
Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da Segunda Vara Cível do
Foro da Comarca de Diadema/SP.

Processo n.º 1008664-05.2023.8.26.0161

MAÍSA MACHADO TUROLLA, arquiteta/urbanista, inscrita no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, sob nº A 9738-1 e no Portal de Auxiliares da Justiça, perita judicial nomeada e compromissada nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO VALE DO PIQUIRI ABCD – SICREDI VALE DO PIQUIRI ABCD PR/SP move em face de CONSERTCAR FUNILARIA E PINTURA LTDA E OUTRO, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões após detalhado exame da matéria em questão, consubstanciadas neste.....

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1**Perícias e Avaliações** – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 236 dos autos digitais o presente Laudo visa apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor de mercado de duas vagas de garagem duplas e uma simples. As vagas de garagem estão localizadas no empreendimento denominado "Residencial Villaggio Toscana" sito à R. João Ribeiro, nº 134, Campestre, Santo André - SP, com cep 09070-250.

Desta forma, às fls. 287 dos autos esta signatária foi nomeada para avaliação das vagas de garagem descritas nas matrículas nº 106.902, 106.903 e 106.958, do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André. Portanto, após detalhado estudo da questão, análise dos autos e vistoria, esta signatária deu prosseguimento ao trabalho e concluiu o presente laudo.

2. OBJETIVO DA PERÍCIA.

Segundo despacho proferido por Vossa Excelência o objetivo da perícia reside na avaliação do valor de mercado das vagas de garagem 99A, Vaga Dupla 01C/01D e Vaga Dupla 01A/01B estando todas localizadas no 1º subsolo, do empreendimento denominado "Residencial Villaggio Toscana" sito à Rua João Ribeiro, nº 134, Campestre, Santo André - SP, com cep 09070-250. Para tanto, esta signatária adotou como procedimento à vistoria em 06 de fevereiro de 2025, sendo acompanhada por Sr. Elias Alves Simião (proprietário) e seu preposto Dr. Marcus Alexandre, advogado. Foram somente apresentados quesitos pela Ré às fls. 290 a 291 não sendo apresentados Assistentes Técnicos pelas partes.

3. VISTORIA

Com o objetivo de cumprir a determinação deste Douto Juízo esta signatária efetuou a vistoria das áreas comuns e subsolos do edifício em questão, sendo possível acessar a localização no 1º subsolo onde encontram-se as vagas de garagem. Destaca-se que a vistoria externa do Condomínio e das áreas comuns, está caracterizada na documentação fotográfica anexa ao presente trabalho e foram obtidas no local.

As vagas estão inseridas no 1º subsolo do empreendimento denominado "Residencial Villaggio Toscana" sito à Rua João Ribeiro, nº 134, Campestre, Santo André – SP, sendo objeto das Matrículas nº 106.902, 106.903 e 106.958, do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André.

Matrícula 106.902: Vaga dupla nº. 01A/01B - cobertura, localizada no 1º subsolo do empreendimento denominado "RESIDENCIAL VILLAGGIO TOSCANA", situado na Rua João Ribeiro, nº. 134, nesta Cidade, com uma área privativa real coberta edificada de 19,800m²; área comum real coberta edificada de 21,714m²; área comum real descoberta de 1,894m²; perfazendo uma área total real (construída + descoberta) de 43,408m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,1466% ou 2,7854m².

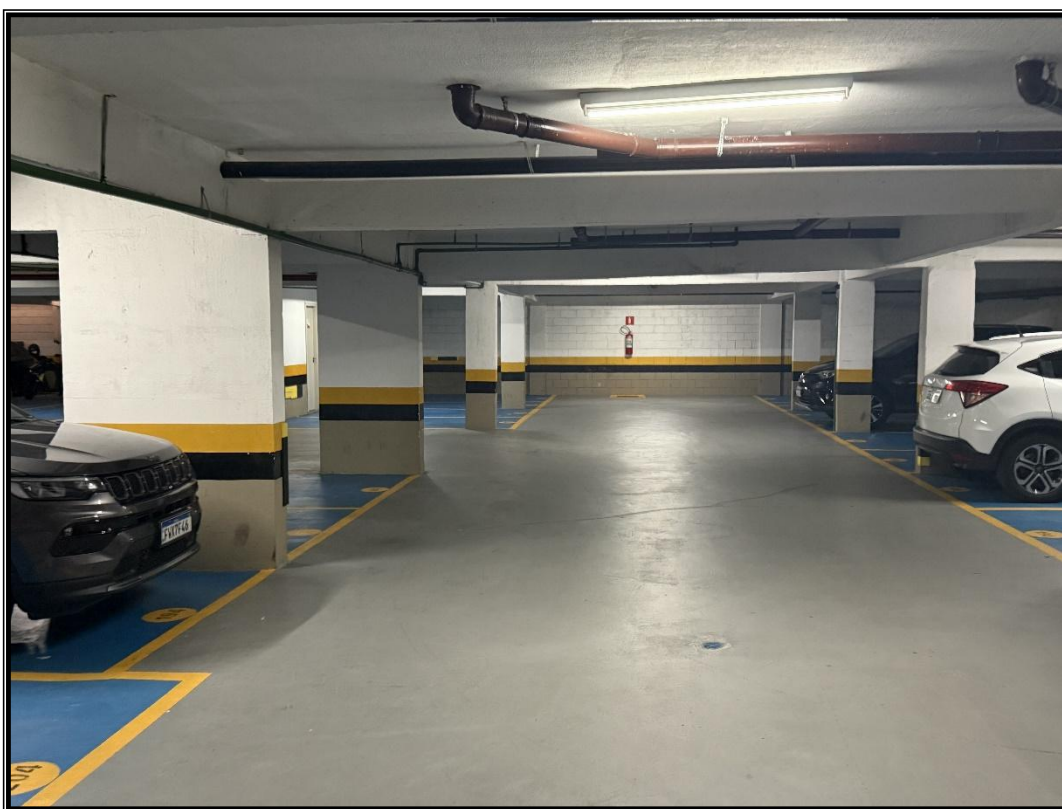
Matrícula 106.903: Vaga dupla nº. 01C/01D - cobertura, localizada no 1º subsolo do empreendimento denominado "RESIDENCIAL VILLAGGIO TOSCANA", situado na Rua João Ribeiro, nº. 134, nesta Cidade, com uma área privativa real coberta edificada de 19,800m²; área comum real coberta edificada de 21,714m²; área comum real descoberta de 1,894m²; perfazendo uma área total real (construída + descoberta) de 43,408m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,1466% ou 2,7854m².

Matrícula 106.958: Vaga simples nº. 99A, localizada no 1º subsolo do empreendimento denominado "RESIDENCIAL VILLAGGIO TOSCANA", situado na Rua João Ribeiro, nº. 134, nesta Cidade, com uma área privativa real coberta edificada de 9,900m²; área comum real coberta edificada de 10,857m²; área comum real descoberta de 0,947m²; perfazendo uma área total real (construída + descoberta) de 21,704m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,0733% ou 1,3927m².



Vista da área das garagens.

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP



Fachada do edifício.



Vista das áreas comuns.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

4. BENFEITORIAS

A topografia do terreno é plana e apresenta uma única torre com 24 pavimentos no total, sendo quatro apartamentos por andar, com quatro elevadores no total (dois de serviços e dois sociais), servindo um elevador de serviço e outro social para as unidades de fundo e o outro conjunto, serviço e social, para as unidades da frente. Os pavimentos são divididos em três subsolos onde encontram-se as vagas de garagem, pavimento térreo, e outros vinte pavimentos tipo onde encontram-se distribuídas oitenta unidades residenciais.

Ainda possui no térreo áreas comuns compostas por: circulação interna, salão de festas, minimercado, sala de ginástica, salão de jogos, brinquedoteca, sauna, quadra poliesportiva, playground, piscinas adulto e infantil, área de churrasqueira, gerador, dois halls de acesso, um para as unidades do fundo e outro para as unidades da frente e administração. O condomínio encontra-se devidamente delimitado e murado e possui guarita para segurança.



Fonte: Google Earth

5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O Imóvel está localizado em Zona Urbana, próximo ao comércio de densidade média, dotado de toda a infraestrutura de serviços públicos urbanos, sendo servidos de redes de água, telefone e energia elétrica domiciliares, iluminação pública, coleta de lixo, guias e sarjetas, pavimentação, transporte coletivo próximo e arborização.

6. ZONEAMENTO

Conforme o Mapa da Prefeitura municipal de Santo André, o referido imóvel está situado na Macrozona Urbana, na Zona De Qualificação Urbana. Como particularidade favorável ao imóvel em estudo, tem-se localização privilegiada, fácil acesso e proximidade a diversas vias de acesso importantes como: Avenida Prestes Maia, e Alameda São Caetano.

7. CIRCUNVIZINHANÇA

O imóvel localiza-se há cerca de 3,5 km do centro da cidade de Santo André. O local apresenta características de uso residencial/comercial com densidade demográfica média/alta.

8. DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO E PADRÃO DO AVALIANDO

Conforme o estudo “ÍNDICE DE UNIDADES PADRONIZADAS” do IBAPE, São Paulo, 2019, fls.12, o empreendimento foi classificado como (C), “Regular”, com uma depreciação de 2,52%. Nesse sentido, o estado de conservação é definido como: *“Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.”*. Já o padrão construtivo do imóvel foi considerado como médio, com uma idade aparente de cerca de 9 anos.

9. DO OBJETO AVALIADO E CONSIDERAÇÕES.

O objeto avaliado consiste em duas vagas duplas e uma vaga simples. Nesse contexto, é importante notar que a avaliação de vagas de garagem apresenta uma situação peculiar, pois não há um amplo mercado de vagas com dados públicos disponíveis, e anúncios nesse sentido são raramente encontrados. Além disso, vale destacar que, em geral, as vagas de garagem despertam somente interesse de compradores situados no próprio empreendimento onde estão localizadas, o que, por sua vez, reduz a liquidez desse tipo de bem.

Considerando os pontos levantados, como a baixa liquidez e a dificuldade em encontrar anúncios de vendas dessas vagas — especialmente em regiões próximas ao imóvel avaliado —, decidiu-se determinar o valor das vagas de forma indireta. Esse método, frequentemente aplicado em avaliações de garantias bancárias, funciona da seguinte maneira: avalia-se uma unidade de um apartamento modelo (paradigma) dentro do empreendimento, considerando um número específico de vagas de garagem ou, se o mercado local permitir, como se não houvesse nenhuma vaga. Em seguida, avalia-se a mesma unidade modelo, mas agora com um número de vagas semelhante ao das unidades do empreendimento. O valor das vagas é então obtido pela diferença entre os dois cenários.

10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A avaliação foi desenvolvida com base no método comparativo direto de dados de mercado, conforme previsto na NBR 14.653. Dentre os métodos comparativos disponíveis na norma — tratamento por fatores e inferência estatística —, optou-se pelo método de inferência estatística. Essa escolha se justifica pela necessidade, no caso em questão, de comparar duas situações distintas, conforme detalhado no item (9) deste

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

laudo. O método de inferência estatística permite a utilização do mesmo modelo matemático para as comparações, o que representa uma característica desejável e conveniente para este caso. Cabe destacar que o método foi aplicado por meio do sistema de regressão SisDea.

11. DAS VARIÁVEIS ANALISADAS

Área (m²)	Variável Quantitativa que define a área construída.
Valor	Variável Quantitativa que define o valor de oferta do comparativo.
Valor/m²	Variável Quantitativa definida pela operação: (Valor) / (Área C.)
FF 10%	Variável Quantitativa definida pela operação: Valor/m² * 0,90.
Quartos	Variável Quantitativa que define a quantidade de quartos do comparativo.
Banheiros	Variável Quantitativa que define a quantidade de banheiros do comparativo.
Vagas	Variável Quantitativa que define a quantidade de vagas do comparativo.
Padrão	Variável Qualitativa que define o padrão do imóvel. (0) Médio; (1) Médio Alto.
Idade Aparente	Variável Qualitativa que define a Idade Aparente do imóvel. (1) Abaixo de 10 anos; (0) Entre 10 e 20 anos;
Pavimentos	Variável Qualitativa que define o número de pavimentos do comparativo. (0) Até 4 Pavimentos; (1) Acima de 4 Pavimentos.
Endereço	Variável que define o endereço ou localização aproximada do comparativo.
Tipo	Se o valor do comparativo se trata de preço de oferta ou transação.
Telefone	Variável que define o telefone de contato do comparativo.
Imobiliária	Variável que define a fonte do comparativo.

12. DAS SITUAÇÕES PARADIGMAS CONSIDERADAS

Com base nos dados de mercado apresentados no Anexo I deste trabalho, foi adotada como unidade modelo (paradigma) uma unidade do empreendimento com 131 m² de área privativa, composta por três quartos e três banheiros — sendo um da suíte, um social e um lavabo —, com padrão construtivo médio e idade aparente inferior a 10 anos. Com relação as vagas, foi considerada esta unidade na situação nº 1 com uma vaga de garagem, e na situação nº 2 com três vagas de garagem. Desta forma, o valor de mercado de duas vagas consiste na diferença de valor de mercado entre as duas situações, pode-se assim, determinar o valor unitário de cada vaga.

13.FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

A avaliação obteve um grau de Precisão III e de Fundamentação II, conforme a NBR 14.653. Destaca-se que os resíduos encontrados apresentaram normalidade sem outliers. Não foram constatados pontos influenciadores ou problemas de autocorrelação serial. As variáveis utilizadas para valoração apresentaram comportamentos usuais. O modelo apresentou uma correlação de 89,77% com determinação de 80,60%.

14.DO FATOR DE FONTE E ARBITRAGEM DE VALORES

Conforme item 9.2.1.3 da NBR14.653, uma vez que foram utilizados dados de ofertas, foi considerado um fator de fonte de 10%, para todas as amostras, para assim aproximar estes valores de oferta em valores de transação. Em relação a arbitragens, foi considerado um minorador de 10% para refletir a condição de redução da liquidez, conforme explicado no item (9) deste laudo, e um minorador de 5% para as vagas que são bloqueadas, situação de uma das vagas em cada vaga dupla.

15.MODELO MATEMÁTICO DESENVOLVIDO PARA VALORAÇÃO

Após os procedimentos de inferência estatística, foi possível chegar no modelo abaixo apresentado:

Função Estimativa:

$$\begin{aligned}\text{Valor/m}^2 = (& \\ & +76,04535258 \\ & -0,2300738297 * \text{Área} \\ & +4,46841505 * \text{Banheiros}^{\frac{1}{2}} \\ & +7,225859644 * \text{Vagas} \\ & +12,72656994 * \text{Padrão} \\ & +15,5352046 * \text{Idade Aparente} \\ & +3,024972788 * \text{Pavimentos})^2\end{aligned}$$

16.DO PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

De acordo com os critérios estabelecidos pelo IBAPE/SP e NBR 14.653, foi realizado o procedimento de inferência estatística com 34 (Trinta e quatro) comparativos da região, chegando-se ao seguinte resultado:

Situação (1):

(Apartamento 131m², 3 Quartos, 3 Banheiros, Padrão Médio, Idade Aparente inferior a 10 anos, Empreendimento com mais de 4 pavimentos, 1 Vaga de Garagem):

	Valor / m ²	Área Considerada	Valor de Mercado
Mínimo	R\$ 5.055,13	131,00 m ²	R\$ 662.221,52
Médio	R\$ 5.678,39	131,00 m ²	R\$ 743.869,53
Máximo	R\$ 6.337,88	131,00 m ²	R\$ 830.262,64

*Calculado com um número maior de casas decimais.

Situação (2):

(Apartamento 131m², 3 Quartos, 3 Banheiros, Padrão Médio, Idade Aparente inferior a 10 anos, Empreendimento com mais de 4 pavimentos, 3 Vagas de Garagem):

	Valor / m ²	Área Considerada	Valor de Mercado
Mínimo	R\$ 7.601,52	131,00 m ²	R\$ 995.799,30
Médio	R\$ 7.932,61	131,00 m ²	R\$ 1.039.171,81
Máximo	R\$ 8.270,75	131,00 m ²	R\$ 1.083.468,85

*Calculado com um número maior de casas decimais.

Situação (2) - Situação (1):

	Situação (2)	Situação (1)	Diferença
Mínimo	R\$ 995.799,30	R\$ 662.221,52	R\$ 333.577,78
Médio	R\$ 1.039.171,81	R\$ 743.869,53	R\$ 295.302,28
Máximo	R\$ 1.083.468,85	R\$ 830.262,64	R\$ 253.206,21

Valor de Mercado Vaga (Sem Arbitragem):

Desta forma, considerando os valores médios, pode-se observar que a diferença entre a situação (2) e situação (1), corresponde a R\$ 295.302,28, sendo que dá situação (2) para a situação (1), ocorre apenas o acréscimo de duas vagas de garagem, conseqüentemente, o valor unitário para uma vaga de garagem, sem a consideração de arbitragens é R\$ 147.651,14.

Aplicação das Arbitragens:

Em relação as arbitragens, foi considerado um minorador de 10% para refletir a condição de redução da liquidez, conforme explicado no item (9) deste laudo, e um minorador de 5% para as vagas que são bloqueadas, situação de uma das vagas em cada vaga dupla.

Situação	Arbitragem Total	Valor de Mercado
Não Bloqueada	-10%	R\$ 132.886,03
Bloqueada	-15%	R\$ 125.503,47

Conforme a NBR 14.653:

8.2.1.5 Campo de arbitrio

8.2.1.5.1 O campo de arbitrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

8.2.1.5.2 O campo de arbitrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1**Perícias e Avaliações** – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

17.DO VALOR DE MERCADO DAS VAGAS DE GARAGEMVaga dupla nº. 01C/01D

Situação	Valor
Bloqueada	R\$ 125.503,47
Não bloqueada	R\$ 132.886,03
Total	R\$ 258.389,50

Valor de Mercado (Arredondado):**R\$ 258.000,00 (Duzentos e Cinquenta e Oito Mil Reais)**Data de Referência: 28/02/2025

Vaga dupla nº. 01A/01B

Situação	Valor
Bloqueada	R\$ 125.503,47
Não bloqueada	R\$ 132.886,03
Total	R\$ 258.389,50

Valor de Mercado (Arredondado):**R\$ 258.000,00 (Duzentos e Cinquenta e Oito Mil Reais)**Data de Referência: 28/02/2025

Vaga simples nº. 99A

Situação	Valor
Não bloqueada	R\$ 132.886,03

Valor de Mercado (Arredondado):**R\$ 133.000,00 (Cento e Trinta e Três Mil Reais)**Data de Referência: 28/02/2025

Conforme NBR 14.653: “Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”

18. QUESITOS DA RÉ fls. 290:

1. Pode o Sr. Perito informar se o valor de mercado atribuído aos imóveis fora baseado em quais critérios específicos de avaliação imobiliária?

R: O valor de mercado foi determinado por meio da NBR 14.653, fazendo-se uso do método comparativo, com a técnica de inferência estatística.

2. Pode o Sr. Perito informar se foram consideradas as condições de conservação dos imóveis e eventuais reformas necessárias na determinação de valor de mercado?

R: Sim, foram considerados o padrão construtivo e idade aparente.

3. Pode o Sr. Perito informar se constatou algum problema estrutural como rachaduras, infiltrações ou outras questões?

R: Não houve constatação nesse sentido junto as vagas de garagem.

4. Pode o Sr. Perito informar acerca da inspeção detalhada e pormenorizada sobre as condições das instalações elétricas, hidráulicas e de saneamento? Caso a resposta seja positiva, pode informar como isso impactou nas avaliações?

R: A inspeção detalhada das condições elétricas, hidráulicas e de saneamento, seria uma perícia de inspeção predial que foge ao escopo da perícia. A diligência no local, teve por objetivo determinar o padrão construtivo e idade aparente do empreendimento no geral. Com relação ao impacto no valor de mercado, pode-se dizer que vagas em edifícios novos ou

com idade aparente reduzida e padrão construtivo elevado apresentam valores de mercado superiores e vagas em edifícios com elevada idade aparente e padrão construtivo inferior, apresentam valor de mercado inferior.

5. Pode o Sr. Perito informar se levou em consideração a valorização do imóvel em razão do desenvolvimento do bairro onde está localizado?

R: Foram utilizados comparativos do próprio bairro. Quanto a valorização, a avaliação têm por data de referência a data de 28/02/2025, ou seja, trata-se da situação atual.

6. Pode o Sr. Perito informar se a proximidade dos imóveis com áreas comerciais, rodovias e demais facilidades urbanas foram devidamente ponderadas na avaliação?

R: Quanto a localização, foram utilizados comparativos com características semelhantes ao avaliando.

7. Pode o Sr. Perito informar se o imóvel possui alguma pendência legal ou irregularidade que possa impactar sua alienação ou uso e se tal aspecto fora considerado na avaliação?

R: A perícia não teve por objetivo o levantamento de pendências legais ou irregularidades, o valor de mercado apresentado, trata-se do imóvel em situação desembaraçada para venda.

8. Pode o Sr. Perito informar se na avaliação dos imóveis quais os outros imóveis foram utilizados como comparativo? As características e condições desses imóveis são realmente equivalentes aos imóveis objetos da perícia? Caso a resposta seja positiva pleiteamos a explicação e demonstração pormenorizada.

R: No caso foram utilizados dados de unidades de apartamento dentro do mesmo bairro. Destaca-se que a técnica utilizada é a de inferência estatística, nesse sentido, é necessário que os comparativos apresentem características heterogêneas para que estas influências sejam passíveis de serem modeladas. É necessário estudar as variações de preços decorrente das variações de características, por isso a necessidade de amostras heterogêneas. Os comparativos utilizados encontram-se no anexo I deste trabalho. Quanto a maior explanação da metodologia, favor reportar-se ao item (9) do laudo.

9. Pode o Sr. Perito informar se considerou a variação do mercado imobiliário local, levando em conta os momentos de alta e baixa nos preços dos imóveis?

R: A avaliação têm por data de referência a data de 28/02/2025, ou seja, trata-se da situação atual.

10. Pode o Sr. Perito informar se houve impacto recente no valor dos imóveis similares em razão de crises econômicas ou outros fatores externos?

R: Não é objetivo da perícia o levantamento de informações históricas de preços. A perícia teve por objetivo a determinação do valor de mercado atual do imóvel, para a data de referência apontada 28/02/2025.

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1**Perícias e Avaliações** – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

11. Pode o Sr. Perito informar se existem pessoas morando nos imóveis em questão?

R: A avaliação se refere a vagas de garagem.

12. Pode o Sr. Perito informar o valor de cada bem avaliado esclarecendo se tais valores estão em consonância com os valores de mercado de outros bens utilizados como parâmetro?

R: Seguem os valores, quanto a consonância atentar-se ao item (9) do laudo:

Vaga dupla nº. 01C/01D

Situação	Valor
Bloqueada	R\$ 125.503,47
Não bloqueada	R\$ 132.886,03
Total	R\$ 258.389,50

Valor de Mercado (Arredondado):

R\$ 258.000,00 (Duzentos e Cinquenta e Oito Mil Reais)

Data de Referência: 28/02/2025

Vaga dupla nº. 01A/01B

Situação	Valor
Bloqueada	R\$ 125.503,47
Não bloqueada	R\$ 132.886,03
Total	R\$ 258.389,50

Valor de Mercado (Arredondado):

R\$ 258.000,00 (Duzentos e Cinquenta e Oito Mil Reais)

Data de Referência: 28/02/2025

Vaga simples nº. 99A

Situação	Valor
Não bloqueada	R\$ 132.886,03

Valor de Mercado (Arredondado):

R\$ 133.000,00 (Cento e Trinta e Três Mil Reais)

Data de Referência: 28/02/2025

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

19. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e digitado este Laudo, que se compõe de 78 (setenta e oito) páginas, incluindo **4 (quatro) anexos**. Todas as folhas e anexos foram assinadas digitalmente sendo esta última datada.

Diadema, 28 de fevereiro de 2025

_____assinatura digital_____

Maísa Machado Tuolla

CAU A9738-1

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

ANEXO I

DADOS DE MERCADO

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Dados de Mercado

Nº	Área	Valor	Valor/m²	FF10%	Quartos	Banheiro	Vagas	Padrão	Idade Aparente	Pavimentos	Endereço	Tipo	Imobiliária	Telefone
1	150	R\$ 1.169.000,00	R\$ 7.793,33	R\$ 7.014,00	3	1	3	Médio	Abaixo de 10 Anos	Acima de 4 Pavimentos	Rua João Ribeiro 134 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	TOP IMOVEIS	(11) 95278-8319
2	177	R\$ 2.200.000,00	R\$ 12.429,38	R\$ 11.186,44	3	5	4	Médio Alto	Abaixo de 10 Anos	Acima de 4 Pavimentos	Rua Vitória Régia 1300 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	PROATIVA CONSULTORIA IMOBILIARIA	(11) 4435-5555
3	96	R\$ 680.000,00	R\$ 7.083,33	R\$ 6.375,00	3	3	3	Médio	Entre 10 e 20 Anos	Acima de 4 Pavimentos	Avenida Tietê 372 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	Guaira Imóveis	(11) 4435-5555
4	114	R\$ 780.000,00	R\$ 6.842,11	R\$ 6.157,89	3	3	4	Médio	Entre 10 e 20 Anos	Até 4 Pavimentos	Rua João Ribeiro 200 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	Guaira Imóveis	(11) 4435-5555
5	131	R\$ 1.250.000,00	R\$ 9.541,98	R\$ 8.587,79	3	3	3	Médio	Abaixo de 10 Anos	Acima de 4 Pavimentos	Rua João Ribeiro 134 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	Guaira Imóveis	(11) 4435-5555
6	52	R\$ 449.000,00	R\$ 8.634,62	R\$ 7.771,15	2	1	1	Médio	Abaixo de 10 Anos	Até 4 Pavimentos	Rua Vitória Régia 1098 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	ELITE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 4427-5346
7	64	R\$ 613.487,00	R\$ 9.585,73	R\$ 8.627,16	2	2	2	Médio	Abaixo de 10 Anos	Acima de 4 Pavimentos	Rua Rosa de Siqueira 320 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	Maktub Negócios Imobiliários	(11) 4432-1353
8	74	R\$ 695.000,00	R\$ 9.391,89	R\$ 8.452,70	3	2	2	Médio	Abaixo de 10 Anos	Acima de 4 Pavimentos	Rua Vitória Régia 1111 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	ELITE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 4427-5346
9	88	R\$ 862.000,00	R\$ 9.795,45	R\$ 8.815,91	3	2	2	Médio	Abaixo de 10 Anos	Acima de 4 Pavimentos	Avenida Industrial 1600 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	CASARI IMÓVEIS	(11) 4122-7777
10	108	R\$ 790.000,00	R\$ 7.314,81	R\$ 6.583,33	3	1	2	Médio	Abaixo de 10 Anos	Acima de 4 Pavimentos	Rua das Laranjeiras 2755 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	TOP IMOVEIS	(11) 95278-8319
11	131	R\$ 950.000,00	R\$ 7.251,91	R\$ 6.526,72	3	3	3	Médio	Abaixo de 10 Anos	Acima de 4 Pavimentos	Rua João Ribeiro 134 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	ProH Imóveis	(11) 4232-0444
12	76	R\$ 699.000,00	R\$ 9.197,37	R\$ 8.277,63	3	2	2	Médio	Abaixo de 10 Anos	Acima de 4 Pavimentos	Rua dos Coqueiros, 1291 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	Ricardo Alves Prodossimo	(11) 4232-0444
13	93	R\$ 1.050.000,00	R\$ 11.290,32	R\$ 10.161,29	3	3	2	Médio Alto	Abaixo de 10 Anos	Acima de 4 Pavimentos	Avenida Dom Pedro II, 2814 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	Ricardo Alves Prodossimo	(11) 4232-0444
14	100	R\$ 900.000,00	R\$ 9.000,00	R\$ 8.100,00	3	3	2	Médio	Abaixo de 10 Anos	Acima de 4 Pavimentos	Travessa Itaúna 40 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	Auxiliadora Predial - Nova Petrópolis A	(11) 91090-9659
15	88	R\$ 899.000,00	R\$ 10.215,91	R\$ 9.194,32	3	2	2	Médio	Abaixo de 10 Anos	Acima de 4 Pavimentos	Avenida Industrial 1600 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	Ricardo Alves Prodossimo	(11) 4232-0444
16	51	R\$ 385.000,00	R\$ 7.549,02	R\$ 6.794,12	2	1	1	Médio	Entre 10 e 20 Anos	Acima de 4 Pavimentos	Alameda dos Pinheiros 721 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	PROATIVA CONSULTORIA IMOBILIARIA	(11) 4435-5555
17	59	R\$ 500.000,00	R\$ 8.474,58	R\$ 7.627,12	2	2	1	Médio	Abaixo de 10 Anos	Acima de 4 Pavimentos	Rua Lupércio de Miranda 1690 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	PROATIVA CONSULTORIA IMOBILIARIA	(11) 4435-5555
18	75	R\$ 749.900,00	R\$ 9.998,67	R\$ 8.998,80	2	2	2	Médio	Abaixo de 10 Anos	Acima de 4 Pavimentos	Rua Vitória Régia 1111 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	Maktub Negócios Imobiliários	(11) 4432-1353
19	78	R\$ 850.000,00	R\$ 10.897,44	R\$ 9.807,69	2	3	2	Médio	Abaixo de 10 Anos	Acima de 4 Pavimentos	Rua Vitória Régia 192 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	Maktub Negócios Imobiliários	(11) 4432-1353
20	108	R\$ 642.000,00	R\$ 5.944,44	R\$ 5.350,00	3	3	2	Médio	Entre 10 e 20 Anos	Até 4 Pavimentos	Rua João Ribeiro 161 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	PROATIVA CONSULTORIA IMOBILIARIA	(11) 4435-5555
21	131	R\$ 1.200.000,00	R\$ 9.160,31	R\$ 8.244,27	3	2	3	Médio	Abaixo de 10 Anos	Acima de 4 Pavimentos	Rua João Ribeiro 134 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	ELITE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 4427-5346
22	74	R\$ 780.000,00	R\$ 10.540,54	R\$ 9.486,49	3	1	2	Médio	Abaixo de 10 Anos	Acima de 4 Pavimentos	Rua Vitória Régia 1111 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	Maktub Negócios Imobiliários	(11) 4432-1353
23	182	R\$ 2.050.000,00	R\$ 11.263,74	R\$ 10.137,36	4	5	4	Médio Alto	Abaixo de 10 Anos	Acima de 4 Pavimentos	Rua João Ribeiro 320 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	ELITE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 4427-5346
24	187	R\$ 1.980.000,00	R\$ 10.588,24	R\$ 9.529,41	4	5	4	Médio Alto	Abaixo de 10 Anos	Acima de 4 Pavimentos	Rua João Ribeiro 320 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	Dono Imóveis	(11) 97043-8269
25	60	R\$ 499.160,00	R\$ 8.319,33	R\$ 7.487,40	2	1	2	Médio	Abaixo de 10 Anos	Acima de 4 Pavimentos	Rua Conselheiro Justino, 365 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	Newcore	(11) 4580-4274
26	83	R\$ 670.000,00	R\$ 8.072,29	R\$ 7.265,06	3	2	1	Médio	Abaixo de 10 Anos	Acima de 4 Pavimentos	Avenida Industrial 1580 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	Auxiliadora Predial - São Caetano do Sul	(11) 95200-4330
27	78	R\$ 689.900,00	R\$ 8.844,87	R\$ 7.960,38	2	3	2	Médio	Abaixo de 10 Anos	Acima de 4 Pavimentos	Vitória Régia 1351 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	Auxiliadora Predial - São Caetano do Sul	(11) 95200-4330
28	108	R\$ 835.000,00	R\$ 7.731,48	R\$ 6.958,33	3	3	2	Médio	Abaixo de 10 Anos	Até 4 Pavimentos	Rua Simão Jorge 456 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	Guaira Imóveis	(11) 4435-5555
29	146	R\$ 900.000,00	R\$ 6.164,38	R\$ 5.547,95	3	1	2	Médio	Abaixo de 10 Anos	Até 4 Pavimentos	Rua João Ribeiro 191 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	ELITE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 4427-5346
30	120	R\$ 949.640,00	R\$ 7.913,67	R\$ 7.122,30	2	1	2	Médio	Abaixo de 10 Anos	Acima de 4 Pavimentos	Rua Conselheiro Justino, 365 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	Newcore	(11) 4580-4274
31	163	R\$ 899.120,00	R\$ 5.516,07	R\$ 4.964,47	3	2	2	Médio	Abaixo de 10 Anos	Acima de 4 Pavimentos	Rua João Ribeiro, 134 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	Newcore	(11) 4580-4274
32	146	R\$ 849.790,00	R\$ 5.820,48	R\$ 5.238,43	3	2	2	Médio	Abaixo de 10 Anos	Acima de 4 Pavimentos	Rua João Ribeiro, 134 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	Newcore	(11) 4580-4274
33	85	R\$ 565.000,00	R\$ 6.647,06	R\$ 5.982,35	2	1	1	Médio	Abaixo de 10 Anos	Até 4 Pavimentos	Rua Vitória Régia 1098 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	ELITE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 4427-5346
34	117	R\$ 750.000,00	R\$ 6.410,26	R\$ 5.769,23	2	2	2	Médio Alto	Entre 10 e 20 Anos	Acima de 4 Pavimentos	Rua das Figueiras 501 - Campestre, Santo André - SP	Oferta	Paulo Bio Imóveis	(11) 4516-1666

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

ANEXO II

DOCUMENTAÇÕES UTILIZADAS

Perícias e Avaliações – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

fls. 210



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

CNM: 111005.2.0106902-36

**PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTO ANDRÉ**

FICHA

Santo André, **13 de outubro de 2008.**

IMÓVEL:- Vaga dupla nº. 01A/01B - cobertura, localizada no 1º subsolo do empreendimento denominado "RESIDENCIAL VILLAGGIO TOSCANA", situado na Rua João Ribeiro, nº. 134, nesta Cidade, com uma área privativa real coberta edificada de 19,800m²; área comum real coberta edificada de 21,714m²; área comum real descoberta de 1,894m²; perfazendo uma área total real (construída + descoberta) de 43,408m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,1466% ou 2,7854m². Confronta pela frente com a área de circulação e de manobras; pelo lado direito de quem desta a olha, com área de circulação (seu recuo em relação à vaga dupla nºs. 10A/10B); pelo lado esquerdo com área de circulação (seu recuo em relação à vaga dupla nºs. 01C/01D - cobertura); e pelos fundos também com área de circulação (seu recuo em relação ao poço do elevador social). O empreendimento denominado "RESIDENCIAL VILLAGGIO TOSCANA" está assentado em terreno situado na Rua João Ribeiro, constituído pela metade do lote nº. 10 e pelos lotes nºs. 11 e 12 da quadra nº. 16, do Bairro Utinga, com a área de 1.900,00m², e encontra-se perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula nº. 99.699, deste Registro.

PROPRIETÁRIAS:- na proporção de 70% - **DMCA INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA.**, com sede na Rua Gertrudes de Lima, nº. 53, sala 01, sobreloja, Centro, em Santo André, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 05.936.053/0001-32; e, na proporção de 30% - **SABBAHI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, com sede na Rua Almirante Martins Fontes, nº. 218, sala 22, Bairro Santa Terezinha, em Santo André, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 04.991.645/0001-94.

REGISTROS ANTERIORES:- R.06/M.89.631, de 19/12/2005; R.01/M.98.391, de 16/12/2005, R.01/M.98.432, de 23/12/2005, AV.02, R.03 e AV.05/ M.99.699, todas deste Registro.

(-Laercio Melito - Escrevente Autorizado-)

...continua no verso...

Pag.: 001/003

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 211



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

CNM: 111005.2.0106902-36

MATRÍCULA
106.902

FICHA
1
VERSO

R. 01, aos 31 de julho de 2.013

Título prenotado sob nº. 354834 aos 18 de julho de 2.013

Venda e compra

Por escritura de 21 de junho de 2.013, do 2º Tabelião de Notas desta cidade, livro 1.034, páginas 111/115, DMCA INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA; e, SABBAHI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, transmitiram por venda para **ELIAS ALVES SIMIÃO**, brasileiro, aposentado, portador da carteira de identidade RG nº. 5.686.871-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 772.329.178-72, e sua mulher **FATIMA IVONE SIMIÃO**, brasileira, administradora de empresas, portadora da carteira de identidade RG nº. 12.103.529-3-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 167.649.558-40, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº. 1.455 no Livro 03-Auxiliar deste Oficial de Registro de Imóveis, residentes e domiciliados na Rua João Ribeiro, nº. 134, aptº. 204, nesta cidade, pelo valor de R\$22.914,00, o imóvel objeto da presente matrícula, classificado na Prefeitura Municipal de Santo André sob o nº. **01.106.355**. Foi declarado pelas vendedoras que deixam de apresentar as Certidões Negativas de Débitos do Instituto Nacional do Seguro Social, bem como as Certidões Negativas de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, tendo em vista que o imóvel da transação, não consta e nem nunca fez parte de seu ativo permanente, e por terem como objeto social exclusivo a incorporação, construção e comercialização de imóveis.

[Assinatura]
Daniela Guizarde Smerdel Soares – Escrevente Autorizada

Av. 02, aos 11 de abril de 2.024

111005331000AV2M10690224X

Título prenotado sob nº. 544240, aos 13 de março de 2.024.

Existência de ação

Por requerimento de 16 de fevereiro de 2.024, enviado eletronicamente a esta Serventia sob nº. AC003413356, aos 13 de março de 2.024, e certidão passada aos 19 de julho de 2.023, pela 2ª Vara Cível do Foro de Diadema - SP, assinada digitalmente por Alexandre Barbosa da Silva, Coordenador do Cartório, e demais documentos que o

...continua na ficha 2...

Pag: 002/003
Certidão na última página

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash f59f8be2-3ab3-4014-bdce-6f6cc5a9f49

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ARAUZO FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/05/2024 às 10:51, sob o número WDDA24700869283. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008664-05.2023.8.26.0161 e código IVV0uPVJ.

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 212



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

CNM: 111005.2.0106902-36

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ - CNS 11.100-5

MATRÍCULA
106.902

FICHA
2

Santo André, **11 de abril de 2.024**

...continuação da ficha 1...

acompanham, é feita a presente averbação, nos termos do Artigo 828 do Novo Código de Processo Civil, para constar a existência da ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, distribuída aos 04 de julho de 2.023, à 2ª Vara Cível do Foro de Diadema - SP, e admitida em juízo, processo digital nº. 1008664-05.2023.8.26.0161, onde são partes COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO VALE DO PIQUIRI ABCD – SICREDI VALE DO PIQUIRI ABCD PR SP, inscrita no CNPJ sob nº 81.099.491/0001-71 (exequente); e ELIAS ALVEZ SIMIÃO, já qualificado; E OUTRA (executados), cujo valor da causa é R\$174.306,07.

Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP
CERTIDÃO

Certifico que o imóvel da presente matrícula tem sua situação, com referência à ALIENAÇÃO, CONSTITUIÇÕES DE ONUS REAIS CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTORIAS, integralmente notificadas na presente cópia da mencionada matrícula, até a presente data retratada a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data. O referido é verdade e Dou Fé. Santo André, data abaixo indicada.

O OFICIAL



Ao Oficial... R\$ 42,22
Ao Estado... R\$ 12,00
Ao IPESP... R\$ 8,21
Ao Reg. Civil R\$ 2,22
Ao Trib. Just R\$ 2,90
Ao FEDMP R\$ 2,03
Ao Município R\$ 0,04
Total... R\$ 70,42
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida em 17/05/2024. Certidão assinada digitalmente.

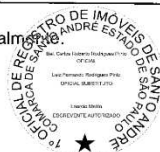
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP.XIV.12.ºd).

Código de controle de certidão:



Selo Digital Nº 1110053C3106902C12442624A

10690217052024



Pag. 003/003

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ARAUZ FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/05/2024 às 10:51, sob o número WDDA24700869283. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008664-05.2023.8.26.0161 e código IVV0uPVJ.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash f59f8be2-3ab3-4014-bdce-6feccf5a9f49

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 213

O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

CNM: 111005.2.0106903-33

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA
106.903

FICHA
1

Santo André, 13 de outubro de 2008.

IMÓVEL:- Vaga dupla nº. 01C/01D - cobertura, localizada no 1º subsolo do empreendimento denominado "RESIDENCIAL VILLAGGIO TOSCANA", situado na Rua João Ribeiro, nº. 134, nesta Cidade, com uma área privativa real coberta edificada de 19,800m²; área comum real coberta edificada de 21,714m²; área comum real descoberta de 1,894m²; perfazendo uma área total real (construída + descoberta) de 43,408m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,1466% ou 2,7854m². Confronta pela frente com a área de circulação e de manobras; pelo lado direito de quem desta a olha, com área de circulação (seu recuo em relação à vaga dupla nºs. 01A/01B - cobertura); pelo lado esquerdo com área de circulação (seu recuo em relação à vaga simples nº. 13A, ao depósito nº. 01A e à caixa de escadarias); e pelos fundos também com área de circulação (seu recuo em relação ao depósito nº. 02). O empreendimento denominado "RESIDENCIAL VILLAGGIO TOSCANA" está assentado em terreno situado na Rua João Ribeiro, constituído pela metade do lote nº. 10 e pelos lotes nºs. 11 e 12 da quadra nº. 16, do Bairro Utinga, com a área de 1.900,00m², e encontra-se perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula nº. 99.699, deste Registro.

PROPRIETÁRIAS:- na proporção de 70% - **DMCA INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA.**, com sede na Rua Gertrudes de Lima, nº. 53, sala 01, sobreloja, Centro, em Santo André, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 05.936.053/0001-32; e, na proporção de 30% - **SABBAHI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, com sede na Rua Almirante Martins Fontes, nº. 218, sala 22, Bairro Santa Terezinha, em Santo André, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 04.991.645/0001-94.

REGISTROS ANTERIORES:- R.06/M.89.631, de 19/12/2005; R.01/M.98.391, de 16/12/2005, R.01/M.98.432, de 23/12/2005, AV.02, R.03 e AV.05/ M.99.699, todas deste Registro.

(-Laercio Melto - Escrevente Autorizado-)

...continua no verso...

Pag: 001/003
Certidão na última página

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 214



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

CNM: 111005.2.0106903-33

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 54a7d960-bfc5-4197-88ce-9c1c1be2dbc7

MATRÍCULA	FICHA
106.903	1
	VERSO

R. 01, aos 31 de julho de 2.013

Título prenotado sob nº. 354834 aos 18 de julho de 2.013

Venda e compra

Por escritura de 21 de junho de 2.013, do 2º Tabelião de Notas desta cidade, livro 1.034, páginas 111/115, DMCA INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA; e, SABBAHI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, transmitiram por venda para ELIAS ALVES SIMIÃO, brasileiro, aposentado, portador da carteira de identidade RG nº. 5.686.871-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 772.329.178-72, e sua mulher FATIMA IVONE SIMIÃO, brasileira, administradora de empresas, portadora da carteira de identidade RG nº. 12.103.529-3-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 167.649.558-40, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº. 1.455 no Livro 03-Auxiliar deste Oficial de Registro de Imóveis, residentes e domiciliados na Rua João Ribeiro, nº. 134, aptº. 204, nesta cidade, pelo valor de R\$22.914,00, o imóvel objeto da presente matrícula, classificado na Prefeitura Municipal de Santo André sob o nº. **01.106.356**. Foi declarado pelas vendedoras que deixam de apresentar as Certidões Negativas de Débitos do Instituto Nacional do Seguro Social, bem como as Certidões Negativas de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, tendo em vista que o imóvel da transação, não consta e nem nunca fez parte de seu ativo permanente, e por terem como objeto social exclusivo a incorporação, construção e comercialização de imóveis.

Daniela Guizarde Smerdel Soares – Escrevente Autorizada

Av. 02, aos 11 de abril de 2.024

111005331000AV2M10690324V

Título prenotado sob nº. 544243, aos 13 de março de 2.024.

Existência de ação

Por requerimento de 16 de fevereiro de 2.024, enviado eletronicamente a esta Serventia sob nº. AC003413372, aos 13 de março de 2.024, e certidão passada aos 19 de julho de 2.023, pela 2ª Vara Cível do Foro de Diadema - SP, assinada digitalmente por Alexandre Barbosa da Silva, Coordenador do Cartório, e demais documentos que o

...continua na ficha 2...

Pag: 002/003
Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ARAUZO FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/05/2024 às 10:51, sob o número WDDA24700869283. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008664-05.2023.8.26.0161 e código VIOLEKq.

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 215



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

CNM: 111005.2.0106903-33

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ - CNS 11.100-5

MATRÍCULA
106.903

FICHA
2

Santo André, 11 de abril de 2.024
...continuação da ficha 1...

acompanham, é feita a presente averbação, nos termos do Artigo 828 do Novo Código de Processo Civil, para constar a existência da ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, distribuída aos 04 de julho de 2.023, à 2ª Vara Cível do Foro de Diadema - SP, e admitida em juízo, processo digital nº. 1008664-05.2023.8.26.0161, onde são partes COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO VALE DO PIQUIRI ABCD – SICREDI VALE DO PIQUIRI ABCD PR SP, inscrita no CNPJ sob nº 81.099.491/0001-71 (exequente); e ELIAS ALVEZ SIMIÃO, já qualificado; E OUTRA (executados), cujo valor da causa é R\$174.306,07.

Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP
CERTIDÃO

Certifico que o imóvel da presente matrícula tem sua situação, com referência à ALIENAÇÃO, CONSTITUIÇÕES DE ONUS REAIS CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTORIAS, integralmente notificadas na presente cópia da mencionada matrícula, até a presente data retratada a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data. O referido é verdade e Dou Fé. Santo André, data abaixo indicada.

O OFICIAL



Ao Oficial... R\$ 42,22
Ao Estado... R\$ 12,00
Ao IPESP... R\$ 8,21
Ao Reg. Civil R\$ 2,22
Ao Trib. Just R\$ 2,90
Ao FEDMP R\$ 2,03
Ao Município R\$ 0,04
Total... R\$ 70,42
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida em 17/05/2024. Certidão assinada digitalmente.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP.XIV.12.ºdº).

Código de controle de certidão:



Selo Digital Nº 1110053C3106903C12432124L

10690317052024



Pag. 003/003

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ARAUZ FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/05/2024 às 10:51, sob o número WDDA24700869283. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008664-05.2023.8.26.0161 e código VIOLLEKq.

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 216

O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

CNM: 111005.2.0106958-62

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA
106.958

FICHA
1

Santo André, 13 de outubro de 2008.

IMÓVEL:- Vaga simples nº. 99A, localizada no 1º subsolo do empreendimento denominado "RESIDENCIAL VILLAGGIO TOSCANA", situado na Rua João Ribeiro, nº. 134, nesta cidade, com uma área privativa real coberta edificada de 9,900m²; área comum real coberta edificada de 10,857m²; área comum real descoberta de 0,947m²; perfazendo uma área total real (construída + descoberta) de 21,704m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,0733% ou 1,3927m². Confronta pela frente com a área de circulação e de manobras; pelo lado direito de quem desta a olha, com área de circulação (seu recuo em relação à vaga simples nº. 100A); pelo lado esquerdo com área de circulação (seu recuo em relação à vaga simples nº. 98A); e pelos fundos com a parede delimitadora do empreendimento em relação ao prédio nº. 104 da Rua João Ribeiro. O empreendimento denominado "RESIDENCIAL VILLAGGIO TOSCANA" está assentado em terreno situado na Rua João Ribeiro, constituído pela metade do lote nº. 10 e pelos lotes nºs. 11 e 12 da quadra nº. 16, do Bairro Utinga, com a área de 1.900,00m², e encontra-se perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula nº. 99.699, deste Registro.

PROPRIETÁRIAS:- na proporção de 70% - **DMCA INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA.**, com sede na Rua Gertrudes de Lima, nº. 53, sala 01, sobreloja, Centro, em Santo André, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 05.936.053/0001-32; e, na proporção de 30% - **SABBAHI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, com sede na Rua Almirante Martins Fontes, nº. 218, sala 22, Bairro Santa Terezinha, em Santo André, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 04.991.645/0001-94.

REGISTROS ANTERIORES:- R.06/M.89.631, de 19/12/2005; R.01/M.98.391, de 16/12/2005, R.01/M.98.432, de 23/12/2005, AV.02, R.03 e AV.05/ M.99.699, todas deste Registro.

(-Laercio Melito - Escrevente Autorizado-)

...continua no verso...

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 7f33fd1b-a943-4b3f-a2e9-c6550123edc4

Pag: 001/003
Certidão na última página

www.registadores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ARAUZ FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/05/2024 às 10:51, sob o número WDDA24700869283. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008664-05.2023.8.26.0161 e código 7xPOOXuq.

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 217



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

CNM: 111005.2.0106958-62

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 7f33fd1b-a943-4b3f-a2e9-c6550123edc4

MATRÍCULA
106.958

FICHA
1
VERSO

R. 01, aos 31 de julho de 2.013

Título prenotado sob n°. 354834 aos 18 de julho de 2.013

Venda e compra

Por escritura de 21 de junho de 2.013, do 2º Tabelião de Notas desta cidade, livro 1.034, páginas 111/115, DMCA INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA; e, SABBAH CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, transmitiram por venda para **ELIAS ALVES SIMIÃO**, brasileiro, aposentado, portador da carteira de identidade RG n°. 5.686.871-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n°. 772.329.178-72, e sua mulher **FATIMA IVONE SIMIÃO**, brasileira, administradora de empresas, portadora da carteira de identidade RG n°. 12.103.529-3-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n°. 167.649.558-40, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n°. 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob n°. 1.455 no Livro 03-Auxiliar deste Oficial de Registro de Imóveis, residentes e domiciliados na Rua João Ribeiro, n°. 134, apt°. 204, nesta cidade, pelo valor de R\$11.197,28, o imóvel objeto da presente matrícula, classificado na Prefeitura Municipal de Santo André sob o n°. **01.106.411**. Foi declarado pelas vendedoras que deixam de apresentar as Certidões Negativas de Débitos do Instituto Nacional do Seguro Social, bem como as Certidões Negativas de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, tendo em vista que o imóvel da transação, não consta e nem nunca fez parte de seu ativo permanente, e por terem como objeto social exclusivo a incorporação, construção e comercialização de imóveis.

Daniela Guizarde Smerdel Soares - Escrevente Autorizada

Av. 02, aos 11 de abril de 2.024

111005331000AV2M10695824G

Título prenotado sob n°. 544245, aos 13 de março de 2.024.

Existência de ação

Por requerimento de 16 de fevereiro de 2.024, enviado eletronicamente a esta Serventia sob n°. AC003413390, aos 13 de março de 2.024, e certidão passada aos 19 de julho de 2.023, pela 2ª Vara Cível do Foro de Diadema - SP, assinada digitalmente por Alexandre Barbosa da Silva, Coordenador do Cartório, e demais documentos que o

...continua na ficha 2...

Pag: 002/003
Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ARAUZO FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/05/2024 às 10:51, sob o número WDDA24700869283. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008664-05.2023.8.26.0161 e código 7xPOOXuq.

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 218



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

CNM: 111005.2.0106958-62

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ - CNS 11.100-5

MATRÍCULA
106.958

FICHA
2

Santo André, 11 de abril de 2.024
...continuação da ficha 1...

acompanham, é feita a presente averbação, nos termos do Artigo 828 do Novo Código de Processo Civil, para constar a existência da ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, distribuída aos 04 de julho de 2.023, à 2ª Vara Cível do Foro de Diadema - SP, e admitida em juízo, processo digital nº. 1008664-05.2023.8.26.0161, onde são partes COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO VALE DO PIQUIRI ABCD – SICREDI VALE DO PIQUIRI ABCD PR SP, inscrita no CNPJ sob nº. 81.099.491/0001-71 (exequente); e ELIAS ALVEZ SIMIÃO, já qualificado; E OUTRA (executados), cujo valor da causa é R\$174.306,07.

Andrea Sueli Livramento Pacola – Escrevente Autorizada

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP
CERTIDÃO

Certifico que o imóvel da presente matrícula tem sua situação, com referência à ALIENAÇÃO, CONSTITUIÇÕES DE ONUS REAIS CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTORIAS, integralmente notificadas na presente cópia da mencionada matrícula, até a presente data retratada a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data. O referido é verdade e Dou Fé. Santo André, data abaixo indicada.

O OFICIAL



Ao Oficial.: R\$ 42,22
Ao Estado.: R\$ 12,00
Ao IPESP.: R\$ 8,21
Ao Reg. Civil R\$ 2,22
Ao Trib. Just R\$ 2,90
Ao FEDMP R\$ 2,03
Ao Município R\$ 0,84
Total..... R\$ 70,42
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida em 17/05/2024. Certidão assinada digitalmente.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão:



Selo Digital Nº 1110053C3106958C124052247

10695817052024



Pag. 003/003

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ARAUZ FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/05/2024 às 10:51, sob o número WDDA24700869283. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008664-05.2023.8.26.0161 e código 3zcuFc5w.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 7f33fd1b-a943-4b3f-a2e9-c6550123edc4

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

ANEXO III

Fotografias do Avaliando

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Fotografias do Avaliando



Foto 1 – Vista da fachada.



Foto 2 – Vista do logradouro.

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Fotografias do Avaliando



Foto 3 – Vista das duas garagens duplas.



Foto 4 – Vista da garagem simples.

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Fotografias do Avaliando



Foto 5 – Vista do detalhe da numeração da garagem.



Foto 6 – Vista do detalhe da numeração da garagem.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Fotografias do Avaliando

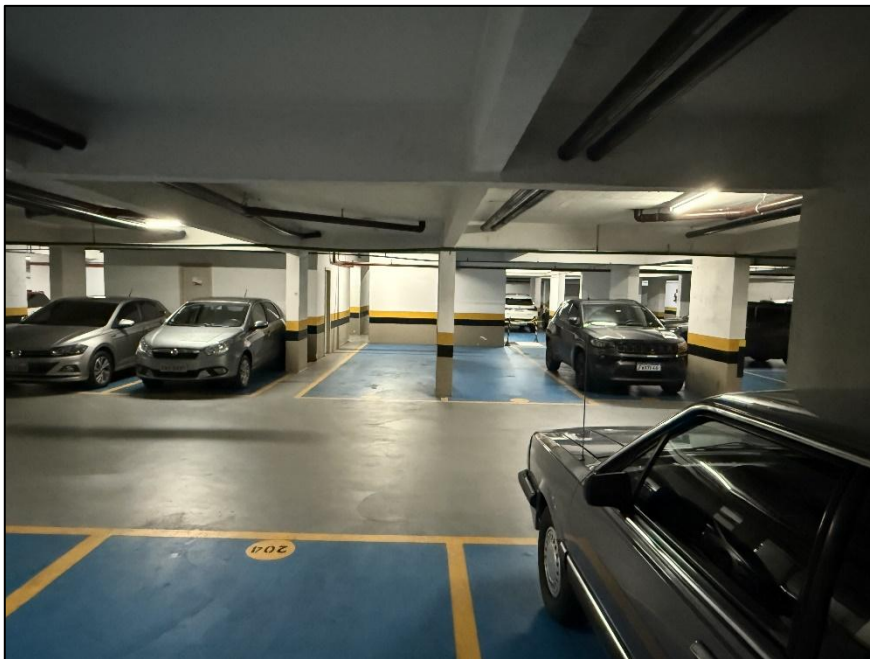


Foto 7 – Vista da garagem simples e das garagens duplas aos fundos.



Foto 8 – Vista da área de churrasqueira.

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Fotografias do Avaliando



Foto 9 – Vista das piscinas.

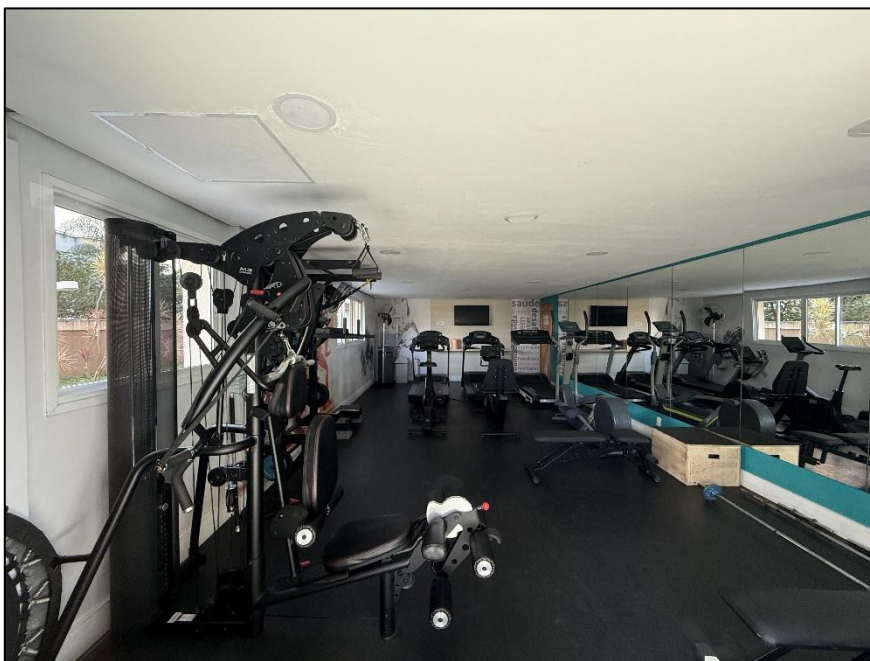


Foto 10 – Vista da academia.

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Fotografias do Avaliando

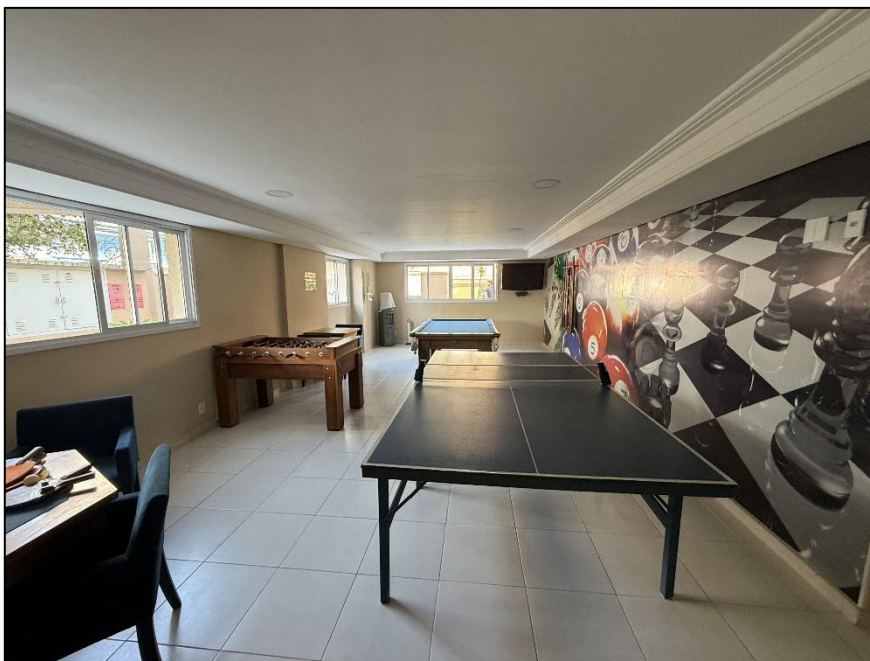


Foto 11 – Vista da sala de jogos.



Foto 12 – Vista da quadra poliesportiva.

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Fotografias do Avaliando



Foto 13 – Vista do hall de acesso.



Foto 14 – Vista da área do minimercado.

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Fotografias do Avaliando



Foto 15 – Vista da circulação interna do condomínio com gerador junto à lateral.

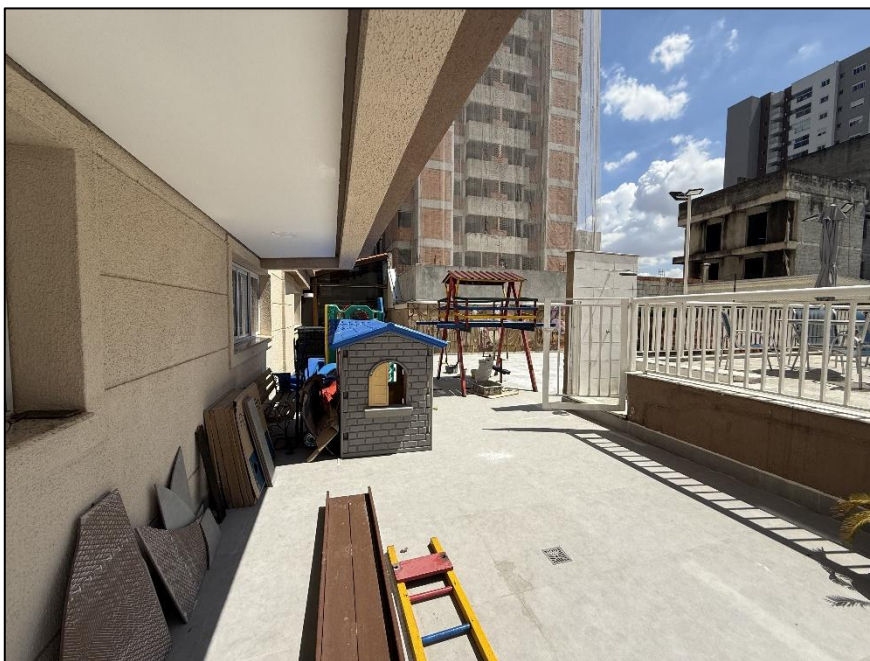


Foto 16 – Vista da circulação interna do condomínio próximo à piscina.

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

ANEXO IV

MEMORIAL DE CÁLCULO