



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D – Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SP/VILA EMA



Avenida Vila Ema, nº 5494

Vila Ema

SÃO PAULO/SP

Fevereiro/2025



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D – Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

1. VALORES (R\$)

DATA BASE:

FEVEREIRO/25

VALOR DE MERCADO

R\$ 31.400.000,00**2. PROPRIETÁRIO**PDG SPE 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDANº
MATRICULA**201.723****3. LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO:

AVENIDA VILA EMA, Nº 5494 – VILA EMA

MUNICÍPIO:

SÃO PAULO

MATRÍCULA:

201.723

CRI:

6º ORI SÃO PAULO

4. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO**5. FOTOGRAFIA****6. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:**

ÁREA (m²):

6.171,20

FRENTE PRINCIPAL/SECUNDÁRIA (m):

62,5/113,0

TOPOGRAFIA:

PLANO

☒

ACLIVE

☐

DECLIVE

☐

ACIDENTADO

☐**7. BENFEITORIA EXISTENTE:**

PADRÃO CONSTRUTIVO:

APTO MEDIO C/ ELEVADOR

ÁREA (m²)

11.382,41

PAV.

21

IDADE ESTIMADA:

9 ANOS

VOCAÇÃO DE USO

RESIDENCIAL

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A

☐

B

☐

C

☐

D

☐

E

☐

F

☐

G

☒

H

☐

I

☐**8. SITUAÇÃO DO IMÓVEL**

OCUPANTE:

DESOCUPADO

CONTATO:

LIQUIDEZ:

ALTA

☐

MÉDIA

☐

BAIXA

☒



Campos & Fuzil Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

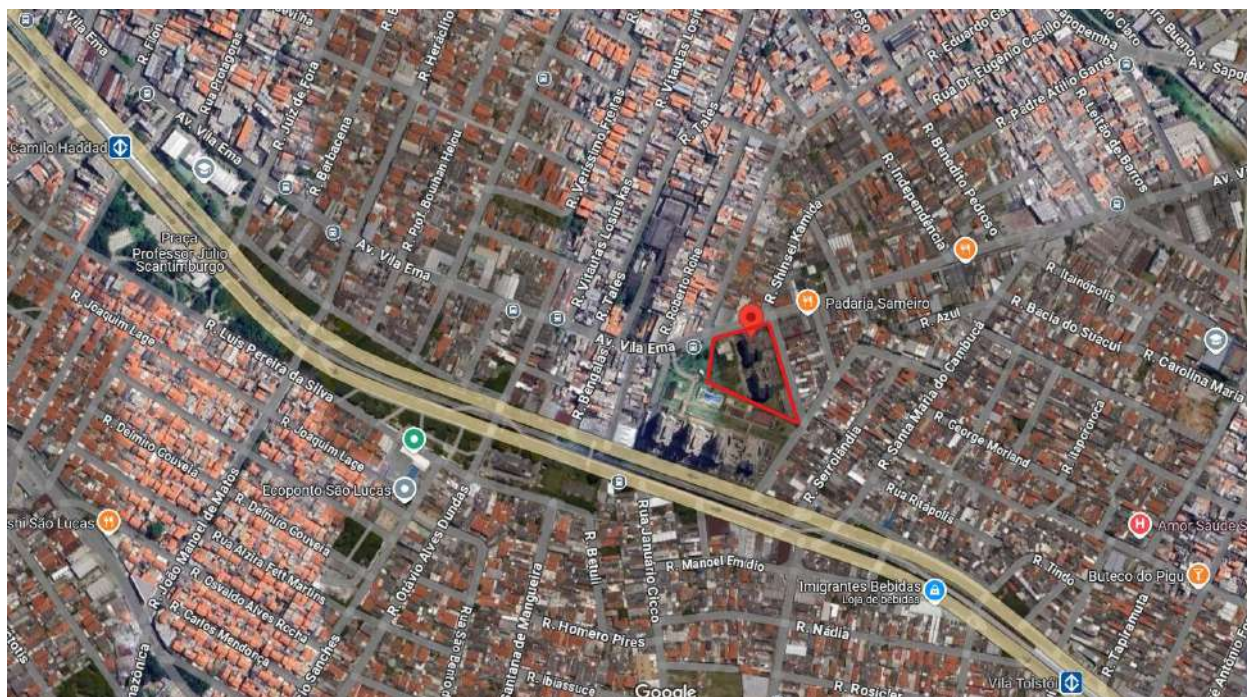
REFERÊNCIA: **SP/VILA EMA**

ENDEREÇO: Avenida Vila Ema, nº 5494
Vila Ema
SÃO PAULO/SP

PROPRIETÁRIO: PDG SPE 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Área de Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Limite Inferior	Avaliação (R\$)	Limite Superior
6.171,20	11.382,41	27.700.000,00	31.400.000,00	35.440.000,00

DATA DO LAUDO: Fevereiro/2025





LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 **INTERESSADO: PROPRIETÁRIO**

1.2 FINALIDADE: Determinação de valor de mercado do imóvel avaliando.

1.3 OBJETIVO: Determinar o valor de mercado do imóvel avaliando.

1.4 **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

DENOMINAÇÃO: **SP/VILA EMA**

PROPRIETÁRIO: **PDG SPE 38 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA**

ENDEREÇO: **Avenida Vila Ema, nº 5494**

BAIRRO: **Vila Ema**

MUNICÍPIO: **SÃO PAULO - SP**

1.5 **DOCUMENTAÇÃO DE APOIO**

Serviram de base para a presente avaliação os seguintes documentos:

- ♦ Documentos da construtora PDG;
- ♦ Projetos do empreendimento Via Ema;
- ♦ Matrícula nº 201.723 – 6º CRI/SP.



1.6 RESSALVAS

- a) Na presente avaliação pressupõem-se como válidas as medidas constantes nos documentos enviados para consulta de base na elaboração do laudo de avaliação;
- b) As informações necessárias para a elaboração deste trabalho técnico, obtidas de terceiros, foram consideradas como corretas e prestadas de boa-fé;
- c) Não foram abordadas questões relacionadas às condições do solo e subsolo do terreno, particularmente a constatação da presença das substâncias nocivas à saúde e contaminação do meio ambiente. Caso venha a ser identificado algo dessa natureza, seja no interior do avaliando ou em seu entorno próximo, os valores ora determinados deverão ser revistos;

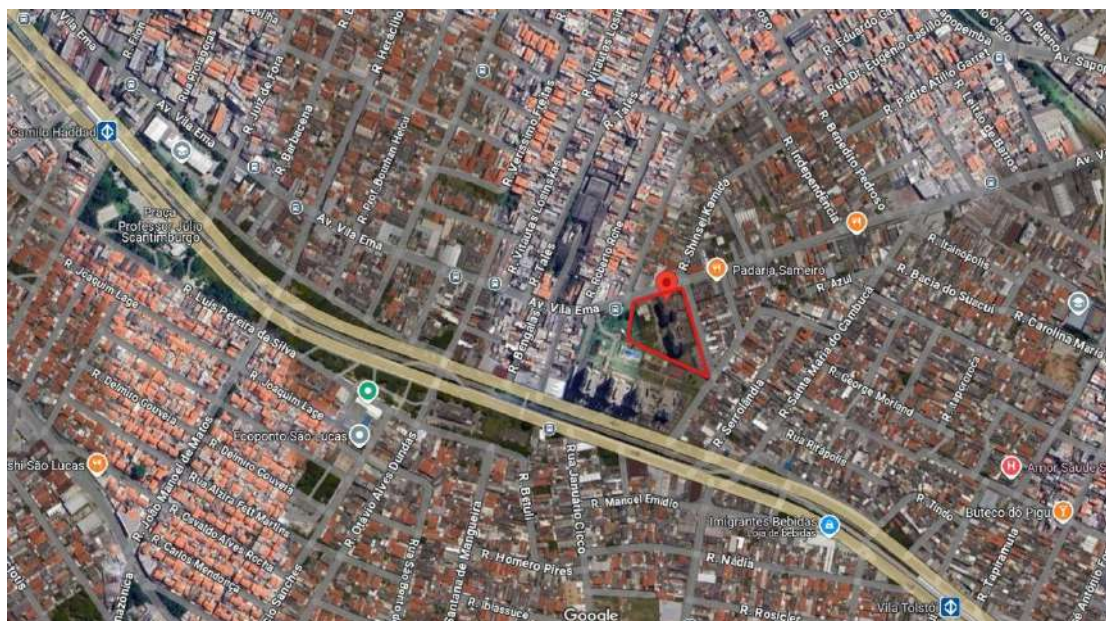
2 VISTORIA

2.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A Vila Ema é um bairro localizado na zona leste da cidade, entre as avenidas Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello e Sapopemba, distante cerca de 12 km do centro e pertencente à Subprefeitura de Vila Prudente. Vizinha aos bairros de Vila Prudente, Vila Alpina, São Lucas e Sapopemba, onde se verifica a predominância do uso e ocupação residencial, caracterizado por edificações unifamiliares térreas e assobradadas, de padrão construtivo médio e médio-baixo.



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D – Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com



2.1.1 MELHORAMENTOS PÚBLICOS E SERVIÇOS

O entorno é servido pelos principais melhoramentos públicos existentes na cidade: redes de água domiciliar, gás, energia elétrica, telefone, iluminação pública, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas, serviços de coleta de lixo e distribuição domiciliar de correspondências.

2.1.2 VIAS DE ACESSO

A microrregião onde está situado o avaliando é dotada de fácil acesso pela malha viária local, onde destacamos como principais vias de acesso as Avenidas Vila Ema, Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello e Sapoemba, que ficam a poucos metros do imóvel avaliando e por



onde trafegam algumas linhas de ônibus municipais, facilitando o acesso a outras localidades da cidade.

Destaque-se ainda que a, aproximadamente, 650m de caminhada do imóvel encontra-se a Estação Vila Tolstói, da Linha 15-Prata do monotrilho do metrô da cidade, que é uma importante via de ligação entre a zona leste e a estação Vila Prudente que interliga com a Linha 2-Verde do metrô. Já na direção contrária, a, aproximadamente, 750m de caminhada encontra-se a Estação Camilo Haddad, também da Linha 15-Prata do monotrilho.

2.2 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

2.2.1 LOCALIZAÇÃO

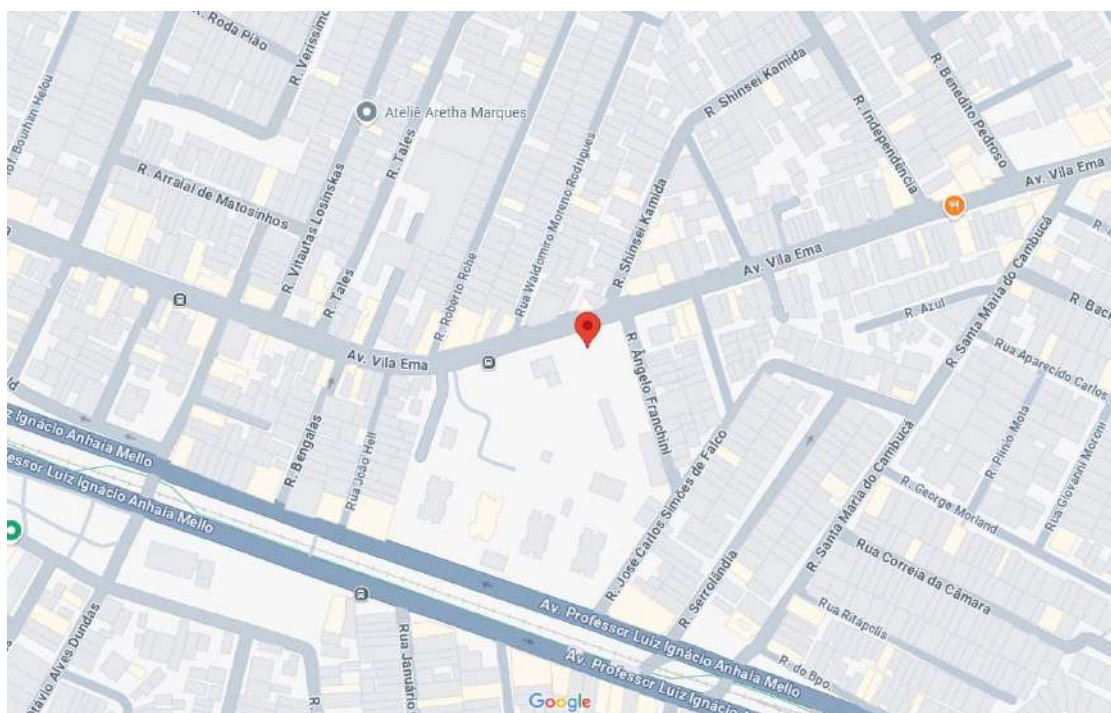
O imóvel em estudo, que atualmente está com as obras paralisadas há anos, localiza-se na Avenida Vila Ema, nº 5494, esquina com a Rua Ângelo Franchini, na Vila Ema, zona leste do município de São Paulo.

Posiciona-se no setor 118, na quadra 148, ainda delimitada pelas ruas Ângelo Franchini, José Carlos Simões de Falco e João Hell e as avenidas Vila Ema e Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello.

A Avenida Vila Ema é uma via coletora, dotada de pavimentação asfáltica, com guias e sarjetas, gás encanado, captação de águas pluviais e iluminação pública, com perfil plano, traçado retilíneo e mão direcional dupla, no local do imóvel avaliando.



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D – Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com



2.2.2 ZONEAMENTO

Conforme estabelece a Lei nº 16.402/16, que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, o avaliando está na zona de uso **ZEU** (*Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana*) que consiste em porções do território em que pretende-se promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D – Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com



Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (f)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (f)	20
		ZEUB	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (f)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (f)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (f)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (f)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (f)	40
	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (f)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (f)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		***	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (f)	NA



2.3 ESPECIFICAÇÃO DO TERRENO

Terreno urbano de esquina, de topografia plana ao nível da rua e consistência do solo seca e formato irregular, com as seguintes dimensões:

Frente: 62,50 m (*Para a Avenida Vila Ema*)

Profundidade eq.: 98,74 m

Área total: 6.171,20 m²

2.2.4 ESPECIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Sobre o terreno avaliando encontram-se edificadas 2 torres inacabadas de apartamentos residenciais, com pavimento térreo e mais 19 pavimentos tipo, com 6 apartamentos por andar. O condomínio seria dotado de espaços destinados ao convívio social e de serviços, garagem e estrutura de lazer, porém como não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel, não se sabe exatamente o que foi executado e, por este motivos, será necessário estimar em qual estágio a obra foi paralisada e se encontra atualmente.

A edificação foi realizada com a técnica de alvenaria estrutural, totalizando 235 unidades autônomas e 18.970,68m² de área construída, o qual estimamos uma proporção de 40% de áreas comuns e 60% de áreas privativas dos apartamentos. Aparentemente os prédios encontram-se com a estrutura de alvenaria completamente construída e com a maior parte dos guarda-corpos instalada, porém praticamente não há esquadrias instaladas e tampouco acabamentos e pinturas externas.



Verifica-se também que a construção foi paralisada em meados de 2016, pois é a data em que observa-se a retirada da grua do canteiro de obras. Portanto, estima-se que a obra esteja paralisada há 9 anos e encontra-se concluída em aproximadamente 40% do total da obra.

Desta forma, para auxiliar na avaliação, utilizou-se das áreas construídas e outras informações constantes na matrícula, em documentos da construtora PDG e em documentos do empreendimento Via Ema. São elas:

- Av. Vila Ema, 5494 – 11.382,41m², ou seja 60% de 18.970,68m²
Res – Apto/Médio c/ elev – Reparos Importantes (estado de conservação aparente) – 9 anos

3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Áreas do porte do imóvel avaliando permitem a incorporação, o que confere boa procura por grandes construtoras, entretanto restringindo a poucas, o que levaria sua condição para média liquidez de mercado. Porém, pela situação inerente ao imóvel avaliando, que possui obra inacabada, dificulta e muito a sua liquidez. Tal fato se dá pelo motivo de obrigação do construtor em dar garantia inclusive a possíveis vícios ocultos, portanto novas construtoras não querem assumir obrigações de garantia sobre serviços que não executaram e que desconhecem principalmente a qualidade estrutural do que já foi executado. Assim podemos classificar o imóvel avaliando como de baixa liquidez de mercado.



4. **AVALIAÇÃO**

4.1 **ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

De acordo com os resultados obtidos e conforme o que prescreve a ABNT NBR 14653-2:2011, este trabalho de avaliação se enquadra no **Grau II** de Fundamentação e **Grau III** de Precisão.

4.2 **METODOLOGIA**

Para a determinação do valor do imóvel avaliando optou-se pela aplicação do Método Evolutivo.

Pelo Método Evolutivo, a composição do valor total do imóvel avaliando é resultante da conjugação de métodos, ou seja, onde o valor do terreno é obtido pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com a utilização de inferência estatística, enquanto as benfeitorias serão calculadas pelo custo de reprodução, devidamente depreciadas pela idade e estado de conservação, com base no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

4.2.1 **PROCEDIMENTOS DE CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO**

A identificação de algumas variáveis extraídas dos dados amostrais coletados de forma aleatória no mercado imobiliário permite um estudo inferencial, objetivando encontrar as mais representativas na variação do valor atribuível aos imóveis.



O modelo matemático que se mostrou mais adequado a realidade do mercado imobiliário é o resultado do universo amostral coletado. A pesquisa imobiliária vai a seguir apresentada, destacando-se as variáveis estudadas como atributos relevantes.

Os preços dos elementos comparativos em oferta para venda sofreram uma redução de 10% (*fator 0,9*) em face da elasticidade natural dos negócios.

4.3 **PESQUISA IMOBILIÁRIA**

O rol de comparativos obtidos no levantamento imobiliário identifica os imóveis que mais se assemelham às características do terreno em avaliação e disponíveis no mercado como oferta à venda.

Desta pesquisa resultou uma amostra de 52(*cinquenta e dois*) elementos comparativos, qualificados no Anexo I, dos quais foram utilizados 52(*cinquenta e dois*) elementos, segundo os critérios e testes estatísticos aplicados às seguintes variáveis:

a) **VALOR_TR=** Valor total dos terrenos ofertados em Reais (R\$) descontando 10% do fator oferta/transação;

b) **AREA =** Área do terreno (*em m²*);



- c) **DATA**= variável independente dicotômica, que informa a data de cada elemento comparativo. Sendo, 0 (2024) e 1 (2025);
- d) **IF**= Variável Proxy referente aos índices fiscais relativos ao setor e quadra correspondente a cada imóvel, conforme definido pela Planta Genérica de Valores de 2013;
- e) **COAPRO**= Variável referente ao coeficiente de aproveitamento máximo correspondente à zona de uso a que pertence o imóvel.

4.4 DO MODELO ADOTADO

Dos modelos matemáticos estudados foi escolhido o que melhor indica a variação dos valores para o local de avaliação segundo as seguintes variáveis: Área, Data, IF e Coapro, que resultaram na seguinte equação:

$$\text{VALOR_TR} = \text{EXP}\{7,348455 + 0,9556266 * \ln(\text{AREA}) + 0,1314996 * \text{DATA} + 5,751685\text{E-}04 * \text{IF} + 0,1657972 * \text{COAPRO}\}$$

Correspondente às seguintes características do avaliando:

ÁREA= Área total = 6.171,20 m²

DATA = Data = 1



IF = Índice fiscal = 572,00

COAPRO = Coeficiente de Aproveitamento máximo = 4,00

4.4.1 DO COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO

O poder de explicação de um modelo inferido estatisticamente, sobre o comportamento de um fenômeno, representativo do Campo Amostral, é dado através do Coeficiente de Determinação. Em nosso estudo, resultou em 0,9510901, o que significa que a equação inferida adotada explica 95,11% da variação do valor, sendo 4,89% atribuídos às perturbações aleatórias e a outras variáveis que, embora menos significativas, estão contribuindo nos erros acidentais de medição e interpretação no levantamento de dados.

4.4.2 DA COERÊNCIA DO MODELO

A análise do modelo inferido, quanto a nossa sensibilidade apriorística da margem de variação de valor, permite concluir com a convicção da sua coerência e lógica, conforme se evidencia a seguir:

ÁREA = *O valor total do terreno aumenta proporcionalmente à medida que aumenta a área do terreno.*

DATA = *O valor total do terreno aumenta proporcionalmente à medida que a data aumenta.*

IF = *O valor total do terreno aumenta proporcionalmente à medida que o índice fiscal aumenta.*



COAPRO = Quanto maior for o coeficiente de aproveitamento máximo, maior tenderá a ser o valor total do terreno.

5 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

5.1 – VALOR DO TERRENO (V_t)

O valor total do terreno avaliando foi obtido através da aplicação do modelo estatístico retro mencionado, em sua estimativa de tendência central. Assim, o valor total do terreno é:

$$V_t = 6.171,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.244,98/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 20.025.430,00$$

5.2 – VALOR DA CONSTRUÇÃO (V_b)

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMOVEIS URBANOS			
EDIFÍCIOS COM OBRAS PARALISADAS NA AV VILA EMA, 5494			
IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIANDO (*)			
TIPO / PADRÃO	Apto-Médio-c/elevar		▼
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	rep import		▼
IDADE APARENTE (anos)	9	observar limite de vida referencial	
ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²)	11382,41		
VALOR DE R8N (R\$)	2044,29	Publicação do Sinduscon	
MÊS DE REFERÊNCIA	jan/25	(*) PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO	
FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - FOC			
Foc = R + K * (1-R)	0,5465		
VALOR DE EDIFICAÇÃO (DEPRECIADO)			
VALOR UNITÁRIO	MINIMO	MÉDIO	MÁXIMO
COEFICIENTE DE R8N	1,075	1,224	1,373
EXPRESSO EM (R\$)	2.197,52	2.501,39	2.806,39
VALOR DE EDIFICAÇÃO EM (R\$)	25.013.036,17	28.471.880,01	31.943.440,19
PARÂMETROS CONSIDERADOS			
VALOR UNITÁRIO	MINIMO	MÉDIO	MÁXIMO
COEFICIENTE DE R8N (tabela - item 4)	1,967	2,239	2,512
VIDA REFERENCIAL (ANOS) (tabela 1 - ite	60,000		
IDADE EM % DE VIDA (tabela 2 - item 5)	15,00%		
VALOR RESIDUAL (%) - R (tabela 1 - item 1)	0,200		
COEFICIENTE DE ROSS-HEIDECK	0,433	coluna :	



$$V_b = V_{b1} \times F_{\text{conclusão}}$$

$$V_b = R\$ 28.471.880,01 \times 40\%$$

$$\mathbf{V_b = R\$ 11.388.752,00}$$

5.3 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL (V_i)

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

$$V_i = (R\$ 20.025.430,00 + R\$ 11.388.752,00) \times 1$$

$$\mathbf{V_i = R\$ 31.414.182,00}, \text{ ou em valor arredondado:}$$

$$\mathbf{V_i = R\$ 31.400.000,00 - para fevereiro/25}$$

6. CONCLUSÃO

De acordo com o acima exposto, são os seguintes os valores referentes ao imóvel avaliando, válidos para fevereiro/25:

Área de Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)	Limite Inferior	Avaliação (R\$)	Limite Superior
6.171,20	11.382,41	27.700.000,00	31.400.000,00	35.440.000,00

7. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação é composto por 18 (*dezoito*) folhas, sendo esta última datada e assinada e mais 4 anexos.



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D – Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

ANEXOS

Fazem parte integrante deste laudo os seguintes anexos:

- Anexo I – Planilha e Memória de Cálculo
- Anexo II – Relatório Fotográfico
- Anexo III - Documentação

São Paulo, 26 de Fevereiro de 2025.

FLAVIO OSORIO DE CAMPOS

Engenheiro Mecânico e Civil

CREA nº 068249400-7



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D – Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

ANEXO I

PLANILHA E

MEMÓRIA DE CÁLCULO



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D – Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Regre4W V.01-13

L I S T A G E M D O A R Q U I V O

Reg. EL

1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53

Reg. ENDEREÇO

1 RUA PRESIDENTE SOARES BRANDAO, AO LADO 232



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

2 RUA MEM DE SA, AO LADO 139
3 RUA ULISSES CRUZ, 431
4 RUA MAJOR BASILIO, 224
5 AVENIDA PAES DE BARROS, 1200
6 RUA ANTONIO DE FRANCA E SILVA, 905
7 AVENIDA CORONEL JOSE PIRES DE ANDRADE, 234
8 RUA BARAO DE RESENDE, AO LADO 416
9 RUA DA MOOCA, ENFRETE AO 3547
10 RUA PRESIDENTE COSTA PEREIRA, AO LADO 152 X RUA PRESIDENTE BARAO DE
11 RUA PRESIDENTE BARAO DE GUAJARA, 129
12 RUA DONA ANA NERI, 195
13 RUA ALMIRANTE BRASIL X AVENIDA ALCANTARA MACHADO
14 RUA DA MOOCA, 4116
15 RUA DONA ANA NERI, AO LADO 179
16 RUA DOS JUNQUILHOS, 271
17 RUA DIANOPOLIS, 1707
18 RUA PADRE OTTO MARIA, 231
19 RUA HERWIS, 245
20 RUA RIBEIRAO BRANCO, 463
21 RUA IVAI, AO LADO 202
22 RUA DA MOOCA, 3275
23 RUA DA MOOCA, 520 X RUA CORONEL CINTRA
24 RUA MARCIAL, AO LADO 114
25 AVENIDA SALIM FARAH MALUF, 1500
26 RUA DA MOOCA, AO LADO 556
27 RUA DA MOOCA, 2789
28 RUA DA MOOCA, 3558
29 RUA DA MOOCA, 3275
30 RUA VLADIMIR JORGE, 161
31 RUA DIAS LEME, 374
32 RUA PARAMU, 623
33 RUA TAIACUPEBA X RUA CAPITAO PACHECO E CHAVES
34 AVENIDA NOSSA SRA DO SABARA, 1638
35 RUA MANOEL JORGE RIBEIRO, LT 14, QD Q, LADO 438
36 RUA CIRENE JORGE RIBEIRO, 242
37 RUA JULIO RINALDI, 156
38 RUA JULIO RINALDI, LADO 232
39 RUA BERNARDINO VERGUEIRO, 44
40 RUA CLAUDIA, 521
41 RUA MIRANDINHA, 205
42 RUA UICO, 540
43 RUA DOUTOR HELADIO, 441
44 RUA BERNARDINO VERGUEIRO, 166
45 AVENIDA SAPOPEMBA, 4900
46 RUA HERWIS, 246
47 RUA BUCUITUBA, 702
48 AVENIDA VILA EMA, 5091
49 RUA SENADOR ARLINDO AMARAL, 23
50 RUA CORONEL CARVALHO MELO, 185
51 RUA JABIACU, 162
52 RUA CORINA COARACY, FRENTE 150
53 AVENIDA VILA EMA, 5494

Reg.	BAIRRO	VALOR	VALOR_TR	AREA	UNIT
1	MOOCA	5700000,00	5130000,00	1250,00	4104,00
2	MOOCA	2545000,00	2290500,00	840,00	2726,79
3	TATUAPE	6000000,00	5400000,00	1670,00	3233,53
4	MOOCA	3420000,00	3078000,00	1066,00	2887,43
5	MOOCA	6300000,00	5670000,00	975,00	5815,38
6	VILA PRUDENTE	47000000,00	42300000,00	15642,00	2704,26
7	VILA VERA	4750000,00	4275000,00	1500,00	2850,00
8	MOOCA	7500000,00	6750000,00	3300,00	2045,45
9	MOOCA	25000000,00	22500000,00	4586,00	4906,24
10	MOOCA	4000000,00	3600000,00	1300,00	2769,23
11	MOOCA	1500000,00	1350000,00	668,00	2020,96
12	MOOCA	2625000,00	2362500,00	1035,00	2282,61
13	MOOCA	3500000,00	3150000,00	800,00	3937,50



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

14	MOOCA	4000000,00	3600000,00	1000,00	3600,00
15	MOOCA	2499000,00	2249100,00	887,00	2535,63
16	VILA ALPINA	4195000,00	3775500,00	1410,00	2677,66
17	MOOCA	3800000,00	3420000,00	1800,00	1900,00
18	AGUA RASA	3600000,00	3240000,00	1400,00	2314,29
19	VILA EMA	3300000,00	2970000,00	1000,00	2970,00
20	MOOCA	2042500,00	1838250,00	600,00	3063,75
21	TATUAPE	2660000,00	2394000,00	767,00	3121,25
22	MOOCA	2799000,00	2519100,00	708,00	3558,05
23	MOOCA	6000000,00	5400000,00	1200,00	4500,00
24	MOOCA	3990000,00	3591000,00	800,00	4488,75
25	TATUAPE	45000000,00	40500000,00	6456,00	6273,23
26	MOOCA	4000000,00	3600000,00	1000,00	3600,00
27	MOOCA	3300000,00	2970000,00	603,00	4925,37
28	MOOCA	26500000,00	23850000,00	4291,00	5558,14
29	MOOCA	2850000,00	2565000,00	708,00	3622,88
30	AGUA RASA	2438000,00	2194200,00	497,00	4414,89
31	MOOCA	8000000,00	7200000,00	2450,00	2938,78
32	VILA PRUDENTE	3139000,00	2825100,00	1200,00	2354,25
33	VILA PRUDENTE	6600000,00	5940000,00	1036,00	5733,59
34	JARDIM MARAJOARA	9020000,00	8118000,00	2899,29	2800,00
35	VILA SALETE	1250000,00	1125000,00	334,00	3368,26
36	VILA SALETE	1699000,00	1529100,00	562,00	2720,82
37	VILA SALETE	630000,00	567000,00	279,15	2031,17
38	VILA SALETE	500000,00	450000,00	198,00	2272,73
39	PENHA	3854000,00	3468600,00	2190,00	1583,84
40	PENHA	5000000,00	4500000,00	2004,00	2245,51
41	PENHA	2200000,00	1980000,00	1176,00	1683,67
42	PENHA	6500000,00	5850000,00	2000,00	2925,00
43	PENHA	2970000,00	2673000,00	1000,00	2673,00
44	PENHA	2880000,00	2592000,00	1167,00	2221,08
45	VILA EMA	6500000,00	5850000,00	2609,00	2242,24
46	VILA EMA	4000000,00	3600000,00	1000,09	3599,68
47	VILA MARGARIDA	6000000,00	5400000,00	2100,00	2571,43
48	VILA EMA	4250000,00	3825000,00	687,00	5567,69
49	VILA EMA	3936000,00	3542400,00	972,00	3644,44
50	VILA TOLSTOI	2150000,00	1935000,00	675,00	2866,67
51	SAO LUCAS	2200000,00	1980000,00	888,00	2229,73
52	SAPOPEMBA	2000000,00	1800000,00	500,00	3600,00
53	VILA EMA			6171,20	

Reg.	DATA	SETOR_	QUADRA	IF	ZONA	COAPRO
1	F	32	191	754,00	ZEIS-3	4,00
2	F	3	58	1096,00	ZC	2,00
3	F	62	162	1190,00	ZEUP	2,00
4	F	31	96	1274,00	ZM	2,00
5	F	32	50	1935,00	ZM	2,00
6	F	153	115	338,00	ZEIS-5	4,00
7	F	49	285	863,00	ZM	2,00
8	F	44	25	257,00	ZPI-1	1,50
9	F	32	1	1176,00	ZEIS-3	4,00
10	F	28	74	794,00	ZEIS-3	4,00
11	F	28	73	922,00	ZM	2,00
12	F	28	64	889,00	ZM	2,00
13	F	27	34	840,00	ZEIS-3	4,00
14	F	32	6	1098,00	ZM	2,00
15	F	28	64	889,00	ZM	2,00
16	F	51	77	839,00	ZM	2,00
17	F	44	17	255,00	ZM	2,00
18	F	53	91	622,00	ZM	2,00
19	F	117	363	702,00	ZC	2,00
20	F	52	333	1052,00	ZM	2,00
21	F	62	106	1294,00	ZEUP	2,00
22	F	31	41	1362,00	ZM	2,00
23	F	4	7	966,00	ZEIS-3	4,00
24	F	31	14	1068,00	ZM	2,00
25	F	29	83	2180,00	ZEU	4,00



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

26	F	4	7	966,00	ZEIS-3	4,00
27	F	28	2	1599,00	ZC	2,00
28	F	32	1	1176,00	ZEIS-3	4,00
29	F	31	41	1362,00	ZM	2,00
30	F	31	49	1291,00	ZM	2,00
31	F	32	33	1087,00	ZEIS-3	4,00
32	F	51	337	836,00	ZM	2,00
33	F	44	20	1304,00	ZEMP	4,00
34	F	90	150	1150,00	ZC	2,00
35	F	59	224	606,00	ZM	2,00
36	F	59	222	614,00	ZM	2,00
37	F	60	241	587,00	ZM	2,00
38	F	60	241	587,00	ZM	2,00
39	F	60	88	453,00	ZM	2,00
40	F	59	225	488,00	ZM	2,00
41	F	61	38	603,00	ZC	2,00
42	F	59	36	529,00	ZM	2,00
43	F	58	9	627,00	ZEIS-3	4,00
44	F	60	88	453,00	ZM	2,00
45	V	117	250	592,00	ZC	2,00
46	V	117	241	630,00	ZC	2,00
47	V	102	50	726,00	ZM	2,00
48	V	117	337	628,00	ZEU	4,00
49	V	117	305	698,00	ZEU	4,00
50	V	155	210	432,00	ZEU	4,00
51	V	102	111	714,00	ZM	2,00
52	V	155	292	404,00	ZEU	4,00
53	V	118	148	572,00	ZEU	4,00

Reg. OFERTANTE

1	CASTAN IMOVEIS - 2662-0673
2	CASTAN IMOVEIS - 2662-0673
3	METROPOLE IMOVEIS - 2401-0400
4	CASTAN IMOVEIS - 2662-0673
5	IMOB BRATFISCH - 2602-6363
6	PHD IMOVEIS - 4332-2222
7	CLAUDINEI GONÇALVES DA SILVA - 98185-5
8	NOVO STILO NEG IMOB - 2060-0989
9	B&G IMOVEIS - 94756-8523
10	BOM SUCESSO IMOVEIS - 2671-2727
11	TORRES&PICOLOMINI - 3469-9696
12	WALTER NUNES FILHO - 99994-5590
13	SINAI IMOBILIARIA - 3358-9000
14	NOVO STILO NEG IMOB - 2060-0989
15	TORRES&PICOLOMINI - 3469-9696
16	IMOB BRATFISCH - 2602-6363
17	BOM SUCESSO IMOVEIS - 2671-2727
18	MARENGO IMOVEIS - 2268-1010
19	IMOVEIS IMPERIO - 5674-2033
20	CASTAN IMOVEIS - 2662-0673
21	CASTAN IMOVEIS - 2662-0673
22	CASTAN IMOVEIS - 2662-0673
23	CARBONE IMOVEIS - 2606-400
24	TORRES&PICOLOMINI - 3469-9696
25	LOPES - 3067-0064
26	NOVO STILO NEG IMOB - 2060-0989
27	LELLO VENDAS - 3018-0000
28	LOPES - 3067-0064
29	BELLA CASA ADM DE IMOVEIS - 96364-9182
30	RF IMOVEIS - 2672-1212
31	CARBONE IMOVEIS - 2606-400
32	CASTAN IMOVEIS - 2662-0673
33	CASTAN IMOVEIS - 2662-0673
34	PAULO ROBERTO LEARDI - 3284-7000
35	CAPITULAR - 2091-0088
36	NOVO STILO NEG IMOB - 2060-0989
37	NOVO STILO NEG IMOB - 2060-0989



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

38 TAMADA IMOVEIS - 96593-5749
39 PITON IMOVEIS - 99605-2076
40 TORRES&PICOLOMINI - 3469-9696
41 SPECIAL IMOVEIS TATUAPE - 2672-7200
42 PARCEIRO IMOVEIS - 3926-2610
43 SPECIAL IMOVEIS TATUAPE - 2672-7200
44 HERNANDES IMOVEIS - 98309-9632
45 CASA SEIS NEGOCIOS IMOBILIARIOS - 2076
46 GRP IMOVEIS - 95677-2577
47 BELLA CASA ADM DE IMOVEIS - 96364-9182
48 CREDITO REAL - 5026-0000
49 CASTAN IMOVEIS - 2662-0673
50 BELLA CASA ADM DE IMOVEIS - 96364-9182
51 BOM SUCESSO IMOVEIS - 2671-2727
52 JARDIM SAO CAETANO IMOVEIS - 4168-6000
53 AVALIANDO

Regre4W V.01-13

R E G R E S S Ã O M Ú L T I P L A

Dados 52;Reg 1 a 52

MODELO:ESPERANÇA DA MEDIANA

VALOR TR=EXP{7,386435+0,9556266*ln (AREA)+0,1314996*DATA+5,751685E-04*IF+0,1657972*COAPRO}

ERRO PADRÃO DA REGRESSÃO = 0,1948842

C.V. = 1,291037E-02

COEFICIENTES : DETERMINAÇÃO = 0,9510901
R2 AJUSTADO = 0,9469275

CORRELAÇÃO = 0,9752

T E S T E S D E H I P Ó T E S E S

VARIÁVEL	REGRESSORES	ERRO PADRÃO	T OBSERVADO	VALOR-PROB.
ln (AREA)	B1=0,9556266	3,710991E-02	25,75125	7,453684E-11
DATA	B2=0,1314996	8,096138E-02	1,624227	5,360372E-02
IF	B3=5,751685E-04	7,249292E-05	7,934134	3,626608E-07
COAPRO	B4=0,1657972	3,086134E-02	5,372327	1,435566E-05

A N Á L I S E D A V A R I Â N C I A

NATUREZA DA VARIAÇÃO	SOMA DOS QUADRADOS	GRAUS DE LIBERDADE	MÉDIA DOS QUADRADOS	VALOR DE F OBSERVADO
REGRESSÃO	34,71172	4	8,677929	
RESÍDUO	1,785053	47	3,797986E-02	228,4876
T O T A L	36,49677	51		

SIGNIFICÂNCIA DO F OBSERVADO = 9,508038E-11

S U M Á R I O E S T A T Í S T I C O

VARIÁVEIS	MÉDIA	DSV. PADRÃO	MÍNIMO	MÁXIMO	AMPLITUDE
ln (VALOR TR)	15,09517	0,845945	13,017	17,5603	4,543295
ln (AREA)	7,063341	0,7679501	5,288267	9,657715	4,369448
DATA	0,1538462	0,3643213	0	1	1



Campos & Fuzii Engenharia
Consultoria Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

IF	880,7115	397,1171	255	2180	1925
COAPRO	2,605769	0,9410911	1,5	4	2,5

REL A Ç Õ E S E N T R E A S V A R I Á V E I S

VARIÁVEIS	CORRELAÇÃO	T OBSERVADO	VALOR-PROB.
ln (VALOR_TR) xln (AREA)	0,9189701	16,47895	8,023801E-10
ln (VALOR_TR) xDATA	-6,146751E-02	-0,4354644	0,3325498
ln (VALOR_TR) xIF	0,2892162	2,136368	1,768242E-02
ln (VALOR_TR) xCOAPRO	0,4297061	3,36499	9,17084E-04
ln (AREA) xDATA	-8,076974E-02	-0,5730004	0,2846062
ln (AREA) xIF	3,210667E-02	0,2271455	0,4106184
ln (AREA) xCOAPRO	0,2567493	1,878462	3,143936E-02
DATAxIF	-0,3010999	-2,232712	1,414862E-02
DATAxCOAPRO	0,1803658	1,296644	9,897203E-02
IFxCOAPRO	4,559767E-02	0,3227599	0,3741115

R E S Í D U O S D A R E G R E S S ã O

REGISTRO	ORIGINAL	ESTIMADO	RESÍDUO	RESÍDUO %	NORMALIZADO
1	15,45062	15,29778	0,1528384	0,9892057	0,7842521
2	14,64428	14,78303	-0,1387517	0,9474806	-0,71197
3	15,50191	15,49378	8,126616E-03	5,242333E-02	4,169971E-02
4	14,93979	15,11311	-0,1733158	1,160095	-0,8893271
5	15,5507	15,40802	0,1426785	0,9175054	0,7321193
6	17,5603	17,4732	8,709721E-02	0,4959894	0,4469177
7	15,26829	15,20311	6,518653E-02	0,4269405	0,3344885
8	15,72505	15,52513	0,1999248	1,271378	1,025865
9	16,92903	16,78268	0,1463417	0,8644423	0,7509158
10	15,09644	15,35826	-0,2618206	1,734319	-1,343467
11	14,11561	14,46401	-0,3483908	2,468123	-1,787681
12	14,67523	14,86346	-0,1882332	1,28266	-0,9658721
13	14,96291	14,92076	4,215451E-02	0,2817266	0,2163054
14	15,09644	14,9508	0,1456449	0,9647631	0,7473407
15	14,62604	14,716	-8,99590E-02	0,6150612	-0,4616027
16	15,14404	15,13017	1,386908E-02	0,0915811	7,116574E-02
17	15,04515	15,02764	1,751411E-02	0,1164103	0,0898693
18	14,99108	14,99856	-7,47720E-03	4,987766E-02	-3,836741E-02
19	14,90407	14,72303	0,1810398	1,2147	0,9289606
20	14,42432	14,43618	-1,18585E-02	8,221233E-02	-6,084932E-02
21	14,68848	14,81003	-0,1215587	0,8275789	-0,6237484
22	14,73941	14,77266	-3,32431E-02	0,2255392	-0,170579
23	15,50191	15,3807	0,1212065	0,7818813	0,6219411
24	15,09394	14,7203	0,3736388	2,475422	1,917235
25	17,51681	17,68698	-0,1701669	0,9714487	-0,8731689
26	15,09644	15,20647	-0,1100273	0,7288289	-0,5645775
27	14,90407	14,75557	0,1485059	0,9964118	0,7620213
28	16,9873	16,71915	0,2681486	1,578525	1,375938
29	14,75747	14,77266	-1,51863E-02	0,1029063	-0,0779251
30	14,60133	14,39367	0,207662	1,422213	1,065566
31	15,78959	16,13239	-0,342801	2,171057	-1,758998
32	14,85405	14,97434	-0,1202823	0,809761	-0,6171989
33	15,59722	15,43468	0,1625433	1,04213	0,8340505
34	15,90959	15,99794	-8,83458E-02	0,555299	-0,4533246
35	13,93329	13,61986	0,3134308	2,24951	1,608292
36	14,24019	14,12173	0,1184551	0,8318365	0,6078228
37	13,24811	13,4375	-0,1893885	1,42955	-0,9717998
38	13,017	13,10926	-9,22594E-02	0,7087609	-0,4734063
39	15,05926	15,32893	-0,2696714	1,790734	-1,383752
40	15,31959	15,26425	5,534203E-02	0,3612501	0,2839739
41	14,49861	14,82102	-0,3224087	2,223722	-1,65436
42	15,58195	15,28592	0,2960337	1,89985	1,519024
43	14,79871	15,01149	-0,2127775	1,437811	-1,091815



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

44	14,76794	14,7274	4,054106E-02	0,2745208	0,2080264
45	15,58195	15,70768	-0,125726	0,8068696	-0,6451319
46	15,09644	14,81321	0,2832381	1,876191	1,453366
47	15,50191	15,57735	-0,075442	0,4866627	-0,3871119
48	15,15707	14,7848	0,372267	2,456062	1,910195
49	15,08031	15,15669	-7,63718E-02	0,5064338	-0,391883
50	14,47562	14,65523	-0,1796115	1,240786	-0,9216316
51	14,49861	14,74792	-0,2493143	1,719574	-1,279294
52	14,4033	14,35234	5,096053E-02	0,3538116	0,2614913

Regre4W V.01-13

CÁLCULO DA VARIÁVEL VALOR_TR

Dados 52;Reg 1 a 52

MODELO:ESPERANÇA DA MODA

VALOR_TR=EXP{7,348455+0,9556266*ln (AREA)+0,1314996*DATA+5,751685E-04*IF+0,16579
72*COAPRO}

D A D O S : Registro Numero 53

AREA =6171,2 DATA =1 IF =572
COAPRO =4

R E S U L T A D O : ESPERANÇA DA MODA VALOR_TR =2,002543E+07

INTERVALO DE CONFIANÇA:T-Student=1,299825 Limite:Inferior /Superior

Global 1,769406E+07 2,266398E+07
Amplitude Percentual -11,64206 13,17602



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

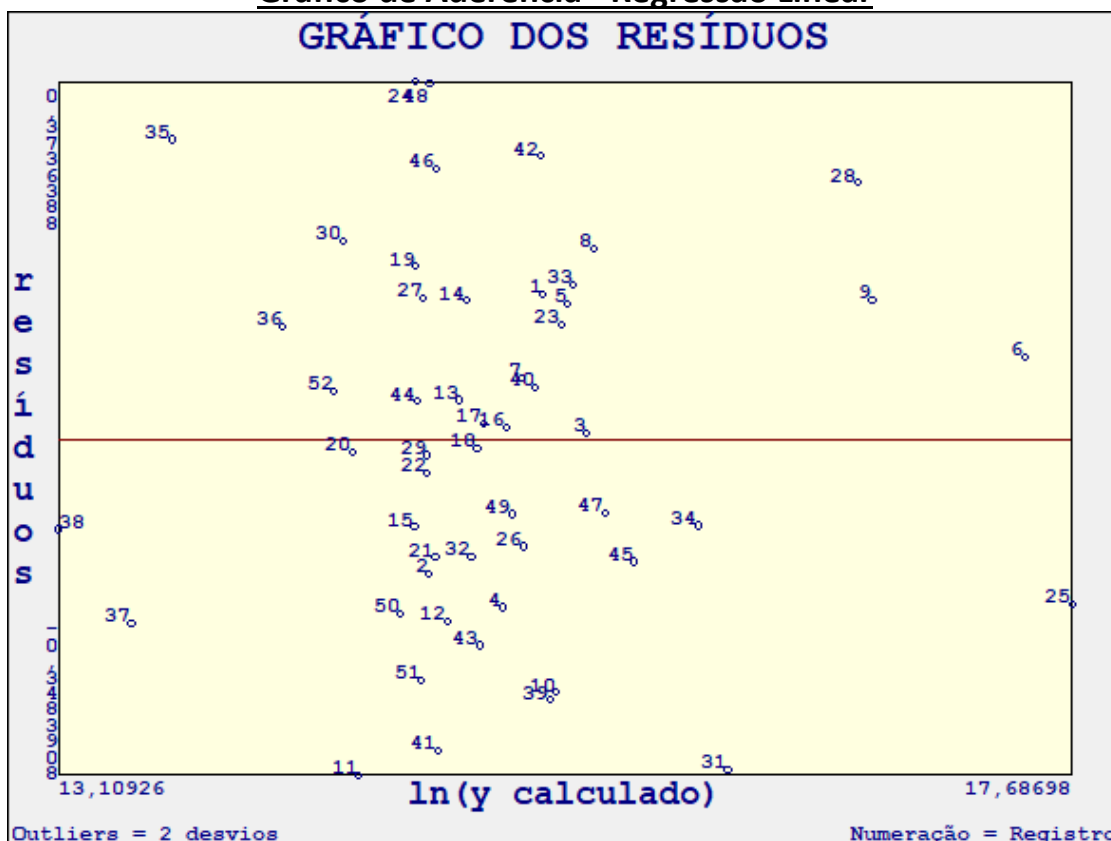


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

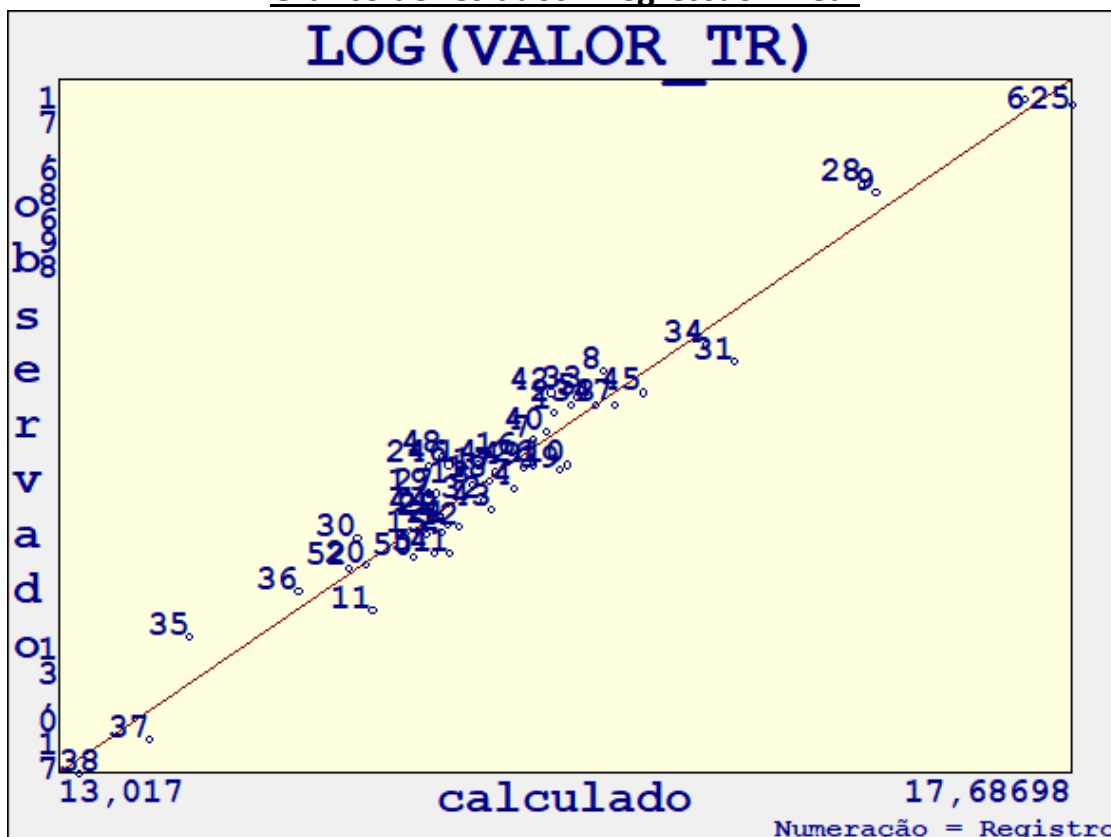




Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

A) Fundamentação

Em obediência ao que prescreve a NBR 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT – TABELA 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I	NOTA
1	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	COMPLETA QUANTO A TODAS AS VARIÁVEIS ANALISADAS	COMPLETA QUANTO AS VARIÁVEIS UTILIZADAS NO MODELO	ADOÇÃO DE SITUAÇÃO PARADIGMA	3
2	QUANTIDADE MÍNIMA DE DADOS DE MERCADO, EFETIVAMENTE UTILIZADOS	$6(K+1)$, ONDE K É O NÚMERO DE VARIÁVEIS INDEPENDENTES	$4(K+1)$, ONDE K É O NÚMERO DE VARIÁVEIS INDEPENDENTES	$3(K+1)$, ONDE K É O NÚMERO DE VARIÁVEIS INDEPENDENTES	3
3	IDENTIFICAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO	APRESENTAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS A TODOS OS DADOS E VARIÁVEIS ANALISADOS NA MODELAGEM, COM FOTO E CARACTERÍSTICAS OBSERVADAS NO LOCAL PELO AUTOR DO LAUDO.	APRESENTAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS A TODOS OS DADOS E VARIÁVEIS ANALISADOS NA MODELAGEM.	APRESENTAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS DADOS E VARIÁVEIS EFETIVAMENTE UTILIZADOS NO MODELO	2
4	EXTRAPOLAÇÃO	NÃO ADMITIDA	ADMITIDA PARA APENAS UMA VARIÁVEL (OBS 1)	ADMITIDA (OBS 2)	3
5	NÍVEL DE SIGNIFICÂNCIA α (OBS 3)	10%	20%	30%	2
6	NÍVEL DE SIGNIFICÂNCIA MÁXIMO ADMITIDO PARA A REJEIÇÃO DA HIPÓTESE NULA DO MODELO ATRAVÉS DO TESTE F DE SNEDECOR	1%	2%	5%	3

Obs 1: Desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior. b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável em módulo.

Obs 2: Desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior. b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D – Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

Obs 3: Significância α (Somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)

Ainda de na tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	16	10	6
ITENS OBRIGATÓRIOS NO GRAU CORRESPONDENTE	2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Atingimos no presente laudo a somatória de **16** pontos, conforme notas na tabela 1, iremos enquadrá-lo de acordo com a tabela 2 em **GRAU II** de fundamentação.

B) Precisão

Em obediência ao que prescreve a NBR 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT – TABELA 5 – Graus de Precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear:

DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto a precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Atingimos no presente laudo, a amplitude máxima do intervalo de confiança, menor que 30%, portanto iremos enquadrá-lo em **GRAU III** de precisão.



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D – Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

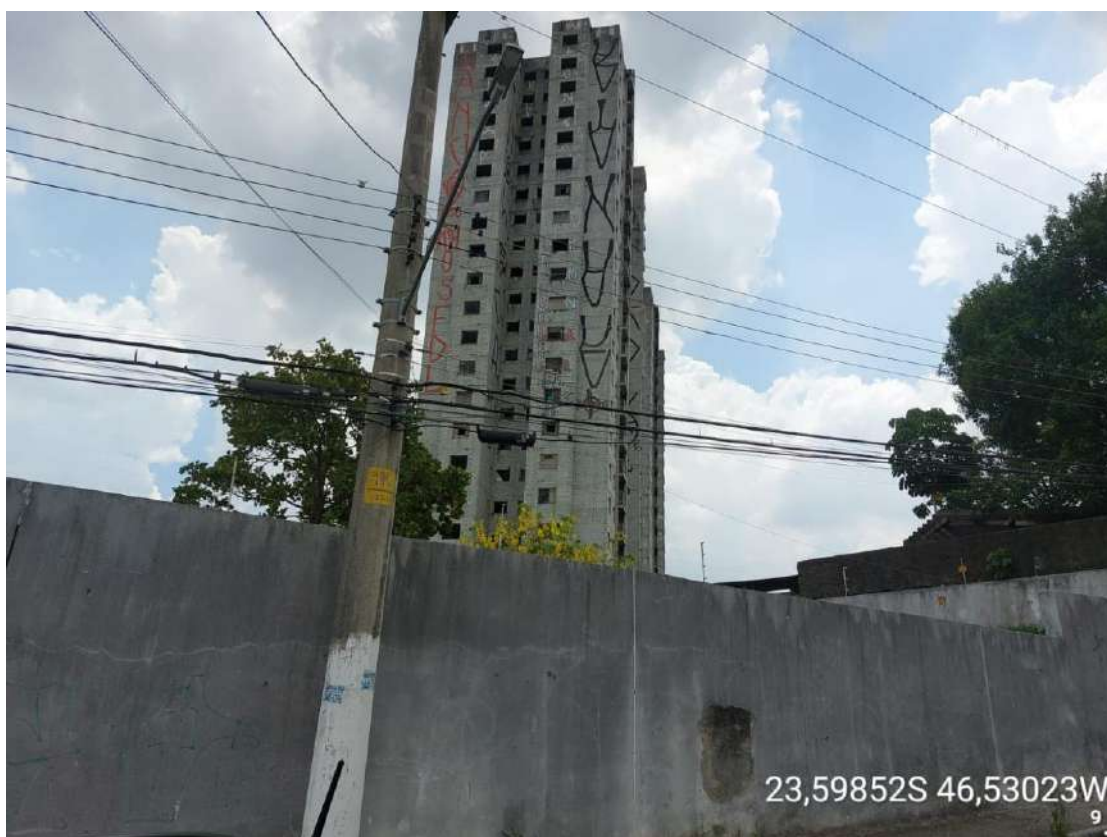


Foto 1 : Vista posterior do imóvel avaliando (Rua José Carlos Simões de Falco)



Foto 2 : Vista lateral do imóvel avaliando (Rua Ângelo Franchini)



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

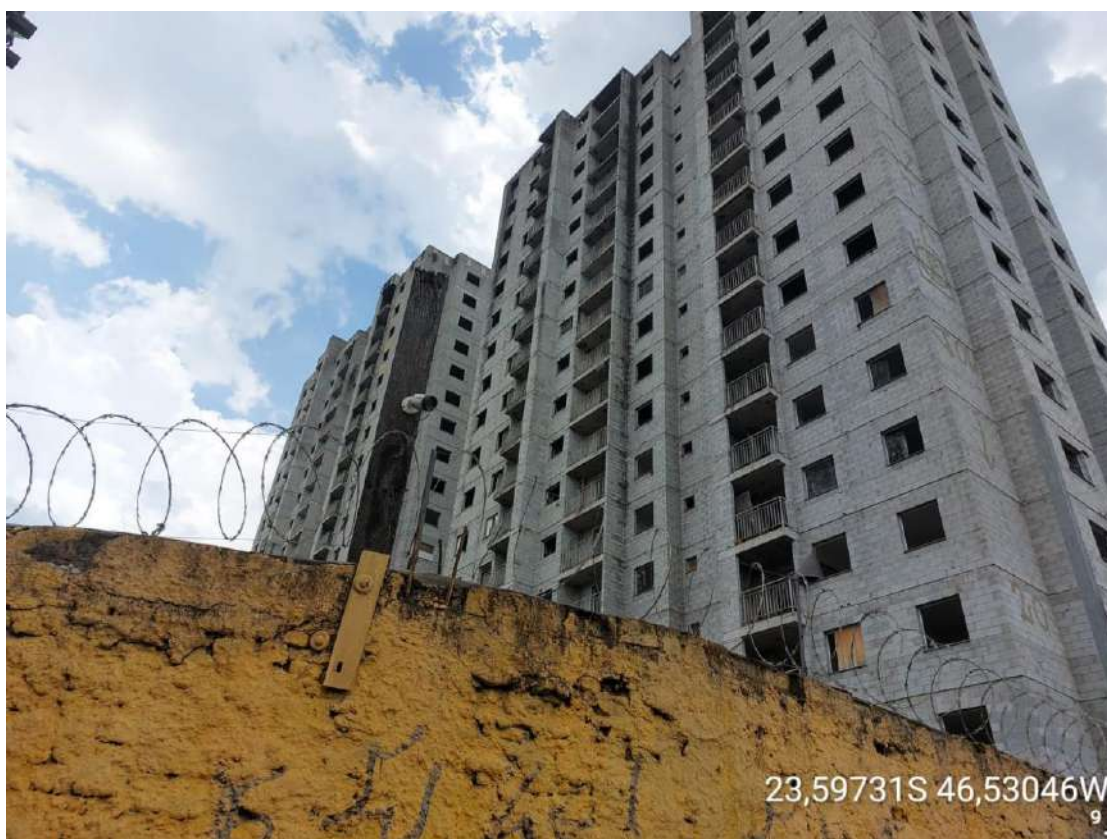


Foto 3: Vista lateral do imóvel avaliando (Avenida Vila Ema, esq. Rua Ângelo Franchini)



Foto 4: Vista da Avenida Vila Ema com imóvel avaliando à esquerda



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D – Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com



Foto 5: Vista do número de identificação de uma das entradas da obra

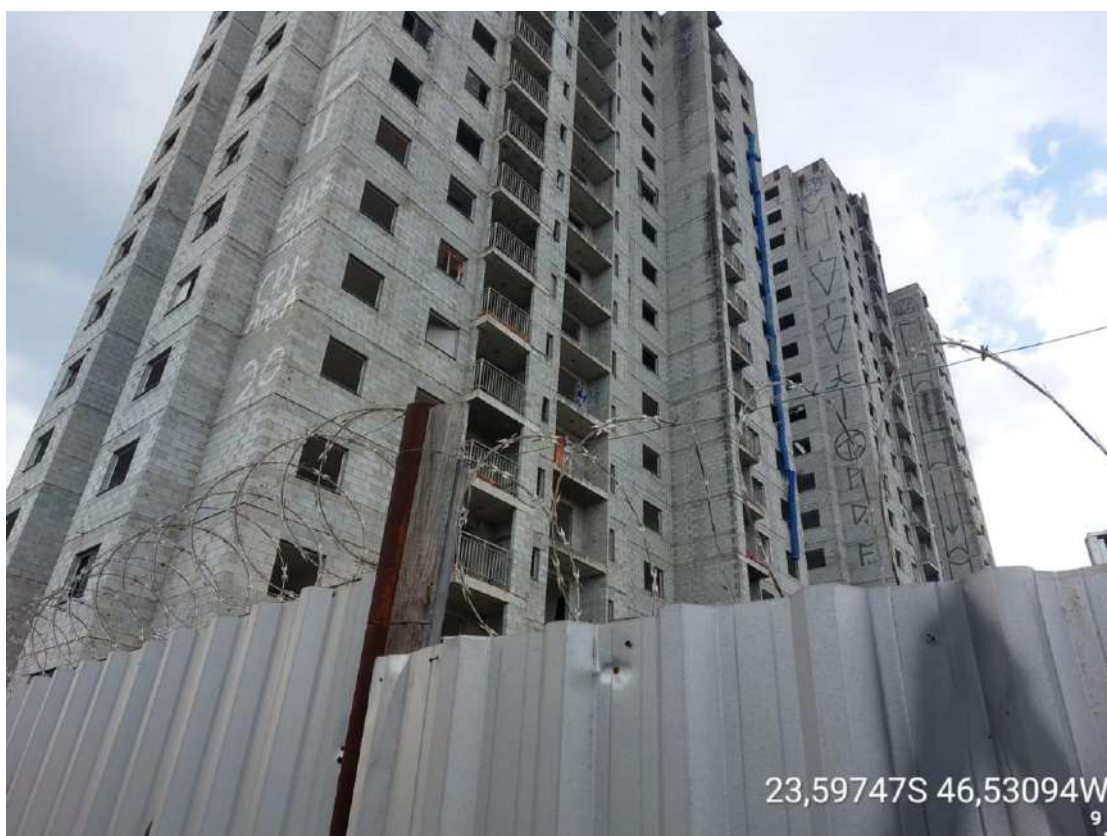


Foto 6: Vista frontal e lateral do imóvel avaliando (Avenida Vila Ema)



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com



Foto 7: Vista da Avenida Vila Ema com imóvel avaliando à direita



Foto 8: Vista frontal e lateral do imóvel avaliando (Avenida Vila Ema)



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D – Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

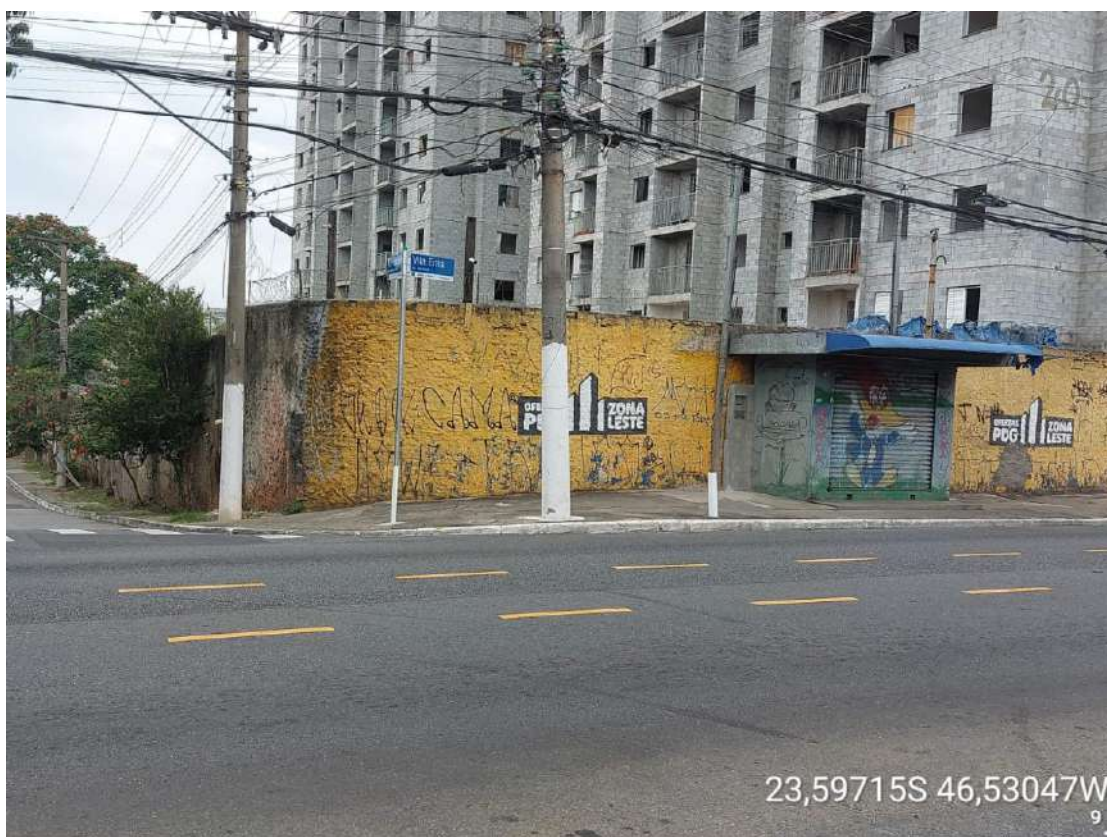


Foto 9: Vista lateral do imóvel avaliando (Avenida Vila Ema, esq. Rua Ângelo Franchini)

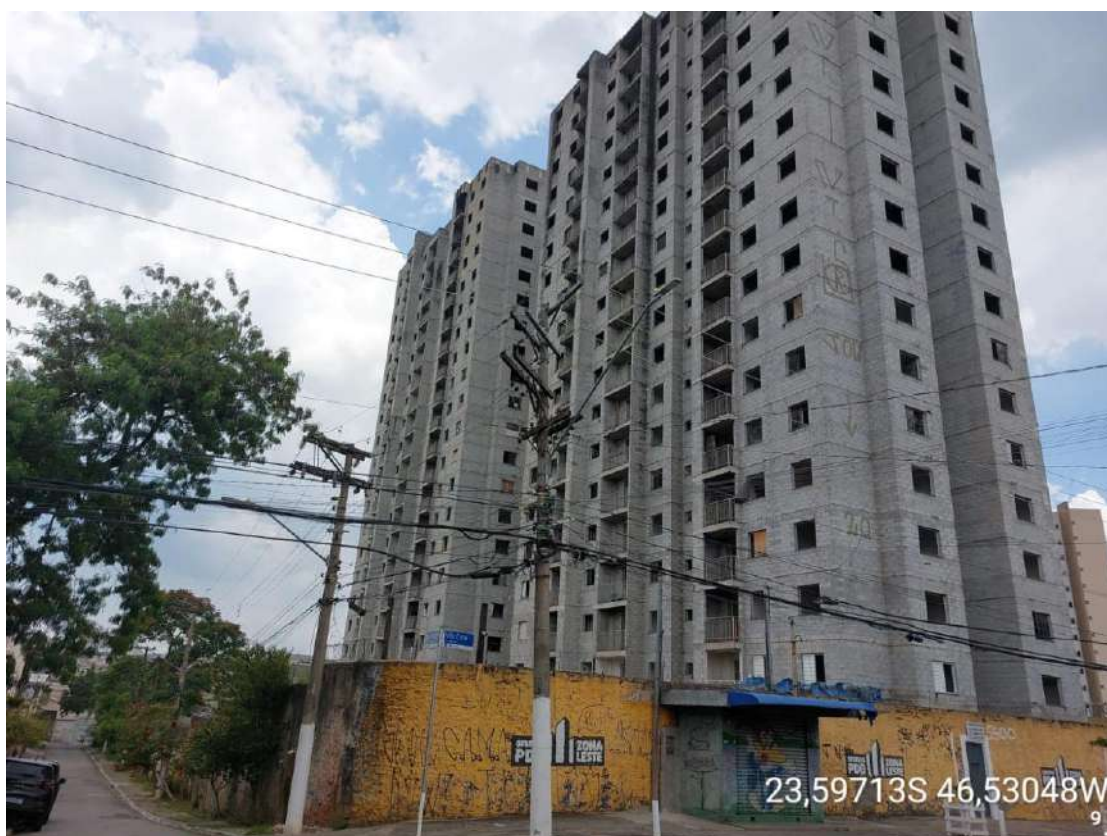


Foto 10: Vista lateral do imóvel avaliando (Avenida Vila Ema, esq. Rua Ângelo Franchini)



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D – Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

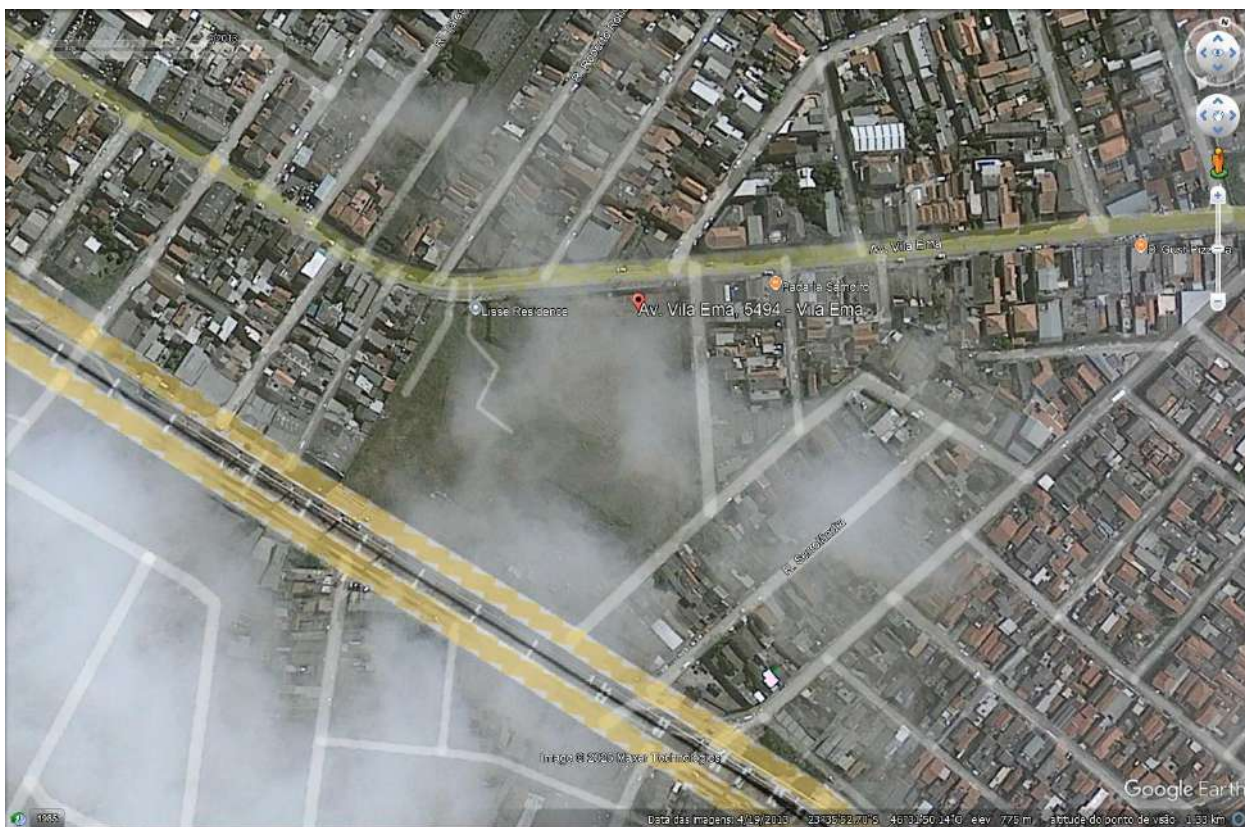


Foto 11: Vista Satélite, Google Earth, data 19/04/2013



Foto 12: Vista Satélite, Google Earth, data 02/11/2014



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D – Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com



Foto 13: Vista Satélite, Google Earth, data 08/04/2015



Foto 14: Vista Satélite, Google Earth, data 12/06/2015



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D – Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com



Foto 15: Vista Satélite, Google Earth, data 11/12/2015



Foto 16: Vista Satélite, Google Earth, data 15/06/2016 (obra está ocorrendo. Grua no local)



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D – Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

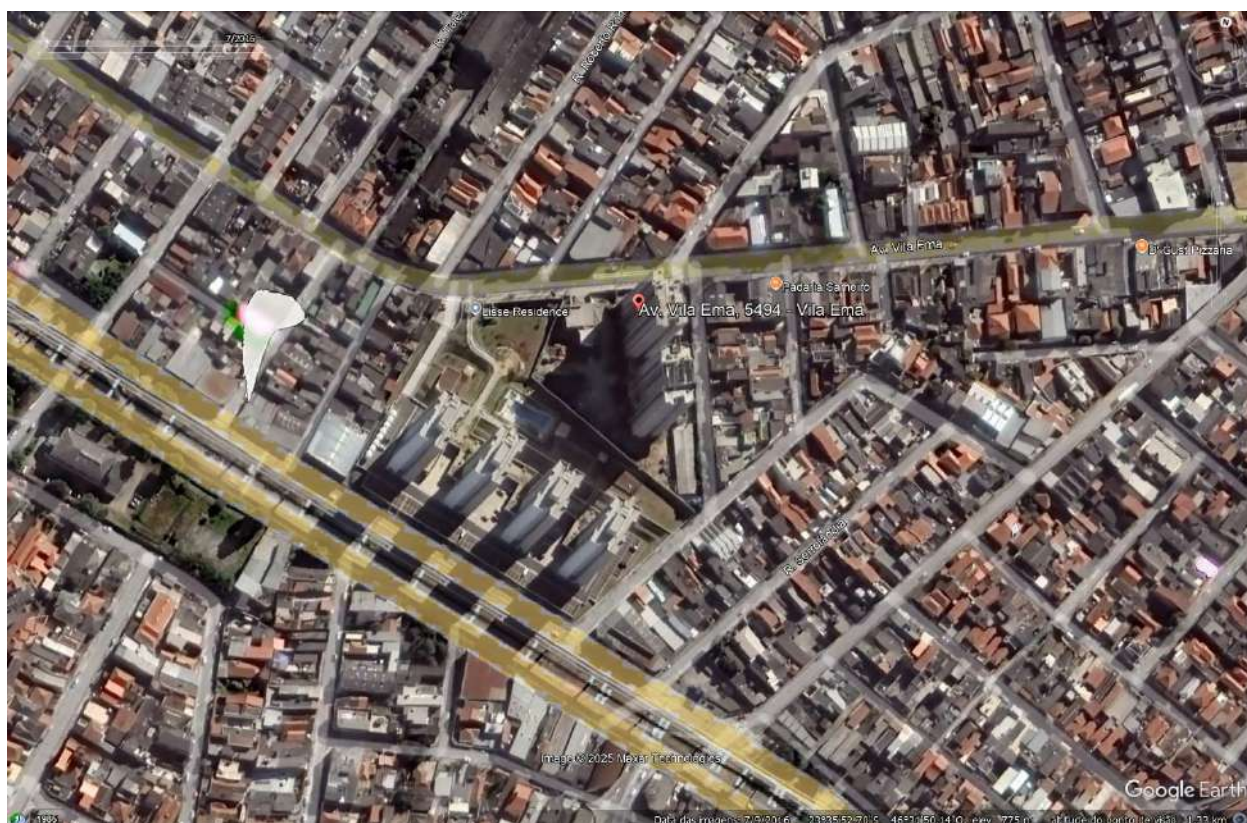


Foto 17: Vista Satélite, Google Earth, data 09/07/2016 (Já não possui mais grua)



Foto 18: Vista Satélite, Google Earth, data 10/06/2017 (obra já abandonada)



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D – Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com



Foto 19: Vista Satélite, Google Earth, data 26/01/2020



Foto 20: Vista Satélite, Google Earth, data 22/05/2023



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D – Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

ANEXO III

DOCUMENTAÇÃO



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com



Valide aqui
o documento

Protocolo 902743 - Pag 1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
201.723

ficha
01

6
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNM 142935.2.0201723-17

São Paulo, 26 de outubro de 2012

IMÓVEL: Duas casas e um prédio situados na Avenida Vila Ema, nºs 5.448, 5.500 e 5.494, no **26º Subdistrito - Vila Prudente**, e seu respectivo terreno com a seguinte descrição: inicia-se na esquina da Avenida Vila Ema com a Rua Ângelo Franchini, daí segue pelo alinhamento da Avenida Vila Ema pela distância de 62,50m; daí deflete à esquerda e segue na distância de 46,00m, deflete à esquerda e segue pela distância de 108,10m, confrontando nesses dois segmentos com o imóvel lançado pelos nºs 5.446, 5.470, 5.478 e 5.490 da Avenida Vila Ema (matrícula nº 178.085 deste Registro de Imóveis); daí deflete à esquerda por 4,40m onde confronta com a Rua José Carlos Simões de Falco; daí deflete à esquerda e segue pelo alinhamento da Rua Ângelo Franchini, pela distância de 113,00m, até atingir o alinhamento da Avenida Vila Ema, início da presente descrição; encerrando a área de 6.171,20m².

PROPRIETÁRIA: PDG SPE 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 13.065.397/0001-41, com sede na Avenida Paulista, 1374, 13º andar, sala PDG Spe 38 Ltda., Bela Vista, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R-4/M.198.544, feito aos 18 de janeiro de 2012, e R-5/M.201.211, feito aos 20 de setembro de 2012, ambas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 118.148.0004-1 e 118.148.0109-9.

SUBSTITUTO, Durval Borges de Carvalho
SUBSTITUTO

AV-1/M-201.723 em 26 de outubro de 2012

PROTOCOLO OFICIAL nº 536.399 (ABERTURA).

Esta matrícula foi aberta nos termos do instrumento particular datado de 1º de outubro de 2012.

Rita de Cássia Oldal Scabora

BITA DE CÁSSIA OLDAL SCABORA
Escrivente Autorizada

R-2/M.201.723 em 28 de agosto de 2013

PROTOCOLO OFICIAL nº 556.405 (INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO).

Pelo memorial de incorporação e requerimento com datas de reconhecimentos de firmas em 23 de novembro 2012, a proprietária, **PDG SPE 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº

continua no verso

GTP - Mod. 1

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/ua/DL96HAFXVQ-DUBXX-LLKUP>

Digitalizado com CamScanner

C&F

Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com



Protocolo 902743 - Pag 2

CNM 142935.2.0201723-17

matrícula
201.723

ficha
01
verso

13.065.397/0001-41, com sede na Avenida Paulista, nº 1374, 13º andar, Sala PDG SPE 38, Bela Vista, na cidade de São Paulo, SP, promoveu a incorporação de condomínio edifício, de acordo com a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, de um empreendimento para fim residencial, zona de uso ZCP-A/009, categoria de uso H.M.P. (Habitação de Mercado Popular), com a área de 18.970,68m², a ser construído sobre o terreno desta matrícula, sendo que as benfeitorias existentes serão demolidas, de conformidade com o projeto modificativo de alvará de aprovação e execução de edificação nova nº 2012/09523-01, datado de 05 de novembro de 2012, e comunicação de alteração de numeração de 07 de dezembro de 2012, emitidas pela Prefeitura do Município de São Paulo, que receberá a denominação de "VIA EMA" e o nº 5.448 da Avenida Vila Ema, e será composto de subsolo, pavimento térreo, ático, equipamentos sociais de uso comum, garagem coletiva e 02 torres designadas como **Torre 1 - Sapopemba** e **Torre 2 - Anhaia Melo**, contendo na **Torre 1 - Sapopemba**: 117 unidades autônomas, à razão de 03 apartamentos localizados no térreo e 06 apartamentos por pavimento, distribuídos do 1º ao 19º pavimento, e na **Torre 2 - Anhaia Melo**: 118 unidades autônomas, à razão de 04 apartamentos localizados no térreo e 06 apartamentos por pavimento, distribuídos do 1º ao 19º pavimento, perfazendo 235 unidades autônomas. O "Via Ema" será constituído conforme a seguinte discriminação: **SUBSOLO** - conterá partes de propriedade e uso comum tais como: 04 poços de elevadores, 02 caixas de escadas de emergência dotadas de porta corta fogo, áreas para circulação de pedestres, áreas para circulação de veículos, área de acomodação de veículos, rampa para veículos de acesso ao térreo, escadaria de acesso ao térreo, medidores, casa de bombas para piscina, reservatórios inferiores, área de lazer descoberto, casa de bombas e garagem coletiva do condomínio que conterá 235 vagas para veículos com capacidade para abrigo e estacionamento de 247 veículos de tamanho adequado à respectiva vaga, à razão de 181 vagas pequenas, 40 vagas médias, 12 vagas grandes com capacidade para dois veículos e 02 vagas grandes destinadas à portadores de necessidades especiais com capacidade para apenas 01 veículo cada, além de 12 vagas para motocicletas, todas de uso comum, individuais e indeterminadas, sujeitas a auxílio de manobrista/garagista numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeitos de disponibilidade e discriminação; **TÉRREO** - com entrada e saída de pedestres e veículos pela Avenida Vila Ema, nº 5.448, conterá partes de propriedade de uso comum, tais como: acesso de pedestres, acesso de veículos por rampa com acesso ao subsolo, portaria com wc, guarita e pulmão, áreas para circulação de pedestres, jardins, praças, pergolados descobertos, salão de festas com wc masculino, wc

continua na ficha 02

Digitalizado com CamScanner

C&F

Campos & Fuzii Engenharia
Consultoria Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

Protocolo 902743 - Pag 3


equi
mento
LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
201.723ficha
02

SEXTO 6º - CNM 142935.2.0201723-17

OFICIAL DE REGISTRO DE
DIÁRIOS DE SÃO PAULO

São Paulo, 26 de outubro de 2012

feminino adaptado para portadores de necessidades especiais e copa, churrasqueira, escada de acesso às piscinas, piscina infantil, piscina adulto, áreas de lazer descoberto, rampa para pedestres/portadores de necessidades especiais de acesso às piscinas, rampas para pedestres/portadores de necessidades especiais de acesso às torres, escadaria de acesso ao subsolo, local para lixo e coleta seletiva; **na projeção da Torre 1 - Sapopemba**, conterá: 02 poços de elevadores, 01 caixa de escadas de emergência dotada de portas corta fogo, 01 escada de emergência de acesso ao subsolo, duto de pressurização, vazios, circulação, shaft, halls, sala de máquinas da pressurização com antecâmara dotada de portas corta fogo, DG, área de lazer coberto com wc e terraço, área de lazer coberto, área de lazer coberto com wc, depósito, além das partes de propriedade e uso exclusivos que constituem-se de 03 apartamentos adaptados para portadores de necessidades especiais; **na projeção da Torre 2 - Anhaia Melo**, conterá: 02 poços de elevadores, 01 caixa de escadas de emergência dotada de portas corta fogo, 01 escada de emergência de acesso ao subsolo, duto de pressurização, vazios, circulação, shaft, halls, sala de máquinas da pressurização com antecâmara dotada de portas corta fogo, área de lazer coberto com wc e terraço, copa para funcionários, vestiário feminino e vestiário masculino para funcionários, além das partes de propriedade e uso exclusivos, que constituem-se de 04 apartamentos adaptados para portadores de necessidades especiais; **DO 1º AO 19º PAVIMENTO DA TORRE 1 - SAPOPEMBA e TORRE 2 - ANHAIA MELO** - conterá em cada uma das torres, partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 poços de elevadores, 01 caixa de escadas de emergência dotada de porta corta fogo, duto de pressurização, circulação e shafts, além das partes de propriedade e uso exclusivos que constituem-se de 06 apartamentos; **DO BARRILETE DA TORRE 1 - SAPOPEMBA e TORRE 2 - ANHAIA MELO** - conterá em cada uma das torres, partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 poços de elevadores, 01 caixa de escadas de emergência dotada de porta corta fogo, duto de pressurização, circulação, barriletes, lajes impermeabilizadas, calhas e parte da cobertura do edifício; **DO RESERVATÓRIO SUPERIOR DA TORRE 1 - SAPOPEMBA e TORRE 2 - ANHAIA MELO** - conterá em cada uma das torres, partes de propriedade e uso comum, tais como: caixa de escadas de emergência dotada de porta corta fogo, duto de pressurização, circulação, salas de máquinas dotadas de porta corta fogo, alçapões, reservatórios com caixas d'água e escadas marinheiro; **DA COBERTURA DA TORRE 1 - SAPOPEMBA e TORRE 2 - ANHAIA MELO** - conterá em cada uma das torres, partes de propriedade e uso comum, tais como: laje impermeabilizada, inspeção, calhas e cobertura do edifício. **DAS**

continua no verso

GTP - Mod. 1

Digitalizado com CamScanner



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

CNM 142935.2.0201723-17

matrícula
201.723

ficha
02
verso

DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO. O empreendimento "VIA EMA", será contituído de duas partes distintas, a saber: a) partes de propriedade comum ou do condomínio, e b) partes de propriedade exclusiva ou unidades autônomas. **A) DAS PARTES DE USO E PROPRIEDADE COMUNS.** São aquelas definidas pelo artigo 1.331 do Código Civil, tidas e havidas como coisas inalienáveis, individuais, acessórias e indissolúvelmente ligadas às demais partes do Condomínio, as quais, por sua natureza ou destino, são de uso e utilidade comum a todos os condôminos, muito especialmente o terreno sobre o qual se assentará a edificação, as fundações, montantes, colunas, vigas, pisos de circulação de pessoas e veículos, portaria com wc, guarita e pulmão, áreas para circulação de pedestres, jardins, praças, pergolados descobertos, salão de festas com wc masculino, wc feminino adaptado para portadores de necessidades especiais e copa, churrasqueira, escada de acesso às piscinas, piscina infantil, piscina adulto, áreas de lazer descoberto, rampa para pedestres/portadores de necessidades especiais de acesso às piscinas, rampa para pedestres/portadores de necessidades especiais de acesso às torres, escadaria de acesso ao subsolo, local para lixo e coleta seletiva do condomínio, garagem coletiva do condomínio, barriletes, escadas marinheiro, lajes impermeabilizadas, calhas, dutos de pressurização, circulação, salas de máquinas dotada de porta corta fogo, alçapão, inspeção, cobertura do edifício, enfim, tudo o mais que, por sua natureza ou função, for de uso e serventia a todos os condôminos. **B) DAS PARTES DE USO OU PROPRIEDADE EXCLUSIVA.** São partes de propriedade e uso exclusivo dos condôminos, constituídas pelas unidades autônomas do empreendimento, compostas por 235 unidades autônomas, divididas em 02 torres, designadas como **Torre 1 - Sapopemba** e **Torre 2 - Anhaia Melo**, contendo na **Torre 1 - Sapopemba**: 117 unidades autônomas, à razão de 03 apartamentos localizados no térreo e 06 apartamentos por pavimento, distribuídos do 1º ao 19º pavimento, e na **Torre 2 - Anhaia Melo**: 118 unidades autônomas, à razão de 04 apartamentos localizados no térreo e 06 apartamentos por pavimento, distribuídos do 1º ao 19º pavimento, que receberão a seguinte designação numérica: **TORRE 1 - SAPOPEMBA** - térreo - apartamentos n°s 01, 04 e 06, 1º pavimento - apartamentos-tipo n°s 11, 12, 13, 14, 15 e 16, 2º pavimento - apartamentos-tipo n°s 21, 22, 23, 24, 25 e 26, 3º pavimento - apartamentos-tipo n°s 31, 32, 33, 34, 35 e 36, 4º pavimento - apartamentos-tipo n°s 41, 42, 43, 44, 45 e 46, 5º pavimento - apartamentos-tipo n°s 51, 52, 53, 54, 55 e 56, 6º pavimento - apartamentos-tipo n°s 61, 62, 63, 64, 65 e 66, 7º pavimento - apartamentos-tipo n°s 71, 72, 73, 74, 75 e 76, 8º pavimento - apartamentos-tipo n°s 81, 82, 83, 84, 85 e 86, 9º pavimento -

continua na ficha 03

Valide este documento utilizando seu link a seguir: <https://saec.org.br>

saec.org.br

Documento assinado digitalmente
www.registradores.org.br

saec.org.br

Digitizado com CamScanner

C&F

Campos & Fuzil Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

Protocolo 902743 - Pag 5


 ide aqui
documento
LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatricula
201.723ficha
03
 SEXTO: 6º - CNM 142935.2.0201723-17
 OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO ESTADO DE SÃO PAULO

São Paulo, 26 de outubro de 2012

apartamentos-tipo n.ºs 91, 92, 93, 94, 95 e 96, 10º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 101, 102, 103, 104, 105 e 106, 11º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 111, 112, 113, 114, 115 e 116, 12º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 121, 122, 123, 124, 125 e 126, 13º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 131, 132, 133, 134, 135 e 136, 14º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 141, 142, 143, 144, 145 e 146, 15º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 151, 152, 153, 154, 155 e 156, 16º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 161, 162, 163, 164, 165 e 166, 17º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 171, 172, 173, 174, 175 e 176, 18º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 181, 182, 183, 184, 185 e 186, e 19º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 191, 192, 193, 194, 195 e 196; e **TORRE 2 - ANHAIA MELO** - térreo - apartamentos n.ºs 01, 02, 04 e 05, 1º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 11, 12, 13, 14, 15 e 16, 2º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 21, 22, 23, 24, 25 e 26, 3º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 31, 32, 33, 34, 35 e 36, 4º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 41, 42, 43, 44, 45 e 46, 5º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 51, 52, 53, 54, 55 e 56, 6º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 61, 62, 63, 64, 65 e 66, 7º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 71, 72, 73, 74, 75 e 76, 8º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 81, 82, 83, 84, 85 e 86, 9º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 91, 92, 93, 94, 95 e 96, 10º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 101, 102, 103, 104, 105 e 106, 11º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 111, 112, 113, 114, 115 e 116, 12º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 121, 122, 123, 124, 125 e 126, 13º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 131, 132, 133, 134, 135 e 136, 14º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 141, 142, 143, 144, 145 e 146, 15º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 151, 152, 153, 154, 155 e 156, 16º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 161, 162, 163, 164, 165 e 166, 17º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 171, 172, 173, 174, 175 e 176, 18º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 181, 182, 183, 184, 185 e 186, e 19º pavimento -
 apartamentos-tipo n.ºs 191, 192, 193, 194, 195 e 196. **ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS.** Os apartamentos de n.ºs 01 localizados no térreo da **TORRE 1 - SAPOEMBA** e **TORRE 2 - ANHAIA MELO**, possuirão, cada um, a área privativa de 64,8900m², a área comum de 53,6700m², já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem grande para portadores de necessidades especiais com capacidade para apenas 01 veículo, a área total de 118,5600m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0046265420 do terreno e a área total edificada de 86,0200m². **O apartamento de n.º 04 localizado no térreo da TORRE 1 - SAPOEMBA e o apartamento de n.º 02 localizado no térreo**

continua no verso

GTP - Mod. 1

Digitalizado com CamScanner

C&F

Campos & Fuzii Engenharia
Consultoria Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

Protocolo 902743 - Pag 6

CNM 142935.2.0201723-17



matricula
201.723

ficha
03
verso

da **TORRE 2 - ANHAIA MELO**, possuirão, cada um, a área privativa de 69,8800m², a área comum de 43,0500m², já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem, a área total de 112,9300m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0045435790 do terreno e a área total edificada de 85,6400m². **O apartamento de nº 05 localizado no térreo da TORRE 1 - SAPOPEMBA e os apartamentos de nºs 04 e 05 localizados no térreo da TORRE 2 - ANHAIA MELO**, possuirão, cada um, a área privativa de 64,8900m², a área comum de 42,5500m², já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem, a área total de 107,4400m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0044779970 do terreno e a área total edificada de 85,3400m². **Os apartamentos de finais 1, 2, 4 e 5, localizados do 1º ao 17º pavimento e de finais 1 e 5 localizados no 18º pavimento da TORRE 1 - SAPOPEMBA e da TORRE 2 - ANHAIA MELO**, possuirão, cada um, a área privativa de 64,8900m², a área comum de 42,5500m², já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem, a área total de 107,4400m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0044779970 do terreno e a área total edificada de 85,3400m². **Os apartamentos de finais 2 e 4, localizados no 18º pavimento e de finais 1, 2, 4 e 5 localizados no 19º pavimento da TORRE 1 - SAPOPEMBA e da TORRE 2 - ANHAIA MELO**, possuirão, cada um, a área privativa de 64,8900m², a área comum de 55,9700m², já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem grande, com capacidade para 02 veículos, a área total de 120,8600m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0047003220 do terreno e a área total edificada de 86,3500m². **Os apartamentos de finais 3 e 6, localizados do 1º ao 19º pavimento da TORRE 1 - SAPOPEMBA e da TORRE 2 - ANHAIA MELO**, possuirão, cada um, a área privativa de 53,7700m², a área comum de 37,1300m², já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem, a área total de 90,9000m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0037487150 do terreno e a área total edificada de 70,8900m². A fração ideal no solo e nas outras partes comuns atende ao artigo 58 da Lei nº 10.931/2004, que alterou o §3º do artigo 1.331 do Código Civil em vigor. Cada apartamento terá direito ao uso de 01 vaga de garagem, de uso comum, individual e indeterminada, localizada na garagem coletiva do condomínio, sujeitas a auxílio de manobrista/garagista, com exceção das seguintes unidades: apartamento nº 01 do andar térreo da Torre 1 - Sapopemba e Torre 2 - Anhaia Melo terão direito à 01 vaga de garagem grande para portadores de necessidades especiais, com capacidade para apenas 01 veículo cada; e os apartamentos de finais 2 e 4 no 18º andar e finais nº 1, 2, 4 e 5 no 19º andar da Torre 1 - Sapopemba e Torre 2 - Anhaia Melo terão direito à 01 vaga de garagem grande com capacidade para 02 veículos cada. O critério

continua na ficha 04

Digitalizado com CamScanner

C&F

Campos & Fuzil Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

Protocolo 902743 - Pag 7

le aqui documento

QR CODE

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula 201.723

ficha 04

SEXTO 6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNM 142935.2.0201723-17

São Paulo, 26 de outubro de 2012

adotado para o cálculo das áreas foi o de área real, de acordo com a NBR 12.721 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Constando no referido projeto modificativo de alvará, dentre outras, a seguinte nota: as unidades habitacionais deverão ser comercializadas para famílias com renda igual ou inferior a 16 salários mínimos, em atendimento ao disposto no artigo 146, inciso XIV, da Lei nº 13.430/2002 (Plano Diretor Estratégico). De acordo com a escritura lavrada aos 10 de agosto de 2012 pelo 13º Tabelião de Notas desta Capital, livro 4347, pág. 107, mencionada no registro nº 5 de 20 de setembro de 2012 da matrícula nº 201.211 deste Registro de Imóveis, a qual compõe o registro anterior desta matrícula, verifica-se que: Wagner Franchini, brasileiro, separado judicialmente, industrial, RG nº 3.542.505-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 189.363.348-91, domiciliado na Rua Baceunas, nº 220, nesta Capital, fará jus ao recebimento da **Unidade 55, Torre 01**, número de vaga 01, com valor atribuído R\$291.175,21; Cláudio Franchini, brasileiro, empresário, RG nº 3.528.586-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 206.062.228-04, e, sua mulher, Marlene Pauluci Felice Franchini, brasileira, empresária, RG nº 5.841.174-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 129.638.438-10, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/1977, domiciliados na Rua Baceunas, 178, nesta Capital, farão jus ao recebimento da **Unidade 51, Torre 02**, número de vaga 01, com valor atribuído R\$291.175,21; declarando cientes que as unidades retro indicadas poderão ser oneradas em garantia da execução do empreendimento aos competentes agentes financeiros, sendo certo que tais garantias deverão ser baixadas em até 180 dias após a averbação da construção do empreendimento, e, ainda, que as escrituras definitivas das unidades somente serão outorgadas após a referida baixa. Até a conclusão das obras do empreendimento e outorga das competentes escrituras definitivas, fica expressamente vedada a alienação a terceiros, das unidades que caberão a Wagner Franchini e Cláudio Franchini. **DECLARANDO, AINDA, QUE ESTA INCORPORAÇÃO ESTÁ SUJEITA AO PRAZO DE CARÊNCIA DE 180 DIAS**, dentro do qual lhe será lícito desistir do empreendimento por não estarem alienadas, pelo menos, 20% das unidades autônomas do empreendimento. O custo global da obra está orçado em R\$22.416.449,37 (padrão de acabamento normal), com o valor venal de referência do imóvel de R\$3.654.529,00, o valor tributário do terreno de R\$1.199.027,00, e o valor de aquisição do imóvel de R\$13.082.350,42. Tendo sido apresentada a documentação exigida por Lei que, autuada, ficou arquivada neste Registro de Imóveis.

Marta Fernanda de M. S. Marcondes
Escritor Autorizada

continua no verso

GTP - Mod 1

Validade este documento clicando no link a seguir: <https://assinaturas.orienta.org.br>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.org.br

saec

Digitalizado com CamScanner

C&F

Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

Protocolo 902743 - Pag 8

CNM 142936.2.0201723-17

matrícula
201.723ficha
04
verso

AV-3/M-201.723 em 18 de setembro de 2013

PROTOCOLO OFICIAL nº 559.069 (CORREÇÃO).

É feita a presente, nos termos do artigo 213, I, a, da Lei nº 6.015/1973, com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004, para constar que: a) a descrição correta do pavimento térreo na projeção das Torre 1 e Torre 2 é a seguinte: **na projeção da Torre 1 - Sapopemba**, conterá: 02 poços de elevadores, 01 caixa de escadas de emergência dotada de portas corta fogo, 01 escada de emergência de acesso ao subsolo, duto de pressurização, vazios, circulação, shaft, halls, sala de máquinas da pressurização com antecâmara dotada de portas corta fogo, DG, área de lazer coberto com wc e terraço, área de lazer coberto, área de lazer coberto com wc, depósito, além das partes de propriedade e uso exclusivos que constituem-se de 03 apartamentos; e **na projeção da Torre 2 - Anhaia Melo**, conterá: 02 poços de elevadores, 01 caixa de escadas de emergência dotada de portas corta fogo, 01 escada de emergência de acesso ao subsolo, duto de pressurização, vazios, circulação, shaft, halls, sala de máquinas da pressurização com antecâmara dotada de portas corta fogo, área de lazer coberto com wc e terraço, copa para funcionários, vestiário feminino e vestiário masculino para funcionários, além das partes de propriedade e uso exclusivos que constituem-se de 04 apartamentos; e b) os apartamentos localizados no térreo da **Torre 1 - Sapopemba** receberão a seguinte designação numérica: apartamentos nºs 01, 04 e 05; adequando dessa forma a incorporação de condomínio edilício registrada sob nº 2 nesta matrícula.

DURVAL BORGES DE CARVALHO
Substituto

R-4/M-201.723 em 10 de dezembro de 2013

PROTOCOLO OFICIAL Nº 563.708 (CÉDULA DE CRÉDITO).

Pela cédula de crédito bancário nº 313.201.608, emitida em 13 de novembro de 2012, completada com primeiro aditivo de retificação e ratificação datado de 15 de agosto de 2013, e segundo aditivo de retificação e ratificação datado de 1º de novembro de 2013, a proprietária, **PDG SPE 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 13.065.397/0001-41, com sede na Avenida Paulista, nº 1.374, Bela Vista, andar 13, sala PDG SPE 38 LTDA, Bela Vista, na cidade de São Paulo, SP **deu em HIPOTECA cédular de 1º grau**, sem concorrências de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula (incluindo outros imóveis) ao **BANCO DO BRASIL S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/5046-61, com sede na cidade de Brasília, DF, por sua agência Large Corporate 3132, na cidade de São Paulo, SP, para garantia da dívida constituída

continua na ficha 05

Digitalizado com CamScanner

Protocollo 902743 - Pag. 9

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

—matricula
201.723

—ficha
05

ANTONIO JOSE DA SILVA AFFONSO
Subst: da

CNM 142935.2.0201723-17

São Paulo, 26 de outubro de 2012

pela PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, inscrita no CNPJ sob nº 02.950.811/0001-89, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, 2º andar, salão nº 201, conjunto nº 203, Botafogo, na cidade de Rio de Janeiro, RJ, no valor de **R\$150.000.000,00**, que será paga na praça de São Paulo, no prazo de 1.457 dias, em duas parcelas, com vencimentos e valores nominais: em 9 de novembro de 2015, no valor de R\$75.000.000,00, e em 9 de novembro de 2016, no valor de R\$75.000.000,00, e com as demais cláusulas e condições constantes da referida cédula. *M. H. S. S. S.*

Maria Fernanda de Mesquita Sottano Marcondes
Escritora Autorizada

* * * * *

AV-5/M-201.723 em 29 de dezembro de 2015

PROTOCOLLO UFFICIALE n° 610.431 (ADITTAMENTO).

Pelo instrumento particular de Terceiro Aditivo de Retificação e Ratificação datado de 26 de outubro de 2015, as partes contratantes: PDG SPE 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 13.065.397/0001-41, com sede na Avenida Paulista, nº 1.374, Bela Vista, na cidade de São Paulo, SP; BANCO DO BRASIL S.A., com sede em Brasília, DF, por sua Agência Corp Infra e Incorp-SP, prefixo 1911-9, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/6954-08; PDG REALTY SA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, inscrita no CNPJ sob nº 02.950.811/0001-89, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 11º andar, Cidade Monções, na cidade de São Paulo, SP, e demais intervenientes-garantes, de pleno e comum acordo, aditaram a Cédula de Crédito Bancário que originou o R-4 desta matrícula, para constar a alteração das cláusulas "Forma de Pagamento" e Encargos Financeiros", que passam a ter as seguintes redações: FORMA DE PAGAMENTO - Sem Prejuízo do vencimento retro estipulado e das exigibilidades previstas nas demais cláusulas, inclusive encargos financeiros, obrigamo-nos a pagar ao financiador a dívida resultante desta cédula em 02 (duas) parcelas de capital com os seguintes vencimentos e valores nominais: em 09/01/2016, R\$75.000.000,00 e em 09/11/2016, R\$75.000.000,00, obrigando-nos a liquidar a última, em 09/11/2016, todas as responsabilidades resultantes deste título. Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância que não afetará de forma alguma as datas de seus vencimentos ou as demais cláusulas e condições deste título, nem importará novação ou modificação do ajustado, inclusive quantos aos encargos resultantes de mora. ENCARGOS FINANCEIROS - Sobre os saldos devedores verificados na conta de empréstimo, decorrentes do lançamento do valor emprestado, bem assim das

CONTINUA NO VERSO

GTI - May 1

Digitalizado com CamScanner

C&F

Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

Protocolo 902743 - Pag 10

CNM 142935.2.0201723-17

matricula
201.723ficha
05
verso

quantias dele oriundas, devidas a título acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes a 113,20 (centro e treze inteiros e vinte centésimos) por cento da taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI). Referidos encargos financeiros, calculados por dias úteis, serão mensalmente, a cada data-base, levados a débito da conta vinculada ao empréstimo e exigido integralmente o seu pagamento, na correspondente data-base a cada semestre, no vencimento e na liquidação da dívida, nas remições, proporcionalmente aos valores remidos. Para fins do disposto neste instrumento, entende-se por dias úteis todos os dias, exceto sábados, domingos e feriados bancários nacionais; por CDI, a taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários, divulgada pela Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP); e, por data-base, em cada mês, o dia definido para débito dos encargos financeiros - indicados no item 1.2 da introdução. Caso a data-base escolhida seja o dia 29, 30 ou 31, nos meses em que não existirem tais dias, será considerado, como data-base, o primeiro dia do mês subsequente. Em decorrência da alteração na cláusula "FORMA DE PAGAMENTO", a exigência do pagamento dos encargos financeiros previstos para o dia 09/12/2015, fica alterada para o dia 09/01/2016, juntamente com a parcela do capital, mantidas as demais datas de exigibilidade de encargos de acordo com o caput desta cláusula. Ficam incluídas também, as cláusulas quarta - OBRIGAÇÃO ESPECIAL e quinta - DA DECLARAÇÃO DO FINANCIADO, com as redações constantes do presente aditivo acima citado. As partes declarando não haver intenção de novar, ratificam a Cédula ora aditada e os aditivos referidos na cláusula "finalidade", em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados pelo presente instrumento, que àquela se integra, formando um todo único e indivisível para todos os fins de direito.

Maria Fernanda Mesquita Sottano Marcondes
Escrevente Autorizada

AV-6/M-201.723 em 16 de setembro de 2016

PROTOCOLO OFICIAL nº 627.560 (ADITAMENTO).

Pelo instrumento particular de Quarto Aditivo de Retificação e Ratificação datado de 22 de fevereiro de 2016, as partes contratantes: PDG SPE 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 13.065.397/0001-41, com sede na Avenida Paulista, nº 1.374, Bela Vista, na cidade de São Paulo, SP; BANCO DO BRASIL S.A., com sede em Brasília, DF, por sua Agência Corp Infra e Incorp-SP, prefixo 1911-9, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/6954-08; PDG REALTY SA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, inscrita no CNPJ sob nº 02.950.811/0001-89, com sede na Avenida Engenheiro

continua na ficha 06

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://asseiador-web.onir.org.br/ur/ur>Documento assinado digitalmente
www.registradores.onir.org.br

saec

Digitalizado com CamScanner



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

Protocolo 902743 - Pag 11

QR Code

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 201.723

ficha 06

DURVAL BORGES DE CARVALHO Substituto

SEXTO 6.º

CNM 142935.2.0201723-17

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS n.º 14293-5

São Paulo, 26 de outubro de 2012

Luiz Carlos Berrini, nº 105, 11º andar, Cidade Monções, na cidade de São Paulo, SP, e demais intervenientes-garantes, de pleno e comum acordo, aditaram a Cédula de Crédito Bancário que originou o R-4 desta matrícula, para constar a alteração das cláusulas "Forma de Pagamento" e Encargos Financeiros", que passam a ter as seguintes redações: **FORMA DE PAGAMENTO** - Sem prejuízo do vencimento retro estipulado e das exigibilidades previstas nas demais cláusulas, inclusive encargos financeiros, obrigamo-nos a pagar ao financiador a dívida resultante desta cédula em 02 (duas) parcelas de capital com os seguintes vencimentos e valores nominais: em 09/03/2016, R\$75.000.000,00 e em 09/11/2016, R\$75.000.000,00, obrigando-nos a liquidar a última, em 09/11/2016, todas as responsabilidades resultantes deste título. Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância, que não afetará de forma alguma as datas de seus vencimentos ou as demais cláusulas e condições deste título, nem importará novação ou modificação do ajustado, inclusive quantos aos encargos resultantes de mora. **ENCARGOS FINANCEIROS** - Sobre os saldos devedores verificados na conta de empréstimo, decorrentes do lançamento do valor emprestado, bem assim das quantias dele oriundas, devidas a título acessórias, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes a 113,20% (cento e treze inteiros e vinte centésimos) por cento da taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI). Referidos encargos financeiros, calculados por dias úteis, serão mensalmente, a cada data-base, levados a débito da conta vinculada ao empréstimo e exigido integralmente o seu pagamento, na correspondente data-base a cada semestre, no vencimento e na liquidação da dívida, nas remições, proporcionalmente aos valores remidos. Para fins do disposto neste instrumento, entende-se por dias úteis todos os dias, exceto sábados, domingos e feriados bancários nacionais; por CDI, a taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários, divulgada pela Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP); e, por data-base, em cada mês, o dia definido para débito dos encargos financeiros - indicados no item 1.2 da introdução. Caso a data-base escolhida seja o dia 29, 30 ou 31, nos meses em que não existirem tais dias, será considerado, como data-base, o primeiro dia do mês subsequente. Em decorrência da alteração na cláusula "FORMA DE PAGAMENTO", a exigência do pagamento dos encargos financeiros previstos para o dia 09/01/2016, fica alterada para o dia 09/03/2016, juntamente com a parcela do capital, mantidas as demais datas de exigibilidade de encargos de acordo com o caput desta cláusula. Ficam incluídas também, as cláusulas quarta - OBRIGAÇÃO ESPECIAL e quinta - DA DECLARAÇÃO DO FINANCIADO, com as redações constantes do presente aditivo acima citado. As partes declarando não

continua no verso

GTP - Mod. 1

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ott.ott.gov.br/>

Digitalizado com CamScanner

C&F

Campos & Fuzii Engenharia
Consultoria Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

Protocolo 902743 - Pag 12

CNM 142935.2.0201723-17

e aqui
instrumentomatricula
201.723ficha
06
verso

haver intenção de novar, ratificam a Cédula ora aditada e os aditivos referidos na cláusula "finalidade", em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados pelo presente instrumento, que àquela se integra, formando um todo único e indivisível para todos os fins de direito.

Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrivente Autorizada

AV-7/M-201.723 em 16 de setembro de 2016

PROTOCOLO OFICIAL nº 628.168 (ADITAMENTO).

Pelo instrumento particular de Quinto Aditivo de Retificação e Ratificação datado de 30 de março de 2016, as partes contratantes: PDG SPE 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 13.065.397/0001-41, com sede na Avenida Paulista, nº 1.374, Bela Vista, na cidade de São Paulo, SP; BANCO DO BRASIL S.A., com sede em Brasília, DF, por sua Agência Corp Infra e Incorp-SP, prefixo 1911-9, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/6954-08; PDG REALTY SA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, inscrita no CNPJ sob nº 02.950.811/0001-89, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 11º andar, Cidade Monções, na cidade de São Paulo, SP, e demais intervenientes-garantes, de pleno e comum acordo, aditaram a Cédula de Crédito Bancário que originou o R-4 desta matrícula, para constar a alteração das cláusulas "Forma de Pagamento" e Encargos Financeiros", que passam a ter as seguintes redações: **FORMA DE PAGAMENTO** - Sem prejuízo do vencimento retro estipulado e das exigibilidades previstas nas demais cláusulas, inclusive encargos financeiros, obrigamo-nos a pagar ao financiador a dívida resultante desta cédula em 02 (duas) parcelas de capital com os seguintes vencimentos e valores nominais: em 09/05/2016, R\$75.000.000,00 e em 09/11/2016, R\$75.000.000,00, obrigando-nos a liquidar a última, em 09/11/2016, todas as responsabilidades resultantes deste título. Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância que não afetará de forma alguma as datas de seus vencimentos ou as demais cláusulas e condições deste título, nem importará novação ou modificação do ajustado, inclusive quantos aos encargos resultantes de mora. **ENCARGOS FINANCEIROS** - Sobre os saldos devedores verificados na conta de empréstimo, decorrentes do lançamento do valor emprestado, bem assim das quantias dele oriundas, devidas a título acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes a 113,20% (cento e treze inteiros e vinte centésimos) por cento da taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI). Referidos encargos financeiros, calculados por dias úteis,

continua na ficha 07

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.cnm.org.br/validar>

Digitalizado com CamScanner

C&F

Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matricula 201.723

ficha 07

SEXTO 6.º

CNM 142935.2.0201723-17

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS n.º 14293-5

São Paulo, 26 de outubro de 2012

serão mensalmente, a cada data-base, levados a débito da conta vinculada ao empréstimo e exigido integralmente o seu pagamento, na correspondente data-base a cada semestre, no vencimento e na liquidação da dívida, nas remições, proporcionalmente aos valores remidos. Para fins do disposto neste instrumento, entende-se por dias úteis todos os dias, exceto sábados, domingos e feriados bancários nacionais; por CDI, a taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários, divulgada pela Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP); e, por data-base, em cada mês, o dia definido para débito dos encargos financeiros - indicados no item 1.2 da introdução. Caso a data-base escolhida seja o dia 29, 30 ou 31, nos meses em que não existirem tais dias, será considerado, como data-base, o primeiro dia do mês subsequente. Em decorrência da alteração na cláusula "FORMA DE PAGAMENTO", a exigência do pagamento dos encargos financeiros previstos para o dia 09/03/2016, fica alterada para o dia 09/05/2016, juntamente com a parcela do capital, mantidas as demais datas de exigibilidade de encargos de acordo com o caput desta cláusula. Ficam incluídas também, as cláusulas quarta - OBRIGAÇÃO ESPECIAL e quinta - DA DECLARAÇÃO DO FINANCIADO, com as redações constantes do presente aditivo acima citado. As partes declarando não haver intenção de novar, ratificam a Cédula ora aditada e os aditivos referidos na cláusula "finalidade", em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados pelo presente instrumento, que àquela se integra, formando um todo único e indivisível para todos os fins de direito.

Rita de Cássia Oidal Scabora

Rita de Cássia Oidal Scabora
Escrivente Autorizada

AV-8/M-201.723 em 16 de setembro de 2016

PROTOCOLO OFICIAL nº 628.166 (ADITAMENTO).

Pelo Instrumento particular de Sexto Aditivo de Retificação e Ratificação datado de 07 de junho de 2016, as partes contratantes: PDG SPE 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 13.065.397/0001-41, com sede na Avenida Paulista, nº 1.374, Bela Vista, na cidade de São Paulo, SP; BANCO DO BRASIL S.A., com sede em Brasília, DF, por sua Agência Corp Infra e Incorp-SP, prefixo 1911-9, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/6954-08; PDG REALTY SA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, inscrita no CNPJ sob nº 02.950.811/0001-89, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 11º andar, Cidade Monções, na cidade de São Paulo, SP, e demais intervenientes-garantes, de pleno e comum acordo, aditaram a Cédula de Crédito Bancário que originou o R-4 desta matrícula, para constar a

continua no verso

GTP - Mod. 1

Digitalizado com CamScanner

C&F

Campos & Fuzii Engenharia
Consultoria Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

Protocolo 902743 - Pag 14

CNM 142935.2.0201723-17

de aqui
documentomatricula
201.723

ficha

07
verso

alteração das cláusulas "Forma de Pagamento" e Encargos Financeiros", que passam a ter as seguintes redações: **FORMA DE PAGAMENTO** - Sem Prejuízo do vencimento retro estipulado e das exigibilidades previstas nas demais cláusulas, inclusive encargos financeiros, obrigamo-nos a pagar ao financiador a dívida resultante desta cédula em 02 (duas) parcelas de capital com os seguintes vencimentos e valores nominais: em 09 de julho de 2016, R\$75.000.000,00 e em 09/11/2016, R\$75.000.000,00, obrigando-nos a liquidar com a última, em 09/11/2016, todas as responsabilidades resultantes deste título. Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância que não afetará de forma alguma as datas de seus vencimentos ou as demais cláusulas e condições deste título, nem importará novação ou modificação do ajustado, inclusive quantos aos encargos resultantes de mora. **ENCARGOS FINANCEIROS** - Sobre os saldos devedores verificados na conta de empréstimo, decorrentes do lançamento do valor emprestado, bem assim das quantias dele oriundas, devidas a título acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes a 113,20% (cento e treze inteiros e vinte centésimos) por cento da taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI). Referidos encargos financeiros, calculados por dias úteis, serão mensalmente, a cada data-base, levados a débito da conta vinculada ao empréstimo e exigido integralmente o seu pagamento, na correspondente data-base a cada semestre, no vencimento e na liquidação da dívida, nas remições, proporcionalmente aos valores remidos. Para fins do disposto neste instrumento, entende-se por dias úteis todos os dias, exceto sábados, domingos e feriados bancários nacionais; por CDI, a taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários, divulgada pela Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP); e, por data-base, em cada mês, o dia definido para débito dos encargos financeiros - indicados no item 1.2 da introdução. Caso a data-base escolhida seja o dia 29, 30 ou 31, nos meses em que não existirem tais dias, será considerado, como data-base, o primeiro dia do mês subsequente. Em decorrência da alteração na cláusula "FORMA DE PAGAMENTO", a exigência do pagamento dos encargos financeiros previstos para os dias 09/05/2016 e 09/06/2016, ficam alteradas para o dia 09/07/2016, juntamente com a parcela do capital, mantidas as demais datas de exigibilidade de encargos de acordo com o caput desta cláusula. Ficam incluídas também, as cláusulas quarta - OBRIGAÇÃO ESPECIAL e quinta - DA DECLARAÇÃO DO FINANCIADO, com as redações constantes do presente aditivo acima citado. As partes declarando não haver intenção de novar, ratificam a Cédula ora aditada e os aditivos referidos na cláusula "finalidade", em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados pelo presente instrumento,

continua na ficha 08

Digitalizado com CamScanner

C&F

Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

Protocolo 902743 - Pag 15



de aqui
documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

201.723

ficha

08

SEXTO 6º

CNM 142935.2.0201723-17

OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULOCNS n.º
14293-5

São Paulo, 26 de outubro de 2012

que àquela se integra, formando um todo único e indivisível para todos os fins de direito.

Rita de Cássia Oldal Scabora
Escravente Autorizada

AV-9/M-201.723 em 16 de setembro de 2016

PROTOCOLO OFICIAL nº 628.165 (ADITAMENTO).

Pelo instrumento particular de Sétimo Aditivo de Retificação e Ratificação datado de 30 de junho de 2016, as partes contratantes: PDG SPE 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 13.065.397/0001-41, com sede na Avenida Paulista, nº 1.374, Bela Vista, na cidade de São Paulo, SP; BANCO DO BRASIL S.A., com sede em Brasília, DF, por sua Agência Corp Infra e Incorp-SP, prefixo 1911-9, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/6954-08; PDG REALTY SA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, inscrita no CNPJ sob nº 02.950.811/0001-89, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 11º andar, Cidade Monções, na cidade de São Paulo, SP, e demais intervenientes-garantes, de pleno e comum acordo, aditaram a Cédula de Crédito Bancário que originou o R-4 desta matrícula, para constar a alteração das cláusulas "Forma de Pagamento" e "Encargos Financeiros", que passam a ter as seguintes redações: **FORMA DE PAGAMENTO** - Sem prejuízo do vencimento retro estipulado e das exigibilidades previstas nas demais cláusulas, inclusive encargos financeiros, obrigamo-nos a pagar ao financiador a dívida resultante desta cédula em 02 (duas) parcelas de capital com os seguintes vencimentos e valores nominais: em 09/09/2016, R\$75.000.000,00 e em 09/11/2016, R\$75.000.000,00, obrigando-nos a liquidar a última, em 09/11/2016, todas as responsabilidades resultantes deste título. Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância que não afetará de forma alguma as datas de seus vencimentos ou as demais cláusulas e condições deste título, nem importará novação ou modificação do ajustado, inclusive quantos aos encargos resultantes de mora. **ENCARGOS FINANCEIROS** - Sobre os saldos devedores verificados na conta de empréstimo, decorrentes do lançamento do valor emprestado, bem assim das quantias dele oriundas, devidas a título acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes a 113,20% (cento e treze inteiros e vinte centésimos) por cento da taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI). Referidos encargos financeiros, calculados por dias úteis, serão mensalmente, a cada data-base, levados a débito da conta vinculada ao empréstimo e exigido integralmente o seu pagamento, na correspondente

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/dl/96H-APARECIDA>

Digitalizado com CamScanner

C&F

Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

Protocolo 902743 - Pag 16

CNM 142935.2.0201723-17



le aqui
documento

matricula
201.723

ficha
08
verso

data-base a cada semestre, no vencimento e na liquidação da dívida, nas remições, proporcionalmente aos valores remidos. Para fins do disposto neste instrumento, entende-se por dias úteis todos os dias, exceto sábados, domingos e feriados bancários nacionais; por CDI, a taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários, divulgada pela Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP); e, por data-base, em cada mês, o dia definido para débito dos encargos financeiros - indicados no item 1.2 da introdução. Caso a data-base escolhida seja o dia 29, 30 ou 31, nos meses em que não existirem tais dias, será considerado, como data-base, o primeiro dia do mês subsequente. Em decorrência da alteração na cláusula "FORMA DE PAGAMENTO", a exigência do pagamento dos encargos financeiros previstos para o dia 09/07/2016, fica alterada para o dia 09/09/2016, juntamente com a parcela do capital, mantidas as demais datas de exigibilidade de encargos de acordo com o caput desta cláusula. Ficam incluídas também, as cláusulas quarta - OBRIGAÇÃO ESPECIAL e quinta - DA DECLARAÇÃO DO FINANCIADO, com as redações constantes do presente aditivo acima citado. As partes declarando não haver intenção de novar, ratificam a Cédula ora aditada e os aditivos referidos na cláusula "finalidade", em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados pelo presente instrumento, que àquela se integra, formando um todo único e indivisível para todos os fins de direito.

Rita da Cássia Oidal Scabora

Rita da Cássia Oidal Scabora
Ecrevente Autorizada

* * * * *

AV-10/M-201.723 em 16 de setembro de 2016

PROTOCOLO OFICIAL nº 628.164 (ADITAMENTO).

Pelo instrumento particular de Oitavo Aditivo de Retificação e Ratificação datado de 28 de julho de 2016, as partes contratantes: PDG SPE 38 de 28 de julho de 2016, as partes contratantes: PDG SPE 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 13.065.397/0001-41, com sede na Avenida Paulista, nº 1.374, Bela Vista, na cidade de São Paulo, SP; BANCO DO BRASIL S.A., com sede em Brasília, DF, por sua Agência Corp Infra e Incorp-SP, prefixo 1911-9, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/6954-08; PDG REALTY SA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, inscrita no CNPJ sob nº 02.950.811/0001-89, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 11º andar, Cidade Mongões, na cidade de São Paulo, SP, e demais intervenientes-garantes, de pleno e comum acordo, aditaram a Cédula de Crédito Bancário que originou o R-4 desta matrícula, para constar as seguintes alterações: PRAZO E FORMA DE PAGAMENTO - Sem prejuízo do vencimento retro estipulado e das exigibilidades previstas nas demais cláusulas,

continua na ficha 09

Digitizado com CamScanner

C&F

Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

Protocolo 902743 - Pag 17

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
201.723ficha
09SEÇÃO 6º - CNM 142935.2.0201723-17
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS nº 14293-3

São Paulo, 26 de outubro de 2012

inclusive encargos financeiros, obrigamo-nos a pagar ao financiador a dívida resultante desta cédula em prestação única, em 07 de julho de 2020, todas as responsabilidades resultantes deste título. Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância, que não afetará de forma alguma as datas de seus vencimentos ou as demais cláusulas e condições deste título, nem importará novação ou modificação do ajustado, inclusive quantos aos encargos resultantes de mora. ENCARGOS FINANCEIROS - Sobre os saldos devedores verificados na conta de empréstimo, decorrentes do lançamento do valor emprestado, bem assim das quantias dele oriundas, devidas a título acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes a: de 13/11/2012 a 21/10/2015, 111% (cento e onze) por cento da taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI); de 22/10/2015 a 27/07/2016, 113,20% da taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI); a partir de 28/07/2016, 120% da taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI). Referidos encargos financeiros, calculados por dias úteis e capitalizados, serão mensalmente, a cada data-base, levados a débito da conta vinculada ao empréstimo e exigido integralmente o seu pagamento; de 13/11/2012 a 09/06/2015, na correspondente data-base a cada semestre, no vencimento e na liquidação da dívida, nas remições, proporcionalmente aos valores remidos; e a partir de 10/06/2015, junto das parcelas de capital, no vencimento e na liquidação da dívida, nas remições, proporcionalmente aos valores remidos. Para fins do disposto neste instrumento, entende-se por dias úteis todos os dias, exceto sábados, domingos e feriados bancários nacionais; por CDI, a taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários, divulgada pela Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP); e, por data-base, em cada mês, o dia definido para débito dos encargos financeiros - Indicados no item 2 da introdução. Caso a data-base escolhida seja o dia 29, 30 ou 31, nos meses em que não existirem tais dias, será considerado, como data-base, o primeiro dia do mês subsequente. Em decorrência da alteração na cláusula "FORMA DE PAGAMENTO", a exigência do pagamento dos encargos financeiros previstos para os dias 09/09/2016 e 09/11/2016, ficam alteradas para o dia 09/07/2020, juntamente com a parcela do capital. VENCIMENTO ANTECIPADO - Nos termos constantes do título. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA - O financiado e o financiador têm justo e acordado, neste ato, incluir esta cláusula que terá a seguinte redação: Obrigamo-nos a utilizar, no menor espaço de tempo, ou, se possível, de forma imediata e automática, qualquer valor recebido por eventual recurso gerado pela venda dos ativos dados em garantia da presente operação, verificados até o vencimento final ou liquidação da

continua no verso

GTP - Mod. 1

Digitalizado com CamScanner

C&F

Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

Protocolo 902743 - Pag 18

CNM 142935.2.0201723-17

matricula
201.723ficha
09
verso

presente dívida, para pagamento antecipado das obrigações assumidas nesta cédula, incluindo principal e demais encargos. OBRIGAÇÃO ESPECIAL - "CASH SWEEP" - Nos termos constantes do título. As partes declarando não haver intenção de novar, ratificam a Cédula ora aditada e os aditivos referidos na cláusula "finalidade", em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados pelo presente instrumento, que àquela se integra, formando um todo único e indivisível para todos os fins de direito.

Rita de Cássia Otida Scabora

Rita de Cássia Otida Scabora
Escrivente Autorizada

AV-11/M-201.723 em 03 de maio de 2017

PROTOCOLO OFICIAL Nº 641.539 (REABILITAÇÃO DE ÁREA CONTAMINADA).

Do termo nº 0681/2017, da carta 085/CAAR/2017 e respectivo anexo todos emitidos em 06 de março de 2017 pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 43.776.491/0001-70, com sede na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, na cidade de São Paulo, SP, verifica-se que, a teor do disposto no artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08 de julho de 2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263, de 05 de junho de 2013, o imóvel objeto desta matrícula esteve contaminado por metais e hidrocarbonetos de petróleo, e com base no Despacho nº 007/17/CA, apenso ao Processo CETESB nº 30/10475/14, foi considerado reabilitado para uso residencial, sem estabelecimento de medidas controle institucional e de engenharia, e sem restrição de uso de água subterrânea.

Marcos Vinícius Gomes Melchior dos Reis
Escrivente Autorizado

AV-12/M.201.723 em 20 de dezembro de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 679.503 (PENHORA).

Pela certidão de penhora datada de 05 de dezembro de 2018, expedida pelo 10º Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, nos autos da ação de Execução Civil, processo nº 1031286-17.2016.8.26.0002/01, movida por **RAFAEL FRANCO DE SOUZA**, CPF nº 376.919.218-45; **PRISCILA CIBOTTO FRANCO**, CPF nº 382.807.848-61; e **PATRICIA DE OLIVEIRA CIBOTTO**, CPF nº 347.365.458-28, em face da **PDG SPE 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 13.065.397/0001-41, o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO**, sendo

continua na ficha 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web3.ont.org.br>

Documentos
Assinados
Digitalmente
www.registradores.ont.org.br

saec

C&F

Campos & Fuzil Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

Protocolo 902743 - Pag 19

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula 201.723 ficha 10

CNM 142935.2.0201723-17

6 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNS nº 14293-5

São Paulo, 26 de outubro de 2012

a dívida no valor de R\$36.075,73, tendo sido nomeada depositária PDG SPE 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada.

[Assinatura]
Rita de Cássia Oldal Scabora
Escritor Autorizada

AV-13/M.201.723 em 05 de junho de 2019
PROTOCOLO OFICIAL Nº 688.610 (QUALIFICAÇÃO REAL).
Selo Digital: 142935331102810068861019E
Do requerimento datado de 07 de maio de 2019, e das certidões nºs. 282243/2019 e 282229/2019, emitidas em 06 de maio de 2019, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel desta matrícula, atualmente, é lançado pelo contribuinte nº **118.148.0626-0.**

[Assinatura]
Rita de Cássia Oldal Scabora
Escritor Autorizada

AV.14/201.723 - INDISPONIBILIDADE DE BENS. - Averbado em 27 de março de 2023 - Protocolo nº 801.315 de 27/03/2023 - Pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202211.2318.02461235-IA-910, datado de 23 de novembro de 2022, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, nos autos do processo nº 10019872420175020084, emitido pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo/SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo/SP, TST, foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens da PDG SPE 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada.
(Selo Digital: 1429353E10000000957638235)

Italo de Andrade Vieira - Escritor Autorizado

AV.15/201.723 - PENHORA - Averbado em 09 de agosto de 2023 - Protocolo nº 811.311 de 17/07/2023 - Por certidão de penhora expedida pelo sistema Penhora Online, datada de 14 de julho de 2023, auto realizado em 10 de julho de 2023, expedida nos autos da ação de Execução Civil, Ordem nº 0007836-52.2022.8.26.0002, processados perante o Juízo de Direito do 10º Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, movida por: 1) DANIELLA FERNANDA DE LIMA, CPF nº 278.199.888-51; e 2) MARCIO BERNARDES, CPF nº 083.206.258-82, em face da PDG SPE 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 13.085.397/0001-41, o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO, para garantia da dívida no valor de R\$8.081,85, tendo sido nomeada a depositária PDG SPE 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada.
(Selo Digital: 142935331000000104601223R)

[Assinatura]
Michele Santana de Assis Alves
Escritor Autorizada

Arnaldo dos Anjos Martins Junior - Escritor Autorizado

CONTINUA NO VERSO

GTP - Mod. 1

Validade este documento eletrônico de acordo com a seguir: <https://assinador-wv.com.br>

Digitalizado com CamScanner



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D - Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com

Protocolo 902743 - Pag 20

CNM 142935.2.0201723-17

matrícula
201.723

ficha
10

verso

AV.16/201.723 - **PENHORA** - Averbado em 06 de maio de 2024 - **Protocolo nº 837.872 de 24/04/2024** - Por certidão de penhora expedida pelo sistema Penhora Online, datada de 24 de abril de 2024, auto realizado em 18 de abril de 2024, expedida nos autos da ação de Execução Civil, Ordem nº 0037162-54.2022.8.26.0100, processados perante o Juízo de Direito do 9º Ofício Cível do Foro Central desta Capital, movida por: 1) **DANIEL ALMEIDA DE JESUS**, CPF nº 219.154.428-26; e 2) **FABIANA MACEDO DE JESUS**, CPF nº 265.374.308-60, em face de PDG SPE 38 **EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, CNPJ nº 13.065.397/0001-41, o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO**, para garantia da dívida no valor de **R\$35.612,90**, tendo sido nomeada depositária: **PDG SPE 38 EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, já qualificada.
(Selo Digital:1429353E1000000121658224Q)

Michele Santana de Assis Alves
Escriturante Autorizada

Arnaido dos Anjos Marins Junior - Escriturante Autorizado

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

902743
Pedido nº 902743

CERTIFICADO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da IGP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade. CERTIFICA FINALMENTE que, NADA MAIS CONSTA com relação ao(s) imóvel(is) da(s) matrícula(s) ora reproduzida(s) de conformidade com o parágrafo 1º do artigo 19, da Lei nº 6.015/1973, de 31/12/1973. O referido é verdade e dou fé.

Em obediência ao artigo 21 da Lei nº 6.015/73, que a presente certidão não faz prova quanto ao(s) proprietário(s) atual(ais) do(s) imóvel(is) objeto da(s) alienação(ões) aqui c e r t i f i c a d a (s) .

São Paulo, segunda-feira, 16 de setembro de 2024.
 Fabrício Roberto Guódes Cavalcante - Escriturante Autorizado. (assinatura digital)
 Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XVI, item 60, alínea "c", e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Pub.	ISS	Total
R\$ 42,22	R\$ 12,00	R\$ 8,21	R\$ 2,22	R\$ 2,90	R\$ 2,03	R\$ 0,86	R\$ 70,44

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistritos: **12º SUBDISTRITO - CAMBUÍ**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 a 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 a 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 a 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital: 1429353C3000000131449624M



Campos & Fuzii Engenharia
Consultiva Ltda
Al. Joaquim Eugênio de Lima,
881, Cj 210 D – Jd. Paulista
CEP 01403001 - São Paulo / SP
Tel: (11) 98152-5857
camposfengenharia@gmail.com