



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA  
1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA**

**Processo: 1011823-18.2018.8.26.0003**

**Ação: Despesas Condominiais**

**Exequente: Conjunto Residencial Be Happy**

**Executado: Rubens Trovo Filho**

**Ana Paula Nicolau Machado**, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epígrafa, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – Perita Judicial

**Índice**

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| 1) Apresentação                                     |    |
| 2) Premissas                                        |    |
| 3) Localização                                      |    |
| 4) Vistoria                                         |    |
| 5) Descrição do imóvel                              |    |
| 6) Documentação analisada                           |    |
| 7) Método Avaliação                                 |    |
| 8) Tratamento dos elementos da pesquisa imobiliária |    |
| 9) Levantamento Fotográfico                         |    |
| 10) Resumo áreas                                    |    |
| 11) Elementos de referência                         |    |
| 12) Tratamento fatores                              |    |
| 13) Intervalo de Discrepancia                       |    |
| 14) Conclusão.....                                  | 44 |
| 15) Encerramento                                    |    |
| 16) anexo I                                         |    |

## 1 - APRESENTAÇÃO

O presente Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, denominado de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, é assinado por uma arquiteta de formação e Perita Judicial o que lhe confere comprovada especialização na matéria na qual foi nomeada pelo MM. Juízo.

Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial, em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, da série NBR 14.653.

## 2 - PREMISSAS

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados.

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

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

Este Laudo Judicial constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**3 - LOCALIZAÇÃO**

|                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Imóvel</b> localizado – Rua Nossa Senhora das Mercês nº 865 –<br>apto: 13 – Bairro da Saúde |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                              |
|--------------------------------------------------------------|
| Matrícula nº: 203.265 – 14º Cartório de Registro de Imóveis. |
|--------------------------------------------------------------|

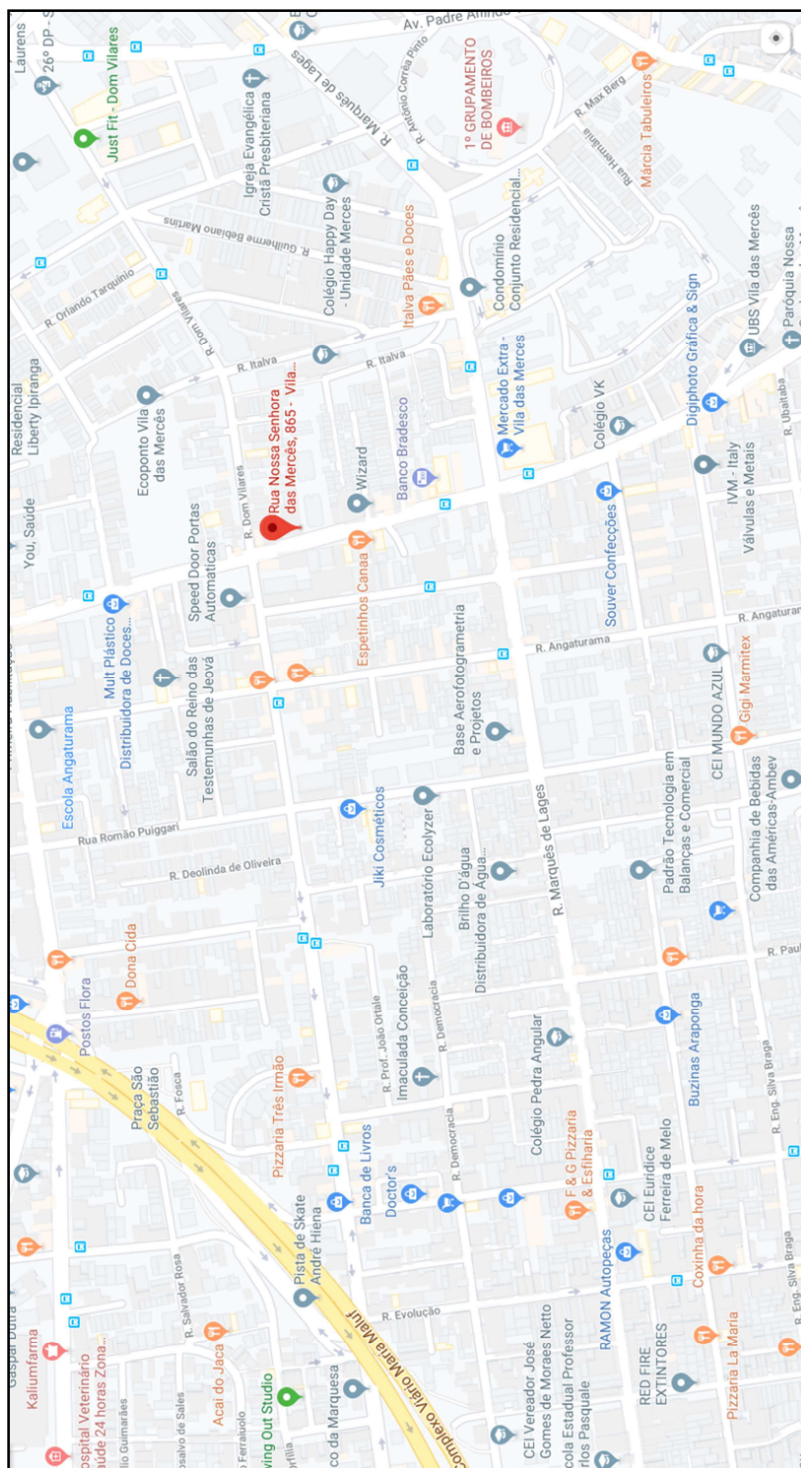
**4 - VISTORIA**

Na vistoria da unidade penhorada, a perita teve o acompanhamento do Sr. Lincon Souza de Mello inquilino do imóvel desde NOV / 2019.

Na vistoria das áreas do edifício a perita teve o acompanhamento do Sr. Damiao zelador há 02 anos.

A Pericia transcorreu sem eventualidades.

### Localização por mapa - macro região



# ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

## Localização por satélite



---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – Perita Judicial

**Melhoramentos Públicos**

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água;
- esgoto;
- Iluminação pública;
- iluminação domiciliar;
- gás natural *Comgás*;
- TV a cabo;
- pavimentação;
- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

**Serviços Urbanos**

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio;
- escola pública;
- comércio geral;
- segurança pública.

**Circunvizinhança e Localização**

O imóvel está localizado no Bairro Vila Das Mercês próximo á Av. Padre Arlindo Vieira x Complexo Viario Maria Maluf

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imovel esta inserido em uma região de um lado com predominância residencial e por casas térrea e assobradada de padrão simples.

## 5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel faz parte de terreno plano.

Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

O imóvel é padrão simples e possui : 01 sala, 01 suite, 01 quarto e 01 banheiro, cozinha e área serviço.

O apartamento está em bom estado, com pintura nova e armários planejados na cozinha.

O piso é carpete de madeira laminado nos cômodos e cerâmica na cozinha, banheiros e area serviço.

O edificio é padrão simples e possui 02 torres , sendo 06 apt. Por andar totalizando 204 unidades de apartamentos.

Posui ainda áreas de recreação infanto juvenil, salões de festas, piscina, academia, quadras,parquinhos conforme fotos anexadas neste laudo.

O imóvel possui 01 vaga de garagem indeterminada..

## 6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 203.265 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

## 7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na “NBR 14653-1 e 2” – *Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a “NBR 5676 – *Avaliações de Imóveis Urbanos*”, bem como a “Norma de Avaliações do IBAPE/SP”.

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

*“Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélío Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações-Ed.Pini, 1994*:

*“É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.”*

### **7.1- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**

Para o presente caso será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando.

Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-1 da ABNT, citada, como sendo:

*“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”*

## **8 - TRATAMENTO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA IMOBILIÁRIA**

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis no próprio condomínio e também em edifícios similares próximos ao imóvel avaliando.

A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – Perita Judicial

- idoneidade das fontes de informação;
- semelhança com o imóvel avaliando;
- atualidade;
- números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

- localização;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- obsolescência;
- fator elasticidade ou fator oferta (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas.

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

**9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**

ASPECTO GERAL DO EDIFÍCIO

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS DA RUA**

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS DO EDIFICIO**

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS DO EDIFÍCIO**

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS DO EDIFICIO**

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO APTO 13



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS DO APTO 13**

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS DO APTO 13**

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS DO APTO 13**

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS DO APTO 13**

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO APTO 13



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

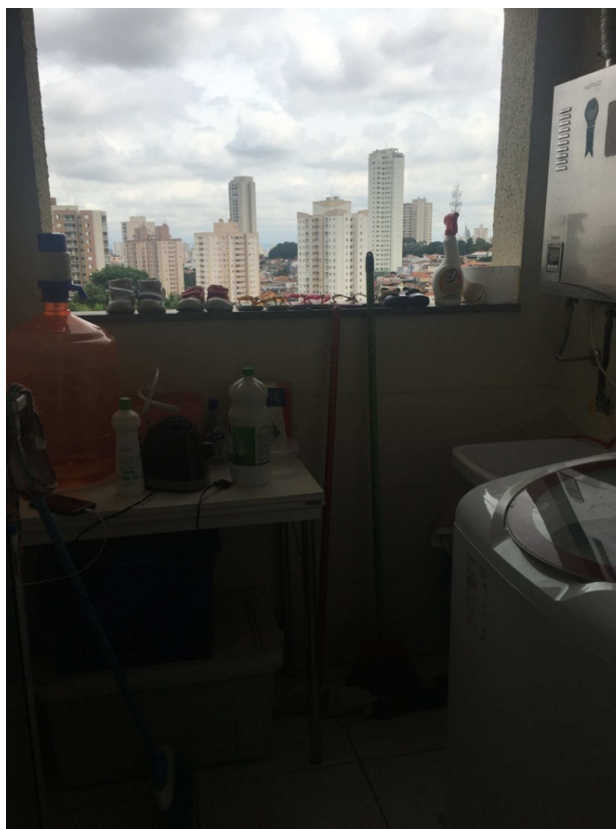
**ASPECTOS GERAIS DO APTO 13**

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO APTO 13



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO EDIFÍCIO

ÁREAS LIVRES



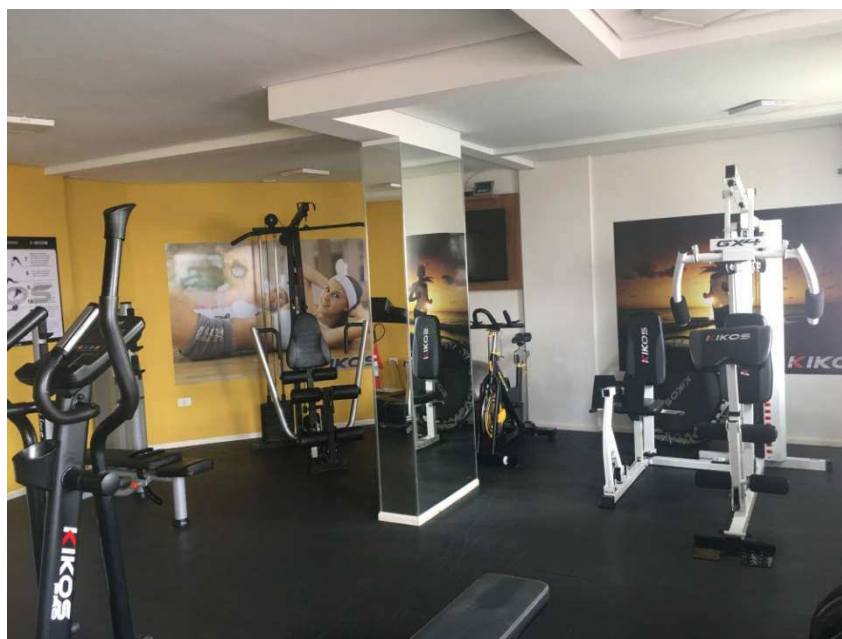
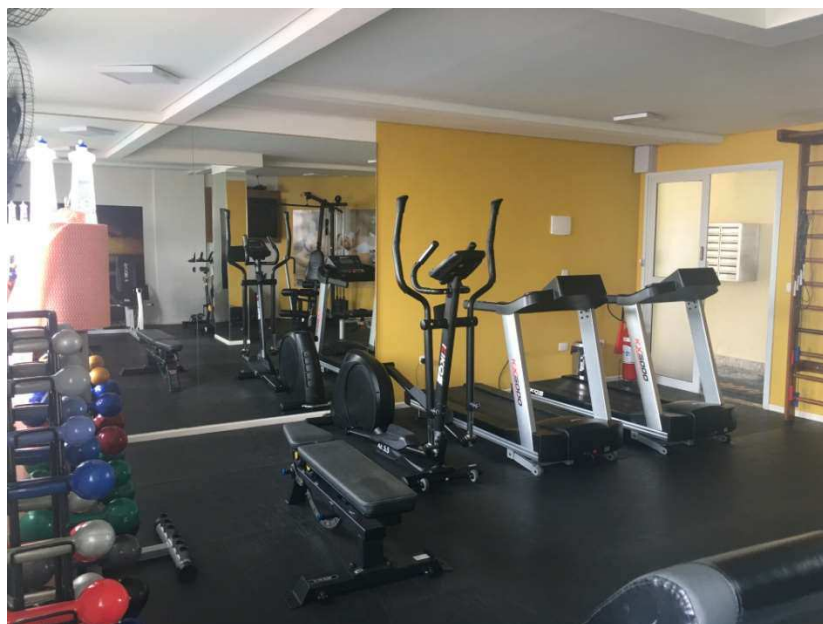
**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS DO EDIFICIO****PISCINAS**

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS DO EDIFICIO****ACADEMIA**

# ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO EDIFÍCIO

SALÃO FESTAS ADULTO



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS DO EDIFÍCIO****SALÃO DE JOGOS**

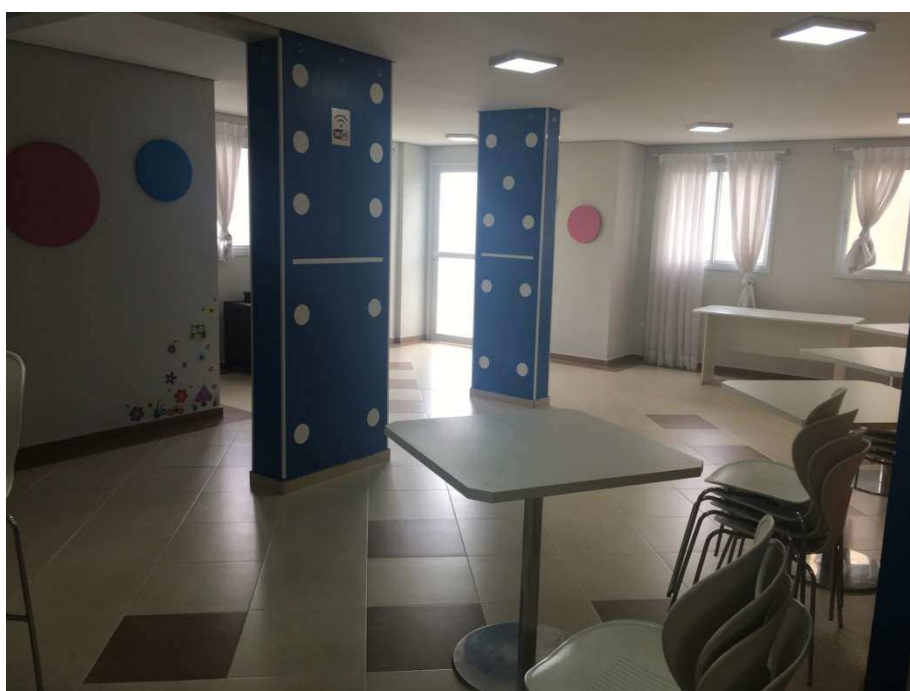
ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



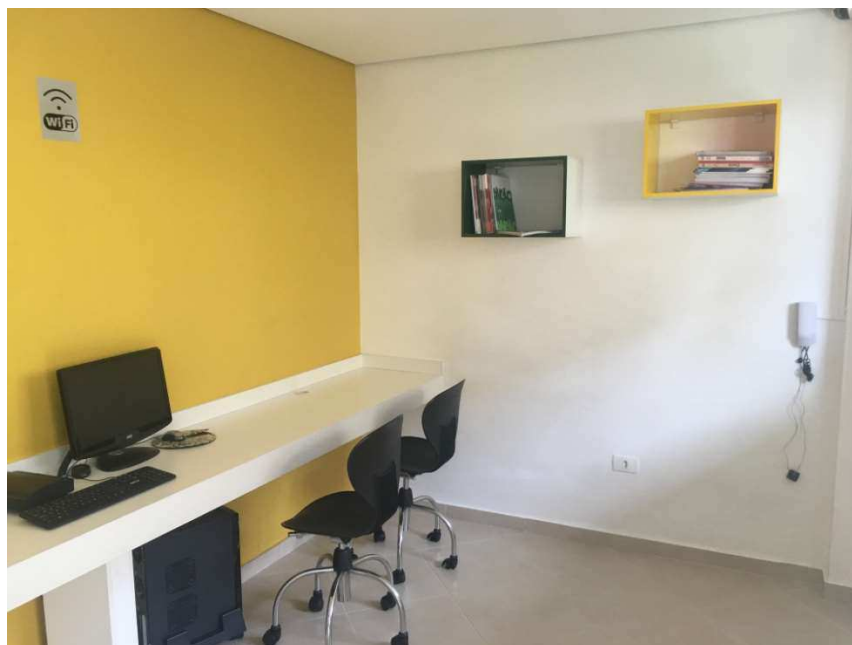
ASPECTOS GERAIS DO EDIFÍCIO

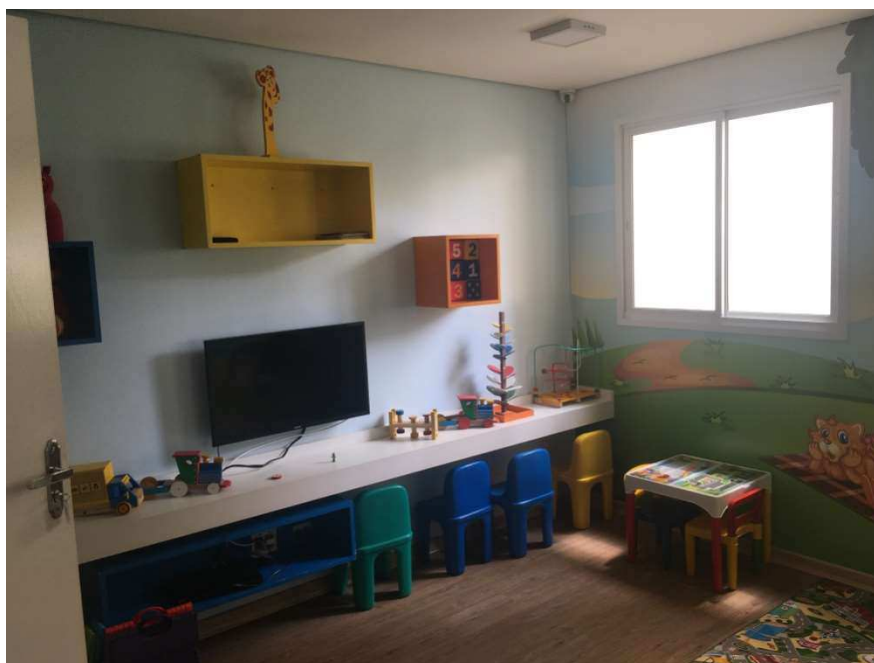
SALÃO FESTAS INFANTIL



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS DO EDIFICIO****SALA INTERNET**



ASPECTOS GERAIS DO EDIFICIO

BRINQUEDOTECA



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

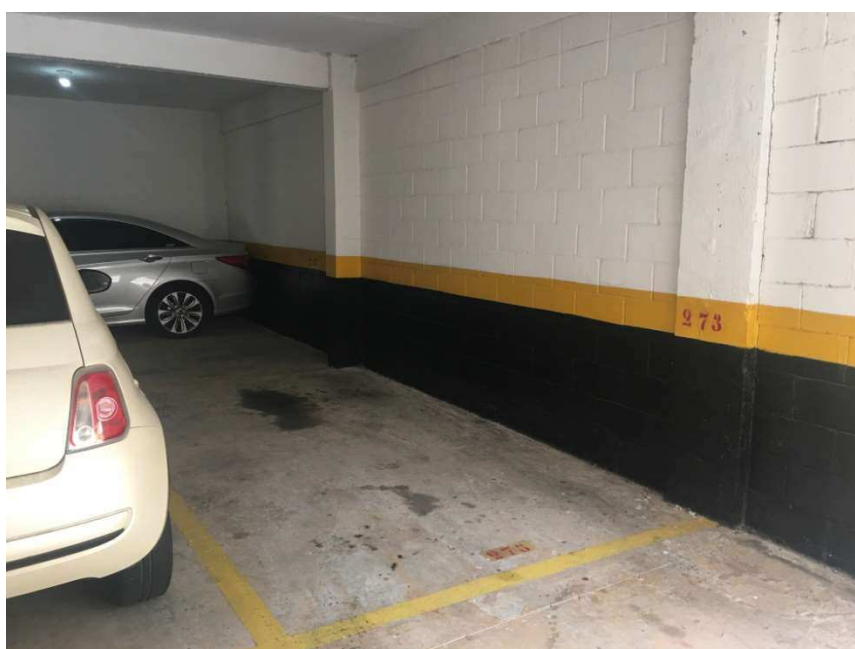
**ASPECTOS GERAIS DO EDIFICIO****QUADRAS**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



#### ASPECTOS GERAIS DO EDIFICIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



#### ASPECTOS GERAIS DO EDIFICIO



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS DO EDIFICIO**

## 10 – RESUMO DE ÁREAS

Com base nas informações da Matrícula do Imóvel, o imóvel possui as seguintes áreas:

### Imóvel periciado (Matrícula de Imóvel nº 203.265 – 14º CRI)

- área Útil: 61,19m<sup>2</sup>
- área comum: 51,23 m<sup>2</sup>
- área Total: 112,42 m<sup>2</sup>
- Fração Ideal de Terreno: 0,4127 %

*Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a **Área Útil de 61m<sup>2</sup>**, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.*

## 11 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (PESQUISA DE MERCADO)

As pesquisas de mercado identificaram imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área útil do imóvel, conforme relação abaixo:

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 01

Tipo: apartamento

Endereço: Rua Nossa Senhora das Mercês nº 867

Área útil: 61 m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 435.000,00

Fonte: Sócio Corretor de Negócios Imobiliários Ltda.

Tel.: (11) 2229-9666



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**Elemento 02****Tips: apartamento****Endereço: Rua Nossa Senhora das Mercês nº 867****Área útil: 61m<sup>2</sup>****Preço de Venda: R\$ 440.000,00****Fonte: Imobiliária Nova São Paulo****Tel.: (11) 2198-4999**

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO****Arquiteta – Perita Judicial**

---

Elemento 03

Tipo: apartamento

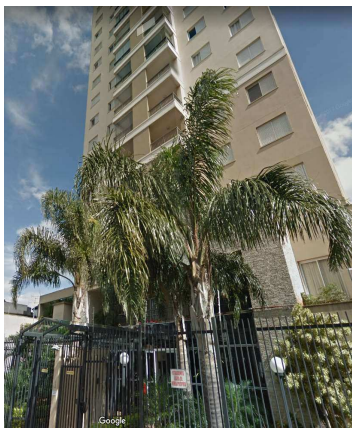
Endereço: Rua Nossa Senhora das Mercês nº 628

Área útil: 61m²

Preço de Venda: R\$ 445.000,00

Fonte Arbo Imóveis

Tel.: (11) 4003-3012



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**Elemento 04****Tipo: Apartamento****Endereço: Rua Marques de Lages****Área útil: 62m²****Preço de Venda: R\$ 420.000,00****Fonte: J. Nergrão Imoveis Ltda****Tel.: (11) 2062-1000**

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua Marques de Lages

Área útil: 63m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 355.000,00

Fonte: Plurimoveis Adm e Locação de Imóveis Ltda.

Tel.: (11) 3804-6122



**12– TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)**

| ELEMENTOS<br>PESQUISADOS | PREÇO DE VENDA | FATOR OFERTA   | PREÇO TRATADO | ÁREA<br>ÚTIL | PREÇO                |
|--------------------------|----------------|----------------|---------------|--------------|----------------------|
|                          |                | homogeneização |               |              | R\$ / m <sup>2</sup> |
| 1                        | R\$435.000,00  | 0,9            | R\$391.500,00 | 61           | R\$ 6.418,03         |
| 2                        | R\$440.000,00  | 0,9            | R\$396.000,00 | 61           | R\$ 6.491,80         |
| 3                        | R\$445.000,00  | 0,9            | R\$400.500,00 | 61           | R\$ 6.565,57         |
| 4                        | R\$420.000,00  | 0,9            | R\$378.000,00 | 62           | R\$ 6.096,77         |
| 5                        | R\$355.000,00  | 0,9            | R\$319.500,00 | 63           | R\$ 5.071,43         |
|                          |                |                |               |              | R\$ 30.643,61        |
| preço metro quadrado     |                |                |               |              | R\$ 6.128,72         |

A média aritmética dos preços tratados por m<sup>2</sup> de área útil dos cinco elementos de referência em oferta resulta em R\$ 6.128,72

**Obs.:** Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90 a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda.

### 13- INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média encontrada de R\$ 6.128,72 / m<sup>2</sup> se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância da ordem de 30% para cima e para baixo, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos da média, como segue:

$$\text{R\$ } 6.128,72 / \text{m}^2 - 30\% = \text{R\$ } 4.290,10 / \text{m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$\text{R\$ } 6.128,72 / \text{m}^2 + 30\% = \text{R\$ } 7.967,33 / \text{m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

No caso, observou-se que todos os elementos de referência se encontram dentro da faixa de admissão, não havendo necessidade de se calcular nova média.

Portanto, o resultado será:

$$61\text{m}^2 \text{ (área útil)} \times \text{R\$ } 6.128,72 / \text{m}^2 \text{ (preço médio tratado por m}^2\text{)}$$

R\$ 373.851,92 ou R\$ 374.000,00 por arredondamento de mercado.

**14- CONCLUSÃO**

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas do Perito Avaliador de Imóveis, que o imóvel urbano em estudo, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na Rua Nossa Senhora das Mercês nº 867 , apto: 13 , Bairro da Saúde - São Paulo / SP, , pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

**VALOR IMÓVEL = R\$ 374.000,00**

(Trezentos e setenta e quatro mil reais )

(Válido para Janeiro de 2020)

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**15) ENCERRAMENTO**

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 49 (quarenta e nove folhas).

Sendo, 45 folhas (quarenta e cinco folhas) do laudo Pericial, a última datada e assinada e por fim o Anexo I contendo 04 folhas que totalizam o trabalho em 49 (quarenta e nove folhas) todas de um só lado.

A signatária coloca-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 31 de Janeiro de 2020

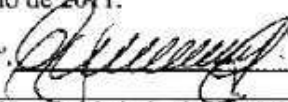
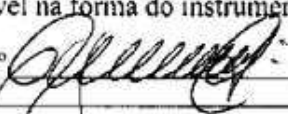
**Ana Paula Nicolau Machado**

CREA - 506100518

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**16- ANEXO I – REGISTRO DE IMÓVEIS**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo</b>                                       |
| matrícula<br><div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">203.265</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ficha<br><div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">01</div> |
| São Paulo, 28 de junho de 2.011.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                              |
| <p><b>IMÓVEL:</b> APARTAMENTO nº 13, localizado no 1º pavimento tipo, Bloco B do CONJUNTO RESIDENCIAL BE HAPPY, situado na Rua Nossa Senhora das Mercês nºs 865 a 889, na Saúde – 21º Subdistrito.</p>                                                                                                                                                                                                    |                                                                                              |
| <p><b>UM APARTAMENTO</b> com as áreas: privativa de 61,19m², comum de divisão: não proporcional 8,40m², proporcional 42,83m², total de 112,42m²; fração ideal de 0,4127%, cabendo-lhe uma vaga indeterminada na garagem coletiva localizada nos subsolos com auxílio de manobrista.</p>                                                                                                                   |                                                                                              |
| <p><b>PROPRIETÁRIA:</b> VERA - INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 09.182.655/0001-00, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 37, 18º andar, sala 01, Paraíso.</p>                                                                                                                                                                                                     |                                                                                              |
| <p><b>REGISTROS ANTERIORES:</b> R.6/Matr. 171.149 e Matr. 193.045 deste Registro.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                              |
| <p><b>CONTRIBUINTE:</b> 049.115.0099-9.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                              |
| <p>Matrícula aberta de conformidade com o instrumento particular de instituição de condomínio de 09 de maio de 2011.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                              |
| <p>O Escr. Autº  (Fábio Cristians Franciulli).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                              |
| <p>Av.1/203.265, em 28 de junho de 2.011.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                              |
| <p>Conforme R.4, feito em 23 de abril de 2009 na matrícula 193.045, verifica-se a fração ideal correspondente ao imóvel desta matrícula dentre outras, foi dada em hipoteca ao BANCO ABN AMRO REAL S/A, conforme condições mencionadas na Av.5, feita na mesma data, para garantia do financiamento no valor de R\$17.100.000,00 (dezesete milhões e cem mil reais), pagável na forma do instrumento.</p> |                                                                                              |
| <p>O Escr. Autº  (Fábio Cristians Franciulli).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                              |
| <p>Av.2/203.265, em 31 de outubro de 2.011.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                              |
| <p>Por instrumento particular de 08 de setembro de 2011, com força de escritura pública, o BANCO ABN AMRO REAL S/A autorizou o cancelamento da Av.1, em virtude de ter desligado da hipoteca a que se refere o R.4 e Av.5 na matrícula nº 193.045, o imóvel desta matrícula.</p>                                                                                                                          |                                                                                              |
| <p>O Escr. Autº  (Ivan Dias do Nascimento)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                              |
| <p>R.3/203.265, em 31 de outubro de 2.011.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                              |
| <p><b>TÍTULO:- VENDA E COMPRA.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                              |
| <p>- continua no verso -</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                              |

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

|                             |                                            |                 |
|-----------------------------|--------------------------------------------|-----------------|
| matrícula<br><b>203.265</b> | ficha<br><b>01</b><br><small>verso</small> | - continuação - |
|-----------------------------|--------------------------------------------|-----------------|

Por instrumento particular de 08 de setembro de 2011, com força de escritura pública, VERA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 09.182.655/0001-00, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 37, 15º andar, Paraíso, transmitiu a **RUBENS TROVO FILHO**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar administrativo, RG nº 25.097.763-1-SSP/SP, CPF nº 275.872.098-16, domiciliado nesta Capital, residente na Rua Irani nº 92, casa, Vila Brasilina, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), do qual R\$66.500,57 foram pagos com recursos próprios. A vendedora apresentou a CND relativa às contribuições previdenciárias e às de terceiros nº 002462011-21200655 emitida em 24 de março de 2011 pelo MF/SRF, e a certidão conjunta código de controle nº 5675.67CC.1425.1FE7 emitida em 05 de abril de 2011 pela PGFN/SRF.

O Escr. Autº  (Ivan Dias do Nascimento)

R.4/203.265, em 31 de outubro de 2.011.

**ÔNUS:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Pelo mesmo instrumento, o adquirente qualificado no R.3 **deu em alienação fiduciária à BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, CNPJ nº 62.237.367/0001-80, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 1.374, 16º andar, o imóvel desta matrícula para garantia do financiamento no valor de R\$154.349,43 (cento e cinquenta e quatro mil, trezentos e quarenta e nove reais e quarenta e três centavos), pagável em 360 prestações mensais e sucessivas no valor inicial de R\$1.553,09, vencendo a primeira em 08 de outubro de 2011 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, mediante as taxas anuais de juros: nominal de 11,1249% e efetiva de 11,7100%, enquadrando-se o contrato no Sistema de Amortização - Tabela Price, tendo sido o imóvel avaliado em R\$251.000,00, ficando as partes sujeitas ainda às demais condições constante do instrumento, cujo microfilme fica arquivado neste Registro.

O Escr. Autº  (Ivan Dias do Nascimento)

Av.5/203.265, em 31 de outubro de 2.011.

Conforme instrumento particular de 08 de setembro de 2011, com força de escritura pública, BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, credora de RUBENS TROVO FILHO, já qualificado no R.4, da quantia de R\$154.349,43 (cento e cinquenta e quatro mil, trezentos e quarenta e nove reais e quarenta e três centavos), **emitiu** em 08 de setembro de 2011, nos termos da Lei 10.931/2004, a cédula de crédito imobiliário integral, série 2011, nº 3104, representativa do crédito em favor da emitente, nas seguintes condições: Garantia: alienação fiduciária R.4 nesta matrícula. Valor de avaliação do imóvel: R\$251.000,00. Valor total do financiamento: R\$154.349,43. Valor do financiamento a ser destinado à aquisição do imóvel: R\$153.499,43. Valor do financiamento destinado ao pagamento das despesas acessórias (devidas a terceiros): R\$850,00. Prazo: 360 meses. Número de prestações: 360 prestações. Data de vencimento da 1ª prestação mensal: 08 de outubro de 2011. Data inicial e final: 08 de outubro de 2011 e 08 de setembro de 2041. Taxas anuais de juros: nominal de

- continua na ficha nº 02 -

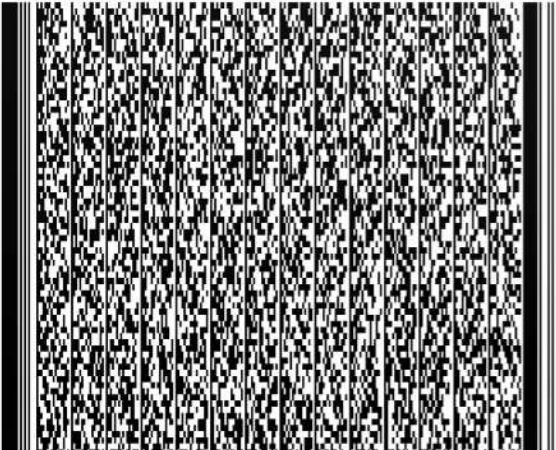
## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                    |                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</b></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 50%;">matrícula<br/><b>203.265</b></td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 50%;">ficha<br/><b>02</b></td> </tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | matrícula<br><b>203.265</b> | ficha<br><b>02</b> | <p><b>14<sup>o</sup> Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo</b></p> <p><i>[Assinatura]</i></p> <p>São Paulo, <b>31 de outubro de 2.011.</b></p> |
| matrícula<br><b>203.265</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ficha<br><b>02</b>          |                    |                                                                                                                                                      |
| <p>11,1249% e efetiva de 11,7100%. <u>Sistema de amortização:</u> Tabela Price. <u>Índice de reajuste mensal:</u> Índice mensal de remuneração básica da poupança - TR. <u>Valor total da parcela mensal de amortização e juros:</u> R\$1.484,49 mensais. <u>Seguro de morte e invalidez permanente:</u> R\$20,92 mensais. <u>Seguro de danos físicos ao imóvel:</u> R\$26,14 mensais. <u>Valor da taxa de administração mensal:</u> R\$21,54 mensais. <u>Valor total da prestação mensal inicial:</u> R\$1.553,09. <u>Forma de reajuste:</u> mensal e acumulativa. <u>Multas:</u> juros de mora de 1% a.m e multa moratória de 2%; ficando as partes sujeitas ainda às demais condições constantes do instrumento, cujo microfilme fica arquivado neste Registro. <u>Instituição Custodiante:</u> OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, CNPJ nº 36.113.876/0001-91, com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Avenida das Américas nº 500, Bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca.</p> <p>O Escr. Autº <i>[Assinatura]</i> (Ivan Dias do Nascimento)</p> <hr/> <p><u>Av. 6/203.265</u>, em 06 de abril de 2.015.</p> <p>À vista do ofício nº CETIP/DIOPE/CCI-00000001167/2015 de 10 de fevereiro de 2015, e da declaração de 26 de fevereiro de 2015, faço constar que a detentora do crédito da CCI nº 3104, série 2011, a que se refere a <u>Av. 5</u> desta matrícula é a BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, CNPJ nº 62.237.367/0001-80, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 1374, 16º andar.</p> <p>A Escr. Autº <i>[Assinatura]</i> (Marcia Cristina da Rocha Gensen Martins).</p> |                             |                    |                                                                                                                                                      |

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Certidão</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>14º Registro de Imóveis</b><br>Rua Jundiá, 50 - 7º andar - Ibirapuera - Telefone 3885.6891<br><b>Pedido nº: 0017281</b><br>Oficial: Ricardo Nahat<br>Substituta: Eunice dos Santos Bomfim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Nada mais consta com relação ao imóvel da matrícula certificada, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às alienações, ônus reais, inclusive aqueles decorrentes de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias e prenotações, não existe também indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 15/05/2018, podem existir títulos prenotados posteriormente a 15/05/2018 e até o momento da assinatura desta certidão, que ainda estão sendo lançados em nosso sistema. A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/01, devendo para validade ser conservado em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido, nos termos do artigo 19 da Lei nº 6.015 de 31/12/73, é verdade e dá fé. São Paulo, 16/05/2018. O Escrevente Autorizado, Raphael da Silva Balduino.</p>  |
| Emolumentos = R\$ 30,69 - Estado = R\$ 8,72 - Aposentadoria = R\$ 5,97 - Registro Civil = R\$ 1,62 - Tribunal de Justiça = R\$ 2,11 - Ministério Público = R\$ 1,47 - (Custas e Contribuição Previdenciária recolhidas por verba.) - Imposto s/serviços = R\$ 0,61 - TOTAL: R\$ 51,19 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |