasileira; JAIME JOSÉ BALLALAI ABREU, RG. nº2.510.735-SSP/RJ, advogado, e sua mulher MARTA CHRISTINA MIRILLI AMORIM ABREU, RG. nº2.523.504-SSP/RJ, empresária, ambos com o CPF. nº033.760.287-53, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, brasileiros, todos residentes e domiciliados nesta Capital, e com endereço comercial na Alameda Santos, 1.470 - conjunto 1.102, nesta Capital; ARI LEON HARATEZ, RG. nº2.153.757-SSP/SP, CPF. nº107.956.268-00, empresário, e sua mulher SONIA HARATEZ, RG. nº2.153.315-SSP/SP, CPF. nº860.740.918-20, empresária, casados sob o regime da comunhão de bens, segundo as leis romenas, brasileiros; e JOÃO HERMON JARATEZ, RG. nº5.209.960-SSP/SP, CPF. nº074.671.798-98, empresário, solteiro, maior, todos residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial na avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.664 - 9º andar, nesta Capital; e ainda, como construtoras, PROMORAR ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., e a ADMINISTRADORA E CONSTRUTORA SOMA LTDA. Valor da Garantia Cr\$3.790.036.250,00. Data da matrícula.</p> <p><i>FIGENTE DE AQUINO CALEMI</i> Oficial Substituto</p> <p>Av.2/259.107 :- Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço. Data da matrícula.</p> <p><i>FIGENTE DE AQUINO CALEMI</i> Oficial Substituto</p> <p>Av.3/259.107:- Por instrumento particular de 01 de fevereiro de 1994, com força de escritura pública, procede-se o cancelamento da hipoteca mencionada na Av.1, com relação ao imóvel desta matrícula, por autorização da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. Data:- 25 de fevereiro de 1994.</p> <p><i>FIGENTE DE AQUINO CALEMI</i> Oficial Motor</p> <p>"continua na ficha 2"</p>	

ESTE DOCUMENTO NÃO VALE COMO CERTIDÃO. IMAGEM VISUALIZADA NO SITE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMARY SANTOS NERI SILVA, protocolado em 01/10/2019 às 10:14, sob o número WSTA19706161082. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012412-93.2019.8.26.0002 e código A455288.

Perito Judicial
Rodrigo Caetano Fernandes

LIVRO Nº2 - REGISTRO
GERAL

III CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

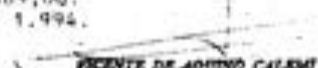
fls. 52

matrícula
259.107


ficha
02

Continuação 

R.4/259.107.- Pelo instrumento referido na Av.3, PROMORAR ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CGC/MF. sob nº 43.185.594/0001-65, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 560, 7º andar, nesta Capital, e ADMINISTRADORA E CONSTRUTORA SOMA LTDA., inscrita no CGC/MF. sob nº 47.089.297/0001/77, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1.664, conjuntos 902 a 904, nesta Capital, venderam o imóvel a ULISSES MANOEL DE OLIVEIRA, RG. 22.389.562-3-SSP/SP, CPF. 264.918.184-20, operador, e sua mulher DALVA MASSUMI YOSSUGO, RG. 9.369.638-SSP/SP, CPF. nº 010.689.648-20, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, residentes e domiciliados à Avenida Julio Buono, 2459, nesta Capital, pelo preço de CR\$ 1.162.469,00.
Data:- 25 de fevereiro de 1.994.


VICENTE DE AQUINO CALAMI
Oficial Matr

R.5/259.107.- Pelo mesmo instrumento referido na Av.3, ULISSES MANOEL DE OLIVEIRA e sua mulher DALVA MASSUMI YOSSUGO, já qualificados, hipotecaram o imóvel, juntamente com outro, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CGC/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadras 3/4, lote 34, em Brasília-DF, representada por sua Superintendência Regional em São Paulo, para garantia da dívida de CR\$ 8.748.409,56, pagáveis por meio de 240 prestações mensais, com juros anuais à taxa nominal de 9,30% e efetiva de 9,7068%, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente na forma do título, prevista multa de 10%. Valor da garantia CR\$ 11.624.640,00, inclusive o valor de outro imóvel.
Data:- 25 de fevereiro de 1.994.


VICENTE DE AQUINO CALAMI
Oficial Matr

ESTE DOCUMENTO NÃO VALE COMO CERTIDÃO. IMAGEM VISUALIZADA NO SITE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMARY SANTOS NERI SILVA, protocolado em 01/10/2019 às 10:14, sob o número WSTA19706161082. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012412-93.2019.8.26.0002 e código A45528E.

ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é composto por 34 páginas todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

São Paulo, 19 de julho de 2020.

RODRIGO CAETANO FERNANDES
Perito Judicial Avaliador/Eng.º Civil
CREA: 5069851870