THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE COTIA – SÃO PAULO

Ref. : Processo nº 1004143-54.2017.8.26.0152
Ação: -Execução de Título Extrajudicial – Locação de Imóvel
Requerente:- Division Advanced Security Ltda. - ME.
Requerido:- Associação dos Amigos do Loteamento Valle Verde

THALES DO VALLE DUTRA, Engenheiro, devidamente registrado no CREA sob nº 5060194002/D, Perito Judicial, louvado e compromissado nos autos do processo em epígrafe, tendo procedido às diligências necessárias ao cumprimento de sua missão e compulsado atentamente as peças que instruem o feito, vem, mui respeitosamente, apresentar a V. Exa. o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente

L A U D O

Cotia, 01 de setembro de 2.022

THALES DO VALLE DUTRA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

C A P Í T U L O - I

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico à **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** proposta por **DIVISION ADVANCED SECURITY LTDA. - ME** contra **ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO LOTEAMENTO VALLE VERDE.**

Conforme consta do R. Despacho de fls. 557, o signatário foi nomeado para apurar o valor dos imóveis objetos das Matrículas nº 83.190 – Lote 18 da Quadra A, nº 88.659 - Lotes 01 a 14 da Quadra T, nº 88.607 – Lote 43 da Quadra S, nº 88.683 – Lotes 01 a 13 da Quadra Y, nº 88.686 – Lotes 27 a 38 da Quadra T, nº 88.758 – Lotes 09 a 14 da Quadra X e nº 88.759 – Lotes 15 a 26 da Quadra T, com registro no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cotia, localizados no Loteamento Valle Verde, no Bairro da Graça, que constam pertencer à Ré, conforme Mandado de Penhora e Avaliação, as fls. 286/287.

Nomeado Perito Judicial no feito para avaliação do imóvel penhorado, assumiu o signatário o compromisso geral em Cartório de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar o competente parecer técnico, e que ora submete a apreciação do **E. JULGADOR**, como segue:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

C A P Í T U L O - II

VISTORIA

Após estudo acurado da matéria, procedeu o signatário à vistoria dos imóveis, quando então buscou observar suas situações, dimensionamentos, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação de seu valor de venda.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

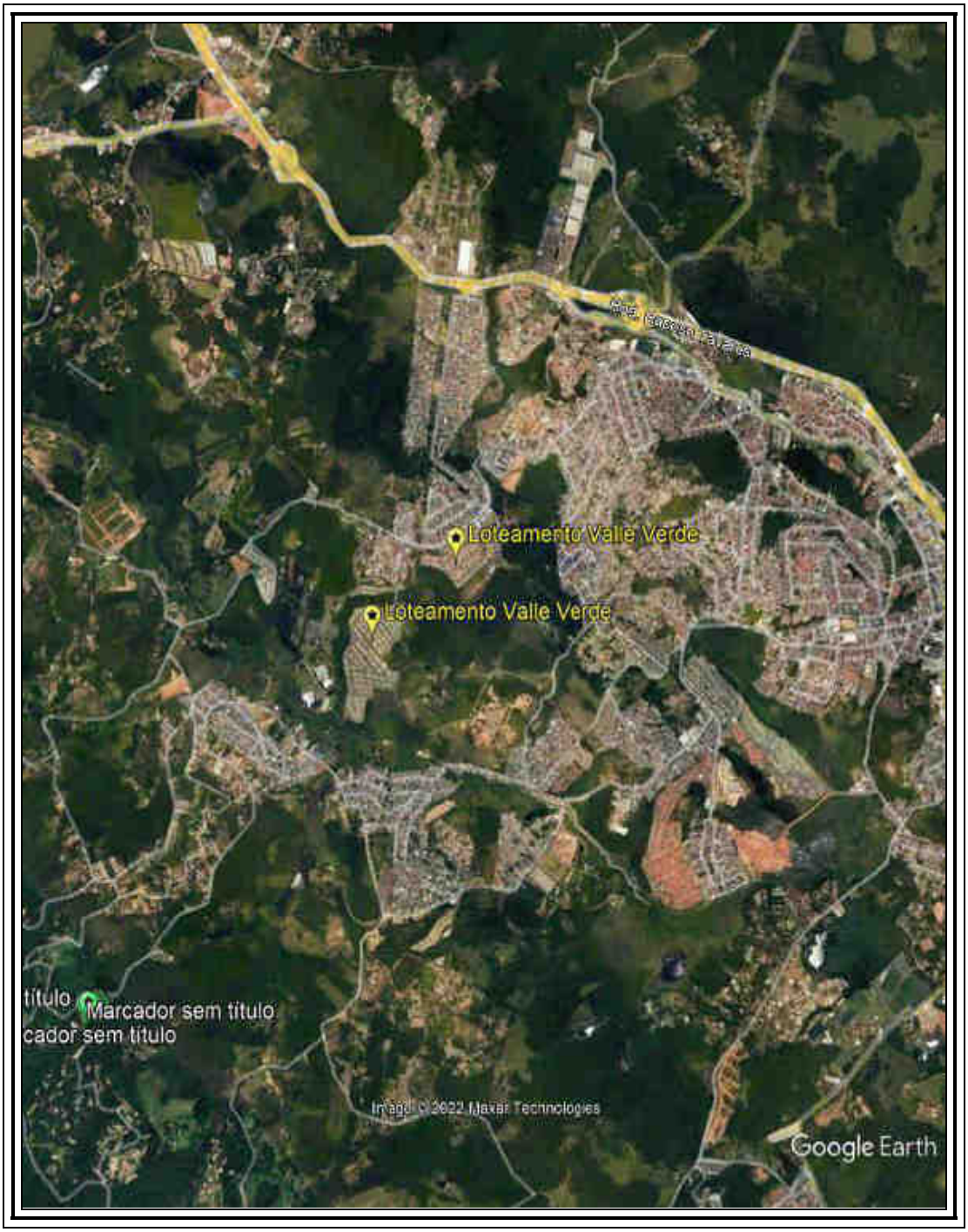
Todos os imóveis avaliandos estão situados dentro do Loteamento Residencial Valle Verde, com acesso pela Estrada do Morro Grande, nº 2033 e pela Rua Maria José Celestino Saad, nº 245, Jardim Isis, Bairro da Graça, Município e Comarca de Cotia.

Tudo conforme configurado nas imagens do "**GOOGLE EARTH**", a seguir juntadas:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



II.2 - DESCRIÇÃO

II.2.1 - LOCAL

A região do Jardim Isis, onde se localizam os imóveis objetivados no presente laudo, é possuidora de todos dos melhoramentos públicos, sendo constituída de loteamentos fechados ou não de padrão popular com terrenos de pequenas dimensões, com casas com pequenas áreas construídas, muitas sem área livre ou garagem para veículos, estando esta microregião geoeconômica próxima de importantes logradouros, tais como a Estrada dos Fichers e da Rodovia Raposos Tavares, dentre outros.

O comércio na região é razoável, assim também se comportando o transporte coletivo para a região central da cidade e bairros periféricos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

C A P Í T U L O - III

OS IMÓVEIS AVALIANDOS

Os imóveis avaliandos são os objetos das seguintes matrículas que conforme Termo de Penhora de fls. 291, foram penhoradas: nº 83.190; nº 84.607; nº 88.659; nº 88.683; nº 88.686; nº 88.758; e, nº 88.759, todas, com registro no Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de Cotia.

Os objetos das referidas matrículas são os seguintes:

- Matrícula nº 83.190: Lote 18 da Quadra A;
- Matrícula nº 84.607: Lote 43 da Quadra S;
- Matrícula nº 88.659: Lotes 01 a 14 da Quadra T;
- Matrícula nº 88.683: Lotes 01 a 13 da Quadra Y;
- Matrícula nº 88.686: Lotes 27 a 38 da Quadra T;
- Matrícula nº 88.758: Lotes 09 a 14 da Quadra X;
- Matrícula nº 88.759: Lotes 01 a 14 da Quadra T;

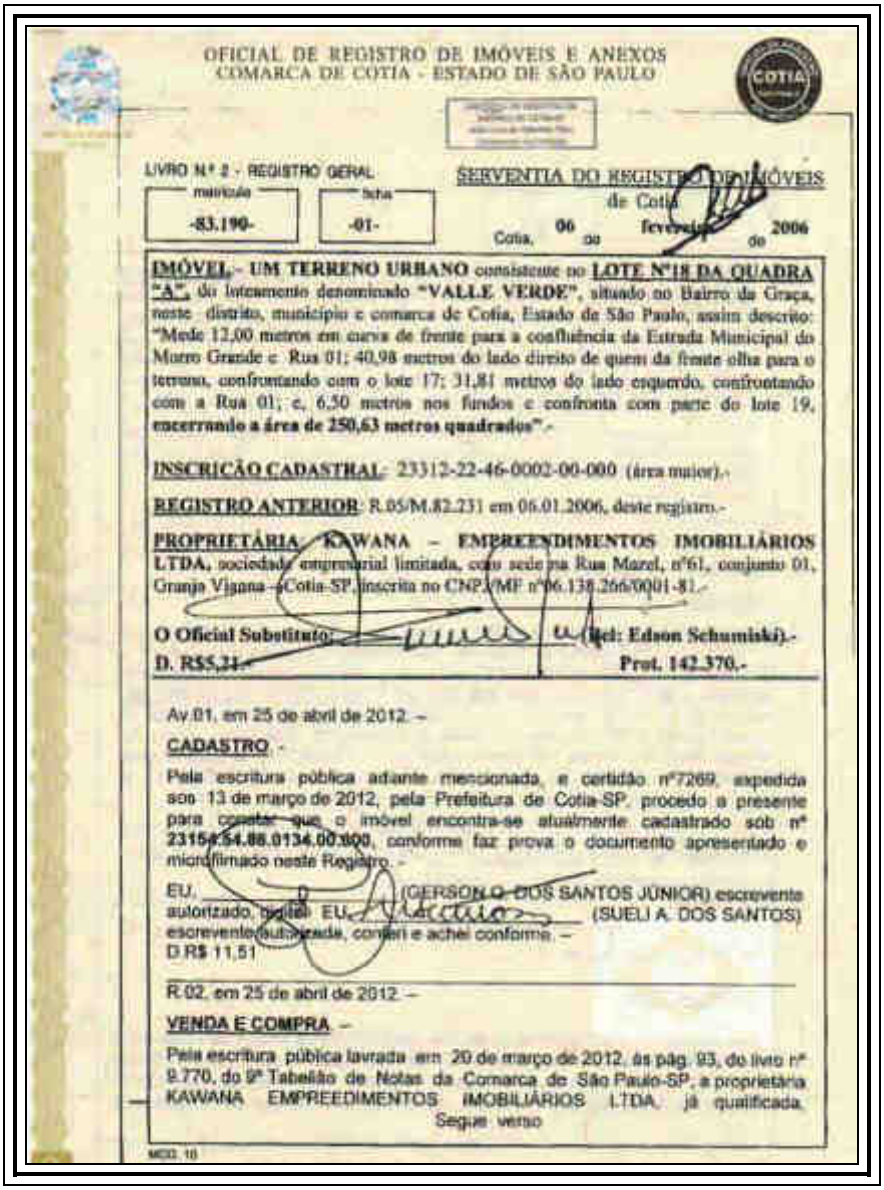
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

III.1 – MATRÍCULA Nº 83.190

LOTE 18 DA QUADRA A



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
-83.190-	-01-

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS de Cotia

Cotia, 00 de fevereiro de 2006

IMÓVEL:- **UM TERRENO URBANO** constituído no **LOTE Nº18 DA QUADRA "A"**, do loteamento denominado **"VALLE VERDE"**, situado no Bairro da Graça, neste distrito, município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrito: "Mede 12,00 metros em curva de frente para a confluência da Estrada Municipal do Morro Grande e Rua 01; 40,98 metros do lado direito de quem da frente olha para o terreno, confrontando com o lote 17; 31,81 metros do lado esquerdo, confrontando com a Rua 01; e, 6,50 metros nos fundos e confronta com parte do lote 19, **encerrando a área de 250,63 metros quadrados**".-

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 23312-22-46-0002-00-000 (área maior).-

REGISTRO ANTERIOR:- R.05/M.82.231 em 06.01.2006, deste registro.-

PROPRIETÁRIA:- **KAWANA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresarial limitada, com sede na Rua Mazel, nº61, conjunto 01, Granja Viana - Cotia-SP, inscrita no CNPJ/MF nº06.136.266/0001-81.-

O Oficial Substituto: _____ **(Ind: Edson Schuminski).-**

D. R$5,21.- **Prot. 142.370.-**

Av.01, em 25 de abril de 2012. –

CADASTRO. -

Pela escritura pública adiante mencionada, e certidão nº7269, expedida aos 13 de março de 2012, pela Prefeitura de Cotia-SP, procedo a presente para constar que o imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23154.54.86.0134.00.000**, conforme faz prova o documento apresentado e microfilmado neste Registro. -

EU, _____ (GERSON G. DOS SANTOS JÚNIOR) escrevente autorizado, digitei. EU, _____ (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente subscrevi, conferi e achei conforme. –

D.R$ 11,51

R.02, em 25 de abril de 2012. –

VENDA E COMPRA. –

Pela escritura pública lavrada em 20 de março de 2012, às pág. 93, do livro nº 9.770, do 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, a proprietária KAWANA EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada.

Segue verso

MOD. 18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

O **LOTE 18 DA QUADRA A**, objeto da Matrícula nº 83.190, com inscrição cadastral perante a Municipalidade nº 23312-22-46-0002-00-000 (área maior) possui as seguintes dimensões e confrontações:

-12,00m em linha curva de frente para a Rua 01, via interna do Loteamento Valle Verde, com a confluência da Estrada do Morro Grande, Bairro da Graça;

- 40,98m do lado direito de quem da frente olha para o terreno, confrontando com o Lote 17;

- 31,81m do lado esquerdo, confrontando com a Rua 01;

- 6,50m nos fundos confrontando com parte do Lote 19

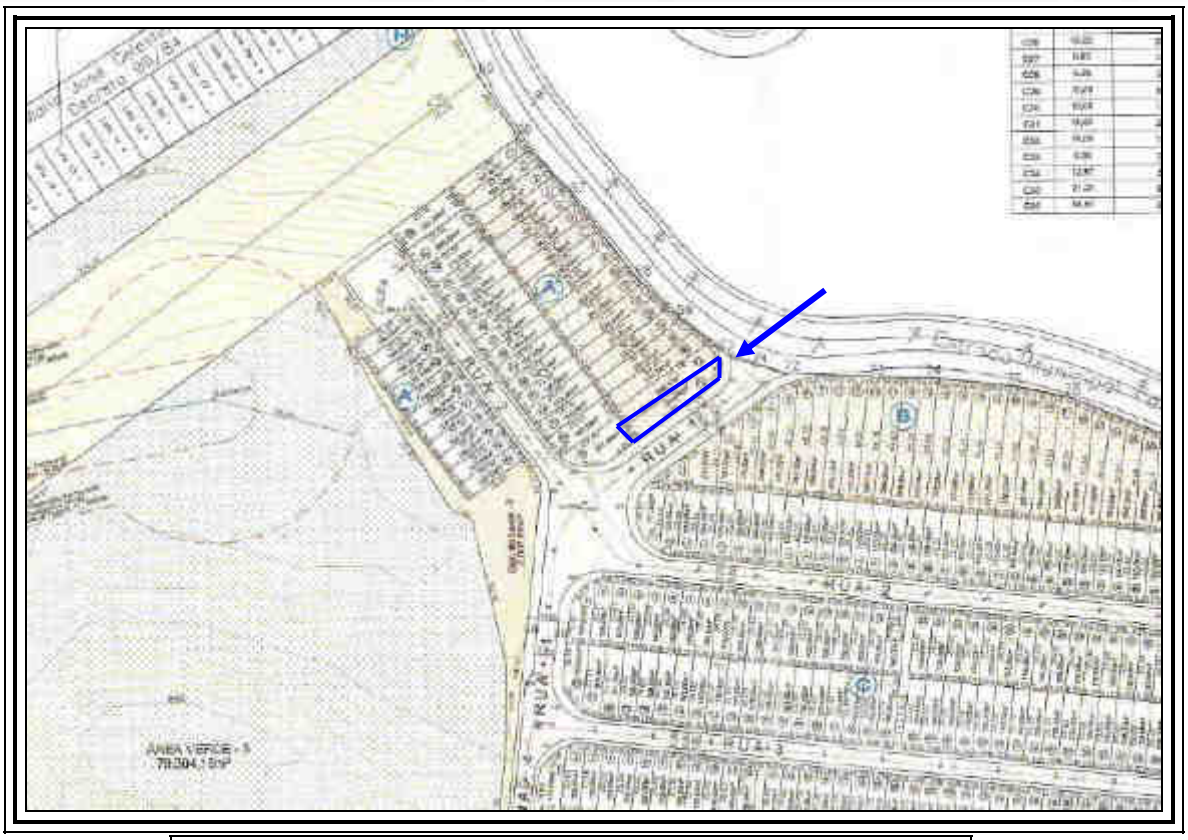
- área de 250,63m^2.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



Detalhe da localização do Lote 18 da Quadra A, onde demarcado na imagem do Google Earth, notando-se que possui frente para a estrada do Morro Grande e lateralmente para a Rua 1, via interna do Loteamento Valle Verde.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 01: Vista parcial da Estrada do Morro Grande, notando-se, onde apontado, o Lote 18 da Quadra A, Matrícula nº 83.190.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

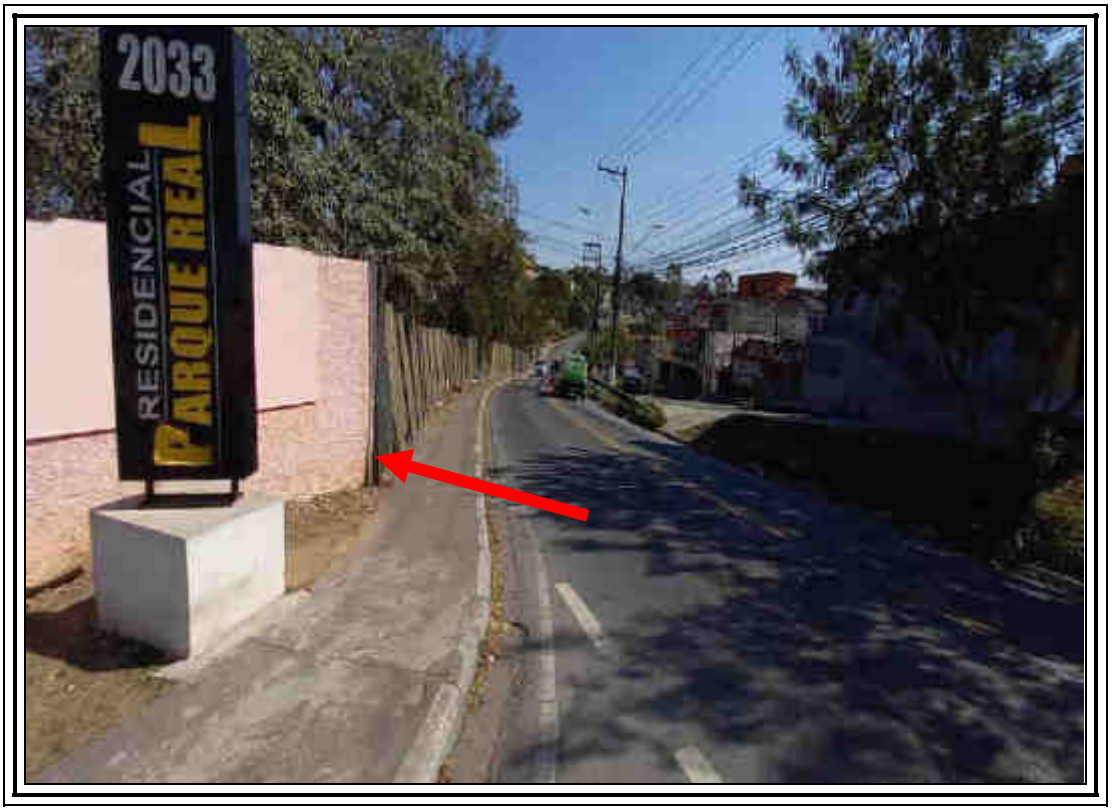


FOTO 02: Vista parcial da Estrada do Morro Grande, notando-se o Lote 18 da Quadra A, à esquerda, onde apontado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 03: Outro ângulo da localização do Lote 18 da Quadra A, notando-se a Estrada do Morro, à direita, para a qual faz frente, e a Rua 01, à esquerda, via interna do Loteamento Valle Verde, para a qual está voltado lateralmente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 04: Vista parcial do Lote 18 da Quadra A, notando-se o declive do terreno para os fundos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 05: Outro ângulo do Lote 18 da Quadra A, notando-se o declive do terreno para os fundos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 06: Outro ângulo do Lote 18 da Quadra A, notando-se o declive do terreno para os fundos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 07: Outro ângulo do Lote 18 da Quadra A, notando-se o declive do terreno para os fundos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

III.2 – MATRÍCULA Nº 84.607

LOTE 43 DA QUADRA S

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
-84.607-	-01-

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS de Cotia

Cotia, 26 de abril de 2006

IMÓVEL:- **UM TERRENO URBANO** consistente no **LOTE Nº43 DA QUADRA "S"**, do loteamento denominado **"VALLE VERDE"**, situado no Bairro da Graça, neste distrito, município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrito: "Mede 14,24 metros em curva de frente para o Balão de Retorno da Rua 17; 28,51 metros do lado direito de quem da frente olha para o terreno, confrontando com a Servidão de Passagem da CESP; 25,00 metros do lado esquerdo confrontando com o Sistema de Lazer 12; e, 8,40 metros nos fundos, confrontando com o lote 41 e com parte do lote 42, **encerrando a área de 176,78 metros quadrados**".-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23312-22-46-0002-00-000 (área maior).-

REGISTRO ANTERIOR: R.05/M.82.231 em 06.01.2006, deste registro.-

PROPRIETÁRIA: **KAWANA – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresarial limitada, com sede na Rua Mazel, nº61, conjunto 01, Granja Vianna – Cotia-SP, inscrita no CNPJ/MF nº06.133.266/0001-81.-

O Oficial Substituto: (Bel: Edson Schumiski).-
D. R$5,21.- **Prot. 143.814.-**

R. 01, em 19 de novembro de 2007.-

TÍTULO: VENDA E COMPRA.-

Pela Escritura Pública lavrada aos 31 de outubro de 2007, fls. 087/102 do livro 160 do Tabelionato de Notas do distrito de Caucaia do Alto, Cotia-SP, a proprietária já qualificada **transmitiu** o imóvel desta matrícula a: **1ª)- BAIRRO NOVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida Nações Unidas, nº4.777, 8º andar, Ala A, Alto de Pinheiros – São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº08.758.695/0001-87; **2ª)- GAFISA S/A**, com sede na Avenida Nações Unidas, nº4.777, 9º andar, Alto de Pinheiros – São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº01.545.826/0001-07; **3ª)- ODEBRECHT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – SPE BAIRRO NOVO COTIA LTDA.**, com sede na Avenida Nações Unidas, nº4.777, 13º andar, Alto de Pinheiros – São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº08.932.426/0001-95; na proporção de: 4% para a primeira, e, 48% para cada uma das demais; pelo valor de R$13.516,28.- As Certidões da Receita e Previdência Social, foram apresentadas no Tabelionato. Foi emitida pelo Tabelionato a D.O.I.-

O Oficial Substituto: (BEL: Edson Schumiski).-
D. R$ 300,17.- **Prot. 154.730.-**

SEGUE VERSO...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

O **LOTE 43 DA QUADRA S**, objeto da Matrícula nº 83.607, com inscrição cadastral perante a Municipalidade nº 23312-22-46-0002-00-000 (área maior) possui as seguintes dimensões e confrontações:

-14,24m em linha curva de frente para o Balão de Retorno da Rua 17, via interna do Loteamento Valle Verde;

- 28,51m do lado direito de quem da frente olha para o terreno, confrontando com a Servidão de Passagem da CESP;

- 25,00m do lado esquerdo, confrontando com o Sistema de Lazer 12;

- 8,40m nos fundos confrontando com o Lote 41 e com parte do Lote 42;

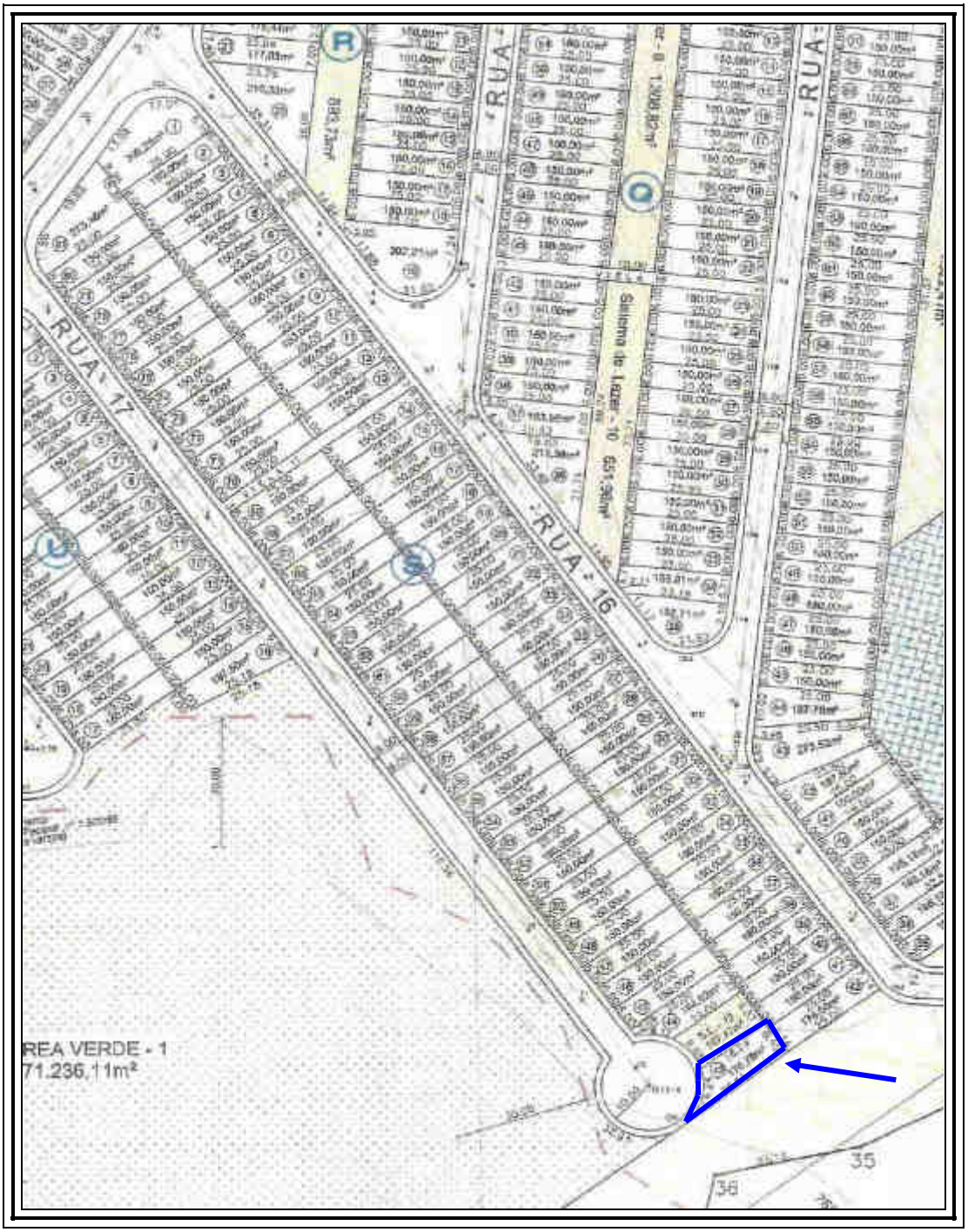
- área de 176,78m^2.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

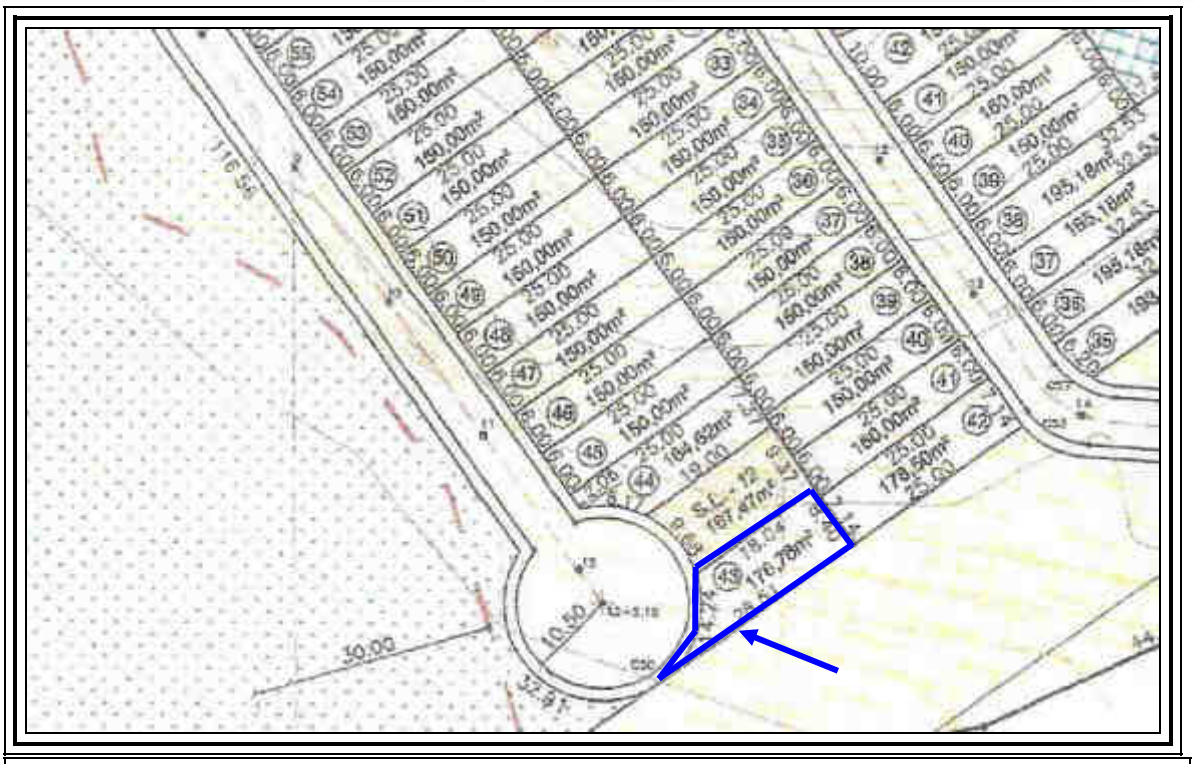
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024





Lote 43 da Quadra S do Loteamento Valle Verde.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

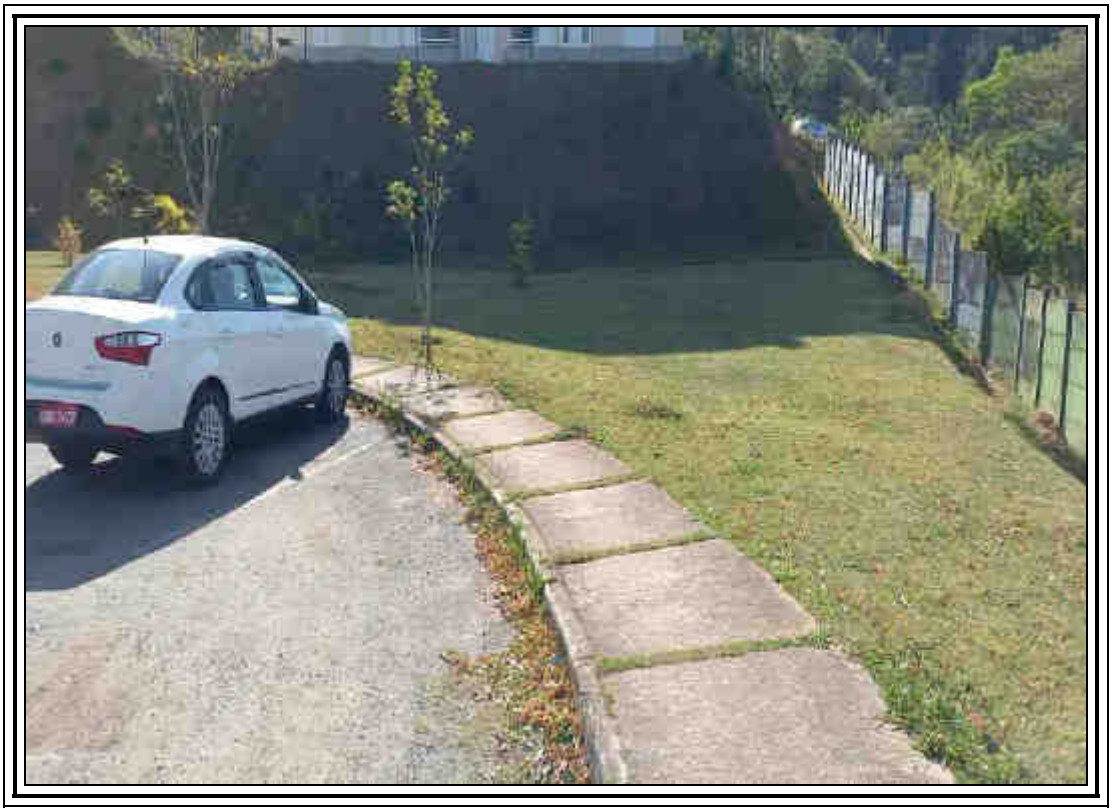


FOTO 08: Vista do Lote 43 da Quadra S, notando-se seu terreno plano e, à direita, que confronta, ao longo da divisa do loteamento, com a Faixa de Servidão da CESP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 09: Outro ângulo do Lote 43 da Quadra S, notando-se seu terreno plano e, à esquerda, que confronta, ao longo da divisa do loteamento, com a Faixa de Servidão da CESP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 10: Vista parcial do Balão de Retorno da Rua 17, via interna do Loteamento Valle Verde, notando-se o Lote 43 da Quadra S, à esquerda, onde apontado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



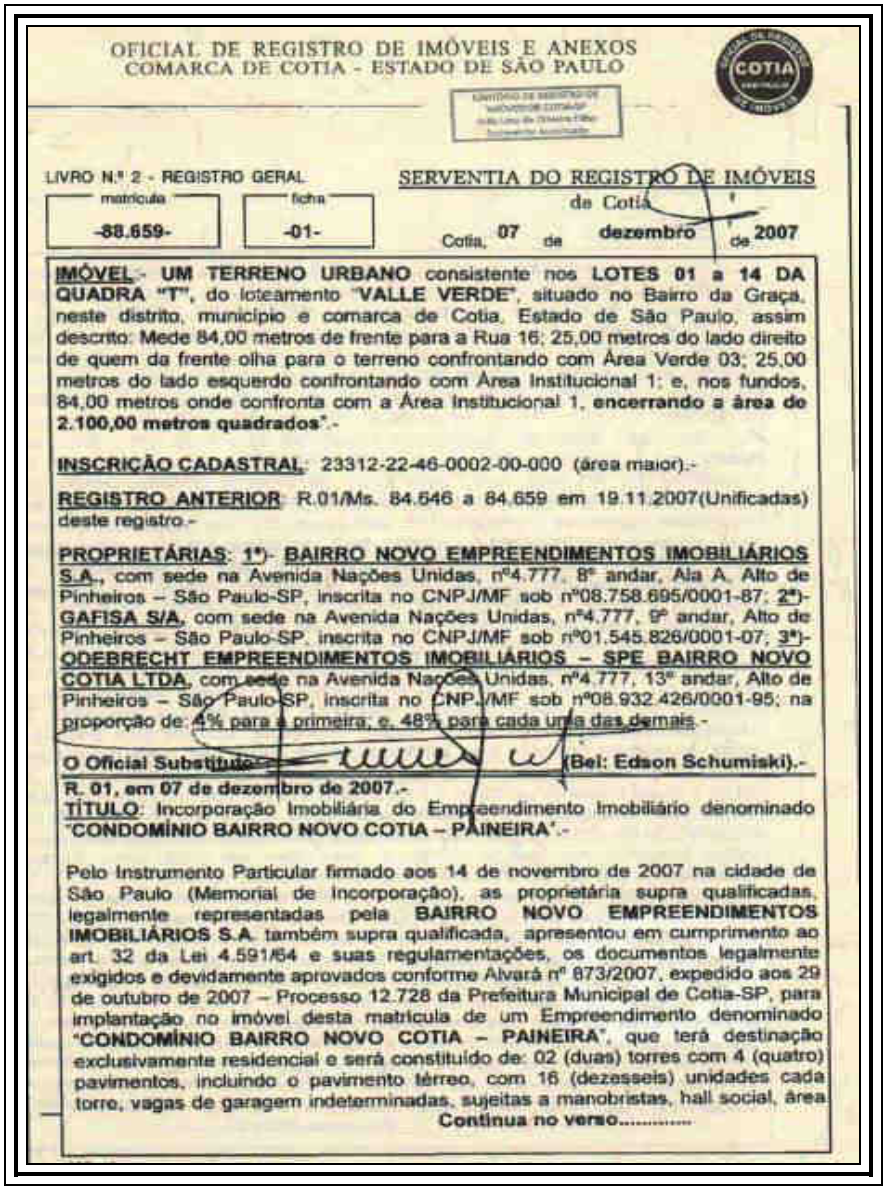
FOTO 11: Outro ângulo do Balão de Retorno da Rua 17, para o qual o Lote 43 da Quadra S está voltado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

III.3 – MATRÍCULA Nº 88.659

LOTES 01 A 14 DA QUADRA T



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
-88.659-	-01-

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS da Cotia
Cotia, 07 de dezembro de 2007

IMÓVEL:- **UM TERRENO URBANO** consistente nos **LOTES 01 a 14 DA QUADRA "T"**, do loteamento "**VALLE VERDE**", situado no Bairro da Graça, neste distrito, município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrito: Mede 84,00 metros de frente para a Rua 16; 25,00 metros do lado direito de quem da frente olha para o terreno confrontando com Área Verde 03; 25,00 metros do lado esquerdo confrontando com Área Institucional 1; e, nos fundos, 84,00 metros onde confronta com a Área Institucional 1, **encerrando a área de 2.100,00 metros quadrados**".-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23312-22-46-0002-00-000 (área maior).-

REGISTRO ANTERIOR: R.01/Ms. 84.646 a 84.659 em 19.11.2007(Unificadas) deste registro.-

PROPRIETÁRIAS: 1ª)- **BAIRRO NOVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida Nações Unidas, nº4.777, 8º andar, Ala A, Alto de Pinheiros – São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº08.758.695/0001-87; 2ª)- **GAFISA S/A**, com sede na Avenida Nações Unidas, nº4.777, 9º andar, Alto de Pinheiros – São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº01.545.826/0001-07; 3ª)- **ODEBRECHT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – SPE BAIRRO NOVO COTIA LTDA**, com sede na Avenida Nações Unidas, nº4.777, 13º andar, Alto de Pinheiros – São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº08.932.426/0001-95; na proporção de: 4% para a primeira; e, 48% para cada uma das demais.-

O Oficial Substituto (Bel: Edson Schumiski).-

R. 01, em 07 de dezembro de 2007.-
TÍTULO: Incorporação Imobiliária do Empreendimento Imobiliário denominado "**CONDOMÍNIO BAIRRO NOVO COTIA – PAINEIRA**".-

Pelo Instrumento Particular firmado aos 14 de novembro de 2007 na cidade de São Paulo (Memorial de Incorporação), as proprietária supra qualificadas, legalmente representadas pela **BAIRRO NOVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** também supra qualificada, apresentou em cumprimento ao art. 32 da Lei 4.591/64 e suas regulamentações, os documentos legalmente exigidos e devidamente aprovados conforme Alvará nº 873/2007, expedido aos 29 de outubro de 2007 – Processo 12.728 da Prefeitura Municipal de Cotia-SP, para implantação no imóvel desta matrícula de um Empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO BAIRRO NOVO COTIA – PAINEIRA**", que terá destinação exclusivamente residencial e será constituído de: 02 (duas) torres com 4 (quatro) pavimentos, incluindo o pavimento térreo, com 16 (dezesseis) unidades cada torre, vagas de garagem indeterminadas, sujeitas a manobristas, hall social, área

Continua no verso.....

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

Os **LOTES 01 A 14 DA QUADRA T**, objeto da Matrícula nº 88.659, com inscrição cadastral perante a Municipalidade nº 23312-22-46-0002-00-000 (área maior) possui as seguintes dimensões e confrontações:

-84,00m de frente para a Rua 16, via interna do Loteamento Valle Verde;

- 25,00m do lado direito de quem da frente olha para o terreno, confrontando com a Área Verde 03;

- 25,00m do lado esquerdo, confrontando com a Área Institucional 1;

- 84,00m nos fundos confrontando com a Área Institucional 1;

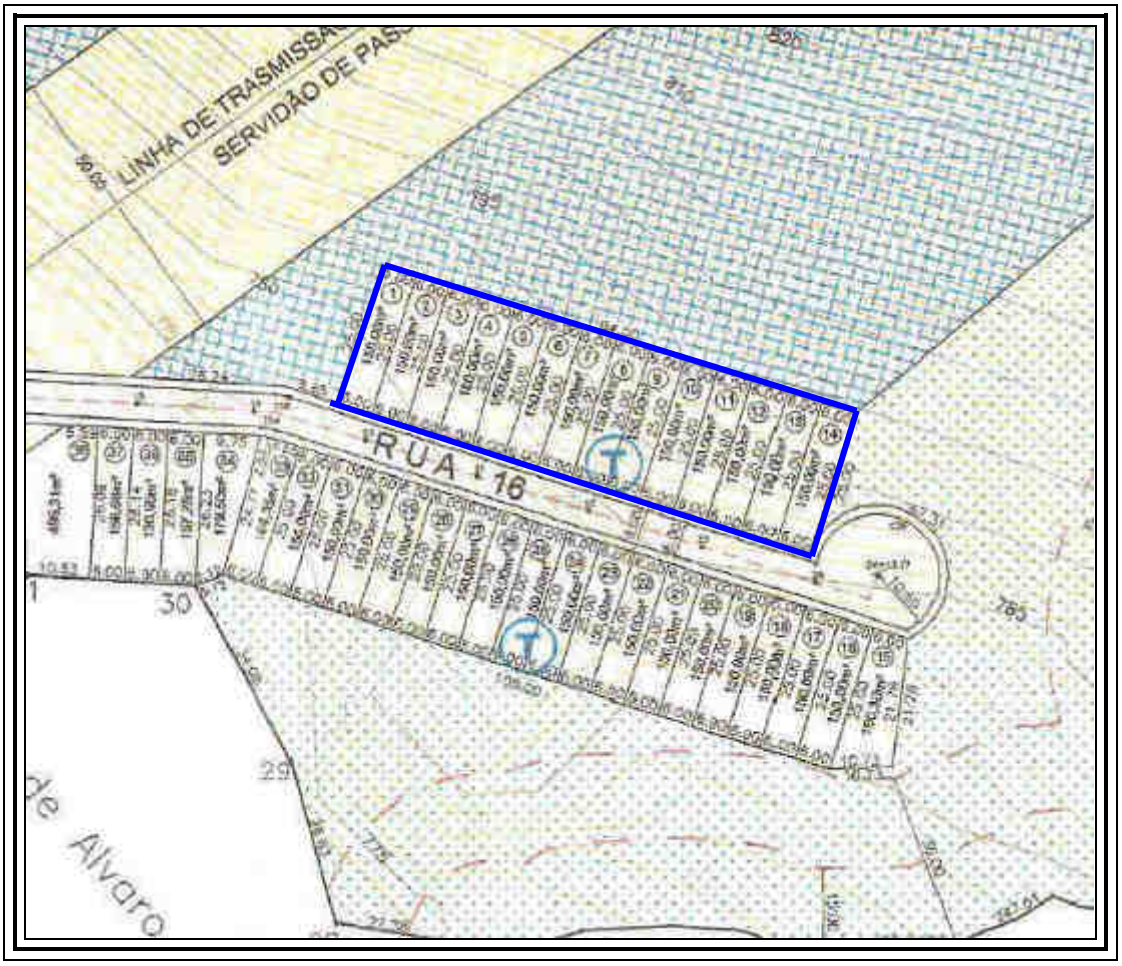
- área de 2.100,00m^2.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 12: Vista parcial da Rua 16, notando-se o muro de divisa do Loteamento Valle Verde com a faixa de domínio ou Servidão de Passagem da CESP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 13: Outro ângulo da Rua 16, notando-se o muro de divisa do Loteamento Valle Verde com a faixa de domínio ou Servidão de Passagem da CESP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 14: Vista da faixa de Servidão de Passagem da CESP na parte, sobre a qual, foi projetado o trecho da Rua 16 que daria acesso à Quadra "T" que não foram implantados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 15: Outro ângulo da faixa de Servidão de Passagem da CESP na parte, sobre a qual, foi projetado o trecho da Rua 16 que daria acesso à Quadra "T" que não foram implantados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 16: Vista, ao fundo, da provável área em que foi projetada a Quadra T do Loteamento Valle Verde, para a qual não existe acesso pelo trecho da Rua 16 que foi implantado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 17: Outra vista, ao fundo, da provável área em que foi projetada a Quadra T do Loteamento Valle Verde, para a qual não existe acesso pelo trecho da Rua 16 que foi implantado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 18: Outra vista, ao fundo, da provável área em que foi projetada a Quadra T do Loteamento Valle Verde, para a qual não existe acesso pelo trecho da Rua 16 que foi implantado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

III.4 – MATRÍCULA Nº 88.759

LOTES 15 A 26 DA QUADRA T

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
-88.759-	-01-

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS de Cotia

Cotia, 13 de dezembro de 2007

IMÓVEL:- **UM TERRENO URBANO** consistente nos **LOTES 15 a 26 DA QUADRA "T"**, do loteamento **"VALLE VERDE"**, situado no Bairro da Graça, neste distrito, município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrito: Mede 72,00 metros de frente para a Rua 16; 25,00 metros do lado direito de quem da frente olha confrontando com o lote 27; 21,76 metros do lado esquerdo confrontando com a Área Verde 03; e, nos fundos, 66,00 metros mais 10,73 metros onde confronta com a Área Verde 03, **encerrando a área de 1.840,30 metros quadrados**".-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23312-22-46-0002-00-000 (área maior).-

REGISTRO ANTERIOR: R.01/Ms.84.660 a 84.671 em 19.11.2007, deste registro (Unificadas).-

PROPRIETÁRIAS: **1ª)- BAIRRO NOVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida Nações Unidas, nº4.777, 8º andar, Ala A, Alto de Pinheiros – São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº08.758.695/0001-67; **2ª)- GAFISA S/A.** com sede na Avenida Nações Unidas, nº4.777, 9º andar, Alto de Pinheiros – São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº01.545.826/0001-07; **3ª)- ODEBRECHT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – SPE BAIRRO NOVO COTIA LTDA.**, com sede na Avenida Nações Unidas, nº4.777, 13º andar, Alto de Pinheiros – São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº08.932.426/0001-95; na proporção de: 4% para a primeira; e, 48% para cada uma das demais.-

O Oficial Substituto: **(Bel: Edson Schumiski).-**

R. 01, em 13 de dezembro de 2007.-
TÍTULO: Incorporação Imobiliária do Empreendimento Imobiliário denominado **"CONDOMÍNIO BAIRRO NOVO COTIA – PALMEIRA"**.-

Pelo Instrumento Particular firmado aos 14 de novembro de 2007 na cidade de São Paulo (Memorial de Incorporação), as proprietárias supra qualificadas, legalmente representadas pela **BAIRRO NOVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** também supra qualificada, apresentou em cumprimento ao art. 32 da Lei 4.591/64 e suas regulamentações, os documentos legalmente exigidos e devidamente aprovados conforme Alvará nº 875/2007, expedido aos 29 de outubro de 2007 – Processo 12.729 da Prefeitura Municipal de Cotia-SP, para implantação no imóvel desta matrícula de um Empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO BAIRRO NOVO COTIA – PALMEIRA"**, que terá destinação exclusivamente residencial e será constituído de: 02 (duas) torres com 4 (quatro) pavimentos, incluindo o pavimento térreo, com 16 (dezesseis) unidades cada torre, vagas de garagem indeterminadas, sujeitas a manobristas, hall social, área permeável de playground, jardim, taludes gramados, acessos para entrada e

Continua no verso.....

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

OS **LOTES 15 A 26 DA QUADRA T**, objeto da Matrícula nº 88.759, com inscrição cadastral perante a Municipalidade nº 23312-22-46-0002-00-000 (área maior) possui as seguintes dimensões e confrontações:

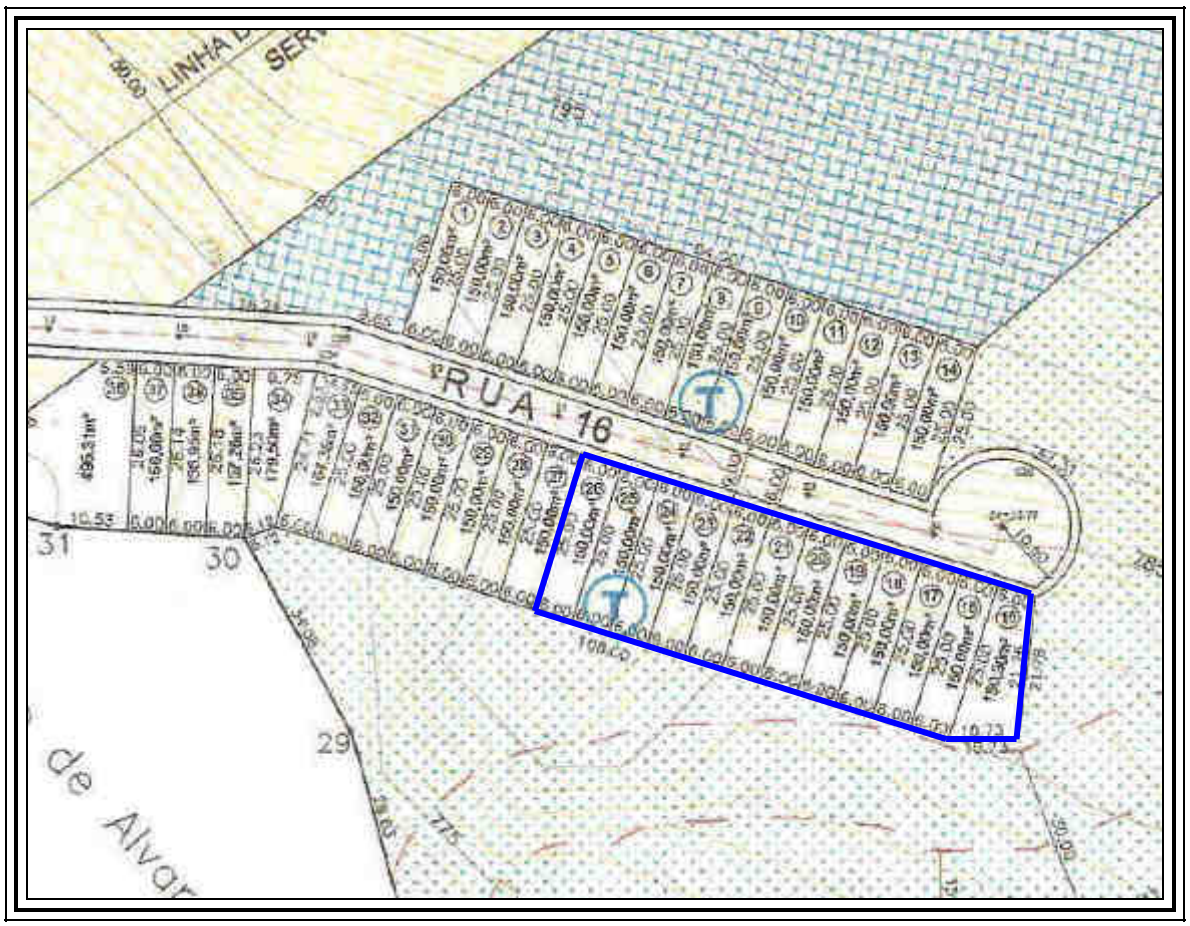
- 72,00m de frente para a Rua 16, via interna do Loteamento Valle Verde;
- 25,00m pelo lado direito de quem de frente olha, confrontando com o Lote 2;
- 21,76m pelo lado esquerdo, confrontando com a Área Verde 3;
- 66,00m nos fundos mais 10,73m, confrontando com Área Verde 3;
- área de 1.840,30m^2.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

III.5 – MATRÍCULA Nº 88.686

LOTES 27 A 38 DA QUADRA T

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
-88.686-	-01-

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS de Cotia

Cotia, 10 de dezembro de 2007

IMÓVEL:- **UM TERRENO URBANO** consistente nos **LOTES 27 A 38 DA QUADRA "T"**, do loteamento **"VALLE VERDE"**, situado no Bairro da Graça, neste distrito, município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrito: "Mede 40,65 metros mais 2,53 metros mais 33,34 metros de frente para a Rua 16; 33,58 metros do lado direito de quem da frente olha, confrontando com a Servidão de Passagem da CESP; 25,00 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 26; e, nos fundos, em quatro segmentos: 22,03 metros, mais 28,53 metros, mais 6,12 metros e mais 42,00 metros, onde confronta com a Área Verde 03 e com o Espólio de Álvaro Lemos Leite, **encerrando a área de 2.210,03 metros quadrados**".-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23312-22-46-0002-00-000 (área maior).-

REGISTRO ANTERIOR: R.01/Ms. 84.672 a 84.683 em 19.11.2007, deste registro (Unificadas).-

PROPRIETÁRIAS: 1º)- **BAIRRO NOVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida Nações Unidas, nº4.777, 8º andar, Ala A, Alto de Pinheiros – São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº08.758.695/0001-87; 2º)- **GAFISA S/A**, com sede na Avenida Nações Unidas, nº4.777, 9º andar, Alto de Pinheiros – São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº01.545.826/0001-07; 3º)- **ODEBRECHT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – SPE BAIRRO NOVO COTIA LTDA**, com sede na Avenida Nações Unidas, nº4.777, 13º andar, Alto de Pinheiros – São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº08.932.426/0001-95; na proporção de: 4% para a primeira; e, 48% para cada uma das demais.-

O Oficial Substituto: (Bel: Edson Schumiski).-

R. 01, em 10 de dezembro de 2007.-

TÍTULO: Incorporação Imobiliária do Empreendimento Imobiliário denominado **"CONDOMÍNIO BAIRRO NOVO COTIA – PAU-BRASIL"**.-

Pelo Instrumento Particular firmado aos 14 de novembro de 2007 na cidade de São Paulo (Memorial de Incorporação), as proprietária supra qualificadas, legalmente representadas pela **BAIRRO NOVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** também supra qualificada, apresentou em cumprimento ao art. 32 da Lei 4.591/64 e suas regulamentações, os documentos legalmente exigidos e devidamente aprovados conforme Alvará nº 877/2007, expedido aos 29 de outubro de 2007 – Processo 12.730 da Prefeitura Municipal de Cotia-SP, para implantação no imóvel desta matrícula de um Empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO BAIRRO NOVO COTIA – PAU-BRASIL"**, que terá destinação exclusivamente residencial e será constituído de: 02 (duas) torres com 4 (quatro) pavimentos, incluindo o pavimento térreo, com 16 (dezesseis) unidades cada

Continua no verso.....

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

OS **LOTES 27 A 38 DA QUADRA T**, objeto da Matrícula nº 88.686, com inscrição cadastral perante a Municipalidade nº 23312-22-46-0002-00-000 (área maior) possui as seguintes dimensões e confrontações:

-40,65m mais 2,53m mais 33,34m de frente para a Rua 16, via interna do Loteamento Valle Verde;

- 33,58m do lado direito de quem da frente olha, confrontando com a Servidão de Passagem da CESP;

- 25,00m do lado esquerdo confrontando com o Lote 26m;

- 20m03m mais 28,53m mais 6,12m e mais 42,00m, confrontando com Área Verde 3;

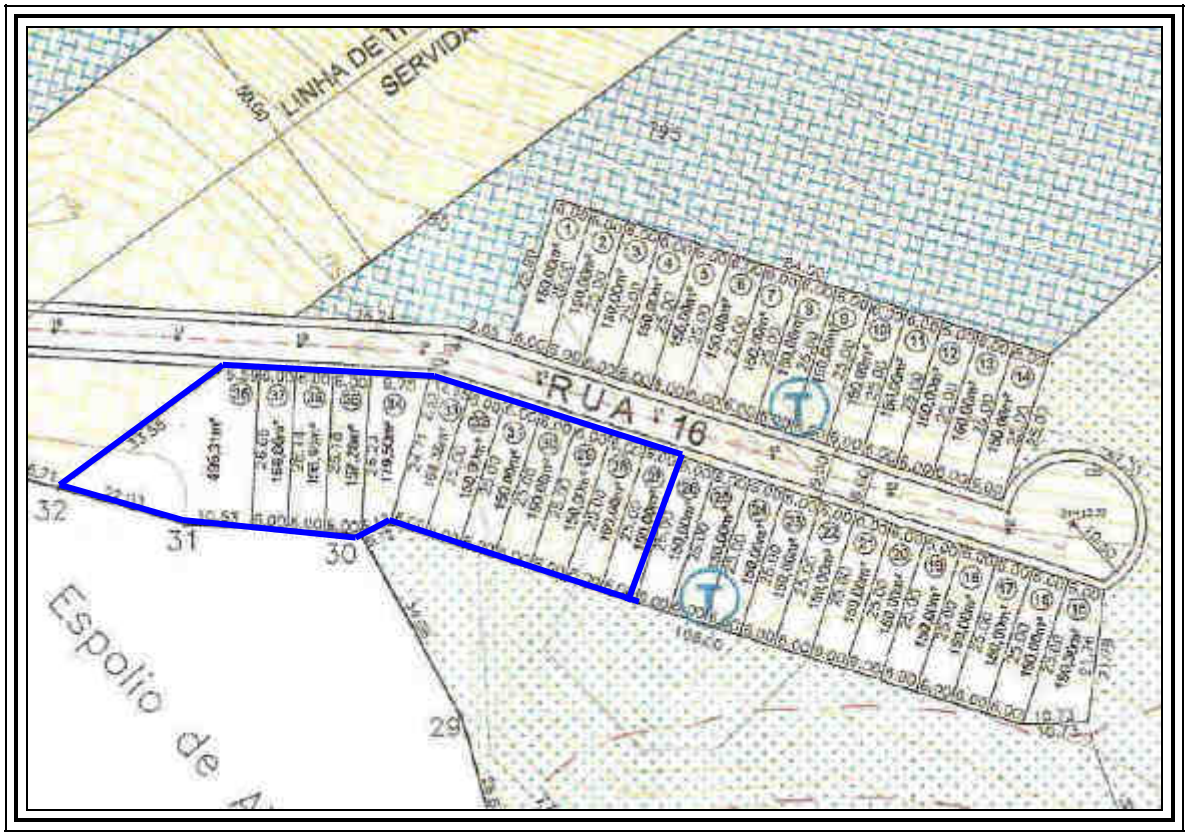
- área de 2.110,03m^2.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

III.6 – MATRÍCULA Nº 83.683

LOTES 01 A 13 DA QUADRA Y

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
-88.683-	-01-

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS de Cotia
Cotia, 10 de dezembro de 2007

IMÓVEL:- **UM TERRENO URBANO** consistente nos **LOTES 01 a 13 DA QUADRA "Y"**, do loteamento **"VALLE VERDE"**, situado no Bairro da Graça, neste distrito, município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrito: Mede 60,81 metros de frente para a Rua 20, mais 29,44 metros em curva para o Balão de Retorno da mesma rua, e 12,66 metros em linha reta, confrontando com a Viela 13; 9,84 metros do lado direito de quem da frente olha para o terreno, confrontando com a Área Verde 1; 25,00 metros do lado esquerdo, confrontando com parte da Área Verde 1 e do Balão de Retorno da Rua 20; e, nos fundos, 70,81 metros mais 30,83 metros, confrontando com Área Verde 1, **encerrando a área de 2.110,98 metros quadrados**".-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23312-22-46-0002-00-000 (área maior).-

REGISTRO ANTERIOR: R.01/Ms. 84.758 a 84.770 em 19.11.2007 deste registro (Unificadas).-

PROPRIETÁRIAS: **1ª)- BAIRRO NOVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida Nações Unidas, nº4.777, 8º andar, Ala A, Alto de Pinheiros – São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº08.758.695/0001-87; **2ª)- GAFISA S/A.**, com sede na Avenida Nações Unidas, nº4.777, 9º andar, Alto de Pinheiros – São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº01.545.826/0001-07; **3ª)- ODEBRECHT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – SPE BAIRRO NOVO COTIA LTDA.**, com sede na Avenida Nações Unidas, nº4.777, 13º andar, Alto de Pinheiros – São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº08.932.426/0001-95; na proporção de: 4% para a primeira, e, 48% para cada uma das demais.-

O Oficial Substituto (Bel. Edson Schumiski).-

R. 01, em 10 de dezembro de 2007.-

TÍTULO: Incorporação Imobiliária do Empreendimento Imobiliário denominado **"CONDOMÍNIO BAIRRO NOVO COTIA – TIMBÓ"**.-

Pelo Instrumento Particular firmado aos 13 de novembro de 2007 na cidade de São Paulo (Memorial de Incorporação), as proprietárias supra qualificadas, legalmente representadas pela **BAIRRO NOVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** também supra qualificada, apresentou em cumprimento ao art. 32 da Lei 4.591/64 e suas regulamentações, os documentos legalmente exigidos e devidamente aprovados conforme Alvará nº 841/2007, expedido aos 29 de outubro de 2007 – Processo 12.712 da Prefeitura Municipal de Cotia-SP, para implantação no imóvel desta matrícula de um Empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO BAIRRO NOVO COTIA – TIMBÓ"**, que terá destinação exclusivamente residencial e será constituído de: 02 (duas) torres com 4 (quatro)

Segue no verso.....

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

OS **LOTES 01 A 13 DA QUADRA Y**, objeto da Matrícula nº 88.683, com inscrição cadastral perante a Municipalidade nº 23312-22-46-0002-00-000 (área maior) possui as seguintes dimensões e confrontações:

-60,81m em linha reta de frente para a Rua 20, via interna do Loteamento Valle Verde;

- 29,51m em linha curva de frente para o Balão de Retorno da Rua 20;

- 12,66m em linha reta, confrontando com a Viela 13;

- 9,84m do lado direito de quem da frente olha, confrontando com Área Verde 1;

- 25,00m do lado esquerdo, confrontando com parte da Área Verde 1 e do Balcão de Retorno da Rua 20

- 70,81m mais 30,83m, confrontando com Área Verde 1;

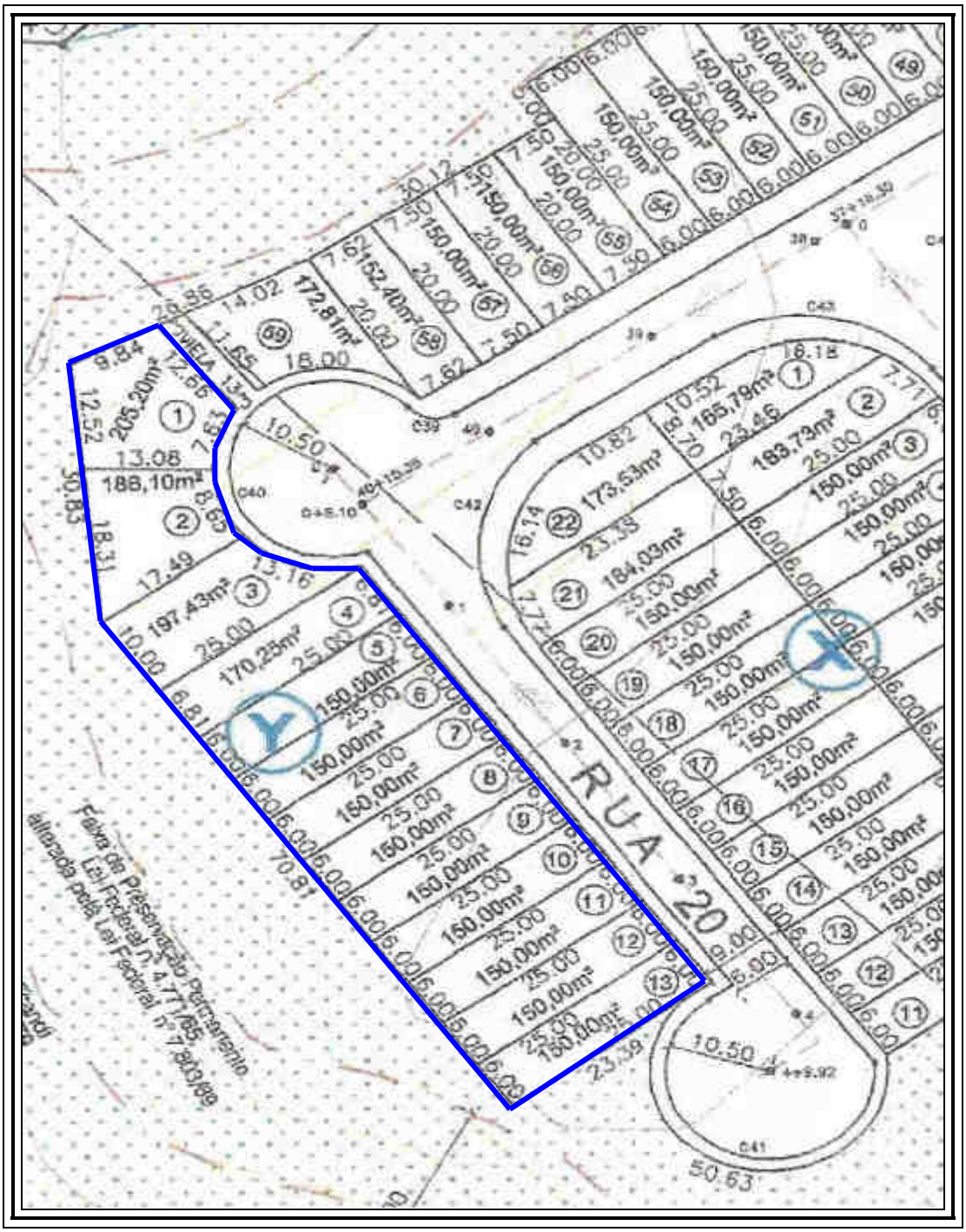
- área de 2.110,98m^2.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 19: Vista parcial da Quadra Y constituída pelos Lotes 01 a 13, os quais estão voltados para a Rua 20, via interna do Loteamento Valle Verde.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 20: Outra vista parcial da Quadra Y constituída pelos Lotes 01 a 13, os quais estão voltados para a Rua 20, via interna do Loteamento Valle Verde.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 21: Outra vista parcial da Quadra Y constituída pelos Lotes 01 a 13, os quais estão voltados para a Rua 20, via interna do Loteamento Valle Verde.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 22: Outra vista parcial da Quadra Y constituída pelos Lotes 01 a 13, os quais estão voltados para a Rua 20, via interna do Loteamento Valle Verde.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 23: Outra vista parcial da Quadra Y constituída pelos Lotes 01 a 13, os quais estão voltados para a Rua 20, via interna do Loteamento Valle Verde.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 24: Outra vista parcial da Quadra Y constituída pelos Lotes 01 a 13, os quais estão voltados para a Rua 20, via interna do Loteamento Valle Verde.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 25: Outra vista parcial da Quadra Y constituída pelos Lotes 01 a 13, os quais estão voltados para a Rua 20, via interna do Loteamento Valle Verde.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 26: Outra vista parcial da Quadra Y constituída pelos Lotes 01 a 13, os quais estão voltados para a Rua 20, via interna do Loteamento Valle Verde.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 27: Outra vista parcial da Quadra Y constituída pelos Lotes 01 a 13, os quais estão voltados para a Rua 20, via interna do Loteamento Valle Verde.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 28: Vista parcial da Quadra Y constituída pelos Lotes 01 a 13, os quais estão voltados para a Rua 20, via interna do Loteamento Valle Verde.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 29: Outra vista parcial da Quadra Y constituída pelos Lotes 01 a 13, os quais estão voltados para a Rua 20, via interna do Loteamento Valle Verde.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 30: Outra vista parcial da Quadra Y constituída pelos Lotes 01 a 13, os quais estão voltados para a Rua 20, via interna do Loteamento Valle Verde.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 31: Vista parcial da Rua 20, via interna do Loteamento Valle Verde, notando-se a Quadra Y, à esquerda, constituída pelos Lotes 01 a 13.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

III.7 – MATRÍCULA Nº 88.758

LOTES 09 A 14 DA QUADRA X

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL — SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS de Cotia

matrícula	ficha
-88.758-	-01-

Cotia, 13 de dezembro de 2007

IMÓVEL:- **UM TERRENO URBANO** consistente nos **LOTES 09 a 14 DA QUADRA "X"**, do loteamento **"VALLE VERDE"**, situado no Bairro da Graça, neste distrito, município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrito: Mede 20,34 metros em curva de frente para o Balão de Retorno da Rua 19; 42,85 metros do lado direito de quem da frente olha para o terreno, confrontando com os lotes 08 e 15; 19,37 metros mais 25,00 metros do lado esquerdo confrontando com Área Verde 1; e, nos fundos, 24,00 metros, confrontando com a mesma Rua 20 e com o Balão de Retorno da mesma Rua, **encerrando a área de 931,45 metros quadrados**".-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23312-22-46-0002-00-000 (área maior).-

REGISTRO ANTERIOR: R.01/Ms.84.744 a 84.749 em 19.11.2007, deste registro (Unificadas).-

PROPRIETÁRIAS: **1ª)- BAIRRO NOVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida Nações Unidas, nº4.777, 8º andar, Ala A, Alto de Pinheiros – São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº08.758.695/0001-87; **2ª)- GAFISA S/A**, com sede na Avenida Nações Unidas, nº4.777, 9º andar, Alto de Pinheiros – São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº01.545.826/0001-07; **3ª)- ODEBRECHT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – SPE BAIRRO NOVO COTIA LTDA.**, com sede na Avenida Nações Unidas, nº4.777, 13º andar, Alto de Pinheiros – São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº08.932.426/0001-95; na proporção de 4% para a primeira; e, 48% para cada uma das demais.-

O Oficial Substituto (Bel: Edson Schumiski).-

R. 01, em 13 de dezembro de 2007.-
TÍTULO: Incorporação Imobiliária do Empreendimento Imobiliário denominado **"CONDOMÍNIO BAIRRO NOVO COTIA – TARUMÃ"**.-

Pelo Instrumento Particular firmado aos 14 de novembro de 2007 na cidade de São Paulo (Memorial de Incorporação), as proprietárias supra qualificadas, legalmente representadas pela **BAIRRO NOVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** também supra qualificada, apresentou em cumprimento ao art. 32 da Lei 4.591/64 e suas regulamentações, os documentos legalmente exigidos e devidamente aprovados conforme Alvará nº 871/2007, expedido aos 29 de outubro de 2007 – Processo 12.727 da Prefeitura Municipal de Cotia-SP, para implantação no imóvel desta matrícula de um Empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO BAIRRO NOVO COTIA – TARUMÃ"**, que terá destinação exclusivamente residencial e será constituído de: 01 (uma) torre com 4 (quatro) pavimentos, incluindo o pavimento térreo, com 16 (dezesseis) unidades cada torre, vagas de garagem indeterminadas, sujeitas a manobristas, hall social,

Continua no verso.....

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

OS **LOTES 09 A 14 DA QUADRA X**, objeto da Matrícula nº 88.758, com inscrição cadastral perante a Municipalidade nº 23312-22-46-0002-00-000 (área maior) possui as seguintes dimensões e confrontações:

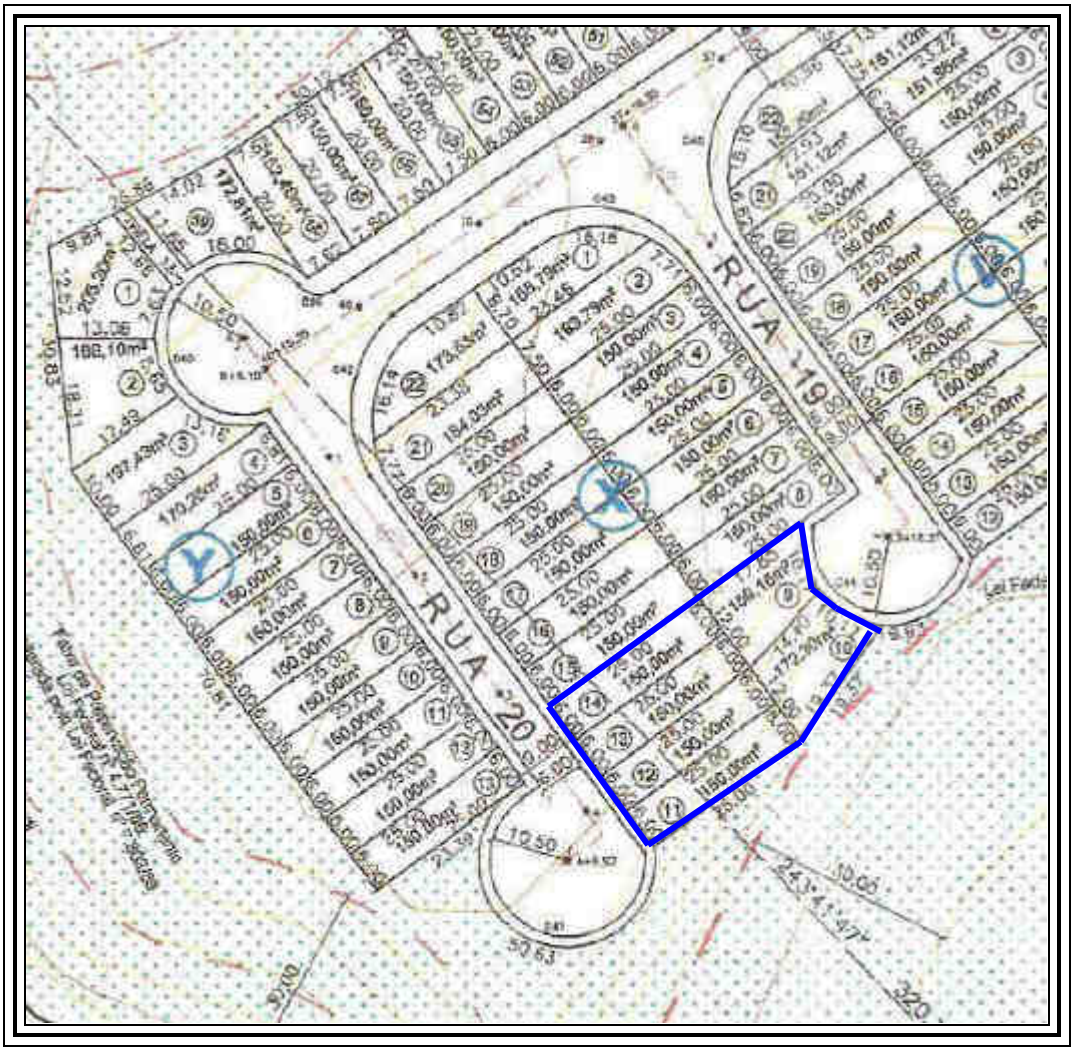
- 20,34m em linha curva de frente para o Balão de Retorno da Rua 19, via interna do Loteamento Valle Verde;
- 42,85m do lado direito de quem da frente olha, confrontando com os Lotes 08 e 15;
- 19,37m mais 25m do lado esquerdo confrontando com Área Verde 1;
- 24,00m nos fundos, confrontando com a Rua 20 e com o Balão de Retorno da Rua 20;
- área de 931,46m^2.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 31: Vista parcial dos Lotes 11 a 14 da Quadra X, os quais estão voltados para a Rua 20, via interna do Loteamento Valle Verde.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 32: Vista do trecho final da Rua 20, notando-se os Lotes 11 a 14 da Quadra X, à esquerda, os quais já foram arrematados por terceiros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

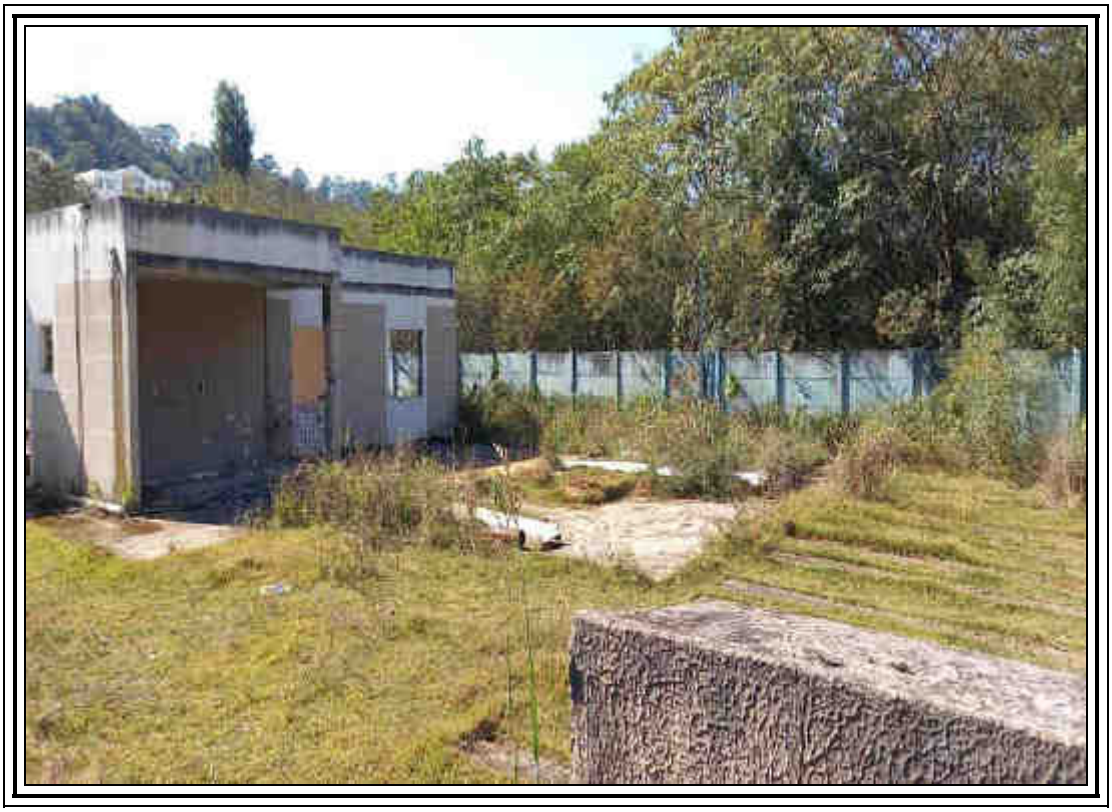


FOTO 33: Vista dos Lotes 11 a 14 da Quadra X, os quais estão voltados para a Rua 20, via interna do Loteamento Valle Verde.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 34: Outra vista parcial dos Lotes 11 a 14 da Quadra X, os quais estão voltados para a Rua 20, via interna do Loteamento Valle Verde.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

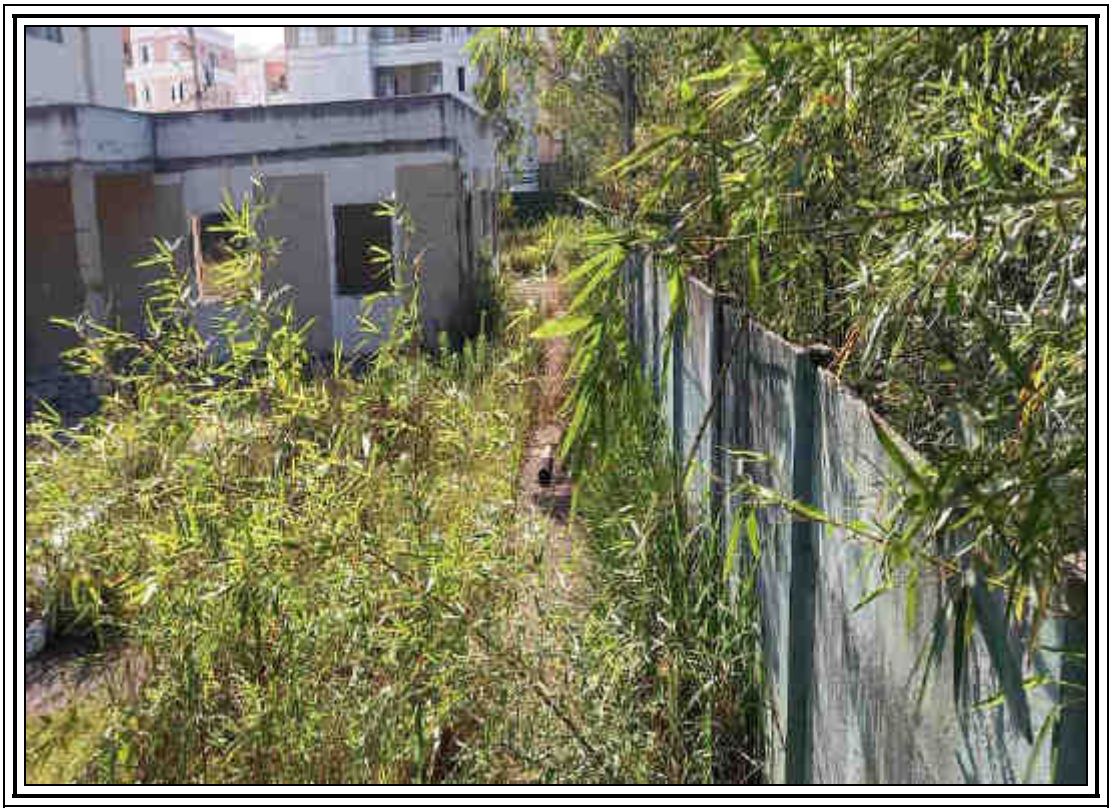


FOTO 35: Outra vista parcial dos Lotes 11 a 14 da Quadra X, os quais estão voltados para a Rua 20, via interna do Loteamento Valle Verde.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 36: Vista parcial dos Lotes 09 e 10 da Quadra X, os quais estão voltados para a Rua 19, via interna do Loteamento Valle Verde.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 40: Vista parcial dos Lotes 09 e 10 da Quadra X, os quais estão voltados para a Rua 19, via interna do Loteamento Valle Verde.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 41: Vista parcial da Rua 19, via interna do Loteamento Valle Verde, notando-se, à esquerda, os Lotes 09 e 10 da Quadra X.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

C A P Í T U L O - IV

IV.1 - METODOLOGIA

Os imóveis foram enquadrado em grupo de Zonas de Uso Residencial Horizontal, 1ª Zona – Residencial Horizontal Popular, com lotes de pequenas dimensões, com as seguintes características:
- localização = se aplica; - frente = não se aplica; - profundidade = não se aplica; - múltiplas frentes = não se aplica; - coeficiente de área = se aplica; - topografia = se aplica; - consistência do solo = se aplica.

O presente trabalho tem seu desenvolvimento de acordo com o que rezam as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, as quais atendem às prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT – NBR 14653-2 de 2011.

O Método Evolutivo será utilizado no presente trabalho como Metodologia, uma vez que o referido método, sempre que houver elementos semelhantes ao avaliando, conforme as normas vigentes, é o mais indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, de casas padronizadas, de lojas, de apartamentos, de escritórios, de armazéns, etc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

O Método Evolutivo consiste em se determinar o valor de mercado do imóvel através da composição do valor do terreno com o valor de sua construção com os custos diretos e indiretos e o fator de comercialização, sendo que a fórmula para a utilização deste método é a que segue:

VI = (VT + VB) x Fc,

onde:

VI = valor do imóvel avaliando;

VT = valor do terreno;

VB = valor da benfeitorias

Fc = fator de comercialização

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

IV.2 - VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, representante da realidade imobiliária da região do Alto de Pinheiros, em que se localiza o imóvel avaliando, o signatário se fundamentará no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**, onde foram analisados dados de 06 (seis) elementos, todos situados na mesma região geoeconômica (Vide rol em **ANEXO**).

Todos os elementos, sofreram a homogeneização com a aplicação de tratamento por fatores preconizada pelas Normas/11, com o fito de se apurar:

FATOR FONTE : nos casos de ofertas que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de **10%**, compensando-se desta forma a sua superestimativa natural;

ATUALIZAÇÃO : Todos os valores referem-se ao mês de agosto/2.022;

CONSTRUÇÕES : Os elementos com algum tipo de construção, sofreram a dedução correspondente ao valor da mesma, sempre que estas edificações

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

fossem representativas no preço do imóvel. Tal dedução se faz necessária para que o valor unitário final represente valor de terreno-nu;

FATOR ÁREA: em zona residencial horizontal popular – 1ª zona, aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, conforme item 10.3.2 da Normas Avaliatórias;

COMPARATIVO CONCLUSO : Cognominado aquele resultante da análise do comparado arrolado.

Tem-se então como valor unitário básico de lote na região enfocada, a saber:

q = R$ 691,44/m²

SEISCENTOS E CINQUENTA E UM REAIS

E QUARENTA E QUATRO CENTAVOS

POR METRO QUADRADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

C A P Í T U L O - V

APURAÇÃO DO VALOR DOS IMÓVEIS

V.1 – MATRÍCULA Nº 83.190

LOTE 18 DA QUADRA "A"

Por não existirem benfeitorias sobre o Lote 18, Q "A", o valor correspondente ao terreno corresponderá ao valor do imóvel, que será firmado considerando-se que o lote apresenta as seguintes dimensões, a saber;

$$\mathbf{VL_{18A} = S_{L18A} \times q \times Ca \times Ftop}$$

onde:

VT_{18A} = Valor do lote

S_{L18A} = Área do Lote 18 A = 250,63m^2

Ca = Fator área = $(A/125)^{0,20}$ = $(250,63m^2/125)^{0,20}$ = 1,15

Ftop = Fator Topografia, declive p/ os fundos de 10% a 20% = 0,80

q = Unitário básico de terreno definido por pesquisa retro apresentada = R$ 691,44/m^2

VT = 250,63m^2 x R$ 691,44/m^2 x 1,15 x 0,80

VT = R$ 159.431,00

Em números redondos:

VT = R$ 160.000,00

CENTO E SESSENTA MIL REAIS

.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

V.2 – MATRÍCULA Nº84.607

LOTE 43 DA QUADRA "S"

Por não existirem benfeitorias sobre o Lote 43, Q "S", o valor correspondente ao terreno corresponderá ao valor do imóvel, que será firmado considerando-se que o lote apresenta as seguintes dimensões, a saber;

$$\mathbf{VL_{43S} = S_{L43S} \times q \times Ca \times Ftop}$$

onde:

VL_{43S} = Valor do lote 43S

S_{L43S} = Área do Lote 43S = 250,63m^2

Ca = Fator área = $(A/125)^{0,20}$ = $(176,78m^2/125)^{0,20}$ = 1,07

Ftop = Fator Topografia terreno plano = 1,00

q = Unitário básico de terreno definido por pesquisa retro apresentada = R$ 691,44/m^2

VT = 176,78m^2 x R$ 691,44/m^2 x 1,07 x 1,00

VT = R$ 130.789,05

Em números redondos:

VT = R$ 131.000,00

CENTO E TRINTA E UM MIL REAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

V.3 – MATRÍCULA Nº 88.659

LOTE 01 A 14 DA QUADRA "T"

A Quadra "T", composta por três blocos de lotes, estando constituída a Matrícula nº 88.569 pelos lotes de 01 a 14, os quais apesar de serem regulares, possuírem inscrição municipal e serem objeto da referida matrícula não foram implantados, assim como o trecho da Rua 16 que daria o acesso à Quadra "T" também não foi implantada.

Tal fato se deve ao constante na Av. 8 da referida Matrícula, fls. 606, que informa que a área de 2.100,00m^2, constituída pelos Lotes 01 a 14, foram destinadas à preservação permanente para fins de compensação ambiental, conforme se verifica a seguir:

Av.08, em 27 de fevereiro de 2013. –

PRESERVAÇÃO DE ÁREA VERDE. -

Pelo requerimento firmado em 08 de fevereiro de 2013, em São Paulo-SP, e conforme Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde para Lote nº 8844/2013, processo SMA/DEPRN nº 7210179/2012, expedido em 25/01/2013, procedo a presente para constar que **a proprietária se comprometeu em preservar e a recuperar**, quando necessário, a área verde compreendida pelo imóvel desta matrícula, não podendo nela ser feita qualquer intervenção na vegetação, a não ser com a autorização do órgão ambiental competente. O imóvel foi destinado a preservação e recuperação de área verde para fins de compensação por intervenção em área de preservação permanente. -

Eu, _____ (Bel: WANDERSON XAVIER ROCHA) escrevente autorizado, digitei. Eu, _____ (Bel: RICARDO A. B. DIAS) Oficial Substituto, conferi e achei conforme. -

D.R$12,10 Prot. 211.693

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

Devido à Rua 16 finalizar no prolongamento do alinhamento lateral esquerdo do Lote 42 da Quadra S, de quem da rua olha, com o alinhamento lateral direito do Lote 35 da Quadra P, de quem da rua olha, existindo neste limite o muro de divisa do Loteamento Valle Verde com a Faixa de Servidão de Passagem da CESP, não foi possível acessar à área que foi projetada a Quadra "T".

Contudo, as ferramentas do Google Earth, possibilitaram através de relações matemáticas utilizando a escala constante do Projeto de Implantação do Loteamento Valle Verde e as dimensões da Faixa de Servidão de Passagem da CESP, projetar a provável localização da Quadra "T" na área que foi reservada para preservação permanente, como também a topografia dos três blocos de lotes que formam a Quadra "T", a seguir encartados:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



Cota da quadra no alinhamento da Rua 16 = 807,00m



Cota da quadra no alinhamento de fundos = 795,00m

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

O Bloco de Lotes objeto da Matrícula 88.659 foi projetado com 14 lotes de dimensões idênticas que possuem cada um 6,00com de frente para a Rua 16, 25,00m de ambos os lados e área de 150,000m^2.

O valor de cada lote será firmado considerando-se as dimensões acima descritas, a saber;

$$\mathbf{VL_{B01\text{-}14} = (S_{B01\text{-}14} \times q \times Ca \times Ftop \times Fa)}$$

onde:

$VL_{B01\text{-}14}$ = Valor de cada lote do Bloco 01/14 da Q "T"
$S_{B01\text{-}14}$ = Área do lote do Bloco 01/14 da Q "T"= 150,00m^2
Ca = Fator área = $(A/125)^{0,20}$ = $(150,00m^2/125)^{0,20}$ = 1,04
Ftop = Fator Topografia, aclive p/ os fundos até 5% = 0,95
Fa = Fator acessibilidade = 0,50
q = Unitário básico de terreno definido por pesquisa retro apresentada = R$ 691,44/m^2

$VL_{B01\text{-}14}$ = 150,00m^2 x R$ 691,44/m^2 x 1,04 x 0,95 x 050

$VL_{B01\text{-}14}$ = R$ 51.235,70

Em números redondos:

$VL_{01\text{-}14}$ = R$ 51.000,00

CINQUENTA E UM MIL REAIS

(CADA LOTE)

VALOR TOTAL DO BLOCO FORMADO PELOS LOTES 01 A 14

$VQT_{BLOCO\ 01\ A\ 14}$ = R$ 51.000,00 x 14

$VQT_{BLOCO\ 01\ A\ 14}$ = R$ 714.000,00

SETECENTOS E QUATORZE MIL REAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

V.4 – MATRÍCULA Nº 88.759

LOTE 15 A 26 DA QUADRA "T"

A Quadra "T", composta por três blocos de lotes, estando constituída a Matrícula nº 88.759 pelos lotes de 15 a 26, os quais apesar de serem regulares, possuírem inscrição municipal e serem objeto da referida matrícula não foram implantados, assim como o trecho da Rua 16 que daria o acesso à Quadra "T" também não foi implantada.

Tal fato se deve ao constante na Av. 8 da referida Matrícula, fls. 537, que informa que a área de 1.840,30m^2, constituída pelos Lotes 15 a 26, foram destinadas à preservação permanente para fins de compensação ambiental, conforme se verifica a seguir:



Av.08, em 27 de fevereiro de 2013. –

PRESERVAÇÃO DE ÁREA VERDE. -

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.07 supra, e conforme Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde para Lote nº 8844/2013, processo SMA/DEPRN nº 7210179/2012, expedido em 25/01/2013, procedo a presente para constar que **a proprietária se comprometeu em preservar e a recuperar**, quando necessário, a área verde compreendida pelo imóvel desta matrícula, não podendo nela ser feita qualquer intervenção na vegetação, a não ser com a autorização do órgão ambiental competente. O imóvel foi destinado a preservação e recuperação de área verde para fins de compensação por intervenção em área de preservação permanente. -

Eu, _____ (Bel. WANDERSON XAVIER ROCHA) escrevente autorizado, digitei. Eu, _____ (Bel: RICARDO A. B. DIAS) Oficial Substituto, conferi e achei conforme.

D.R$12,10 Prot. 211.693

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

Devido à Rua 16 finalizar no prolongamento do alinhamento lateral esquerdo do Lote 42 da Quadra S, de quem da rua olha, com o alinhamento lateral direito do Lote 35 da Quadra P, de quem da rua olha, existindo neste limite o muro de divisa do Loteamento Valle Verde com a Faixa de Servidão de Passagem da CESP, não foi possível acessar à área que foi projetada a Quadra "T".

Contudo, as ferramentas do Google Earth, possibilitaram através de relações matemáticas utilizando a escala constante do Projeto de Implantação do Loteamento Valle Verde e as dimensões da Faixa de Servidão de Passagem da CESP, projetar a provável localização da Quadra "T" na área que foi reservada para preservação permanente, como também a topografia dos três blocos de lotes que formam a Quadra "T", a seguir encartados:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



Cota da quadra no alinhamento da Rua 16 = 797,00m



Cota da quadra no alinhamento de fundos = 782,00m

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

O Bloco de Lotes objeto da Matrícula 88.659 foi projetado com 11 lotes (16 a 26) de dimensões idênticas que possuem cada um 6,00com de frente para a Rua 16, 25,00m de ambos os lados e área de 150,000m^2, sendo que e apenas o Lote 15 possui dimensões distintas, com 6,00m de frente, 25,00 do lado direito de quem da rua olha, 21,76m do lado esquerdo, 10,73m nos fundos e área de 190,30m^2

O valor de cada lote será firmado considerando-se as dimensões acima descritas, a saber;

$$\mathbf{VL_{B16\text{-}26} = (S_{B16\text{-}26} \times q \times Ca \times Ftop \times Fa \times Fc)}$$

onde:

$VL_{B16\text{-}26}$ = Valor de cada lote do Bloco 16/26 da Q "T"

$S_{B16\text{-}26}$ = Área do lote do Bloco 16/26 da Q "T"= 150,00m^2

Ca = Fator área = $(A/125)^{0,20}$ = $(150,00m^2/125)^{0,20}$ = 1,04

Ftop = F.Topografia, declive p/ os fundos de 10% a 20 % = 0,80

Fa = Fator acessibilidade = 0,50

Fc = F. Consistência do Terreno (inundável 30%) = 0,70

q = Unitário básico de terreno definido por pesquisa retro apresentada = R$ 691,44/m^2

$VL_{B16\text{-}26}$ = 150,00m^2 x R$ 691,44/m^2 x 1,04 x 0,80 x 0,50 x 0,70

$VL_{B16\text{-}26}$ = R$ 30.202,09

Em números redondos:

$VL_{16\text{-}26}$ = R$ 30.000,00

TRINTA MIL REAIS

(CADA LOTE)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

O valor do Lote 15 será firmado considerando-se as suas dimensões distintas dos demais lotes, acima descritas, a saber:

$$\mathbf{VL_{15} = (S_{15} \times q \times Ca \times Ftop \times Fa \times Fc)}$$

onde:

VL_{15} = Valor do lote 15 da Q "T"

S_{15} = Área do lote 15 da Q "T"= 150,00m^2

Ca = Fator área = $(A/125)^{0,20} = (190,30m^2/125)^{0,20} = 1,09$

Ftop = F.Topografia, declive p/ os fundos de 10% a 20 % = 0,80

Fa = Fator acessibilidade = 0,50

Fc = F. Consistência do Terreno (inundável 30%) = 0,70

q = Unitário básico de terreno definido por pesquisa retro apresentada = R$ 691,44/m^2

$VL_{15} = 190,30m^2 \times R\$\ 691,44/m^2 \times 1,09 \times 0,80 \times 0,50 \times 0,70$

VL_{15} = R$ 40.158,53

Em números redondos:

VL_{15} = R$ 40.000,00

QUARENTA MIL REAIS

VALOR TOTAL DO BLOCO FORMADO PELOS LOTES 01 A 14

$VQT_{BLOCO\ 15\ A\ 26} = (R\$\ 30.000,00 \times 11) + R\$\ 40.000,00$

$VQT_{BLOCO\ 15\ A\ 26}$ = R$ 370.000,00

TREZENTOS E SETENTA MIL REAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

V.5 – MATRÍCULA Nº 88.686

LOTE 27 A 38 DA QUADRA "T"

A Quadra "T", composta por três blocos de lotes, estando constituída a Matrícula nº 88.686 pelos lotes de 27 a 38, os quais apesar de serem regulares, possuírem inscrição municipal e serem objeto da referida matrícula não foram implantados, assim como o trecho da Rua 16 que daria o acesso à Quadra "T" também não foi implantada.

Tal fato se deve ao constante na Av. 8 da referida Matrícula, fls. 545, que informa que a área de 2.210,03m^2, constituída pelos Lotes 27 a 38, foram destinadas à preservação permanente para fins de compensação ambiental, conforme se verifica a seguir:



Av.08, em 27 de fevereiro de 2013. –

PRESERVAÇÃO DE ÁREA VERDE. -

Pelo requerimento firmado em 08 de fevereiro de 2013, em São Paulo-SP, e conforme Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde para Lote nº 8844/2013, processo SMA/DEPRN nº 7210179/2012, expedido em 25/01/2013, procedo a presente para constar que **a proprietária se comprometeu em preservar e a recuperar**, quando necessário, a área verde compreendida pelo imóvel desta matrícula, não podendo nela ser feita qualquer intervenção na vegetação, a não ser com a autorização do órgão ambiental competente. O imóvel foi destinado a preservação e recuperação de área verde para fins de compensação por intervenção em área de preservação permanente. -

Eu, _____ (Bel: WANDERSON XAVIER ROCHA) escrevente autorizado, digitei. Eu, _____ (Bel: RICARDO A. B. DIAS) Oficial Substituto, conferi e achei conforme. -

D.R$12,10

Prot. 211.693

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

Devido à Rua 16 finalizar no prolongamento do alinhamento lateral esquerdo do Lote 42 da Quadra S, de quem da rua olha, com o alinhamento lateral direito do Lote 35 da Quadra P, de quem da rua olha, existindo neste limite o muro de divisa do Loteamento Valle Verde com a Faixa de Servidão de Passagem da CESP, não foi possível acessar à área que foi projetada a Quadra "T".

Contudo, as ferramentas do Google Earth, possibilitaram através de relações matemáticas utilizando a escala constante do Projeto de Implantação do Loteamento Valle Verde e as dimensões da Faixa de Servidão de Passagem da CESP, projetar a provável localização da Quadra "T" na área que foi reservada para preservação permanente, como também a topografia dos três blocos de lotes que formam a Quadra "T", a seguir encartados:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



Cota da quadra no alinhamento da Rua 16 = 777,00m



Cota da quadra no alinhamento de fundos = 772,00m

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

O Bloco de Lotes objeto da Matrícula 88.686 foi projetado com 06 lotes (27 a 32) de dimensões idênticas que possuem cada um 6,00com de frente para a Rua 16, 25,00m de ambos os lados e área de 150,000m^2, sendo que os demais lotes 34 a 38 possuem dimensões distia saber:

- Lote 33 possui 9,75m de frente, 24,71m do lado esquerdo de quem da rua olha, 26,23m do lado direito, 6,00m nos fundos e área de 164,35m^2;

- Lote 34 possui 7,18m de frente, 24,71 do lado esquerdo de quem da rua olha, 26,23m do lado direito, 5,12m nos fundos e área de 179,50m^2;

- Lote 35 possui 6,00m de frente, 26,23m do lado esquerdo de quem da rua olha, 26,18m do lado direito, 6,00m nos fundos e área de 157,26m^2;

- Lote 36 possui 6,00m de frente, 26,18 do lado esquerdo de quem da rua olha, 26,14m do lado direito, 6,00m nos fundos e área de 156,95m^2;

- Lote 37 possui 6,00m de frente, 26,14 do lado esquerdo de quem da rua olha, 26,09m do lado direito, 6,00m nos fundos e área de 156,66m^2;

- Lote 38 possui 5,59m de frente, 26,09 do lado esquerdo de quem da rua olha, 33,58m do lado direito, 32,56m nos fundos e área de 495,31m^2;

O valor de cada lote será firmado considerando-se as dimensões acima descritas, a saber;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

$VL_{B27-32} = (S_{B27-32} \times q \times Ca \times Ftop \times Fa)$

onde:

VL_{B27-32} = Valor de cada lote do Bloco 27/32 da Q "T"

S_{B27-32} = Área do lote do Bloco 27/32 da Q "T"= 150,00m^2

Ca = Fator área = $(A/125)^{0,20} = (150,00m^2/125)^{0,20} = 1,04$

Ftop = F.Topografia, declive p/ os fundos até 5% = 0,95

Fa = Fator acessibilidade = 0,50

q = Unitário básico de terreno definido por pesquisa retro apresentada = R$ 691,44/m^2

$VL_{B27-32} = 150,00m^2 \times R\$\ 691,44/m^2 \times 1,04 \times 0,95 \times 0,50$

$VL_{B27-32} = R\$\ 51.235,70$

Em números redondos:

VL_{27-32} = R$ 51.000,00

CINQUENTA E UM MIL REAIS

(CADA LOTE)

O valor dos demais lotes será firmado considerando-se as suas dimensões distintas, a saber:

$VL_{33} = (S_{33} \times q \times Ca \times Ftop \times Fa)$

onde:

VL_{33} = Valor do lote 33 da Q "T"

S_{33} = Área do lote 33 da Q "T"= 164,35m^2

Ca = Fator área = $(A/125)^{0,20} = (164,35m^2/125)^{0,20} = 1,06$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

Ftop = F.Topografia, declive p/ os fundos até 5% = 0,95

Fa = Fator acessibilidade = 0,50

q = Unitário básico de terreno definido por pesquisa retro apresentada = R$ 691,44/m^2

VL_{33} = 164,35m^2 x R$ 691,44/m^2 x 1,06 x 0,95 x 0,50

VL_{33} = R$ 60.228,22

Em números redondos:

VL_{33} = R$ 60.000,00

SESSENTA MIL REAIS

$VL_{34} = (S_{34} \times q \times Ca \times Ftop \times Fa)$

onde:

VL_{34} = Valor do lote 34 da Q "T"

S_{34} = Área do lote 34 da Q "T"= 1179,50m^2

Ca = Fator área = $(A/125)^{0,20}$ = $(179,50m^2/125)^{0,20}$ = 1,07

Ftop = F.Topografia, declive p/ os fundos até 5% = 0,95

Fa = Fator acessibilidade = 0,50

q = Unitário básico de terreno definido por pesquisa retro apresentada = R$ 691,44/m^2

VL_{34} = 179,50m^2 x R$ 691,44/m^2 x 1,07 x 0,95 x 0,50

VL_{34} = R$ 63.080,67

Em números redondos:

VL_{34} = R$ 63.000,00

SESSENTA E TRÊS MIL REAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

$VL_{35} = (S_{35} \times q \times Ca \times Ftop \times Fa)$

onde:

VL_{35} = Valor do lote 35 da Q "T"

S_{35} = Área do lote 35 da Q "T"= 1157,26m^2

Ca = Fator área = $(A/125)^{0,20} = (157,26m^2/125)^{0,20} = 1,05$

Ftop = F.Topografia, declive p/ os fundos até 5% = 0,95

Fa = Fator acessibilidade = 0,50

q = Unitário básico de terreno definido por pesquisa retro apresentada = R$ 691,44/m^2

$VL_{35} = 157,26m^2 \times R\$\ 691,44/m^2 \times 1,05 \times 0,95 \times 0,50$

VL_{35} = R$ 54.232,00

Em números redondos:

VL_{35} = R$ 54.000,00

CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS

$VL_{36} = (S_{36} \times q \times Ca \times Ftop \times Fa)$

onde:

VL_{36} = Valor do lote 36 da Q "T"

S_{36} = Área do lote 36 da Q "T"= 156,95m^2

Ca = Fator área = $(A/125)^{0,20} = (156,95m^2/125)^{0,20} = 1,05$

Ftop = F.Topografia, declive p/ os fundos até 5% = 0,95

Fa = Fator acessibilidade = 0,50

q = Unitário básico de terreno definido por pesquisa retro apresentada = R$ 691,44/m^2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

VL_{36} = 156,95m^2 x R$ 691,44/m^2 x 1,05 x 0,95 x 0,50

VL_{36} = R$ 54.125,10

Em números redondos:

VL_{36} = R$54.000,00

CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS

$VL_{37} = (S_{37} \times q \times Ca \times Ftop \times Fa)$

onde:

VL_{37} = Valor do lote 37 da Q "T"

S_{37} = Área do lote 37 da Q "T"= 156,66m^2

Ca = Fator área = $(A/125)^{0,20}$ = $(156,66m^2/125)^{0,20}$ = 1,05

Ftop = F.Topografia, declive p/ os fundos até 5% = 0,95

Fa = Fator acessibilidade = 0,50

q = Unitário básico de terreno definido por pesquisa retro apresentada = R$ 691,44/m^2

VL_{37} = 156,66m^2 x R$ 691,44/m^2 x 1,05 x 0,95 x 0,50

VL_{37} = R$ 54.025,09

Em números redondos:

VL_{37} = R$ 54.000,00

CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS

$VL_{38} = (S_{38} \times q \times Ca \times Ftop \times Fa)$

onde:

VL_{38} = Valor do lote 38 da Q "T"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

S_{38} = Área do lote 38 da Q "T"= 495,31m^2

Ca = Fator área = $(A/125)^{0,20}$ = $(495,31m^2/125)^{0,20}$ = 1,32

Ftop = F.Topografia, declive p/ os fundos até 5% = 0,95

Fa = Fator acessibilidade = 0,50

q = Unitário básico de terreno definido por pesquisa retro apresentada = R$ 691,44/m^2

VL_{38} = 495,31m^2 x R$ 691,44/m^2 x 1,32 x 0,95 x 0,50

VL_{38} = R$ 214.733,17

Em números redondos:

VL_{38} = R$ 215.000,00

DUZENTOS E QUINZE MIL REAIS

VALOR TOTAL DO BLOCO FORMADO PELOS LOTES 27 A 38

$VQT_{BLOCO\ 27\ A\ 38}$ = (R$ 51.000,00 x 06) + R$ 60.000,00 + R$ 63.000,00 + (R$ 54.000,00 x 03) + R$ 215.000,00

$VQT_{BLOCO\ 27\ A\ 38}$ = R$ 806.000,00

OITOCENTOS E SEIS MIL REAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

V.6 – MATRÍCULA Nº 88.683

LOTE 01 A 13 DA QUADRA "Y"

O Bloco de Lotes objeto da Matrícula 88.683 foi projetado com 09 lotes (05 a 13) de dimensões idênticas que possuem cada um 6,00com de frente para a Rua 16, 25,00m de ambos os lados e área de 150,000m^2, sendo que os demais lotes 01 a 04 possuem dimensões distintas a saber:

- Lote 01 possui 7,63m de frente, 13,08m do lado esquerdo de quem da rua olha, 12,66m do lado direito, 22,36m nos fundos e área de 205,20m^2;

- Lote 02 possui 8,65m de frente, 17.49 do lado esquerdo de quem da rua olha, 13,08m do lado direito, 18,31m nos fundos e área de 186,10m^2;

- Lote 03 possui 13,16m de frente, 25,00m do lado esquerdo de quem da rua olha, 17,49m do lado direito, 10,00m nos fundos e área de 197,43m^2;

- Lote 04 possui 6,81m de frente, 25,00 do lado esquerdo de quem da rua olha, 25,00m do lado direito, 6,81m nos fundos e área de 170,25m^2.

O valor de cada lote será firmado considerando-se as dimensões acima descritas, a saber:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

$VL_{B05-13} = (S_{B05-13} \times q \times Ca \times Ftop)$

onde:

VL_{B05-13} = Valor de cada lote do Bloco 05/13 da Q "Y"

S_{B05-13} = Área do lote do Bloco 05/13 da Q "Y"= 150,00m^2

Ca = Fator área = $(A/125)^{0,20} = (150,00m^2/125)^{0,20} = 1,04$

Ftop = 1,00

q = Unitário básico de terreno definido por pesquisa retro apresentada = R$ 691,44/m^2

VL_{B05-13} = 150,00m^2 x R$ 691,44/m^2 x 1,04

VL_{B05-13} = R$ 107.864,46

Em números redondos:

VL_{05-13} = R$ 108.000,00

CENTO E OITO MIL REAIS

(CADA LOTE)

O valor dos demais lotes será firmado considerando-se as suas dimensões distintas, a saber:

$VL_{01} = (S_{01} \times q \times Ca \times Ftop)$

onde:

VL_{01} = Valor do lote 01 da Q "Y"

S_{01} = Área do lote 01 da Q "Y"= 205,20m^2

Ca = Fator área = $(A/125)^{0,20} = (205,20m^2/125)^{0,20} = 1,10$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

Ftop = 1,00

q = Unitário básico de terreno definido por pesquisa retro apresentada = R$ 691,44/m^2

VL_{01} = 205,20m^2 x R$ 691,44/m^2 x 1,10

VL_{01} = R$ 156.071,83

Em números redondos:

VL_{01} = R$ 156.000,00

CENTO E CINQUENTA E SEIS MIL REAIS

$VL_{02} = (S_{02} \times q \times Ca \times Ftop)$

onde:

VL_{02} = Valor do lote 02 da Q "Y"

S_{02} = Área do lote 02 da Q "Y"= 186,10m^2

Ca = Fator área = $(A/125)^{0,20}$ = $(186,10m^2/125)^{0,20}$ = 1,08

Ftop = 1,00

q = Unitário básico de terreno definido por pesquisa retro apresentada = R$ 691,44/m^2

VL_{02} = 186,10m^2 x R$ 691,44/m^2 x 1,08

VL_{02} = R$ 138.971,14

Em números redondos:

VL_{02} = R$ 139.000,00

CENTO E TRINTA E NOVE MIL REAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

$VL_{03} = (S_{03} \times q \times Ca \times Ftop)$

onde:

VL_{03} = Valor do lote 03 da Q "Y"

S_{03} = Área do lote 03 da Q "Y"= 197,43m^2

Ca = Fator área = $(A/125)^{0,20} = (197,43m^2/125)^{0,20} = 1,09$

Ftop = 1,00

q = Unitário básico de terreno definido por pesquisa retro apresentada = R$ 691,44/m^2

$VL_{03} = 197,43m^2 \times R\$\ 691,44/m^2 \times 1,09$

VL_{03} = R$ 148.796,98

Em números redondos:

VL_{03} = R$ 149.000,00

CENTO E CINQUENTA E SEIS MIL REAIS

$VL_{04} = (S_{04} \times q \times Ca \times Ftop)$

onde:

VL_{04} = Valor do lote 01 da Q "Y"

S_{04} = Área do lote 01 da Q "Y"= 170,25m^2

Ca = Fator área = $(A/125)^{0,20} = (170,25m^2/125)^{0,20} = 1,06$

Ftop = 1,00

q = Unitário básico de terreno definido por pesquisa retro apresentada = R$ 691,44/m^2

$VL_{04} = 170,25m^2 \times R\$\ 691,44/m^2 \times 1,06$

VL_{04} = R$ 124.780,71

Em números redondos:

VL_{01} = R$ 125.000,00

CENTO E VINTE E CINCO MIL REAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

VALOR TOTAL DO BLOCO FORMADO PELOS LOTES 01 A 13

$VQY_{BLOCO\ 01\ A\ 13}$ = (R$ 108.000,00 x 09) + R$ 156.000,00 +
+ R$ 139.000,00 + R$ 149.000,000 + R$ 125.000,00

$VQY_{BLOCO\ 01\ A\ 13}$ = R$ 1.385.000,00

UM MILHÃO E TREZENTOS E OITENTA E CINCO MIL REAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

V.7 – MATRÍCULA Nº 88.758

LOTE 09 A 14 DA QUADRA "X"

O Bloco de Lotes objeto da Matrícula 88.683 foi projetado com 04 lotes (11 a 14) de dimensões idênticas que possuem cada um 6,00com de frente para a Rua 16, 25,00m de ambos os lados e área de 150,000m^2, sendo que os lotes 09 e 10 possuem dimensões distintas a saber:

- Lote 09 possui 10,17m de frente, 14,40m do lado esquerdo de quem da rua olha, 17,85m do lado direito, 12,00m nos fundos e área de 159,16m^2;

- Lote 10 possui 10,17m de frente, 19,37 do lado esquerdo de quem da rua olha, 14,40m do lado direito, 12,00m nos fundos e área de 172,37m^2;

O valor de cada lote será firmado considerando-se as dimensões acima descritas, a saber:

$$\mathbf{VL_{B011\text{-}14} = (S_{B11\text{-}14} \times q \times Ca \times Ftop)}$$

onde:

$VL_{B11\text{-}14}$ = Valor de cada lote do Bloco 11/14 da Q "X"

$S_{B11\text{-}14}$ = Área do lote do Bloco 11/14 da Q "X"= 150,00m^2

Ca = Fator área = $(A/125)^{0,20}$ = $(150,00m^2/125)^{0,20}$ = 1,04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

Ftop = 1,00

q = Unitário básico de terreno definido por pesquisa retro apresentada = R$ 691,44/m^2

VL_{B11-14} = 150,00m^2 x R$ 691,44/m^2 x 1,04

VL_{B11-14} = R$ 107.864,46

Em números redondos:

VL_{11-14} = R$ 108.000,00

CENTO E OITO MIL REAIS

(CADA LOTE)

O valor dos demais lotes será firmado considerando-se as suas dimensões distintas, a saber:

$VL_{09} = (S_{09} \times q \times Ca \times Ftop)$

onde:

VL_{09} = Valor do lote 09 da Q "X"

S_{09} = Área do lote 01 da Q "X"= 159,16m^2

Ca = Fator área = $(A/125)^{0,20}$ = $(159,16m^2/125)^{0,20}$ = 1,05

Ftop = 1,00

q = Unitário básico de terreno definido por pesquisa retro apresentada = R$ 691,44/m^2

VL_{09} = 159,16m^2 x R$ 691,44/m^2 x 1,05

VL_{09} = R$ 115.552,06

Em números redondos:

VL_{09} = R$ 116.000,00

CENTO E DEZESSEIS MIL REAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

$VL_{10} = (S_{10} \times q \times Ca \times Ftop)$

onde:

VL_{10} = Valor do lote 10 da Q "X"

S_{10} = Área do lote 10 da Q "X"= $172,30m^2$

Ca = Fator área = $(A/125)^{0,20} = (172,30m^2/125)^{0,20} = 1,07$

Ftop = 1,00

q = Unitário básico de terreno definido por pesquisa retro apresentada = R$ 691,44/m^2

$VL_{10} = 172,30m^2$ x R$ 691,44/m^2 x 1,07

VL_{10} = R$ 127.474,56

Em números redondos:

VL_{10} = R$ 127.000,00

CENTO E VINTE E SETE MIL REAIS

VALOR TOTAL DO BLOCO FORMADO PELOS LOTES 09 A 14

$VQX_{BLOCO\ 09\ A\ 14}$ = (R$ 108.000,00 x 04) + R$ 116.000,00 +
+ R$ 127.000,00

$VQX_{BLOCO\ 09\ A\ 14}$ = R$ 675.000,00

SEISCENTOS E SETENTA E CINCO MIL REAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

C A P Í T U L O - VI

CONCLUSÃO

O valor dos objetos das matrículas penhoradas são os constantes da tabela a seguir encartada:

MAT 83.190 Lote 18, Q "A"	**R$ 160.000,00**
MAT 84.607 Lote 43, Q "S"	**R$ 131.000,00**
MAT 88.659 Lotes 01 a 14, Q "T"	**R$ 714.000,00**
MAT 88.759 Lotes 15 a 26, Q "T"	**R$ 370.000,00**
MAT 88.686 Lotes 27 a 38, Q "T"	**R$ 806.000,00**
MAT 83.683 Lotes 01 a 13, Q "Y"	**R$ 1.385.000,00**
MAT 88.758 Lotes 09 a 14, Q "X"	**R$ 675.000,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

E N C E R R A M E N T O

Dada por encerrada a missão, apresentando o Laudo de Avaliação em 109 (cento e nove) folhas, e **05 ANEXOS**, enumeradas, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que também vão assinadas e datadas.

Cotia, 05 de setembro de 2.022.

THALES DO VALLE DUTRA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/09/2022 às 15:35 , sob o número WCOA22701111226
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004143-54.2017.8.26.0152 e código 9FB85FC.