

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Imóvel Avaliando: Apartamento nº 204C, situado no 20º pavimento do Edifício CAMP (Torre C), Condomínio Arcadia, localizado à Rua Brasilio Machado, 533, Centro – São Bernardo do Campo/SP

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de processo judicial

Interessado: Leandro Santos Lopes

Joyce Ribeiro Floriano da Silva
Corretora de Imóveis
CRECI: 234133-F 2º Região (São Paulo)
Fone: (11) 94737-7005
E-mail: joycecomyrf@gmail.com

São Paulo, 27 de fevereiro de 2023

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de processo judicial.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de Bruno Neri Queiroz, está localizado à Rua Brásílio Machado, nº 533 com acesso também pela Rua São Pedro, nº 131, centro – São Bernardo do Campo/SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 126.075 (1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo-SP), nos seguintes termos: A unidade é composta de sala de estar e jantar, três dormitórios, sendo uma suíte, terraço que serve à sala de estar e a um dos dormitórios, banheiro, circulação, cozinha e área de serviço; com área privativa de 80.9250m², área comum de divisão não proporcional de 20.0200m², área comum de divisão proporcional de 60.3993m², área comum total de 80.4193m², totalizando a área construída de 161,3443m², equivalente a fração ideal de 0,111300% no terreno e coisas comuns do condomínio.

VISTORIA

Não foi possível realizar vistoria “in loco” do imóvel avaliando, tratando-se então o resultado da presente avaliação apenas resultado do método comparativo de unidades similares que exibem as mesmas características de metragem, localização e idade do imóvel avaliando, não sendo levado em consideração o estado de preservação da unidade, vez que não se fez possível a entrada no local.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se no centro da cidade de São Bernardo do Campo/SP, dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, centro comercial, agência de correios, banco, posto de combustíveis e praça de esportes.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se 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 a 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.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 4 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

Nº	Condomínio	Área Privativa (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
01	Arcadia	80	579.000,00 *	7.237
02	Arcadia	82	560.000,00 *	6.829
03	Arcadia	84	530.000,00 *	6.309
04	Arcadia	104	727.000,00 *	6.990

*Preço tipo oferta

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

Nº	Condomínio	Área Privativa (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
01	Arcadia	80	521.100,00 *	6.513
02	Arcadia	82	504.000,00 *	6.146
03	Arcadia	84	477.000,00 *	5.678
04	Arcadia	104	654.300,00 *	6.291

*Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator Oferta" de 10%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE HAGA TOSCANO, protocolado em 15/03/2023 às 14:51, sob o número WJEC23700299753. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002463-95.2022.8.26.0016 e código F0E70D1.

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 24.628}}{4}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 6.157 / m}^2$$

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 5.541 (média aritmética – 10%) e superiores à R\$ 6.772 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram todos os 04 imóveis pesquisados, chegando-se ao mesmo valor de m²:

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$$

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 24.628}}{4}$$

$$\text{Média Ponderada} = \text{R\$ 6.157 / m}^2$$

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Nº	Condomínio	Área Privativa (m ²)	Valor (R\$)	R\$/m ²
01	Arcadia	80	521.100,00	6.513
02	Arcadia	82	504.000,00	6.146
03	Arcadia	84	477.000,00	5.678
04	Arcadia	104	654.300,00	6.291

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{R\$ 24.628}}{4}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{R\$ 24.628}}{4}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \text{R\$ 6.157 / m}^2$$

Logo:

Valor médio do m² = R\$ 6.157,00

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área do imóvel avaliando X Valor médio do m²

$$\text{Valor do Imóvel Avaliando} = 80,9250 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 6.157,00 / m}^2$$

$$\text{Valor do Imóvel Avaliando} = \text{R\$ 498.255,22}$$

Portanto:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO
R\$ 498.255,22

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem 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, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 498.255,22 (quatrocentos e noventa e oito mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e vinte e dois centavos), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 473.342,45 (quatrocentos e setenta e três mil, trezentos e quarenta e dois reais e quarenta e cinco centavos) e o máximo de R\$ 523.167,98 (quinhentos e vinte e três mil, cento e sessenta e sete reais e noventa e oito centavos).

São Paulo, 24 de fevereiro de 2023

Joyce Ribeiro Floriano da Silva
Corretora de Imóveis
CRECI nº 234.133 F – 2º Região (São Paulo)

ANEXO 1

DESCRIÇÃO DETALHADA

E

CÓPIA DA MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula:

- Nº: 126.075
- Cartório: 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP

1.2 - Proprietário:

- Nome: Bruno Neri Queiroz
- Cônjuge: Luara Torres Queiroz Russomano

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Brasílio Machado, nº 533 e Rua São Pedro, nº 131
- Bairro: Centro
- Município: São Bernardo do Campo
- UF: SP

1.4 - Áreas:

- Área privativa: 80,9250 m²

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

3 – Cópia da Matrícula do Imóvel Avaliando:



O Bel. ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo os Livros de Registro a seu cargo, neles, no de número DOIS de Registro Geral, verificou constar a matrícula do teor seguinte, reproduzida em forma reprográfica, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6015/73:

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

126.075

Folha

1

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo - SP

Em 17 de janeiro de 2012

IMÓVEL: Apartamento nº 204C, situado no 20º pavimento do EDIFÍCIO CAMP (TORRE C), parte integrante do empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO ARCADIA, com acesso pela RUA BRÁSILIO MACHADO nº 533 e RUA SÃO PEDRO nº 131. A unidade é composta de sala de estar e jantar, três dormitórios, sendo uma suíte, terraço que serve à sala de estar e a um dos dormitórios, banheiro, circulação, cozinha e área de serviço, com área privativa de 80,9250m², área comum de divisão não proporcional de 20,0200m², área comum de divisão proporcional de 80,3993m², área comum total de 80,4193m², totalizando a área construída de 161,3443m², equivalente a fração ideal de 0,111300% no terreno e coisas comuns do condomínio. Na área comum de divisão não proporcional deste apartamento estão computadas duas vagas de garagem em local indeterminado no 2º subsolo (nível 110,00) ou 1º subsolo (nível 113,50) do empreendimento, que serão utilizadas com o auxílio de manobrista. O apartamento confronta, considerando o observador situado dentro do empreendimento, de frente para o edifício e de costas para a Rua Brasília Machado, da seguinte forma: do lado direito com a área de uso comum do empreendimento, do lado esquerdo com a área comum do pavimento, nos fundos com a área de uso comum do empreendimento e na frente com o apartamento de final 3 e com poço do elevador social e hall social. O CONDOMÍNIO ARCADIA está situado em terreno com a área de 24.401,75m².

CADASTRO MUNICIPAL: 001.068.256.000 (Área Maior).

PROPRIETÁRIA - SCHAHIN BRÁSILIO MACHADO INCORPORADORA SPE LTDA, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Vergueiro nº 2.009, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.248.497/0001-34.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 14, de 08 de outubro de 2007, feito na Matrícula 13.133, desta Serventia, na qual a Instituição Parcial de Condomínio está sendo registrada sob o nº 35, nesta data.

A Escrevente Autorizada,


DANIELA BAEZA GONÇALVES DIAS

Av. 1, em 17 de janeiro de 2012.

Conforme registro nº 21, de 3 de março de 2009, e averbação nº 25, de 29 de abril de 2010, feitos na matrícula nº 13.133, desta Serventia, procedo esta averbação para constar que a proprietária, SCHAHIN BRÁSILIO MACHADO INCORPORADORA SPE LTDA, anteriormente qualificada, HIPOTECOU o imóvel desta matrícula, juntamente com outras unidades do empreendimento "CONDOMÍNIO ARCADIA", ao ITAU

Continua no Verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regprodovos.onr.org.br/validacao.aspx?codigo=409045605-409045605-409045605>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE HAGA TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/01/2023 às 17:23, sob o número WJEC23700299753

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE HAGA TOSCANO, protocolado em 15/03/2023 às 14:51, sob o número WJEC23700299753
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002463-95.2022.8.26.0016 e código F0E70D1.

matrícula 126.075 1

LIVRO Nº.2 - REGISTRO CEBAL

UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, em São Paulo, Capital, para garantir dívida no valor de R\$21.250.000,00.

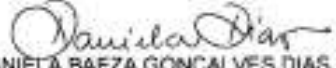
A Escrevente Autorizada,


DANIELA BAEZA GONÇALVES DIAS

Av.2, em 17 de janeiro de 2012.

Conforme registro nº 28, feito em 26 de novembro de 2010, na matrícula nº 13.133, desta Serventia, procedo esta averbação para constar que a proprietária SCHAHIN BRASÍLIO MACHADO INCORPORADORA SPE LTDA., anteriormente qualificada, INSTITUIU a favor de ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S.A., inscrita no CNPJ nº 61.695.227/0001-93, com sede na Rua Lourenço Marques, nº 158, Vila Olimpia, São Paulo/SP, uma SERVIÇÃO PERPÉTUA E GRATUITA DE PASSAGEM, sobre a área de 3.369,248m² do terreno da matrícula 13.133, que compreende o empreendimento "CONDOMÍNIO ARCADIA", do qual é parte integrante o imóvel objeto desta matrícula.

A Escrevente Autorizada,


DANIELA BAEZA GONÇALVES DIAS

Av.3, em 03 de abril de 2012.

Nos termos do instrumento particular de 29 de fevereiro de 2012, com força de escritura pública, nos termos do artigo 51 e parágrafos da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966 e Lei 9.514, de 20 de novembro 1997, procedo a presente averbação para constar que fica o imóvel objeto desta matrícula LIBERADO da HIPOTECA mencionada na Av.1, em virtude da autorização concedida pelo credor ITAÚ UNIBANCO S/A., anteriormente qualificado.

O Escrevente Autorizado,


WAGNER MERGULHÃO

R.4, em 03 de abril de 2012.

Pelo instrumento particular referido na Av.3, a proprietária SCHAHIN BRASÍLIO

Continua na Ficha Nº 2

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://registrarbrasil.org.br/validacao.aspx?sig=12234-4000-6508-e-0405050388>

Caratula emitida pelo SREI

Serviço de Registro

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">matrícula</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">folha</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-weight: bold;">126.075</td> <td style="text-align: center; font-weight: bold;">2</td> </tr> </table>	matrícula	folha	126.075	2	No. 158 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo - SP Em 03 de abril de 2012 MACHADO INCORPORADORA SPE LTDA., anteriormente qualificada, VENDEU o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$264.731,04, a ALCILENE DE LOURDES MESQUITA, brasileira, separada judicialmente, bancária, RG nº 18.377.298-9-SSP-SP, CPF nº 119.470.148-64, residente e domiciliada na Praça Londres, nº 20, Vila Caminho do Mar, nesta cidade. Do valor acima noticiado, R\$151.712,49 foram pagos com recursos próprios e R\$3.006,76, debitados da conta vinculada ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS titulada pela adquirente. O Escrevente Autorizado,  WAGNER MERGULHÃO R.5, em 03 de abril de 2012. Pelo instrumento particular referido na Av.3, a adquirente ALCILENE DE LOURDES MESQUITA, anteriormente qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula, ao ITAÚ UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, sediado na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, em São Paulo/SP, em garantia do financiamento que este lhe concedeu, no valor de R\$110.011,79, acrescido da importância de R\$20.050,00, valor este destinado ao pagamento de despesas acessórias, totalizando R\$130.061,79, que deverá ser pago por meio de 360 prestações mensais e consecutivas, no valor total de R\$1.191,94, incluídos juros à taxa anual efetiva de 11,5000%, taxa anual nominal de 10,9349%, taxa mensal efetiva de 0,9112%, taxa mensal nominal de 0,8685%, taxa anual efetiva com benefício de 7,0000%, taxa anual nominal com benefício de 6,7849%, taxa mensal efetiva com benefício de 0,5654%, taxa mensal nominal com benefício de 0,5485% e acessórios, vencendo-se a primeira prestação em 29 de março de 2012. Periodicidade de Reajustamento das Prestações: Mensal. Sistema de Amortização: SAC. O título, com as demais condições do financiamento está sendo microfilmado nesta data. O Escrevente Autorizado,  WAGNER MERGULHÃO Av.6, em 27 de abril de 2018. Protocolação nº 491.361, de 12 de abril de 2018. Nos termos do instrumento particular de 23 de março de 2017, fornecido pelo credor. Continua no Verso
matrícula	folha				
126.075	2				

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registro.toscantoscanao.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c86cc774c-b204-4200-bd05-e1c0d6f0c03189

126.075

2

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A., anteriormente qualificado, procedo esta averbação para constar que fica CANCELADA a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA registrada sob o nº 5, tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição e a consequente resolução da propriedade fiduciária, voltando o imóvel objeto desta matrícula ao regime normal de propriedade.

O Escrevente Autorizado,

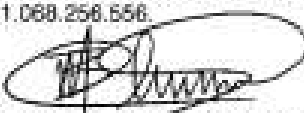

VICTOR NOGUEIRA DE OLIVEIRA

Av.7, em 20 de junho de 2018,

Prenotação nº 493.080, de 21 de maio de 2018.

Nos termos da escritura pública de 07 de maio de 2018, lavrada pelo 11º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, Livro nº 5.484 Folha 193, recepcionada eletronicamente, instruída com certidão de valor mínimo apurado de 2018, procedo a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 001.068.256.556.

O Escrevente Autorizado,

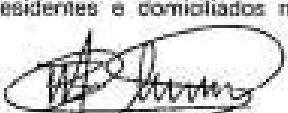

MARCELO BARBOSA DE OLIVEIRA

R.B, em 20 de junho de 2018.

Prenotação nº 493.080, de 21 de maio de 2018.

Pela escritura pública referida na Av.7, a proprietária ALCILENE DE LOURDES MESQUITA, engenheira, residente e domiciliada na Avenida Caminho do Mar, nº 2455, apartamento 94, Bloco B, nesta cidade, anteriormente qualificada, VENDEU o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$350.000,00 a BRUNO NERI QUEIROZ, brasileiro, do comércio, RG nº 36.171.516-X-SSP/SP, CPF nº 403.322.788-16, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com LUARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANNO, brasileira, empresária, RG nº 44.282.582-7-SSP/SP, CPF nº 309.018.808-98, residentes e domiciliados na Rua Tupanaci, nº 164, apartamento 92, São Paulo/SP.

O Escrevente Autorizado,


MARCELO BARBOSA DE OLIVEIRA

CONTINUA NA PRÓXIMA FOLHA

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

126.075

3

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP
Código Nacional de Serventias nº 12231-7

Em 17 de outubro de 2018

R.9, em 17 de outubro de 2018.

Prenotação nº 499.463, de 04 de outubro de 2018.

Pela escritura pública de 20 de setembro de 2018, lavrada no 11º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, Livro 5504, Páginas 063/066, os proprietários BRUNO NERI QUEIROZ e sua esposa LUARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANNO, anteriormente qualificados, HIPOTECARAM o imóvel desta matrícula, a PAULA CAZORLA FRANJOLLI, brasileira, empresária, solteira, maior, RG nº 35.121.114-SSP/SP, CPF nº 366.966.978-25, residente e domiciliada na Rua Ilina, nº184, apartamento 83, Vila Molinho Velho, São Paulo/SP, pelo valor de R\$300.000,00 que será pago em 12 parcelas de R\$6.000,00, com vencimento da primeira delas em 19 de outubro de 2018, e a última no dia 19 de setembro de 2019, e uma parcela final no valor de R\$300.000,00, no dia 20 de setembro de 2019, parcelas essas já acrescidas de juros de 2% ao mês. O título, com as demais cláusulas e condições, é microfilmado nesta data em seu inteiro teor.

A Escrevente Autorizada,


SONIA MARIA DA SILVA

Av.10, em 13 de fevereiro de 2019.

Prenotação nº 504.914, de 01 de fevereiro de 2019.

Nos termos do instrumento particular de 31 de janeiro de 2019, procedo esta averbação para constar que fica CANCELADA a HIPOTECA registrada sob o nº 9, desta matrícula, em virtude da autorização concedida pela credora hipotecária, PAULA CAZORLA FRANJOLLI, anteriormente qualificada.

O Escrevente Autorizado,


CARLOS EDUARDO SIVERO MOREIRA

R.11, em 30 de setembro de 2019.

Prenotação nº 515.342, de 12 de setembro de 2019.

Pela escritura pública de 23 de agosto de 2019, lavrada pelo 3º Tabelião de Notas desta Comarca, Livro nº 437, Páginas 228/230, os proprietários BRUNO NERI

Continua no Verso

matrícula	folha
126.075	3

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

QUEIROZ, empresário, e sua esposa LUARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANNO, anteriormente qualificados, HIPOTECARAM o imóvel desta matrícula, a JOSÉ CARLOS DIAS ARAUJO, brasileiro, aposentado, RG nº 16.656.889-SSP/SP, CPF nº 091.295.958-43, e sua esposa ROSANA DA CUNHA ARAUJO, brasileira, aposentada, RG nº 17.836.392-SSP/SP, CPF nº 086.258.938-05, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua 15 de setembro, nº 86, apartamento 31, Rudge Famos, nesta cidade, para garantir dívida no valor de R\$300.000,00, que deverá ser paga integralmente em 26 de março de 2020, em uma única parcela. A escritura com as demais condições, é microfilmada nesta data, em seu inteiro teor.

O Escrevente Autorizado,


MARCELO BARBOSA DE OLIVEIRA

Av. 12, em 03 de fevereiro de 2020.

Prenotação nº 522.027, de 29 de janeiro de 2020.

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 28 de janeiro de 2020, pela Escrevente Técnico Judiciário do 10º Ofício Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Sra. Rebecca Piram da Cunha Garcia, extraída dos autos da Execução Cível, nº de ordem 0023735-92.2019.8.26.0100, constando como exequente AMANDA OLIVEIRA DE ALMEIDA, inscrita no CPF/MF sob nº 402.639.528-60, e como executados BRUNO NERI QUEIROZ, anteriormente qualificado, e NQZ PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.205.915/0001-03, é feita esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$50.143,92, e figurando o executado, Bruno Neri Queiroz, como depositário do bem penhorado. Selo Nº: 12231733100AV12M12607520C

A Escrevente Autorizada,


THAÍS CRISTINA CARDOSO BATISTA

Av. 13, em 31 de agosto de 2021.

Prenotação nº 549.209, de 11 de agosto de 2021.

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 11 de agosto de 2021, pela Escrevente do 3º Ofício Cível desta Comarca, Sra. Claudia Artico, extraída dos autos

Continua na Ficha Nº 4

Vertical text on the right margin: Certidão emitida pelo STJ, utilize o link eletrônico para mais informações.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

126.075

4

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP
Código Nacional de Serventias nº 12231-7

Em 31 de agosto de 2021

da Execução Civil, processo nº 1026335-98.2020.8.26.0564, constando como exequentes JOSE CARLOS DIAS ARAUJO, CPF/MF nº 091.295.958-43; e ROSANA DA CUNHA ARAUJO, CPF/MF nº 086.258.938-05; e como executado BRUNO NERI QUEIROZ e LUARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANO, anteriormente qualificados, procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$331.577,57, e figurando o coexecutado Bruno Neri Queiroz como depositário do bem penhorado. Selo Nº: 12231733100AV13M126075219

O Escrevente Autorizado,


DANIEL DE SANTANA BORGES

Av.14 em 19 de outubro de 2021.

Prenotação nº 551.617, de 21 de setembro de 2021.

Atendendo ao requerimento de 21 de setembro de 2021, instruído com Certidão expedida aos 28 de novembro de 2019, assinada digitalmente pelo Coordenador do Cartório da 1ª e 2ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem do Foro Central Cível, Comarca de São Paulo/SP, Sr. Wilson Sadao Watanabe, procedo a presente averbação, com fundamento no artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar a distribuição de Ação de Execução de Título Extrajudicial - Perdas e Danos, aos 12 de setembro de 2019, em curso perante a 1ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem do Foro Central Cível, Comarca de São Paulo/SP, processo nº 1089296-46.2019.8.26.0100, constando como exequente RENATA CRISTINA DE OLIVEIRA SANTOS AOKI, CPF nº 337.597.808-14, e como executados NOZ PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA. - ME, CNPJ nº 21.205.915/0001-03, anteriormente qualificado; BRUNO NERI QUEIROZ, CPF nº 403.322.788-16 e LUARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANO, CPF nº 308.018.908-98, anteriormente qualificados, com valor atribuído à causa de R\$1.396.712,53. Selo Nº: 12231733100AV14M126075218

O Escrevente Autorizado,


HEDON BASSANELLO TERRA DE OLIVEIRA

Av.15, em 24 de novembro de 2021.

Prenotação nº 554.149, de 05 de novembro de 2021.

Continua no Verso

126.075

4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 04 de novembro de 2021, pela Coordenadora da 1ª Vara Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, Sra. Daniela Angelica da Silva Viola, extraída dos autos da Execução Civil, processo nº 1082775-17.2021.8.26.0101, constando como exequente HELOISA MUSETTI, CPF/MF nº 052.212.998-60, como executados NOZ PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA, CNPJ/MF nº 21.205.915/0001-03; BRUNO NERI QUEIROZ, CPF/MF nº 403.322.788-16; LUARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANO, CPF/MF nº 309.018.908-98; JOSÉ SEVERINO DA SILVA, CPF/MF nº 290.100.078-98 e LUCIANE DOS SANTOS NICOLAU, CPF/MF nº 230.460.368-84, procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 208.911 do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, encontra-se ARRESTADO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$224.900,00, e figurando o coexecutado Bruno Neri Queiroz como depositário do bem arrestado. Selo Nº: 12231733100AV15M126075217

O Escrevente Autorizado,

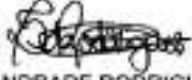
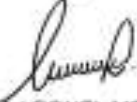

DANIEL DE SANTANA BORGES

Av. 16, em 05 de agosto de 2022.

Prenotação nº 568.501, de 27 de julho de 2022.

Atendendo ao requerimento de 01 de agosto de 2022, instruído com Certidão expedida aos 30 de maio de 2022, certificada pelo Escrivão Judicial I do 1º Ofício do Juizado Especial Cível do Foro Central Juizados Especiais Cíveis, Comarca de São Paulo/SP, Sr. Joel Sampaio Santos, e assinada digitalmente por Adriana Ribeiro Caggiano, procedo a presente averbação, com fundamento no artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar a distribuição de Ação de Execução de Título Extrajudicial - Cumprimento de sentença - Mútuo, aos 16 de novembro de 2020, em curso perante a 1ª Vara do Juizado Especial Cível - Vergueiro do Foro Central Juizados Especiais Cíveis, Comarca de São Paulo/SP, processo nº 0008041-10.2020.8.26.0016, constando como exequente RICHAEAL ALEXANDRO SCHNEIDER, CPF nº 055.136.719-99, e como executados ALTERNATIVE ASSETS NOZ CONSULTORIA LTDA, CNPJ nº 32.964.535/0001-79, BRUNO NERI QUEIROZ, CPF nº 403.322.788-16, LUARA TORRES RUSSOMANO, CPF nº 309.018.908-98, anteriormente qualificados, e NOVA CONSULTORIA E INVESTIMENTOS LTDA, CNPJ nº 32.010.744/0001-00, com valor atribuído à causa de R\$35.171,38, Selo Nº: 12231733100AV16M126075224

Continua na Ficha Nº 5

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
matrícula	folha	de São Bernardo do Campo - SP
126.075	5	Código Nacional de Serventias nº 12231-7
Em 05 de agosto de 2022		
A Escrevente Autorizada,		
		
LETÍCIA DE ANDRADE RODRIGUES		
Av. 17, em 01 de setembro de 2022.		
Prenotação nº 589.569 de 16 de agosto de 2022.		
Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 31 de agosto de 2022, pela Assistente Judiciário da 2ª Vara do Juizado Especial Cível Central de São Paulo/SP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Sra. Rachel Lang, extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0000043-54.2021.8.26.0016, constando como exequente MICHEL GONÇALVES BRANCO FERREIRA, inscrito no CPF sob o nº 385.978.068-83, como executados NQZ PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA, LUARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANNO e BRUNO NERI QUEIROZ, estes anteriormente qualificados, é feita esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor total da dívida de R\$51.595,39 e figurando o coexecutado Bruno Neri Queiroz como depositário do bem penhorado. Constatou expressamente no título que houve decisão aos 27 de maio de 2022, à folha 184, autorizando a penhora de fração ideal do imóvel superior a que pertence ao executado. Selo Nº: 1223173E100AV17M12607522.		
A Escrevente Autorizada,		
		
NATÁLIA LEONEL MEDINA		
CERTIFICO E DOU FÉ, ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ A EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO, que nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei nº 6015/73, a presente cópia reprográfica integral da matrícula, notória todas as referências relativas ao domínio, alienações, ônus reais e citações de ações reais ou pessoais repetitivas, lançadas na matrícula do imóvel correspondente, extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, devendo para validade ser conservado em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, nada mais havendo até a presente data com relação ao imóvel objeto da respectiva matrícula. O referido é verdade e dou fé. São Bernardo do Campo, data e hora acima indicadas.		
		
Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça: https://salodigital.tjsp.jus.br 1223173C3126075C12275623H		

An. Oficial... R\$ 49,95
An. Salário... R\$ 111,43
An. Imposto... R\$ 7,34
An. Reg. Civil... R\$ 72,29
An. Trib. Just. R\$ 72,29
An. Taxa... R\$ 49,95
Total... R\$ 260,35
SELO E CONTRASSINOS
REQUERIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 12:28:14 horas do dia 30/01/2023
Para levantar as assinaturas esta certidão é válida por 30 dias (NSCCJSP, XVI, SE, TC).
Código de controle da certidão:
Pedido Nº 830219



Pag.: 009/009

ANEXO 2

DETALHAMENTO DAS AMOSTRAS UTILIZADAS PARA COMPARAÇÃO

Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Brásílio Machado, 533 (Condomínio Arcadia)
- Bairro: Centro
- Município: São Bernardo do Campo
- UF: SP

1.2 - Áreas:

- Área Privativa: 80,00 m²

2 – Preço (oferta): R\$ 579.000,00

3 – Foto do Anúncio:

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Bernardo do Campo / Centro

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 80 m² por R\$ 579.000 COD. Arcadia 5

Centro, São Bernardo do Campo - SP [VER NO MAPA](#)

80m² 2 quartos 2 banheiros 2 vagas

COMPRA
R\$ 579.000

Condomínio **R\$ 683**
IPTU **R\$ 150**

Ativar o Windows
[Acesse Configurações para ativar o Windows.](#)

4 – Link para o anúncio:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-80m2-venda-RS579000-id-2613799416/>

Amostra 2

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Brasílio Machado, 533 (Condomínio Arcadia)
- Bairro: Centro
- Município: São Bernardo do Campo
- UF: SP

1.2 - Áreas:

- Área Privativa: 82,00 m²

2 – Preço (oferta): R\$ 560.000,00

3 – Foto do Anúncio:



63 fotos e vídeo

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Bernardo do Campo / Centro / Rua Brasílio Machado

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 82 m² por R\$ 560.000 COD. AP63535

Rua Brasílio Machado - Centro, São Bernardo do Campo - SP [VER NO MAPA](#)

82m² 2 quartos 2 banheiros 2 vagas

COMPRA
R\$ 560.000

Condomínio **R\$ 800**

IPTU **R\$ 120**

Ativar o Windows
Acesse Configurações para ativar o Windows

4 – Link para o anúncio:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-82m2-venda-RS560000-id-2601742982/>

Amostra 3

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Brasílio Machado, 533 (Condomínio Arcadia)
- Bairro: Centro
- Município: São Bernardo do Campo
- UF: SP

1.2 - Áreas:

- Área Privativa: 84,00 m²

2 – Preço (oferta): R\$ 530.000,00

3 – Foto do Anúncio:



Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Be... / Centro / Rua Brasílio Machado

Apartamento com 3 Quartos à venda, 84m² - Centro

super destaque apartamento para comprar em
Rua Brasílio Machado - Centro, São Bernardo do Campo - SP

R\$ 530.000

condomínio R\$ 870 • IPTU R\$ 212



84 m²



3 quartos



1 vaga



1 banheiro

Casari
Imovéis



Creci: 08637-J-
SP

Ative o Windows

Contato

4 – Link para o anúncio:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-centro-sao-bernardo-do-campo-sp-84m2-id-2600775580/>

Amostra 4

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Brasílio Machado, 533 (Condomínio Arcadia)
- Bairro: Centro
- Município: São Bernardo do Campo
- UF: SP

1.2 - Áreas:

- Área Privativa: 104,00 m²

2 – Preço (oferta): R\$ 727.000,00

3 – Foto do Anúncio:



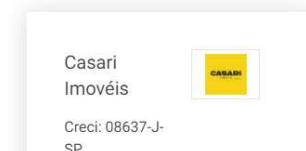
[Apartamentos à Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em São Be...](#) / [Centro](#) / [Rua Brasílio Machado](#)

Apartamento com 3 Quartos à venda, 104m² - Centro

super destaque apartamento para comprar em
Rua Brasílio Machado - Centro, São Bernardo do Campo - SP

R\$ 727.000

condomínio R\$ 690 • IPTU R\$ 195



4 – Link para o anúncio:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-centro-sao-bernardo-do-campo-sp-104m2-id-2599728296/>

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Imóvel Avaliando: Apartamento nº 204C, situado no 20º pavimento do Edifício CAMP (Torre C), Condomínio Arcadia, localizado à Rua Brasilio Machado, 533, Centro – São Bernardo do Campo/SP

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de processo judicial

Interessado: Leandro Santos Lopes

João Paulo Servo de Araujo
Corretor de Imóveis
CRECI: 189993-F 2º Região (São Paulo)
Fone: (11) 99001-1516
E-mail: corretordonegar@gmail.com

São Paulo, 24 de fevereiro de 2023

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de processo judicial.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de Bruno Neri Queiroz, está localizado à Rua Brásílio Machado, nº 533 com acesso também pela Rua São Pedro, nº 131, centro – São Bernardo do Campo/SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 126.075 (1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo-SP), nos seguintes termos: A unidade é composta de sala de estar e jantar, três dormitórios, sendo uma suíte, terraço que serve à sala de estar e a um dos dormitórios, banheiro, circulação, cozinha e área de serviço; com área privativa de 80.9250m², área comum de divisão não proporcional de 20.0200m², área comum de divisão proporcional de 60.3993m², área comum total de 80.4193m², totalizando a área construída de 161,3443m², equivalente a fração ideal de 0,111300% no terreno e coisas comuns do condomínio.

VISTORIA

Não foi possível realizar vistoria “in loco” do imóvel avaliando, tratando-se então o resultado da presente avaliação apenas resultado do método comparativo de unidades similares que exibem as mesmas características de metragem, localização e idade do imóvel avaliando, não sendo levado em consideração o estado de preservação da unidade, vez que não se fez possível a entrada no local.

DS
JPA

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se no centro da cidade de São Bernardo do Campo/SP, dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, centro comercial, agência de correios, banco, posto de combustíveis e praça de esportes.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se 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 a 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.

DS
JPA

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 4 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

Nº	Condomínio	Área Privativa (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
01	Arcadia	80	583.000,00 *	7.287
02	Arcadia	80	583.000,00 *	7.287
03	Arcadia	80	570.000,00 *	7.125
04	Arcadia	80	586.999,00 *	7.337

*Preço tipo oferta

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

Nº	Condomínio	Área Privativa (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
01	Arcadia	80	524.700,00 *	6.558
02	Arcadia	80	524.700,00 *	6.558
03	Arcadia	80	513.000,00 *	6.412
04	Arcadia	80	528.299,10 *	6.603

*Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator Oferta" de 10%

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 26.131}}{4}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 6.532,75 / m}^2$$

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 5.878 (média aritmética – 10%) e superiores à R\$ 7.185 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram todos os 04 imóveis pesquisados, chegando-se ao mesmo valor de m².

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$$

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 26.131}}{4}$$

$$\text{Média Ponderada} = \text{R\$ 6.532,75 / m}^2$$

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Nº	Condomínio	Área Privativa (m ²)	Valor (R\$)	R\$/m ²
01	Arcadia	80	524.700,00	6.558
02	Arcadia	80	524.700,00	6.558
03	Arcadia	80	513.000,00	6.412
04	Arcadia	80	528.299,10	6.603

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{R\$ 26.131}}{4}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \text{R\$ 6.532,75 / m}^2$$

Logo:

Valor médio do m² = R\$ 6.532,75

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do Imóvel Avaliando = 80,9250 m² X R\$ 6.532,75 / m²

Valor do Imóvel Avaliando = R\$ 528.662,79

Portanto:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO
R\$ 528.662,79

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem 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, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 528.662,79 (quinhentos e vinte oito mil, seiscentos e sessenta dois reais e setenta e nove centavos), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 502.229,65 (quinhentos e dois mil, duzentos e vinte e nove reais e sessenta e cinco centavos) e o máximo de R\$ 555.095,92 (quinhentos e cinquenta e cinco mil, noventa e cinco reais e noventa e dois centavos).

São Paulo, 24 de fevereiro de 2023

DocuSigned by:

João Paulo Araujo
00FF2707D088430...

João Paulo Servo de Araujo
Corretor de Imóveis

CRECI nº 189.993 – 2º Região (São Paulo)

ANEXO 1

DESCRIÇÃO DETALHADA

E

CÓPIA DA MATRICULA

DO IMÓVEL AVALIANDO

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula:

- Nº: 126.075
- Cartório: 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP

1.2 - Proprietário:

- Nome: Bruno Neri Queiroz
- Cônjuge: Luara Torres Queiroz Russomano

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Brasílio Machado, nº 533 e Rua São Pedro, nº 131
- Bairro: Centro
- Município: São Bernardo do Campo
- UF: SP

1.4 - Áreas:

- Área privativa: 80,9250 m²

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

3 – Cópia da Matrícula do Imóvel Avaliando:



O Bel. ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo os Livros de Registro a seu cargo, neles, no de número DOIS de Registro Geral, verificou constar a matrícula do teor seguinte, reproduzida em forma reprográfica, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6015/73:

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

126.075

Folha

1

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo - SP

Em 17 de janeiro de 2012

IMÓVEL: Apartamento nº 204C, situado no 20º pavimento do EDIFÍCIO CAMP (TORRE C), parte integrante do empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO ARCADIA, com acesso pela RUA BRÁSILIO MACHADO nº 533 e RUA SÃO PEDRO nº 131. A unidade é composta de sala de estar e jantar, três dormitórios, sendo uma suíte, terraço que serve à sala de estar e a um dos dormitórios, banheiro, circulação, cozinha e área de serviço, com área privativa de 80,9250m², área comum de divisão não proporcional de 20,0200m², área comum de divisão proporcional de 80,3993m², área comum total de 80,4193m², totalizando a área construída de 161,3443m², equivalente a fração ideal de 0,111300% no terreno e coisas comuns do condomínio. Na área comum de divisão não proporcional deste apartamento estão computadas duas vagas de garagem em local indeterminado no 2º subsolo (nível 110,00) ou 1º subsolo (nível 113,50) do empreendimento, que serão utilizadas com o auxílio de manobrista. O apartamento confronta, considerando o observador situado dentro do empreendimento, de frente para o edifício e de costas para a Rua Brásílio Machado, da seguinte forma: do lado direito com a área de uso comum do empreendimento, do lado esquerdo com a área comum do pavimento, nos fundos com a área de uso comum do empreendimento e na frente com o apartamento de final 3 e com poço do elevador social e hall social. O CONDOMÍNIO ARCADIA está situado em terreno com a área de 24.401,75m².

CADASTRO MUNICIPAL: 001.068.256.000 (Área Maior).

PROPRIETÁRIA - SCHAHIN BRÁSILIO MACHADO INCORPORADORA SPE LTDA, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Vergueiro nº 2.009, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.248.497/0001-34.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 14, de 08 de outubro de 2007, feito na Matrícula 13.133, desta Serventia, na qual a Instituição Parcial de Condomínio está sendo registrada sob o nº 35, nesta data.

A Escrevente Autorizada,


DANIELA BAEZA GONÇALVES DIAS

Av. 1, em 17 de janeiro de 2012.

Conforme registro nº 21, de 3 de março de 2009, e averbação nº 25, de 29 de abril de 2010, feitos na matrícula nº 13.133, desta Serventia, procedo esta averbação para constar que a proprietária, SCHAHIN BRÁSILIO MACHADO INCORPORADORA SPE LTDA, anteriormente qualificada, HIPOTECOU o imóvel desta matrícula, juntamente com outras unidades do empreendimento "CONDOMÍNIO ARCADIA", ao ITAU

Continua no Verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regprodovos.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d56c774c-a2d4-4200-b605-efc6d6f6c388

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE HAGA TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/01/2023 às 17:23, sob o número WJEC23700079493

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE HAGA TOSCANO, protocolado em 15/03/2023 às 14:51, sob o número WJEC23700299753
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002463-95.2022.8.26.0016 e código F0E70D4.

matrícula 126.075 1

LIVRO Nº.2 - REGISTRO CEBAL

UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, em São Paulo, Capital, para garantir dívida no valor de R\$21.250.000,00.

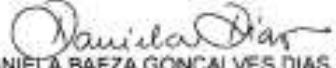
A Escrevente Autorizada,


DANIELA BAEZA GONÇALVES DIAS

Av.2, em 17 de janeiro de 2012.

Conforme registro nº 28, feito em 26 de novembro de 2010, na matrícula nº 13.133, desta Serventia, procedo esta averbação para constar que a proprietária SCHAHIN BRASÍLIO MACHADO INCORPORADORA SPE LTDA., anteriormente qualificada, INSTITUIU a favor de ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S.A., inscrita no CNPJ nº 61.695.227/0001-93, com sede na Rua Lourenço Marques, nº 158, Vila Olimpia, São Paulo/SP, uma SERVIÇÃO PERPÉTUA E GRATUITA DE PASSAGEM, sobre a área de 3.369,248m² do terreno da matrícula 13.133, que compreende o empreendimento "CONDOMÍNIO ARCADIA", do qual é parte integrante o imóvel objeto desta matrícula.

A Escrevente Autorizada,


DANIELA BAEZA GONÇALVES DIAS

Av.3, em 03 de abril de 2012.

Nos termos do instrumento particular de 29 de fevereiro de 2012, com força de escritura pública, nos termos do artigo 51 e parágrafos da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966 e Lei 9.514, de 20 de novembro 1997, procedo a presente averbação para constar que fica o imóvel objeto desta matrícula LIBERADO da HIPOTECA mencionada na Av.1, em virtude da autorização concedida pelo credor ITAÚ UNIBANCO S/A., anteriormente qualificado.

O Escrevente Autorizado,


WAGNER MERGULHÃO

R.4, em 03 de abril de 2012.

Pelo instrumento particular referido na Av.3, a proprietária SCHAHIN BRASÍLIO

Continua na Ficha Nº 2

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://registrarbrasil.org.br/validacao.aspx?sig=12234-433B-26D4-D6B9>

Caratula emitida pelo SREI

Serviço de Registro

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	folha	de São Bernardo do Campo - SP	
126.075	2	Em 03 de abril de 2012	
MACHADO INCORPORADORA SPE LTDA., anteriormente qualificada, VENDEU o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$264.731,04, a ALCILENE DE LOURDES MESQUITA, brasileira, separada judicialmente, bancária, RG nº 18.377.298-9-SSP-SP, CPF nº 119.470.148-64, residente e domiciliada na Praça Londres, nº 20, Vila Caminho do Mar, nesta cidade. Do valor acima noticiado, R\$151.712,49 foram pagos com recursos próprios e R\$3.006,76, debitados da conta vinculada ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS titulada pela adquirente. O Escrevente Autorizado,  WAGNER MERGULHÃO R.5, em 03 de abril de 2012. Pelo instrumento particular referido na Av.3, a adquirente ALCILENE DE LOURDES MESQUITA, anteriormente qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula, ao ITAÚ UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, sediado na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Clavo Setubal, em São Paulo/SP, em garantia do financiamento que este lhe concedeu, no valor de R\$110.011,79, acrescido da importância de R\$20.050,00, valor este destinado ao pagamento de despesas acessórias, totalizando R\$130.061,79, que deverá ser pago por meio de 360 prestações mensais e consecutivas, no valor total de R\$1.191,94, incluídos juros à taxa anual efetiva de 11,5000%, taxa anual nominal de 10,9349%, taxa mensal efetiva de 0,9112%, taxa mensal nominal de 0,8685%, taxa anual efetiva com benefício de 7,0000%, taxa anual nominal com benefício de 6,7849%, taxa mensal efetiva com benefício de 0,5654%, taxa mensal nominal com benefício de 0,5485% e acessórios, vencendo-se a primeira prestação em 29 de março de 2012. Periodicidade de Reajustamento das Prestações: Mensal. Sistema de Amortização: SAC. O título, com as demais condições do financiamento está sendo microfilmado nesta data. O Escrevente Autorizado,  WAGNER MERGULHÃO Av.6, em 27 de abril de 2018. Protocolação nº 491.361, de 12 de abril de 2018. Nos termos do instrumento particular de 23 de março de 2017, fornecido pelo credor. Continua no Verso			

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registro.toscantoscanao.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c86c0774c-b204-4200-bd05-e1c0d60c02018

126.075

2

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A., anteriormente qualificado, procedo esta averbação para constar que fica CANCELADA a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA registrada sob o nº 5, tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição e a consequente resolução da propriedade fiduciária, voltando o imóvel objeto desta matrícula ao regime normal de propriedade.

O Escrevente Autorizado,

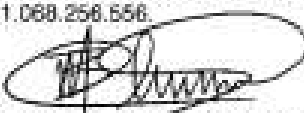

VICTOR NOGUEIRA DE OLIVEIRA

Av.7, em 20 de junho de 2018.

Prenotação nº 493.080, de 21 de maio de 2018.

Nos termos da escritura pública de 07 de maio de 2018, lavrada pelo 11º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, Livro nº 5.484 Folha 193, recepcionada eletronicamente, instruída com certidão de valor mínimo apurado de 2018, procedo a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 001.068.256.556.

O Escrevente Autorizado,

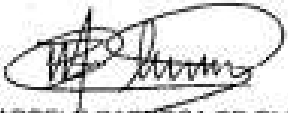

MARCELO BARBOSA DE OLIVEIRA

R.B, em 20 de junho de 2018.

Prenotação nº 493.080, de 21 de maio de 2018.

Pela escritura pública referida na Av.7, a proprietária ALCILENE DE LOURDES MESQUITA, engenheira, residente e domiciliada na Avenida Caminho do Mar, nº 2455, apartamento 94, Bloco B, nesta cidade, anteriormente qualificada, VENDEU o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$350.000,00 a BRUNO NERI QUEIROZ, brasileiro, do comércio, RG nº 36.171.516-X-SSP/SP, CPF nº 403.322.788-16, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com LUARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANNO, brasileira, empresária, RG nº 44.282.582-7-SSP/SP, CPF nº 309.018.808-98, residentes e domiciliados na Rua Tupanaci, nº 164, apartamento 92, São Paulo/SP.

O Escrevente Autorizado,


MARCELO BARBOSA DE OLIVEIRA

CONTINUA NA PRÓXIMA FOLHA

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

126.075

3

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP
Código Nacional de Serventias nº 12231-7

Em 17 de outubro de 2018

R.9, em 17 de outubro de 2018.

Prenotação nº 499.463, de 04 de outubro de 2018.

Pela escritura pública de 20 de setembro de 2018, lavrada no 11º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, Livro 5504, Páginas 063/066, os proprietários BRUNO NERI QUEIROZ e sua esposa LUARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANNO, anteriormente qualificados, HIPOTECARAM o imóvel desta matrícula, a PAULA CAZORLA FRANJOLLI, brasileira, empresária, solteira, maior, RG nº 35.121.114-SSP/SP, CPF nº 366.966.978-25, residente e domiciliada na Rua Ilina, nº184, apartamento 83, Vila Molinho Velho, São Paulo/SP, pelo valor de R\$300.000,00 que será pago em 12 parcelas de R\$6.000,00, com vencimento da primeira delas em 19 de outubro de 2018, e a última no dia 19 de setembro de 2019, e uma parcela final no valor de R\$300.000,00, no dia 20 de setembro de 2019, parcelas essas já acrescidas de juros de 2% ao mês. O título, com as demais cláusulas e condições, é microfilmado nesta data em seu inteiro teor.

A Escrevente Autorizada,


SONIA MARIA DA SILVA

Av.10, em 13 de fevereiro de 2019.

Prenotação nº 504.914, de 01 de fevereiro de 2019.

Nos termos do instrumento particular de 31 de janeiro de 2019, procedo esta averbação para constar que fica CANCELADA a HIPOTECA registrada sob o nº 9, desta matrícula, em virtude da autorização concedida pela credora hipotecária, PAULA CAZORLA FRANJOLLI, anteriormente qualificada.

O Escrevente Autorizado,


CARLOS EDUARDO SIVERO MOREIRA

R.11, em 30 de setembro de 2019.

Prenotação nº 515.342, de 12 de setembro de 2019.

Pela escritura pública de 23 de agosto de 2019, lavrada pelo 3º Tabelião de Notas desta Comarca, Livro nº 437, Páginas 228/230, os proprietários BRUNO NERI

Continua no Verso

matrícula	folha
126.075	3

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

QUEIROZ, empresário, e sua esposa LUARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANNO, anteriormente qualificados, HIPOTECARAM o imóvel desta matrícula, a JOSÉ CARLOS DIAS ARAUJO, brasileiro, aposentado, RG nº 16.656.889-SSP/SP, CPF nº 091.295.958-43, e sua esposa ROSANA DA CUNHA ARAUJO, brasileira, aposentada, RG nº 17.836.392-SSP/SP, CPF nº 086.258.938-05, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua 15 de setembro, nº 86, apartamento 31, Rudge Famos, nesta cidade, para garantir dívida no valor de R\$300.000,00, que deverá ser paga integralmente em 26 de março de 2020, em uma única parcela. A escritura com as demais condições, é microfilmada nesta data, em seu inteiro teor.

O Escrevente Autorizado,


MARCELO BARBOSA DE OLIVEIRA

Av. 12, em 03 de fevereiro de 2020.

Prenotação nº 522.027, de 29 de janeiro de 2020.

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 28 de janeiro de 2020, pela Escrevente Técnico Judiciário do 10º Ofício Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Sra. Rebecca Piram da Cunha Garcia, extraída dos autos da Execução Cível, nº de ordem 0023735-92.2019.8.26.0100, constando como exequente AMANDA OLIVEIRA DE ALMEIDA, inscrita no CPF/MF sob nº 402.639.528-60, e como executados BRUNO NERI QUEIROZ, anteriormente qualificado, e NOZ PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.205.915/0001-03, é feita esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$50.143,92, e figurando o executado, Bruno Neri Queiroz, como depositário do bem penhorado. Selo Nº: 12231733100AV12M12607520C

A Escrevente Autorizada,


THAÍS CRISTINA CARDOSO BATISTA

Av. 13, em 31 de agosto de 2021.

Prenotação nº 549.209, de 11 de agosto de 2021.

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 11 de agosto de 2021, pela Escrevente do 3º Ofício Cível desta Comarca, Sra. Claudia Artico, extraída dos autos

Continua na Ficha Nº 4

*Carida emitida pelo STJ
utilize Partilha Oficial para sua fe*

STJ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

126.075

4

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP
Código Nacional de Serventias nº 12231-7

Em 31 de agosto de 2021

da Execução Civil, processo nº 1026335-98.2020.8.26.0564, constando como exequentes JOSE CARLOS DIAS ARAUJO, CPF/MF nº 091.295.958-43; e ROSANA DA CUNHA ARAUJO, CPF/MF nº 086.258.938-05; e como executado BRUNO NERI QUEIROZ e LUARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANO, anteriormente qualificados, procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$331.577,57, e figurando o coexecutado Bruno Neri Queiroz como depositário do bem penhorado. Selo Nº: 12231733100AV13M126075219

O Escrevente Autorizado,


DANIEL DE SANTANA BORGES

Av.14 em 19 de outubro de 2021.

Prenotação nº551.617, de 21 de setembro de 2021.

Atendendo ao requerimento de 21 de setembro de 2021, instruído com Certidão expedida aos 28 de novembro de 2019, assinada digitalmente pelo Coordenador do Cartório da 1ª e 2ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem do Foro Central Cível, Comarca de São Paulo/SP, Sr. Wilson Sadao Watanabe, procedo a presente averbação, com fundamento no artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar a distribuição de Ação de Execução de Título Extrajudicial - Perdas e Danos, aos 12 de setembro de 2019, em curso perante a 1ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem do Foro Central Cível, Comarca de São Paulo/SP, processo nº 1089296-46.2019.8.26.0100, constando como exequente RENATA CRISTINA DE OLIVEIRA SANTOS AOKI, CPF nº337.597.808-14, e como executados NOZ PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA. - ME, CNPJ nº21.205.915/0001-03, anteriormente qualificado; BRUNO NERI QUEIROZ, CPF nº 403.322.788-16 e LUARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANO, CPF nº 308.018.908-98, anteriormente qualificados, com valor atribuído à causa de R\$1.396.712,53.Selo Nº: 12231733100AV14M126075218

O Escrevente Autorizado,


HEDON BASSANELLO TERRA DE OLIVEIRA

Av.15, em 24 de novembro de 2021.

Prenotação nº 554.149, de 05 de novembro de 2021.

Continua no Verso

126.075

4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 04 de novembro de 2021, pela Coordenadora da 1ª Vara Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, Sra. Daniela Angelica da Silva Viola, extraída dos autos da Execução Civil, processo nº 1082775-17.2021.8.26.0101, constando como exequente HELOISA MUSETTI, CPF/MF nº 052.212.998-60, como executados NOZ PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA, CNPJ/MF nº 21.205.915/0001-03; BRUNO NERI QUEIROZ, CPF/MF nº 403.322.788-16; LUARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANO, CPF/MF nº 309.018.908-98; JOSÉ SEVERINO DA SILVA, CPF/MF nº 290.100.078-98 e LUCIANE DOS SANTOS NICOLAU, CPF/MF nº 230.460.368-84, procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 208.911 do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, encontra-se ARRESTATO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$224.900,00, e figurando o coexecutado Bruno Neri Queiroz como depositário do bem arrematado. Selo Nº: 12231733100AV15M126075217

O Escrevente Autorizado,

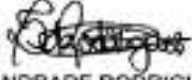
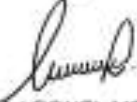

DANIEL DE SANTANA BORGES

Av. 16, em 05 de agosto de 2022.

Prenotação nº 568.501, de 27 de julho de 2022.

Atendendo ao requerimento de 01 de agosto de 2022, instruído com Certidão expedida aos 30 de maio de 2022, certificada pelo Escrivão Judicial I do 1º Ofício do Juizado Especial Cível do Foro Central Juizados Especiais Cíveis, Comarca de São Paulo/SP, Sr. Joel Sampaio Santos, e assinada digitalmente por Adriana Ribeiro Caggiano, procedo a presente averbação, com fundamento no artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar a distribuição de Ação de Execução de Título Extrajudicial - Cumprimento de sentença - Mútuo, aos 16 de novembro de 2020, em curso perante a 1ª Vara do Juizado Especial Cível - Vergueiro do Foro Central Juizados Especiais Cíveis, Comarca de São Paulo/SP, processo nº 0008041-10.2020.8.26.0016, constando como exequente RICHAEAL ALEXANDRO SCHNEIDER, CPF nº 055.136.719-99, e como executados ALTERNATIVE ASSETS NOZ CONSULTORIA LTDA, CNPJ nº 32.964.535/0001-79, BRUNO NERI QUEIROZ, CPF nº 403.322.788-16, LUARA TORRES RUSSOMANO, CPF nº 309.018.908-98, anteriormente qualificados, e NOVA CONSULTORIA E INVESTIMENTOS LTDA, CNPJ nº 32.010.744/0001-00, com valor atribuído à causa de R\$33.171,38, Selo Nº: 12231733100AV16M126075224

Continua na Ficha Nº 5

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
matrícula	folha	de São Bernardo do Campo - SP
126.075	5	Código Nacional de Serventias nº 12231-7
Em 05 de agosto de 2022		
A Escrevente Autorizada,		
		
LETÍCIA DE ANDRADE RODRIGUES		
Av. 17, em 01 de setembro de 2022.		
Prenotação nº 589.569 de 16 de agosto de 2022.		
Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 31 de agosto de 2022, pela Assistente Judiciário da 2ª Vara do Juizado Especial Cível Central de São Paulo/SP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Sra. Rachel Lang, extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0000043-54.2021.8.26.0016, constando como exequente MICHEL GONÇALVES BRANCO FERREIRA, inscrito no CPF sob o nº 385.978.068-83, como executados NQZ PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA, LUARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANNO e BRUNO NERI QUEIROZ, estes anteriormente qualificados, é feita esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor total da dívida de R\$51.595,39 e figurando o coexecutado Bruno Neri Queiroz como depositário do bem penhorado. Constatou expressamente no título que houve decisão aos 27 de maio de 2022, à folha 184, autorizando a penhora de fração ideal do imóvel superior a que pertence ao executado. Selo Nº: 1223173E100AV17M12607522.		
A Escrevente Autorizada,		
		
NATÁLIA LEONEL MEDINA		
CERTIFICO E DOU FÉ, ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ A EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO, que nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei nº 6015/73, a presente cópia reprográfica integral da matrícula, notória todas as referências relativas ao domínio, alienações, ônus reais e citações de ações reais ou pessoais repetitivas, lançadas na matrícula do imóvel correspondente, extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, devendo para validade ser conservado em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, nada mais havendo até a presente data com relação ao imóvel objeto da respectiva matrícula. O referido é verdade e dou fé. São Bernardo do Campo, data e hora acima indicadas.		
		
Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça: https://salodigital.tjsp.jus.br 1223173C3126075C12275623H		

An. Oficial. : R\$ 49,95
An. Salário. : R\$ 111,43
An. IJESP. : R\$ 77,34
An. Res. Cível. : R\$ 72,29
An. Trib. Just. : R\$ 72,85
An. IJES. : R\$ 49,95
Total. : R\$ 49,95
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECORRIDAS POR VERBA.

Certidão expedida às 12:28:14 horas do dia 30/01/2023
Para levantar as assinaturas esta certidão é válida por 30 dias (NSCCJSP, XVI, SE, TC).
Código de controle da certidão:
Pedido Nº 830219



Pag.: 009/009

ANEXO 2

DETALHAMENTO DAS AMOSTRAS UTILIZADAS PARA COMPARAÇÃO

Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

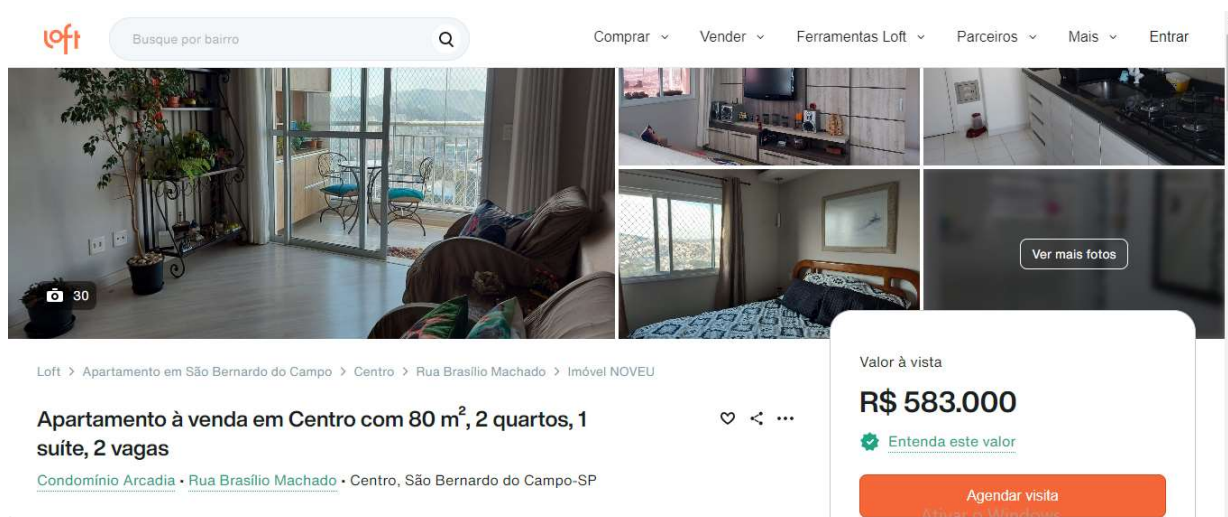
- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Brasílio Machado, 533 (Condomínio Arcadia)
- Bairro: Centro
- Município: São Bernardo do Campo
- UF: SP

1.2 - Áreas:

- Área Privativa: 80,00 m²

2 – Preço (oferta): R\$ 583.000,00

3 – Foto do Anúncio:



4 – Link para o anúncio:

<https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-brasilio-machado-centro-sao-bernardo-do-campo-2-quartos-80m2/noveu>

Amostra 2

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

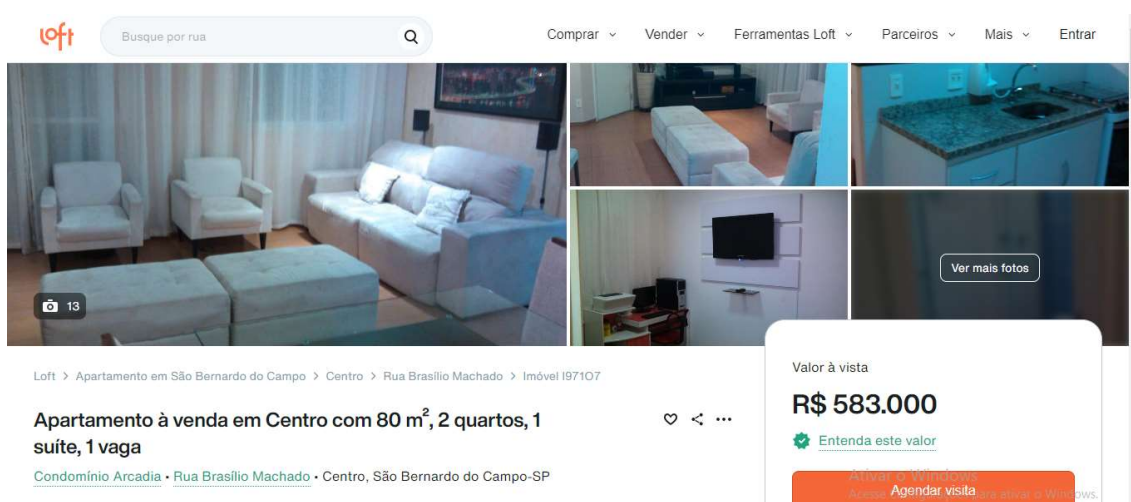
- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Brasílio Machado, 533 (Condomínio Arcadia)
- Bairro: Centro
- Município: São Bernardo do Campo
- UF: SP

1.2 - Áreas:

- Área Privativa: 80,00 m²

2 – Preço (oferta): R\$ 583.000,00

3 – Foto do Anúncio:



4 – Link para o anúncio:

<https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-brasilio-machado-centro-sao-bernardo-do-campo-2-quartos-80m2/i97107>

Amostra 3

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Brasílio Machado, 533 (Condomínio Arcadia)
- Bairro: Centro
- Município: São Bernardo do Campo
- UF: SP

1.2 - Áreas:

- Área Privativa: 80,00 m²

2 – Preço (oferta): R\$ 570.000,00

3 – Foto do Anúncio:



4 – Link para o anúncio:

<https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-brasilio-machado-centro-sao-bernardo-do-campo-2-quartos-80m2/7xrfyr>

Amostra 4

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

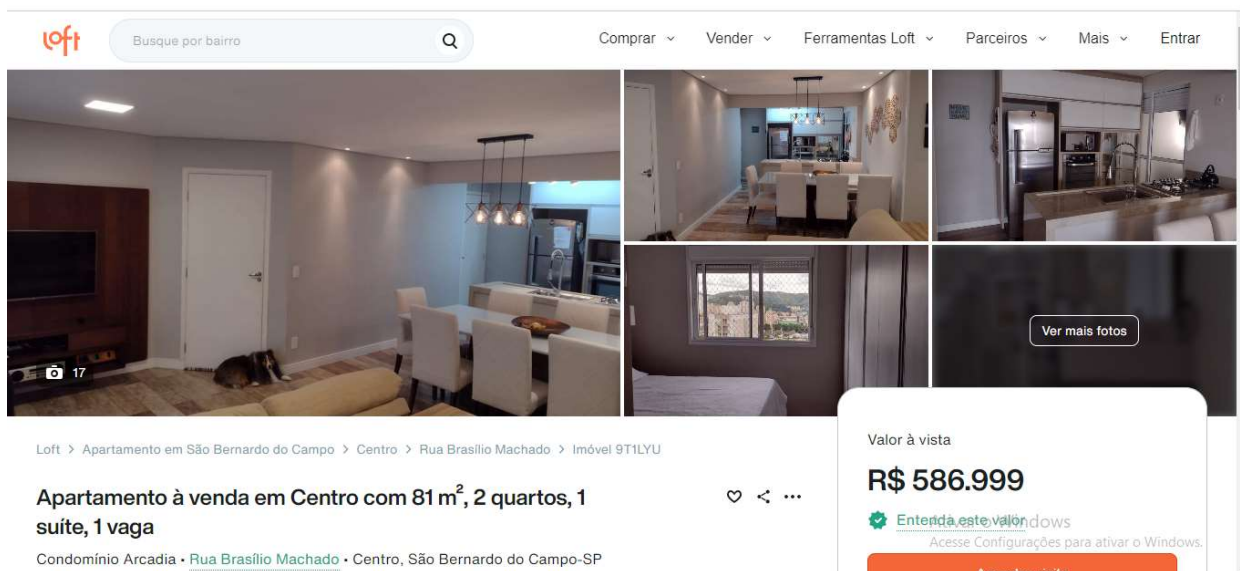
- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Brasílio Machado, 533 (Condomínio Arcadia)
- Bairro: Centro
- Município: São Bernardo do Campo
- UF: SP

1.2 - Áreas:

- Área Privativa: 81,00 m²

2 – Preço (oferta): R\$ 586.999,00

3 – Foto do Anúncio:



4 – Link para o anúncio:

<https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-brasilio-machado-centro-sao-bernardo-do-campo-2-quartos-81m2/9t1lyu>

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Imóvel Avaliando: Apartamento nº 204C, situado no 20º pavimento do Edifício CAMP (Torre C), Condomínio Arcadia, localizado à Rua Brasílio Machado, 533, Centro – São Bernardo do Campo/SP

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de processo judicial

Interessado: Leandro Santos Lopes

Marcelo Baraldi
Corretor de Imóveis
CRECI: 124674-F 2º Região (São Paulo)
Fone: (11) 94731-7123
E-mail: firmينو.2simoveis@gmail.com

São Paulo, 24 de fevereiro de 2023

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de processo judicial.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de Bruno Neri Queiroz, está localizado à Rua Brasílio Machado, nº 533 com acesso também pela Rua São Pedro, nº 131, centro – São Bernardo do Campo/SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 126.075 (1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo-SP), nos seguintes termos: A unidade é composta de sala de estar e jantar, três dormitórios, sendo uma suíte, terraço que serve à sala de estar e a um dos dormitórios, banheiro, circulação, cozinha e área de serviço; com área privativa de 80.9250m², área comum de divisão não proporcional de 20.0200m², área comum de divisão proporcional de 60.3993m², área comum total de 80.4193m², totalizando a área construída de 161,3443m², equivalente a fração ideal de 0,111300% no terreno e coisas comuns do condomínio.

VISTORIA

Não foi possível realizar vistoria “in loco” do imóvel avaliando, tratando-se então o resultado da presente avaliação apenas resultado do método comparativo de unidades similares que exibem as mesmas características de metragem, localização e idade do imóvel avaliando, não sendo levado em consideração o estado de preservação da unidade, vez que não se fez possível a entrada no local.

DS
MB

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se no centro da cidade de São Bernardo do Campo/SP, dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, centro comercial, agência de correios, banco, posto de combustíveis e praça de esportes.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se 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 a 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.

DS
MB

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 4 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

Nº	Condomínio	Área Privativa (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
01	Arcadia	82	560.000,00 *	6.829
02	Arcadia	84	530.000,00 *	6.309
03	Arcadia	80	585.000,00 *	7.312
04	Arcadia	104	742.000,00 *	7.134

*Preço tipo oferta

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

Nº	Condomínio	Área Privativa (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
01	Arcadia	82	504.000,00 *	6.146
02	Arcadia	84	477.000,00 *	5.678
03	Arcadia	80	526.500,00 *	6.581
04	Arcadia	104	667.800,00 *	6.421

*Preço ajustado (reduzido) pelo “Fator Oferta” de 10%



EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =
$$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

Média Aritmética =
$$\frac{\text{R\$ 24.826}}{4}$$

Média Aritmética = R\$ 6.206,50 / m²

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 5.585 (média aritmética – 10%) e superiores à R\$ 6.826 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram então 03 imóveis, tal como segue:

Nº	Condomínio	Área Privativa (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
01	Arcadia	82	504.000,00	6.146
02	Arcadia	84	477.000,00	5.678
03	Arcadia	80	526.500,00	6.581
04	Arcadia	104	667.800,00	6.421

Média Ponderada =
$$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$$

Média Ponderada =
$$\frac{\text{R\$ 19.148}}{3}$$

Média Ponderada = R\$ 6.382,66 / m²

DS
MB

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Nº	Condomínio	Área Privativa (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
01	Arcadia	82	504.000,00	6.146
03	Arcadia	80	526.500,00	6.581
04	Arcadia	104	667.800,00	6.421

Média Homogeneizada = Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

Média Homogeneizada = $\frac{\text{R\$ 19.148}}{3}$

Média Homogeneizada = R\$ 6.382,66 / m²

Logo:

Valor médio do m² = R\$ 6.382,66

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do Imóvel Avaliando = 80,9250 m² X R\$ 6.382,66 / m²

Valor do Imóvel Avaliando = R\$ 516.516,76

Portanto:

DS

MB

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO
R\$ 516.516,76

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem 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, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 528.662,79 (quinhentos e vinte oito mil, seiscentos e sessenta dois reais e setenta e nove centavos), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 502.229,65 (quinhentos e dois mil, duzentos e vinte e nove reais e sessenta e cinco centavos) e o máximo de R\$ 555.095,92 (quinhentos e cinquenta e cinco mil, noventa e cinco reais e noventa e dois centavos).

São Paulo, 24 de fevereiro de 2023

DocuSigned by:

Marcelo Baraldi

4DD8EFC55CA641D...

Marcelo Baraldi

Corretor de Imóveis

CRECI nº 124.674 F – 2º Região (São Paulo)

ANEXO 1

DESCRIÇÃO DETALHADA

E

CÓPIA DA MATRÍCULA

DO IMÓVEL AVALIANDO

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula:

- Nº: 126.075
- Cartório: 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP

1.2 - Proprietário:

- Nome: Bruno Neri Queiroz
- Cônjuge: Luara Torres Queiroz Russomano

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Brásílio Machado, nº 533 e Rua São Pedro, nº 131
- Bairro: Centro
- Município: São Bernardo do Campo
- UF: SP

1.4 - Áreas:

- Área privativa: 80,9250 m²

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

3 – Cópia da Matrícula do Imóvel Avaliando:



O Bel. ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo os Livros de Registro a seu cargo, neles, no de número DOIS de Registro Geral, verificou constar a matrícula do teor seguinte, reproduzida em forma reprográfica, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6015/73:

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

126.075

Folha

1

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo - SP

Em 17 de janeiro de 2012

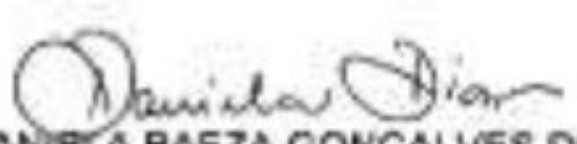
IMÓVEL: Apartamento nº 204C, situado no 20º pavimento do EDIFÍCIO CAMP (TORRE C), parte integrante do empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO ARCADIA, com acesso pela RUA BRASÍLIO MACHADO nº 533 e RUA SÃO PEDRO nº 131. A unidade é composta de sala de estar e jantar, três dormitórios, sendo uma suite, terraço que serve à sala de estar e a um dos dormitórios, banheiro, circulação, cozinha e área de serviço; com área privativa de 80,9250m², área comum de divisão não proporcional de 20,0200m², área comum de divisão proporcional de 80,3993m², área comum total de 80,4193m², totalizando a área construída de 161,3443m², equivalente a fração ideal de 0,111300% no terreno e coisas comuns do condomínio. Na área comum de divisão não proporcional deste apartamento estão computadas duas vagas de garagem em local indeterminado no 2º subsolo (nível 110,00) ou 1º subsolo (nível 113,50) do empreendimento, que serão utilizadas com o auxílio de manobrista. O apartamento confronta, considerando o observador situado dentro do empreendimento, de frente para o edifício e de costas para a Rua Brasília Machado, da seguinte forma: do lado direito com a área de uso comum do empreendimento, do lado esquerdo com a área comum do pavimento, nos fundos com a área de uso comum do empreendimento e na frente com o apartamento de final 3 e com poço do elevador social e hall social. O CONDOMÍNIO ARCADIA está situado em terreno com a área de 24.401,75m².

CADASTRO MUNICIPAL: 001.068.256.000 (Área Maior).

PROPRIETÁRIA - SCHAHIN BRASÍLIO MACHADO INCORPORADORA SPE LTDA, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Vergueiro nº 2.009, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.246.497/0001-34.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 14, de 08 de outubro de 2007, feito na Matrícula 13.133, desta Serventia, na qual a Instituição Parcial de Condomínio está sendo registrada sob o nº 35, nesta data.

A Escrevente Autorizada,


DANIELA BAEZA GONÇALVES DIAS

Av.1, em 17 de janeiro de 2012.

Conforme registro nº 21, de 3 de março de 2009, e averbação nº 25, de 29 de abril de 2010, feitos na matrícula nº 13.133, desta Serventia, procedo esta averbação para constar que a proprietária, SCHAHIN BRASÍLIO MACHADO INCORPORADORA SPE LTDA, anteriormente qualificada, HIPOTECOU o imóvel desta matrícula, juntamente com outras unidades do empreendimento "CONDOMÍNIO ARCADIA", ao ITAÚ

Continua no Verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://sig.tribunal.sp.gov.br/validacao.aspx> e digite o hash d95c774c-0204-4060-b606-afcd6d0c9388

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE HAGA TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/01/2023 às 17:25, sob o número WJEC23700299753

Para verificar a autenticidade, acesse: <http://registros.sp.gov.br/validacao.aspx> e digite o hash: 6226-774c-6226-4060-b600-942d6f0c9288

15

matrícula

folha

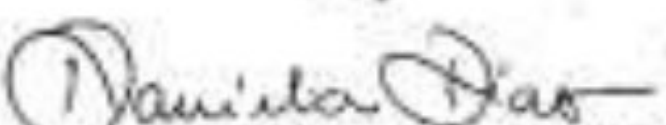
126.075

1

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, em São Paulo, Capital, para garantir dívida no valor de R\$21.250.000,00.

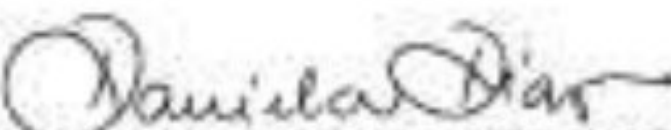
A Escrevente Autorizada,


DANIELA BAEZA GONÇALVES DIAS

Av.2, em 17 de janeiro de 2012.

Conforme registro nº 28, feito em 26 de novembro de 2010, na matrícula nº 13.133, desta Serventia, procedo esta averbação para constar que a proprietária SCHAHIN BRASÍLIO MACHADO INCORPORADORA SPE LTDA., anteriormente qualificada, INSTITUIU a favor de ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S.A., inscrita no CNPJ nº 61.695.227/0001-93, com sede na Rua Lourenço Marques, nº 158, Vila Olímpia, São Paulo/SP, uma SERVIÇÃO PERPÉTUA E GRATUITA DE PASSAGEM, sobre a área de 3.369,248m² do terreno da matrícula 13.133, que compreende o empreendimento "CONDOMÍNIO ARCADIA", do qual é parte integrante o imóvel objeto desta matrícula.

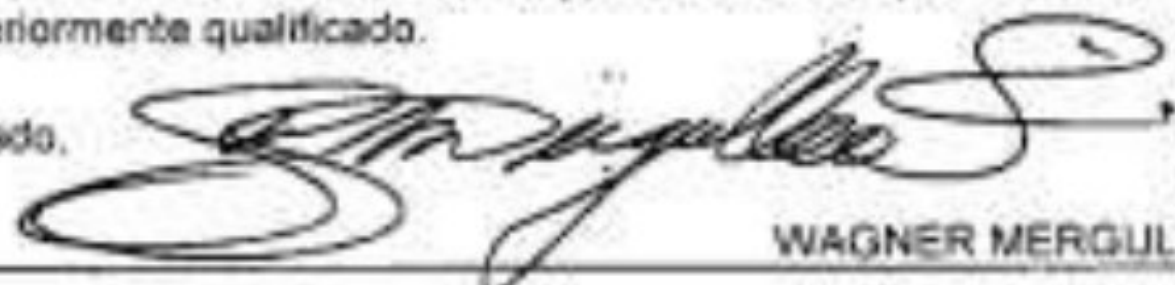
A Escrevente Autorizada,


DANIELA BAEZA GONÇALVES DIAS

Av.3, em 03 de abril de 2012.

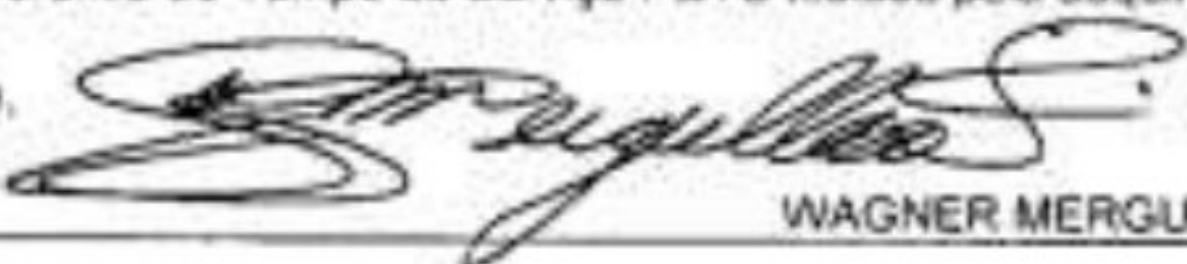
Nos termos do instrumento particular de 29 de fevereiro de 2012, com força de escritura pública, nos termos do artigo 51 e parágrafos da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966 e Lei 9.514, de 20 de novembro 1997, procedo a presente averbação para constar que fica o imóvel objeto desta matrícula LIBERADO da HIPOTECA mencionada na Av.1, em virtude da autorização concedida pelo credor ITAÚ UNIBANCO S/A, anteriormente qualificado.

O Escrevente Autorizado,


WAGNER MERGULHÃO

R.4, em 03 de abril de 2012.

Pelo instrumento particular referido na Av.3, a proprietária SCHAHIN BRASÍLIO
Continua na Ficha Nº 2

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo - SP	
matrícula	folha		
126.075	2	Em 03 de abril de 2012	
MACHADO INCORPORADORA SPE LTDA., anteriormente qualificada, VENDEU o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$264.731,04, a ALCILENE DE LOURDES MESQUITA, brasileira, separada judicialmente, bancária, RG nº 18.377.295-9-SSP-SP, CPF nº 119.470.148-54, residente e domiciliada na Praça Londres, nº 20, Vila Caminho do Mar, nesta cidade. Do valor acima noticiado, R\$151.712,49 foram pagos com recursos próprios e R\$3.005,76, debitados da conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS tituída pela adquirente. O Escrevente Autorizado,  WAGNER MERGULHÃO R.5, em 03 de abril de 2012. Pelo instrumento particular referido na Av.3, a adquirente ALCILENE DE LOURDES MESQUITA, anteriormente qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula, ao ITAÚ UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, sediado na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, em São Paulo/SP, em garantia do financiamento que este lhe concedeu, no valor de R\$110.011,79, acrescido da importância de R\$20.050,00, valor este destinado ao pagamento de despesas acessórias, totalizando R\$130.061,79, que deverá ser pago por meio de 360 prestações mensais e consecutivas, no valor total de R\$1.191,94, incluídos juros à taxa anual efetiva de 11,5000%, taxa anual nominal de 10,9349%, taxa mensal efetiva de 0,9112%, taxa mensal nominal de 0,8685%, taxa anual efetiva com benefício de 7,0000%, taxa anual nominal com benefício de 6,7849%, taxa mensal efetiva com benefício de 0,5654%, taxa mensal nominal com benefício de 0,5485% e acessórios, vencendo-se a primeira prestação em 29 de março de 2012. Periodicidade de Reajustamento das Prestações: Mensal. Sistema de Amortização SAC. O título, com as demais condições do financiamento está sendo microfilmado nesta data. O Escrevente Autorizado,  WAGNER MERGULHÃO Av.6, em 27 de abril de 2018. Prexulação nº 491.361, de 12 de abril de 2018. Nos termos do instrumento particular de 23 de março de 2017, fornecido pelo credor Continua no Verso			

cópia do original autenticada digitalmente por DAYSE HAGA TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/04/2023 às 17:23, sob o número WJEC23700299753

126.075	2
---------	---

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A., anteriormente qualificado, procedo esta averbação para constar que fica CANCELADA a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA registrada sob o nº 5, tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição e a consequente resolução da propriedade fiduciária, voltando o imóvel objeto desta matrícula ao regime normal de propriedade.

O Escrevente Autorizado,

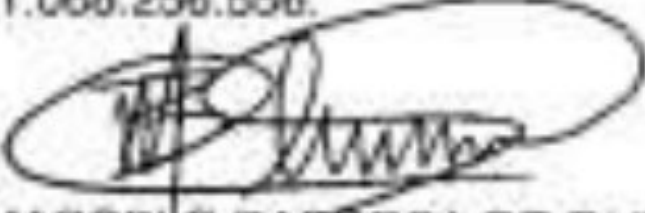

VICTOR NOGUEIRA DE OLIVEIRA

Av.7, em 20 de junho de 2018.

Prenotação nº 493.080, de 21 de maio de 2018.

Nos termos da escritura pública de 07 de maio de 2018, lavrada pelo 11º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, Livro nº 5.484 Folha 183, recepcionada eletronicamente, instruída com certidão de valor mínimo apurado de 2018, procedo a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 001.068.258.556.

O Escrevente Autorizado,

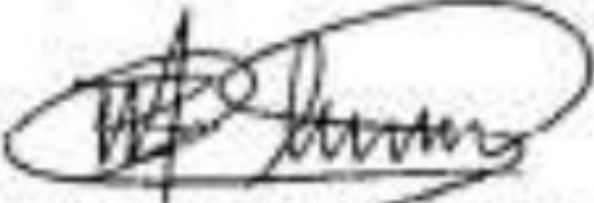

MARCELO BARBOSA DE OLIVEIRA

R.B, em 20 de junho de 2018.

Prenotação nº 493.080, de 21 de maio de 2018.

Pela escritura pública referida na Av.7, a proprietária ALCILENE DE LOURDES MESQUITA, engenheira, residente e domiciliada na Avenida Caminho do Mar, nº 2455, apartamento 94, Bloco B, nesta cidade, anteriormente qualificada, VENDEU o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$350.000,00 a BRUNO NERI QUEIROZ, brasileiro, do comércio, RG nº 36.171.516-X-SSP/SP, CPF nº 403.322.788-16, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com LUARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANNO, brasileira, empresária, RG nº 44.292.582-7-SSP/SP, CPF nº 309.018.908-98, residentes e domiciliados na Rua Tupanaci, nº 164, apartamento 92, São Paulo/SP.

O Escrevente Autorizado,


MARCELO BARBOSA DE OLIVEIRA

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registrar.sp.gov.br/validacao.aspx> e digite o hash: f56c774c-b234-4200-b505-efc0b6bfc0389

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

126.075

3

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP
Código Nacional de Serventias nº 12231-7

Em 17 de outubro de 2018

R.9, em 17 de outubro de 2018.

Prenotação nº 499.463, de 04 de outubro de 2018.

Pela escritura pública de 20 de setembro de 2018, lavrada no 11º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, Livro 5504, Páginas 053/056, os proprietários BRUNO NERI QUEIROZ e sua esposa LUARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANNO, anteriormente qualificados, HIPOTECARAM o imóvel desta matrícula, a PAULA CAZORLA FRANJOLLI, brasileira, empresária, solteira, maior, RG nº 35.121.114-SSP/SP, CPF nº 366.956.978-25, residente e domiciliada na Rua Ilina, nº 184, apartamento 83, Vila Moinho Velho, São Paulo/SP, pelo valor de R\$300.000,00 que será pago em 12 parcelas de R\$6.000,00, com vencimento da primeira delas em 19 de outubro de 2018, e a última no dia 19 de setembro de 2019, e uma parcela final no valor de R\$300.000,00, no dia 20 de setembro de 2019, parcelas essas já acrescidas de juros de 2% ao mês. O título, com as demais cláusulas e condições, é microfilmado nesta data em seu inteiro teor.

A Escrevente Autorizada,

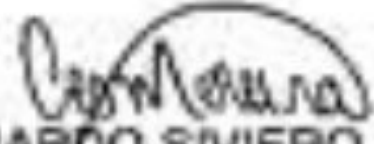

SONIA MARIA DA SILVA

Av.10, em 13 de fevereiro de 2019.

Prenotação nº 504.914, de 01 de fevereiro de 2019.

Nos termos do instrumento particular de 31 de janeiro de 2019, procedo esta averbação para constar que fica CANCELADA a HIPOTECA registrada sob o nº 9, desta matrícula, em virtude da autorização concedida pela credora hipotecária, PAULA CAZORLA FRANJOLLI, anteriormente qualificada.

O Escrevente Autorizado,


CARLOS EDUARDO SIVIERO MOREIRA

R.11, em 30 de setembro de 2019.

Prenotação nº 515.342, de 12 de setembro de 2019.

Pela escritura pública de 23 de agosto de 2019, lavrada pelo 3º Tabelião de Notas desta Comarca, Livro nº 437, Páginas 228/230, os proprietários BRUNO NERI

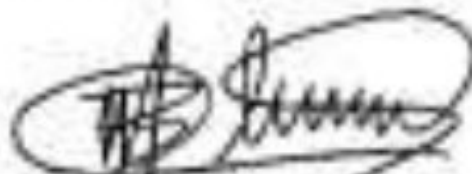
Continua no Verso

matrícula
126.075folha
3

LIVRO Nº.2 - REGISTRO CERAL

GUEIROZ, empresário, e sua esposa LUARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANNO, anteriormente qualificados, HIPOTECARAM o imóvel desta matrícula, a JOSÉ CARLOS DIAS ARAUJO, brasileiro, aposentado, RG nº 16.656.889-SSP/SP, CPF nº 091.295.958-43, e sua esposa ROSANA DA CUNHA ARAUJO, brasileira, aposentada, RG nº 17.836.392-SSP/SP, CPF nº 086.258.938-05, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua 15 de setembro, nº 66, apartamento 31, Rudge Ramos, nesta cidade, para garantir dívida no valor de R\$300.000,00, que deverá ser paga integralmente em 26 de março de 2020, em uma única parcela. A escritura com as demais condições, é microfilmada nesta data, em seu inteiro teor.

O Escrevente Autorizado,



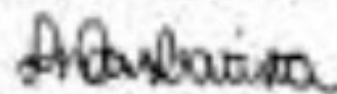
MARCELO BARBOSA DE OLIVEIRA

Av. 12, em 03 de fevereiro de 2020.

Prenotação nº 522.027, de 29 de janeiro de 2020.

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 28 de janeiro de 2020, pela Escrevente Técnico Judiciário do 10º Ofício Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Sra. Rebecca Piram da Cunha Garcia, extraída dos autos da Execução Cível, nº de ordem 0023735-92.2019.8.26.0100, constando como exequente AMANDA OLIVEIRA DE ALMEIDA, inscrita no CPF/MF sob nº 402.639.528-60, e como executados BRUNO NERI QUEIROZ, anteriormente qualificado, e NOZ PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.205.915/0001-03, é feita esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$50.143,92, e figurando o executado, Bruno Neri Queiroz, como depositário do bem penhorado. Selo Nº: 12231733100AV12M12607520C

A Escrevente Autorizada,



THAÍS CRISTINA CARDOSO BATISTA

Av. 13, em 31 de agosto de 2021.

Prenotação nº 549.209, de 11 de agosto de 2021.

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 11 de agosto de 2021, pela Escrevente do 3º Ofício Cível desta Comarca, Sra. Claudia Artico, extraída dos autos

Continua na Ficha Nº 4

Certidão emitida pelo TJJ

Certidão emitida pelo TJJ

Certidão emitida pelo TJJ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

126.075

4

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP
Código Nacional de Serventias nº 12231-7

Em 31 de agosto de 2021

da Execução Civil, processo nº 1026335-98.2020.8.26.0564, constando como exequentes JOSE CARLOS DIAS ARAUJO, CPF/MF nº 091.295.958-43; e ROSANA DA CUNHA ARAUJO, CPF/MF nº 086.258.938-05; e como executado BRUNO NERI QUEIROZ e LUARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANO, anteriormente qualificados, procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$331.577,57, e figurando o coexecutado Bruno Neri Queiroz como depositário do bem penhorado. Selo Nº: 12231733100AV13M126075219

O Escrevente Autorizado,


DANIEL DE SANTANA BOBBES

Av.14 em 19 de outubro de 2021.

Prenotação nº551.617, de 21 de setembro de 2021.

Atendendo ao requerimento de 21 de setembro de 2021, instruído com Certidão expedida aos 28 de novembro de 2019, assinada digitalmente pelo Coordenador do Cartório da 1ª e 2ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem do Foro Central Cível, Comarca de São Paulo/SP, Sr. Wilson Sadao Watanabe, procedo a presente averbação, com fundamento no artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar a distribuição de Ação de Execução de Título Extrajudicial - Perdas e Danos, aos 12 de setembro de 2019, em curso perante a 1ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem do Foro Central Cível, Comarca de São Paulo/SP, processo nº 1089296-46.2019.8.26.0100, constando como exequente RENATA CRISTINA DE OLIVEIRA SANTOS AOKI, CPF nº337.597.808-14, e como executados NQZ PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA. - ME, CNPJ nº21.205.915/0001-03, anteriormente qualificado; BRUNO NERI QUEIROZ, CPF nº 403.322.788-16 e LUARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANO, CPF nº 308.018.908-98, anteriormente qualificados, com valor atribuído à causa de R\$1.396.712,53. Selo Nº: 12231733100AV14M126075218

O Escrevente Autorizado,


HEDON BASSANELLO TERRA DE OLIVEIRA

Av.15, em 24 de novembro de 2021.

Prenotação nº 554.149, de 05 de novembro de 2021.

Continua no Verso

126.075

4

LIVRO Nº.2 - REGISTRO CÍVEL

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 04 de novembro de 2021, pela Coordenadora da 1ª Vara Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, Sra. Daniela Angelica da Silva Viola, extraída dos autos da Execução Civil, processo nº 1082775-17.2021.8.26.0101, constando como exequente HELOISA MUSETTI, CPF/MF nº 052.212.998-60, como executados NOZ PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA, CNPJ/MF nº 21.205.915/0001-03; BRUNO NERI QUEIROZ, CPF/MF nº 403.322.788-16; LUARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANO, CPF/MF nº 309.018.908-98; JOSÉ SEVERINO DA SILVA, CPF/MF nº 290.100.078-98 e LUCIANE DOS SANTOS NICOLAU, CPF/MF nº 230.460.368-84, procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 208.911 do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, encontra-se ARRESTADO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$224.900,00, e figurando o coexecutado Bruno Neri Queiroz como depositário do bem arrestado. Selo Nº: 12231733100AV15M126075217

O Escrevente Autorizado,


DANIEL DE SANTANA BORGES

Av. 16, em 05 de agosto de 2022.

Prenotação nº 568.501, de 27 de julho de 2022.

Atendendo ao requerimento de 01 de agosto de 2022, instruído com Certidão expedida aos 30 de maio de 2022, certificada pelo Escrivão Judicial I do 1º Ofício do Juizado Especial Cível do Foro Central Juizados Especiais Cíveis, Comarca de São Paulo/SP, Sr. Joel Sampaio Santos, e assinada digitalmente por Adriana Ribeiro Caggiano, procedo a presente averbação, com fundamento no artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar a distribuição de Ação de Execução de Título Extrajudicial - Cumprimento de sentença - Mútuo, aos 16 de novembro de 2020, em curso perante a 1ª Vara do Juizado Especial Cível - Vergueiro do Foro Central Juizados Especiais Cíveis, Comarca de São Paulo/SP, processo nº 0008041-10.2020.8.26.0016, constando como exequente RICHAEAL ALEXANDRO SCHNEIDER, CPF nº 055.136.719-99, e como executados ALTERNATIVE ASSETS NOZ CONSULTORIA LTDA, CNPJ nº 32.964.535/0001-79, BRUNO NERI QUEIROZ, CPF nº 403.322.788-16, LUARA TORRES RUSSOMANO, CPF nº 309.018.908-98, anteriormente qualificados, e NOVA CONSULTORIA E INVESTIMENTOS LTDA, CNPJ nº 32.010.744/0001-00, com valor atribuído à causa de R\$35.171,38. Selo Nº: 12231733100AV16M128075224

Continua na Ficha Nº 5

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

126.075

folha

5

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

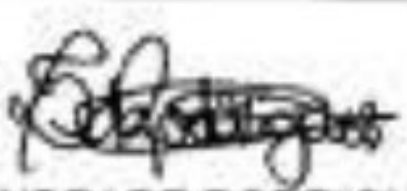
de São Bernardo do Campo - SP

Código Nacional de Serventias nº 12231-7

fls. 157

Em 05 de agosto de 2022

A Escrevente Autorizada,



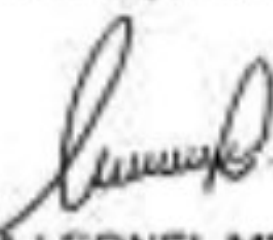
LETÍCIA DE ANDRADE RODRIGUES

Av. 17, em 01 de setembro de 2022.

Prenotação nº 589.569 de 16 de agosto de 2022.

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 31 de agosto de 2022, pela Assistente Judiciário da 2ª Vara do Juizado Especial Cível Central de São Paulo/SP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Sra. Rachel Lang, extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0000043-54.2021.8.26.0016, constando como exequente MICHEL GONÇALVES BRANCO FERREIRA, inscrito no CPF sob o nº 385.978.068-83, como executados NQZ PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA, LUARA TORRES QUEIROZ RUSSOMANNO e BRUNO NERI QUEIROZ, estes anteriormente qualificados, é feita esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor total da dívida de R\$51.595,39 e figurando o coexecutado Bruno Neri Queiroz como depositário do bem penhorado. Consta expressamente no título que houve decisão aos 27 de maio de 2022, à folha 184, autorizando a penhora de fração ideal do imóvel superior a que pertence ao executado. Selo Nº: 1223173E100AV17M12607522.

A Escrevente Autorizada,



NATÁLIA LEONEL MEDINA

CERTIFICO E DOU FÉ, ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ A EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO, que nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei nº 6015/73, a presente cópia reprográfica integral da matrícula, noticiando todas as referências relativas ao domínio, alienações, ônus reais e citações de ações reais cujas pessoas respectivas, lançadas na matrícula do imóvel correspondente, extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, nada mais havendo até a mesma data com relação ao imóvel objeto da respectiva matrícula. O referido é verdade e dou fé. São Bernardo do Campo, data e hora acima indicadas.



Para verificar a autenticidade do documento,
acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1223173C3126075C12275623H

At: UTJALAL... R\$ 49,75

At: Escad... R\$ 11,43

At: IPREP... R\$ 17,94

At: Reg. Civil... R\$ 12,19

At: Trib. Just. R\$ 12,81

At: ISS... R\$ 13,83

Totais... R\$ 89,23

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDAS POR VENDA

Certidão expedida às 12:28:14 horas do dia 30/01/2023

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NºSCGJSP, XVI, 81, "C").

Código de controle da certidão:
Pedido Nº 830219



1261538012023M126075

Pag.: 039/009

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAYSE HAGA TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/03/2023 às 14:51, sob o número WJEC23700299753. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002463-95.2022.8.26.0016 e código F0E7006.

Digitalizado com CamScanner

ANEXO 2

DETALHAMENTO DAS AMOSTRAS UTILIZADAS PARA COMPARAÇÃO

Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Brasílio Machado, 533 (Condomínio Arcadia)
- Bairro: Centro
- Município: São Bernardo do Campo
- UF: SP

1.2 - Áreas:

- Área Privativa: 82,00 m²

2 – Preço (oferta): R\$ 560.000,00

3 – Foto do Anúncio:

Rua, bairro ou código

Buscar Imóveis

Para proprietários

Para imobiliárias

Indicar imóveis

Sobre

Ajuda

JA

João

Parcelas a partir de R\$ 4.522

Agendar visita

Receber contato em breve

65 Fotos

Video

360°

Mapa

Rua

Início > São Bernardo do Campo > Centro > Rua Brasília Machado > Imóvel 1071227

Rua Brasília Machado

Centro, São Bernardo do Campo

2 quartos
(1 suite)

82 m²
R\$ 6.829/m²

Sem metrô próx.

2 vagas

Valor do imóvel

R\$ 560.000

Otimo preço

Simule o financiamento desse imóvel

Condomínio ⓘ

R\$ 900

IPTU ⓘ

12x R\$ 120

Agendar visita

Ativar o Windows

Receber contato em breve

4 – Link para o anúncio:

<https://www.quintoandar.com.br/imovel/893771227/comprar/apartamento-2-quartos-centro-sao-bernardo-do-campo>

Amostra 2

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

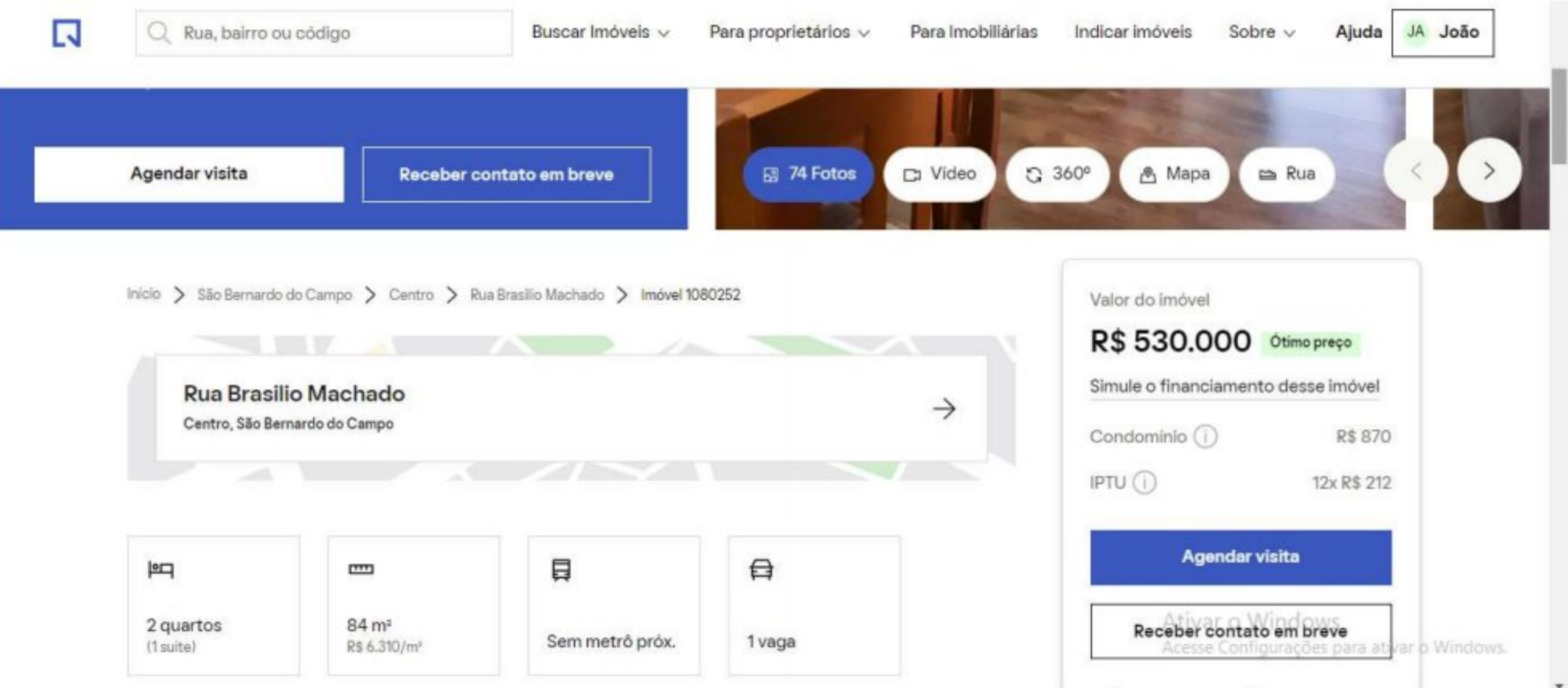
- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Brasílio Machado, 533 (Condomínio Arcadia)
- Bairro: Centro
- Município: São Bernardo do Campo
- UF: SP

1.2 - Áreas:

- Área Privativa: 84,00 m²

2 – Preço (oferta): R\$ 530.000,00

3 – Foto do Anúncio:



4 – Link para o anúncio:

<https://www.quintoandar.com.br/imovel/893780252/comprar/apartamento-2-quartos-centro-sao-bernardo-do-campo>

Amostra 3

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

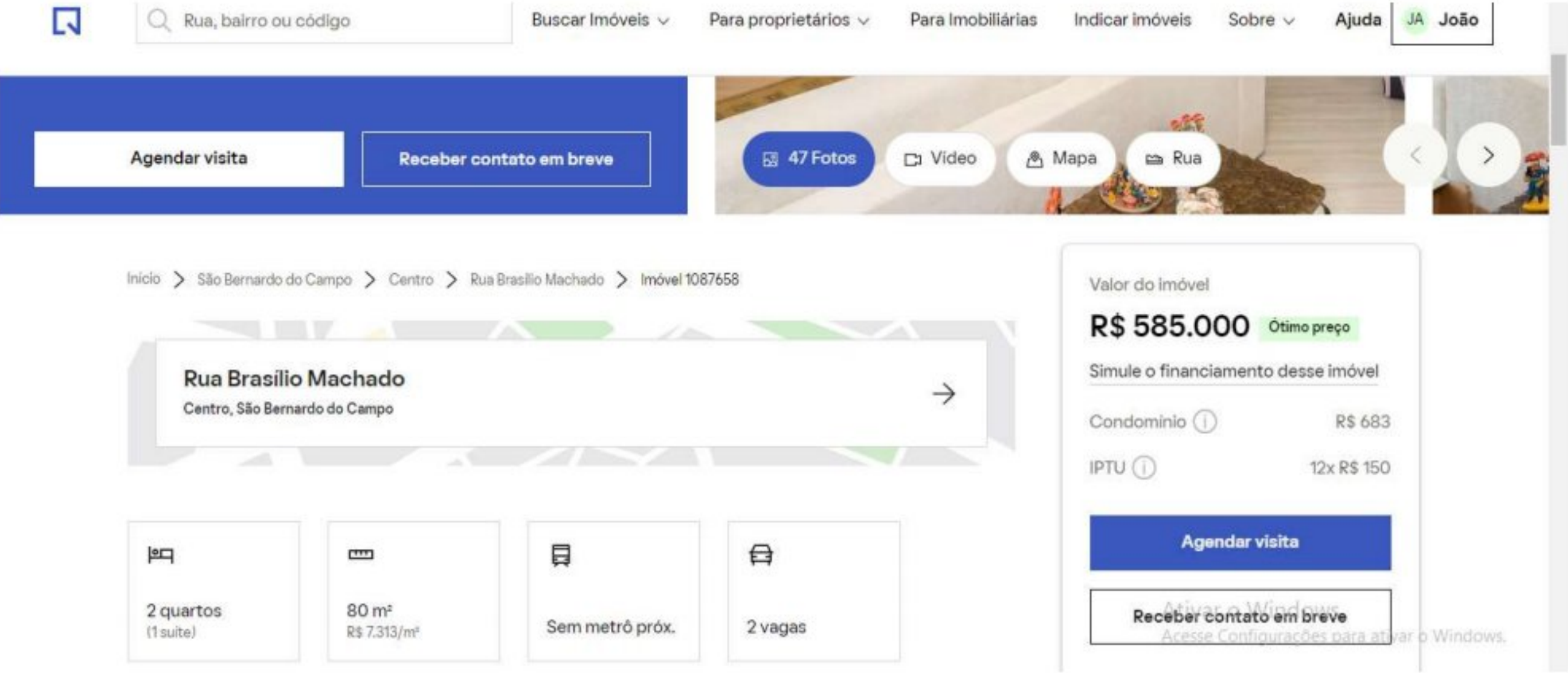
- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Brasílio Machado, 533 (Condomínio Arcadia)
- Bairro: Centro
- Município: São Bernardo do Campo
- UF: SP

1.2 - Áreas:

- Área Privativa: 80,00 m²

2 – Preço (oferta): R\$ 585.000,00

3 – Foto do Anúncio:



4 – Link para o anúncio:

<https://www.quintoandar.com.br/imovel/893787658/comprar/apartamento-2-quartos-centro-sao-bernardo-do-campo>

Amostra 4

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

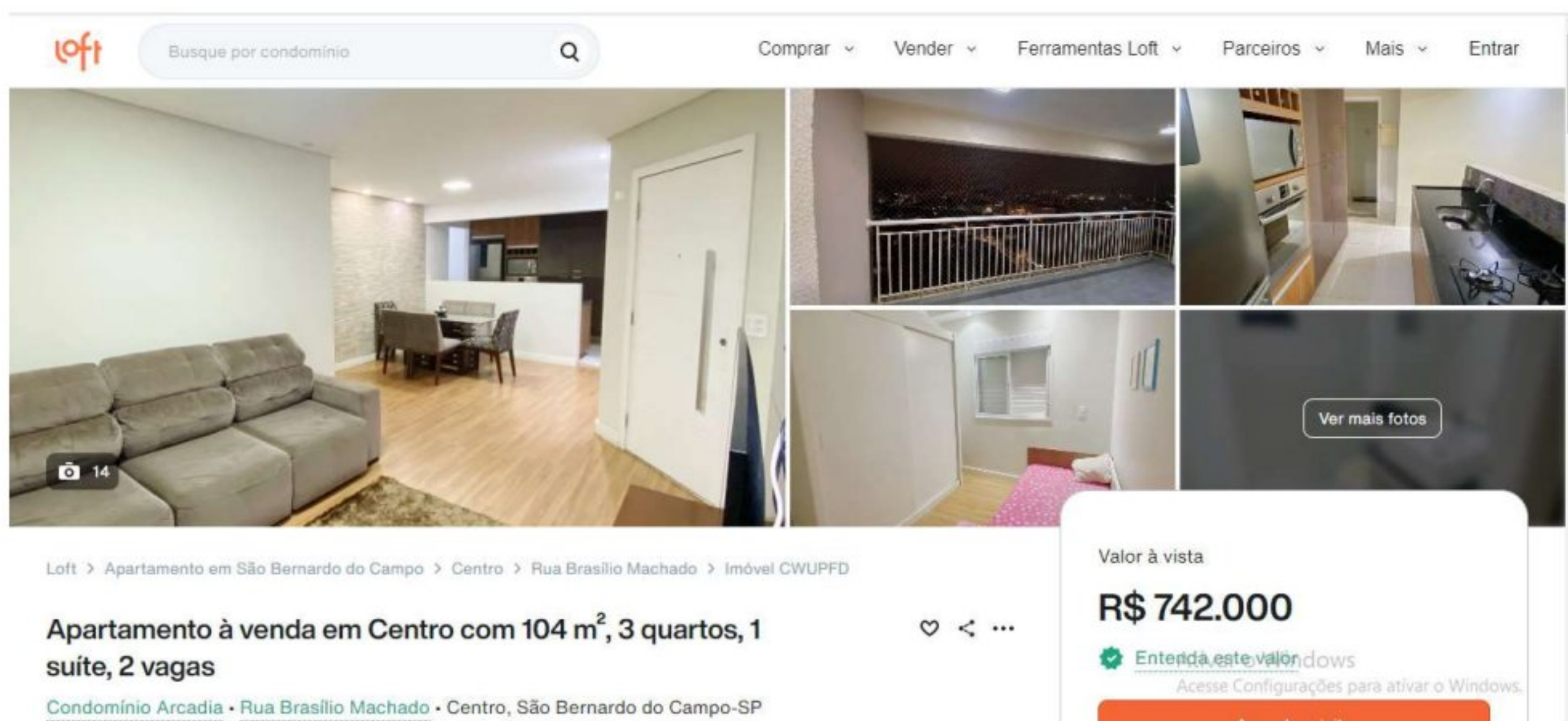
- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Brasílio Machado, 533 (Condomínio Arcadia)
- Bairro: Centro
- Município: São Bernardo do Campo
- UF: SP

1.2 - Áreas:

- Área Privativa: 104,00 m²

2 – Preço (oferta): R\$ 742.000,00

3 – Foto do Anúncio:



The screenshot displays a real estate listing on the Loft website. The main image shows a living room with a grey sofa and a dining area. A smaller image shows a balcony with a railing. The listing title is "Apartamento à venda em Centro com 104 m², 3 quartos, 1 suíte, 2 vagas". The location is "Condomínio Arcadia • Rua Brasílio Machado • Centro, São Bernardo do Campo-SP". The price is "Valor à vista R\$ 742.000". There is a button "Ver mais fotos" and a "Entenda este valor" section.

4 – Link para o anúncio:

<https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-brasilio-machado-centro-sao-bernardo-do-campo-3-quartos-104m2/cwupfd>