

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL AVALIAÇÃO DE APARTAMENTO

PROCESSO Nº: 1004238-35.2019.8.26.0663

**CLASSE – ASSUNTO: Execução de Título
Extrajudicial - Despesas Condominiais**

EXEQUENTE: Condomínio Residencial Bela Vista

EXECUTADO: Bruna Aparecida de Oliveira

**LOCALIDADE: Rua Oswaldo Mezdari, 619, bloco 2A,
apto 501
BAIRRO Jardim Mirante
VOTORANTIM/SP**

DATA BASE: JULHO/2023

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Interessada:

Bruna Aparecida de Oliveira

1.2) Proprietária:

Bruna Aparecida de Oliveira

1.3) Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado, dentro da finalidade indicada:

- ▶ Tipo: Apartamento;
- ▶ Endereço: Rua Oswaldo Mezdari, 619, Bloco 2ª apto 501
- ▶ Local: bairro Jardim Mirante;
- ▶ Município: Votorantim/SP;
- ▶ Finalidade: apuração do valor de venda para o imóvel em questão, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

1.4) Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

- ▶ Vistoria: Efetuada no dia 4 de julho de 2023, às 16:00 hs.
- ▶ Diagnóstico do mercado.
- ▶ Coleta de dados:

Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel.

- ▶ Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.
- ▶ Cálculo do valor do imóvel.
- ▶ Considerações finais e conclusão.

1.5) Conceito de valor:

Entende-se como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

"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."

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

"5.2 – Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação."

1.6) Condições e limitações:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

▶ Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

▶ O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.

▶ A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

▶ Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

1.7) Diagnóstico de Mercado:

O imóvel se situa em bairro predominantemente residencial, com uma ampla oferta de moradias, incluindo casas e apartamentos. É comum encontrar uma mistura de imóveis de diferentes tamanhos e estilos arquitetônicos, atendendo às necessidades e preferências dos moradores.

Com o aquecimento do mercado de construção civil nos últimos anos, ocorreu uma oferta ainda maior deste tipo de unidade. Desta forma, não se encontrou dificuldades na obtenção de amostras para a avaliação.

No último semestre, houve uma diminuição nas vendas de imóveis, resultando em baixa liquidez no mercado imobiliário.

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

2.1) Método comparativo direto de dados de mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

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

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização por fatores ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

2.2) Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados."

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), a seguir reproduzidos:

☑ Método Comparativo:

“9.2.2 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores, deve ser determinado conforme a Tabela 3.”

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Fonte: NBR 14653-2

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 3 acima, identificam-se três campos (graus III, II e I) e quatro itens;
- O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

- O enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4, a seguir.

Tabela 4 - Tabela de Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14653-2

Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:

Descrição	Grau		
	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central</i>	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
<i>Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.</i>			

Fonte: NBR 14653-2

2.3) Aproveitamento eficiente:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1) Residência Unifamiliar

3.1.1) Localização:

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

- ▶ Logradouro frontal: Rua Oswaldo Mezdari, 619;
- ▶ Bairro: Jardim Mirante, Votorantim/SP.

3.1.2) Acesso:

Tratando-se de imóveis situados em região urbanizada, o bairro Jardim Mirante está estrategicamente localizado em Votorantim, proporcionando fácil acesso a várias vias importantes, como por exemplo a Av. 31 de Março. Situa-se próximo à Rodovia Raposo Tavares (SP-270), uma das principais rodovias do estado, o que facilita o deslocamento para outras cidades da região, como Sorocaba. Além disso, sua proximidade com o centro de Votorantim significa que os moradores têm acesso conveniente a serviços, comércio e outras facilidades urbanas.

3.1.3) Tipo de ocupação circunvizinha:

A região é ocupada predominantemente por construções e padrões de acabamento abaixo classificados:

- ▶ Tipo de imóvel: Residencial;
- ▶ Padrão construtivo: Simples e Médio.

3.1.4) Infraestrutura urbana:

O local onde estão situados o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal.

3.1.5) Características físicas:

- ▶ Frente: Rua Oswaldo Mezdadi
- ▶ Formato: Irregular;
- ▶ Matrícula: 23.894 – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Votorantim
- ▶ Topografia: plana,
- ▶ Solo superficial: seco.
- ▶ Meio de Quadra;
- ▶ Área total do lote: 6.822,55 m² (Condomínio Lua).

As características construtivas do edifício, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:

- ▶ Idade aparente: 5 anos;
- ▶ O condomínio é constituído por 4 subcondomínio. O imóvel avaliando está no bloco 2 do subcondomínio nomeado "Lua" que integra o Subcondomínio A com 3 blocos de apartamentos, sendo todos eles com um pavimento térreo e mais quatro andares totalizando 130 unidades residenciais.
- ▶ Garagem coberta no pátio a frente dos blocos;
- ▶ Portaria com guarita e porteiro 24h;
- ▶ O acesso aos apartamentos é por escada;
- ▶ Playground;
- ▶ Piscina;
- ▶ Fachadas com revestimento em textura acrílica;

Para melhor visualização da situação descrita juntamos a este trabalho um conjunto de fotografias do imóvel (ANEXO Nº 1), bem como foto aérea da região, conforme imagens a seguir.



Fonte: Google Earth, acesso em 13/07/2023 às 10:15 hs.



Fonte: Google Maps, acesso em 13/07/2023 às 10:15 hs.

As características construtivas do imóvel, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:

▶ Área Privativa do apartamento = **84,13m²**

(Incluindo a vaga de garagem e área comum)

▶ Área Privativa considerada = **45,20m²**

(Adotada para fins de avaliação)

Divisão Interna:

2 quartos, 1 sala de estar integrada a copa, 1 banheiro e uma área de serviço integrada a cozinha. O apartamento possui 1 vaga de garagem livre e coberta;

- ▶ Padrão: Simples
- ▶ Portas internas: madeira compensada;
- ▶ Portas da sala: madeira compensada;
- ▶ Esquadrias: alumínio anodizado na cor branca;
- ▶ Piso: cerâmico em todo apartamento;
- ▶ Paredes: rebocadas e pintadas nas salas e quartos, revestimento cerâmico nas áreas molháveis na cozinha, área de serviço e banheiro.
- ▶ Teto: rebocado e pintado;
- ▶ Instalações sanitárias: louças sanitárias brancas, box em PVC nos banheiros;
- ▶ Bancadas: em granito na cozinha;
- ▶ Instalações hidráulicas: embutidas;
- ▶ Instalações elétricas: embutidas;
- ▶ Iluminação: plafons soquete;

4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

4.1) Homogeneização por Fatores:

No Tratamento por Fatores utiliza-se "fatores" empíricos para ajustar os dados de mercado à média, ou seja, são efetuadas transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando, que é estimado pela média ajustada pelos fatores.

4.2) Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são apartamentos usados, localizados no mesmo residencial, Bela Vista, na cidade de Votorantim/SP, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.

4.3) Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos dos seguintes FATORES:

► **V/M²:** é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. Amplitude da amostra aproveitada:

De R\$ 3.103,33/m² a R\$ 4.344,67/m²

► FATOR DE OFERTA.

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. No presente laudo foi aplicado um fator 0,95 (desconto de 5% sobre o preço original pedido), indicando que a competição acirrada e a disponibilidade abundante de imóveis semelhantes devem diminuir o valor do imóvel avaliado.

► FATOR PADRÃO DE ACABAMENTO.

Para o fator de acabamento, atribui-se uma porcentagem com base na qualidade e sofisticação dos materiais e acabamentos em comparação com imóveis similares na área. Por exemplo, se o apartamento em avaliação possui um acabamento de alta qualidade em relação a imóveis comparáveis, você pode adicionar uma porcentagem de 2% a 10% ao valor de referência. Entretanto, se o imóvel avaliando possuir um padrão de acabamento inferior aplica-se essa porcentagem decrescendo o valor. No presente laudo foi aplicado 2% de desconto em comparação aos padrões de acabamento.

Estes FATORES foram então tabuladas em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas. Dos 5 dados da pesquisa, todos foram efetivamente aproveitados na planilha.

A listagem completa e detalhada dos itens levantados na pesquisa encontra-se no ANEXO 2.

4.4) Tabela de Homogeneização por Fatores:

Segue abaixo a tabela com o tratamento de dado aos FATORES do presente modelo de avaliação.

Amostra	Valores			Fatores			Valor
	Preço (R\$)	Área (m ²)	R\$ / m ²	homogeneizantes			ajustado
				F o	F acab	F hom	R\$ / m ²
1	R\$ 180.000,00	42	R\$ 4.285,71	0,95	0,98	0,931	R\$ 3.990,00
2	R\$ 170.000,00	51	R\$ 3.333,33	0,95	0,98	0,931	R\$ 3.103,33
3	R\$ 185.000,00	45	R\$ 4.111,11	0,95	1,00	0,95	R\$ 3.905,56
4	R\$ 210.000,00	45	R\$ 4.666,67	0,95	0,98	0,931	R\$ 4.344,67
5	R\$ 180.000,00	45	R\$ 4.000,00	0,95	1,00	0,95	R\$ 3.800,00
		Média	R\$4.079,37			Média	R\$3.828,71

Média saneada	R\$ 3.828,71
Área do apartamento (m ²)	45,2
Valor do Apartamento	R\$173.057,74

4.6) Cálculo do valor de mercado

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

► Apartamento na Rua Oswaldo Mezdri – Bairro Jardim Mirante Dos Ovnis, Votorantim/SP

Área Privativa de Construção = 45,20 m²

VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO:

R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais)

4.7) Classificação da avaliação:

◆ Quanto ao grau de fundamentação:

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado nos quadros a seguir.

Item	Descrição	Grau Obtido	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	II	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	II	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	III	3
Pontuação atingida			9

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

■ Classificação quanto à fundamentação: Grau II.

◆ Quanto ao grau de precisão:

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

$$Ic = \frac{V_{\text{máx.}} - V_{\text{mín.}}}{V_{\text{médio}}} = \frac{4.344,67 - 3.103,33}{3.828,71} = 32,42 \%$$

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Amplitude atingida	-	Sim	-

■ Classificação quanto à precisão: Grau II

5) CONCLUSÃO

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, conclui-se que o valor de mercado do imóvel à data da avaliação seja:

► **Apartamento na Rua Oswaldo Mezdri, 619, bloco 2A, apto 501, Bairro Jardim Mirante, Votorantim-SP,**

R\$ 175.000,00
(Cento e setenta e cinco mil reais)

6) ENCERRAMENTO

6.1) Anexos:

- 1 – Fotografias (numeradas de 1 a 20);
- 2 – Listagem com os elementos pesquisados;
- 3 – Documentos;
- 4 - Registro de Responsabilidade Técnica no CREA.

6.2) Declaração de conformidade com o Código de Ética:

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

▶ Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.

▶ Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.

▶ Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.

▶ Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.

▶ O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.

▶ Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA-Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, do CAU-Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

6.3) Termo de encerramento:

O responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de 17 (dezessete) páginas e 15 (quatorze) páginas anexas.

ATENÇÃO

O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.
--

Sorocaba, 19 de julho de 2023.

FÁBIO BLAS MASUELA
Engenheiro Civil – CREA n. 5.063,315.849-SP
Mestre em Engenharia Civil.

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

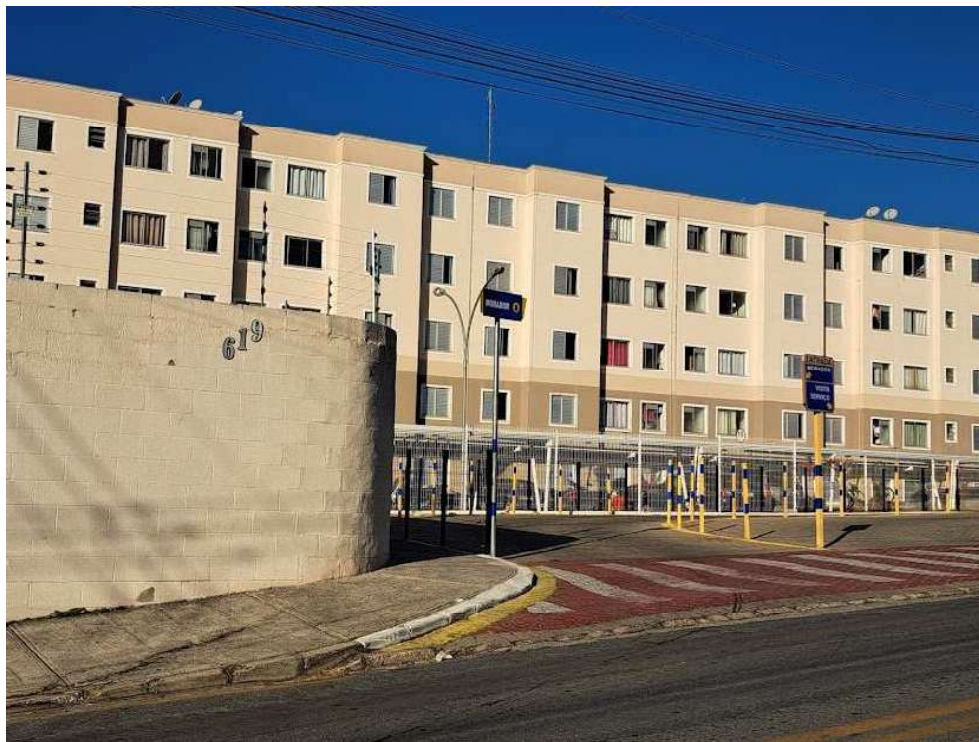


Foto 1 – Vista da Entrada – Rua Oswaldo Mezadri

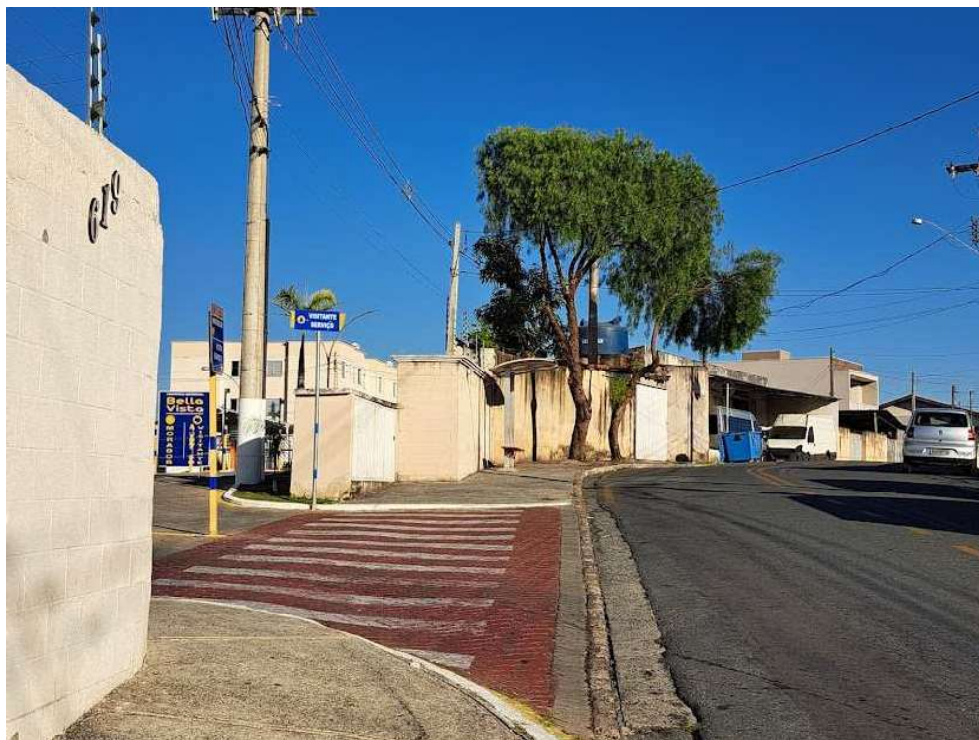


Foto 2 – Rua Oswaldo Mezadri



Foto 3 – Fachada Subcondomínio “Lua”



Foto 4 – Guarita Subcondomínio



Foto 5 – Rua interna frente ao subcondomínio Lua



Foto 6 – Entrada do bloco 2



Foto 7 – Fachada do Bloco 2

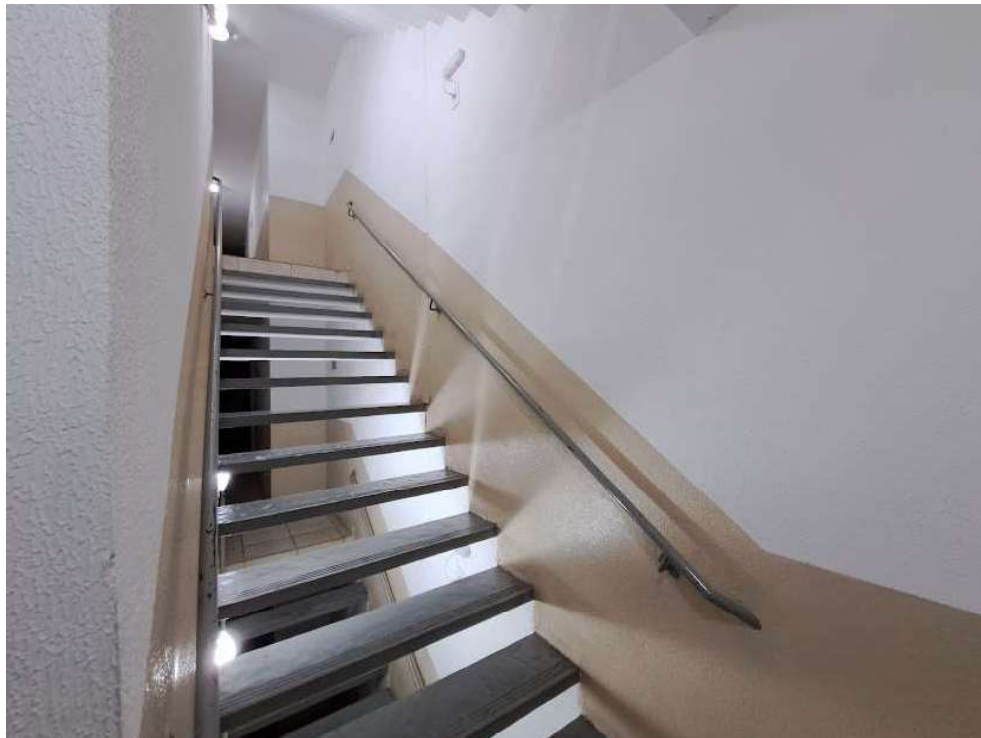


Foto 8 – Escada de acesso aos andares



Foto 9 – Porta de entrada do apartamento



Foto 10 – Hall de entrada do apartamento



Foto 11 – Sala de estar



Foto 12 – Copa



Foto 13 – Cozinha



Foto 14 – Área de serviço



Foto 15 – Quarto 1



Foto 16 – Quarto 2



Foto 17 – Banheiro



Foto 18 – Vaga de garagem



Foto 19 – Piscina do subcondomínio



Foto 20 – Playground do subcondomínio

ANEXO 2

Listagem com os elementos pesquisados

Amostra	Endereço	Imobiliária	CRECI	cód.	Telefone
1	Rua Oswaldo Mezdri 619	AE patrimônio	20.189-J	83538	(15) 3035-1700
2	Rua Oswaldo Mezdri 619	AE patrimônio	20.189-J	80741	(15) 3035-1700
3	Rua Oswaldo Mezdri 619	AE patrimônio	20.189-J	68182	(15) 3035-1700
4	Rua Oswaldo Mezdri 619	AE patrimônio	20.189-J	72823	(15) 3035-1700
5	Rua Oswaldo Mezdri 619	AE patrimônio	20.189-J	82675	(15) 3035-1700

ANEXO 3 – Documentos

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS,
TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E
CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS
DA SEDE DA COMARCA DE VOTORANTIM – SP

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

DRA. NAILA DE REZENDE KHURI
Oficiala

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL M. 2.638 / AA090

matrícula 25.894 ficha 01

REGISTRO DE IMÓVEIS
VOTORANTIM-SP
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 14.188-7
Votorantim, 30 de setembro de 2016

IMÓVEL: Unidade autônoma designada pelo **apartamento nº 501**, localizada no **4º pavimento do Bloco 2A**, do **SUBCONDOMÍNIO A**, parte integrante do condomínio denominado **RESIDENCIAL BELA VISTA**, situado nesta cidade, Estado de São Paulo, na Rua Oswaldo Mezdari, s/nº, com área privativa de 45,20 metros quadrados, a qual somada com a área comum proporcional de 28,13 metros quadrados e com a área comum não proporcional de 10,80 metros quadrados, totalizando a área comum de 38,93 metros quadrados, perfaz a área total de 84,13 metros quadrados, correspondendo-lhe à fração ideal de 0,001120923 no terreno condominial, com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem descoberta, identificada pelo nº 41, para a guarda de 01 (um) veículo de médio porte, localizada no estacionamento do condomínio.

Inscrição Imobiliária: 13.25.25.9000.10.000.0.10. (em maior porção).

Proprietária: **SELLERIE M EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 15.339.184/0001-96, com sede em São José dos Campos-SP, na Rua Piraçununga, 141, apartamento 22.

Registros Anteriores: R.4 (aquisição), de 02/07/2012 e R.5 (incorporação de condomínio), de 07/12/2012, ambos da matrícula nº 2.638 deste Oficial.

Giácomo Bovolin Ramos - Escrevente

AV-1. Protocolo nº 32.093, em 22 de setembro de 2016. **AVERBAÇÃO.** Procedo à presente averbação para constar que esta ficha complementar foi aberta nos termos do item 226.1, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, sendo que o imóvel desta ficha corresponde a uma unidade autônoma em construção. Votorantim, 30 de setembro de 2016. (Giácomo Bovolin Ramos - Escrevente)

R-2. Protocolo nº 32.093, em 22 de setembro de 2016. **HIPOTECA.** Pelo contrato de abertura de crédito e mútuo para construção do empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 29 de abril de 2016, nº 855553646672, com força de escritura pública, nos termos da Lei 4.380/64, a proprietária, já qualificada, deu em primeira e especial **HIPOTECA**, transferível a terceiros, a fração ideal correspondente à futura unidade autônoma acima descrita em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, para garantir a dívida da **devedora/incorporadora BOULDER ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº

Continua no verso.

14188-7-09001-14000-0519

14188-7-AA 110022

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Votorantim - SP

Rua Paula Ney, 109 – Centro – Votorantim/SP – CEP: 18110-045
Fone/Fax: (15) 3353-7700 – e-mail: cartorio@registrovotorantim.com.br

Página 1



Prefeitura Municipal de Votorantim
 "Capital do Cimento"
 Secretaria de Finanças
 Departamento de Lançamento e Cadastros
 Cadastro Imobiliário

FICHA IMOBILIÁRIA

Inscrição Cadastral: 132242200012150110 Cartográfico: 13224220001215011
 Código Cobrança: NORMAL
 Proprietário: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF 0036030500104
 Compromissário: BRUNA APARECIDA DE OLIVEIRA 35410860845

LOCAL DO IMÓVEL

Logradouro: 45150 OSWALDO MEZADRI, RUA Número: 619 CEP: 18116385
 Bairro: JARDIM MIRANTE DOS OVNIS Comp.:
 Loteamento: 1270 BAIRRO VOSSOROCA Quadra: BL2A Lote: AP 501
 Zoneamento: ZR2 - ZONA DE USO RESIDENCIAL E MISTA - ZR2
 Condomínio: 101 COND.RES.BELA VISTA LUA

ENDEREÇO DE ENTREGA

Logradouro: RUA OSWALDO MEZADRI Número: 619
 Bairro: JARDIM MIRANTE DOS OVNIS CEP: 18116385
 Cidade: VOTORANTIM SP Comp.:

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Nº.Matrícula: 23.894 Data Registro: 05/11/2016 00:00:00 Valor:
 Cartório: 0 RI VOTORANTIM
 Tipo Documento: MATRICULA
 Local Lavratura Data:
 Livro: Folha: Número:
 Obs.:

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Área do terreno: 85,63 Testada Principal: 12,67 Testada 2: 0,00
 Uso: EDIFICADO Situação: MEIO QUADRA Categoria: PARTICULAR
 Benfeitoria: MURO E PASSEIO Topografia: NORMAL Área Inap.:
 Pedologia: Nivelamento: Gleba Inap.
 Pavimentação: APLICAR FACE DE QUA Face Pavimentada: SIM Valor m² Face: 30,5085

CARACTERÍSTICAS DO LIXO

Litragem: Utilização Lixo: Unidades Autônomas: 0

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Área Construída: 52,33 Situação da Construção: ACABADA
 Ano da Construção:
 Utilização: RESIDENCIAL Ano do Lançamento:
 Tipo: B1 Classe: 2-RESID. VERTICAIS
 Est.Conservação: BOM

RELAÇÃO RESPONSÁVEIS

CNPJ/CPF	RAZÃO SOCIAL/NOME	QUALIFICAÇÃO
35410860845	BRUNA APARECIDA DE OLIVEIRA	FIDUCIANTE
00360305000104	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF	FIDUCIÁRIO

ANEXO 4 – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230231084663

1. Responsável Técnico

FABIO BLAS MASUELA

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2608305350

Registro: 5063315849-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: BRUNA APARECIDA DE OLIVEIRA

Endereço: Rua OSWALDO MEZADRI

Complemento:

Cidade: Votorantim

Processo Judicial: 1004238-35.2019.8.26.0663 Data de Nomeação: 31/03/2023

Valor: R\$ 292,00

Ação Institucional:

Tipo de Contratante: Processo Judicial

Nº:

Bairro: JARDIM MIRANTE DOS OVNIS

UF: SP

CEP: 18116-385

Vinculada à Art nº:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua OSWALDO MEZADRI

Complemento:

Cidade: Votorantim

Data de Início: 13/06/2023

Previsão de Término: 13/07/2023

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial

Nº:

Bairro: JARDIM MIRANTE DOS OVNIS

UF: SP

CEP: 18116-385

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Execução		Quantidade	Unidade
1	Avaliação de imóveis	45,20000	metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel

6. Declarações

Cláusula Compromissória: qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-SP, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

Profissional

Contratante

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DE SOROCABA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Sorocaba 13 de Julho de 2023

Local data

FABIO BLAS MASUELA - CPF: 361.731.318-38

BRUNA APARECIDA DE OLIVEIRA

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 96,62

Registrada em: 13/07/2023

Valor Pago R\$ 96,62

Nosso Número: 28027230231084663

Versão do sistema

Impresso em: 13/07/2023 18:25:36