

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU
- SP****PROCESSO: 1009575-98.2020.8.26.0071**

Antônio Roberto Leal, engenheiro civil e de segurança do trabalho, **perito** nomeado e compromissado nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais** que **Condomínio Residencial Quinta Ranieri Gold** promove em relação a **Ednaldo Lopes Cândido**, tendo procedido a vistorias, pesquisas e análise, vem, mui respeitosamente, solicitar de V. Exa. mandar que seja juntado aos autos o resultado do seu trabalho contido no seguinte:

LAUDO PERICIAL

I – Finalidade

O presente **Laudo Pericial** tem por objetivo a “**avaliação do bem penhorado (fl. 131): Termo de Penhora do(s) seguinte(s) bem(ns): os direitos que o executado possui sobre o imóvel matrícula 124.322 (apartamento nº 07, localizado no pavimento térreo – bloco B do Residencial Quinta Ranieri Gold, situado na Rua Wilson Pedro Speridião nº 2-70, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição imobiliária de Bauru, possuindo as seguintes áreas: privativa de 145,31 metros quadrados; comum (divisão proporcional) de 35,40 metros quadrados, total de 180,71 metros quadrado, correspondentes a fração ideal de 0,2830% ou 56,96 metros quadrados do terreno. Ao apartamento acima corresponde a vaga dupla nº 06 localizada no térreo),...**”. cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru sob nº 05/1427/01 (em maior área), conforme determinação expressa do **R. Juízo**, às fls. 176 dos autos.

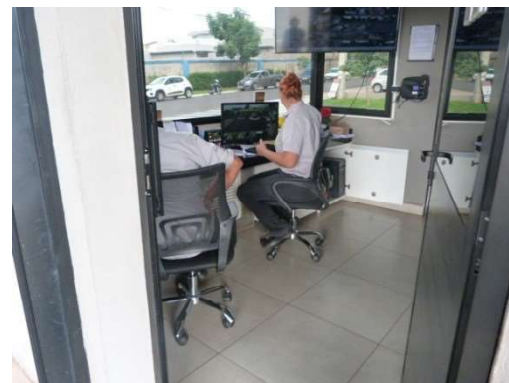
II – Vistoria

2.1. Data: 14/04/2022

Horário: das 10:00 hs às 11:00 hs;

Local: Apto. 07, Pavimento Térreo, Bloco B e Vaga dupla de estacionamento.

Acompanhante: Zelador do Condomínio Residencial Quinta Ranieri Gold.

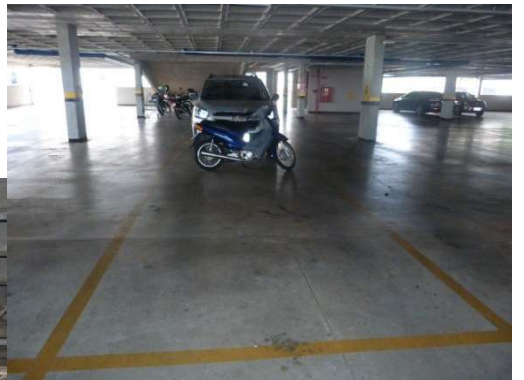


Fotos 01, 02, 03 e 04: destacando a fachada principal e o interior da Portaria do Condomínio Residencial Quinta Ranieri Gold, localizado na Rua Wilson Pedro Speridião, 2-70, com todos os melhoramentos públicos e locais, a exemplo das vias de circulação internas do referido condomínio residencial.





Fotos 05, 06, 07 e 08: destacando a fachada principal do Bloco B, onde se localiza o apto. 07, imóvel objeto desta lide, assim como o acesso principal do bloco, e a praça combancos de concreto no centro, além do piso revestido com bloquetes de concreto e jardins no seu entorno.



Fotos 09, 10, 11 e 12: destacando a placa indicativa da localização dos pisos, Mezanino, Térreo e Subsolo 1 e 2, acesso das vagas de estacionamento dos veículos dos condôminos, neste caso, acesso para as vagas de garagem localizadas no piso térreo, demarcadas com sinalização no piso revestido com concreto polido, e, identificadas com a placa A/06.





Fotos 13, 14, 15 e 16: destacando a sala de recepção localizada no piso térreo do Bloco B, piso revestido com material cerâmico, paredes revestidas com massa fina sob pintura látex, hall dos elevadores, social e de serviço, onde também é possível observar as caixas individuais de correspondências.



Fotos 17, 18, 19 e 20: destacando hall de circulação até o apto. 07, piso térreo, lado esquerdo sentido hall principal → apto., piso revestido com material cerâmico, paredes com massa fina sob pintura látex, destacando a porta com batente e folha de madeira encabeçada sob pintura de verniz, metais cromados e/ou ferragens, tais como dobradiças e fechadura.





Fotos 21, 22, 23 e 24: destacando o interior da sala de estar/jantar de um apto. novo com as mesmas características físicas e de localização do imóvel objeto, já que a esposa do executado não permitiu o acesso ao seu interior, alegando que o seu marido, responsável pelo imóvel, não se encontrava no local, na hora e dia da vistoria previamente agendada.



Fotos 25, 26, 27 e 28: destacando a cozinha conjugada com área de serviço, assim como o corredor de acesso ao bwc-social, e dormitórios, inclusive a suite (conjugada com bwc), parte dos pisos revestidos com material vinílico e parte com material cerâmico, além das bancadas de granito, peças e metais sanitários, além das esquadrias pré-montadas/pintadas..





Fotos 29, 30, 31 e 32: idem anterior.



Fotos 33, 34, 35 e 36: destacando os detalhes do banheiro da suíte, vaso sanitário com caixa acoplada, bancada de granito com cuba e demais metais sanitários instalados, forro de placas de isopor texturizado com perfis metálicos, pisos e paredes revestidos com material cerâmico, esquadria metálica pré-montada, com pintura.





Fotos 37, 38, 39 e 40: destacando o acabamento do batente e porta encabeçada de madeira, com metais cromados e fechadura, envernizada, assim como as instalações elétricas, tomadas, corredor externo com piso de placas de concreto com laterais ajardinadas, acesso para a área da churrasqueira/cobertura metálica e piso revestido com material cerâmico.



Fotos 41, 42, 43 e 44: destacando o corredor dos fundos, acesso através da área de serviço, paredes da fachada externa, com esquadrias metálicas pré-montadas, envidraçadas e com pintura de fábrica.





Fotos 45, 46, 47 e 48: destacando o salão de jogos, do Bloco B, com instalações sanitárias, inclusive com barras metálicas de apoio para os portadores de necessidades especiais, pisos e paredes revestidos com material cerâmico, paredes revestidas com massa fina sob pintura látex, além das piscinas (adultos/crianças/e raia.)



Fotos 49, 50, 51 e 52: destacando quadra poliesportiva c/iluminação, tela metálica delimitadora, área de apoio com sanitários, com pia e balcão c/ bancadas de granito, churrasqueira c/ coifa/exaustão de fumaça e demais acessórios., iluminação embutida no teto de gesso, e área descoberta disponibilizada para instalação da Ultragaz.





Fotos 53, 54, 55 e 56: destacando academia de box no piso térreo, loja de conveniência, Market 4U, rede de mercados autônomos, acessos através de escadas para os pisos inferiores (subsolo) e superior (mezanino), além de elevador de acesso às demais áreas de apoio para os condôminos.



Fotos 57, 58, 59 e 60: destacando ainda o elevador de acessos a esses pisos retromencionados, onde se localizam as demais áreas de conveniência para os condôminos, a exemplo, da área de apoio aos pets, bicicletário e outra academia, com todas as demais instalações, por exemplo: sanitárias.





Fotos 61, 62, 63 e 64: destacando as instalações do bicicletário, no piso inferior/subsolo, assim como o salão de festas localizado na parte frontal do condomínio, juntamente com as 2 (duas) salas disponibilizadas para o “Espaço Gourmet”, também com todas as demais instalações, tais como: cozinha, balcão, churrasqueira, tv, mesas e cadeiras, etc.



Fotos 65, 66, 67 e 68: idem anterior, destacando ainda a praça com pergolado e bancos interligando o público com acesso pela via pública frontal com o salão de festas, de modo a interferir o menos possível com os demais condôminos..



III – Características do Imóvel

4.1 – Situação

• **Condomínio:** Condomínio Residencial Quinta Ranieri Gold, Apto. 07, Pavimento térreo, Bloco B.

• **Rua:** Wilson Pedro Speridião, 2-70, Quinta Ranieri.

• **Zona:** ZR4.E – zona preferencialmente residencial.

• **Melhoramentos públicos e locais:** todos, tais como: guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, água, esgoto, energia elétrica pública e domiciliar, etc.

• **Características:** trata-se de um local com característica residencial, densidade média, zona geoeconômica em expansão, ocupado atualmente principalmente por condomínios com blocos e/ou edifícios de apartamentos residenciais unifamiliares, com e sem elevador, isolados, regra geral com características construtivas de padrão baixo a normal, de conformidade com a NBR 12721:2006.

4.2 – Terreno

• **Forma:** formato irregular (gleba).

• **Topografia do local:** o terreno apresenta superfície seca em declive suave, no sentido transversal em relação a Rua Wilson Pedro Speridião, sendo que o terreno foi regularizado e/ou nivelado em patamares, onde foram edificadas os diversos blocos de apartamentos (A, B, C e D), bem como foram executadas as vias internas de circulação com toda a infraestrutura, juntamente com as vagas de estacionamento cobertas em diversos pisos, sendo que a vaga 06, dupla, encontra-se localizada no piso térreo, vide documentação fotográfica deste trabalho.

• **Área (gleba):** 20.139,25 m².

• **Cota-parte (0,2830%):** terreno-apto = 56,96 m².

4.3 – Benfeitorias

• **Natureza e ocupação:** apartamento residencial unifamiliar.

• **Área construída privativa:** 145,31 m².

• **Área construída comum:** 35,40 m².

• **Estacionamento:** 11,50 m² x 2 = 23,00 m²

• **Área construída total:** 180,71 m² + 23,00 m² (vaga dupla)

• **Conservação (Ross-Heidecke):** b) Entre novo e regular.

• **Idade Aparente:** entre 0 e 5 anos.

- **Compartimentos:** edifício de apartamentos, **Bloco B**, com elevadores (social e de serviços); sendo o **apartamento 07** composto dos seguintes compartimentos: 1 sala de estar/jantar, 1 cozinha conjugada com 1 área de serviço, 1 hall de circulação, 1 bwc-social, 2 dormitórios e 1 suíte (dormitório com bwc conjugado), além da vaga dupla de estacionamento coberto no piso térreo, identificado com o nº A/06, além da área comum, de conformidade com a documentação fotográfica deste trabalho.

- **Revestimentos**

- **Pisos:** - internamente o piso do **Bloco B**, mais precisamente nas áreas comuns, hall de entrada, piso térreo e dos pavimentos superiores, é revestido com material cerâmico, enquanto as demais áreas externas apresentam regra geral o revestimento do tipo cimentado; enquanto na área privativa o **apartamento 07** o piso é revestido com material cerâmico em todos os compartimentos. A vaga de estacionamento coberta localizada no piso térreo, apresenta-se com o piso revestido com concreto polido, enquanto as vias de circulação internas são revestidas com pavimentação asfáltica, vide fotografias ilustrativas.

- **Paredes:** - internamente as paredes do edifício, mais precisamente nas áreas comuns, hall de entrada, hall de pavimentos, escadas, etc., é de massa fina sob massa corrida pva e pintura à base de tinta látex e/ou textura acrílica; área privativa: **apartamento 07** apresenta-se com as paredes pintadas com tinta látex sobre gesso e/ou massa corrida pva; as paredes do bwc-social, cozinha e área de serviço são revestidas com azulejos.

- **Forros:** - internamente o forro do edifício, mais precisamente nas áreas comuns, hall de entrada, hall de pavimentos, escadas, etc., é revestida de gesso sob massa corrida pva e/ou gesso e pintura à base de látex; no tocante a área privativa o **apartamento 07** apresenta-se com o forro revestido com massa fina sob massa corrida pva e/ou gesso e pintura à base de látex, enquanto os banheiros são forrados com placas de isopor texturizado branco com perfis metálicos, sendo que a área da churrasqueira externa apresenta cobertura em estrutura metálica sob pintura, sem forração.

- **Esquadrias:** venezianas e vitrôs metálicos premoldados, envidraçados, assim como pré-pintadas de fábrica, portas e batentes de madeira envernizadas.

- **Diversos:** destacamos ainda a guarita com segurança 24 horas e controle de entrada-saída com portão automatizado, além das áreas comuns e jardins disponibilizadas para os condôminos, de conformidade com a documentação fotográfica deste trabalho.

V – Avaliação

A presente avaliação atende aos requisitos da **Norma Brasileira**, NBR 14563-2, Avaliação de bens, Parte 2 – Imóveis urbanos, tais como:

- **Método evolutivo**

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerado o custo de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

V_i é o valor do imóvel;

V_t é o valor do terreno;

V_b é o valor da benfeitoria;

F_c é o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que:

a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo de custo ou pelo método da quantificação de custo;

c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

5.1 – Valor do Terreno

• Método comparativo direto de dados de mercado

Tendo sido realizado uma pesquisa junto a diversas imobiliárias locais e/ou ofertas publicadas nos jornais locais, com a finalidade de se compor uma amostra representativa de dados de mercado de terrenos com características, tanto quanto possível, semelhantes às dos avaliandos, preferencialmente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, usando-se toda a evidência disponível, em especial valores praticados pelo mercado para apartamentos no condomínio residencial ora questionado, eis que, sem dúvidas com características semelhantes às dos avaliandos.

Sendo que a qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

→ Correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;

→ Isenção e identificação das fontes de informação;

→ Número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;

→ Sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

Neste caso, optamos pelo valor unitário do terreno de conformidade com o padrão do condomínio residencial ora questionado, com todos os melhoramentos implantados, valores variando entre R\$ 500,00/m² e R\$ 700,00/m², de conformidade com os corretores de imóveis consultados do mercado imobiliário local.

- **Valor unitário**

$V_u = \text{R\$ } 600,00 / \text{m}^2$, valor válido para o mês de referência de abril de 2022, pagamento à vista.

- **Cálculo do Capital-Terreno**

O valor do terreno será dado através de formula específica para terreno, assim como optamos pelo valor unitário pesquisado, opinião de imobiliárias locais para um terreno com as características retromencionadas.

Portanto:

$$V_t = V_u \times S \times F_o \times F_T \times F_t \times F_p \times F_e$$

Onde:

V_t é o valor do terreno;

V_u é o valor unitário médio do terreno avaliando = R\$ 600,00/m²;

S é a área do terreno avaliando = 56,96 m²;

Obs.: Cota-parte relativa ao apartamento.

F_o é o fator de oferta = 1;

Obs.: De acordo com o mercado local, valores praticados já estão deflacionados.

F_T é o fator topografia = 1,00

Obs.: O terreno foi regularizado, de modo a permitir a sua implantação em diversos patamares.

F_t é o fator testada = 1;

F_p é o fator profundidade = 1;

F_e = fator esquina = 1; e,

F_f = fator de forma = 1.

Substituindo-se, temos:

$$V_t = \text{R\$ } 600,00 / \text{m}^2 \times 56,96 \text{ m}^2 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 = \text{R\$ } 34.176,00.$$

$V_t = \text{R\$ } 34.200,00$ – valor arredondado.

5.2 –Valor da Benfeitoria-Apartamento Residencial

Com base na vistoria “in loco” e de conformidade com os elementos encontrados na unidade em estudo entendemos que a mesma deve ser enquadrada no **Padrão Normal (R8-N)**; uma vez que, possui características compatíveis com esse padrão, sendo que o prédio apresenta-se com elevadores, com vagas duplas de estacionamento coberto no pavimento térreo devidamente demarcada e independente de manobrista, que deve ser enquadrada, ainda de acordo com o mesmo trabalho, por preço equivalente, no máximo, a 50% da parte principal.

- **Valor Unitário (V_u)**

Tomando-se como base os valores da tabela divulgados pelo Boletim Econômico do Sinduscon-SP, março / 2022 - referência para abril / 2022 em R\$/m², temos que:

Tabela I – Valor Unitário Básico (V_u)

Tipo	Padrão	Valor
Residencial – Corpo Principal	Padrão Normal – R8-N	R\$ 1.767,46 / m ²

- **Depreciação/Estado de Conservação**

Do trabalho Depreciação de Imóveis, de autoria do Engº Hélio de Caires, publicado no livro Avaliações para Garantias, editora PINI, extraímos que:

“De modo amplo, definiríamos a depreciação como perda da aptidão de alguma coisa servir ao fim a que foi destinada. Em se tratando de imóveis, essa perda se traduz em diminuição de interesse, de comodidade, de procura e, conseqüentemente, de valor.

Pode ser paulatina ou brusca, e pode resultar de condições intrínsecas, pertinentes ao próprio imóvel, ou alheias a ele, isto é, extrínsecas ou externas.”

- **Valor Unitário Depreciado**

O valor unitário do apartamento deve ser devidamente depreciado, assim para se efetivar o cálculo da depreciação física de acordo com o **Método de Ross-Heidecke**, deve-se analisar a idade em percentual da vida útil provável, que neste caso corresponde a uma idade aparente entre 0 e 5 anos para uma vida útil estimada de 60 anos e o estado de conservação do imóvel objeto desta lide: **b) Entre novo e regular**, logo, **fd = 0,9565**.

Substituindo-se, temos que:

Tabela II – Valor Unitário Básico Depreciado (V_{ud})

Tipo	$V_u \times F_d$	V_{ud}
Residencial – Corpo Principal	R\$ 1.767,46/m ² x 0,9565	R\$ 1.690,58 / m ²

- **Cálculo do Valor da Benfeitoria (V_b)**

O cálculo do valor da benfeitoria será dado pela expressão:

$$V_b = V_{ud} \times A_b$$

Onde:

V_b é o valor da benfeitoria;

V_{ud} é o valor unitário básico depreciado; e,

A_b é a área da benfeitoria.

Substituindo-se, temos que:

$$V_b = \text{R\$ } 1.690,58 / \text{m}^2 \times (180,71 + 11,50) \text{ m}^2 = \text{R\$ } 324.946,38.$$

$$V_b = \text{R\$ } 325.000,00 - \text{valor arredondado}$$

5.3 - Valor Total do Apartamento

O valor total do terreno e benfeitorias será obtido através da fórmula:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

V_i é o valor do imóvel;

V_t é o valor do terreno;

V_b é o valor da benfeitoria; e,

F_c é o fator de comercialização = 1.

Substituindo-se, temos:

$$V_i = (\text{R\$ } 34.200,00 + \text{R\$ } 325.000,00) \times 1,10 = \text{R\$ } 395.120,00.$$

$$V_i = \text{R\$ } 395.100,00 - \text{valor arredondado.}$$

5.4 – Método Comparativo

5.5 – Valor do Apartamento

✓ Efetivada a pesquisa, de conformidade com a tabela dos valores praticados pela Construtora Dinâmica, válidos para o mês de abril/2022, temos que o apto. novo similar ao B-07, ou seja, o apto. denominado de C-07 na referida tabela, corresponde a R\$399.500,00 (Trezentos e noventa e nove mil e quinhentos reais), vide **Anexo II: Tabela das Unidades Disponíveis – Março/2022 – Construtora Dinâmica (Referência: abril/2022).**

Assim, considerando-se a idade em percentual da vida útil provável, que neste caso corresponde a uma idade aparente entre 0 e 5 anos para uma vida útil estimada de 60 anos e o estado de conservação do imóvel objeto desta lide, **b) Entre novo e regular**, logo, **Fd = 0,9565**, temos que: R\$ 399.500,00 x 0,9565 = R\$ 382.121,75 ou **R\$ 382.100,00**, em valores arredondados, válido para pagamento à vista, mês de referência: abril/2022.

• Cálculo do valor médio

Apartamento – Condomínio Residencial Quinta Ranieri Gold		
Características: sala de estar / jantar, cozinha c/área de serviço, circulação, bwc-social, 02 dormitórios e 1 suíte (c/ banheiro conjugado), além de vaga dupla de estacionamento coberto		
Limite Superior (+30%)	R\$ 388.600,00 x 1,30 =	R\$ 505.180,00
Média	(R\$ 777.200,00 x 1) / 2	R\$ 388.600,00
Limite Inferior (-30%)	R\$ 388.600,00 x 0,70 =	R\$ 272.020,00

Assim, como os elementos encontram-se dentro do intervalo de confiança, temos que a média aritmética corresponde à média saneada, logo:

$$V_i = \text{R\$ } 388.600,00 - \text{valor arredondado}$$

VI – Conclusão

Portanto, o valor encontrado através do **Método Comparativo**, o qual determina o valor por comparação direta com outros imóveis similares colocados à venda e/ou vendidos naquele edifício residencial, ou seja, valor pelo qual se realiza atualmente as transações de compra e venda de apartamentos similares ao avaliando no mercado imobiliário local, incluindo-se as vagas duplas cobertas de estacionamento, corresponde a:

- **Apartamento 07 – Pavimento Térreo – Bloco B = R\$ 388.600,00**
- **Condição de pagamento: à vista**
- **Data de referência: abril / 2022**

Por outro lado, realizada a aferição do valor encontrado através do **Método Evolutivo**, composição do valor total do imóvel avaliando obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno pelo método comparativo, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e mais o fator de comercialização conforme demonstrado no item avaliação, sendo obtido um valor superior aquele pesquisado junto ao mercado imobiliário, porém, percentual inferior a 2% de variação, mais precisamente, 1,67%, fato que vem justificar e confirmar os valores praticados pelo mercado imobiliário local para os apartamentos comercializados no edifício residencial ora questionado.

Extraí-se da NBR 14653-2: 2011, a saber:

“Item 8.2.1.5 Campo de arbítrio

8.2.1.5.1 O campo de arbítrio definido no item 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15% para mais ou para menos, em torno da estimativa central utilizada na avaliação.

[...]

8.2.1.5.4 O campo de arbítrio não se confunde com o intervalo de confiança de 80% calculado para definir o grau de precisão da estimativa.”

VII – Encerramento

Consta do presente laudo pericial 17 (dezessete) páginas, todas assinadas digitalmente.

Bauru, 20 de abril de 2022

Antônio Roberto Leal
Engº Civil e de Segurança do Trabalho
Crea 060054720-1
Perito Judicial

Anexos:

Anexo I: Matrícula 124.322 – 1º ORI

Anexo II: Tabela das Unidades Disponíveis – Março/2022 – Construtora Dinâmica

✓ Anexo I: Matrícula 124.322 – 1º ORI

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE BAURU - ESTADO DE SÃO PAULO
José Alexandre Dias Canheo
 OFICIAL

fls. 8

Livro Nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA
124.322

FOLHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO
CNS 11.153-4

Bauru, 11 de Maio de 2018

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 07, localizado no pavimento térreo – Bloco B do "RESIDENCIAL QUINTA RANIERI GOLD", situado na Rua Wilson Pedro Speridião nº 2-70, nesta cidade, município, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, possuindo as seguintes áreas: privativa de 145,31 metros quadrados; comum (divisão proporcional) de 35,40 metros quadrados, total de 180,71 metros quadrados, correspondentes a fração Ideal de 0,2830% ou 56,96 metros quadrados do terreno. Ao apartamento acima corresponde a vaga dupla nº 06 localizada no térreo. Referido empreendimento foi edificado em terreno, formado pela totalidade dos lotes 1 a 15, da quadra O, do loteamento denominado Quinta Ranieri, com a área de 20.139,25 metros quadrados, matriculado sob o nº 113.646, nesta Serventia, onde acha-se registrada sob o nº 179, a instituição e especificação condominial, estando a convenção do condomínio registrada sob o nº 7.251. Cadastro PMB: 05/1427/01 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: DINÂMICA DE BAURU PROJETOS, CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Getúlio Vargas, nº 18-46, Loja 02, registrada na JUCESP sob nº 3521597715-6, CNPJ 03.410.670/0001-74.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/113.646, em 17/12/2014, desta Serventia. A presente foi aberta de acordo com o item 55, letra A, do Capítulo XX do provimento CGJ 58/1989.

O Escrevente Autorizado, André Luiz da Silva, Protocolo/microfilme 322686 de 24/04/2018 -ALS/TPBP.

Av. 1/124.322, em 11 de maio de 2018.

Procede-se a presente para consignar que, o imóvel nesta descrito, em maior área, foi dado em **primeira, única e especial hipoteca**, a credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, no CNPJ 00.360.305/0001-04, em garantia da importância de R\$25.800.000,00 (vinte e cinco milhões e oitocentos mil reais), nos termos do contrato de abertura de crédito e de mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, firmado nesta cidade de Bauru, em 23/03/2015, objeto do R.45/113.646.

O Escrevente Autorizado, André Luiz da Silva, Protocolo/microfilme 322686 de 24/04/2018 -ALS/TPBP.

Av. 2/124.322, em 29 de junho de 2018.

Por instrumento particular a seguir registrado, procede-se a presente para consignar que o imóvel nesta descrito, ficou **desligado da hipoteca** objeto do

continua no verso

Página: 0001 de 01

Rua Julio de Mesquita Filho, 10-31 - Sala 8 - Jardim Panorama - Bauru/SP - CEP: 17011-137
 Pabx: (14) 3104-1818 - e-mail: l.cartorio@uol.com.br

fls. 9

MATRÍCULA 124.322	FOLHA 01 VERSO
----------------------	----------------------

R.45/113.646, mencionada na Av.1/124.322, conforme autorização da credora, Caixa Econômica Federal - CEF, constante na cláusula primeira, item 1.1 do referido instrumento particular.

O Escrevente Autorizado, André Luiz da Silva 58

Emols. R\$66,37, Est.R\$18,86; Apos. R\$12,91; RC. R\$3,49; TJ. R\$4,55; ISS R\$1,32; MP. R\$3,18 (Processo CGJ 774/2010).

Protocolo/microfilme 324.581 de 20/6/2018 -ALS/TPBP

.....

R.3/124.322, em 29 de junho de 2018.

Por instrumento particular de contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade vinculada a empreendimento, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - recursos SBPE, com utilização dos recursos do FGTS dos compradores, firmado em Bauru, aos 24/5/2018, **EDNALDO LOPES CÂNDIDO**, nascido em 11/11/1978, tecnólogo, CNH 03898976565/83SP, CPF 212.612.658-74, e sua mulher, **TÂNIA MARA NOGUEIRA CÂNDIDO**, nascida em 28/4/1979, auxiliar de escritório, RG 26.116.199-4-SSP/SP, CPF 304.967.188-27, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, aos 8/9/2001, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Antonio Pereira 10043, adquiriram da **Dinâmica de Bauru - Projetos, Construções e Incorporações Ltda**, já qualificada, no ato representada por Ricardo Aragão Rocha Faria, CPF 783.565.047-91 (documentos de representação microfilmados sob nº 294.055), pelo preço de R\$390.000,00 (trezentos e noventa mil reais), o imóvel nesta descrito (cep 17.055-812). Do preço acima R\$60.000,00 (sessenta mil reais) referem-se a recursos próprios; R\$20.937,08 (vinte mil novecentos e trinta e sete reais e oito centavos) recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$309.062,92 (trezentos e nove mil e sessenta e dois reais e noventa e dois centavos), foram concedidos conforme R.4/124.322. A transmitente, na forma representada, declarou que exerce atividades de comercialização de imóveis, que o imóvel alienado não faz e nunca fez parte de seu ativo permanente, deixando, portanto, de exibir as certidões negativas de débitos do Instituto Nacional do Seguro Social e da Secretaria da Receita Federal. Foi apresentada no ato em nome da transmitente, a certidão negativa de débitos trabalhistas sob o nº 148767577/2018, emitida em 24/4/2018 (válida até 20/10/2018). Por determinação contida no artigo 12 do Provimento CGJ 13/2012, foi promovida, em data de hoje, prévia consulta à base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, a qual será microfilmada juntamente com o presente título e que resultou negativa em relação às pessoas contratantes, inclusive da credora fiduciária (códigos hash: 965f 0074 3ce6 c56f 530c edb1 0124 e3e5 e505 2dce // 99a8 0dee f109 c181 8b2c ef4a 8103 04e6 bf26 dcba // 8361 7027 ef65 eb57 dc73 f2f8 8bbd 7410 0187 bc52 // 5322 40b3 6bfb 9c36 e44e a2c3

continua na ficha nº 2

e documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME MORATTO TERCIO, protocolado em 18/05/2020 às 18:29, sob o número 1009575-98.2020.8.26.0071 e código 72996B8. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009575-98.2020.8.26.0071 e código 72996B8.

Página: 0002/0004

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE BAURU - ESTADO DE SÃO PAULO
José Alexandre Dias Canheo
OFICIAL

fls. 10

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO
CNS 11.153-4

MATRÍCULA: 124.322 FOLHA: 02

Bauru, 29 de junho de 2018

491c c323 8772 f985). Compareceu ainda no título como interveniente construtora/afiadora/incorporadora: Dinâmica de Bauru - Projetos, Construções e Incorporações Ltda. Valor venal total (2018): R\$4.440.704,62. O Escrevente Autorizado, André Luiz da Silva

Emols. R\$1.333,04; Est. R\$378,86; Apos. R\$250,31; RC. R\$70,16; TJ. R\$91,49; MP R\$63,99; ISS R\$ 26,66 (2ª aquisição SFH).
 Protocolo/microfilme 324.581 de 20/6/2018 - ALS/TPBP

R.4/124.322, em 29 de junho de 2018.

Nos termos do instrumento particular objeto do R.03/124.322, **EDNALDO LOPES CÂNDIDO** e sua mulher, **TÂNIA MARA NOGUEIRA CÂNDIDO**, já qualificados, constituíram-se devedores da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, no CNPJ 00.360.305/0001-04, representada por Adriana dos Santos Rosa Silva, CPF 145.832.108-84 (conforme procuração e substabelecimento, já microfilmados sob nºs 314.114 e 314.063), da importância de R\$309.062,92 (trezentos e nove mil e sessenta e dois reais e noventa e dois centavos), dando em garantia do pagamento, em **alienação fiduciária**, o imóvel nesta descrito, que bem como as benfeitorias que lhe forem acrescidas. Origem dos recursos: SBPE; norma regulamentadora: sistema financeiro da habitação - SFH; Sistema de Amortização: SAC; prazo (em meses) - de amortização: 420; taxa anual de juros (balcão) - nominal: 10,0262% e efetiva: 10,5000%; taxa anual de juros (reduzida) - nominal: 9,3396% e efetiva: 9,7501%; valor total do encargo mensal: R\$3.445,87 - juros balcão; e R\$3.269,04 - juros reduzido; vencimento do encargo mensal: 24/6/2018; recálculo dos encargos: de acordo com o item 8 do contrato: composição de renda para fins de indenização securitária: Ednaldo Lopes Cândido: 64,40% e Tânia Mara Nogueira Cândido: 35,60%. Valor da garantia fiduciária - R\$390.000,00. Foram apresentadas no ato, pelos devedores respectivamente as seguintes certidões: positiva de débito trabalhistas sob o nº 152991746/2018 e negativa de débitos trabalhistas sob o nº 152991905/2018, emitidas 29/6/2018 (válidas até 25/12/2018). Demais cláusulas e condições (inclusive sobre consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, em virtude de mora não purgada e consequente inadimplemento absoluto, nos termos da Lei 9.514/1997); as constantes do instrumento.

O Escrevente Autorizado, André Luiz da Silva

Emols. R\$1.333,04; Est. R\$378,86; Apos. R\$250,31; RC. R\$70,16; TJ. R\$91,49; MP R\$63,99; ISS R\$ 26,66. Protocolo/microfilme 324.581 de 20/6/2018 - ALS/TPBP.

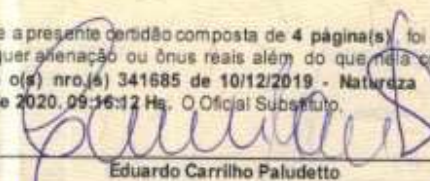
Página: 0005/0004

Rua Julio de Mesquita Filho, 10-31 - Sala 8 - Jardim Panorama - Bauru/SP - CEP: 17011-137
 Pabx: (14) 3104-1818 - e-mail: l.cartorio@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME MORA TITO TERCIO TI, protocolado em 18/05/2020 às 16:29, sob o número 100957598202018260071. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009575-98.2020.8.26.0071 e código 72556E6.

fls. 11

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão composta de 4 página(s), foi extraída da matrícula 124322, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém. Constando entretanto título(s) prenotado(s) sob o(s) nro.(s) 341685 de 10/12/2019 - Natureza INSTRUMENTO PARTICULAR (NAF). Bauru, 28 de abril de 2020, 09:16:12 Hs. O Oficial Substituto.


Eduardo Carrilho Paludetto

Oficial.....:	R\$	32,97
Estado.....:	R\$	9,37
Ipep.....:	R\$	6,41
Reg. Civil....:	R\$	1,74
Trib. Just....:	R\$	2,26
Ao Município.:	R\$	0,65
Ao Min.Púb....:	R\$	1,58
Total.....:	R\$	54,98

Prazo de validade, para fins notariais e registrares, de 30 dias

Pedido de certidão nº: 280081

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU
EDUARDO DOS SANTOS SILVA
OFICIAL SUBSTITUTO
Rua Júlio de Mesquita Filho, nº 10-31/Sala 03
Edifício Cordeiro - Tel.: 3104-1815 - BAURU-SP

Controle:  681499

Página: 0004/0004



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:
1115343C3000000018644220C

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME MORAES TERCIO, protocolado em 18/05/2020 às 18:29, sob o número 100957588-20200260071. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009575-98.2020.8.26.0071 e código AB5F8AB.

✓ **Anexo II: Tabela das Unidades Disponíveis – Março/2022 – Construtora Dinâmica**
(Referência: abril/2022)

Tabela: Unidades disponíveis - Março/2022				
Validade da tabela: 01/03/2022 a 31/03/2022				
Unidade	Vagas	Status	Entrada x 1 1º em 03/2022 (100,00%)	Total
A-074		Disponível	340.000,00	340.000,00
A-113		Disponível	340.000,00	340.000,00
C-003		Disponível	338.000,00	338.000,00
C-004		Disponível	338.000,00	338.000,00
C-005		Disponível	338.000,00	338.000,00
C-006		Disponível	338.000,00	338.000,00
C-007		Disponível	399.500,00	399.500,00
C-013		Disponível	261.000,00	261.000,00
C-014		Disponível	250.500,00	250.500,00
C-015		Disponível	261.000,00	261.000,00
C-016		Disponível	250.500,00	250.500,00
C-052		Disponível	327.000,00	327.000,00
C-053		Disponível	284.000,00	284.000,00
C-054		Disponível	272.500,00	272.500,00
C-055		Disponível	284.000,00	284.000,00
C-056		Disponível	272.500,00	272.500,00
C-061		Disponível	327.000,00	327.000,00
C-063		Disponível	284.000,00	284.000,00
C-066		Disponível	272.500,00	272.500,00
C-067		Disponível	327.000,00	327.000,00
C-071		Disponível	327.000,00	327.000,00
C-073		Disponível	284.000,00	284.000,00
C-075		Disponível	284.000,00	284.000,00
C-083		Disponível	284.000,00	284.000,00
C-085		Disponível	284.000,00	284.000,00
C-102		Disponível	327.000,00	327.000,00
C-103		Disponível	284.000,00	284.000,00
C-105		Disponível	284.000,00	284.000,00
C-107		Disponível	327.000,00	327.000,00
C-115		Disponível	284.000,00	284.000,00
C-123		Disponível	284.000,00	284.000,00
C-125		Disponível	284.000,00	284.000,00
D-003		Disponível	338.000,00	338.000,00
D-004		Disponível	364.500,00	364.500,00
D-005		Disponível	338.000,00	338.000,00
D-006		Disponível	364.500,00	364.500,00
D-015		Disponível	250.500,00	250.500,00
D-017		Disponível	296.000,00	296.000,00
D-026		Disponível	261.000,00	261.000,00
D-053		Disponível	272.500,00	272.500,00
D-055		Disponível	272.500,00	272.500,00
D-061		Disponível	327.000,00	327.000,00
D-062		Disponível	327.000,00	327.000,00
D-063		Disponível	272.500,00	272.500,00

construtoradinamica.anapro.com.br/Anapro/Reports/tvimpimir3.aspx?Grupo=Padrão&IdObra=9SM80JF2M5g1&status=0%2c1%2c3&p=0&des... 1/2