

Doc. 1

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: MERCADO

Código:	73949	Data Vistoria:	13/06/2026
Endereço:	Rua Engenheiro João de Ulhôa Cintra, 118		
Bairro:	Butantã		
Município:	São Paulo	UF:	SP

Valor de Mercado: 3.298.400,00 (três milhões e duzentos e noventa e oito mil e quatrocentos reais)

GRAU => Fundamentação: I Precisão: I

Foto da Fachada



Croqui de Localização



Zoneamento: Zona Residencial

Resumo das áreas (m²) Terreno: 516,000 Construção: 326,390

Diagnóstico de mercado:

Trata-se de imóvel localizado em região de alto/médio padrão, com perfil de ocupação residencial unifamiliar, com comércio local, com densidade demográfica média, com boa localização, reduzido fluxo de pedestres e reduzido fluxo de veículos, com fácil acesso e servido pelos meios normais de transportes.

Diante do acima exposto, considerando-se as características do imóvel, a média disponibilidade de imóveis similares, o montante envolvido e a situação do mercado imobiliário, entendemos tratar-se de imóvel com comercialização a médio/longo prazo.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO

2. METODOLOGIA APLICÁVEL

3. HISTÓRIA

4. DOCUMENTAÇÃO / COMPOSIÇÃO DE ÁREAS

5. VALOR DO IMÓVEL

6. ENCERRAMENTO

7. ANEXOS

1 INTRODUÇÃO

Por solicitação de FELIX MENEGASSI ADVOGADOS, objetiva o presente trabalho a determinação do Valor de Mercado, para o imóvel situado na Rua Engenheiro João de Ulhôa Cintra, 118 - Butantã - Município de São Paulo - SP

Por premissa, o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, ações ou desapropriações que venham a influenciar os seus valores, pois tais verificações não foram realizadas por não serem de responsabilidade do avaliador

2 METODOLOGIA APLICÁVEL

De acordo com o item 8.1.1 da norma NBR 14.653 - parte 1, a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Os procedimentos avaliatórios usuais, em conformidade com os itens 8.2, 8.3 e 8.4 da citada norma, estão descritos a seguir:

2.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado estabelece de forma direta um sistema de comparação com imóveis similares, através da coleta de dados de mercado em pesquisa junto a imobiliárias, profissionais especializados, proprietários, anúncios classificados, órgãos públicos e outros veículos que possam fornecer informações básicas e concretas dos imóveis ofertados ou negociados recentemente.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir a discrepância, dos elementos comparativos, através de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

O resultado comparativo de dados de mercado produz o melhor resultado devido ao cotejamento direto com o mercado, evitando processos indiretos ou involutivos.

2.2 MÉTODO EVOLUTIVO

Método analítico que consiste em partir do valor do terreno, somá-lo ao valor da construção com custos diretos e indiretos e acrescentados ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

Entre os métodos de avaliação de imóveis, o EVOLUTIVO é particularmente aplicável quando a propriedade avaliada compreende benfeitorias relativamente excepcionais ou especializadas, para as quais não há propriedades similares no mercado.

Para aplicação deste método, o valor do terreno deve ser calculado através do método comparativo direto de dados de mercado, o valor da benfeitoria por meio do Método da Quantificação do Custo e aplicando-se sobre este, o fator de comercialização.

2.3 MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos, podendo também ser apropriado pelo custo unitário básico de construção.

2.4 MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

2.5 MÉTODO DA REMUNERAÇÃO DE CAPITAL

Neste critério o valor locativo é determinado pela aplicação de uma taxa sobre o valor do imóvel. É aplicado nos casos de imóveis isolados e atípicos para os quais a utilização da comparação direta seja impraticável.

2.6 MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem alicerçado no seu aproveitamento eficiente baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômica mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

O método involutivo deve ser empregado quando não houver mínimas condições de utilização do método comparativo direto de dados de mercado.

2.7 CRITÉRIO ADOTADO

No presente trabalho, dado às características do imóvel e em função da disponibilidade de dados confiáveis, optamos pela utilização do Método Evolutivo.

3 VISTORIA

De acordo com elementos obtidos na vistoria e em várias fontes, as características principais do objeto de avaliação são as seguintes:

3.1 CARACTERÍSTICAS GERAIS DO LOGRADOURO

O trecho em estudo possui as seguintes características:

Logradouro Rua Engenheiro João de Ulhôa Cintra de pavimentação asfáltica, com mão única de direção, traçado retilíneo e aproximadamente 15 m de largura.

3.1.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região caracteriza-se por ocupação residencial unifamiliar.

3.1.2 SERVIÇOS PÚBLICOS

A região possui os serviços públicos disponíveis, tais como: coleta de lixo, rede de esgoto, iluminação pública, rede de gás, limpeza urbana, rede de telefone, rede de água, transporte coletivo, rede de energia elétrica.

3.1.3 ZONEAMENTO

O local de implantação do imóvel é classificado como Zona Residencial.

3.2 IMÓVEL

Trata-se de imóvel situado na Rua Engenheiro João de Ulhôa Cintra, 118 - Butantã - Município de São Paulo - SP, com as seguintes características:

3.2.1 TERRENO

O imóvel possui topografia plana, superfície seca, com 01 frente, cujas descrições dos limites e confrontações constam na documentação apresentada (anexa).

3.2.2 CONSTRUÇÕES

Denominação - Edificação

Divisão Interna:

vistoria externa.

Acabamentos :

Pisos: *Não vistoriado

Paredes: *Não vistoriado

Tetos: *Não vistoriado

Esquadrias: *Não vistoriado

Classe: residencial

Tipo de Imóvel: casa

Padrão Construtivo: médio médio

Idade: 25 anos

idade Referencial: 70 anos

Conservação: entre regular e reparos simples

4 DOCUMENTAÇÃO / COMPOSIÇÃO DE ÁREAS

4.1 TERRENO

De acordo com a Matrícula nº 133.621 do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP, temos:

Área Total	=	516,000 m ²
------------	---	------------------------

4.2 CONSTRUÇÕES

De acordo com a Matrícula nº 133.621 do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP, temos:

Área Total	=	326,390 m ²
------------	---	------------------------

Observação: vistoria externa

Observação: Conforme orientação do consultante a avaliação foi efetuada pelo aspecto externo. A ratificação das características e valores apresentados no corpo deste trabalho, estão condicionados à vistoria interna do imóvel.

5 VALOR DO IMÓVEL

5.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Foi determinado para o terreno o valor unitário:

$V_u = \text{R\$ } 4.157,30 / \text{m}^2$, sendo seu valor total dado por:

$VT = S \times V_u$, onde:

$S = \text{área total do terreno} = 516.000 \text{ m}^2$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 4.157,30 / \text{m}^2$

temos então:

$VT = 516.000 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.157,30 / \text{m}^2$

$VT = \text{R\$ } 2.145.166,80$

5.2 CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

Índice CUB = R\$ 2.172,71 / m²

O valor das construções será calculado por:

VC = S x Vu x F. Pd. x Foc x FAC, onde:

S = área total construída

Vu = valor unitário

F. Pd. = fator de ajuste de padrão

Foc = fator de obsolescimento

FAC = fator de ajuste comercial

O valor da construção, encontra-se na tabela abaixo:

Edificação	Tipo de Imóvel	Área	CUB (R\$ / m ²)	F.Pd	Foc	Valor (R\$)
Edificação						
residencial	casa	326,390	2.172,71	2,154	0,755	1.153.270,69
Total		326,390				1.153.270,69

5.3 VALOR DO IMÓVEL

VALOR DE MERCADO

Valor do Terreno	Valor das Construções	
2.145.166,80	+ 1.153.270,69	
Valor de Mercado:	3.298.437,49	três milhões e duzentos e noventa e oito mil e quatrocentos e trinta e sete reais e quarenta e nove centavos
Valor Arredondado:	3.298.400,00	três milhões e duzentos e noventa e oito mil e quatrocentos reais

5.4 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Trata-se de imóvel localizado em região de alto/médio padrão, com perfil de ocupação residencial unifamiliar, com comércio local, com densidade demográfica média, com boa localização, reduzido fluxo de pedestres e reduzido fluxo de veículos, com fácil acesso e servido pelos meios normais de transportes.

Diante do acima exposto, considerando-se as características do imóvel, a média disponibilidade de imóveis similares, o montante envolvido e a situação do mercado imobiliário, entendemos tratar-se de imóvel com comercialização a médio/longo prazo.

Conforme orientação do consultante a avaliação foi efetuada pelo aspecto externo. A ratificação das características e valores apresentados no corpo deste trabalho, estão condicionados à vistoria interna do imóvel.

5.5 PREMISSAS E RESSALVAS

Para fundamentação e suporte desse estudo, a LVN ENGENHARIA valeu-se da análise da documentação fornecida pelo cliente, vistoria “in loco” e na região onde o imóvel se encontra inserido, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos, conversas com agentes do mercado imobiliário, e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente. Este laudo foi elaborado com base em práticas, conceitos, premissas e as preconizações estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, considerando - se todas as suas partes, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, além dos padrões de conduta e ética mencionados no Red Book do RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors e nas normas do IVSC – International Valuation Standards Council.

Este trabalho foi elaborado de acordo com nossas melhores práticas, e estão sujeitas às condições, assunções e limitações a seguir:

1. Exceto se informado, por escrito e encaminhada a documentação pertinente, presume-se que:

a) o título de propriedade encaminhado é firme, bom e livre de ônus e restrições, assim como a sua posse. Não foram realizadas averiguações na documentação do imóvel. A avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade ou posse;

b) o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização;

c) que o empreendimento não apresenta quaisquer problemas legais ou estruturais que impeçam seu desenvolvimento imobiliário;

d) o empreendimento, as estruturas e equipamentos estão em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, tais como normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho;

e) não há contaminação no solo e que não houve uso de materiais nocivos, perigosos ou contaminantes utilizados na construção;

f) o empreendimento não está em área ou entorno de sítios arqueológicos, indígenas, quilombolas, área de preservação ambiental, ou objeto ou sujeito à tombamento ou desapropriação;

g) não há benfeitorias efetuadas por locatários que possam afetar materialmente o valor da locação em caso de revisão ou renovação;

h) a atividade desenvolvida ou a ser desenvolvida no empreendimento está ou pode ser licenciada pelas autoridades competentes;

i) não há processos judiciais, extrajudiciais, administrativos, e/ou inquéritos que afetem o imóvel, a propriedade ou seu uso;

j) se o caso, os ocupantes ou inquilinos estão e serão solventes e cumprem as obrigações contratuais, em especial, mas não se limitando ao pagamento em dia de alugueis ou rendas;

k) não há benefícios fiscais incidentes sobre a propriedade, uso ou atividade desenvolvida, por qualquer órgão público.

2. O relatório final foi baseado nas informações fornecidas pelo Contratante, as quais são consideradas precisas, completas e corretas.

3. Não foram tomadas medidas no imóvel e tampouco foram efetuados levantamentos topográficos, urbanísticos, ambientais, estruturais, legais ou de qualquer natureza. Foram consideradas as medidas encaminhadas pelo Contratante.

4. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, mas a LVN ENGENHARIA não garante e nem se responsabiliza por sua veracidade.

5. Não foram consideradas despesas ou tributos incidentes na alienação, aquisição ou locação do empreendimento.

6. A LVN ENGENHARIA reserva-se o direito de rever o laudo caso (i) haja comprovação de erro ou engano na informação encaminhada pela contratante ou nas premissas acima consideradas ou (ii) venha a ser identificado algo que afete o potencial de comercialização do imóvel.

7. O trabalho é dirigido ao Contratante nomeado neste laudo e a LVN ENGENHARIA não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.

8. Os avaliadores da LVN ENGENHARIA declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares nos imóveis objeto deste estudo a serem analisados.

9. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado. A LVN ENGENHARIA não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado ou alterações nos métodos ou critérios de avaliação.

10. Este relatório não poderá ser publicado sem a prévia autorização por escrito da LVN ENGENHARIA sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

11. Lembramos, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

12. Declaramos que essa avaliação é totalmente independente e não possui envolvimento algum dos signatários e das pessoas que participaram de sua elaboração.

6 ENCERRAMENTO

O presente LAUDO DE AVALIAÇÃO foi elaborado pela realidade do mercado atual, ou seja, pela lei da Oferta e Procura.

São Paulo, 15 de Junho de 2026

LVN ENGENHARIA E
AVALIACOES
LTDA:02410128000159

Assinado de forma digital por LVN
ENGENHARIA E AVALIACOES
LTDA:02410128000159
Dados: 2026.06.15 12:02:51 -03'00'

LVN Engenharia e Avaliações Ltda.
CREA - 1009841

NOTA: O presente Laudo de Avaliação é composto de 16 páginas, sendo esta última página assinada e anexos.

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Para obtenção do valor final do terreno avaliando foram determinados, inicialmente, os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

- **Fator Fonte (Ff):** Utilizado para descontar a superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios).
- **Coeficiente Frente (Cf):** Para o cálculo do coeficiente frente foram considerados dois fatores: a testada efetiva (das amostras ou do paradigma) e a testada-padrão (Tp) do município, a fim de determinar o fator da influência da frente do imóvel no seu valor. Para este cálculo foram utilizadas as fórmulas constantes da publicação "**Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações**" (ABUNAHMAN, 2008, 2ª Ed, Editora Pini), na qual:

$$0,5 \leq \frac{T}{T_p} \leq 2,0$$

sendo que:

$$\text{para } 0,5 < \frac{T}{T_p} \rightarrow F_{testada} = 0,840$$

e

$$\text{para } 2,0 > \frac{T}{T_p} \rightarrow F_{testada} = 1,189$$

- **Coeficiente Profundidade Equivalente (Cp):** o coeficiente profundidade equivalente foi calculado utilizando como base a profundidade padrão do município ou do zoneamento no qual o imóvel está localizado e baseado nas seguintes hipóteses, apresentadas por ABUNAHMAN (2008):

Condicional	Fator Profundidade
$C_p \leq 0,5 C_{p_{min}}$	0,70710
$0,5 C_{p_{min}} \leq C_p \leq C_{p_{min}}$	$(C_p / C_{p_{min}})^{0,5}$
$C_{p_{min}} \leq C_p \leq C_{p_{max}}$	1,0
$C_{p_{max}} \leq C_p \leq 2 C_{p_{max}}$	$(C_{p_{max}} / C_p)^{0,5}$
$C_p > 2 C_{p_{max}}$	0,70710

- **Coefficiente Esquina (Ce):** utilizado para considerar a influência da frente equivalente do terreno no valor unitário, dado pela relação entre o paradigma e as dos comparativos.

Uma frente	1,00
Duas frentes	1,10
Mais de duas frentes	1,15

- **Fator Transposição (FTr):** utilizado para considerar a influência da localização dos imóveis no valor unitário
- **Fator Topografia (Ft):** Para o cálculo do fator topografia foram aplicados os fatores conforme abaixo, levando-se em consideração a situação paradigma e os comparativos.

abaixo do nível da rua 1,00 até 2,50 m	0,900
abaixo do nível da rua acima de 2,50 m	0,800
abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,000
acima do nível da rua 2,00 até 4,00 m	0,900
acima do nível da rua até 2,00 m	1,000
caído para os fundos até 5%	0,950
caído para os fundos de 10 até 20%	0,800
caído para os fundos de 5 a 10%	0,900
caído para os fundos mais de 20%	0,700
em active acima de 20%	0,850
em active até 10%	0,950
em active até 20%	0,900
plana	1,000

- **Fator Área (Fa):** Os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel. Para tanto, também foi utilizada a fórmula constante da publicação de ABUNAHMAN (2008):

$$\left(\frac{\text{Área Comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}}$$

→ quando a diferença entre áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30%.

$$\left(\frac{\text{Área Comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}}$$

→ quando a diferença entre áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30%.

- **Fator Consistência (Fc):** para o cálculo do fator superfície, foram aplicados pela Control Union os fatores apresentados por ABUNAHMAN (2008), conforme abaixo:

seca	1,000
alagadiça	0,700
inundável	0,500

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média aritmética, descartando-se os elementos que excederem este limite (discrepantes).

O intervalo de confiança com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, \alpha/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiança é dado pela seguinte fórmula:

$$\text{Intervalo de Confiança} = \text{média aritmética} \pm E0$$

"média saneada" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, \alpha/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

sendo:

n = nº de elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

SITUAÇÃO PARADIGMA

Informações Básicas

Endereço:	Rua Engenheiro João de Ulhôa Cintra, 118				
Bairro:	Butantã	Município:	São Paulo	UF:	SP
Situação:	01 frente				
Classe:	residencial	Tipo:	casa	Índice:	100,000

Dimensões e Características

Área Total:	516,000	Testada:	12,000		
Profundidades:	Minima: 30,000	Máxima: 60,000	Equivalente: 43,000	Item Espec:	100,000
Topografia:	plana			Índice:	1,000
Superfície:	seca			Índice:	1,000

ELEMENTOS COMPARATIVOS
Nº 01 - Endereço do Imóvel

Informante:	Sete Imóveis	Nome:	Cristina
DDD:	(11)	Telefone:	99330-4536
Endereço:	Rua Pedro Bruno, 34		
Bairro:	Butantã	UF:	SP
Cidade:	São Paulo		

Dimensões e Características: TERRENO

Situação:	01 frente	Topografia:	plana		
Área Total:	610,000	Testada:	16,000	Prof. Equiv.:	38,125
Superfície:	seca	Índice:	90	Fator Extra:	100

Dimensões e Características: CONSTRUÇÃO

Classe:	residencial	Tipo:	casa	Padrão:	médio médio
Idade	40	Idade ref:	70	Conservação:	regular
Área Edificada:	350,000	Padrão:	2,154	VI Cub:	2.172,71
K:	0,539	Ie/Ir:	0,57	R:	0,20
Foc:	0,631	Fac:	1,000	VI Construção	1.033.581,82

Preço de venda

Tipo de Venda:	Valor Solicitado	Valor R\$:	3.490.000,00
----------------	------------------	------------	---------------------

Observação:

ELEMENTOS COMPARATIVOS
Nº 02 - Endereço do Imóvel

Informante:	Butantã Imóveis	Nome:	Jiovane
DDD:	(11)	Telefone:	94704-3852
Endereço:	Rua Eng. João de Ulhoa Cintra, 75		
Bairro:	Butantã	UF:	SP
Cidade:	São Paulo		

Dimensões e Características: TERRENO

Situação:	01 frente	Topografia:	plana		
Área Total:	525,000	Testada:	15,000	Prof. Equiv.:	35,000
Superfície:	seca	Índice:	100	Fator Extra:	100

Dimensões e Características: CONSTRUÇÃO

Classe:	residencial	Tipo:	casa	Padrão:	superior máximo
Idade	40	Idade ref:	70	Conservação:	regular
Área Edificada:	480,000	Padrão:	3,008	VI Cub:	2.172,71
K:	0,539	Ie/Ir:	0,57	R:	0,20
Foc:	0,631	Fac:	1,000	VI Construção	1.979.475,77

Preço de venda

Tipo de Venda:	Valor Solicitado	Valor R\$:	5.200.000,00
----------------	------------------	------------	---------------------

Observação:

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nº 03 - Endereço do Imóvel

Informante:	Lef Properties	Nome:	Clara
DDD:	(11)	Telefone:	94316-5206
Endereço:	Rua Eng. João de Ulhoa Cintra, 51		
Bairro:	Butantã	UF:	SP
Cidade:	São Paulo		

Dimensões e Características: TERRENO

Situação:	01 frente	Topografia:	plana		
Área Total:	540,000	Testada:	15,000	Prof. Equiv.:	36,000
Superfície:	seca	Índice:	100	Fator Extra:	100

Dimensões e Características: CONSTRUÇÃO

Classe:	residencial	Tipo:	casa	Padrão:	médio mínimo
Idade	45	Idade ref:	70	Conservação:	entre regular e reparos simples
Área Edificada:	340,000	Padrão:	1,903	VI Cub:	2.172,71
K:	0,448	Ie/Ir:	0,64	R:	0,20
Foc:	0,558	Fac:	1,000	VI Construção	784.429,04

Preço de venda

Tipo de Venda:	Valor Solicitado	Valor R\$:	3.200.000,00
----------------	------------------	------------	---------------------

Observação:

ELEMENTOS COMPARATIVOS
Nº 04 - Endereço do Imóvel

Informante:	Coelho da Fonseca Imóveis	Nome:	Corretor
DDD:	(11)	Telefone:	3745-6000
Endereço:	Rua Eng. João de Ulhoa Cintra, 149		
Bairro:	Butantã	UF:	SP
Cidade:	São Paulo		

Dimensões e Características: TERRENO

Situação:	01 frente	Topografia:	plana		
Área Total:	525,000	Testada:	15,000	Prof. Equiv.:	35,000
Superfície:	seca	Índice:	100	Fator Extra:	100

Dimensões e Características: CONSTRUÇÃO

Classe:	residencial	Tipo:	casa	Padrão:	médio máximo
Idade	45	Idade ref:	70	Conservação:	regular
Área Edificada:	380,000	Padrão:	2,355	VI Cub:	2.172,71
K:	0,474	Ie/Ir:	0,64	R:	0,20
Foc:	0,579	Fac:	1,000	VI Construção	1.125.783,38

Preço de venda

Tipo de Venda:	Valor Solicitado	Valor R\$:	3.500.000,00
----------------	------------------	------------	---------------------

Observação:

ELEMENTOS COMPARATIVOS
Nº 05 - Endereço do Imóvel

Informante:	Lopes imóveis	Nome:	Corretor
DDD:	(00)	Telefone:	0000-0000
Endereço:	Rua Eng. João de Ulhoa Cintra, 99		
Bairro:	Butantã	UF:	SP
Cidade:	São Paulo		

Dimensões e Características: TERRENO

Situação:	01 frente	Topografia:	plana		
Área Total:	502,000	Testada:	15,000	Prof. Equiv.:	33,466
Superfície:	seca	Índice:	100	Fator Extra:	100

Dimensões e Características: CONSTRUÇÃO

Classe:	residencial	Tipo:	casa	Padrão:	médio máximo
Idade	30	Idade ref:	70	Conservação:	regular
Área Edificada:	390,000	Padrão:	2,355	VI Cub:	2.172,71
K:	0,675	Ie/Ir:	0,43	R:	0,20
Foc:	0,740	Fac:	1,000	VI Construção	1.476.688,86

Preço de venda

Tipo de Venda:	Valor Solicitado	Valor R\$:	4.500.000,00
----------------	------------------	------------	---------------------

Observação:

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nº 06 - Endereço do Imóvel

Informante:	Lopes imóveis	Nome:	Corretor
DDD:	(00)	Telefone:	0000-0000
Endereço:	Rua Eng. João de Ulhoa Cintra, s/nº		
Bairro:	Butantã	UF:	SP
Cidade:	São Paulo		

Dimensões e Características: TERRENO

Situação:	esquina	Topografia:	plana		
Área Total:	1.749,000	Testada:	40,000	Prof. Equiv.:	43,725
Superfície:	seca	Índice:	100	Fator Extra:	100

Dimensões e Características: CONSTRUÇÃO

Imóvel não possui construção.

Preço de venda

Tipo de Venda:	Valor Solicitado	Valor R\$:	8.745.000,00
----------------	------------------	------------	---------------------

Observação:

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Endereço Avaliando: Rua Engenheiro João de Ulhoa Cintra, 118 - Butantã

Nr	Valor1 (R\$)	Ff	VI.Construção	Valor2 (R\$)	Área (m²)	R\$/m²	Cf	Cp	Ce	Ftr	Ft	Fa	Fc	Fextra	Limit	Hom.R\$/m²
Nº 01	R. Pedro Bruno, 34					Informante: Sete Imóveis								Hom. Saneada: 3.744,98		
	3.490.000,00	0,90	1.033.581,82	2.107.418,18	610,000	3.454,78	0,93	1,00	1,00	1,11	1,00	1,04	1,00	1,00	1,08	3.744,98
Nº 02	R. Eng. João de Ulhoa Cintra, 75					Informante: Butantã Imóveis								Hom. Saneada: 4.886,67		
	5.200.000,00	0,90	1.979.475,77	2.700.524,23	525,000	5.143,86	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	4.886,67
Nº 03	R. Eng. João de Ulhoa Cintra, 51					Informante: Lef Properties								Hom. Saneada: 3.713,82		
	3.200.000,00	0,90	784.429,04	2.095.570,96	540,000	3.880,69	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	0,96	3.713,82
Nº 04	R. Eng. João de Ulhoa Cintra, 149					Informante: Coelho da Fonseca Imóveis								Hom. Saneada: 3.662,87		
	3.500.000,00	0,90	1.125.783,38	2.024.216,62	525,000	3.855,65	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	3.662,87
Nº 05	R. Eng. João de Ulhoa Cintra, 99					Informante: Lopes imóveis								Hom. Saneada: 4.813,43		
	4.500.000,00	0,90	1.476.688,86	2.573.311,14	502,000	5.126,12	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	0,94	4.813,43
Nº 06	R. Eng. João de Ulhoa Cintra, s/nº					Informante: Lopes imóveis								Hom. Saneada: 4.122,00		
	8.745.000,00	0,90		7.870.500,00	1.749,000	4.500,00	0,84	1,00	0,91	1,00	1,00	1,17	1,00	1,00	0,92	4.122,00

Grau de precisão da estimativa de valor para tratamentos por fatores

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa

III

II

I

<=30%

<=30% - 50%

<=50%

Intervalo de confiabilidade 16,00%

Grau de Precisão III

Grau de Fundamentação I

Média Aritimética	R\$	4.157,30
Limite Superior	R\$	5.404,49
Limite Inferior	R\$	2.910,11

Média Saneada	4.157,30
Desvio Padrão	561,23
Coefficiente de Variação	13,50
Total de Elementos Saneados	6
Total de Elementos	6
t de Student	1,44

Intervalo de Confiança		
Inferior	R\$	3.827,37
		-8,00%
Superior	R\$	4.487,23
		8,00%

VU Adotado	R\$	4.157,30
Terreno(516,00 x R\$ 4157,30)	R\$	2.145.166,80
Valor das Construções	R\$	1.153.270,69
Valor das Benfeitorias	R\$	
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$	3.298.437,49
Valor de Mercado:	R\$	3.298.400,00

GRÁFICO DE VALORES ANTES DA HOMOGENEIZAÇÃO

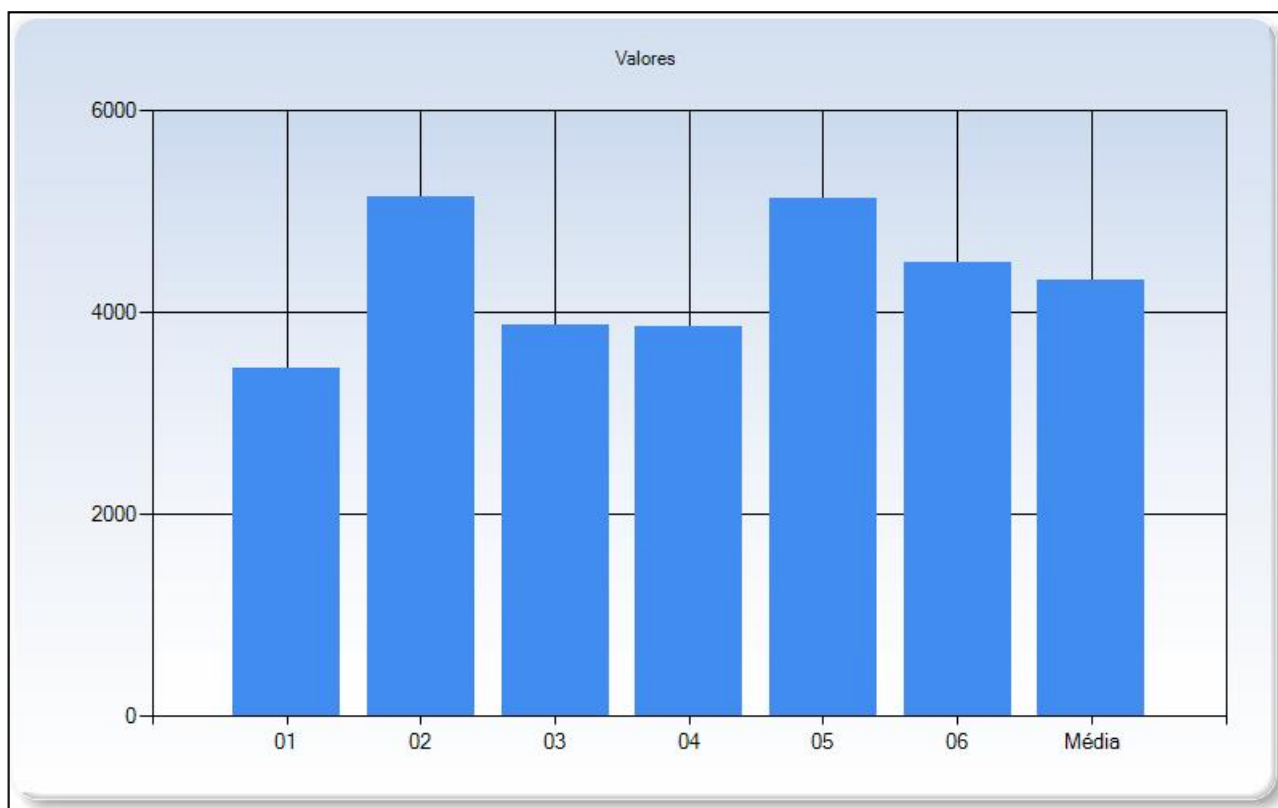


GRÁFICO DE VALORES DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

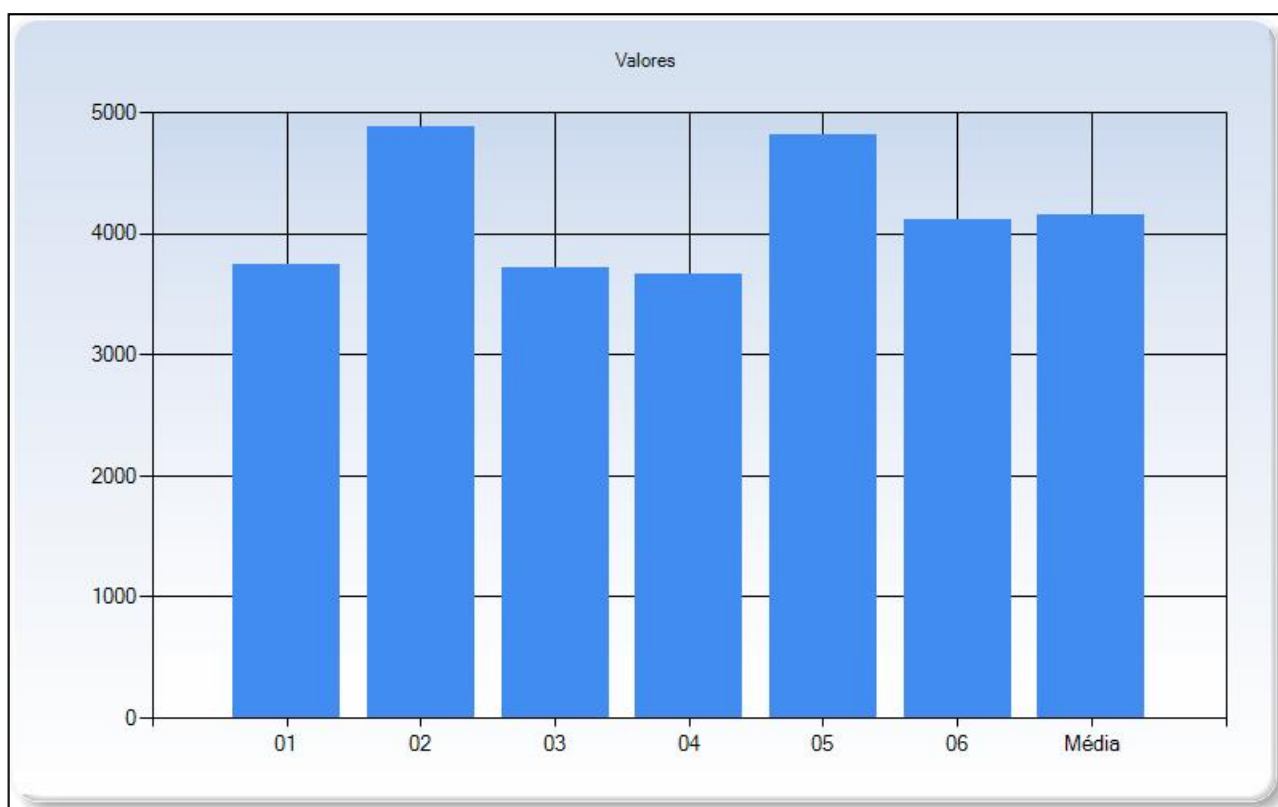
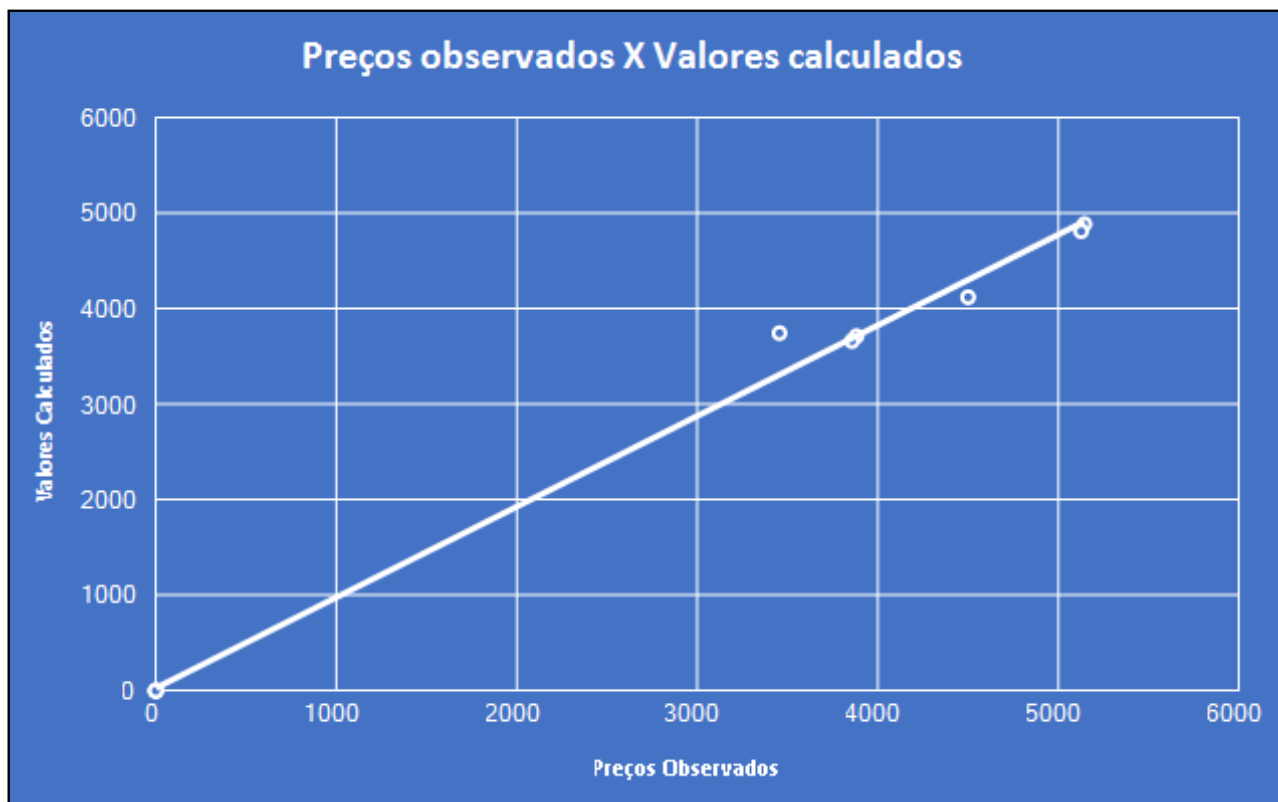


GRÁFICO DE VALORES OBSERVADOS X VALORES CALCULADOS



ENQUADRAMENTO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Grau		
Descrição	III	II	I
Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas 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
Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

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

	Grau		
Descrição	III	II	I
Estimativa de Custo	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
Descrição Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando - se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrado

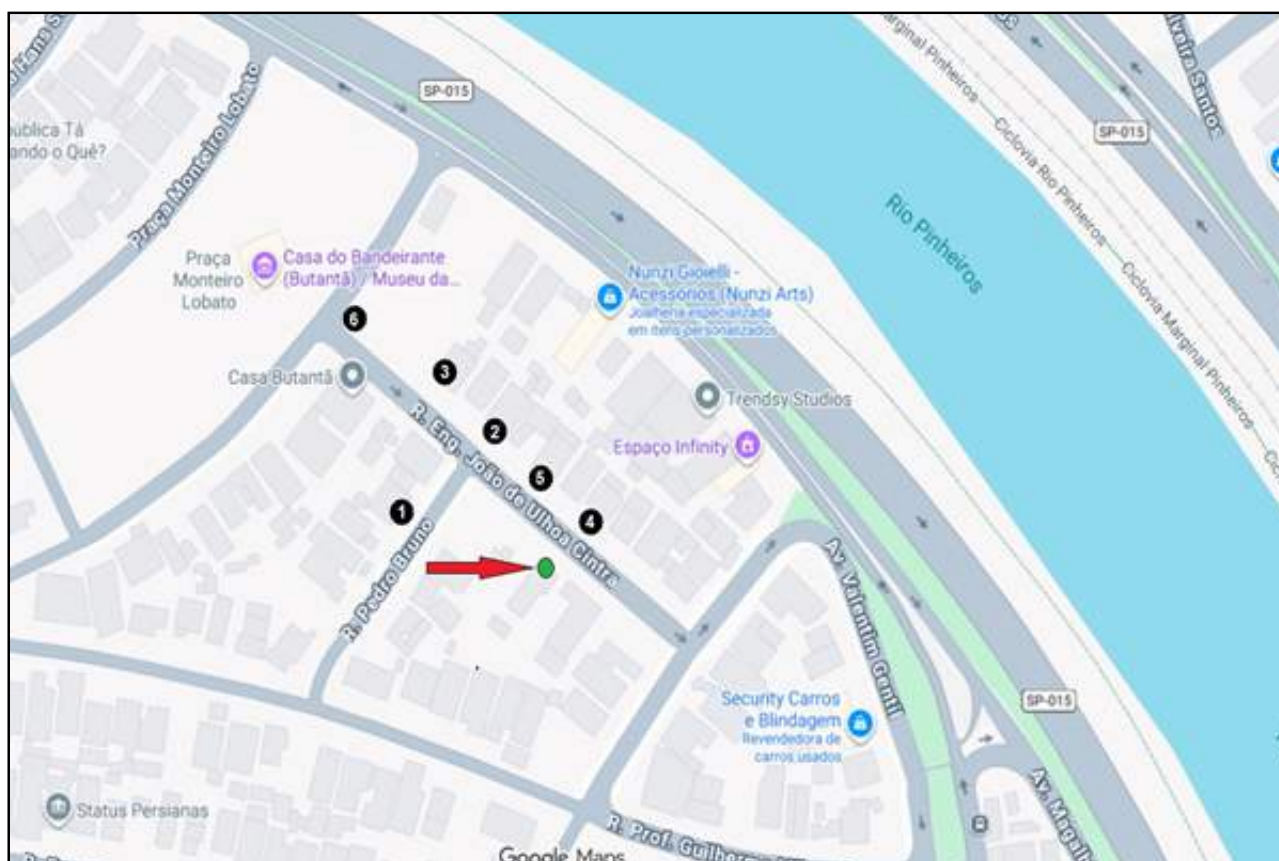
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			I

ENQUADRAMENTO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE PRECISÃO

	Grau		
Descrição	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			III

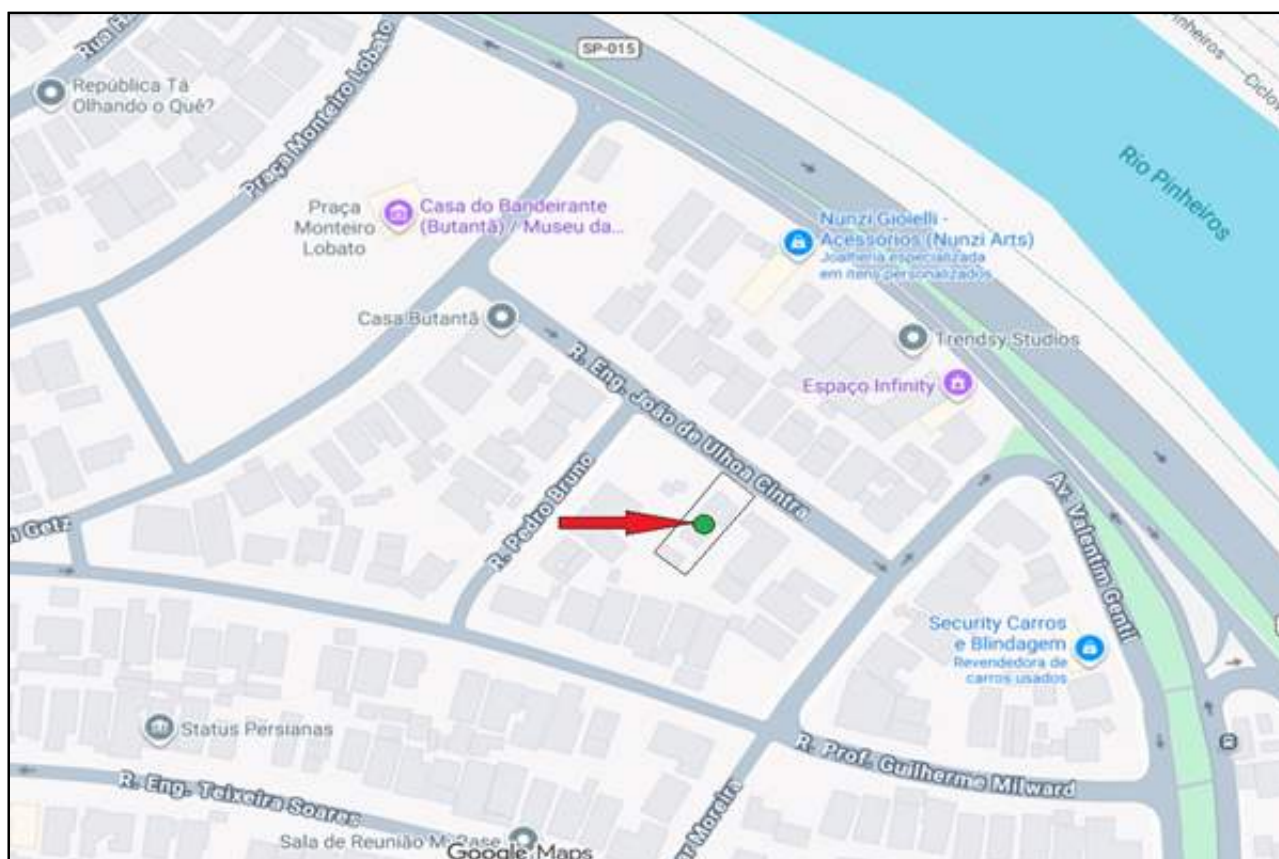
ANEXOS

Documentação fotográfica e croqui dos comparativos



Croqui de Localização do imóvel





Documentação fotográfica do imóvel

IMÓVEL - FACHADA - IMÓVEL



IMÓVEL - FACHADA - IMÓVEL



IMÓVEL - IDENTIFICAÇÃO - PREDIAL



IMÓVEL - VIZINHO - FRONTAL



IMÓVEL - IDENTIFICAÇÃO VIZINHO FRONTAL



IMÓVEL - VIZINHO À DIREITA



IMÓVEL - VIZINHO À ESQUERDA



IMÓVEL - IDENTIFICAÇÃO - LOGRADOURO



IMÓVEL - LOGRADOURO



IMÓVEL - LOGRADOURO



Documentação

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **133.621** folha **01**

DÉCIMO OITAVO
REGISTRO DE IMÓVEIS

São Paulo, 27 de dezembro de 1996

IMÓVEL: UM TERRENO À RUA ENGENHEIRO JOÃO DE ULHÔA CINTRA, constituído pelo lote 13 da quadra 59, do loteamento denominado "BUTANTÃ", no 13º Subdistrito Butantã, medindo 12,00m de frente, 44,00m da frente aos fundos, do lado direito de quem olha da rua para o terreno, 42,05m do lado esquerdo, 12,16m nos fundos, encerrando a área de 516,00m², confinando do lado direito com os lotes 14, 16 e 17, do lado esquerdo com o lote 12, e nos fundos com o lote 04.

CONTRIBUINTE: número 200.009.0013-1.

PROPRIETÁRIA: CITY OF SÃO PAULO IMPROVEMENTS AND FREEHOLD LAND COMPANY LIMITED, com sede em Londres, Inglaterra.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrições números 64.526 do 1º Registro de Imóveis, e 11.027 e inscrição de loteamento número 07, ambas do 10º Registro de Imóveis.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma
Suely de Menezes C. Palma

R.01 em 27 de dezembro de 1996

VENDA E COMPRA

Por escritura datada de 22 de Janeiro de 1973, do 8º Cartório de Notas desta Capital, (Livro 575, folhas 221), apresentada em forma de certidão subscrita aos 05 de Julho de 1995, pelo Substituto, Nei Farinazzo Borges, do referido

- continua no verso -

.onr Conselho Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis do Brasil

matrícula
133.621

ficha
01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Cartório, a proprietária, já qualificada, representada por Manoel Rebelo da Silva e Augusto Sarto Morato Junior, RG números 512324-SP e 483198-SP, respectivamente, e David Beaty III e Carlos de Moraes Barros, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula, por venda feita a DARUICH MOHAMAD GAZAL, libanes, comerciante, RG modelo 19 309 648, CPF 003.424.248- 8ª Região Fiscal, casado pelo regime da separação de bens, com CHAFRED KASSEM GAZAL, residente e domiciliado nesta Capital, à Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, 2135, pelo valor de Cr\$45,80, cumprindo-se a cessão feita por RAUL RODRIGUES SETTE e s/m DEETE MARTINS SETTE, pelo valor de Cr\$51,60, objeto das Av.385 e Av.385-A, feitas à margem da inscrição de loteamento número 7, do 1º Cartório de Registro de Imóveis. Constando do título condições não essenciais, nem resolutivas do contrato, estabelecendo normas a serem observadas no aproveitamento do terreno, no tocante as edificações e suas características, normas essas a que se submetem o adquirente e seus sucessores.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma
Suely de Menezes C. Palma

Microfilme: Protocolo número 262.621

Av.2 em 14 de Março de 2001

ÓBITO

Procede-se a presente averbação, à vista da escritura referida no R.4.

- continua na ficha 2 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIM

ITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
133.621

folha
02

São Paulo, **14 de Março de 2001**

para ficar constando o óbito do proprietário pelo R.1, DARUICH MOHAMAD GAZAL, ocorrido em 24 de fevereiro de 1.979, conforme prova a certidão de óbito extraída do termo nº 8151, folhas 077 do Livro C-019, expedida em 01 de fevereiro de 2001, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 24º Subdistrito, Indianópolis, desta Capital.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma

Av.3 em 14 de Março de 2001

ÓBITO

Procede-se a presente averbação, à vista da escritura referida no registro seguinte, para ficar constando o óbito da proprietária pelo R.1, CHAFREO KASSEM GHAZAL, ocorrido em 05 de agosto de 1.992, conforme prova a certidão de óbito extraída do termo nº 26198, folhas 212 do Livro C-206, expedida em 05 de fevereiro de 2001, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais da 4ª Circunscrição do Rio de Janeiro - RJ.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma

R.4 em 14 de Março de 2001

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 22 de fevereiro de 2.001, do Cartório do 11º Tabelião

- continua no verso -

Documento gerado oficialmente pelo
Sistema de Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: VICTOR GONCALVES - CPF/CNPJ: ***437.458-** DATA: 08/12/2025 11:05:27

matrícula

133.621

ficha

02

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

de Notas desta Capital, (Livro 4021, folhas 117), o Espólio de DARUICH MOHAMAD GAZAL e de CHAFREO KASSEM GHAZAL, que também era conhecida como CHAFIA GAZAL e CHAFREO KASSEM GAZAL, (que foram casados entre si), inscritos no CPF 003.424.248-15, autorizados por alvará, transmitiu o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita, a MAURO TEIXEIRA PINTO, economista, RG 9.359.858 0/SP, CPF 125.786.718-00, e sua mulher EUGENIA ABRAHAM TEIXEIRA PINTO, artista plástica, RG 9.302.181-4/SP, CPF 149.217.118-28, brasileiros, casados sob o regime da completa separação de bens, conforme escritura de pacto antenupcial devidamente registrada sob nº 7271, neste Cartório, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Hilário Magro Júnior nº 403, pelo valor de R\$103.000,00 (cento e três mil reais).

A Escrevente Autorizada,

Suelly de Menezes Carvalho Palma

Suelly de Menezes Carvalho Palma

Microfilme - Protocolo nº 336.931

Av.5 em 22 de maio de 2003

CONSTRUÇÃO E ARQUIVAMENTO DE CND

Pelo requerimento de 05 de maio de .2003, verifica-se que no terreno desta matrícula, foi edificado UM PRÉDIO que recebeu o nº 118 da RUA ENGENHEIRO JOÃO DE ULHOA CINTRA, com a área construída de 326,39m², conforme prova o certificado de conclusão nº 2003/11812-00, expedido em 14 de abril de 2.003, pela Prefeitura desta Capital; tendo sido atribuído à construção para efeitos fiscais o valor de

- continua na ficha 3 -



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

São Paulo,

22 de Maio de 2003

133.621

03

R\$150.000,00. Foi apresentada e arquivada nesta data, após a verificação de sua validade Via Internet, a Certidão Negativa de Débito do INSS nº 642232002-21003030, CEI: 37.550.04637/63, emitida em 19 de novembro de 2.002, na forma do disposto na Lei 8.212/91, e Ordem de Serviço nº 207/99.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma

Suely de Menezes Carvalho Palma

Microfilme: Protocolo número 377.522

R.06 em 11 de janeiro de 2018

Prenotação 718.441 de 04 de dezembro de 2017.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Nos termos da CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - Empréstimo - Capital de Giro nº 237/3391/2893, emitida nesta Capital aos 14 de março de 2017, por TPA EMPREENDIMENTOS LTDA., CNPJ 08.610.410/0001-66, com sede nesta Capital, na Rua Ferreira de Araújo, 221, 12º andar, conjunto 12, representada por Mauro Teixeira Pinto, os proprietários pelo R.4, MAURO TEIXEIRA PINTO (ora terceiro garantidor e avalista), e sua mulher EUGENIA ABRAHAM TEIXEIRA PINTO (ora terceira garantidora), empresários, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Engenheiro João de Ulhôa Cintra, 118, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, o imóvel desta matrícula ao BANCO BRADESCO S/A, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, em Osasco-SP, sendo de R\$2.014.000,00, o valor da dívida assumida pela emitente, com vencimento em 30/03/2020 (ou seja, prazo da operação de 1098 dias), e que será utilizado de uma só vez, através de

(continua no verso)

Documento gerado oficialmente pelo
 Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

R.5

SOLICITADO POR: VICTOR GONCALVES - CPF/CNPJ: *** 437.458-** DATA: 08/12/2025 11:05:27


Comissão Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

matrícula

133.621

ficha

03

verso

LVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

crédito em conta corrente da emitente. O pagamento será efetuado na Praça de São Paulo, por meio de 36 parcelas mensais e consecutivas, cada uma delas no valor de R\$79.100,74, vencendo-se a primeira em 28/04/2017 e a última em 30/03/2020. A emitente optou pelo regime de **pre-fixação** dos encargos remuneratórios, ficando convenicionado que o valor de cada uma das parcelas foi calculado com base nas taxas de juros efetiva de 1,9000% ao mês e 25,3401% ao ano, que foram aplicados de forma capitalizada (incidência de juros sobre o capital acrescido dos juros acumulados no período anterior), na periodicidade diária, tomado-se como base o ano comercial de 360 dias, incidentes sobre o saldo devedor a partir da liberação do crédito na conta corrente da emitente até a data do vencimento de cada uma das parcelas, constando da referida cédula outras condições. Sendo de 15 dias o prazo da carência para efeito da intimação da devedora. Para efeitos do artigo 24, VI da referida Lei, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$1.294.000,00. **FAZEM PARTE DA REFERIDA GARANTIA** os seguintes imóveis: a) CONJUNTO nº 109A, localizado no pavimento térreo do Bloco A, do Condomínio The Point Offices Granja Vianna, objeto da Matrícula 115.791, do Registro de Imóveis e Anexos de Cotia/SP - Avaliado em R\$195.000,00; b) CONJUNTO nº 108A, localizado no pavimento térreo do Bloco A, do Condomínio The Point Offices Granja Vianna, objeto da Matrícula 115.790, do Registro de Imóveis e Anexos de Cotia/SP - Avaliado em R\$195.000,00; e, c) APARTAMENTO nº 174, localizado no 17º andar do Bloco 111 - Edifício Sardenha, integrante do Residencial Mediterraneo, objeto da Matrícula 247.425, do 11º Registro de Imóveis desta Capital - Avaliado em R\$330.000,00. Comparecendo ainda como terceiras garantidoras, **PRIME OFFICE PARK GRANJA VIANA - EMPREEND. IMOBIL. LTDA**, CNPJ 08.538.080/0001-45, com sede nesta Capital, na Rua Socrates, 853, representada por Mauro Teixeira Pinto, e **TPA THE POINT OFFICE PARK GRANJA VIANA EMPREEND.**, CNPJ 09.518.722/0001-07, com sede nesta Capital, na Rua Fernanda Vasconcelos C. de Albuquerque, 80, Bloco A, conjunto 108-A, representada por Mauro Teixeira Pinto.

(continua na ficha 04)

SOLICITADO POR: VICTOR GONCALVES - CPF/CNPJ: *** 437.458.** DATA: 08/12/2025 11:05:27

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.132-8 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	DÉCIMO OITAVO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS Bel. Bernardo Oswaldo Francez Registrador
matrícula: 133.621	ficha: 04
São Paulo, 11 de janeiro de 2018	
A Escrevente Autorizada, Ana Gonçalves de França Aranda _____ Av.07 em 10 de julho de 2018 Prenotação 733.708 de 22 de junho de 2018. <u>CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA</u> Procede-se à presente averbação, à vista da Cédula de Crédito referida no registro seguinte, para constar que <u>fica CANCELADA a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA objeto do R.6 desta matrícula</u>, conforme autorização dada pelo credor fiduciário, BANCO BRADESCO S/A, já qualificado pelo implemento da condição resolutiva da propriedade fiduciária. O Escrevente Autorizado Rodrigo Di Sousa Passina _____ R.08 em 10 de julho de 2018 Prenotação 733.708 de 22 de junho de 2018. <u>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA</u> Nos termos da CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - Empréstimo - Capital de Giro - nº 237/3391/2506, emitida nesta Capital aos 20 de junho de 2018, por TPA EMPREENDIMENTOS LTDA., já qualificada, com sede nesta Capital, na Rua Ferreira de Araújo, 221, 12º andar, conjunto 121, os proprietários pelo R.4, MAURO (continua no verso)	

SOLICITADO POR: VICTOR GONCALVES - CPF/CNPJ: *** 437.458.** DATA: 08/12/2025 11:05:27

LVN | Comissão Nacional
do Sistema de Registro
de Engenheiros

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

133.621

ficha

04

versão

TEIXEIRA PINTO (ora terceiro garantidor e avalista), e sua mulher, **EUGENIA ABRAHAM TEIXEIRA PINTO** (ora terceira garantidora), já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, o imóvel desta matrícula ao **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, sendo de R\$2.175.000,00, o valor da dívida assumida pela emitente, com vencimento em 28/12/2020 (ou seja, prazo da operação de 917 dias), e que será liberado através de crédito em conta corrente da emitente, para utilização na quitação do saldo devedor das operações de créditos concedidos pelo credor, quais sejam: Capital de Giro nº 237/3391/2803, emitida em 14/03/2017, R\$2.014.000,00, e Capital de Giro nº 237/3391/2086, emitida em 14/03/2017, R\$2.086.000,00. O pagamento será efetuado na Praça de São Paulo, por meio de 30 parcelas mensais e consecutivas, cada uma delas no valor de R\$86.682,80, vencendo-se a primeira em 25/07/2018 e a última em 28/12/2020. A emitente optou pelo regime de pre-fixação dos encargos remuneratórios, ficando convencionado que o valor de cada uma das parcelas foi calculado com base nas taxas de juros efetiva de 1,0800% ao mês e 13,7582% ao ano, que foram aplicados de forma capitalizada (incidência de juros sobre o capital acrescido dos juros acumulados no período anterior), na periodicidade diária, tomado-se como base o ano comercial de 360 dias, incidentes sobre o saldo devedor, a partir da liberação do crédito na conta corrente da emitente até a data do vencimento de cada uma das parcelas, constando da referida cédula outras condições, sendo de 15 dias o prazo da carência para efeito da intimação dos devedores. Para efeitos do artigo 24, VI da referida Lei, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$2.220.000,00.

O Escrevente Autorizado,
Rodrigo Di Sessa Fassina



(continua na ficha 05)

SOLICITADO POR: VICTOR GONCALVES - CPF/CNPJ: *** 437.458.** DATA: 08/12/2025 11:05:27

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

Matrícula
133.621

Ficha
05

São Paulo, **27 de agosto de 2020**

Av.09 em 27 de agosto de 2020
Prenotação 786.978 de 31 de julho de 2020.

ALTERAÇÃO DE REGIME DE BENS

Procede-se à presente averbação, à vista do Requerimento de 31 de julho de 2020, nos termos do § 2º do art. 1.639 do NCC e de acordo com a sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional XI Pinheiros, desta Capital, de 18/03/2014, transitada em julgado em 28/04/2014, relatada na Certidão de Casamento extraída da matrícula nº 115162.01.55.1998.2.00210.219.0037863-84, para constar que foi deferida a **ALTERAÇÃO DO REGIME DE BENS** estabelecido no casamento dos proprietários pelo R.4, **MAURO TEIXEIRA PINTO** e sua mulher **EUGENIA ABRAHAM TEIXEIRA PINTO**, passando a vigorar entre eles o **REGIME DA COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS**.

A Escrevente Autorizada:

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 1113283311000353006SI20J



Av.10 em 14 de setembro de 2020
Prenotação 787.548 de 10 de agosto de 2020.

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Procede-se à presente averbação, à vista da Cédula de Crédito referida no registro seguinte, para constar que fica **CANCELADA** a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** objeto do **R.8, desta matrícula**, conforme autorização dada pelo credor fiduciário, **BANCO**

(continua no verso)

Comissão Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

133.621

Ficha

05

Verso

BRADESCO S/A, já qualificado, pelo implemento da condição resolutive da propriedade fiduciária.

A Escrevente Autorizada,
 Ana Gonçalves de França Aranda _____
 Selo Nº 111328331IM000361514EV205
 R.11 em 14 de setembro de 2020
 Prenotação 787.548 de 10 de agosto de 2020.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Nos termos da CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – Digital nº 202028711, emitida em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, aos 28 de julho de 2020, os proprietários pelo R.4, **MAURO TEIXEIRA PINTO**, e sua mulher **EUGENIA ABRAHAM TEIXEIRA PINTO**, já qualificados (ora emitentes/devedores), já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, o imóvel desta matrícula ao **BANCO INTER S/A**, CNPJ nº 00.416.968/0001-01 com sede em Belo Horizonte, deste Estado, na Avenida Barbacena, n.º 229, 13º ao 24º Andares, Santo Agostinho, para garantia da dívida no valor de R\$1.165.385,00, sendo o valor a ser liberado de R\$1.150.000,00, que será utilizado de uma só vez, através de crédito em conta corrente dos emitentes. O pagamento será efetuado na Praça de Belo Horizonte, por meio de 57 parcelas mensais e consecutivas, acrescidas de correção monetária, dos juros e encargos, cujo valor e vencimento de cada prestação, são as constantes da presente Cédula. Sendo de 30 dias o prazo de carência para efeito de intimação dos devedores. Para efeitos do artigo 24, VI da referida Lei, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$2.334.000,00. Constam da Cédula multa e outras condições. Comparecendo ainda como avalista/anuente: **TPA - EMPREENDIMENTOS LTDA**, CNPJ nº _____

(continua na ficha 06)

SOLICITADO POR: VICTOR GONCALVES - CPF/CNPJ: *** 437.458-** DATA: 08/12/2025 11:05:27

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

Matrícula

133.621

Folha

06

São Paulo, 14 de setembro de 2020

08.610.410/0001-66, com sede nesta Capital, na Rua Ferreira de Araújo, 221, 12º andar, conjunto 121, Pinheiros.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328321JL000361516UI20C

Av.12 em 17 de fevereiro de 2023
Prenotação 871.098 de 30 de janeiro de 2023.

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Procede-se a presente averbação, a vista do Instrumento Particular de Quitação Digital datado de 05 de janeiro de 2023, expedido pelo credor fiduciário, **BANCO INTER S/A**, já qualificado, para constar que fica CANCELADA a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA objeto do R.11 desta matrícula, pelo implemento da condição resolutiva da propriedade fiduciária.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328331OI000958843XV23Q

R.13 em 17 de fevereiro de 2023
Prenotação 871.172 de 30 de janeiro de 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Nos termos dos Instrumentos Particulares - Digitais de 14 de dezembro de 2022, e do Primeiro Aditamento - Digital de 13 de janeiro de 2023, os proprietários pelo R.04, **MAURO TEIXEIRA PINTO**, bacharel em ciências econômicas, e sua mulher

(continua no verso)

Documento registrado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br.

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: VICTOR GONCALVES - CPF/CNPJ: *** 437.458-** DATA: 08/12/2025 11:05:27

onr Comissão Nacional do Sistema de Registro de Imóveis
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

133.621

Ficha

06

Verso

EUGENIA ABRAHAM TEIXEIRA PINTO, residentes e domiciliadas nesta Capital, na Rua Ferreira de Araújo, 211, 12º andar, conjunto 121, Pinheiros, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE, com fundamento no art. 23 da Lei Fed. 9.514/97, o imóvel desta matrícula a **ORE SECURITIZADORA S/A**, CNPJ nº 12.320.349/0001-90, com sede nesta Capital, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, 1017, 12º andar, Itaim Bibi, em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das obrigações garantidas, em decorrência da celebração do Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais, em série única, datado de 14 de dezembro de 2022, em que figuram como emitente **TPA TERRAÇO REPUBLICA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, CNPJ nº 23.249.463/0001-97, com sede nesta Capital, na Rua Ferreira de Araújo, 221, 12º andar, conjunto 121, Pinheiros; como credora (ora securitizadora), **ORE SECURITIZADORA S/A**, já qualificada; e, ainda como fiadores, **TPA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, CNPJ nº 08.610.410/0001-66, com sede nesta Capital, na Ferreira de Araújo, 221, 12º andar, conjunto 121, Pinheiros; **MAURO TEIXEIRA PINTO**, casado, já qualificado; **JOSÉ ROBERTO TEIXEIRA PINTO**, RG nº 2.381.529-SSP/SP, CPF nº 012.109.987-34, brasileiro, engenheiro civil, casado, com endereço comercial nesta Capital, na Rua Hilário Magro Júnior, nº 205, Butantã, e como intervenientes anuentes: **EUGENIA ABRAHAM TEIXEIRA PINTO**, casada, já qualificada; e, **VERA LÚCIA MELLO TEIXEIRA PINTO**, RG nº 9.359.856-SSP/SP, CPF nº 153.644.438-33, brasileira, psicóloga, casada, com endereço comercial nesta Capital, na Rua Hilário Magro Júnior, nº 205, Butantã. Obrigações garantidas essas que estão adequadas e suficientemente caracterizadas no Termo de Emissão, e para fins do artigo 1.362 do Código Civil, do artigo 24 da Lei nº 9.514/97 e demais disposições aplicáveis, apresentam as seguintes características: **a) Valor total da Emissão:** Até R\$30.000.000,00, observada a possibilidade de distribuição parcial prevista na Cláusula 3.5.1 do Termo de emissão; **b) Atualização Monetária:** não haverá atualização monetária; **c) Remuneração:** 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida da remuneração, equivalente a uma

(continua na ficha 07)

SOLICITADO POR: VICTOR GONCALVES - CPF/CNPJ: *** 437.458-** DATA: 08/12/2025 11:05:27

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

Matrícula **133.621**

Fls. **07**

São Paulo, **17 de fevereiro de 2023**

sobretaxa de 5,00% ao ano, com base em um ano com 252 dias úteis; **d) Encargos Moratórios:** Multa moratória não compensatória de 2% sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido de juros de mora, calculados desde a data do inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito; **e) Periodicidade do Pagamento:** Conforme o cronograma de pagamentos constantes do Anexo III ao Termo de Emissão; **f) Prazo:** 1.829 dias corridos a contar da data de emissão; **g) Data de vencimento:** A última data de pagamento, conforme estipulado no cronograma de pagamentos constantes do Anexo III ao Termo de Emissão; **h) Local de Pagamento:** Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários serão constituídas em favor da Fiduciária as seguintes garantias: (i) a Fiança; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) a Alienação Fiduciária de Quotas; (v) o Fundo de Liquidez; (vi) o Fundo de Obras; (vii) o Fundo de Despesas da Operação; (viii) o Seguro Garantia; e (ix) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída em favor da Fiduciária para garantir o pagamento das Obrigações Garantidas. Consequentemente, a presente garantia é concedida no âmbito de uma **operação estruturada** de securitização composta pelas referidas garantias. Fica estipulado o prazo de carência de 01 dia para intimação dos devedores. De conformidade com o inc. VI do art. 24 da mencionada Lei, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$2.937.000,00, correspondendo a 9,79% em relação à dívida. Constan do título multa e outras condições.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328321NQ000958846X1236



ri digital

SOLICITADO POR: VICTOR GONCALVES - CPF/CNPJ: *** 437.458.** DATA: 08/12/2025 11:05:27

Doc. 2

Empresa Solicitante:	SANTIAGO HOME EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS			CNPJ/MF:	32.969.565/0001-78		
Nome:				CPF:			
Endereço:	R. Eng. João de Ulhoa Cintra	No.:	118	Complemento:			
Condomínio:				Imóvel Pertence a Condomínio?	Não ▼		
Bairro:	Butantã	Município:	São Paulo	UF:	SP	CEP:	05506-020
Nº da Proposta:		Status:	Aprovado ▼	Modalidade:	Home Equity	Finalidade:	Garantia
						Tipo de Vistoria:	Remota

Tipo do Imóvel:	Casa ▼	No. da Matrícula:	133.621	No. do Cart.	18º CRI	de São Paulo/SP	
Finalidade	Residencial Unifamiliar ▼	Estado de Conservação:	Boa ▼				
Padrão:	Médio ▼	Padrão Construtivo:	Médio ▼	Idade Aparente:	15 Anos		

Valor Total:	R\$ 3.322.000,00
---------------------	-------------------------

Valor por Extenso:	Três mil ilhões e trezentos e vinte e dois mil reais
---------------------------	--

Valor de Avaliação:	R\$ 2.658.000,00
----------------------------	-------------------------

Valor por Extenso:	Dois milhões e seiscentos e cinquenta e oito mil reais
---------------------------	--

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| ☒ Energia Elétrica | ☒ Pavimentação | ☐ Metrô | ☒ Escola |
| ☒ Rede de Água | ☒ Guias e Sargetas | ☒ Ônibus | ☒ Segurança |
| ☒ Rede de Esgoto | ☐ Gás | ☒ Correio | ☒ Praças e Parques |
| ☒ Iluminação Pública | ☒ Coleta de Lixo | ☒ Bancos | ☒ Entretenimento |
| ☒ Telefonia | | ☒ Hospital | |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?	Sim ▼	Se não, por quê ?	Nenhum ▼
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?	Não ▼	Se sim, por quê ?	Nenhum ▼
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?	Não ▼	Se sim, qual ?	Nenhum ▼

Observações Complementares:

Laudo realizado sem base com vistoria interna e sem os detalhes de área atualizados.
Informações do laudo baseados em laudos de outras empresas enviadas pelo contratante.

Diagnostico de Mercado:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Av. Magalhães de Castro e Av. Afrânio Peixoto . Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Responsável Técnico:

Nome: Diego Blanco Lima Gonzalez
CREA/CAU: A187065-3
Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.

Data: 09 de junho de 2026




Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Laudo de Avaliação

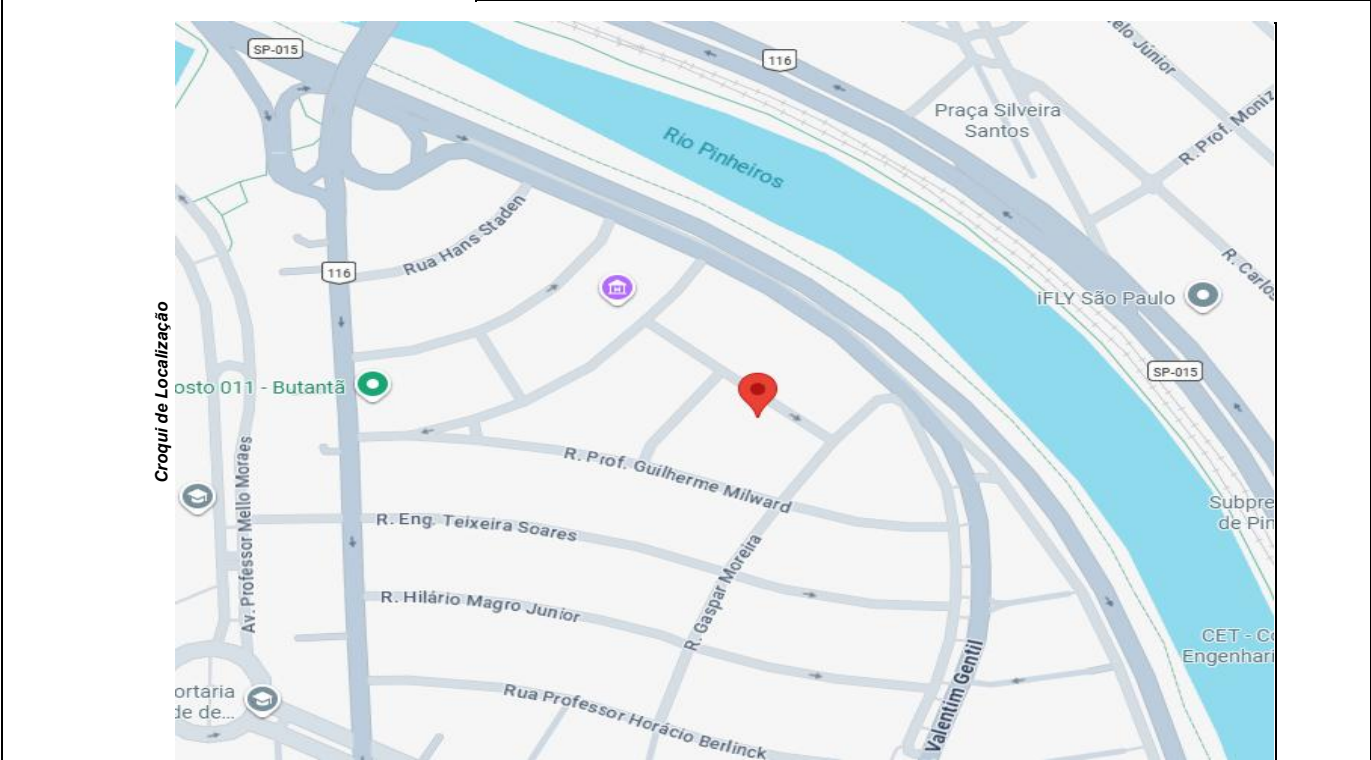
Áreas e Vagas:									
Terreno:	516,00	m²	Construção (Averbado):	326,390	m²	No. Vagas:	Cobertas	4	
Testada:	12,00	m	Construção (Não Averbado):	56,61	m²		Descobertas	0	
Lat. Dir.:	44,00	m	Área Total:	383,00	m²	No. Pav.:			
Lat. Esq.:	42,05	m				Aptos/andar:	-	Total Unid.:	-
Fração ideal	100,00	%	Áreas Averbadas ?	Sim		No.: Elev.:	-		

Infra-estrutura da Edificação:			
☐ Salão de Festas	☐ Playground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet
☐ Sala de Jogos	☐ Piscina	☐ TV a cabo	☐ Vigilância
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Sauna	☐ Lavanderia Coletiva

[illegible]

Obs.: Mercado e Região:	Região com boa quantidade de imóveis em oferta e baixa velocidade de venda.
-------------------------	---

Obs.: Finais:	Não há observações a serem feitas.
---------------	------------------------------------



Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:

Rua Engenheiro João de Ulhoa Cintra, 75,

Situação

Oferta

Fonte:

Corretor

Telefone:

(11) 3731-3588

Contato

0

Idade:

10 Anos

Padrão:

2,650

AC(m²)

480,00

AT (m²)

500,00

Valor (R\$):

5.200.000,00

2. Endereço:

Rua Engenheiro João de Ulhoa Cintra, 51,

Situação

Oferta

Fonte:

Corretor

Telefone:

(11) 4550-4000

Contato

0

Idade:

15 Anos

Padrão:

1,746

AC(m²)

350,00

AT (m²)

540,00

Valor (R\$):

3.200.000,00

3. Endereço:

Rua Engenheiro João de Ulhoa Cintra, 149,

Situação

Oferta

Fonte:

Corretor

Telefone:

(11) 3745-6000

Contato

0

Idade:

15 Anos

Padrão:

1,746

AC(m²)

380,00

AT (m²)

500,00

Valor (R\$):

3.500.000,00

4. Endereço:

Rua Gaspar Moreira, ,

Situação

Oferta

Fonte:

Corretor

Telefone:

(11) 3768-7819

Contato

0

Idade:

30 Anos

Padrão:

1,746

AC(m²)

356,00

AT (m²)

440,00

Valor (R\$):

2.350.000,00

5. Endereço:

Praça Monteiro Lobato, 478,

Situação

Oferta

Fonte:

Corretor

Telefone:

(11) 3699-3116

Contato

0

Idade:

15 Anos

Padrão:

1,746

AC(m²)

380,00

AT (m²)

478,00

Valor (R\$):

2.800.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	15	70	3	20%	326,39	2,00	4292,2	1.400.924,63	77,0%	1.078.651,93
Não Averb.	15	70	3	20%	56,61	2,00	4292,2	242.980,31	77,0%	187.084,43
Comp 1	10	70	2	20%	480,00	2,65	#####	2.729.826,48	91,6%	2.501.011,31
Comp 2	15	70	3	20%	350,00	1,75	#####	1.311.475,60	77,0%	1.009.780,01
Comp 3	15	70	3	20%	380,00	1,75	#####	1.423.887,79	77,0%	1.096.332,58
Comp 4	30	70	3	20%	356,00	1,75	#####	1.333.958,04	65,5%	873.247,04
Comp 5	15	70	3	20%	380,00	1,75	#####	1.423.887,79	77,0%	1.096.332,58

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor R\$	f-Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f- Local #	f-Topo. #	f-Frente #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 5.200.000,00	0,96	2.501.011,31	2.516.468,69	5.032,94	1,000	1,000	0,984	0,998	1,00	5.020,47
2	R\$ 3.200.000,00	0,96	1.009.780,01	2.077.899,99	3.847,96	1,000	1,000	0,970	0,998	1,00	3.838,43
3	R\$ 3.500.000,00	0,96	1.096.332,58	2.280.817,42	4.561,63	1,000	1,000	0,956	0,998	1,00	4.550,33
4	R\$ 2.350.000,00	0,96	873.247,04	1.394.267,96	3.168,79	1,000	1,000	0,956	0,998	1,00	3.160,94
5	R\$ 2.800.000,00	0,96	1.096.332,58	1.605.387,42	3.358,55	1,000	1,000	0,970	0,998	1,00	3.350,23
						SIM	SIM	NÃO	SIM	Média	3.984,08
						Saneamento				Mín	2.988,06
										Máx	4.980,10

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:

516,00

Valor do m²:

3.984,08

Área Construção (Averbado):

326,39

Valor do m²:

3.304,79

Área Construção (Não averbado):

56,61

Valor do m²:

3.304,79

Valor do Terreno:

R\$ 2.055.784,95

Valor da Const. (Averbado):

R\$ 1.078.651,93

Valor da Const. (Não averbado):

R\$ 187.084,43

Valor Total:

R\$ 3.321.521,30

Valor Final de Avaliação:

R\$ 3.322.000,00

ANÁLISE AMBIENTAL:

Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".

☐ Sim

☒ Não

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Rua Engenheiro João de Ulhoa Cintra	75		Corretor	(11) 3731-3588	5.200.000,00	1,00	10	70	2,00	20%	2,650	480,00	13,00	500,00	09/06/26
2	Rua Engenheiro João de Ulhoa Cintra	51		Corretor	(11) 4550-4000	3.200.000,00	1,00	15	70	3,00	20%	1,746	350,00	14,00	540,00	09/06/26
3	Rua Engenheiro João de Ulhoa Cintra	149		Corretor	(11) 3745-6000	3.500.000,00	1,00	15	70	3,00	20%	1,746	380,00	15,00	500,00	09/06/26
4	Rua Gaspar Moreira			Corretor	(11) 3768-7819	2.350.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	1,746	356,00	15,00	440,00	09/06/26
5	Praça Monteiro Lobato	478		Corretor	(11) 3699-3116	2.800.000,00	1,00	15	70	3,00	20%	1,746	380,00	14,00	478,00	09/06/26

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-480m2-venda-RS5200000-id-2740430624/?source=ranking%2Crp
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-350m2-venda-RS3200000-id-2851191166/?source=ranking%2Crp
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-380m2-venda-RS3500000-id-2735624883/?source=ranking%2Crp
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-6-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-356m2-venda-RS2350000-id-2887524576/?source=ranking%2Crp
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-RS2800000-id-2883175157/?source=ranking%2Crp

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º	1	Código:	Empreendimento:
Endereço:	Rua Engenheiro João de Ulhoa Cintra	Nº	75
Bairro:	Butantã	Cidade:	São Paulo
Tipo:	Casa	Padrão de Construção:	Médio
Estado de Conservação:	BOM	Idade aparente:	10
Nº Dormitórios:		Nº Suítes:	
Área Total do Terreno(m²):	500,00	Área de uso comum(m²):	
Área privativa(m²):		Área Total Construída (m²):	480,00
Preço de venda:	R\$ 5.200.000,00	R\$/m² constr:	R\$ 5.687,14
		R\$/m² terreno:	R\$ 3.847,96
FONTE:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-480m2-venda-R55200000-id-2740430624/?source=ranking%2Crp		



Amostra n.º	2	Código:	Empreendimento:
Endereço:	Rua Engenheiro João de Ulhoa Cintra	Nº	51
Bairro:	Butantã	Cidade:	São Paulo
Tipo:	Casa	Padrão de Construção:	Médio
Estado de Conservação:	REGULAR	Idade aparente:	15
Nº Dormitórios:		Nº Suítes:	
Área Total do Terreno(m²):	540,00	Área de uso comum(m²):	
Área privativa(m²):		Área Total Construída (m²):	350,00
Preço de venda:	R\$ 3.200.000,00	R\$/m² constr:	R\$ 3.747,07
		R\$/m² terreno:	R\$ 4.561,63
FONTE:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-350m2-venda-R53200000-id-2851191166/?source=ranking%2Crp		



Amostra n.º	3	Código:	Empreendimento:
Endereço:	Rua Engenheiro João de Ulhoa Cintra	Nº	149
Bairro:	Butantã	Cidade:	São Paulo
Tipo:	Casa	Padrão de Construção:	Médio
Estado de Conservação:	REGULAR	Idade aparente:	15
Nº Dormitórios:		Nº Suítes:	
Área Total do Terreno(m²):	500,00	Área de uso comum(m²):	
Área privativa(m²):		Área Total Construída (m²):	380,00
Preço de venda:	R\$ 3.500.000,00	R\$/m² constr:	R\$ 3.747,07
		R\$/m² terreno:	R\$ 3.168,79
FONTE:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-380m2-venda-R53500000-id-2735624883/?source=ranking%2Crp		



Amostra n.º	4	Código:	Empreendimento:
Endereço:	Rua Gaspar Moreira	Nº	0
Bairro:	Butantã	Cidade:	São Paulo
Tipo:	Casa	Padrão de Construção:	Médio
Estado de Conservação:	REGULAR	Idade aparente:	30
Nº Dormitórios:		Nº Suítes:	
Área Total do Terreno(m²):	440,00	Área de uso comum(m²):	
Área privativa(m²):		Área Total Construída (m²):	356,00
Preço de venda:	R\$ 2.350.000,00	R\$/m² constr:	R\$ 3.747,07
		R\$/m² terreno:	R\$ 3.358,55
FONTE:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-6-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-356m2-venda-R52350000-id-2887524576/?source=ranking%2Crp		



Amostra n.º	5	Código:	Empreendimento:
Endereço:	Praça Monteiro Lobato	Nº	478
Bairro:	Butantã	Cidade:	São Paulo
Tipo:	Casa	Padrão de Construção:	Médio
Estado de Conservação:	REGULAR	Idade aparente:	15
Nº Dormitórios:		Nº Suítes:	
Área Total do Terreno(m²):	478,00	Área de uso comum(m²):	
Área privativa(m²):		Área Total Construída (m²):	380,00
Preço de venda:	R\$ 2.800.000,00	R\$/m² constr:	R\$ 3.747,07
		R\$/m² terreno:	R\$ 3.993,98
FONTE:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-R52800000-id-2883175157/?source=ranking%2Crp		

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação			Est.	Coef.					
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO			1	0,000%					
	MUITO BOM			1,5	0,032%					
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM			2	2,520%					
	INTERMÉDIO			2,5	8,090%					
Requer reparações simples	REGULAR			3	18,100%					
	DEFICIENTE			3,5	33,200%					
Requer reparações importantes	MAU			4	52,600%					
	MUITO MAU			4,5	75,200%					
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO			5	100,00%	R8N	2.146,09			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	15	70	3,00	20%	326,39	2,00	4.292,18	1.400.924,63	77,0%	1.078.651,93
Não Averb.	15	70	3,00	20%	56,61	2,00	4.292,18	242.980,31	77,0%	187.084,43
Comp 1	10	70	2,0	20%	480,00	2,65	5.687,14	2.729.826,48	91,6%	2.501.011,31
Comp 2	15	70	3,0	20%	350,00	1,75	3.747,07	1.311.475,60	77,0%	1.009.780,01
Comp 3	15	70	3,0	20%	380,00	1,75	3.747,07	1.423.887,79	77,0%	1.096.332,58
Comp 4	30	70	3,0	20%	356,00	1,75	3.747,07	1.333.958,04	65,5%	873.247,04
Comp 5	15	70	3,0	20%	380,00	1,75	3.747,07	1.423.887,79	77,0%	1.096.332,58

Doc. 3



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0224 / 2026

ENGEBANC - ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA

RUA CARLOS RATH, 29 - ALTO DE PINHEIROS - SÃO PAULO / SP - CEP. 05462-030 - TEL. 0xx 11 3039-3500

OS:
PJ-01768-0626-AV-SPM

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE**FELIX MENEGASSI****INTERESSADO****ORE SECURITIZADORA S.A.****ENDEREÇO DO IMÓVEL**

ENDEREÇO

Rua Engenheiro João de Ulhoa Cintra, nº118

BAIRRO

Butantã

CIDADE

São Paulo

CEP

05506-020

UF

SP**ÁREAS**

	Matrícula	IPTU
Terreno	516,00 m²	516,00 m²
Construção	326,39 m²	383,00 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO**VALOR DE MERCADO****R\$ 3.530.000,00****(Três Milhões Quinhentos e Trinta Mil Reais)****VALOR DE LIQUIDEZ****R\$ 2.470.000,00****(Dois Milhões Quatrocentos e Setenta Mil Reais)**

01. DATA DA VISITA

02/06/2026

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Rua Engenheiro João De Ulhoa Cintra, N°118

CEP

05506-020

BAIRRO

Butantã

CIDADE

São Paulo

UF

SP

03. FINALIDADE

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

"Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

(NBR 14653-1:2019, item 3.1.47)

04. DADOS DA REGIÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem ocupação mista (comercial/residencial), predominando edificações residenciais de padrão médio e médio alto.

A Rua Engenheiro João de Ulhoa Cintra está localizada no bairro do Butantã, na Zona Oeste de São Paulo, em uma região predominantemente residencial e de padrão consolidado. A via se situa próxima a importantes eixos viários, como a Avenida Vital Brasil e a Avenida Corifeu de Azevedo Marques, proporcionando fácil acesso a outras regiões da cidade.

O entorno é caracterizado pela presença de edifícios residenciais, casas de médio e alto padrão, além de uma ampla oferta de comércio e serviços de bairro, incluindo supermercados, farmácias, bancos, restaurantes e instituições de ensino. Destaca-se ainda a proximidade com a Universidade de São Paulo, um dos principais polos acadêmicos do país, que contribui para a dinâmica econômica e urbana da região.

A região dispõe de toda infra-estrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefônica, sistema de abastecimento de água, rede de esgoto, coleta de lixo, sistema de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, transporte coletivo, escolas e igrejas.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Bairro	Antigo
	Ocupação Principal	Residencial
	Padrão Predominante	Médio Alto
	Tráfego Local	Reduzido

04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

SERVIÇOS PÚBLICOS	x	Água Tratada		Gás Encanado
	x	Esgoto Sanitário	x	Coleta de Lixo
	x	Energia Elétrica	x	Transporte Coletivo
	x	Iluminação Pública	x	Lazer
	x	Pavimentação Asfáltica	x	Comércio
	x	Rede de Telefonia	x	Arborização

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	Tipo / Distância		Até 500 m	De 500 a 1000 m	Acima de 1000m
	Transporte coletivo		X		
	Comércio		X		
	Rede bancária				X
	Escola				X
	Saúde				X
	Segurança				X
	Lazer				X

05. ZONEAMENTO

ZONEAMENTO	ZER-1 - Zona Exclusivamente Residencial 1
TAXA DE OCUPAÇÃO	50%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Básico = 1 e Máximo = 1

06. TERRENO

DADOS GERAIS DO TERRENO

Trata-se de um terreno plano, de formato irregular, localizado em meio de quadra e dotado de benfeitorias.

FORMATO	Irregular	
SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
TOPOGRAFIA	Plano	
DIMENSÕES	FRENTE	12,00 m
	LATERAL DIREITA	44,00 m
	LATERAL ESQUERDA	42,05 m
	FUNDOS	11,16 m
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	516,00 m²

COMENTÁRIOS

07. CONSTRUÇÃO

IDADE APARENTE	15 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio Alto
ESTADO DE OCUPAÇÃO	Ocupado

07.01 ÁREA DE CONSTRUÇÃO

TIPO	ÁREA (m²)
CONSTRUÇÃO PRINCIPAL	383,00 m²
TOTAL	383,00 m²

07.02 DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO GERAL

Trata-se de um sobrado com uso residencial, edificado sobre um terreno de formato irregular, de topografia plana e localizado em meio de quadra.

07.03 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - COMPARTIMENTOS PRINCIPAIS

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
---------------	------	---------	-------	-------	---------

VISTORIA REALIZADA PELO ASPECTO EXTERNO

08. AVALIAÇÃO

Dentre os métodos avaliatórios determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotamos o Método Comparativo de Dados do Mercado, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho.

Para a determinação do valor do imóvel em estudo, procedemos uma cuidadosa pesquisa de valores da região, cuja seleção e homogeneização dos elementos comparativos, facultou a determinação do melhor valor.

08.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área Construída	383,00 m ²	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 9.229,60 /m ²	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 3.534.936,90	

Valor de Mercado:

R\$ 3.530.000,00 (Três Milhões Quinhentos e Trinta Mil Reais)

08.02 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ

É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, a vista e em dinheiro.

Valor de Mercado	R\$ 3.530.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 2.471.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 2.470.000,00 (Dois Milhões Quatrocentos e Setenta Mil Reais)

09. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
133.621	18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Outra documentação	
IPTU	Contribuinte nº 200.009.0013-1

Comercialização			
☐ Normal	☒ Regular	☐ Lenta	☐ Ruim

Localização			
☐ Ótima	☒ Boa	☐ Regular	☐ Ruim

Coordenadas Geográficas
23°33' 44.333" S 46°42' 30.505" W

Outros comentários
A documentação fornecida e utilizada na elaboração deste Laudo de Avaliação é por premissa considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições de campo.
Avaliação considerando-se o imóvel livre de ônus e/ou dívidas de quaisquer natureza.
Imóvel depreciado face idade aparente e estado de conservação.
Vistoria realizada pelo aspecto externo.
Para os cálculos utilizamos a área de terreno informada na matrícula e a área construída informada no Iptu.
Dentro das perspectivas atuais do mercado imobiliário, entendemos como regular sua comercialização face a tipologia do imóvel e ao montante envolvido.

10. ANEXOS

- I. Croqui de Localização
- II. Planta de Quadras
- III. Zoneamento
- IV. Documentação Fotográfica
- V. Elementos Comparativos
- VI. Croqui de Localização das Pesquisas
- VII. Situação Paradigma e Homogeneização
- VIII. Fundamentação
- IX. LIC

11. ENCERRAMENTO

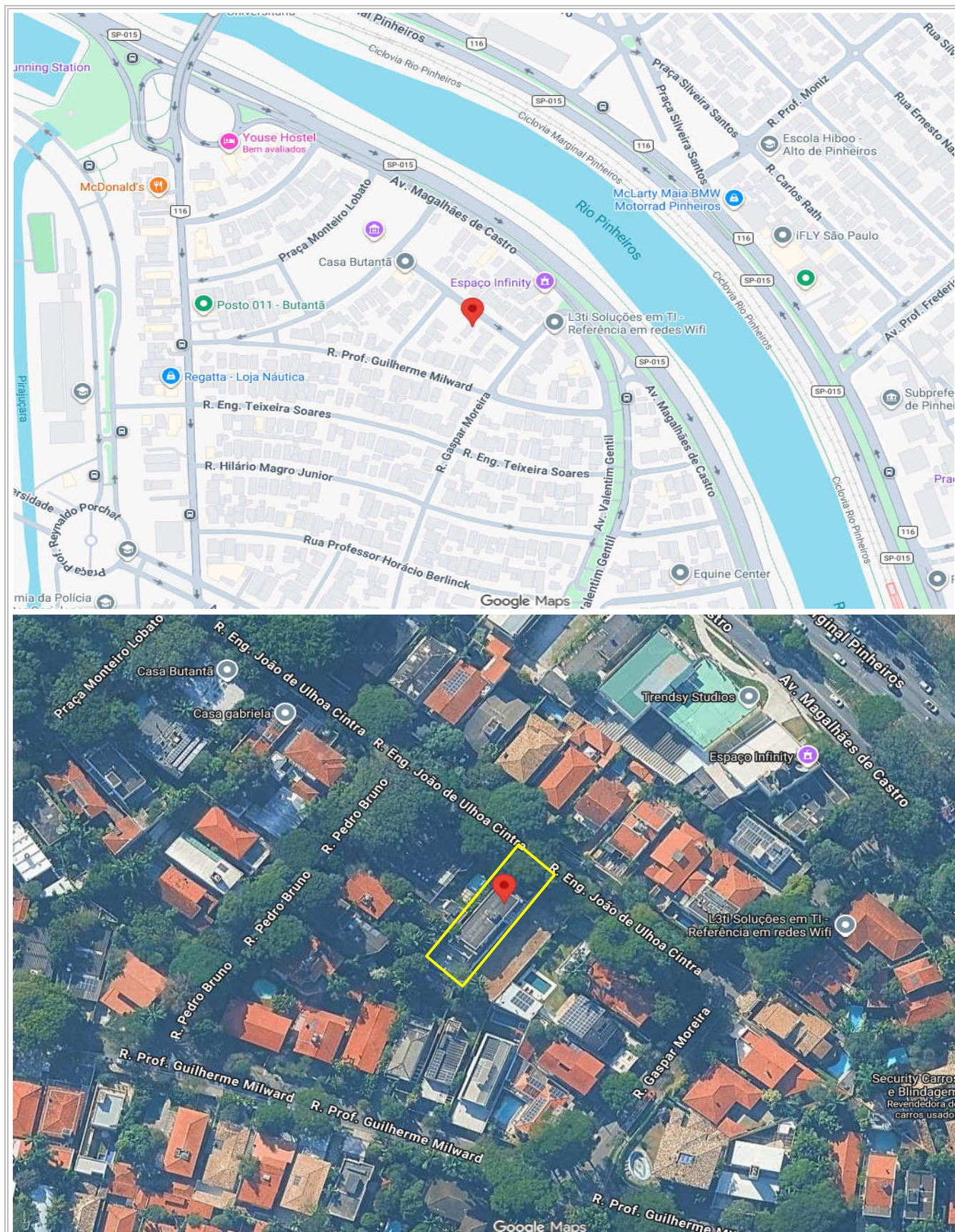
Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

São Paulo, 05 de junho de 2.026.

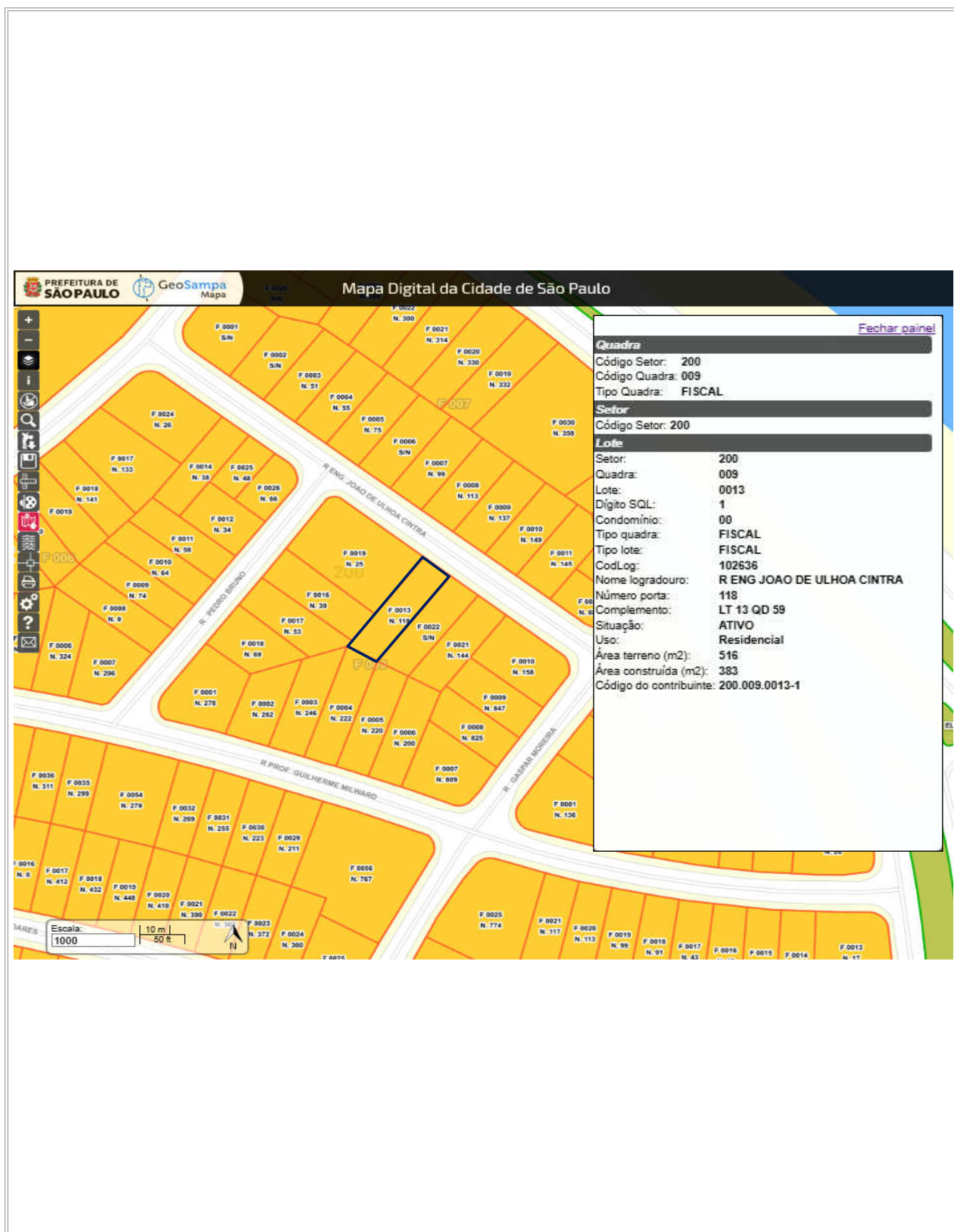


Engº Carlos Eduardo Furlan
Crea 5062490537

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - PLANTA DE QUADRAS



ANEXO III - ZONEAMENTO



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

SQL: 200.009.0013-1

R ENG JOAO DE ULHOA CINTRA,118

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0005	L 16402/2016
ZER 1	ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL 1	0000	L 18177/2024
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 18209/2024

Para as espécies normativas diferentes de 'L 18.177/2024' efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal
AD - Ação Direta de Inconstitucionalidade

Links úteis

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://capital.sp.gov.br/web/licenciamento/desenvolvimento_urbano/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu

Legislação Municipal:
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes fiscais em ZEPEC também consultar o CIT - Cadastro de Imóveis Tombados:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/fmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZER 1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,05
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	1
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,50
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,50
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	10
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016 (ALTERADO PELA LEI Nº18.081/2024)	
Zona	Nota
ZER 1	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estatual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional. (Revogado pela Lei nº 17.975/2023) (o) O gabarito poderá ser superado para implantação de equipamentos esportivos que comprovadamente necessitem de um gabarito maior do que o indicado neste Quadro. (Incluído dada pela Lei nº 18.081/2024).

Laudo Nº 0000 / 2025 - Zoneamento

ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FACHADA



FACHADA



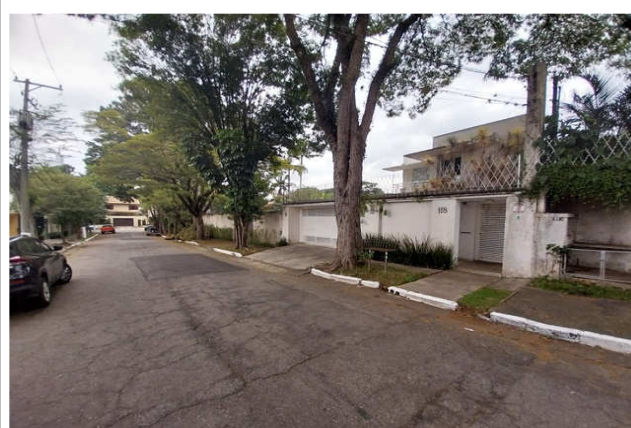
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



LOGRADOURO



LOGRADOURO

	INFORMANTE						1
	CONTATO	KAUFFMANN IMÓVEIS - (11) 98409-0809					
	URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-350m-ac-com-3-dormitorios-sendo-1-suite-e-4-2978001079.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1					
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO	Rua Pedro Bruno, 34					
	BAIRRO	Butantã	MUNICIPIO	São Paulo	UF	SP	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA CONSTRUÍDA	350,00 m²	ÁREA TERRENO	400,00 m²			
	CLASSE	Residencial	TIPO	Casa	PADRÃO	Médio Alto	
	IDADE	10 ano(s)	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Regular	
FOC	0,909	ÍNDICE LOCAL	100,00				
COMENTÁRIOS							
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 3.850.000,00				

	INFORMANTE					2
	CONTATO	ZIMMERMANN IMÓVEIS - (11) 5555-1000				
	URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-sobrado-butanta-5-dormitorios-4-vagas-3022873178.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	Rua Hilário Magro Junior, 305				
	BAIRRO	Butantã	MUNICIPIO	São Paulo	UF	SP
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA CONSTRUÍDA	314,00 m²	ÁREA TERRENO	457,00 m²		
	CLASSE	Residencial	TIPO	Casa	PADRÃO	Médio Alto
	IDADE	25 ano(s)	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Regular
FOC	0,785	ÍNDICE LOCAL	100,00			
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 2.800.000,00			

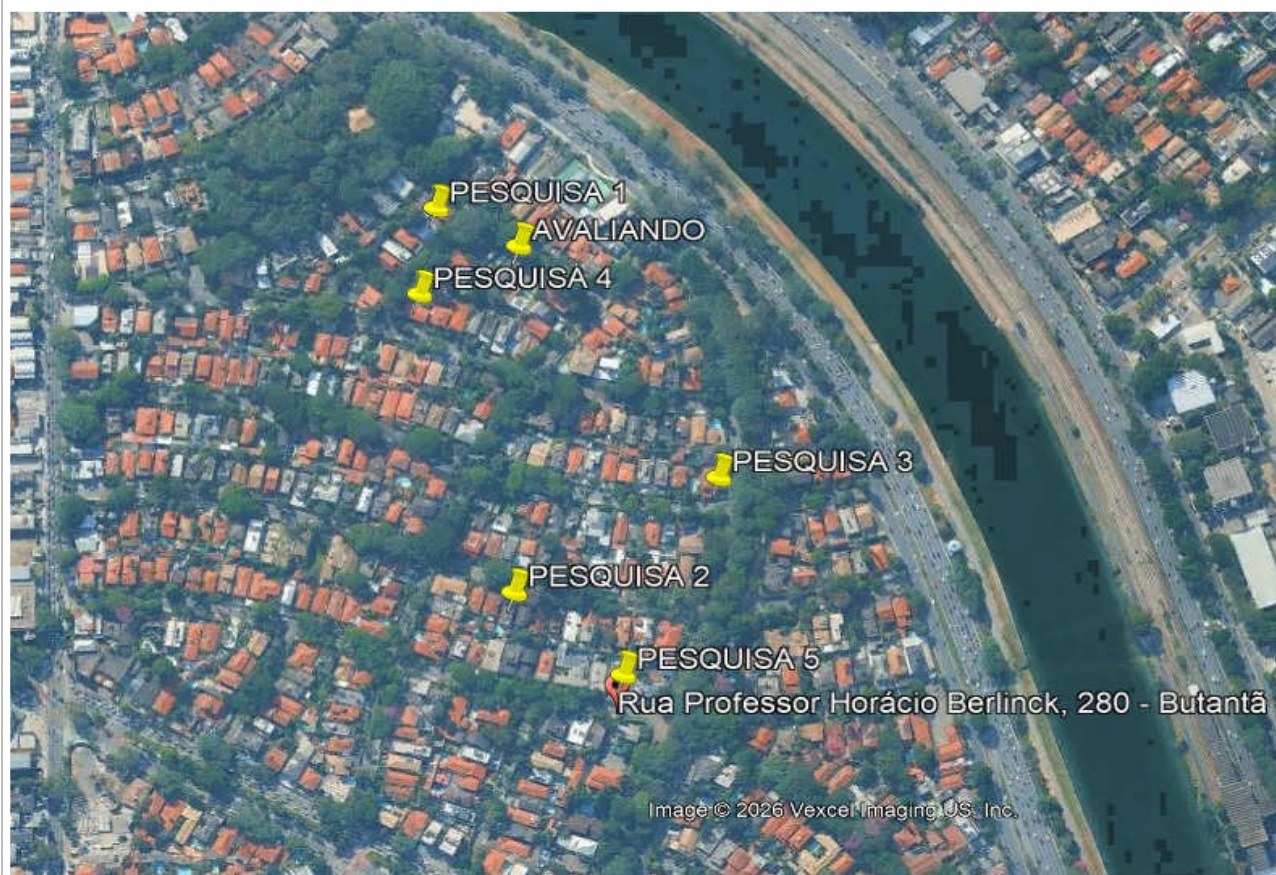
	INFORMANTE						3
	CONTATO	PATAMAR IMOBILIÁRIA - (11) 94016-2148					
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-5-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-530m2-venda-R\$5000000-id-287207577/?source=ranking%2Crp					
	ENDEREÇO DO IMÓVEL						
	ENDEREÇO	Rua Engenheiro Teixeira Soares, 156					
	BAIRRO	Butantã	MUNICIPIO	São Paulo	UF	SP	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
	ÁREA CONSTRUÍDA	500,00 m²	ÁREA TERRENO	693,00 m²			
	CLASSE	Residencial	TIPO	Casa	PADRÃO	Médio Alto	
	IDADE	20 ano(s)	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Regular	
FOC	0,830	ÍNDICE LOCAL	100,00				
COMENTÁRIOS							
VALOR DE VENDA							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 5.000.000,00				

	INFORMANTE					4
	CONTATO	BOSSA NOVA SOTHEBY'S - (11) 3061-0000				
	URL	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-374m2-venda-R\$4200000-id-2763322557/?source=ranking%2Crp				
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO	Rua Professor Guilherme Milward, 278				
	BAIRRO	Butantã	MUNICIPIO	São Paulo	UF	SP
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA CONSTRUÍDA	374,00 m²	ÁREA TERRENO	681,00 m²		
	CLASSE	Residencial	TIPO	Casa	PADRÃO	Médio Alto
	IDADE	25 ano(s)	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Regular
FOC	0,785	ÍNDICE LOCAL	100,00			
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0.90	VALOR	R\$ 4.200.000.00			



INFORMANTE						5
CONTATO	QUINTO ANDAR - (11) 4020-9669					
URL	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-butanta-5-quartos-520-m-sao-paulo-3000739511.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=16					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	Rua Professor Horácio Berlink, 280					
BAIRRO	Butantã	MUNICIPIO	São Paulo	UF	SP	
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA	468,00 m²	ÁREA TERRENO	520,00 m²			
CLASSE	Residencial	TIPO	Casa	PADRÃO	Médio Alto	
IDADE	20 ano(s)	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Regular	
FOC	0,830	ÍNDICE LOCAL	100,00			
COMENTÁRIOS						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0.90	VALOR	R\$ 3.800.000.00			

ANEXO VI - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS



INFORMAÇÕES BÁSICAS					
ENDEREÇO	Rua Engenheiro João De Ulhoa Cintra, N° 118				
BAIRRO	Butantã	MUNICIPIO	São Paulo	UF	SP
CLASSE	Residencial	TIPO	Casa	PADRÃO	Médio Alto
INFORMAÇÕES GERAIS					
ÁREA CONSTRUÍDA	383,00 m²	ÁREA DE TERRENO	516,00 m²		
SITUAÇÃO	Isolada	IDADE	15 anos		
CONSERVAÇÃO	Regular	IDADE REFERENCIAL	80 anos		
ÍNDICE LOCAL	100,00	FOC	0,871		

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Construção	Terreno	R\$ / m²	Fpc	F terr	Ftr	Foc	Fa	F extra	Homog
1	R\$ 3.850.000,00	0,90	R\$ 3.465.000,00	350,00	400,00	R\$ 9.900,00	1,00	1,07	1,00	0,96	0,98	1,00	R\$ 9.919,50
2	R\$ 2.800.000,00	0,90	R\$ 2.520.000,00	314,00	457,00	R\$ 8.025,48	1,00	0,96	1,00	1,11	0,95	1,00	R\$ 8.168,24
3	R\$ 5.000.000,00	0,90	R\$ 4.500.000,00	500,00	693,00	R\$ 9.000,00	1,00	0,99	1,00	1,05	1,03	1,00	R\$ 9.625,00
4	R\$ 4.200.000,00	0,90	R\$ 3.780.000,00	374,00	681,00	R\$ 10.106,95	1,00	0,85	1,00	1,11	0,99	1,00	R\$ 9.632,03
5	R\$ 3.800.000,00	0,90	R\$ 3.420.000,00	468,00	520,00	R\$ 7.307,69	1,00	1,10	1,00	1,05	1,05	1,00	R\$ 8.803,23

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR PARA TRATAMENTO POR FATORES				
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA				
	GRAU III		GRAU II	GRAU I
	< = 30%		< = 40%	< = 50%
	Intervalo de confiabilidade		12,79%	
	Grau de Precisão		III	
	Grau de Fundamentação		GRAU II	

CÁLCULOS		
Média Aritmética		R\$ 9.229,60
Limite superior		R\$ 11.998,48
Limite inferior		R\$ 6.460,72
Média Sanada		R\$ 9.229,60
Desvio Padrão		R\$ 725,00
Coefficiente de variação		7,86%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	6,01%	R\$ 9.784,23
Inferior	-6,01%	R\$ 8.674,97
Valor Total do Imóvel		R\$ 3.530.000,00

FATORES

Fpc	Fator Padrão Construtivo	Corrige os diferentes padrões construtivos das amostras (Médio - Médio Baixo - Baixo - Alto - Luxo)
Fterr	Fator Terreno	Corrige a diferença da metragem dos terrenos das amostras relativamente ao terreno avaliando
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Foc	Fator Obsolescência e Conservação	Corrige pelo método Ross Reidecke a idade e conservação das amostras
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
Fextra	Fator Extra	Corrige

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas 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	2
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*	3
* 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 desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
SOMATÓRIA					9

TABELA 4 - 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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
INTERVALO DE CONFIANÇA	12,79%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

		DATA DA VISITA:	02/06/2026
1.	DADOS GERAIS DO IMÓVEL		
1.1	Identificação do imóvel: ORE SECURITIZADORA S.A.		
1.2	Endereço: Rua Engenheiro João de Ulhoa Cintra, nº118		
	Cidade: São Paulo	UF:	SP
1.3	Uso Atual do Imóvel/Ramo de Atividade: Sobrado residencial		
	Uso Pretendido/Ramo de Atividade: Sobrado residencial		
	Caso uso industrial, nome da indústria: -		
1.4	Coordenadas Geográficas: 23°33' 44.333" S 46°42' 30.505" W		
1.5	Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)? ☐ Sim ☒ Não		
1.6	Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo I.		

2.	IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO		
2.1. O imóvel está cadastrado na última versão de lista pública oficial de áreas contaminadas? (A exemplo de: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).			
☒ Não ☐ Sim ☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas			
Citar as fontes consultadas:			
Órgão Ambiental Estadual:	CETESB/SP		
Órgão Ambiental Municipal:			
Outros:			
Nota: Caso o imóvel esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas favor indicar "sim" na pergunta 6.1.			
2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.			
☒ Não	☐ Sim	Que tipo?	Quando?
2.3. Os logradouros que perfazem o entorno* onde está localizado o imóvel avaliado estão cadastrados na última versão de lista pública oficial de áreas contaminadas? (A exemplo de: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).			
☒ Não	☐ Sim	Qual endereço do imóvel na vizinhança?	
☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas			
Citar as fontes consultadas:			
Órgão Ambiental Estadual:	CETESB/SP		
Órgão Ambiental Municipal:			
Outros:			
Nota: Caso seja identificado algum imóvel no entorno do imóvel que esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas, favor indicar "sim" na pergunta 6.2. * Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II da SARB 14 (LIC). Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.			

3. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL		
3.1. Identificação de potenciais fontes de contaminação. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:		
Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	☐	☐
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	☐	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas, em volume e quantidade significativos e que possam ter contato direto como o solo. Se sim, que tipo?	☐	☐
Produtos químicos armazenados de forma inadequada e/ou em superfície não impermeabilizada, em volume significativos (em bombonas, tambores e/ou reservatórios) que possam ter contato direto como o solo. Quais produtos?	☐	☐
Manchas de óleo ou outros produtos químicos no solo ou piso do imóvel, odores de combustíveis, gás e/ou outras substâncias químicas.	☐	☐
Histórico de explosão, incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustíveis.	☐	☐
Outros. Descrever:	☐	☐
Fonte de Informação:		
Observações e/ou justificativas:		
Nota: Caso sejam marcados Indícios de Contaminação no quadro 3.1, favor apontar "sim" na pergunta 6.1.		

3.2. Infraestrutura:

Imóvel Avaliado	Existe	Não Existe	Não identificado visualmente
Possui caixa separadora de água e óleo?	☐	☒	☐
Possui toda área do imóvel sem solo exposto?	☒	☐	☐
Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana?	☒	☐	☐
Possui reservatório de água subterrâneo?	☐	☒	☐
Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana?	☒	☐	☐
Possui espaços subterrâneos?	☐	☒	☐
Espaços subterrâneos possuem sistema de ventilação?	☐	☒	☐

3.3. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do Imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	☐	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	☐	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	☐	☐
Local de destinação final de resíduos/rejeitos hospitalares. Descrever:	☐	☐
Outros. Descrever:	☐	☐

Fontes de Informação:

Informações e/ou justificativa:

3.4. Outros comentários pertinentes sobre a qualidade ambiental do local (caso aplicável):

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO ENTORNO DO IMÓVEL

4.1. Nos logradouros que perfazem o **entorno** onde está localizado o imóvel avaliando foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo ou piso, odores de substâncias químicas (combustíveis, gás e/ou outros), vazamento ou derramamento de substâncias químicas, entre outras?

☒ Não ☐ Sim

Em caso afirmativo, indicar:

4.2 No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não acessível
Indústrias? Quais?	☐	☒	☐
Mineradora? Qual?	☐	☒	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☒	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	☐	☒	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☒	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever os tipos de resíduos:	☐	☐	☒
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, descreva no campo abaixo 'Observações e/ou justificativa'.	☐	☐	☒
Outros: Descrever:	☐	☐	☐

Fonte de Informação:

Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno?

Observações e/ou justificativas:

Nota: Caso sejam marcadas atividades do quadro 4.2 que possuam Indícios de Contaminação, na opinião do avaliador, favor apontar "sim" na pergunta 6.3.

5.	PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES
	5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que subsidiará o Banco para a realização de Diagnósticos e solicitação de Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
	5.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
	5.3 Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6.	RESUMO
	6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: ☒ Não ☐ Sim
	6.2 No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?
	☒ Não ☐ Sim - Indique o local: ☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas
	6.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas à questão 4.2?
	☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

Engº Carlos Eduardo Furlan
Crea 5062490537

Nome do Responsável pelo preenchimento



Assinatura do responsável pelo preenchimento

Engebanc Engenharia e Serviços Ltda

Nome da Empresa representada

69.026.144/0001-13

CNPJ da empresa representada

Normativo SARB 14/2014

Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015.

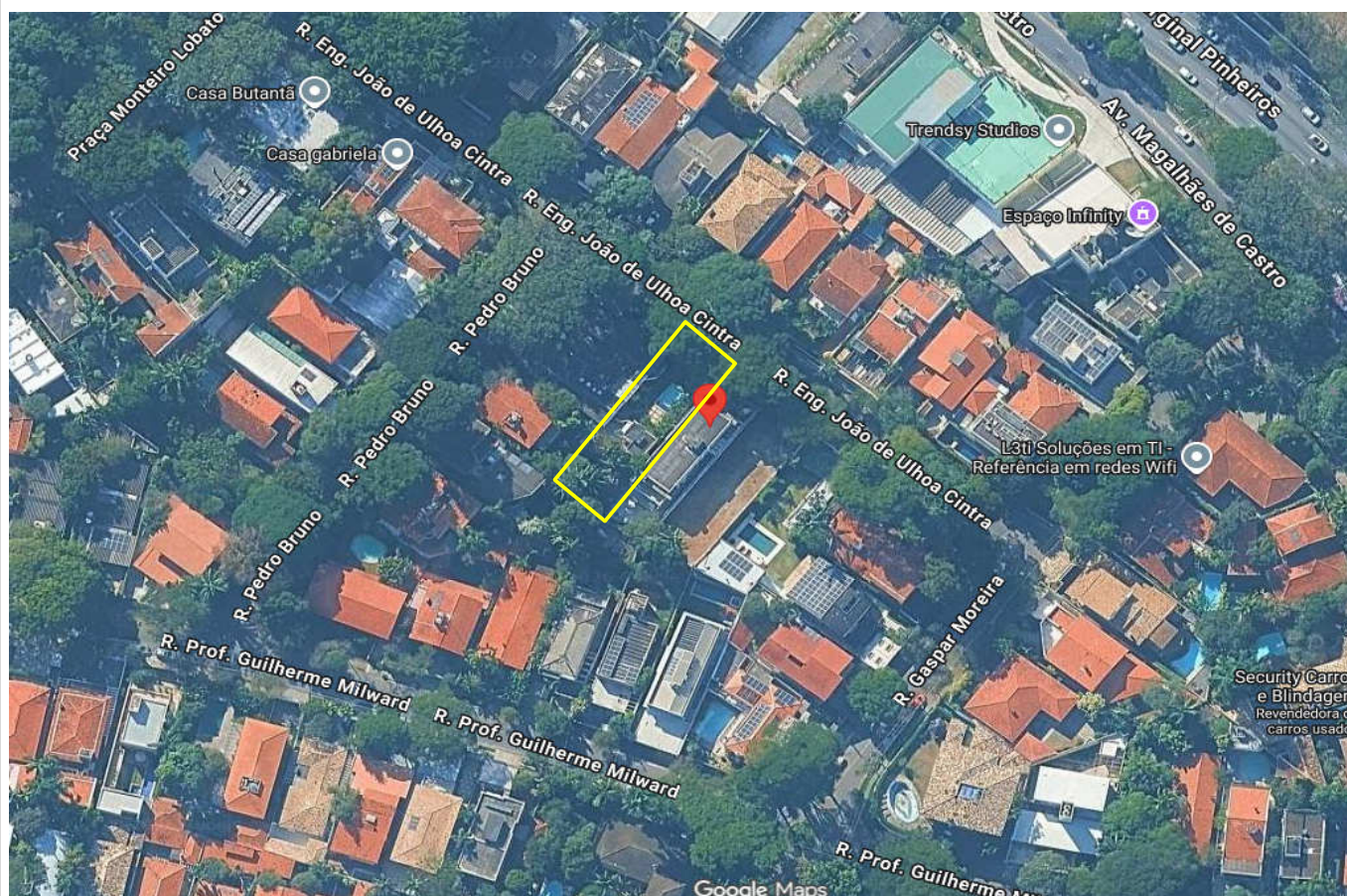
Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.

Atualizado pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020.

Incluído pela Deliberação nº 59, de 25 de outubro de 2024, de 14/11/2024.

ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.



matrícula

133.621

ficha

01

São Paulo, 27 de dezembro de 1996

IMÓVEL: UM TERRENO À RUA ENGENHEIRO JOÃO DE ULHÔA CINTRA, constituído pelo lote 13 da quadra 59, do loteamento denominado "BUTANTÃ", no 13º Subdistrito Butantã, medindo 12,00m de frente, 44,00m da frente aos fundos, do lado direito de quem olha da rua para o terreno, 42,05m do lado esquerdo, 12,16m nos fundos, encerrando a área de 516,00m², confinando do lado direito com os lotes 14, 16 e 17, do lado esquerdo com o lote 12, e nos fundos com o lote 04.

CONTRIBUINTE: número 200.009.0013-1.

PROPRIETÁRIA: CITY OF SÃO PAULO IMPROVEMENTS AND FREEHOLD LAND COMPANY LIMITED, com sede em Londres, Inglaterra.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrições números 64.526 do 1º Registro de Imóveis, e 11.027 e inscrição de loteamento número 07, ambas do 10º Registro de Imóveis.

A Escrevente Autorizada,

Suely de Menezes C. Palma
Suely de Menezes C. Palma

R.01 em 27 de dezembro de 1996

VENDA E COMPRA

Por escritura datada de 22 de Janeiro de 1973, do 8º Cartório de Notas desta Capital, (Livro 575, folhas 221), apresentada em forma de certidão subscrita aos 05 de Julho de 1995, pelo Substituto, Nei Farinazzo Borges, do referido

- continua no verso -

matrícula

133.621

ficha

01

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Cartório, a proprietária, já qualificada, representada por Manoel Rebelo da Silva e Augusto Sarto Morato Junior, RG números 512324-SP e 483198-SP, respectivamente, e David Beaty III e Carlos de Moraes Barros, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula, por venda feita a DARUICH MOHAMAD GAZAL, libanes, comerciante, RG modelo 19 309 648, CPF 003.424.248- 8ª Região Fiscal, casado pelo regime da separação de bens, com CHAFRED KASSEM GAZAL, residente e domiciliado nesta Capital, à Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, 2135, pelo valor de Cr\$45,80, cumprindo-se a cessão feita por RAUL RODRIGUES SETTE e s/m ODETE MARTINS SETTE, pelo valor de Cr\$51,60, objeto das Av.385 e Av.385-A, feitas à margem da inscrição de loteamento número 7, do 10º Cartório de Registro de Imóveis. Constando do título condições não essenciais, nem resolutivas do contrato, estabelecendo normas a serem observadas no aproveitamento do terreno, no tocante as edificações e suas características, normas essas a que se submetem o adquirente e seus sucessores.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma

Suely de Menezes C. Palma

Microfilme: Protocolo número 262.621

Av.2 em 14 de Março de 2001

ÓBITO

Procede-se a presente averbação, à vista da escritura referida no R.4.

- continua na ficha 2 -

matrícula

133.621

ficha

02

São Paulo,

14 de Março de 2001

para ficar constando o óbito do proprietário pelo R.1, DARUICH MOHAMAD GAZAL, ocorrido em 24 de fevereiro de 1.979, conforme prova a certidão de óbito extraída do termo nº 8151, folhas 077 do Livro C-019, expedida em 01 de fevereiro de 2001, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 24º Subdistrito, Indianópolis, desta Capital.

A Escrevente Autorizada, _____

Suely de Menezes Carvalho Palma

Av.3 em 14 de Março de 2001

ÓBITO

Procede-se a presente averbação, à vista da escritura referida no registro seguinte, para ficar constando o óbito da proprietária pelo R.1, CHAFREO KASSEM GHAZAL, ocorrido em 05 de agosto de 1.992, conforme prova a certidão de óbito extraída do termo nº 26198, folhas 212 do Livro C-206, expedida em 05 de fevereiro de 2001, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais da 4ª Circunscrição do Rio de Janeiro - RJ.

A Escrevente Autorizada, _____

Suely de Menezes Carvalho Palma

R.4 em 14 de Março de 2001

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 22 de fevereiro de 2.001, do Cartório do 11º Tabelião

- continua no verso -

matrícula

133.621

ficha

02

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

de Notas desta Capital, (Livro 4021, folhas 117), o Espólio de DARUICH MOHAMAD GAZAL e de CHAFREO KASSEM GHAZAL, que também era conhecida como CHAFIA GAZAL e CHAFREO KASSEM GAZAL, (que foram casados entre si), inscritos no CPF 003.424.248-15, autorizados por alvará, transmitiu o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita, a MAURO TEIXEIRA PINTO, economista, RG 9.359.858-0/SP, CPF 125.786.718-00, e sua mulher EUGENIA ABRAHAM TEIXEIRA PINTO, artista plástica, RG 9.302.191-4/SP, CPF 149.217.118-28, brasileiros, casados sob o regime da completa separação de bens, conforme escritura de pacto antenupcial, devidamente registrada sob nº 7271, neste Cartório, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Hilário Magro Júnior nº 403, pelo valor de R\$103.000,00 (cento e três mil reais).

A Escrevente Autorizada,

Suely de Menezes Carvalho Palma

Suely de Menezes Carvalho Palma

Microfilme – Protocolo nº 336.931

Av.5 em 22 de maio de 2003

CONSTRUÇÃO E ARQUIVAMENTO DE CND

Pelo requerimento de 05 de maio de .2003, verifica-se que no terreno desta matrícula, foi edificado UM PRÉDIO que recebeu o nº 118 da RUA ENGENHEIRO JOÃO DE ULHOA CINTRA, com a área construída de 326,39m2, conforme prova o certificado de conclusão nº 2003/11812-00, expedido em 14 de abril de 2.003, pela Prefeitura desta Capital; tendo sido atribuído à construção para efeitos fiscais o valor de

- continua na ficha 3 -

matrícula

133.621

ficha

03

São Paulo,

22 de Maio de 2003

R\$150.000,00. Foi apresentada e arquivada nesta data, após a verificação de sua validade Via Internet, a Certidão Negativa de Débito do INSS nº 642232002-21003030, CEI: 37.550.04637/63, emitida em 19 de novembro de 2.002, na forma do disposto na Lei 8.212/91, e Ordem de Serviço nº 207/99.

A Escrevente Autorizada, _____

Suely de Menezes Carvalho Palma

Microfilme: Protocolo número 377.522

R.06 em 11 de janeiro de 2018

Prenotação 718.441 de 04 de dezembro de 2017.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Nos termos da CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - Empréstimo - Capital de Giro nº 237/3391/2803, emitida nesta Capital aos 14 de março de 2017, por **TPA EMPREENDIMENTOS LTDA.**, CNPJ 08.610.410/0001-66, com sede nesta Capital, na Rua Ferreira de Araújo, 221, 12º andar, conjunto 12, representada por Mauro Teixeira Pinto, os proprietários pelo R.4, **MAURO TEIXEIRA PINTO** (ora terceiro garantidor e avalista), e sua mulher **EUGENIA ABRAHAM TEIXEIRA PINTO** (ora terceira garantidora), empresários, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Engenheiro João de Ulhôa Cintra, 118, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, o imóvel desta matrícula ao **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, em Osasco-SP, sendo de R\$2.014.000,00, o valor da dívida assumida pela emitente, com vencimento em 30/03/2020 (ou seja, prazo da operação de 1098 dias), e que será utilizado de uma só vez, através de

(continua no verso)

matrícula

133.621

ficha

03

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

crédito em conta corrente da emitente. O pagamento será efetuado na Praça de São Paulo, por meio de 36 parcelas mensais e consecutivas, cada uma delas no valor de R\$79.100,74, vencendo-se a primeira em 28/04/2017 e a última em 30/03/2020. A emitente optou pelo regime de **pre-fixação** dos encargos remuneratórios, ficando convencionado que o valor de cada uma das parcelas foi calculado com base nas taxas de juros efetiva de 1,9000% ao mês e 25,3401% ao ano, que foram aplicados de forma capitalizada (incidência de juros sobre o capital acrescido dos juros acumulados no período anterior), na periodicidade diária, tomado-se como base o ano comercial de 360 dias, incidentes sobre o saldo devedor a partir da liberação do crédito na conta corrente do emitente até a data do vencimento de cada uma das parcelas, constando da referida cédula outras condições. Sendo de 15 dias o prazo da carência para efeito da intimação da devedora. Para efeitos do artigo 24, VI da referida Lei, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$1.294.000,00. **FAZEM PARTE DA REFERIDA GARANTIA os seguintes imóveis:** a) CONJUNTO nº 109A, localizado no pavimento térreo do Bloco A, do Condomínio The Point Offices Granja Vianna, objeto da Matrícula 115.791, do Registro de Imóveis e Anexos de Cotia/SP - Avaliado em R\$195.000,00; b) CONJUNTO nº 108A, localizado no pavimento térreo do Bloco A, do Condomínio The Point Offices Granja Vianna, objeto da Matrícula 115.790, do Registro de Imóveis e Anexos de Cotia/SP - Avaliado em R\$195.000,00; e, c) APARTAMENTO nº 174, localizado no 17º andar do Bloco 111 - Edifício Sardenha, integrante do Residencial Mediterraneo, objeto da Matrícula 247.425 do 11º Registro de Imóveis desta Capital - Avaliado em R\$330.000,00. Comparecendo ainda como terceiras garantidoras, **PRIME OFFICE PARK GRANJA VIANA - EMPREEND. IMOBIL. LTDA.** CNPJ 08.538.080/0001-45, com sede nesta Capital, na Rua Socrates, 853, representada por Mauro Teixeira Pinto, e **TPA THE POINT OFFICE PARK GRANJA VIANNA EMPREEND.**, CNPJ 09.518.722/0001-07, com sede nesta Capital, na Rua Fernanda Vasconcelos C. de Albuquerque, 80, Bloco A, conjunto 108-A, representada por Mauro Teixeira Pinto.

(continua na ficha 04)

matrícula

133.621

ficha

04

São Paulo,

11 de janeiro de 2018

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Av.07 em 10 de julho de 2018

Prenotação 733.708 de 22 de junho de 2018.

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Procede-se à presente averbação, à vista da Cédula de Crédito referida no registro seguinte, para constar que fica CANCELADA a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA objeto do R.6 desta matrícula, conforme autorização dada pelo credor fiduciário, **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, pelo implemento da condição resolutiva da propriedade fiduciária.

O Escrevente Autorizado,

Rodrigo Di Sessa Fassina

R.08 em 10 de julho de 2018

Prenotação 733.708 de 22 de junho de 2018.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Nos termos da CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - Empréstimo - Capital de Giro - nº 237/3391/2506, emitida nesta Capital aos 20 de junho de 2018, por **TPA EMPREENDIMENTOS LTDA.**, já qualificada, com sede nesta Capital, na Rua Ferreira de Araújo, 221, 12º andar, conjunto 121, os proprietários pelo R.4, **MAURO**

(continua no verso)

matrícula

133.621

ficha

04

verso

TEIXEIRA PINTO (ora terceiro garantidor e avalista), e sua mulher, **EUGENIA ABRAHAM TEIXEIRA PINTO** (ora terceira garantidora), já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, o imóvel desta matrícula ao **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, sendo de R\$2.175.000,00, o valor da dívida assumida pela emitente, com vencimento em 28/12/2020 (ou seja, prazo da operação de 917 dias), e que será liberado através de crédito em conta corrente da emitente, para utilização na quitação do saldo devedor das operações de créditos concedidos pelo credor, quais sejam: Capital de Giro nº 237/3391/2803, emitida em 14/03/2017, R\$2.014.000,00, e Capital de Giro nº 237/3391/2086, emitida em 14/03/2017, R\$2.086.000,00. O pagamento será efetuado na Praça de São Paulo, por meio de 30 parcelas mensais e consecutivas, cada uma delas no valor de R\$86.682,80, vencendo-se a primeira em 25/07/2018 e a última em 28/12/2020. A emitente optou pelo regime de pre-fixação dos encargos remuneratórios, ficando convencionado que o valor de cada uma das parcelas foi calculado com base nas taxas de juros efetiva de 1,0800% ao mês e 13,7582% ao ano, que foram aplicados de forma capitalizada (incidência de juros sobre o capital acrescido dos juros acumulados no período anterior) na periodicidade diária, tomado-se como base o ano comercial de 360 dias, incidentes sobre o saldo devedor, a partir da liberação do crédito na conta corrente da emitente até a data do vencimento de cada uma das parcelas, constando da referida cédula outras condições, sendo de 15 dias o prazo da carência para efeito da intimação dos devedores. Para efeitos do artigo 24, VI da referida Lei, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$2.220.000,00.

O Escrevente Autorizado,
Rodrigo Di Sessa Fassina



(continua na ficha 05)

Matrícula

133.621

ficha

05

São Paulo,

27 de agosto de 2020

Av.09 em 27 de agosto de 2020

Prenotação 786.978 de 31 de julho de 2020.

ALTERAÇÃO DE REGIME DE BENS

Procede-se à presente averbação, à vista do Requerimento de 31 de julho de 2020, nos termos do § 2º do art. 1.639 do NCC e de acordo com a sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional XI Pinheiros, desta Capital, de 18/03/2014, transitada em julgado em 28/04/2014, relatada na Certidão de Casamento extraída da matrícula nº 115162.01.55.1998.2.00210.219.0037863-84, para constar que foi deferida a ALTERAÇÃO DO REGIME DE BENS estabelecido no casamento dos proprietários pelo R.4, **MAURO TEIXEIRA PINTO** e sua mulher **EUGENIA ABRAHAM TEIXEIRA PINTO**, passando a vigorar entre eles o REGIME DA COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331L000353006SI20J

Av.10 em 14 de setembro de 2020

Prenotação 787.548 de 10 de agosto de 2020.

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Procede-se à presente averbação, à vista da Cédula de Crédito referida no registro seguinte, para constar que fica CANCELADA a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA objeto do R.8, desta matrícula, conforme autorização dada pelo credor fiduciário, **BANCO**

(continua no verso)

Documento de Oficiamento pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Matrícula

133.621

ficha

05

verso

BRADESCO S/A, já qualificado, pelo implemento da condição resolutiva da propriedade fiduciária.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331IM000361514EV205

R.11 em 14 de setembro de 2020

Prenotação 787.548 de 10 de agosto de 2020.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Nos termos da CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – Digital nº 202028711, emitida em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, aos 28 de julho de 2020, os proprietários pelo R.4, **MAURO TEIXEIRA PINTO**, e sua mulher **EUGENIA ABRAHAM TEIXEIRA PINTO**, já qualificados (ora emitentes/devedores), já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/87, o imóvel desta matrícula ao **BANCO INTER S/A**, CNPJ nº 00.416.968/0001-01, com sede em Belo Horizonte, deste Estado, na Avenida Barbacena, 1.229, 13º ao 24º Andares, Santo Agostinho, para garantia da dívida no valor de R\$1.165.385,00, sendo o valor a ser liberado de R\$1.150.000,00, que será utilizado de uma só vez, através de crédito em conta corrente dos emitentes. O pagamento será efetuado na Praça de Belo Horizonte, por meio de 57 parcelas mensais e consecutivas, acrescidas de correção monetária, dos juros e encargos, cujo valor e vencimento de cada prestação, são as constantes da presente Cédula. Sendo de 30 dias o prazo de carência para efeito de intimação dos devedores. Para efeitos do artigo 24, VI da referida Lei, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$2.334.000,00. Constan da Cédula multa e outras condições. Comparecendo ainda como avalista/anuente: **TPA - EMPREENDIMENTOS LTDA**, CNPJ nº

(continua na ficha 06)

Matrícula

133.621

Ficha

06

São Paulo,

14 de setembro de 2020

08.610.410/0001-66, com sede nesta Capital, na Rua Ferreira de Araújo, 221, 12º andar, conjunto 121, Pinheiros.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328321JL000361516UI20C

Av.12 em 17 de fevereiro de 2023

Prenotação 871.098 de 30 de janeiro de 2023

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Procede-se a presente averbação, a vista do Instrumento Particular de Quitação Digital datado de 05 de janeiro de 2023, expedido pelo credor fiduciário, **BANCO INTER S/A**, já qualificado, para constar que fica CANCELADA a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA objeto do R.11 desta matrícula, pelo implemento da condição resolutiva da propriedade fiduciária.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331OI000958843XV23Q

R.13 em 17 de fevereiro de 2023

Prenotação 871.172 de 30 de janeiro de 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Nos termos dos Instrumentos Particulares - Digitais de 14 de dezembro de 2022, e do Primeiro Aditamento - Digital de 13 de janeiro de 2023, os proprietários pelo R.04, **MAURO TEIXEIRA PINTO**, bacharel em ciências econômicas, e sua mulher

(continua no verso)

Matrícula

133.621

ficha

06

verso

EUGENIA ABRAHAM TEIXEIRA PINTO, residentes e domiciliadas nesta Capital, na Rua Ferreira de Araújo, 211, 12º andar, conjunto 121, Pinheiros, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE, com fundamento no art. 23 da Lei Fed. 9.514/97, o imóvel desta matrícula a ORE SECURITIZADORA S/A, CNPJ nº 12.320.349/0001-90, com sede nesta Capital, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, 1017, 12º andar, Itaim Bibi, em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das obrigações garantidas, em decorrência da celebração do Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais, em série única, datado de 14 de dezembro de 2022, em que figuram como emitente **TPA TERRAÇO REPUBLICA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, CNPJ nº 23.249.463/0001-97, com sede nesta Capital, na Rua Ferreira de Araújo, 221, 12º andar, conjunto 121, Pinheiros; como credora (ora securitizadora), **ORE SECURITIZADORA S/A**, já qualificada; e, ainda como fiadores, **TPA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, CNPJ nº 08.610.410/0001-66, com sede nesta Capital, na Ferreira de Araújo, 221, 12º andar, conjunto 121, Pinheiros; **MAURO TEIXEIRA PINTO**, casado, já qualificado; **JOSÉ ROBERTO TEIXEIRA PINTO**, RG nº 2.381.529-SSP/SP, CPF nº 012.109.987-34, brasileiro, engenheiro civil, casado, com endereço comercial nesta Capital, na Rua Hilário Magro Júnior, nº 205, Butantã, e como intervenientes anuentes: **EUGENIA ABRAHAM TEIXEIRA PINTO**, casada, já qualificada; e, **VERA LÚCIA MELLO TEIXEIRA PINTO**, RG nº 9.359.856-SSP/SP, CPF nº 153.644.438-33, brasileira, psicóloga, casada, com endereço comercial nesta Capital, na Rua Hilário Magro Júnior, nº 205, Butantã. Obrigações garantidas essas que estão adequadas e suficientemente caracterizadas no Termo de Emissão, e para fins do artigo 1.362 do Código Civil, do artigo 24 da Lei nº 9.514/97 e demais disposições aplicáveis, apresentam as seguintes características: **a) Valor total da Emissão**: Até R\$30.000.000,00, observada a possibilidade de distribuição parcial prevista na Cláusula 3.5.1 do Termo de emissão; **b) Atualização Monetária**: não haverá atualização monetária; **c) Remuneração**: 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida da remuneração, equivalente a uma

(continua na ficha 07)

Matrícula

133.621

Ficha

07

São Paulo,

17 de fevereiro de 2023

sobretaxa de 5,00% ao ano, com base em um ano com 252 dias úteis; **d) Encargos Moratórios:** Multa moratória não compensatória de 2% sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido de juros de mora, calculados desde a data do inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito; **e) Periodicidade do Pagamento:** Conforme o cronograma de pagamentos constantes do Anexo III ao Termo de Emissão; **f) Prazo:** 1.829 dias corridos a contar da data de emissão; **g) Data de vencimento:** A última data de pagamento, conforme estipulado no cronograma de pagamentos constantes do Anexo III ao Termo de Emissão; **h) Local de Pagamento:** Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários serão constituídas em favor da Fiduciária as seguintes garantias: (i) a Fiança; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) a Alienação Fiduciária de Quotas; (v) o Fundo de Liquidez; (vi) o Fundo de Obras; (vii) o Fundo de Despesas da Operação; (viii) o Seguro Garantia; e (ix) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída em favor da Fiduciária para garantir o pagamento das Obrigações Garantidas. Consequentemente, a presente garantia é concedida no âmbito de uma **operação estruturada** de securitização composta pelas referidas garantias. Fica estipulado o prazo de carência de 01 dia para intimação dos devedores. De conformidade com o inc. VI do art. 24 da mencionada Lei, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$2.937.000,00, correspondendo a 9,79% em relação à dívida. Constan do título multa e outras condições.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328321NQ000958846X1236



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 1ª Vara Cível - Regional XI - Pinheiros

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 4005031-89.2026.8.26.0011/SP

EXEQUENTE: ORE SECURITIZADORA S.A.

ADVOGADO(A): VICTOR RODOLPHI GONCALVES (OAB SP538961)

ADVOGADO(A): LEANDRO GOUVEIA FELIX (OAB SP357639)

ADVOGADO(A): DANIEL MENEGASSI ZOTARELI (OAB SP356159)

EXECUTADO: TPA TERRACO REPUBLICA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

EXECUTADO: MAURO TEIXEIRA PINTO

EXECUTADO: JOSE ROBERTO TEIXEIRA PINTO

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

Evs. 95 e 113 - 11:

(i): A pesquisa SISBAJUD, já foi realizada e está em andamento.

(ii): **Homologo em R\$ 3.5000.000,00 o valor do imóvel penhorado em E54,** valor mais alto encontrado pela parte Exequente, conforme E95;

Intime-se o co-executado e cônjuge da penhora e avaliação, conforme custas juntadas em E53.

(iii): Expeçam-se os ofícios conforme requerido, devendo ser encaminhados pela parte Exequente, comprovado nos autos o protocolo.

(iv): Cumpra o cartório E103 referente ao INFOJUD e às pesquisas RENAJUD e SNIPER, devendo juntar aos autos os respectivos relatórios;

E91 (i) e (ii):

Defiro a penhora DOS DIREITOS QUE TPA TERRACO REPUBLICA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA POSSUI SOBRE OS imóveis:

- o empreendimento imobiliário denominado “Edifício Terraço República”, na modalidade de incorporação imobiliária, no imóvel localizado à Rua Arouche, nº 98, esquina com a Rua Aurora, nº 904, República, na Cidade de São Paulo/SP, CEP 01209-001, de titularidade da TPA Terraço, objeto da matrícula-mãe registrada sob o nº 4.537, perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis - neste caso, deverão ser penhoradas as unidades autônomas de matrícula nº 115.589, 115.601, 115.616, 115.577 e 115.578, todas perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis da cidade;

- os imóveis de titularidade da TPA Patrimonial Ltda. (“TPA Patrimonial”), localizados (a) na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 186 e Avenida Pedroso de Moraes, nº 1.619, Edifício Central Park, Pinheiros, CEP 05.428-



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 1ª Vara Cível - Regional XI - Pinheiros

000, objeto das matrículas nº 117.652 e 117.653, todas do 10º Oficial de Registro de Imóveis; bem como daqueles localizados (b) na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, Edifício Planet Work, Pinheiros, CEP 05.428-000, objeto das matrículas nº 99.411, 99.412, 99.536, 99.539, 99.540, 99.543, 99.544, 99.568, 99.570, 99.572, 99.573 e 99.574, todas do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (DESCRITOS EM E91), de propriedade do executado, ficando nomeado como depositário, independentemente de outra formalidade.

Anote-se a reserva ao credor fiduciário/hipotecário.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição nos autos.

Informem-se as Varas com penhora averbada anteriormente. O presente vale como ofício, devendo ser encaminhado pela parte.

Traga a parte exequente para os autos três avaliações de corretores, fazendo uma estimativa do valor do bem.

Anoto que nos termos art. 871, I, do CPC/2015 é desnecessária a avaliação do bem quando há consenso entre as partes quanto ao valor.

Providencie a parte exequente o endereço atualizado do executado e taxa postal. Após, intime-se o executado, por carta, da penhora e avaliação para, querendo, apresentar impugnação no prazo de quinze dias.

Após, será também o credor hipotecário/fiduciário intimado da penhora e avaliação por ofício.

Para o encaminhamento da constrição via sistema ONR on line, informe a parte exequente o cálculo atualizado do débito, e-mail, telefone fixo ou celular do(a) advogado(a) que deverá receber o boleto para pagamento da taxa referente à averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, bem como recolha a taxa referente ao comando on line, conforme PROVIMENTO CSM Nº 2.684/2023, R\$ 37,02 (para cada imóvel) guia FEDTJ – código 434-1.

Intime-se.

Documento eletrônico assinado por **PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610014492050v6** e do código CRC **110a5acb**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA

Data e Hora: 29/07/2026, às 15:04:54