

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO, SP.**

- Processo n. **0037381-82.2013.8.26.0100**

**L.S. COMÉRCIO DE LIVROS E ARTIGOS DE CONVENIÊNCIA LTDA. E OUTROS** vêm, respeitosamente, nos autos da ação em epígrafe, em atenção ao R. despacho de fls. 10716, apresentar ***impugnação*** aos laudos de avaliação, expondo e requerendo o que segue:

Conforme se verifica nas fls. 10611-10691, foram apresentados laudos de avaliação para os dois imóveis arrecadados:

- Imóvel objeto da matrícula 270.858 do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital/SP, situado na Rua Abdo Ambuba, nº 347, apto. 81, Edifício New Castle, São Paulo/SP, **avaliado em R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais)** e,
- Imóvel objeto da matrícula 129.147 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital/SP, situado na Rua Professor Alexandre Correia, nº 169, apto. 03, Edifício Fabiola, São Paulo/SP **avaliado em R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais).**

Entretanto, as quantias apontadas estão abaixo do efetivo valor de mercado.

Conforme se verifica pelos laudos de avaliação elaborados pela empresa “DLR – ENGENHEIROS ASSOCIADOS”, o imóvel objeto da matrícula 270.858 do 11º Oficial de Registro de Imóveis (**doc. 1**) possui valor de mercado equivalente a **R\$ 1.060.000,00 (um milhão e sessenta mil reais)**.

Da mesma forma, a avaliação realizada com base no imóvel objeto da matrícula 129.147 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital/SP (**doc. 2**) aponta como valor de mercado a quantia de **R\$ 960.000,00 (novecentos e sessenta mil reais)**.

Deste modo, necessária a retificação das avaliações, especificamente ao que concerne ao valor de mercado dos imóveis, uma vez que os bens não podem ser submetidos a leilão por preço impraticado no mercado.

São Paulo, 15 de maio de março de 2018.

LEANDRO JOSÉ MILINI  
OAB-SP n. 307.947

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

TIPOLOGIA:

 APTO. CASA TERRENO OUTRO:

ENDEREÇO (n.º / compl. / cidade / UF):

Rua Abdo Ambuba, n.º 347 - Apartamento.81 - Edifício Newcastle - Morumbi - SP

SOLICITANTE:

Grupo Laselva

INTERESSADO:

Grupo Lavelva

## QUADRO RESUMO DE INFORMAÇÕES

VALOR AVALIADO (R\$):

MERCADO = R\$ 1.060.000,00

LIQUIDEZ = R\$ 740.000,00

CARACTERIZAÇÃO: Apartamento

Área Útil:

223,92 m²

SITUAÇÃO:

 OCUPADO DESOCUPADO

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA:

COMENTÁRIOS:

Imóvel adequado ao local.

O mercado encontra-se bastante ofertado e com demanda regular.

O valor resultante encontra-se na média de mercado para o produto em questão

DLR - ENGENHEIROS ASSOCIADOS LTDA

CREA - 437155

LOCAL E DATA

São Paulo, 03 de Outubro de 2013

DARCIO PEREIRA DANIEL / LUIZ ROBERTO S. ROCHA

CREA - 44861/D

CREA - 53760/D



**CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:**

<input checked="" type="checkbox"/> APARTAMENTO  <input type="checkbox"/> APARTAMENTO / ANDAR <input type="checkbox"/> n.º DE BANHEIROS <input type="checkbox"/> n.º DE ELEVADORES <input type="checkbox"/> n.º DE QUARTOS <input type="checkbox"/> n.º DE VAGAS DE GARAGEM <input type="checkbox"/> n.º DE PAV. TIPO <input type="checkbox"/> n.º DE BLOCOS <input type="checkbox"/> n.º DE SUBSOLOS LAZER:  Área Útil : <u>223,92</u> m <sup>2</sup> Área Total : <u>501,37</u> m <sup>2</sup> Vagas : <u>4</u> FI: <u>6,25</u>	<input type="checkbox"/> CASA  <input type="checkbox"/> ISOLADA <input type="checkbox"/> GEMINADA  n.º de Pavimentos _____ Área do Terreno _____ Testada _____  <b>Áreas Construídas</b>  Constr. Principal _____ m <sup>2</sup> Edícula _____ m <sup>2</sup> n.º de Vagas _____	<input type="checkbox"/> OUTRO: _____  Área do Terreno _____ m <sup>2</sup> Área Construída _____ m <sup>2</sup> n.º de Pavimentos _____ n.º de Vagas _____  Outros: _____ _____ _____
--	---	--

**DESCRIÇÃO RESUMIDA:**

Apartamento contendo 4 dormitórios sendo 2 suítes, sala de estar com varanda, sala de estar com lareira, sala de jantar, cozinha, área de serviço, banheiro social, lavabo, dependência de empregada e direito a 4 vaas de garagem.

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO:**

IDADE APARENTE: 15 ANOS

**ACESSÓRIOS E EQUIPAMENTOS:**

<input checked="" type="checkbox"/> ARMÁRIOS EMBUTIDOS <input checked="" type="checkbox"/> ARMÁRIOS E GABINETES DE COZINHA <input checked="" type="checkbox"/> GABINETES DE BANHEIRO <input checked="" type="checkbox"/> BANHEIRA DE HIDROMASSAGEM	<input type="checkbox"/> AR CONDICIONADO CENTRAL <input checked="" type="checkbox"/> LAREIRA <input type="checkbox"/> OUTROS - ESPECIFICAR: _____
---	---



**MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL:**

**MEMORIAL DE ACABAMENTO**

DEPENDÊNCIAS	PAREDES	PISOS	FORROS	PIAS	ESQUADRIAS
SALA DE ESTAR	latex	granito	latex		aluminio
SALA DE JANTAR	latex	granito	latex		aluminio
ESCRITÓRIO / T.V.					
SALA ESTAR C/ LAR.	lambri de madeira	miracema	madeira		aluminio
LAVABO	latex	granito	gesso		aluminio
SUÍTE 1	latex	carpete	latex		aluminio
SUÍTE 2	latex	carpete	latex		aluminio
SUÍTE 3					
SUÍTE 4					
BANHO SUÍTE 1	azulejo	ceramico	gesso	granito	aluminio
BANHO SUÍTE 2	azulejo	ceramico	gesso	granito	aluminio
BANHO SUÍTE 3					
BANHO SUÍTE 4					
DORMITÓRIO 1	latex	carpete	latex		aluminio
DORMITÓRIO 2	latex	carpete	latex		aluminio
DORMITÓRIO 3					
BANHO SOCIAL	azulejo	ceramico	gesso	granito	aluminio
ESCADARIA					
COZINHA / COPA	azulejo	porcelanato	latex	granito	aluminio
SALA DE ALMOÇO					
ÁREA DE SERVIÇO	azulejo	porcelanato	latex		aluminio
QUARTO DE EMPR.	latex	porcelanato	latex		aluminio
W.C. EMPREGADO	azulejo	porcelanato	latex	louça	aluminio
HALL SOCIAL APTO.	latex	granito	latex		aluminio
HALL DE SERVIÇO	latex	ceramico	latex		aluminio
HALL SOCIAL TÉRREO	latex	granito	gesso		vidro temp/aluminio
ESCADAS					
TERRAÇO	latex	miracema	madeira		aluminio
PISCINA	azulejo	azulejo			
FACHADA	latex				

**Observações**

<b>CARACTERÍSTICAS DO LOCAL:</b>	
<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> LUZ
<input checked="" type="checkbox"/> GÁS ENCANADO	<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO
<input checked="" type="checkbox"/> GUIAS E SARJETAS	
<input checked="" type="checkbox"/> TELEFONE	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ESGOTO
<input checked="" type="checkbox"/> ÁGUAS PLUVIAIS	<input checked="" type="checkbox"/> ILUMINAÇÃO VIÁRIA
<b>SERVIÇOS DISPONÍVEIS PRÓXIMOS:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> HOSPITAIS / POSTOS DE SAÚDE	<input checked="" type="checkbox"/> LAZER
<input type="checkbox"/> METRÔ	<input checked="" type="checkbox"/> CORREDOR DE ÔNIBUS
<input checked="" type="checkbox"/> COMÉRCIO DE CONVENIÊNCIA	<input checked="" type="checkbox"/> CORREIO
<input checked="" type="checkbox"/> COMÉRCIO VARIADO	<input checked="" type="checkbox"/> SERVIÇOS GERAIS
<input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER	<input checked="" type="checkbox"/> ESCOLAS
<b>OCUPAÇÃO PREDOMINANTE:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL	<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL
<input type="checkbox"/> COMERCIAL	<input type="checkbox"/> MISTO
Zoneamento	
<b>PADRÃO SÓCIO - ECONÔMICO:</b>	
<input type="checkbox"/> BAIXO	
<input checked="" type="checkbox"/> MÉDIO	
<input checked="" type="checkbox"/> ALTO	
Densidade:	

<b>AVALIAÇÃO</b>	
<b>METODOLOGIA:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> COMPARATIVO DE MERCADO
	<input type="checkbox"/> RENDA
	<input type="checkbox"/> REPRODUÇÃO DE CUSTOS
	<input type="checkbox"/> OUTRO: _____
<b>VALORES OBTIDOS:</b>	
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO:	0,00 R\$/m <sup>2</sup>
VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO	4.741,70 R\$/m <sup>2</sup>
VALOR DO TERRENO:	0 R\$
VALOR DA CONSTRUÇÃO	4.741,70 R\$
VALOR UNITÁRIO GLOBAL:	4.741,70 R\$/m <sup>2</sup>
ÁREA	223,920 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL:	501,371 m <sup>2</sup>
<b>VALOR TOTAL =</b>	<b>R\$ 1.061.762,41</b>

<b>VALOR DE MERCADO:</b>	<b>R\$ 1.060.000,00</b>
<b>VALOR DE LIQUIDEZ</b>	<b>R\$ 740.000,00</b>

No presente trabalho foram atendidos os preceitos definidos na norma técnica NBR 14.653 - Partes 1 e 2, sendo enquadrado como Laudo de Uso Restrito.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

- A) Aferição física de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé;
- B) Inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral;
- C) Investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas às fundações ou estrutura do imóvel;
- D) Análise de projetos de engenharia (fundações, estrutural, instalações e outros), de qualidade de materiais e de execução de serviços construtivos.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros.

O imóvel foi considerado livre e desembaraçado, isento de quaisquer ônus, vícios ou restrições de caráter legal para pleno uso, gozo e fruição, por não ser de responsabilidade dos avaliadores tais verificações.

**FICHAS DE PESQUISAS**

Ficha de pesquisa nº 01		Data:	Outubro / 2013
Endereço:		Rua Abdo Ambuba 347 ap. 61	
Fonte / Tel.:		Coelho da Fonseca Imov Sra Eunice	11 3745-6080
Tipo do Imóvel:		Apartamento	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	223,92	Total:	223,90
Ponderada:			
Fator de Ponderação:			
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:	
Médio	Regular	4	
Idade Aparente:	Vida útil:	K:	
15 ano(s)	50 anos	0,785	
Características do imóvel:			
Sala com terraço lavabo 2 suites 2 dorm. Banheiro cozinha área de serv. Dep. De emp			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 1.100.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 4.912,47 /m²	Unitário:	
Condições:			
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 02		Data:	Outubro / 2013
Endereço:		R.Itapemirum 35 ap.212	
Fonte / Tel.:		Coelho da Fonseca Imov	11 3745-6080
Tipo do Imóvel:		Apartamento	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	199,51	Total:	199,51
Ponderada:			
Fator de Ponderação:			
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:	
Médio	Entre novo e regular	3	
Idade Aparente:	Vida útil:	K:	
10 ano(s)	50 anos	0,880	
Características do imóvel:			
Sala com terraço lavabo 2 suites 2 dormitórios banheiro cozinha área de serv. Dep. De emp			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 1.275.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 6.390,66 /m²	Unitário:	
Condições:			
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	



Ficha de pesquisa nº 03		Data:	Outubro / 2013
Endereço:		R.Alcantarilla 206 ap.51	
Fonte / Tel.:		Paulo Roberto Leardi Imov	11 3740-4000
Tipo do Imóvel:		Apartamento	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	220,76	Total:	220,76
Fator de Ponderação:		Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:	
Médio	Entre novo e regular	3	
Idade Aparente:	Vida útil:	K:	
15 ano(s)	50 anos	0,805	
Características do imóvel:			
Sala com terraço lavabo 2 suites 2 dormitórios banheirocozinha área de serv. Dep. De emp			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 1.100.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 4.982,79 /m²	Unitário:	
Condições:			
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 04		Data:	Outubro / 2013
Endereço:		R.Dep.Laercio Corte 1250 ap. 10º and	
Fonte / Tel.:		Acontece Imov	11 5543-6288
Tipo do Imóvel:		Apartamento	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	288,00	Total:	288,00
Fator de Ponderação:		Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:	
Médio	Entre novo e regular	4	
Idade Aparente:	Vida útil:	K:	
15 ano(s)	50 anos	0,805	
Características do imóvel:			
Sala com terraço lavabo 4 suites cozinha área de serv. Dep. De emp			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 1.500.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 5.208,33 /m²	Unitário:	
Condições:			
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	



Ficha de pesquisa nº 05		Data:	Outubro / 2013
Endereço:		R.Nelson Gama de Oliveira 57 ap.2º and	
Fonte / Tel.:		Ava Ormonde 11 9 8282-1524	
Tipo do Imóvel:		Apartamento	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	247,00	Total:	247,00
Fator de Ponderação:		Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:	
Médio	Entre novo e regular	4	
Idade Aparente:	Vida útil:	K:	
15 ano(s)	50 anos	0,805	
Características do imóvel:			
Sala com terraço lavabo 4 suites cozinha área de serv. Dep. De emp			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 1.300.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 5.263,16 /m²	Unitário:	
Condições:			
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 06		Data:	Outubro / 2013
Endereço:		R.Abdo Ambuba 360 ap.5º and	
Fonte / Tel.:		Abyara Imov 11 3075-9800	
Tipo do Imóvel:		Apartamento	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	242,00	Total:	242,00
Fator de Ponderação:		Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:	
Médio	Entre novo e regular	4	
Idade Aparente:	Vida útil:	K:	
15 ano(s)	50 anos	0,805	
Características do imóvel:			
Sala com terraço lavabo 4 suites cozinha área de serv. Dep. De emp			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 1.400.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 5.785,12 /m²	Unitário:	
Condições:			
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº	Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	Unit base (R\$/m²)	Fatores de ajuste						Unit. Homog (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
				Local.	Área	Deprec.	Padrão	Vagas	andar			
Aval.	-	1,00	-	1,00	1,000	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00		
				1,00	1,000	1,000	1,00	1,00	1,00	1,02		
1	4.912,47	0,90	4.421,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	88,42	4.509,65	4.509,65
				1,00	1,000	0,892	1,00	1,02	0,87			
2	6.390,66	0,90	5.751,59	0,00	0,00	-621,17	0,00	115,03	-747,71		4.497,74	4.497,74
				1,00	1,000	0,975	1,00	1,02	1,03			
3	4.982,79	0,90	4.484,51	0,00	0,00	-112,11	0,00	89,69	134,54		4.596,62	4.596,62
				1,05	1,000	0,975	1,00	1,00	0,98			
4	5.208,33	0,90	4.687,50	234,38	0,00	-117,19	0,00	0,00	-93,75		4.710,94	4.710,94
				1,00	1,000	0,975	1,00	1,00	1,06			
5	5.263,16	0,90	4.736,84	0,00	0,00	-118,42	0,00	0,00	284,21		4.902,63	4.902,63
				1,00	1,000	0,975	1,00	1,00	1,03			
6	5.785,12	0,90	5.206,61	0,00	0,00	-130,17	0,00	0,00	156,20		5.232,64	5.232,64
<b>Média seca</b>	<b>5.423,75</b>									<b>Médias</b>	<b>4.741,70</b>	<b>4.741,70</b>

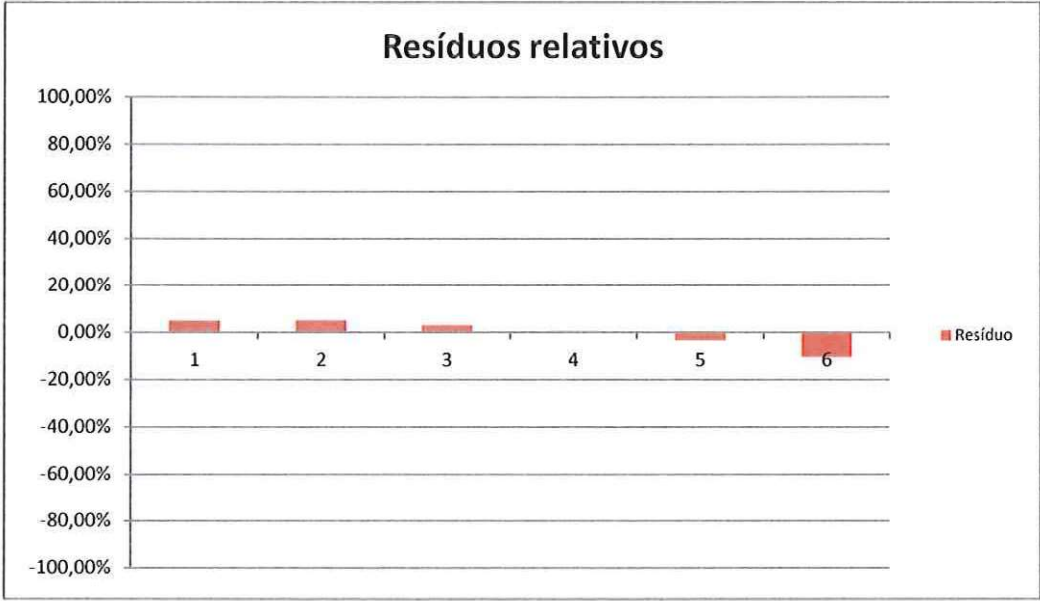
HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	4.741,70
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	6.164,22
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	3.319,19

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	6
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4.741,70
Desvio Padrão	283,65
Coefficiente de Variação	0,0598
t de Student	1,48
Máximo (R\$/m²)	4.929,44
Mínimo (R\$/m²)	4.553,96
Intervalo de Confiabilidade	7,92%

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
ÁREA (m²)	223,92
VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/m²)	4.741,70
VALOR DE MERCADO (R\$)	1.061.762,41
<b>VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)</b>	<b>1.060.000,00</b>

FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ	
FATOR DE LIQUIDEZ	0,70
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	742.000,00
<b>VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)</b>	<b>740.000,00</b>

**GRÁFICOS**



*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*



**GRAUS**

**Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)**

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II: 5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Intervalo admissível para atingir grau II: 0,50 a 2,00	2
<b>Total:</b>			<b>8</b>

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

Graus	III	II	I
<i>Pontos mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens Obrigatórios</i>	2 e 4, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4, com os demais no mínimo grau I	todos, no mínimo no grau I
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :</b>			<b>II</b>

**Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

Graus	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	<=30%	<=40%	<=50%
<b>Intervalo de confiança:</b>			<b>7,92%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO :</b>			<b>III</b>



FOTOS DO IMÓVEL



Sala



Sala



Sala de jantar



Sala de lareira



Terraço com churrasqueira



Piscina no terraço



Lavabo



Suite



Banheiro suite



Suite



Banheiro suite



Dormitorio





**Dormitorio**



**Banheiro social**



**Cozinha**



**Copa**



**Despensa**



**Área de serviço**



**Dormitório de empregada**



**Banheiro de empregada**



**Garagem**



**Garagem**



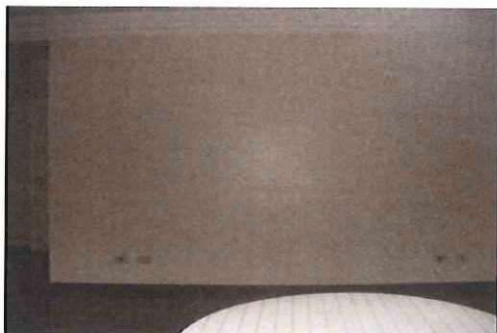
**Deposito**



**Salão de jogos**



**FOTOS DO ENTORNO**



**Salão de festas**



**Piscina**



**Portaria**



**Logradouro**



**Logradouro**









11RI 01388491



REGISTRO DE IMÓVEIS

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

*R*

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula	ficha
270.858	01

São Paulo, 05 de outubro de 1995.

**IMÓVEL:-** APARTAMENTO Nº 81 localizado no 8º andar do EDIFÍCIO NEWCASTLE, situado à Rua Abdo Ambuba, nº 347, e Avenida Guilherme Dumont Villares, nº 480, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 223,92m<sup>2</sup>. e a área comum de 277,45125m<sup>2</sup>., nesta já incluídas as áreas correspondentes a 04 vagas indeterminadas na garagem coletiva e a 01 depósito indeterminado, localizados nos 1º e 2º subsolos, perfazendo a área total de 501,37125m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,25% no terreno condominial e demais coisas de uso comum. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 7 feito na matrícula nº 193.627. Contribuinte nº 171.207.0152-4 em área maior.

**PROPRIETÁRIA:-** CONSTRUTORA DITOLVO, ANDRÉ LTDA., inscrita no CGC/MF sob nº 48.125.207/0001-19, com sede nesta Capital, na Rua Princesa Isabel, nº 1.170, Campo Belo.

**REGISTROS ANTERIORES:-** Rs.2/Ms.129.679 a 129.683, feitos em 13 de março de 1986 (M.193.627) deste Registro.

*VICENTE DE AQUINO CALEMI*  
Oficial Registrador

Av.1/270.858:- Conforme os registros nºs 3, feitos em 01 de outubro de 1986 nas matrículas nºs 129.679 a 129.683, mencionados na Av.1 da matrícula nº 193.627, verifica-se que por mandado datado de 12 de setembro de 1986, do Juízo de Direito da 21ª Vara Cível desta Capital, expedido nos autos (Processo número 1.798/85) da ação ordinária requerida por JOSÉ GOMES e outros contra CONSTRUTORA DITOLVO, ANDRÉ LTDA. e SINGULAR - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., foi registrada a citação das réas, tendo sido dado à causa o valor de Cr\$ 25.000.000,00.  
Data da matrícula.

*VICENTE DE AQUINO CALEMI*  
Oficial Registrador

- continua no verso -

Verificador: Grasiela Gomes Cardoso Oliveira

Ingram e circunscricao imobiliária de competência do Serviço de Registro de Imóveis e 2º Subdistrito - SANTO AMARO e 3º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1935, e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.

01388491

R. Nelson Gama de Oliveira n.º 235 - Vila Andrade - São Paulo - SP - Cep 05734-150 - Tel.: (11) 3779-0000  
E-mail:sac@irri.com.br - Site:www.irri.com.br

Pág:00001 /00004

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

11º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

128884



2066-66-12090-150005-0077

2066-AR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO JOSE MILINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2018 às 13:51, sob o número WJMJ18405870725. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0037381-82.2013.8.26.0100 e código 44F3CF3.





matrícula 270.858      ficha 01  
verso

Av.2/270.858:- Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.  
Data da matrícula.

*VICENTE DE AQUINO CALEMI*  
Oficial Substituto

R.3/270.858:- Por escritura de 27 de junho de 1996 do Tabelionato do Distrito de Parelheiros, desta Capital, livro 205 - folhas 269, CONSTRUTORA DITOLVO, ANDRÉ LTDA, com sede à Rua Helena, nº 285, conjunto 34, Vila Olímpia, nesta Capital, VENDEU a fração ideal de 6,258 do terreno a EDUINO PEREIRA DE AVILA FILHO, RG. nº 3.817.399-SSP/SP, CPF nº 474.456.108-04, pedagogo, casado pelo regime da comunhão de bens, anterior a Lei 6.515/77, com MARIA IZILDA ANNUNCIATO DE AVILA, RG. nº 5.793.874-SSP/SP, CPF nº 560.867.338-72, pedagoga, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Dr. James Ferraz Alvim, nº 93, apto. 171, Vila Suzana, pelo preço de Cz\$109.000,00, em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de venda e compra de 09/07/87, não registrado. Consta do título que o imóvel não faz parte do ativo permanente da vendedora.  
Data:- 24 de julho de 1996.

*VICENTE DE AQUINO CALEMI*  
Oficial Substituto

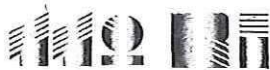
R.4/270.858:- Pela escritura referida no R.3, CONSTRUTORA DITOLVO, ANDRÉ LTDA, já qualificada, na qualidade de construtora do EDIFÍCIO NEWCASTLE, deu quitação da quantia de R\$ 7,48, referente ao custo da construção da unidade objeto da presente matrícula, feita às expensas de EDUINO PEREIRA DE AVILA FILHO, casado com MARIA IZILDA ANNUNCIATO DE AVILA, já qualificados, adquirente conforme R.3, na vigência do instrumento particular de compromisso de venda e compra de 09/07/87, não registrado, passando a referida unidade a pertencer com exclusividade ao referido adquirente, ficando-lhe atribuída por vincular-se, indissolavelmente, a fração ideal do terreno.  
Data:- 24 de julho de 1996.

*VICENTE DE AQUINO CALEMI*  
Oficial Substituto

- continua na ficha 2



11RI 01388491



REGISTRO DE IMÓVEIS

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

*[Handwritten signature]*

LIVRO Nº2.- REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula 270.858

ficha 02

Continuação

R.5/270.858:- Por escritura de 28 de junho de 1996 do Tabelionato do distrito de Parelheiros, desta Capital, livro 207 - folhas 097, EDUINO PEREIRA DE AVILA FILHO e sua mulher MARIA IZILDA ANNUNCIATO DE AVILA, já qualificados, VENDERAM o imóvel a JOSÉ LA SELVA, RG. nº 1.549.151-SSP/SP, do comércio, e sua mulher IZABEL LOMBARDI LA SELVA, RG. nº 1.899.745-SSP/SP, do lar, brasileiros, inscritos no CPF sob o nº 048.141.008-25, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior a Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua São Benedito, nº 761, apto. 05, Alto da Boa Vista, nesta Capital, pelo preço de R\$220.000,00.  
Data:- 24 de julho de 1996.

*[Handwritten signature]*  
VICENTE DE AQUINO CALEMI  
Oficial Substituto

R.6/270.858:- Pela escritura referida no R.5, JOSE LA SELVA e sua mulher IZABEL LOMBARDI LA SELVA, já qualificados, HIPOTECARAM o imóvel a EDUINO PEREIRA DE AVILA FILHO e sua mulher MARIA IZILDA ANNUNCIATO DE AVILA, já qualificados, para garantia da dívida de R\$85.000,00, pagáveis por meio de 20 parcelas mensais, corrigidas pela variação do IGP e mais Tabela-Price, vencendo-se a primeira em 01/08/96, e as demais nos dias 10 dos meses subsequentes, até final liquidação, na forma do título, prevista a multa de 10%.  
Data:- 24 de julho de 1996.

*[Handwritten signature]*  
VICENTE DE AQUINO CALEMI  
Oficial Substituto

Av.7/270.858:- Por instrumento particular de 04 de março de 1998, procede-se o cancelamento do R.6 de hipoteca, por autorização dos credores EDUINO PEREIRA DE AVILA FILHO e sua mulher MARIA IZILDA ANNUNCIATO DE AVILA.  
Data:- 20 de março de 1998.

*[Handwritten signature]*  
VICENTE DE AQUINO CALEMI  
Oficial Substituto

Av.8/270.858:- Conforme 1ª Alteração e Consolidação do Contrato Social de 21 de maio de 2007, devidamente registrado sob nº 191.379/07-4 em 03/07/2007 na JUCESP, e requerimento de 25 de julho de 2007, e de conformidade com a

continua no verso

R. Nelson Gama de Oliveira n.º 235 - Vila Andrade - São Paulo - SP - Cep 05734-150 - Tel.: (11) 3779-0000  
E-mail:sac@l1ri.com.br - Site: www.l1ri.com.br

Pág 00003 /00004

11º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

128885

3866 - AR

11RI01388491-120001-12000-0113

*[Handwritten signature]*

*[Large handwritten mark]*



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

TIPOLOGIA:

 APTO. CASA TERRENO OUTRO:

ENDEREÇO (n.º / compl. / cidade / UF):

Rua Professor Alexandre Correia, nº 169 - Apartamento 31 - Edifício Fabiola - Moema - SP

SOLICITANTE:

GRUPO LASELVA

INTERESSADO:

GRUPO LASELVA

## QUADRO RESUMO DE INFORMAÇÕES

VALOR AVALIADO (R\$):

MERCADO = R\$ 960.000,00

LIQUIDEZ = R\$ 770.000,00

CARACTERIZAÇÃO: Apartamento

Área Útil: 208,00 m<sup>2</sup>SITUAÇÃO:  OCUPADO DESOCUPADO

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA:

Matricula nº 129147 do 15º CRI

COMENTÁRIOS:

Imóvel adequado ao local.

Mercado bastante ofertado e demanda regular. Valor resultante dentro da média de mercado.

Preços situados em patamares relativamente baixos.

DLR - ENGENHEIROS ASSOCIADOS LTDA

CREA - 437155

LOCAL E DATA

São Paulo, 03 de Outubro de 2013

DARCIO PEREIRA DANIEL / LUIZ ROBERTO S. ROCHA

CREA - 44861/D

CREA - 53760/D





**CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:**

<input checked="" type="checkbox"/> APARTAMENTO  <input type="checkbox"/> APARTAMENTO / ANDAR <input type="checkbox"/> n.º DE BANHEIROS <input type="checkbox"/> n.º DE ELEVADORES <input type="checkbox"/> n.º DE QUARTOS <input type="checkbox"/> n.º DE VAGAS DE GARAGEM <input type="checkbox"/> n.º DE PAV. TIPO <input type="checkbox"/> n.º DE BLOCOS <input type="checkbox"/> n.º DE SUBSOLOS LAZER:  Área Útil : <u>208,00</u> m <sup>2</sup> Área Total : <u>430,1</u> m <sup>2</sup> Vagas : <u>3</u> FI: <u>13,2123</u>	<input type="checkbox"/> CASA  <input type="checkbox"/> ISOLADA <input type="checkbox"/> SOBRADO <input type="checkbox"/> GEMINADA <input type="checkbox"/> TÉRREA  n.º de Pavimentos _____ Área do Terreno _____ Testada _____  <b>Áreas Construídas</b>  Constr. Principal _____ m <sup>2</sup> Edícula _____ m <sup>2</sup> n.º de Vagas _____	<input type="checkbox"/> OUTRO: _____  Área do Terreno _____ m <sup>2</sup> Área Construída _____ m <sup>2</sup> n.º de Pavimentos _____ n.º de Vagas _____  Outros: _____ _____ _____
--	--	--

**DESCRIÇÃO RESUMIDA:**

Edifício residencial localizado em rua fechada com diversos edifícios do mesmo padrão do avaliando. Apartamento com 4quites, sala de estar com varanda, sala com lareira, sala de jantar, cozinha, área de serviço, dependência de empregada e 3 vagas de garagem

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO:**

IDADE APARENTE: 15 ANOS

**ACESSÓRIOS E EQUIPAMENTOS:**

<input checked="" type="checkbox"/> ARMÁRIOS EMBUTIDOS <input checked="" type="checkbox"/> ARMÁRIOS E GABINETES DE COZINHA <input checked="" type="checkbox"/> GABINETES DE BANHEIRO <input checked="" type="checkbox"/> BANHEIRA DE HIDROMASSAGEM	<input type="checkbox"/> AR CONDICIONADO CENTRAL <input checked="" type="checkbox"/> LAREIRA <input type="checkbox"/> OUTROS - ESPECIFICAR:
---	---

**MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL:**

**MEMORIAL DE ACABAMENTO**

DEPENDÊNCIAS	PAREDES	PISOS	FORROS	PIAS	ESQUADRIAS
SALA DE ESTAR	latex	assoalho	latex		aluminio
SALA DE JANTAR	latex	assoalho	latex		aluminio
ESCRITÓRIO / T.V.					
SALA ESTAR C/ LAR.	latex	assoalho	latex		aluminio
LAVABO	latex	assoalho	gesso		aluminio
SUÍTE 1	latex	assoalho	latex		aluminio
SUÍTE 2	latex	assoalho	latex		aluminio
SUÍTE 3	latex	assoalho	latex		aluminio
SUÍTE 4					
BANHO SUÍTE 1	azulejo	granito	latex	granito	aluminio
BANHO SUÍTE 2	azulejo	granito	latex	granito	aluminio
BANHO SUÍTE 3	azulejo	granito	latex	granito	aluminio
BANHO SUÍTE 4					
DORMITÓRIO 1					
DORMITÓRIO 2					
DORMITÓRIO 3					
BANHO SOCIAL					
ESCADARIA					
COZINHA / COPA	azulejo	granito	latex	granito	aluminio
SALA DE ALMOÇO					
ÁREA DE SERVIÇO	azulejo	granito	latex		aluminio
QUARTO DE EMPR.	latex	ceramico	latex		aluminio
W.C. EMPREGADO	azulejo	ceramico	latex	louça	aluminio
HALL SOCIAL APTO.	latex	assoalho	latex		
HALL DE SERVIÇO	latex	ceramico	latex		
HALL SOCIAL TÉRREO	latex	granito	gesso		vidro temperado/alum
ESCADAS					
TERRAÇO	Tijolo à Vista	Ardosia	latex		aluminio
FACHADA	Tijolo à vista/latex				

**Observações**

<b>CARACTERÍSTICAS DO LOCAL:</b>	
<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> LUZ
<input checked="" type="checkbox"/> GÁS ENCANADO	<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO
<input checked="" type="checkbox"/> GUIAS E SARJETAS	
<input checked="" type="checkbox"/> TELEFONE	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ESGOTO
<input checked="" type="checkbox"/> ÁGUAS PLUVIAIS	<input checked="" type="checkbox"/> ILUMINAÇÃO VIÁRIA
<b>SERVIÇOS DISPONÍVEIS PRÓXIMOS:</b>	<b>OCUPAÇÃO PREDOMINANTE:</b>
<input checked="" type="checkbox"/> HOSPITAIS / POSTOS DE SAÚDE	<input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL
<input type="checkbox"/> METRÔ	<input type="checkbox"/> COMERCIAL
<input checked="" type="checkbox"/> COMÉRCIO DE CONVENIÊNCIA	<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL
<input checked="" type="checkbox"/> COMÉRCIO VARIADO	<input type="checkbox"/> MISTO
<input checked="" type="checkbox"/> SHOPPING CENTER	Zoneamento
<input checked="" type="checkbox"/> LAZER	<b>PADRÃO SÓCIO - ECONÔMICO:</b>
<input checked="" type="checkbox"/> CORREDOR DE ÔNIBUS	<input type="checkbox"/> BAIXO
<input checked="" type="checkbox"/> CORREIO	<input checked="" type="checkbox"/> MÉDIO
<input checked="" type="checkbox"/> SERVIÇOS GERAIS	<input checked="" type="checkbox"/> ALTO
<input checked="" type="checkbox"/> ESCOLAS	Densidade:

<b>AVALIAÇÃO</b>																						
<b>METODOLOGIA:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> COMPARATIVO DE MERCADO <input type="checkbox"/> RENDA <input type="checkbox"/> REPRODUÇÃO DE CUSTOS <input type="checkbox"/> OUTRO: _____																					
<b>VALORES OBTIDOS:</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">VALOR UNITÁRIO DE TERRENO:</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">0,00</td> <td style="padding: 2px;">R\$/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">4.605,85</td> <td style="padding: 2px;">R\$/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">VALOR DO TERRENO:</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">0</td> <td style="padding: 2px;">R\$</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">VALOR DA CONSTRUÇÃO</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">4.605,85</td> <td style="padding: 2px;">R\$</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">VALOR UNITÁRIO GLOBAL:</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">4.605,85</td> <td style="padding: 2px;">R\$/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">ÁREA</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">207,997</td> <td style="padding: 2px;">m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">ÁREA TOTAL:</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">430,100</td> <td style="padding: 2px;">m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p style="margin-top: 5px;">VALOR TOTAL = R\$ 958.004,87</p>	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO:	0,00	R\$/m <sup>2</sup>	VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO	4.605,85	R\$/m <sup>2</sup>	VALOR DO TERRENO:	0	R\$	VALOR DA CONSTRUÇÃO	4.605,85	R\$	VALOR UNITÁRIO GLOBAL:	4.605,85	R\$/m <sup>2</sup>	ÁREA	207,997	m <sup>2</sup>	ÁREA TOTAL:	430,100	m <sup>2</sup>
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO:	0,00	R\$/m <sup>2</sup>																				
VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO	4.605,85	R\$/m <sup>2</sup>																				
VALOR DO TERRENO:	0	R\$																				
VALOR DA CONSTRUÇÃO	4.605,85	R\$																				
VALOR UNITÁRIO GLOBAL:	4.605,85	R\$/m <sup>2</sup>																				
ÁREA	207,997	m <sup>2</sup>																				
ÁREA TOTAL:	430,100	m <sup>2</sup>																				

<b>VALOR DE MERCADO:</b>	<b>R\$ 960.000,00</b>
<b>VALOR DE LIQUIDEZ</b>	<b>R\$ 770.000,00</b>

No presente trabalho foram atendidos os preceitos definidos na norma técnica NBR 14.653 - Partes 1 e 2, sendo enquadrado como Laudo de Uso Restrito.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

- A) Aferição física de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé;
- B) Inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral;
- C) Investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas às fundações ou estrutura do imóvel;
- D) Análise de projetos de engenharia (fundações, estrutural, instalações e outros), de qualidade de materiais e de execução de serviços construtivos.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros.

O imóvel foi considerado livre e desembaraçado, isento de quaisquer ônus, vícios ou restrições de caráter legal para pleno uso, gozo e fruição, por não ser de responsabilidade dos avaliadores tais verificações.



### FICHAS DE PESQUISAS

Ficha de pesquisa nº 01		Data: Outubro / 2013	
Endereço: Rua Prof.Alexandre Correia 169 ap.5º and			
Fonte / Tel.: Coelho da Fonseca Imov.Sra Lilane		11 3745-6880	
Tipo do Imóvel: Apartamento			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	
Áreas Construídas (m²):			
Útil: 208,00	Total: 208,00	Ponderada:	
Fator de Ponderação:			
Padrão Construtivo: Médio	Estado de Conservação: Regular	Vagas: 3	
Idade Aparente: 15 ano(s)	Vida útil: 50 anos	K: 0,785	
Características do imóvel:			
Sala com lavabo 3 suites cozinha area de serv. Dep de emp			
Oferta:		<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação
Valor de venda: R\$ 980.000,00	Preço Locação:		
Unitário: R\$ 4.711,60 /m²	Unitário:		
Condições:			
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 02		Data: Outubro / 2013	
Endereço: Rua Prof.Alexandre Correia 169 ap.7º and			
Fonte / Tel.: Coelho da Fonseca Imov.Sra Lilane		11 3745-6880	
Tipo do Imóvel: Apartamento			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	
Áreas Construídas (m²):			
Útil: 208,00	Total: 208,00	Ponderada:	
Fator de Ponderação:			
Padrão Construtivo: Médio	Estado de Conservação: Regular	Vagas: 3	
Idade Aparente: 15 ano(s)	Vida útil: 50 anos	K: 0,785	
Características do imóvel:			
Sala com lavabo 3 suites cozinha area de serv. Dep de emp			
Oferta:		<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação
Valor de venda: R\$ 1.100.000,00	Preço Locação:		
Unitário: R\$ 5.288,53 /m²	Unitário:		
Condições:			
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 03		Data:	Outubro / 2013
Endereço:		Rua Prof.Alexandre Correia 541 ap.41	
Fonte / Tel.:		Coelho da Fonseca Imov.Sra Lilane	11 3745-6880
Tipo do Imóvel:		Apartamento	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	253,70	Total:	253,70
Fator de Ponderação:		Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:	
Médio	Regular	4	
Idade Aparente:	Vida útil:	K:	
20 ano(s)	50 anos	0,701	
Características do imóvel:			
Sala com lavabo 3 suites 1 dormitório cozinha area de serv. Dep de emp			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 1.200.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 4.730,00 /m²	Unitário:	
Condições:			
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 04		Data:	Outubro / 2013
Endereço:		Rua Prof.Alexandre Correia 503 ap.21	
Fonte / Tel.:		Pronto Imov.	11 4302-7990
Tipo do Imóvel:		Apartamento	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	291,16	Total:	291,16
Fator de Ponderação:		Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:	
Médio	Entre novo e regular	5	
Idade Aparente:	Vida útil:	K:	
12 ano(s)	50 anos	0,851	
Características do imóvel:			
Sala com lavabo 4 suites cozinha area de serv. Dep de emp			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 1.700.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 5.838,71 /m²	Unitário:	
Condições:			
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 05		Data:		Outubro / 2013
Endereço:		Rua Prof.Alexandre Correia 300 ap.32 Bl.Siena		
Fonte / Tel.:		Progredir Imo Sr Mario		11 2495-3414
Tipo do Imóvel:		Apartamento		
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):		Área (m²):	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	305,00	Total:	305,00	Ponderada:
Fator de Ponderação:				
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
Médio	Entre novo e regular		4	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
12 ano(s)	50 anos		0,851	
Características do imóvel:				
Sala com lavabo 4 suites cozinha area de serv. Dep de emp				
Oferta:		<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 1.800.000,00		Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 5.901,64 /m²		Unitário:	
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar		<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 06		Data:		Outubro / 2013
Endereço:		Rua Prof.Alexandre Correia 300 ap.7º Bl.Murano		
Fonte / Tel.:		Progredir Imo Sr Mario		11 2495-3414
Tipo do Imóvel:		Apartamento		
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):		Área (m²):	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	256,00	Total:	256,00	Ponderada:
Fator de Ponderação:				
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
Médio	Regular		4	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
15 ano(s)	50 anos		0,785	
Características do imóvel:				
Sala com lavabo 4 suites cozinha area de serv. Dep de emp				
Oferta:		<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 1.450.000,00		Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 5.664,06 /m²		Unitário:	
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar		<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	



**HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº	Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	Unit base (R\$/m²)	Fatores de ajuste						Unit. Homog (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
				Local.	Área	Deprec.	Padrão	Vagas	andar		
Aval.	-	1,00	-	1,00	1,000	1,000	1,00	1,00	1,00		
				1,00	1,000	1,000	1,00	1,00	0,98		
1	4.711,60	0,90	4.240,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-84,81	4.155,63	4.155,63
				1,00	1,000	1,000	1,00	1,00	0,96		
2	5.288,53	0,90	4.759,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-190,39	4.569,29	4.569,29
				1,00	1,000	1,120	1,00	0,98	0,99		
3	4.730,00	0,90	4.257,00	0,00	0,00	510,84	0,00	-85,14	-42,57	4.640,13	4.640,13
				1,00	1,000	0,922	1,00	0,96	1,01		
4	5.838,71	0,90	5.254,84	0,00	0,00	-409,88	0,00	-210,19	52,55	4.687,32	4.687,32
				1,00	1,000	0,922	1,00	0,98	1,00		
5	5.901,64	0,90	5.311,48	0,00	0,00	-414,30	0,00	-106,23	0,00	4.790,95	4.790,95
				1,00	1,000	1,000	1,00	0,98	0,96		
6	5.664,06	0,90	5.097,66	0,00	0,00	0,00	0,00	-101,95	-203,91	4.791,80	4.791,80
<b>Média seca</b>	<b>5.355,76</b>								<b>Médias</b>	<b>4.605,85</b>	<b>4.605,85</b>

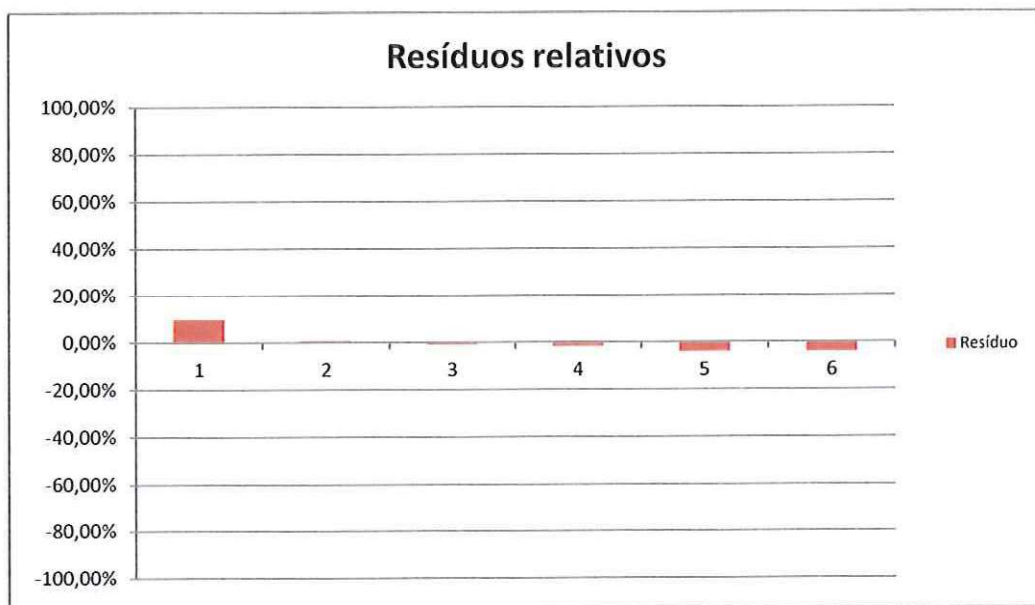
HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	4.605,85
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	5.987,61
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	3.224,10

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	6
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4.605,85
Desvio Padrão	236,93
Coefficiente de Variação	0,0514
t de Student	1,48
Máximo (R\$/m²)	4.762,67
Mínimo (R\$/m²)	4.449,03
Intervalo de Confiabilidade	6,81%

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
ÁREA (m²)	208,00
VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/m²)	4.605,85
VALOR DE MERCADO (R\$)	958.004,87
<b>VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)</b>	<b>960.000,00</b>

FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ	
FATOR DE LIQUIDEZ	0,80
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	768.000,00
<b>VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)</b>	<b>770.000,00</b>

**GRÁFICOS**



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

**GRAUS**

**Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)**

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II: 5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Intervalo admissível para atingir grau III: 0,80 a 1,25	3
<b>Total:</b>			<b>9</b>

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

Graus	III	II	I
<i>Pontos mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens Obrigatórios</i>	2 e 4, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4, com os demais no mínimo grau I	todos, no mínimo no grau I
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :</b>			<b>II</b>

**Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

Graus	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	<=30%	<=40%	<=50%
<b>Intervalo de confiança:</b>			<b>6,81%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO :</b>			<b>III</b>



FOTOS DO IMÓVEL



Sala



Sala de lareira



Sala de jantar



Terraço



Terraço



Lavabo



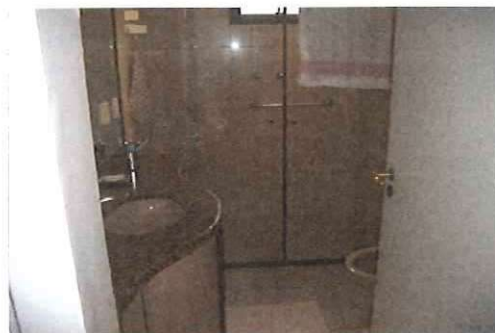
Suite



Banheiro suite



Suite



Banheiro suite



Suite



Banheiro suite



**Cozinha**



**Área de serviço**



**Dormitorio de empregada**



**Banheiro de empregada**



**Garagem**



**Deposito**





Salão de festas



Piscina



Portaria



Logradouro



Logradouro

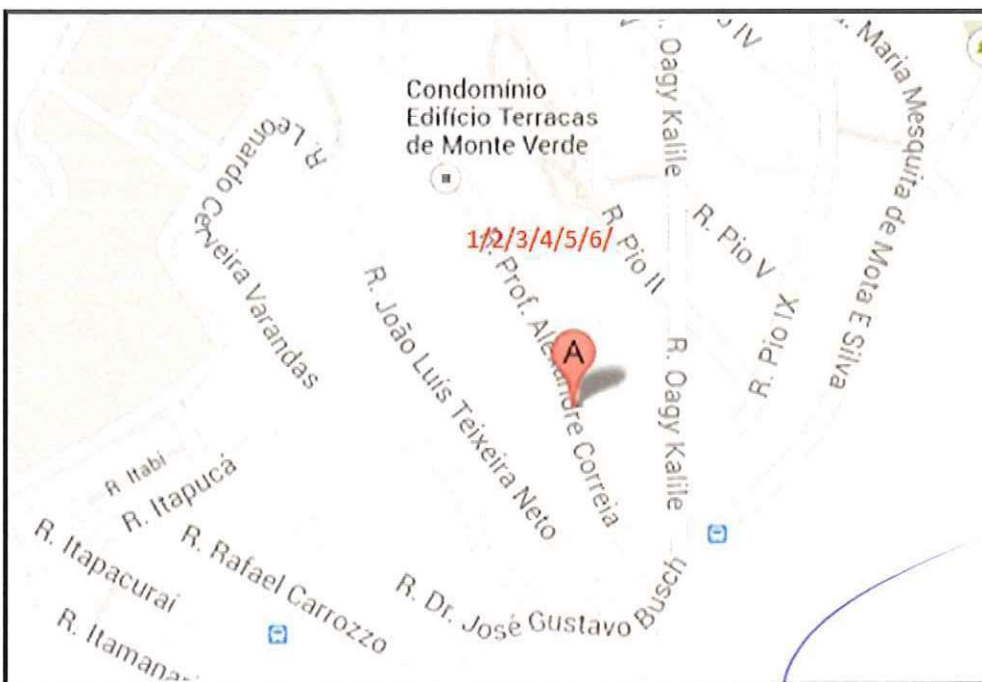
A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

**CROQUI DE LOCALIZAÇÃO**

**AVALIANDO**



**AVALIANDO E AMOSTRAS**





LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula  
129,147

ficha  
01

São Paulo, 1º de julho de 1992

**IMÓVEL:** O apartamento nº 03, localizado no 3º andar do "EDIFÍCIO FABIOLA", situado à rua Professor Alexandre Correia, nº 169, no 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo a área privativa de 207,9973 metros quadrados, área de garagem de 56,3037 metros quadrados, área comum de 165,7993 metros quadrados, e área total de 430,1003 metros quadrados, correspondendo a fração ideal no terreno de 13,2123%, cabendo-lhe o direito a 3 vagas de garagem localizada no subsolo, em vagas individuais e indeterminadas, bem como um depósito individual e indeterminado localizado no mesmo subsolo.

**PROPRIETÁRIOS:** CIRO JOSÉ DA SILVA REZENDE, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 4.135.973, inscrito no CPF sob nº 638.237.998-00 e sua mulher IDELI ZAFFARANI REZENDE, senhora do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 5.504.999, inscrita no CPF sob nº 638.237-998-00, brasileiros, casados entre si, sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente ao advento da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua dos Farrapos, 157. WILSON RAMOS DA SILVA FILHO, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 7.358.895, inscrito no CPF sob nº 754.984.728-20 e sua mulher, MARIA BERNADETE CALDEIRA FERRAZ RAMOS DA SILVA, a qual, também é conhecida por MARIA BERNADETE CALDEIRA FERRAZ RAMOS DA SILVA, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 5.419.179, inscrita no CPF, sob nº 748.314.108-53, brasileiros, casados entre si, sob o regime da comunhão parcial de bens, posteriormente ao advento da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Itacema, 331, aptº 44. PAULO ERNESTO VALIN, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 2.919.184, inscrito no CPF, sob nº 059.650.638-49 e sua mulher, MARIA  
continua no verso

**ESPAÇO EM BRANCO**



matrícula

129.147

ficha

01

verso

SYLVIA RICCI VALIN, decoradora, portadora da cédula de identidade RG nº 3.511.380, inscrita no CPF, sob nº 059.650.638-49, brasileiros, casados entre si, sob o regime da comunhão universal de bens anteriormente ao advento da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Camilo Nader, nº 97, 3º andar. JURANDYR AMORIM BALTHAZAR, médico, portador da cédula de identidade RG nº 1.821.486, inscrito no CPF sob nº 005.382.138-68 e sua mulher PALMYRA BAGLIONI BALTHAZAR, senhora do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 6.171.649, inscrita no CPF sob nº 005.382.138-68, brasileiros, casados entre si, sob o regime da comunhão universal de bens anteriormente ao advento da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua dos Aliados, 1083. ADEMAR FREITAS BARBOSA, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 2.318.706, inscrito no CPF sob nº 292.985.048-53 e sua mulher, ADELAIDE JUNQUEIRA BARBOSA, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 2.829.777 inscrita no CPF sob nº 043.537.698-55, brasileiros, casados entre si, sob o regime da comunhão universal de bens anteriormente ao advento da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Av. Adolfo Pinheiro, 2.464, 8º andar. REMO RINALDI NADDEO, professor, portador da cédula de identidade RG nº 476.641, inscrito no CPF sob nº 011.603.468-67 e sua mulher, SIDÔNIA DE OLIVEIRA NADDEO, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 3.306.478, inscrita no CPF sob nº 938.645.158-15, brasileiros, casados entre si, sob o regime da comunhão universal de bens anteriormente ao advento da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.191, 12º andar. AGUENELO MARTINS FERREIRA, administrador de empresas, portador da cédula de

continua na ficha 02

**ESPAÇO EM BRANCO**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 129.147 ficha 02 São Paulo, 1º de julho de 1992

identidade RG nº 1.931.540, inscrito no CPF sob nº 064.856.268-91 e sua mulher CACILDA TEREZINHA FERREIRA, senhora do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 2.207.706, inscrita no CPF sob nº 064.856.268-91, brasileiros, casados entre si, sob o regime da comunhão universal de bens anteriormente ao advento da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Av. Portugal, 487, aptº 41. JOSÉ ANTONIO GIANNINI, economista, portador da cédula de identidade RG nº 2.840.411, inscrita no CPF, sob nº 005.941.488-04 e sua mulher, MARTHA MEIRELLES GIANNINI, secretária, portadora da cédula de identidade RG nº 4.590.576, inscrita no CPF sob nº 948.962.598-15, brasileiros, casados entre si, sob o regime da comunhão universal de bens anteriormente ao advento da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Pernambuco, 109, aptº 61.

TÍTULO AQUISITIVO: R. 01, R. 02, R. 04, Av. 5 e R. 6 na matrícula nº 91.141, deste Registro. O Escrevente habilitado, José Roberto Lopes de Oliveira. O Oficial Substituto, Nelson Amoroso.

R. 01 - 129.147 - São Paulo, 01 de Julho de 1992.

TRANSMITENTES: CIRO JOSÉ DA SILVA REZENDE, e sua mulher IDELI ZAFFARANI REZENDE; WILSON RAMOS DA SILVA FILHO, e sua mulher MARIA BERNADETE CALDEIRA FERRAZ RAMOS DA SILVA; também conhecida por MARIA BERNARDETE CALDEIRA FERRAZ RAMOS DA SILVA; ADEMAR FREITAS BARBOSA, e sua mulher ADELAIDE JUNQUEIRA BARBOSA REMORINALDI NADDEO e sua mulher SIDÔNIA DE OLIVEIRA NADDEO; - AGUENELO MARTINS FERREIRA e sua mulher CACILDA TEREZINHA FERREIRA; JOSÉ ANTONIO GIANNINI e sua mulher MARTHA MEIRELLES - GIANNINI, já qualificados como proprietários.

continua no verso

Mod. 002 - 5001 - 821 - PLATINA

ESPAÇO EM BRANCO



matrícula

129.147

folha

02

verso

ADQUIRENTE(S): PAULO ERNESTO VALIN e sua mulher, MARIA SYLVIA RICCI VALIN, e JURANDYR AMORIM BALTHAZAR e sua mulher .. PALMYRA BAGLIONI BALTHAZAR, já qualificados.

TÍTULO: ATRIBUIÇÃO - (item 23, artigo 167 da Lei número .... 6.015/73).

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 15 de abril de .. 1992.

VALOR: CR\$ 216.084.481,00 (Duzentos e dezesseis milhões oitenta e quatro mil, e quatrocentos e oitenta e um cruzeiros) A aquisição é feita na proporção de 50% para cada casal. O Escrevente habilitado Jose Roberto Lopes de Oliveira (José Roberto Lopes de Oliveira). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso (Nelson Amoroso).

Av. 02 / 129.147 - São Paulo, 18 de Dezembro de 1.997

Da certidão nº 261.002/97-1, expedida em 10 de dezembro de 1.997, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel da presente matrícula, foi cadastrado pelo contribuinte nº 170.184.0357-9. O Escrevente autorizado,..... (Walter Vicente). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso (Nelson Amoroso).

R. 03 / 129.147 - São Paulo, 18 de Dezembro de 1.997

TRANSMITENTES: PAULO ERNESTO VALIN, brasileiro, advogado, RG nº 2.919.184-SSP/SP, CPF/MF nº 059.650.638/49 e sua mulher MARIA SYLVIA RICCI VALIN, brasileira, decoradora, RG numero.... 3.511.380-SSP/SP, CPF/MF nº 153.219.968/10 (antes como dependente do marido), casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta capital, na Rua Camilo Nader nº 97, 3º andar; e, JURANDYR AMORIM BALTHAZAR, brasileiro, médico, RG nº

-continua na ficha 03-

**ESPAÇO EM BRANCO**



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula

flcha

129.147

03

São Paulo, 18 de Dezembro de 1997

1.821.486-SSP/SP, CPF/MF nº 005.382.138/68 e sua mulher PALMYRA BAGLIONI BALTHAZAR, brasileira, senhora do lar, RG nº..... 6.171.649-SSP/SP, CPF/MF nº 005.382.138/68 como dependente do marido, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta capital, na Rua dos Aliados nº 1083.

ADQUIRENTE: HELOISA GURGEL BOTELHO, brasileira, psicóloga, RG nº 8.658.669-SSP/SP, CPF/MF nº 042.922.838/42, casada sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com RAUL DA SILVA BOTELHO, brasileiro, industrial, RG nº..... 6.823.918-SSP/SP, CPF/MF nº 042.086.168/81, residente e domiciliados nesta capital, na Rua Professor Alexandre Correia, nº. 169, apto. 03, Morumbi.

TÍTULO: Venda e Compra.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 25 de novembro de 1.997, de notas do 24º Tabelião desta capital, livro nº 3.354, fls.100.

VALOR: R\$ 240.000,00 (Duzentos e quarenta mil reais). O Escrevente autorizado, \_\_\_\_\_ (Walter Vicente). O Oficial Substituto, \_\_\_\_\_ (Nelson Amoroso).

R.04 - 129.147 São Paulo, 14 de julho de 2006

TRANSMITENTE: ESPÓLIO DE RAUL DA SILVA BOTELHO (CPF nº 042.086.168/81), falecido aos 18 de janeiro de 1999, representado por sua inventariante HELOISA GURGEL ROSENFELD, brasileira, psicóloga, casada, RG nº 8.658.669-5/SSP/SP, CPF nº 042.922.838/42, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Dom Armando Lombardi nº 746, apartamento 31-A, nos termos do Alvará judicial mencionado no título.

ADQUIRENTE: SHIVA PARTICIPAÇÕES LTDA, sediada na Cidade

Continua no Verso

**ESPAÇO EM BRANCO**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO JOSE MILINI e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2018 às 13:51, sob o número WJMJ18405870725. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0037381-82.2013.8.26.0100 e código 44F3CF6.

matrícula

129.147

ficha

003

por 10

de Salesópolis, neste Estado, na Rua Bela Vista n° 25, Centro, CNPJ n° 04.797.302/0001-93.

**TÍTULO:** Venda e Compra.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 10 de julho de 2006, de Notas do Tabelião por Lei do 30° Subdistrito Ibirapuera desta Capital, livro 501, páginas 107/108.

**VALOR:** R\$320.000,00 (trezentos e vinte mil reais). O Escrevente autorizado, Angelo Moacyr Gregolin (Angelo Moacyr Gregolin). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso (Nelson Amoroso).

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do § 1º. do art. 19 da Lei n°. 6015/73.

São Paulo, 14/07/2006.

O OFICIAL / OFICIAL SUBSTITUTO / ESCRIVENTE AUTORIZADO

15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital ROSVALDO CASSARO

Oficial

NELSON AMOROSO

Oficial Substituto

(art.20 §§ 1º. à 5º. - Lei 8935/94)

José Roberto Lopes de Oliveira

José Odival Figueiredo Malheiros

Paulo Ademir Monteiro

Oficiais Substitutos

(art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94)

Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 4º. Andar São Paulo - Telefones 3255-9844 e 3255-9537

**ATENÇÃO**

É obrigatória a atualização do Cadastro Imobiliário Fiscal, na Prefeitura Municipal de São Paulo - Praça de Atendimento, no Vale do Anhangabaú, n°. 206 - Centro, no prazo de 60 dias, a contar do registro do título aquisitivo nos termos da Lei Municipal n°. 10.819 de 28/12/89, e do Decreto Municipal n°. 28.494 de 09/01/90.

V