

**SOLICITANTE: MEGA LEILÕES****FINALIDADE:** Comercialização**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda**ENDEREÇO:** Avenida Santo Amaro altura do nº 3.559– lotes 163 e 165**BAIRRO:** Brooklin**CIDADE:** São Paulo**UF:** SP**TIPO:** Prédio Comercial – Loja “Parte do Imóvel”**USO:** Comercial

Matrícula nº 24.533 – Lote 163

**ÁREA DO TERRENO:** 330,00 m<sup>2</sup> “RGI”**ÁREA CONSTRUÍDA:** 904,67 m<sup>2</sup> “Calculada por proporcionalidade da área total do IPTU”

Matrícula nº 29.631 – Lote 165

**ÁREA DO TERRENO:** 400,00 m<sup>2</sup> “RGI”**ÁREA CONSTRUÍDA:** 1.096,57 m<sup>2</sup> “Calculada por proporcionalidade da área total do IPTU”**FACHADA DE TODO O IMÓVEL – OBJETO DE AVALIAÇÃO = 02 PARTES NÃO CONTÍGUAS****DATA BASE:** Fevereiro / 2019**VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:**

R\$ 2.776.000,00 – Lote 163

R\$ 3.365.000,00 – Lote 165

### 1. LOCALIZAÇÃO

**Endereço:** Avenida Santo Amaro altura do nº 3.559– lotes 163 e 165

**Bairro:** Brooklin

**Cidade:** São Paulo

**UF:** SP

### 2. LOGRADOURO PRINCIPAL

**Mãos de Direção:** Dupla

**Pistas:** Dupla

**Traçado:** Retilíneo

**Perfil:** Plano

**Pavimentação:** Asfalto

**Calçadas:** Cimentada

### 3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

#### 3.1 Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante		Densidade de Ocupação		Padrão Econômico		Distribuição da Ocupação			
<input checked="" type="checkbox"/>	Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Horizontal		
<input type="checkbox"/>	Residencial Unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio/alto	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio/alto	<input checked="" type="checkbox"/>	Vertical		
<input checked="" type="checkbox"/>	Comercial/Serviços	<input type="checkbox"/>	Médio	<input type="checkbox"/>	Médio	<b>Área sujeita a enchentes</b>			
<input type="checkbox"/>	Industrial	<input type="checkbox"/>	Médio/baixo	<input type="checkbox"/>	Médio/baixo				
<input type="checkbox"/>	Rural	<input type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Baixo				
						<input type="checkbox"/>	Sim	<input checked="" type="checkbox"/>	Não

#### 3.2 Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/>	Água potável	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone	<input checked="" type="checkbox"/>	Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/>	Águas pluviais	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgotamento sanitário

#### 3.3 Infra-estrutura Urbana

Transportes Coletivos		Equipamentos Comunitários		Intensidade de Tráfego					
<input checked="" type="checkbox"/>	Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/>	Segurança	<input checked="" type="checkbox"/>	Alta	<input type="checkbox"/>	Média	<input type="checkbox"/>	Baixa
<input type="checkbox"/>	Lotação	<input checked="" type="checkbox"/>	Educação	<b>Nível de escoamento</b>					
<input checked="" type="checkbox"/>	Metrô	<input checked="" type="checkbox"/>	Saúde						
<input type="checkbox"/>	Trem	<input checked="" type="checkbox"/>	Cultura						
<input type="checkbox"/>	Embarcação	<input checked="" type="checkbox"/>	Lazer	<input checked="" type="checkbox"/>	Bom	<input type="checkbox"/>	Regular	<input type="checkbox"/>	Ruim

**Principais pólos de influência:** Área Empresarial/Financeira da Av. Luiz Carlos Berrini, Shopping Ibirapuera, Morumbi Shopping

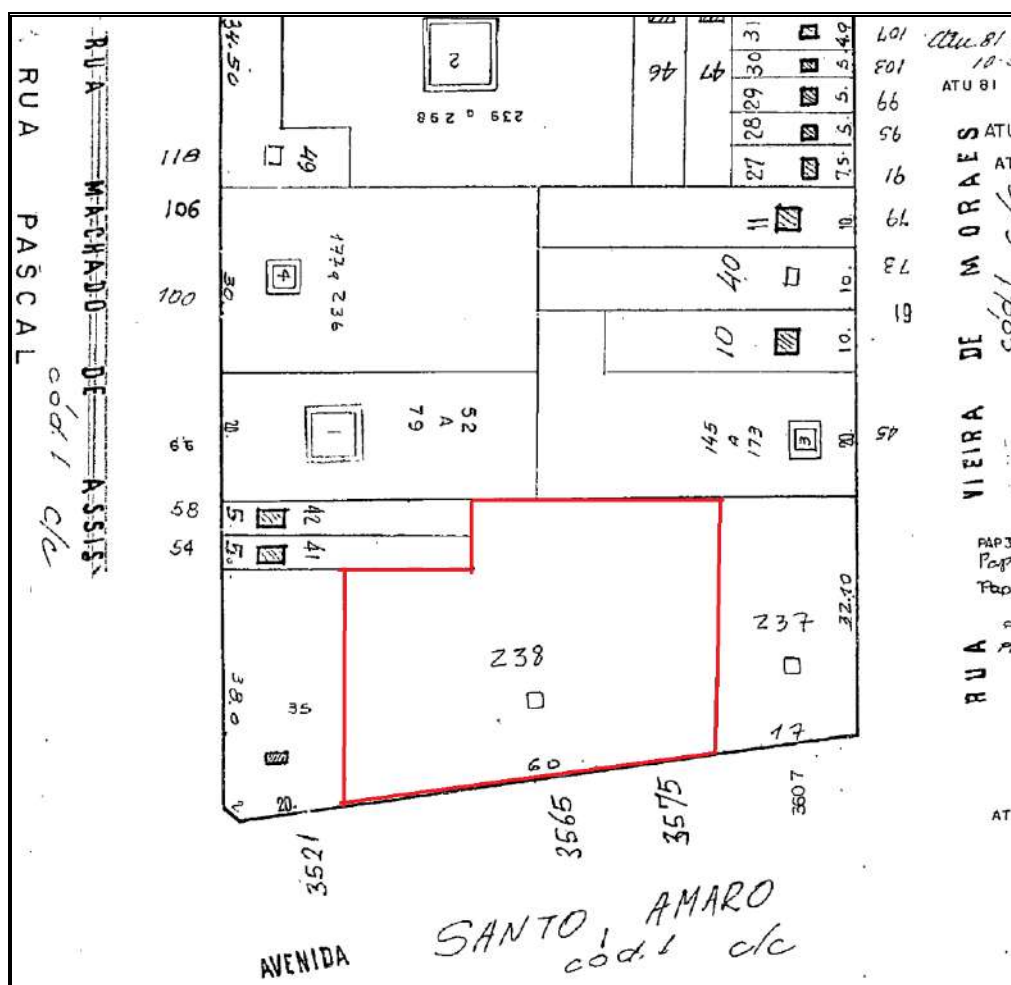
**Principais vias de acesso:** Avenidas dos Bandeirantes, Vereador José Diniz, Jornalista Roberto Marinho e Engenheiro Luís Carlos Berrini

#### 4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

De acordo com matrícula fornecidas tratam-se de objeto de avaliação dois imóveis, porém não conseguimos identificar a sua localização precisamente, tendo em vista que a planta de quadra/lotes disponível na Prefeitura, Regional e Setor de cadastro do Município apresentam apenas o imóvel no todo, após a incorporação e unificação de vários lotes que o compõem.

Os dois lotes objetos de avaliação, lotes 163 e 165, fazem parte de uma área maior, cadastrada na municipalidade pelo contribuinte 086.029.238-7

Vide imagem abaixo do imóvel total:



Assim sendo a partir dessa planta não conseguimos identificar a localização dos dois lotes objeto de avaliação dentro do imóvel total "indicado em vermelho.

De acordo com o IPTU a área total de terreno é de 2.216,00 m<sup>2</sup>, e temos como objeto de avaliação dois lotes que totalizam 730,00 m<sup>2</sup>, como segue.

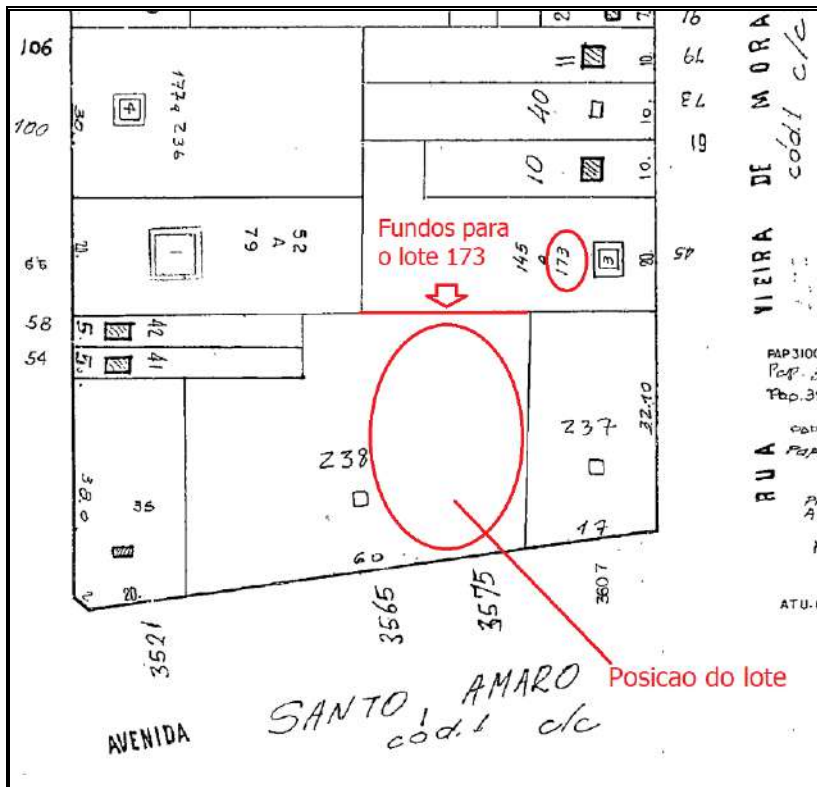
Documento	Endereço	Nr. Contribuinte	Área de terreno Conf. RGI
Matrícula 24.533	Av. Santo Amaro, s/nr. - lote 163 - quadra 74	086.029.0033-3	330,00
Matrícula 29.631	Av. Santo Amaro, 3.559 - Lote 165 - Quadra 74	086,029,0003-1	400,00
		total	730,00

**4.1 Aspectos Físicos**

Lote 163

<b>Área:</b> 330,00 m <sup>2</sup>	<b>Testada</b>	10,00 m "confrontando com a av. Santo Amaro"
<b>Lateral Direita:</b> 33,00 m	<b>Lateral Esquerda:</b>	33,00 m
<b>Fundos:</b> 10,00 m "confrontando com o remanescente do lote 173"		

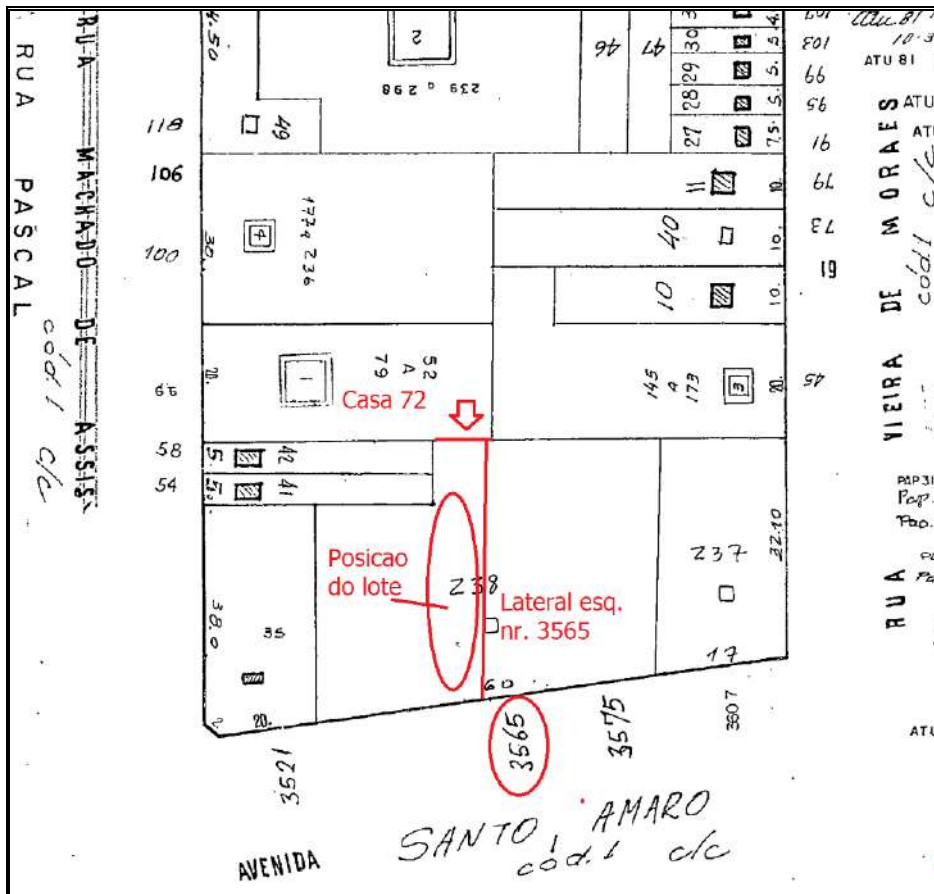
De acordo com informações do confrontante aos fundos sabemos que ele pode estar na seguinte posição:



Lote 165

<b>Área:</b> 400,00 m <sup>2</sup>	<b>Testada</b>	10,00 m "Av. Santo Amaro 3.559"
<b>Lateral Direita:</b> 40,00 m Confronta com Av. Santo amaro 3.565"		<b>Lateral Esquerda:</b> 40,00 m
<b>Fundos:</b> 10,00 m "confrontando com a casa 72 da Rua Machado de Assis "Atual Rua Pascal"		

De acordo com informações do confrontante aos fundos sabemos que ele pode estar na seguinte posição:



Assim sendo, após as análises anteriores, estimamos a seguinte posição dos lotes objeto de avaliação:

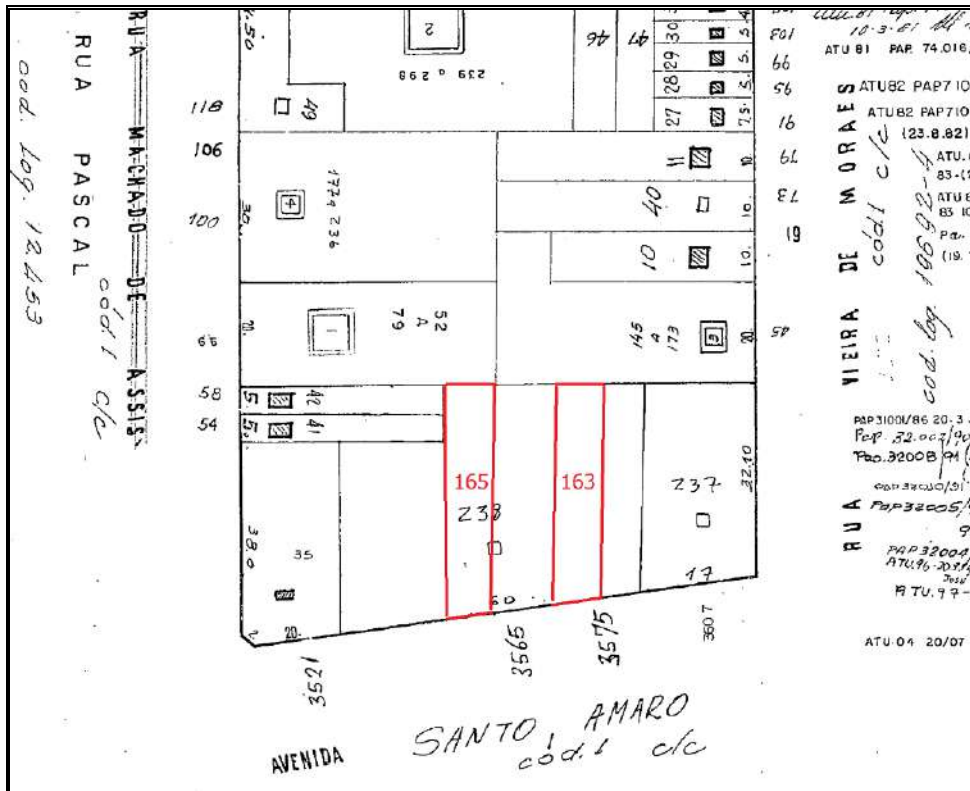
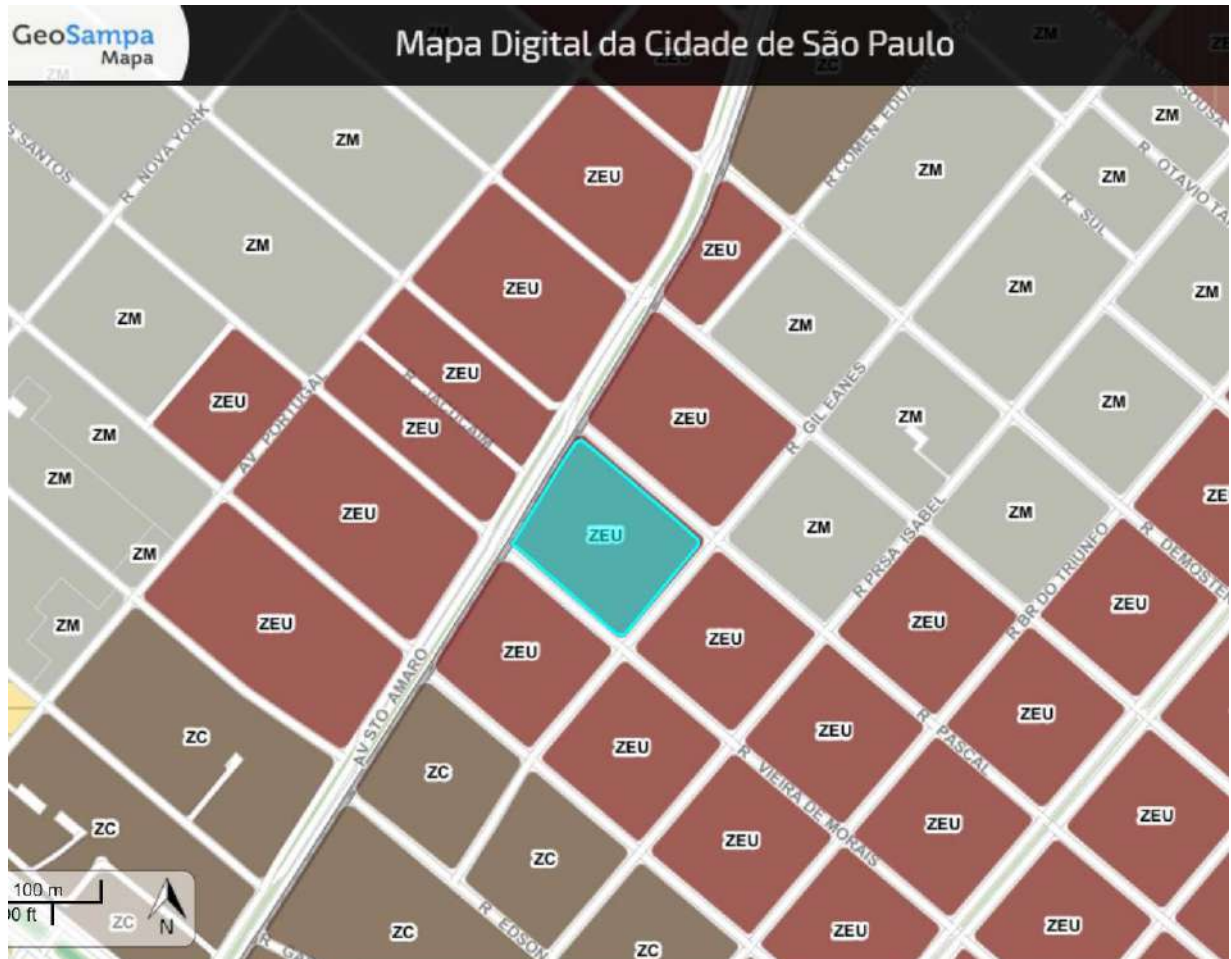


Imagem Satélite, demarcando o imóvel total "em amarelo" e a estimativa / **SUPOSIÇÃO** de posição dos lotes "em vermelho":



#### 4.2 Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento

<b>Nome da Zona:</b> ZEU	<b>Coefficiente de Aproveitamento:</b> 4,00 "obras tradicionais" 5,00 "EHMP" 6,00 "EHIS"
<b>Uso Predominante:</b> Comercial/Residencial	



Quadro de Parâmetros para a execução de Obras tradicionais:

**ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016**

**Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental**

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	⇒ ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
ZEMP		0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	

Quadro de Parâmetros para a execução de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular:

**ANEXO III**

**Quadro 2 Parâmetros de Ocupação por Zona de Uso, a que se refere o artigo 76 do Decreto nº 57.377, de 11 de outubro de 2016.**

QUADRO 2 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO POR ZONA DE USO													
TIPO DE ZONA	ZONA	Coeficiente de Aproveitamento				Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (m)	Recuos Mínimos (m)			Cota parte máxima de terreno por unidade (m²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo		lote até 500 m²	superior a 500 m²		Frente (h)	Fundos e Laterais			
				EHIS	EHMP					Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros (i)		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	⇒ ZEU	0,5	1	6	5	0,85	0,7	NA	NA	NA	3	20
		ZEUa	NA	1	3	2,5	0,7	0,5	28	NA	NA	3	40
	ZEUP	ZEUP (a)	0,5	1	3	2,5	0,85	0,7	28	NA	NA	3	NA
		ZEUPa (b)	NA	1	1,5	1,25	0,7	0,5	28	NA	NA	3	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	3 (c)	2,5 (c)	0,85	0,7	28 (c)	NA	NA	3	20
ZEMP		0,5	1	3 (d)	2,5 (d)	0,85	0,7	28 (d)	NA	NA	3	40	



## 5. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Conforme vistoria, observamos que sobre os lotes objeto de avaliação existem edificações. Trata-se de uma edificação comercial, "utilizada como loja" que inclusive está sobre uma área maior ocupando outros lotes que não fazem parte dessa avaliação.

A edificação não apresenta uma divisão física e aparentemente não identificamos a possibilidade de uma divisão da mesma, externamente observa que trata-se de uma edificação com pavimento térreo e mais 02 pavimentos superiores.

Não foi autorizada uma vistoria e documentação fotográfica interna, sendo que acessamos a mesma como sendo um visitante/cliente para uma estimativa de padrão construtivo e respectiva determinação de custos estimados de obra.

Para fins de avaliação, como não possuímos a área construída de cada imóvel objeto de avaliação e temos apenas a área construída total do imóvel que segundo IPTU é de 6.075,00 m<sup>2</sup> e datada de 1984 "idade de 35 anos", realizamos uma proporção de áreas.

Assim sendo considerando uma área total de terreno de 2.216,00 m<sup>2</sup> possui 6.075,00 m<sup>2</sup> de área construída, temos:

- área de terreno de 330,00 m<sup>2</sup> proporcionalmente corresponde uma fração de área construída de 904,67 m<sup>2</sup>;
- área de terreno de 400,00 m<sup>2</sup> proporcionalmente corresponde uma fração de área construída de 1.096,57 m<sup>2</sup>;

Assim sendo temos:

Documento	Endereço	Nr. Contribuinte	Área de terreno Conf. RGI	Área Construída Estimada
Matrícula 24.533	Av. Santo Amaro, s/nr. - lote 163 - quadra 74	086.029.0033-3	330,00	904,67
Matrícula 29.631	Av. Santo Amaro, 3.559 - Lote 165 - Quadra 74	086.029.0003-1	400,00	1.096,57

Para fins de cálculo, adotaremos a idade real de 35 anos conforme ano de construção no IPTU 1.984, o estado de conservação necessitando de reparos simples e classificando como um edifício comercial, grupo escritório, padrão médio sem elevador.

## 6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- cópia da matrícula nº 24.533 e 29.631;
- cópia do IPTU da área total;
- cópia da planta de quadra.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

## 7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

<b>Nível de Oferta</b>	<b>Nível de Demanda</b>	<b>Absorção</b>	<b>Desempenho do Mercado Atual</b>
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo

## 8. AVALIAÇÃO

### **Normatização**

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas

### **Metodologia**

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Evolutivo" para a definição dos valores.

### **Especificação da Avaliação**

O presente trabalho é classificado como "**Grau I**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão do valor de terreno, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.

### **Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado**

#### **Determinação do Valor do Terreno**

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o terreno avaliando, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

### Determinação do Custo das Edificações e Benfeitorias

Para a determinação do custo da construção, tomamos por base estudos que apresentam custos de benfeitorias análogas, porém não idênticas, que possam substituir as existentes nas suas finalidades e capacidades. Acrescemos os custos de fundações, urbanização, ligação de serviços públicos, remuneração do construtor e incorporador e outros inerentes à obra.

Utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados e aferidos por nossa equipe técnica junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando nos valores apresentados nos memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação
a	novo	d	entre regular e reparos simples	g	reparos importantes
b	entre novo e regular	e	reparos simples	h	entre reparos importantes e sem valor
c	regular	f	entre reparos simples e importantes	i	sem valor

No presente estudo adotamos para a determinação do custo das edificações o CUB aplicado com o fator de ajuste de acordo com as suas características, segundo tabela publicada pelo IBAPE e ainda acrescido do BDI determinado pelo somatório das parcelas A / F / L (A = Taxa de Administração; F = custos financeiros durante o período de construção; L = Lucro ou remuneração da construtora).

Tabela de coeficientes a serem aplicados sobre o CUB (R8N):

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480		
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

### **Valor de Mercado**

O valor de mercado será obtido através do somatório do valor do terreno e o custo da construção, incidindo sobre os mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, as seguintes podem ser mencionadas:

- localização do imóvel;
- arquitetura e padrão compatível com o local;
- funcionalidade;
- equilíbrio econômico do empreendimento;
- condições de obsolescência;
- características geo-econômicas da região;
- retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

Desta forma, a aferição deste fator com precisão requer do avaliador muita experiência e conhecimento técnico, para, através de uma análise comparativa de valores de vendas e ofertas de imóveis afins, definir os limites do valor de mercado, conforme memoriais de cálculo.

Considerando que os imóveis não são contíguos e que fazem parte de um imóvel maior e ainda que uma eventual separação física dos mesmos parece inviável em virtude da estrutura e dimensões da edificação, entendemos que o imóvel possui aspectos negativos para a sua comercialização em um mercado aberto e dessa maneira optamos por determinar um fator de comercialização redutor sobre o seu custo de reedição estimado em 20% para que se torne atrativo à mercado.

## Memorial de Cálculo

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

### Matrícula 24.533 – Lote 163

Denominação	Área (m <sup>2</sup> )	Composição do Custo da Construção				Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
		CUB-R8N R\$/m <sup>2</sup>	R8N Fator	BDI	Unit. Final R\$/m <sup>2</sup>						
Terreno	330,00				9.292,19				1,00	3.066.423	3.066.423
<b>Edificações</b>											
01. Imóvel Comercial	904,67	1.379,97	1,452	1,15	2.304,27	35	e	25	0,44	917.227	403.580
<b>Edificações e Benfeitorias</b>	<b>904,67</b>								0,44	<b>917.227</b>	<b>403.580</b>
<b>Custos</b>										<b>3.983.650</b>	<b>3.470.003</b>
<b>Valor de Mercado</b>						F. Comercialização			0,80		<b>2.776.000</b>

### Matrícula 29.631 – Lote 165

Denominação	Área (m <sup>2</sup> )	Composição do Custo da Construção				Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
		CUB-R8N R\$/m <sup>2</sup>	R8N Fator	BDI	Unit. Final R\$/m <sup>2</sup>						
Terreno	400,00				9.292,19				1,00	3.716.876	3.716.876
<b>Edificações</b>											
01. Imóvel Comercial	1.096,57	1.379,97	1,452	1,15	2.304,27	35	e	25	0,44	1.111.791	489.188
<b>Edificações e Benfeitorias</b>	<b>1.096,57</b>								0,44	<b>1.111.791</b>	<b>489.188</b>
<b>Custos</b>										<b>4.828.667</b>	<b>4.206.064</b>
<b>Valor de Mercado</b>						F. Comercialização			0,80		<b>3.365.000</b>

## 9. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO  
DA  
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

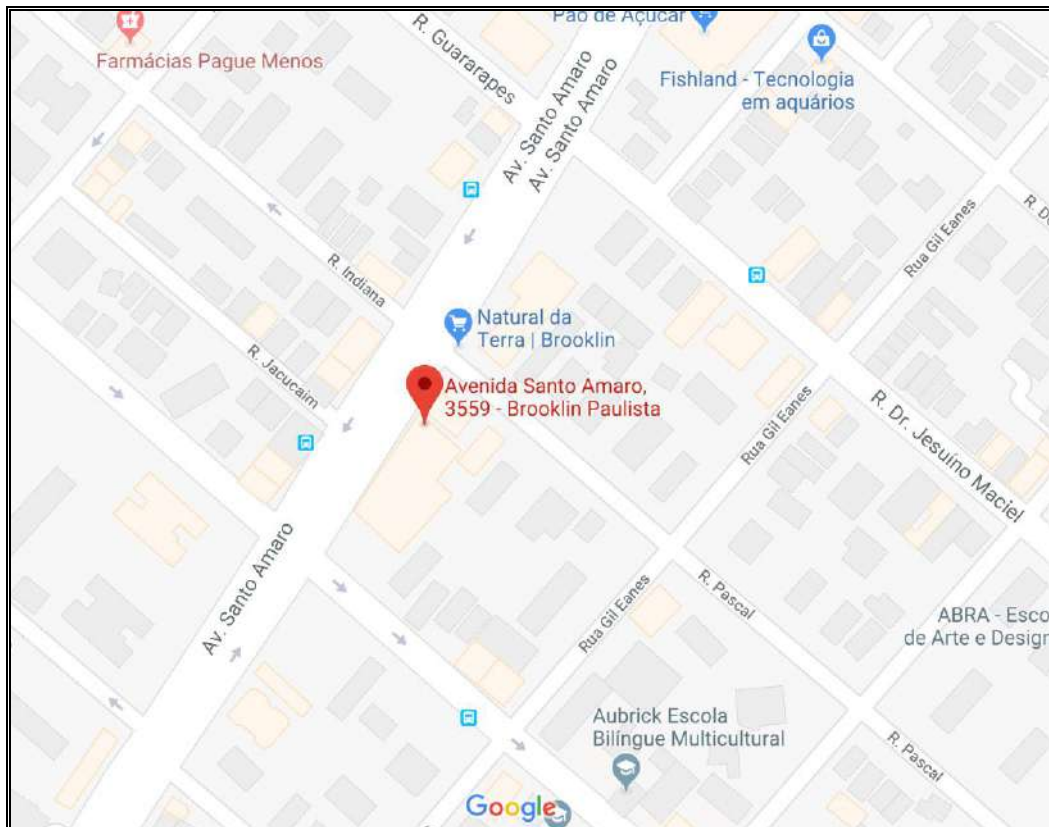
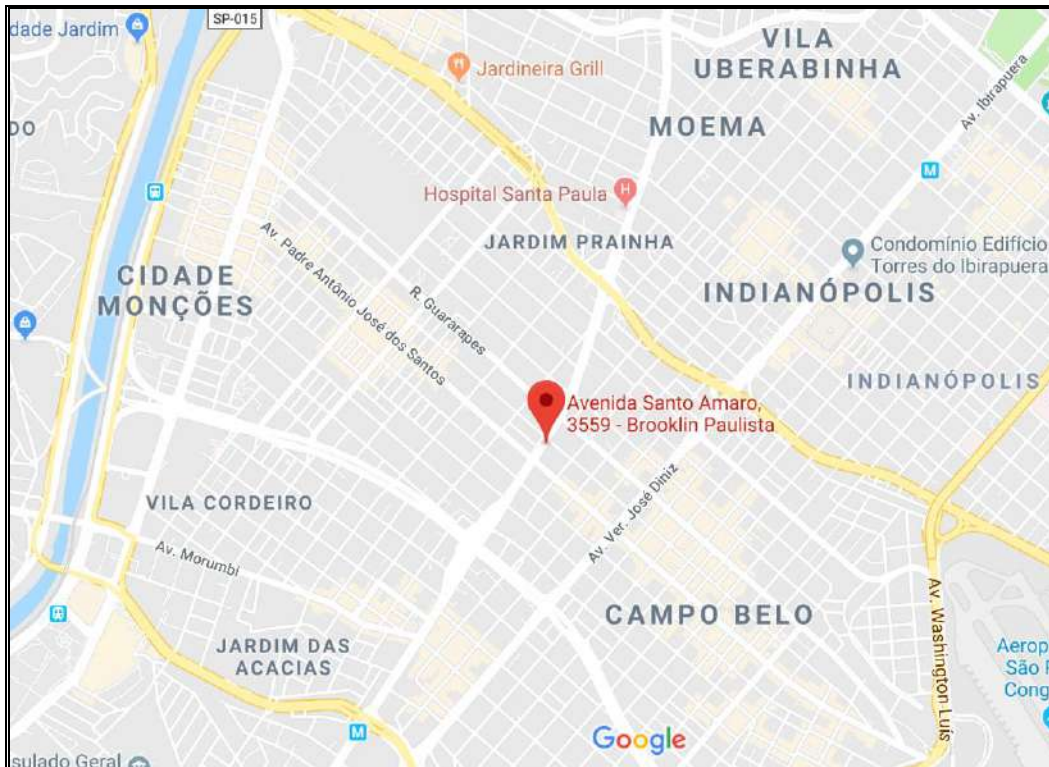


CARLOS EDUARDO FONSECA  
ENG<sup>o</sup> CIVIL - CREA Nº 5060.356.339

**Data e Local:** Osasco, 15 de fevereiro de 2.019

## ANEXOS

### A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO





**B. OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA – IMÓVEL**



Av. Santo Amaro – Imóvel à esquerda



Av. Santo Amaro – Imóvel à direita



Fachada de todo o imóvel – objeto de avaliação indeterminado



Fachada Lateral da Edificação – indicando “térreo + 02 pavimentos superiores”



Terreno de esquina utilizado como estacionamento do imóvel – não faz parte da avaliação



Frente da Edificação Total – nota-se a dificuldade de separação física de 02 partes não contíguas



Frente da Edificação Total – nota-se a dificuldade de separação física de 02 partes não contíguas



Fachada da Edificação Total – nota-se a dificuldade de separação física de 02 partes não contíguas

## C. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

**FATOR OFERTA:** adotou-se um fator de redução de 10% à 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

**ATUALIZAÇÃO:** não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

**FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a } 30\%$$

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a } 30\%$$

**FATOR TOPOGRAFIA:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

terreno plano = 1,00  
caído para os fundos até 5% = 0,95  
caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90  
caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80  
caído para os fundos mais de 20% = 0,70  
em aclave até 10% = 0,95  
em aclave até 20% = 0,90  
em aclave acima de 20% = 0,85

**FATOR NIVELAMENTO:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível = 1,00  
abaixo do nível da rua até 1,00m = 1,00  
abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m = 0,90  
abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m = 0,80  
acima do nível da rua até 2,00m = 1,00  
acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m = 0,90

**FATOR SUPERFÍCIE:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

situação paradigma: terreno seco = 1,00  
terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta = 0,90  
terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação = 0,70  
terreno permanentemente alagado = 0,60

**FATOR APROVEITAMENTO:** os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

**FATOR ZONEAMENTO:** os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do seu zoneamento, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

ZEU = 1,00

ZM = 0.80

**FATOR LOCAL:** os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

## TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

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

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

Onde:

n = nº de elementos

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

S = desvio padrão

Onde:

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

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se  $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

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

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

**TRATAMENTO ESTATÍSTICO**

Número de Elementos	7
Média Aritmética	9.292,19
Desvio Padrão	1.390,50
Coefficiente de Variação	15%
Limite Inferior	6.504,54
Limite Superior	12.079,85
Elementos saneados	7
<b>Média Saneada</b>	<b>9.292,19</b>
t de Student	1,4400
<b>Intervalo de Confiabilidade</b>	
Inferior	8.535,39 -8%
Superior	10.049,00 8%
Hipótese de rejeição	-
Aceito a Média Saneada	

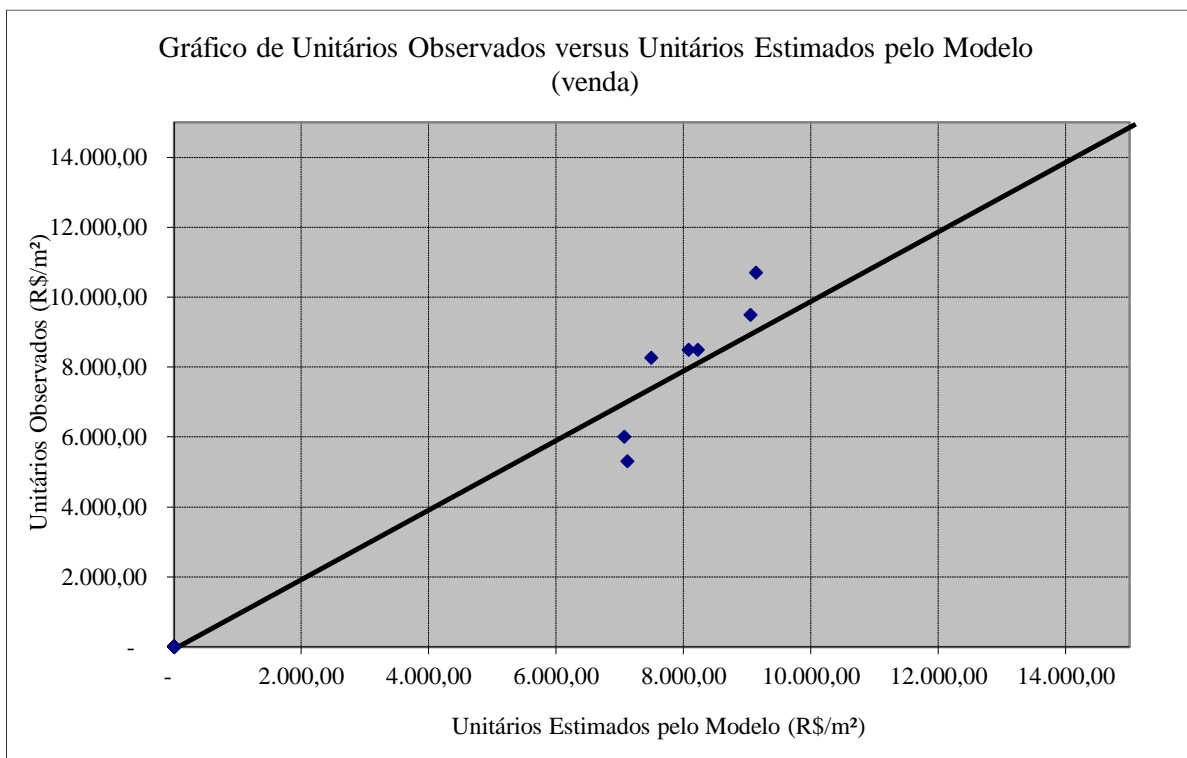
**AVALIAÇÃO**

Área	400,00
------	--------

**Valor de Mercado para Venda**

Unitário Saneado	9.292,19
<b>Valor do Terreno</b>	<b>3.716.876</b>
<b>Intervalo de Confiabilidade</b>	
Inferior	3.414.153
Superior	4.019.599

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



<b>Análise dos Coeficientes de Variação</b>			
<b>Unitário Puro</b>	<b>24%</b>	<b>Unitário Homog.</b>	<b>15%</b>
<b>Resultados da influência integral das variáveis</b>			
V. Localização	25%	V. Aproveitamento	24%
V. Testada	24%	V. Superfície	24%
V. Profundidade	24%	V. Frentes	24%
V. Prop. Área	22%	V. Zona	15%
V. Topografia	24%	V. NãoUsado	24%
V. Nivelamento	24%	V. NãoUsado	24%
<b>Resultados da influência ajustada das variáveis</b>			
V. Localização	25%	V. Aproveitamento	24%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	24%	V. Superfície	24%
Fator	-	Peso	100%
V. Profundidade	24%	V. Frentes	24%
Fator	-	Utilizado	sim
V. Prop. Área	22%	V. Zona	15%
Fórmula		Peso	100%
V. Topografia	24%	V. NãoUsado	24%
Peso	100%	Peso	0%
V. Nivelamento	24%	V. NãoUsado	24%
Peso	100%	Peso	0%



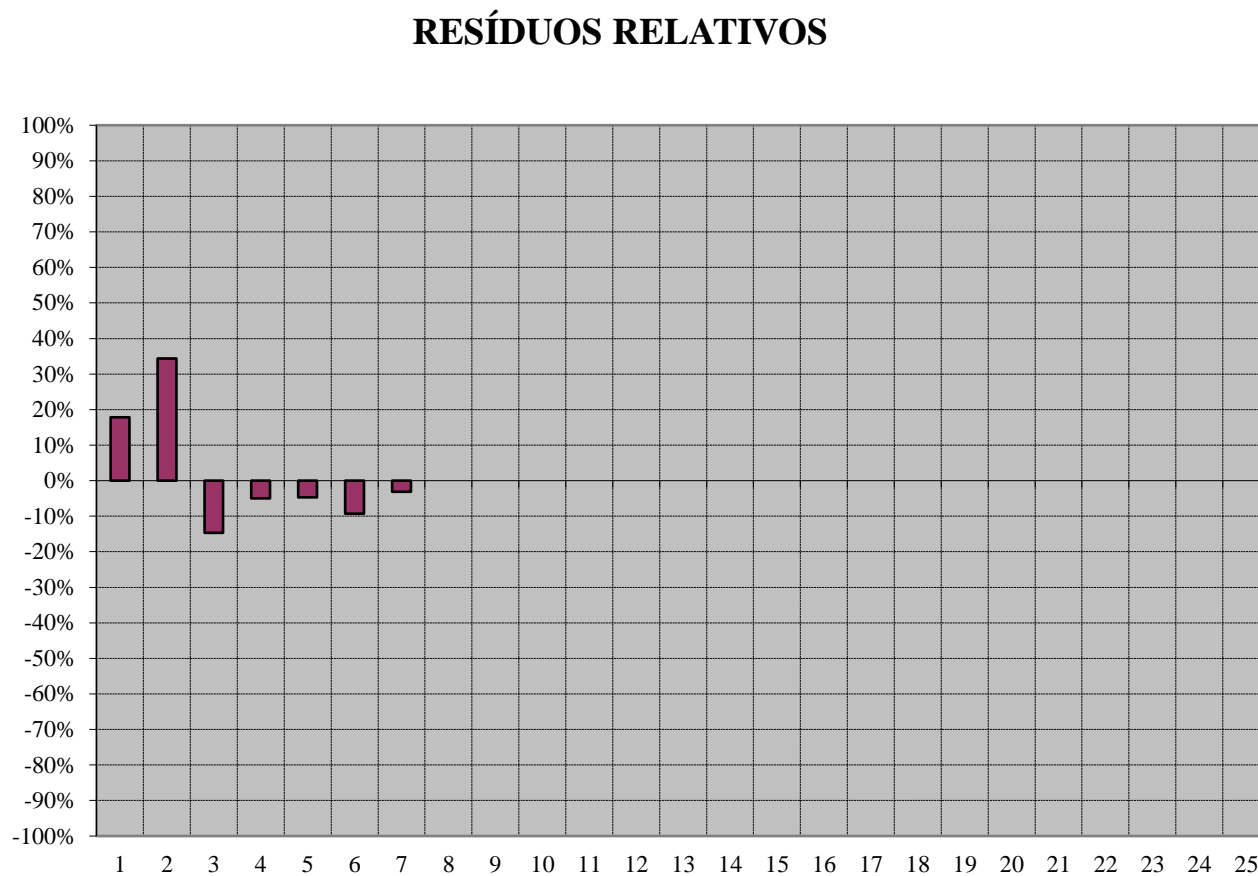
Amostra	Endereço	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	% à vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno	FatorFrentes	Formato
1	Rua Padre Antonio Jose dos Santos	Brooklin	São Paulo	SP	fev/19	30.000.000	100%	oferta	5.000,00	1,05	bom
2	Rua Guaraiuva ao lado do 437	Brooklin	São Paulo	SP	fev/19	2.650.000	100%	oferta	500,00	1,00	bom
3	Rua Araberi, 137	Brooklin	São Paulo	SP	fev/19	7.000.000	100%	oferta	654,00	1,00	bom
4	Rua das Margaridas	Brooklin	São Paulo	SP	out/18	10.200.000	100%	transação	1.200,00	1,00	bom
5	Rua das Crisandálias	Brooklin	São Paulo	SP	fev/19	15.200.000	100%	oferta	1.600,00	1,05	bom
6	Rua Getulio Soares	Brooklin	São Paulo	SP	out/18	19.000.000	100%	transação	2.300,00	1,00	bom
7	Av. Santo Amaro, 4789 esq. Rua Eleutério	Brooklin	São Paulo	SP	dez/18	12.650.000	100%	transação	1.489,93	1,05	bom
Avaliando	Av. Santo Amaro , 3559 - Lote 165	Brooklin	São Paulo	SP	fev/19		100%	transação	400,00	1,00	bom

Amostra	Superfície	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	Edif.ValorCom	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	seca	plano	ao nível	médio	não	9,0	GDX Consultoria	Sr. Diogo	5182-2222
2	seca	plano	ao nível	médio	não	7,0	Corretor	Sr. Mantovani	9 4025-6373 / 9 5000-1335
3	seca	plano	ao nível	médio	não	7,5	Lello Imóveis	Sra. Vanessa	3018-0000
4	seca	plano	ao nível	médio	não	8,0	FL 6 Imóveis	Sr. Claudio	2645-1550/9 6410-8987
5	seca	plano	ao nível	médio	não	8,0	FL 6 Imóveis	Sr. Claudio	2645-1550/9 6410-8987
6	seca	plano	ao nível	médio	não	8,0	FL 6 Imóveis	Sr. Claudio	2645-1550/9 6410-8987
7	seca	plano	ao nível	médio	não	8,0	Banco de Dados	Consult	2284-7740
Avaliando	seca	plano	ao nível	médio		8,0			



## ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	6.000,00	7.071,68	1.071,68	18%
2	5.300,00	7.120,45	1.820,45	34%
3	10.703,36	9.136,86	(1.566,50)	-15%
4	8.500,00	8.080,17	(419,83)	-5%
5	9.500,00	9.056,72	(443,28)	-5%
6	8.260,87	7.493,70	(767,17)	-9%
7	8.490,33	8.223,18	(267,15)	-3%
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
<b>MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS</b>				<b>13%</b>



## **DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

matricula

24.533

ficha

01

São Paulo, 21 de Novembro de 19 77

**IMÓVEL:** Um terreno, sem benfeitorias, à Avenida Santo Amaro antiga Avenida Adolfo Pinheiro, outrora denominada Estrada-de Rodagem São Paulo-Santo Amaro, constituído pelo lote nº-163 da quadra nº 74, e pelos fundos do lote de nº 173 da quadra nº 75, da Vila Independência, no lugar denominado Rincão do Buraco do Peixe, bairro da Traição, 30º Subdistrito-Ibirapuera, medindo 10,00 metros de frente para a mencionada Avenida Santo Amaro, antiga Avenida Adolfo Pinheiro, por 33,00-metros de frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos .. fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de ..... 330,00 metros quadrados, confrontando, de ambos os lados, .. com propriedade de Heitor Freire de Carvalho, e, pelos fundos, com o remanescente do lote 173, da quadra 75, de propriedade de Alwine Tauke, ou Wilhelmine Alwine Tauke. Contribuinte nº 086.029.0033-3.

**PROPRIETÁRIO:** LAURO EDUARDO SOARES, brasileiro, solteiro, maior, do comercio, domiciliado e residente nesta Capital, à Rua Itaguaba, nº 102, Pacaembu, RG. nº 1.833.704-SP, CPF. nº 007.057.568-15, e, LAURO ROBERTO SOARES, do comercio, e sua-mulher CECILIA HELENA MELLO SOARES, do lar, casados no regime de comunhão de bens, ambos brasileiros, domiciliados e residentes nesta Capital, à Rua Maestro Jordão Bernardino de Sene, nº 54, Granja Julieta, RG. nºs. 2.293.907 e 2.678.481, respectivamente, CPF. nº 107.421.588.53.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Transcrito sob nº 169.559, no 11º Registro. O Escrevente Habilitado, *Nilton Paes da Silva* (Nilton Paes-da Silva). O Oficial, *F. de A. L.*  
R.1- 24.533 - São Paulo, 21 de Novembro de 1.977.

**PROMITENTES VENDEDORES:** LAURO EDUARDO SOARES, solteiro, maior e, LAURO ROBERTO SOARES, e sua mulher CECILIA HELENA MELLO SOARES, já qualificados como proprietários.

continua no verso.

matricula

24.533

ficha

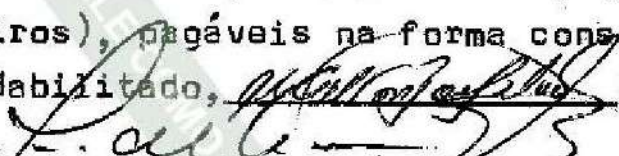
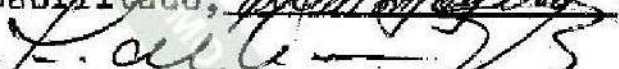
01

verso

PROMITENTE COMPRADORA: JOTAPETES COMERCIO DE TAPETES LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Fradique Coutinho, nº 142, Pinheiros, CGC. nº 61.024.105/0001-15.

TÍTULO: Compromisso de compra e venda.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 17 de outubro de 1.977, de notas do 26º Tabelião desta Capital, Livro 508, fôlhas 77.

VALOR: Cr\$.1.560.000,00 (Hum milhão, quinhentos e sessenta mil cruzeiros), pagáveis na forma constante do título. O Escrevente Habilitado,  (Milton Paes da Silva) O Oficial, 

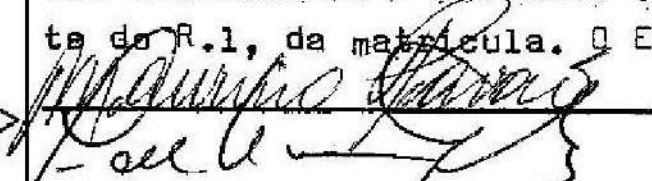
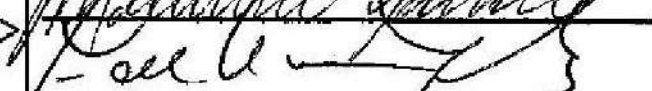
R.-2- 24.533:- São Paulo, 26 de Março de 1.979.

TRANSMITENTES:- LAURO EDUARDO SOARES, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, domiciliado e residente nesta Capital, à Rua Itaguaba, nº 102, Pacaembu, RG. nº 1.833.704-SP, CPF. nº 007.057.568-15; e LAURO ROBERTO SOARES, do comércio, e sua mulher CECILIA HELENA MELLO SOARES, do lar, casados antes da Lei 6.515/77, no regime da comunhão de bens, brasileiros, domiciliados e residentes nesta Capital, à Rua Maestro Jordão Bernardino de Sene, nº 54, Granja Julieta, RG. 2.293.907 e 2.678.481, respectivamente, CPF. nº 107.421.588-53.

ADQUIRENTE:- JOTAPETES COMÉRCIO DE TAPETES LTDA, com sede nesta Capital, à Rua Fradique Coutinho, nº 142, Pinheiros, CGC. nº 61.024.105/0001-75.

TÍTULO:- Compra e Venda

FORMA DO TÍTULO:- Escritura de 9 de março de 1.979, de notas do 26º Tabelião desta Capital, livro 612, folhas 115.

VALOR:- Cr\$ 1.560.000,00 (hum milhão, quinhentos e sessenta mil cruzeiros). A presente venda cumpre o compromisso constante do R.1, da matrícula. O Escrevente habilitado,  (Maurino Pavão). O Oficial, 

continua na ficha 02

GERAL

de São Paulo

matrícula

ficha

24.533

02

São Paulo, 27 de Junho

de 19 88.

R.3 - 24.533 - São Paulo, 27 de Junho de 1988.

DEVEDORA: TAPEÇARIA CHIC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA., com sede nesta Capital, a Rua Antonio de Barros, nºs 376/414, CGC/MF - 61.467.489/0001-12. AVALISTAS: REINATO LINO DE SOUZA, CPF nº-098.206.208-72; NAIR JULIO DE SOUZA, CPF nº 675.508.788-20; e OMAR DE CARVALHO, CPF nº 116.508.858-49. INTERVENIENTE GARANTE HIPOTECANTE: JOTAPETES COMERCIO DE TAPETES LTDA., com sede na Avenida Santo Amaro, nº 3575, nesta Capital, CGC/MF nº-61.024.105/0001-75. (CND do IAPAS nº 159.209 Serie B, emitida em 23 de Junho de 1988).

CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A., com sede em Brasilia, Capital - Federal, por sua Agencia Tatuapé, desta Capital, CGC/MF nº - 00.000.000/0583-51.

TITULO: HIPOTECA CEDULAR.

FORMA DO TITULO: Cedula de Credito Comercial nº 88/00261-6, - emitida nesta Praça de São Paulo, em 17 de Junho de 1988.

VALOR: Cz\$ 172.000.000,00 (Cento e setenta e dois milhões de cruzados), em moeda corrente, valor do credito deferido para aplicação na forma do orçamento anexo e que será utilizado de uma só vez, ou em parcelas, mediante transferencia sob aviso, para conta de deposito da EMITENTE.

FORMA DE PAGAMENTO: Até o dia 14 de dezembro de 1988, a divida resultante do financiamento será resgatada de uma só vez, - dentro de 180 dias a contar da data da Cedula, cujo pagamento será efetuado na Praça de São Paulo. REAJUSTE MONETARIO E JUROS: Os saldos devedores diarios do financiamento sofrerão ..

reajuste monetario com base na variação do indexador que estiver associado a taxa media de captação de depositos a prazo - fixo, divulgada diariamente pela Associação Nacional dos Bancos de Investimento e Desenvolvimento (ANBID). Sobre a mensal dos saldos devedores diarios corrigida incidirão juros

continua no verso




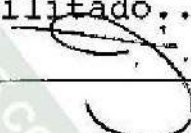
matricula

24.533

ficha

02

1988

a taxa unificada obtida através da formula a seguir:  $I = (1 + a/100) (1 + s/100) - 1 \times 100$ , onde: Taxa mensal unificada, na forma percentual, com 3 casas decimais; a. taxa de 0,749% ao mês, vigente nos primeiros 60 dias desta operação. A partir do termino desse periodo e a cada novo periodo de 60 dias de vigencia desta operação, "a" será igual a taxa mensal (mês 30 dias) equivalente a maior taxa media anual de captação de depositos a prazo fixo, divulgada pela ANBID, em um dos sete dias uteis imediatamente anteriores ao termino de cada periodo de, 60 dias; s: sobretaxa de 1,2% ao mês. O reajuste monetario e os juros ora pactuados, calculados pelo metodo hamburguês com base no mês de 30 dias, serão debitados e exigíveis no ultimo dia de cada mês no vencimento e na liquidação, podendo ser capitalizados, a juizo do FINANCIADOR/CREDOR, desde que não pagos no dia em que se tornarem exigíveis. Se, por qualquer motivo, a ANBID deixar de divulgar a precitada taxa-media de captação, passará a incidir, em substituição ao indexador e aos juros, reajuste monetario com base na variação plena das Obrigações do Tesouro Nacional (OTN) do mês de atualização em relação a do mês anterior e a maior taxa de juros praticada pelo FINANCIADOR/CREDOR em suas operações de conta-propria. A garantia abrange tambem outros imoveis. A Cedula de Credito Comercial foi registrada sob nº 6.969, no Livro 03 Registro Auxiliar deste Cartorio. O Escrevente habilitado....  
 (Angelo Moacyr Gregolin). O Oficial Maior,   
(Nelson Amoroso).

R.4 - 24.533 - São Paulo, 27 de Junho de 1988.

DEVEDORA: TAPEÇARIA CHIC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA., com sede nesta Capital, a Rua Antonio de Barros, nºs 376/414, CGC/ME - nº 61.467.489/0001-12. AVALISTAS: REINATO LINO DE SOUZA, CPF.

continua na ficha 03

matrícula

24.533

ficha

03

São Paulo, 27 de Junho de 19 88.

nº 098.206.208-72; NAIR JULIO DE SOUZA, CPF nº 675.508.788-20 e, OMAR DE CARVALHO, CPF nº 116.508.858-49. INTERVENIENTE GARANTE HIPOTECANTE: JOTAPETES COMERCIO DE TAPETES LTDA., com sede na Avenida Santo Amaro, nº 3575, nesta Capital, CGC/MF nº 61.024.105/0001-75. (CND do IAPAS nº 159.209 Serie B, emitida em 23 de Junho de 1988).

CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A., com sede em Brasilia, Capital Federal por sua Agência Tatuapé desta Capital, CGC/MF nº 00.000.000/0583-51.

TITULO: HIPOTECA CEDULAR.

FORMA DO TITULO: Cedula de Credito Comercial nº 88/00262-4-PA SEP, emitida nesta Praça de São Paulo, em 17 de Junho de 1988

VALOR: Cz\$125.000.000,00 (Cento e vinte e cinco milhões de .. cruzados), em moeda corrente, valor do credito deferido para aplicação na forma do orçamento anexo e que será utilizado de uma só vez, mediante transferencia sob aviso para conta de depósito da EMITENTE.

FORMA DE PAGAMENTO: Até o dia 14 de dezembro de 1988, a divida resultante do financiamento será resgatada de uma só vez, dentro de 180 dias a contar da data da Cedula, cujo pagamento será efetuado na Praça de São Paulo. REAJUSTE MONETARIO E JUROS: O saldo devedor estará sujeito a reajuste monetario positivo igual a variação plena que se verificar no valor unitario das Obrigações do Tesouro Nacional -OTN, e juros remuneratorios de 12% por ano comercial, calculados com base na taxa-proporcional diaria sobre o saldo da divida previamente reajustado. Referidos encargos, calculados pelo metodo hambur---

guês, por dias decorridos de saldo devedor, serão debitados e exigidos no ultimo dia de cada mês, no vencimento e na liquidação da vidiã, podendo ser capitalizados, a juizo do FINANCIADOR/CREDOR, desde que não pagos no dia em que se tornarem-  
continua no verso

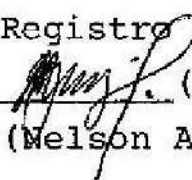

matrícula

24.533

ficha

03

verso

exigíveis. Caso o pagamento ocorra antes da divulgação do valor das Obrigações do Tesouro Nacional -OTN, será utilizada, - em substituição, a remuneração acumulada das Letras do Banco Central do Brasil -LBC-Fiscal - no período compreendido entre a data da última atualização (inclusive) e a da liquidação .. (exclusive). Fica ressalvada a possibilidade de tais encargos financeiros virem a ser modificados pelo Conselho Monetário Nacional. A garantia abrange também outros imóveis. A Cédula de Crédito Comercial foi registrada sob nº 6.970, no Livro 03 Registro Auxiliar, deste Cartório. O Escrevente habilitado...  (Angelo Moacyr Gregolin). O Oficial Maior,  (Nelson Amoroso).

R.5 - 24.533 - São Paulo, 27 de Junho de 1988.

DEVEDORA: TAPEÇARIA CHIC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA., com sede nesta Capital, a Rua Antonio de Barros, nºs 376/414, CGC/MF - nº 61.467.489/0001-12. AVALISTAS: REINATO LINO DE SOUZA, CPF nº 098.206.208-72; NAIR JULIO DE SOUZA, CPF nº 675.508.788-20 e, OMAR DE CARVALHO, CPF nº 116.508.858-49. INTERVENIENTE GARANTE HIPOTECANTE: JOTAPETES COMERCIO DE TAPETES LTDA., com sede na Avenida Santo Amaro, nº 3575, nesta Capital, CGC/MF - nº 61.024.105/0001-75. (CND do IAPAS nº 159.209 Serie B, emitida em 23 de Junho de 1988).

CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A., com sede em Brasília, Capital Federal, por sua Agencia Tatuapé, desta Capital, CGC/MF nº .. 00.000.000/0583-51.

TITULO: HIPOTECA CEDULAR.

FORMA DO TITULO: Cédula de Crédito Comercial nº 88/00263-2, - emitida nesta Praça de São Paulo, em 17 de Junho de 1988.

VALOR: Cz\$190.000.000,00 (Cento e noventa milhões de cruzeiros) em moeda corrente, valor do crédito deferido para aplicação -

continua na ficha 04

matrícula

24.533

ficha

04

São Paulo, 27 de Junho

de 19 88.

na forma do orçamento anexo e que será utilizado de uma só .. vez, ou em parcelas, mediante transferencia sob aviso, para - conta de deposito da EMITENTE.

FORMA DE PAGAMENTO: Até o dia 14 de dezembro de 1988, a divi- da resultante do financiamento será resgatada de uma só vez, - dentro de 180 dias a contar da data da Cedula, cujo pagamento será efetuado na Praça de São Paulo. REAJUSTE MONETARIO E JU-

ROS: Os saldos devedores diários do financiamento sofrerão .. reajuste monetario com base na variação do indexador que esti ver associado a taxa media de captação de depositos a prazo - fixo, divulgada diariamente pela Associação Nacional dos Ban- cos de Investimento e Desenvolvimento (ANBID). Sobre a media- mensal dos saldos devedores diários corrigida incidirão juros a taxa unificada obtida através da formula a seguir:  $I = (1 + a/100) (1 + s/100) - 1 \times 100$ , onde: Taxa mensal unificada, na forma percentual, com 3 casas decimais; a. taxa de 0,749% ao- mês, vigente nos primeiros 60 dias desta operação. A partir - do termino desse periodo e a cada novo periodo de 60 dias de- vigencia desta operação, "a" será igual a taxa mensal (mês 30 dias) equivalente a maior taxa media anual de captação de de- positos a prazo fixo, divulgada pela ANBID, em um dos sete -- dias uteis imediatamente anteriores ao termino de cada perio- do de, 60 dias; s: sobretaxa de 1,2% ao mês. O reajuste mone- tario e os juros ora pactuados, calculados pelo metodo hambur- guês com base no mês de 30 dias, serão debitados e exigiveis- no ultimo dia de cada mês, no vencimento e na liquidação, po- dendo ser capitalizados, a juizo do FINANCIADOR/CREDOR, desde que não pagos no dia em que se tornarem exigiveis. Se, por .. qualquer motivo, a ANBID deixar de divulgar a precitada taxa- media de captação, passará a incidir, em substituição ao inde- xador e aos juros, reajuste monetario com base na variação ..

continua no verso

matrícula

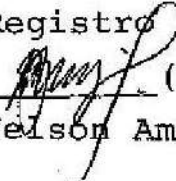

24.533

ficha

04

verso

plena das Obrigações do Tesouro Nacional (OTN) do mês de atualiza-  
lização em relação a do mês anterior e a maior taxa de juros-  
praticada pelo FINANCIADOR/CREDOR em suas operações de conta-  
propria. A garantia abrange também outros imóveis. A Cedula -  
de Credito Comercial foi registrada sob nº 6.971, no Livro 03  
Registro Auxiliar, deste Cartorio. O Escrevente habilitado...

 (Angelo Moacyr Gregolin). O Oficial Maior,  (-  
Nelson Amoroso)

Av. 06 - 24.533 - São Paulo, 29 de Junho de 1.990.

Da escritura de 18 de junho de 1.990, de notas do 6º Tabelião  
desta Capital, livro 2251, fls. 237, verifica-se que de um  
lado o credor **BANCO DO BRASIL S/A**, de outro lado a devedora  
**TAPEÇARIA CHIC INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**; e ainda a  
assuntora, **JOTAPETES COMÉRCIO DE TAPETES LTDA**, com sede nesta  
Capital, à Avenida Santo Amaro, nº 3.575, Brooklin CGC nº  
61.024.105/0001-75. A devedora é e se confessa dever ao  
credor à importância de CR\$ 127.000.000,00 provenientes dos  
títulos objetos dos registros 3, 4 e 5, R.05, R.06 e R.07,  
R.04, R.05, R.06, R.05, R.06 e R.07 e R.04, R.05 e R.06 das  
matrículas nºs 24.533, 18.331, 29.631, 31.921 e 121 e ainda  
das cédulas de crédito comercial registradas sob nºs 6.969,  
6.970 e 6.971. Para obter do credor a composição ora  
compactuada a assuntora **JOTAPETES COMERCIO DE TAPETES LTDA**,  
assume a dívida ora confessada, dívida essa que lhe é  
transferida, com o consentimento do credor, pela devedora,  
obrigando-se ela a assuntora na qualidade de devedora, a  
pagar integralmente dita dívida, no prazo e sob as condições  
do título; As dívidas ora assumidas, no valor total de Cr\$  
127.000.000,00 (CENTO E VINTE E SETE MILHÕES DE CRUZEIROS)  
serão registradas em uma só conta, meramente gráfica, apenas  
e tão somente para facilitar o cálculo e possibilitar o  
continua na ficha 05

matricula

24.533

ficha

05

São Paulo, 29 de Junho de 1990.

esquema de liquidação adiante estabelecido, sem nenhuma novação. Sobre o total da dívida confessada e quaisquer importâncias decorrentes de despesas, vencerão sobre os saldos devedores apresentados na conta vinculada ao presente instrumento, correção monetária, calculadas e debitada no último dia de cada mês, no vencimento e na liquidação da dívida, com base na variação positiva do valor diário do Bônus do Tesouro Nacional (BTN-Fiscal). Caso deixe de ser divulgado o BTN-Fiscal, a correção monetária será calculada por-rata temporis com base na variação positiva de um dos seguintes índices, nesta ordem de preferência, só prevalecendo o posterior na falta do antecedente - Índice Geral de Preços de Mercado (I.G.P.M) ou à sua falta, Índice ambos divulgados pela Fundação Getúlio Vargas (FVG); ou, na falta desses, qualquer outro índice de preços cuja série seja de conhecimento público e calculada regularmente. A correção monetária assim obtida será capitalizada para pagamento juntamente com as prestações do principal, proporcionalmente aos seus valores nominais. Sobre a média dos saldos devedores diários previamente corrigida incidirão juros à taxa de 2,5% (dois inteiros e cinco décimos) pontos percentuais ao mês, calculados com base na taxa proporcional diária (mês comercial). Referidos juros, calculados pelo método hamburguês, serão debitados e capitalizados no último dia de cada mês, no vencimento e na liquidação, para pagamento junto com as prestações do principal, proporcionalmente aos valores nominais de cada uma delas. Na falta de pagamento de qualquer prestação de principal ou acessórios, nos seus vencimentos e enquanto não regularizada a obrigação, é facultado ao Banco cobrar: A) - Sobre o valor inadimplido devidamente atualizado, poderá ser debitada multa de 10% (dez por cento).

continua no verso.

matrícula

24.533

ficha

05

verso

Além disso, sem prejuízo dos juros de mora de 1% (um por cento), ao ano, na falta de pagamento de qualquer parcela de principal, correção monetária, juros, ou acessórios nos seus vencimentos e enquanto não regularizada a operação incidirá em substituição aos encargos financeiros previstos no item IV - deste contrato, sobre o valor da obrigação em atraso, ou sobre o saldo devedor do empréstimo no caso de vencimento final - ou se o CREDOR a seu critério, considerar a dívida vencida por antecipação, com base em disposição legais ou convencionais - comissão de permanência à taxa de mercado do dia do pagamento, conforme faculta a Resolução nº 1.129 de 15.05.86, do Conselho Monetário Nacional ou, a critério de Banco, juros remuneratórios à taxa unificada obtida através da fórmula a seguir:  $I = ((1 + B/100) \cdot (1 + Z/100) - 1) \cdot 100$  onde \*I\* = Taxa mensal / (mês comercial) unificada, na forma percentual, com 03 (três) casas decimais; \*B\* = Taxa mensal (Mês comercial) repactuável a cada período de 30 (trinta) dias, sendo equivalente, para os primeiros 30 (trinta) dias à maior entre as sete últimas taxas médias de captação prefixadas divulgadas pela Associação Nacional dos Bancos de Investimento e Desenvolvimento - ANBID nos 30 dias anteriores ao inadimplemento e, a cada novo período de 30 dias, à maior entre as sete últimas taxas médias de captação prefixadas divulgadas pela ANBID durante o período imediatamente anterior; \*Z\* = sobre taxa de 4,00% (quatro inteiros por cento) ao mês. Referido juros serão calculados pelo método hamburguês e debitados no último dia de cada mês e na liquidação da dívida. Caso não seja possível a aplicação dos juros previstos nesta alínea prevalece o disposto na alínea \*B\* a seguir: B) Caso não seja possível a aplicação dos juros estipulados na alínea "A" desta cláusula e sem prejuízo da

continua na ficha 06

matrícula  
24.533ficha  
06

São Paulo, 29 de junho de 1990

cobrança de multa de 10% (dez por cento) e dos juros de mora de 1% (um por cento) ao ano, sobre os saldos devedores diários apresentados na conta vinculada ao presente instrumento incidirá correção monetária com base na variação positiva do indexador que estiver associado à taxa média de captação divulgada pela ANBID. Sobre a média mensal dos saldos devedores diários corrigida incidirão juros à taxa unificada obtida através da seguinte fórmula:  $I = ((1 + A/100) \cdot (1 + S/100) - 1) \cdot 100$ , onde - \*I\* = Taxa mensal (mês comercial) unificada, na forma percentual, com três casas decimais \*A\* = Taxa mensal (mês comercial) repactuável a cada período de 60 (sessenta) dias, sendo equivalente para os primeiros 60 (sessenta) dias a partir do término da vigência da última taxa de juros aplicada à maior entre as sete últimas taxas médias de captação pós-fixadas divulgadas pela ANBID durante o último período de 30 (trinta) dias de que trata a alínea \*A\* anterior ou na hipótese de, no início do inadimplemento, não ser possível a aplicação dos juros previstos na alínea \*A\* anterior nos 30 (trinta) dias anteriores ao inadimplemento, e a cada novo período de 60 (sessenta) dias, à maior entre as sete últimas taxas média de captação pós-fixadas divulgadas pela ANBID durante o período imediatamente anterior: \*S\* = sobretaxa de 4,00% (quatro inteiros por cento) ao mês. A correção monetária e os juros serão calculados pelo método hamburguês e debitados no último dia de cada mês e na liquidação da dívida. Caso não seja possível a aplicação do indexador e juros previstos nesta alínea e dos juros estipulados na alínea "A" anterior prevalecerá o disposto na alínea "C" a seguir: C): - Caso não seja possível a aplicação dos juros estipulados na alínea \*A\* e da correção monetária e juros previstos na alínea \*B\* e sem

continua no verso



matrícula

24.533

ficha

06

verso

prejuízo da cobrança de multa de 10% (dez por cento), e dos juros de mora de 1% (um por cento) ao ano, os saldos devedores diários apresentados na conta vinculada ao presente financiamento estarão sujeitos à cobrança de correção monetária com base na variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP - M), ou, na sua falta, do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - (IGP - DI), ambos divulgados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV); ou, na falta desses, de qualquer outro índice de preços cuja série seja de conhecimento público e calculada regularmente. Sobre a média mensal dos saldos devedores diários corrigida incidirão juros à taxa unificada \*I\* da forma como apurada na alínea \*B\* desta cláusula, sendo que a taxa \*A\* será igual à taxa mensal (mês comercial) equivalente à última taxa média de captação pós fixada divulgada pelo ANBID. A correção monetária e os juros serão calculados pelo método hamburguês e debitados no último dia de cada mês e na liquidação da dívida.....

O total devido será pago da seguinte forma: Cr\$ 10.000.000,00, neste ato, levado à débito da conta corrente da assuntora sob nº 10.972-X., e o saldo devedor no prazo de 12 meses, com prestações mensais consecutivas, vencendo-se a primeira em 18 de junho de 1.990, e a última em 18 de junho de 1.991, correspondendo cada uma delas, nas datas dos seus respectivos vencimentos, ao resultado da divisão do saldo devedor (excluídas eventuais parcelas exigidas) pelo número de prestações a pagar. Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância que não afetará de forma alguma as datas de vencimento daquelas prestações ou demais cláusulas e condições do título, nem importará novação ou modificação do ajuste, inclusive quanto aos encargos resultante de mora. Permanece em vigor, ficando

continua na ficha 07


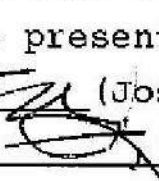
matrícula

24.533

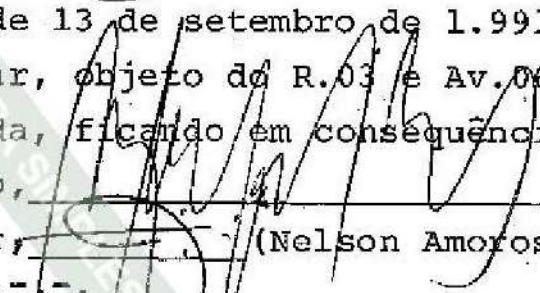

ficha

07

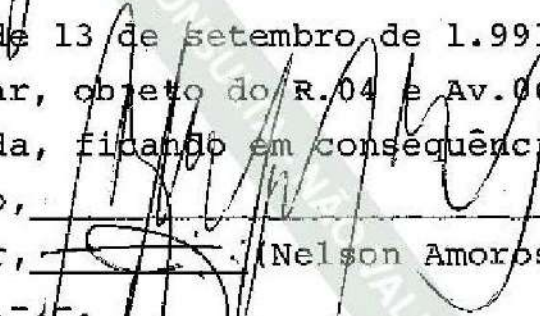

São Paulo, 29 de Junho de 19 90.

prorrogada, a hipoteca anteriormente constituída, nos três -  
primeiros graus, em favor do Banco, sem concorrência de ter-  
ceiros, sobre o imóvel da matrícula e os das matrículas nos-  
18.331, 29.631, 31.921 e 121; de propriedade da assuntora, -  
que continuará garantindo a dívida até integral satisfação de  
todas as obrigações resultantes do título. Ficam ratificadas-  
todas as estipulações dos títulos constituídos em tudo quanto  
não tiver sido alterado pelo presente. O Escrevente habilita-  
do,  (José Odival Figueiredo Ma-  
lheiros). O Oficial Maior,  (Nelson Amoroso).

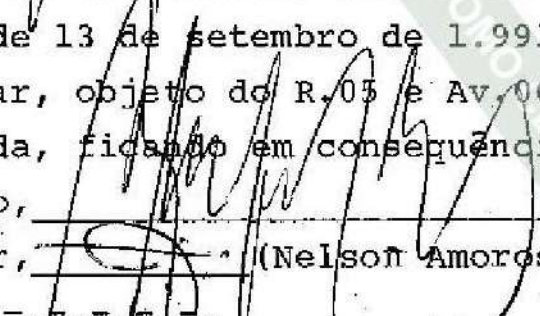
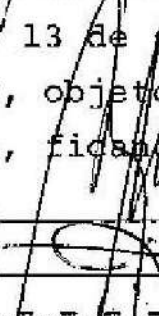
.....  
Av.7 - 24.533 - São Paulo, 23 de setembro de 1.991.

Do instrumento particular de 13 de setembro de 1.991, verifi-  
ca-se que a hipoteca cedular, objeto do R.03 e Av.06, da pre-  
sente matrícula, foi quitada, ficando em consequência cancela-  
da. O Escrevente habilitado,  (Altejur  
Bulgareli). O Oficial Maior,  (Nelson Amoroso).

.....  
Av.8 - 24.533 - São Paulo, 23 de setembro de 1.991.

Do instrumento particular de 13 de setembro de 1.991, verifi-  
ca-se que a hipoteca cedular, objeto do R.04 e Av.06, da pre-  
sente matrícula, foi quitada, ficando em consequência cancela-  
da. O Escrevente habilitado,  (Altejur  
Bulgareli). O Oficial Maior,  (Nelson Amoroso).

.....  
Av.9 - 24.533 - São Paulo, 23 de setembro de 1.991.

Do instrumento particular de 13 de setembro de 1.991, verifi-  
ca-se que a hipoteca cedular, objeto do R.05 e Av.06, da pre-  
sente matrícula, foi quitada, ficando em consequência cancela-  
da. O Escrevente habilitado,  (Altejur  
Bulgareli). O Oficial Maior,  (Nelson Amoroso).

.....  
continua no verso

matrícula

24.533

ficha

07

verso

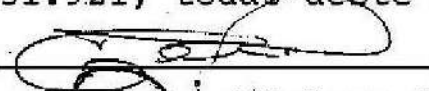

R.10 - 24.533 - São Paulo, 07 de outubro de 1997.

RÉS: TAPEÇARIA CHIC INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, situada à Rua-Honório Maia nº 269, Tatuapé, nesta Capital, CGC número..... 61467809/0001-12; e, JOTAPETES COMÉRCIO DE TAPETES LTDA.

AUTORA: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO

TÍTULO: Penhora

FORMA DO TÍTULO: Mandado passado em 22 de setembro de 1997, subscrito pela Escrivã Diretora e assinado pelo MM Juiz de Direito Doutor Maury Angelo Bottesini, ambos do Ofício das Execuções Fiscais da Fazenda Pública Estadual desta Capital, extraído dos autos da execução fiscal processo nº 10661232-9 e apensos nos 10.661.233-8, 40.615.617-7, 40.863.578-2,..... 10.732.769-1, 10.846.755-8, 10.732.770-7, 10.716.923-3,..... 10.716.922-4, 10.830.766-7, 10.643.030-0, 10.859.184-3 e..... 10.640.403-4, que a autora move contra a ré, sendo nomeado depositário ALPOIN DA SILVA BOTELHO, advogado, RG nº V-171603/1.

VALOR: R\$ 2.917.192,00 (Dois milhões, novecentos e dezessete mil, cento e noventa e dois reais). A presente penhora abrange também os imóveis das matrículas nos 29.631, 121, 18.331, 31.921, todas deste Registro. O Escrevente autorizado,.....  
 (Walter Vicente). O Oficial substituto,  
 (Nelson Amoroso).

R.11 - 24.533 - São Paulo, 20 de Dezembro de 2000

RÉ: JOTAPETES COMÉRCIO DE TAPETES LTDA, com sede na Avenida - Santo Amaro, 3.575, Ibirapuera, CNPJ/MF nº ..... 61.024.105/0001-75.

AUTORA: FAZENDA DO ESTADO.

TÍTULO: PENHORA.

FORMA DO TÍTULO: Mandado passado em 24 de agosto de 2000, subscrito pela Diretora de Serviço e assinado pelo MM. Juiz -

continua na ficha 08

MATRÍCULA  
24.533

FICHA  
008

São Paulo, 20 de Dezembro de 2000

de Direito, Dr. Luis Fernando Cirillo, ambos do Setor de Execuções Fiscais da Fazenda Pública, desta Capital, e Auto de Penhora, Avaliação e Depósito passado em 14 de novembro de 2000, assinado pelo Oficial de Justiça, extraído dos respectivos autos da ação de Execução Fiscal - Processo nº 923.199, e apensos 929.087 e 929.081, movido pela autora contra a ré, sendo nomeado depositário público do bem penhorado Sidney Marcelino, residente à Praça da Sé, nº 270, RG 8.575.953 e CPF 766.883.488-56.

VALOR: R\$ 420.019,03 (quatrocentos e vinte mil, dezenove reais e três centavos), correspondentes a 45.309,497 UFESP'S convertidas pela UFESP de dezembro/2000 (R\$ 9,27). A penhora também recai sobre os imóveis das matrículas 121, 29.631, 18.331 e 31.921, deste Registro. A Escrevente autorizada, Renata Tizue Mikami Miranda (Renata Tizue Mikami Miranda). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso (Nelson Amoroso).

R.12 - 24.533 - São Paulo, 17 de agosto de 2005.

RÉUS: ATIVIDADE EMPRESA DE PUBLICIDADE LTDA., CNPJ nº 55.203.830/0001-80, com sede nesta Capital, na Rua Vereador José Diniz, nº 3832; e JOTAPETES COMÉRCIO DE TAPETES LTDA., CNPJ nº 61.024.105/0001-76, com sede nesta Capital, na Avenida Santo Amaro, nº 3575.

AUTOR: ALFREDO AUGUSTO CASTELO BRANCO LINO, RG nº 1.233.371-SSP/PE, residente na Rua Hastimphilio de Moura, nº 338, Edifício Jacarandá, apartamento 11-D.

TÍTULO: PENHORA.

FORMA DO TÍTULO: Certidão passada em 02 de agosto de 2005, subscrita e assinada pela Diretora de Secretaria por determinação da MMª Juíza Doutora Maria Cristina Fisch, ambas da 21ª Vara da Justiça do Trabalho - 2ª Região desta

Continua no Verso

MATRÍCULA

24.533

FICHA

008

VERSO

Capital, extraída dos autos da ação de Reclamação Trabalhista, processo nº 1263/87, movida pelo autor contra os réus, sendo nomeado depositário o sócio Reinato Lino de Souza.

VALOR: R\$ 417.401,32 (quatrocentos e dezessete mil, quatrocentos e um reais e trinta e dois centavos) até 01/06/2005, inclusive o valor de outro imóvel. A Escrevente autorizada, Renata Tizue Mikami Miranda (Renata Tizue Mikami Miranda). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso (Nelson Amoroso).

R.13 - 24.533 - São Paulo, 24 de março de 2006

RÉ: JOTAPETES COMERCIO DE TAPETES LTDA, com sede na Avenida Santo Amaro nº 3.575, Ibirapuera, CNPJ/MF nº 61.024.105/0001-75.

AUTOR: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

TÍTULO: Penhora.

FORMA DO TÍTULO: Mandado passado em 24 de agosto de 2005, com aditamento em 17 de fevereiro de 2006, subscritos pela Escrivã Diretora e assinados pela MMª Juiz de Direito, Dra. Lucia Helena Bocchi Faibicher, ambas do Ofício das Execuções Fiscais Estaduais, desta Capital, e Auto de Penhora, Avaliação e Depósito passado em 20 de março de 2001, assinado pelo Oficial de Justiça, extraídos dos autos de Ação de Execuções Fiscais Estaduais movida pelo autor contra a ré - Processo nº 00.913.788-0 e apenso 00.929.088-0, sendo nomeado depositário Reinato Lino de Souza.

VALOR: R\$ 5.314,32 (cinco mil, trezentos e catorze reais e trinta e dois centavos). A penhora recaí também sobre os imóveis das matrículas nºs 18.331, 29.631 e 31.921, deste Registro. O Oficial Substituto, Paulo (Paulo)

Continua na ficha 009

MATRÍCULA  
24.533

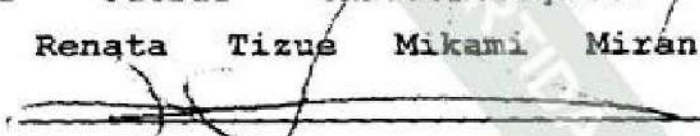
FICHA  
009

São Paulo, 24 de Março de 06

Ademir Monteiro).

Av.14 - 24.533 - São Paulo, 16 de junho de 2017.

(prenotação nº. 801.132 - 02/06/2017).

Nos termos da r.decisão proferida em 10 de outubro de 2016, com força de Mandado, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito Dr. Paulo Furtado de Oliveira Filho, da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central desta Capital, extraída dos autos da Recuepração Judicial - Administração Judicial - processo nº 0018055-10.2011.8.26.0100, requerido por ATLANTA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LIMITADA, e outros, verifica-se que foi decretada a falência da JOTAPETES COMÉRCIO DE TAPETES LTDA., CNPJ. nº 61.024.105/0001-75, e em consequência determinada a presente averbação no sentido de anotar a ARRECADAÇÃO do imóvel da presente matrícula, e da matrícula nº 29.631 deste Registro, bem como outros imóveis de outras Circunscrições. A Escrevente autorizada, Renata Tizue Mikami Miranda. O Oficial Substituto,  (Paulo Ademir Monteiro).

#MD5:464DBEA5DC271B17EAB16BCEB17FA63A#

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

de São Paulo

matrícula  
29.631

ficha  
01

São Paulo, 20 de junho de 1978

**IMÓVEL:** Uma casa e seu respectivo terreno situada à Avenida - Santo Amaro, nº 3.559, no bairro de Campo Belo, lote 165, da quadra 74, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, medindo 10,00 me - tros de frente para a Avenida Santo Amaro, por 40,00 metros - da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura da frente, encerrando a área de 400,00 metros quadra - dos, confrontando de um lado com Emanuel Leuba, de outro lado com Hans Kleberger e nos fundos, com Heitor de Carvalho, ... - atualmente, de quem de dentro do imóvel olha para a Avenida - do lado direito confronta com terreno sem construção, do la - do esquerdo com o prédio nº 3.565, ambos da referida Avenida - Santo Amaro, e, nos fundos confronta com a casa nº 72, da - rua Machado de Assis. Contribuinte nº 086.029.0003-1.

**PROPRIETÁRIO:** ALBINE SOUKUP, brasileira, solteira, maior, do - lar, RG. nº 404.367, CPF. nº 019.714.178-15, residente e do - miciliado nesta Capital, à Avenida Santo Amaro, nº 3.559.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Transcrito sob nº 149.489, no 11º Registro O Escrevente habilitado, *Maurino Pavão* (Maurino Pa -vão). O Oficial, *Felipe...*

R.1 - 29.631 - São Paulo, 20 de junho de 1978.

**PROMITENTE VENDEDORA:** ALBINE SOUKUP, solteira, maior, já qua - lificada como proprietária.

**PROMITENTE COMPRADORA:** TAPEÇARIA CHIC INDUSTRIA E COMERCIO - LTDA., com sede nesta Capital, na rua Antonio de Barros, nº - 376/414, Tatuapé, CGC. nº 61.467.809/0001-12.

**TÍTULO:** Compromisso de compra e venda.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 17 de maio de 1978, de notas do 7º Tabelião desta Capital, livro 3.256, fls. 295.

**VALOR:** R\$ 3.600.000,00 (tres milhões e seiscentos mil cruzei - ros), pagáveis na forma do título. O Escrevente habilitado, *Maurino Pavão* (Maurino Pavão). O Oficial, *Felipe...*

-continua no verso-



matrícula

29.631

ficha

01

verso

R.-2- 29.631:- São Paulo, 26 de Março de 1.979.

CEDENTE:- TAPEÇARIA CHIC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, com sede nesta Capital, à Rua Antonio de Barros, nºs. 414 e 426 a 436 no Tatuapé, CGC. nº 61.467.809/0001-12.

CESSIONARIA:- JÔTAPETES COMÉRCIO DE TAPETES LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Fradique Coutinho, nº 142, Pinheiros, CGC. nº 61.024.105/0001-75.

TÍTULO.- Cessão.

FORMA DO TÍTULO:- Escritura de 9 de Março de 1.979, de notas do 26º Tabelião desta Capital, livro 612, folhas 110.

VALOR:- R\$ 3.600.000,00 (tres milhões e seiscentos mil cruzeiros). O Escrevente habilitado Jose Roberto Lopes de Oliveira (Jose Roberto Lopes de Oliveira). O Oficial, Felipe

R.-3- 29.631:- São Paulo, 26 de Março de 1.979.

TRANSMITENTE:- ALBINE SOUKUP, brasileira, solteira, maior, do lar, RG. nº 404.367-SP, CPF. nº 019.714.178-15, domicilia da e residente nesta Capital, à Rua Dr. Mario Ferraz, nº 77, apto. 121, Jardim Europa

ADQUIRENTE:- JÔTAPETES COMÉRCIO DE TAPETES LTDA., já qualificada como cessionária.

TÍTULO.- Compra e Venda

FORMA DO TÍTULO:- Escritura de 09 de março de 1.979, de notas do 26º Tabelião desta Capital, livro 612, folhas 110.

VALOR:- Cr\$ 3.600.000,00 (tres milhões e seiscentos mil cruzeiros). A presente venda cumpre o compromisso constante do R.1, da matrícula. O Escrevente habilitado Jose Roberto Lopes de Oliveira

(Jose Roberto Lopes de Oliveira). O Oficial, Felipe

- continua na ficha 02 -

matricula

29.631

ficha

02

São Paulo, 27 de junho de 1988

R.4-29.631- São Paulo, 27 de junho de 1988

DEVEDORA: TAPEÇARIA CHIC IND. E COM. LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Antonio de Barros nºs 376/414, CGC nº 61.467.489/0001-12. AVALISTAS:- REINATO LINO DE SOUZA, CPF nº 098.206.208-72; NAIR JULIO DE SOUZA, CPF nº 675.508.788-20; e, OMAR DE CARVALHO, CPF nº 116.508.858-49. INTERVENIENTE GARANTE HIPOTECANTE: JOTAPETES COMÉRCIO DE TAPETES LTDA., com sede na Avenida Santo Amaro nº 3575, nesta Capital, CGC nº 61.024.105/0001-75. (CND do IAPAS nº 159.209, série B, emitida em 23 de junho de 1988).

CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A., com sede em Brasília, Capital Federal, por sua Agência Tatuapé, desta Capital, CGC nº 00.000.000/0583-51.

TÍTULO: HIPOTECA CEDULAR.

FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Comercial nº 088/00261-6, emitida nesta Praça de São Paulo, em 17 de junho de 1988.

VALOR: CZ\$ 172.000.000,00 (cento e setenta e dois milhões de cruzados) em moeda corrente, valor do crédito deferido para aplicação na forma do orçamento anexo e que será utilizado de uma só vez, ou em parcelas, mediante transferência sob aviso, para conta de depósito da EMITENTE.

FORMA DE PAGAMENTO: Até o dia 14 de dezembro de 1988, a dívida resultante do financiamento será resgatada de uma só vez, dentro de 180 dias a contar da data da Cédula, cujo pagamento será efetuado na Praça de São Paulo. REAJUSTE

MONETÁRIO E JUROS: Os saldos devedores diários do financiamento sofrerão reajuste monetário com base na variação do indexador que estiver associado à taxa média da captação de depósitos a prazo fixo, divulgada diariamente pela Associação Nacional dos Bancos de Investimento e Desenvolvimento (ANBID). Sobre a média mensal dos saldos devedores diários corrigida incidirão juros à taxa unificada  
-continua no verso-



matricula

29.631

ficha

02

verso

obtida através da formula a seguir:  $I = (1 + a/100) (1 + s/100) - 1 \times 100$ , onde: Taxa mensal unificada, na forma percentual, com 3 casas decimais; a. taxa de 0,749% ao mês, vigente nos primeiros 60 dias desta operação. A partir do término desse período e a cada novo período de 60 dias de vigência desta operação, "a" será igual à taxa mensal (mes 30 dias) equivalente à maior taxa média anual de captação de depósitos a prazo fixo, divulgada pela ANBID, em um dos sete dias úteis imediatamente anteriores ao término de cada período de, 60 dias; s: sobretaxa de 1,2% ao mes. O reajuste monetário e os juros ora pactuados, calculados pelo método hamburguês com base no mês de 30 dias, serão debitados e exigíveis no último dia de cada mês, no vencimento e na liquidação, podendo ser capitalizados, a juízo do FINANCIADOR/CREDOR, desde que não pagos no dia em que se tornarem exigíveis. Se, por qualquer motivo, a ANBID deixar de divulgar a precitada taxa média de captação, passará a incidir, em substituição ao indexador e aos juros, reajuste monetário com base na variação plena das Obrigações do Tesouro Nacional (OTN) do mês de atualização em relação à do mês anterior e a maior taxa de juros praticada pelo FINANCIADOR/CREDOR em suas operações de conta propria. A garantia abrange também outros imóveis. A Cédula de Crédito Comercial foi registrada sob nº 6969, no Livro 03 - Registro Auxiliar deste Cartório. O Escrevente habilitado,  (Angelo Moacyr Gregolin). O Oficial Maior,  (Nelson Amoroso).

R.5-29.631- São Paulo, 27 de junho de 1988

> DEVEDORA: TAPEÇARIA CHIC INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Antonio de Barros nºs 376/414, CGC nº

-continua na ficha 03 -

matrícula

29.631

ficha

03

São Paulo, 27 de junho de 19 88

61.467.489/0001-12. AVALISTAS: REINATO LINO DE SOUZA, CPF nº 098.206.208-72; NAIR JULIO DE SOUZA, CPF nº 675.508.788-20; e, OMAR DE CARVALHO, CPF nº 116.508.858-49. INTERVENIENTE GARANTE HIPOTECANTE: JOTAPETES COMÉRCIO DE TAPETES LTDA., com sede na Avenida Santo Amaro, nº 3575, nesta Capital, CGC nº 61.024.105/0001-75. (CND do IAPAS nº 159.209 série B, emitida em 23 de junho de 1988).

CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A., com sede em Brasília, Capital Federal, por sua Agência Tatuapé, desta Capital, CGC nº 00.000.000/0583-51.

TÍTULO: HIPOTECA CEDULAR.

FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Comercial nº 88/00262-4-PASEP,, emitida nesta Praça de São Paulo, em 17 de junho de 1988.

VALOR: CZ\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de cruzados) ,em moeda corrente, valor do crédito deferido para aplicação na forma do orçamento anexo e que será utilizado de uma só vez, mediante transferência sob aviso para conta de depósito da EMITENTE.

FORMA DE PAGAMENTO: Até o dia 14 de dezembro de 1988, a dívida resultante do financiamento será resgatada de uma só vez, dentro de 180 dias a contar da data da Cédula, cujo pagamento será efetuado na Praça de São Paulo. REAJUSTE

MONETÁRIO E JUROS: O saldo devedor estará sujeito a reajuste monetário positivo igual a variação plena que se verificar no valor unitário das Obrigações do Tesouro Nacional - OTN, e juros remuneratórios de 12% por ano comercial, calculados com base na taxa proporcional diária sobre o saldo da dívida previamente reajustado. Referidos encargos, calculados pelo método hamburguês, por dias decorridos de saldo devedor, serão debitados e exigidos no último dia de cada mês, no

- continua no verso -

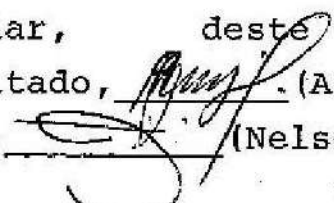

matrícula

29.631

ficha

03

verso

vencimento e na liquidação da dívida, podendo ser capitalizados, a juízo do FINANCIADOR/CREDOR, desde que não pagos no dia em que se tornarem exigíveis. Caso o pagamento ocorra antes da divulgação do valor das Obrigações do Tesouro Nacional - OTN, será utilizada, em substituição, a remuneração acumulada das Letras do Banco Central do Brasil - LBC- Fiscal, no período compreendido entre a data da última atualização (inclusive) e a da liquidação (exclusive). Fica ressalvada a possibilidade de tais encargos financeiros virem a ser modificados pelo Conselho Monetário Nacional. A garantia abrange também outros imóveis. A Cédula de Crédito Comercial foi registrada sob nº 6970, no Livro 03 - Registro Auxiliar, deste Cartório. O Escrevente habilitado,  (Angelo Moacyr Gregolin). O Oficial Maior,  (Nelson Amoroso).

R.6-29.631- São Paulo, 27 de junho de 1988

DEVEDORA: TAPEÇARIA CHIC IND E COM LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Antonio de Barros nºs 376/414, CGC nº 61.467.489/0001-12. AVALISTAS:- REINATO LINO DE SOUZA, CPF nº 098.206.208-72; NAIR JULIO DE SOUZA, CPF nº 675.508.788-20; e, OMAR DE CARVALHO, CPF nº 116.508.858-49. INTERVENIENTE GARANTE HIPOTECANTE: JOTAPETES COMÉRCIO DE TAPETES LTDA., com sede na Avenida Santo Amaro nº 3575, nesta Capital, CGC nº 61.024.105/0001-75. (CND do IAPAS nº 159.209, série B, emitida em 23 de junho de 1988).

CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A., com sede em Brasília, Capital Federal, por sua Agência Tatuapé, desta Capital, CGC nº 00.000.000/0583-51.

> TÍTULO: HIPOTECA CEDULAR.

- continua na ficha 04 -

matricula

29.631

ficha

04

São Paulo, 27 de junho de 1988

FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Comercial nº 888/00263-2, emitida nesta Praça de São Paulo, em 17 de junho de 1988.

VALOR: CZ\$ 190.000.000,00 (cento e noventa milhões de cruza - dos) em moeda corrente, valor do crédito deferido para aplicação na forma do orçamento anexo e que será utilizado de uma só vez, ou em parcelas, mediante transferência sob aviso, para conta de depósito da EMITENTE.

FORMA DE PAGAMENTO: Até o dia 14 de dezembro de 1988, a dívida resultante do financiamento será resgatada de uma só vez, dentro de 180 dias a contar da data da Cédula, cujo pagamento será efetuado na Praça de São Paulo. REAJUSTE MONETÁRIO E JUROS:

Os saldos devedores diários do financiamento sofrerão reajuste monetário com base na variação do indexador que estiver associado à taxa média da captação de depósitos a prazo fixo, divulgada diariamente pela Associação Nacional dos Bancos de Investimento e Desenvolvimento (ANBID). Sobre a média mensal dos saldos devedores diários corrigida incidirão juros à taxa unificada obtida através da formula a seguir:  $I = (1 + a/100) (1 + s/100) - 1 \times 100$ , onde: Taxa mensal unificada, na forma percentual, com 3 casas decimais; a. taxa de 0,749% ao mês, vigente nos primeiros 60 dias desta operação. A partir do término desse período e a cada novo período de 60 dias de vigência desta operação, "a" será igual à taxa mensal (mes 30 dias) equivalente à maior taxa média anual de captação de depósitos a prazo fixo, divulgada pela ANBID, em um dos sete dias úteis imediatamente anteriores ao término de cada período de, 60 dias; s: sobretaxa de 1,2% ao mes. O reajuste monetário e os juros ora pactuados, calculados pelo método hamburguês com base no mês de 30 dias, serão debitados e exigíveis no último dia de cada mês, no vencimento e na liquidação, podendo ser capitalizados, a juízo do FINANCIADOR/CRE- DOR, desde que não pagos no dia em que se tornarem exigíveis.

-continua no verso-

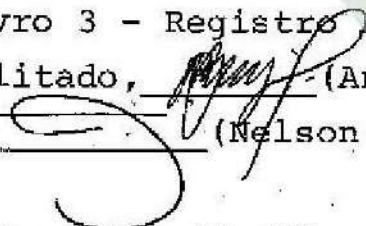
matrícula

29.631

ficha

04

verso

Se, por qualquer motivo, a ANBID deixar de divulgar a precitada taxa média de captação, passará a incidir, em substituição ao indexador e aos juros, reajuste monetário com base na variação plena das Obrigações do Tesouro Nacional-OTN do mês de atualização em relação à do mês anterior e a maior taxa de juros praticada pelo FINANCIADOR/CREDOR em suas operações de conta própria. A garantia abrange também outros imóveis. A Cédula de Crédito Comercial foi registrada sob nº 6971, no Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Cartório. O Escrevente habilitado,  (Angelo Moacyr Gregolin). O Oficial Maior,....  
(Nelson Amoroso).

Av. 07 - 29.631 - São Paulo, 29 de Junho de 1.990.

Da escritura de 18 de junho de 1.990, de notas do 6º Tabelião desta Capital, livro 2251, fls. 237, verifica-se que de um lado o credor BANCO DO BRASIL S/A, de outro lado a devedora **TAPEÇARIA CHIC INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**; e ainda a assuntora, **JOTAPETES COMÉRCIO DE TAPETES LTDA**, com sede nesta Capital, à Avenida Santo Amaro, nº 3.575, Brooklin CGC nº 61.024.105/0001-75. A devedora é e se confessa dever ao credor à importância de CR\$ 127.000.000,00 provenientes dos títulos objetos dos registros 3, 4 e 5, R.05, R.06 e R.07, R.04, R.05, R.06, R.05, R.06 e R.07 e R.04, R.05 e R.06 das matrículas nºs 24.533, 18.331, 29.631, 31.921 e 121 e ainda das cédulas de crédito comercial registradas sob nºs 6.969, 6.970 e 6.971. Para obter do credor a composição ora compactuada a assuntora **JOTAPETES COMERCIO DE TAPETES LTDA**, assume a dívida ora confessada, dívida essa que lhe é transferida, com o consentimento do credor, pela devedora, obrigando-se ela a assuntora na qualidade de devedora, a pagar integralmente dita dívida, no prazo e sob as condições do título; As dívidas ora assumidas, no valor total de Cr\$  
continua na ficha 05

matricula  
29.631ficha  
05

São Paulo, 29 de Junho

de 19 90.º

127.000.000,00 (CENTO E VINTE E SETE MILHÕES DE CRUZEIROS) serão registradas em uma só conta, meramente gráfica, apenas e tão somente para facilitar o cálculo e possibilitar o esquema de liquidação adiante estabelecido, sem nenhuma novação. Sobre o total da dívida confessada e quaisquer importâncias decorrentes de despesas, vencerão sobre os saldos devedores apresentados na conta vinculada ao presente instrumento, correção monetária, calculadas e debitada no último dia de cada mês, no vencimento e na liquidação da dívida, com base na variação positiva do valor diário do Bônus do Tesouro Nacional (BTN-Fiscal). Caso deixe de ser divulgado o BTN-Fiscal, a correção monetária será calculada por-rata temporis com base na variação positiva de um dos seguintes índices, nesta ordem de preferência, só prevalecendo o posterior na falta do antecedente - Índice Geral de Preços de Mercado (I.G.P.M) ou à sua falta, Índice ambos divulgados pela Fundação Getúlio Vargas (FVG); ou, na falta desses, qualquer outro índice de preços cuja série seja de conhecimento público e calculada regularmente. A correção monetária assim obtida será capitalizada para pagamento juntamente com as prestações do principal, proporcionalmente aos seus valores nominais. Sobre a média dos saldos devedores diários previamente corrigida incidirão juros à taxa de 2,5% (dois inteiros e cinco décimos) pontos percentuais ao mês, calculados com base na taxa proporcional diária (mês comercial). Referidos juros, calculados pelo método hamburguês, serão debitados e capitalizados no último dia de cada mês, no vencimento e na liquidação, para pagamento junto com as prestações do principal, proporcionalmente aos valores

Continua no verso.



matrícula

29.631

ficha

05

verso

nominais de cada uma delas. Na falta de pagamento de qualquer prestação de principal ou acessórios, nos seus vencimentos e enquanto não regularizada a obrigação, é facultado ao Banco cobrar: A) - Sobre o valor inadimplido devidamente atualizado, poderá ser debitada multa de 10% (dez por cento). Além disso, sem prejuízo dos juros de mora de 1% (um por cento), ao ano, na falta de pagamento de qualquer parcela de principal, correção monetária, juros, ou acessórios nos seus vencimentos e enquanto não regularizada a operação incidirá em substituição aos encargos financeiros previstos no item IV deste contrato, sobre o valor da obrigação em atraso, ou sobre o saldo devedor do empréstimo no caso de vencimento final - ou se o CREDOR a seu critério, considerar a dívida vencida por antecipação, com base em disposição legais ou convencionais - comissão de permanência à taxa de mercado do dia do pagamento, conforme faculta a Resolução nº 1.129 de 15.05.86, do Conselho Monetário Nacional ou, a critério do Banco, juros remuneratórios à taxa unificada obtida através da fórmula a seguir:  $I = ((1 + B/100) \cdot (1 + Z/100) - 1) \cdot 100$ , onde \*I\* = Taxa mensal / (mês comercial) unificada, na forma percentual, com 03 (três) casas decimais; \*B\* = Taxa mensal (Mês comercial) repactuável a cada período de 30 (trinta) dias, sendo equivalente, para os primeiros 30 (trinta) dias à maior entre as sete últimas taxas médias de captação prefixadas divulgadas pela Associação Nacional dos Bancos de Investimento e Desenvolvimento - ANBID nos 30 dias anteriores ao inadimplemento e, a cada novo período de 30 dias, à maior entre as sete últimas taxas médias de captação prefixadas divulgadas pela ANBID durante o período imediatamente anterior; \*Z\* = sobre taxa de 4,00% (quatro inteiros por cento)

Continua na ficha 06

matrícula  
29.631ficha  
06

São Paulo, 29 de Junho de 19 90.

ao mês. Referido juros serão calculados pelo método hamburguês e debitados no último dia de cada mês e na liquidação da dívida. Caso não seja possível a aplicação dos juros previstos nesta alínea prevalece o disposto na alínea \*B\* a seguir: **B)** Caso não seja possível a aplicação dos juros estipulados na alínea "A" desta cláusula e sem prejuízo da cobrança de multa de 10% (dez por cento) e dos juros de mora de 1% (um por cento) ao ano, sobre os saldos devedores diários apresentados na conta vinculada ao presente instrumento incidirá correção monetária com base na variação positiva do indexador que estiver associado à taxa média de captação divulgada pela ANBID. Sobre a média mensal dos saldos devedores diários corrigida incidirão juros à taxa unificada obtida através da seguinte fórmula:  $I = ((1 + A/100) \cdot (1 + S/100) - 1) \cdot 100$ , onde - \*I\* = Taxa mensal (mês comercial) unificada, na forma percentual, com três casas decimais \*A\* = Taxa mensal (mês comercial) repactuável a cada período de 60 (sessenta) dias, sendo equivalente para os primeiros 60 (sessenta) dias a partir do término da vigência da última taxa de juros aplicada à maior entre as sete últimas taxas médias de captação pós-fixadas divulgadas pela ANBID durante o último período de 30 (trinta) dias de que trata a alínea \*A\* anterior ou na hipótese de, no início do inadimplemento, não ser possível a aplicação dos juros previstos na alínea \*A\* anterior nos 30 (trinta) dias anteriores ao inadimplemento, e a cada novo período de 60 (sessenta) dias, à maior entre as sete últimas taxas média de captação pós-fixadas divulgadas pela ANBID durante o período imediatamente anterior: \*S\* = sobretaxa de 4,00% (quatro inteiros por cento) ao mês. A correção monetária e os juros serão calculados pelo método hamburguês e debitados no último

Continua no verso.

matrícula

29.631

ficha

06

verso

dia de cada mês e na liquidação da dívida. Caso não seja possível a aplicação do indexador e juros previstos nesta alínea e dos juros estipulados na alínea "A" anterior prevalecerá o disposto na alínea "C" a seguir: C): - Caso não seja possível a aplicação dos juros estipulados na alínea \*A\* e da correção monetária e juros previstos na alínea \*B\* e sem prejuízo da cobrança de multa de 10% (dez por cento), e dos juros de mora de 1% (um por cento) ao ano, os saldos devedores diários apresentados na conta vinculada ao presente financiamento estarão sujeitos à cobrança de correção monetária com base na variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP - M), ou, na sua falta, do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - (IGP - DI), ambos divulgados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV); ou, na falta desses, de qualquer outro índice de preços cuja série seja de conhecimento público e calculada regularmente. Sobre a média mensal dos saldos devedores diários corrigida incidirão juros à taxa unificada \*I\* da forma como apurada na alínea \*B\* desta cláusula, sendo que a taxa \*A\* será igual à taxa mensal (mês comercial) equivalente à última taxa média de captação pós fixada divulgada pelo ANBID. A correção monetária e os juros serão calculados pelo método hamburguês e debitados no último dia de cada mês e na liquidação da dívida.....

O total devido será pago da seguinte forma: Cr\$ 10.000.000,00, neste ato, levado à débito da conta corrente da assuntora sob nº 10.972-X., e o saldo devedor no prazo de 12 meses, com prestações mensais consecutivas, vencendo-se a primeira em 18 de junho de 1.990, e a última em 18 de junho de 1.991, correspondendo cada uma delas, nas datas dos seus respectivos vencimentos, ao resultado da divisão do saldo devedor (excluídas eventuais parcelas exigidas) pelo número

continua na ficha 07

matrícula  
29.631

ficha  
07

São Paulo, 29 de Junho de 1990.

de prestações a pagar. Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância que não afetará de forma alguma as datas de vencimento daquelas prestações ou demais cláusulas e condições do título, nem importará novação ou modificação do ajuste, inclusive quanto aos encargos resultante de mora. Permanece em vigor, ficando prorrogada, a hipoteca anteriormente constituída, nos três primeiros graus, em favor do Banco, sem concorrência de terceiros, sobre o imóvel da matrícula e os da matrículas nos 24.533, 18.331, 31.921 e 121; de propriedade da assuntora, - que continuará garantindo a dívida até integral satisfação de todas as obrigações resultantes do título. Ficam ratificadas todas as estipulações dos títulos constituídos em tudo quanto não tiver sido alterado pelo presente. O Escrevente habilitado, [assinatura] (José Odival Figueiredo Malheifos). O Oficial Maior, [assinatura] (Nelson Amoroso).

.....  
Av. 08 - 29.631 - São Paulo, 23 de setembro de 1991.

Do instrumento particular de 13 de setembro de 1991, verifica-se que a hipoteca cedular, objeto do R.04 e Av.07, da presente matrícula, foi quitada, ficando em consequência cancelada. O Escrevente habilitado, [assinatura] (Altejur Bulgareli). O Oficial Maior, [assinatura] (Nelson Amoroso).

.....  
Av. 09 - 29.631 - São Paulo, 23 de setembro de 1991.

Do instrumento particular de 13 de setembro de 1991, verifica-se que a hipoteca cedular, objeto do R.05 e Av.07, da presente matrícula, foi quitada, ficando em consequência cancelada. O Escrevente habilitado, [assinatura] (Altejur Bulgareli). O Oficial Maior, [assinatura] (Nelson Amoroso).

.....  
continua no verso

matrícula

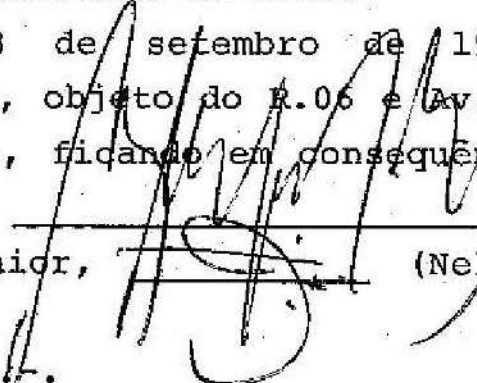
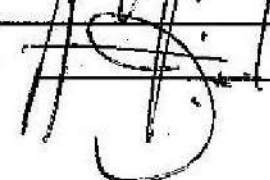
29.631

ficha

07

verso

Av. 10 - 29.631 - São Paulo, 23 de setembro de 1991.

Do instrumento particular de 13 de setembro de 1991, verifica-se que a hipoteca censual, objeto do R.06 e Av.07 da presente matrícula, foi quitada, ficando em consequência cancelada. O Escrevente habilitado,  (Altejur Bulgareli). O Oficial Maior,  (Nelson Amoroso).

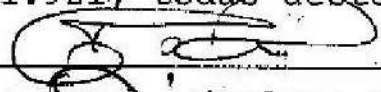

R.11 - 29.631 - São Paulo, 07 de outubro de 1997

RÉS : TAPEÇARIA CHIC INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, situada à rua Honório Maia nº 269, Tatuapé, nesta Capital, CGC nº ..... 61467809/0001-12, e JOTAPETES COMERCIO DE TAPETES LTDA.

AUTORA: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO

TITULO: Penhora

FORMA DO TITULO: Mandado passado em 22 de setembro de 1997, / subscrito pela Escrivã Diretora e assinado pelo MM Juiz de Direito Doutor Maury Angelo Bottesini, ambos do Ofício das Execuções Fiscais da Fazenda Pública Estadual desta Capital, extraído dos autos da execução fiscal processo nº 10661232-9 e apensos nos 10.661.233-8, 40.615.617-7, 40.863.578-2, ..... 10.732.769-1, 10.846.755-8, 10.732.770-7, 10.716.923-3, ..... 10.716.922-4, 10.830.766-7, 10.643.030-0, 10.859.184-3 e .... 10.640.403-4, que a autora move contra a ré, sendo nomeado / depositário ALPOIN DA SILVA BOTELHO, advogado, RG nº ..... V-171603/1.

VALOR: R\$ 2.917.192,00 (dois milhões, novecentos e dezessete mil, cento e noventa e dois reais). A presente penhora abrange também os imóveis das matrículas nos 24.533, 121, 18.331, 31.921, todas deste Registro. O Escrevente autorizado,  (Walter Vicente), O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

continua na ficha 08

matrícula

29.631

ficha

08

São Paulo, 20 de Dezembro de 2000

R.12 - 29.631 - São Paulo, 20 de Dezembro de 2000

RÉ: JOTAPETES COMÉRCIO DE TAPETES LTDA, com sede na Avenida -  
Santo Amaro, 3.575, Ibirapuera, CNPJ/MF nº .....  
61.024.105/0001-75.

AUTORA: FAZENDA DO ESTADO.

TÍTULO: PENHORA.

FORMA DO TÍTULO: Mandado passado em 24 de agosto de 2000, ...  
subscrito pela Diretora de Serviço e assinado pelo MM. Juiz -  
de Direito, Dr. Luis Fernando Cirillo, ambos do Setor de Exe-  
cuções Fiscais da Fazenda Pública, desta Capital, e Auto de -  
Penhora, Avaliação e Depósito passado em 14 de novembro de -  
2000, assinado pelo Oficial de Justiça, extraído dos respecti-  
vos autos da ação de Execução Fiscal - Processo nº 923.199, e  
apensos 929.087 e 929.081, movido pela autora contra a ré, ..  
sendo nomeado depositário público do bem penhorado Sidney Mar-  
celino, residente à Praça da Sé, nº 270, RG 8.575.953 e CPF  
766.883.488-56.

VALOR: R\$420.019,03 (quatrocentos e vinte mil, dezenove reais  
e três centavos), correspondentes a 45.309,497 UFESP'S conver-  
tidas pela UFESP de dezembro/2000 (R\$9,27). A penhora também  
recai sobre os imóveis das matrículas 121, 18.331, 31.921-  
e 24.533, deste Registro. A Escrevente autorizada, .....  
*Renata Tizue Mikami Miranda* (Renata Tizue Mikami Miranda). O Oficial substi-  
tuto, *Nelson Amoroso* (Nelson Amoroso).

R.13 - 29.631 - São Paulo, 21 de fevereiro de 2005

RÉUS: ATIVIDADE EMPRESA DE PUBLICIDADE LTDA., CNPJ/MF nº  
55.203.830/0001-08; JOTAPETES COMÉRCIO DE TAPETES LTDA.,  
CNPJ/MF nº 61.024.105/0001-75; (sócio da 2ª reclamada):  
REINATO LINO DE SOUZA, desquitado, RG nº 2.541.231-SSP/SP,  
> CPF nº 098.206.208-12, residente e domiciliado nesta

Continua no Verso

matricula  
29.631

ficha  
008

verso

Capital, na Rua Barão de Pirapama, n° 295, Jardim Leonor.

AUTOR: ALFREDO AUGUSTO CASTELO BRANCO LINO, brasileiro, publicitário, RG n° 1.233.371-SSP/PE, CTPS n° 137.784.044-15, casado sob o regime da comunhão de bens, com GILDA DAVID DE SANSON LINO, brasileira, do lar, RG n° 30.052.880-2-SSP/SP, CPF n° 060.123.318-27, residentes e domiciliados em Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem, n° 2746, 1° andar.

TÍTULO: PENHORA.

FORMA DO TÍTULO: Certidão passada em 28 de janeiro de 2005, subscrita e assinada pela Diretora de Secretaria por determinação da MMª Juíza do Trabalho Doutora Maria Cristina Fisch, ambas da 21ª Vara da Justiça do Trabalho - 2ª Região desta Capital, extraída dos autos da ação de Reclamação Trabalhista, movida pelo autor contra os raus, processo n° 1263/1987, sendo nomeado depositário o sócio da 2ª reclamada Reinato Lino de Souza.

VALOR: R\$ 369.605,18 (trezentos e sessenta e nove mil, seiscentos e cinco reais e dezêto centavos), até 01/06/2004. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

.....  
R.14 - 29.631 - São Paulo, 24 de março de 2006

RÉ: JOTAPETES COMERCIO DE TAPETES LTDA, com sede na Avenida Santo Amaro n° 3.575, Ibirapuera, CNPJ/ME n° 61.024.105/0001-75.

AUTOR: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

TÍTULO: Penhora.

FORMA DO TÍTULO: Mandado passado em 24 de agosto de 2005, com aditamento em 17 de fevereiro de 2006, subscritos pela Escrivã Diretora e assinados pela MMª Juiz de Direito, Dra.

Continua na ficha 009

MATRÍCULA

29.631

FICHA

009

São Paulo, 24 de Março de 06

Lucia Helena Bocchi Faibicher, ambas do Ofício das Execuções Fiscais Estaduais, desta Capital, e Auto de Penhora, Avaliação e Depósito passado em 20 de março de 2001, assinado pelo Oficial de Justiça, extraído dos autos de Ação de Execuções Fiscais Estaduais movida pelo autor contra a ré - Processo nº 00.913.788-0 e apenso 00.929.088-0, sendo nomeado depositário Reinato Lino de Souza.

VALOR: R\$ 5.314,32 (cinco mil, trezentos e catorze reais e trinta e dois centavos). A penhora recai também sobre os imóveis das matrículas nºs 18.331, 24.533 e 31.921, deste Registro. O Oficial Substituto, ~~Paulo Ademir Monteiro~~ (Paulo Ademir Monteiro).

Av.15 - 29.631 - São Paulo, 16 de junho de 2017.

(prenotação nº. 801.132 - 02/06/2017).

Nos termos da r.decisão proferida em 10 de outubro de 2016, com força de Mandado, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito Dr. Paulo Furtado de Oliveira Filho, da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central desta Capital, extraída dos autos da Recuperação Judicial - Administração Judicial - processo nº 0018055-10.2011.8.26.0100, requerido por ATLANTA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LIMITADA, e outros, verifica-se que foi decretada a falência da JOTAPETES COMÉRCIO DE TAPETES LTDA., CNPJ. nº 61.024.105/0001-75, e em consequência determinada a presente averbação no sentido de anotar a ARRECADAÇÃO do imóvel da presente matrícula, e da matrícula nº 24.533 deste Registro, bem como outros imóveis de outras Circunscrições. A Escrevente

Continua no Verso



MATRICULA

FICHA

29.631

009<sup>so</sup>

autorizada, Renata Tizue Mikami Miranda. O Oficial  
Substituto, ~~Paulo Ademir Monteiro~~ (Paulo Ademir  
Monteiro).

#MD5:E3188AC576486CEA98BB73ADD6B119DC#



**Cadastro do Imóvel: 086.029.0238-7**

**Local do Imóvel:**

AV SANTO AMARO, 3565 - 3575  
CEP 04555-001  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

AV SANTO AMARO, 3565 - 3575  
CEP 04555-001

**Contribuinte(s):**

CNPJ 61.024.105/0001-75 JOTAPETES COMERCIO DE TAPETES LTDA

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	2.216	Testada (m):	60,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	2.216		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	6.075	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	2.100	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1984		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	2.149,00
- da construção:	2.067,00

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

- da área incorporada:	4.762.184,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	8.036.496,00
Base de cálculo do IPTU:	12.798.680,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/05/2019, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 05/02/2019  
**Número do Documento:** 2.2019.000265644-6  
**Solicitante:** CONSULT ENGENHARIA E AVALIACOES LTDA (CNPJ 48.882.971/0001-39)

DISTRITO 26  
SETOR 86

QUADRA - 506  
Q. 29

2ª ZONA

Rev. 1.961  
" 1.962  
" 1.963

cod. log 36.082-1  
ATUAL RUA GIL EVANES

~~RUA AMÉRICO ALVES PEREIRA FILHO~~

RUA ALMIRANTE BARROZO  
cod. log c/c

PROC. 183.462/73. Jda. 26-4-74  
Rev. 1974 13/7/74

PROC. 183.462/73. 18.7.79  
Of. 31.316/75 2.12.60/75  
Rev. 1977 (17.12.76) - Mem. 31.656/76

111 ATU. 81. PAP. 71.001/81.  
27. I. 81. H.

107 ATU. 81 PAP. 71.002/81  
10.3.81 M. M.

103 ATU 81 PAP. 74.016/81 10/11/81  
I. FALVO

99 ATU 82 PAP 7103/82

95 ATU 82 PAP 71002/82  
(23.8.82)

16 ATU. 83 PAP. 32.004/83  
(28/07/83)-CL

69 ATU 83 PAP 32007  
83 10/11/83 EDSOM

73 Pa. 71.010/85  
(19. 7. 85) lardes

61

45

VIEIRA DE MORAES  
cod. log 19692-4

PAP 31001/86 20.3.86 EDSOM

Pap. 32.002/90.5.4.90

Pap. 32008/91 (26.9.91)

PAP 32010/91 02.2.91

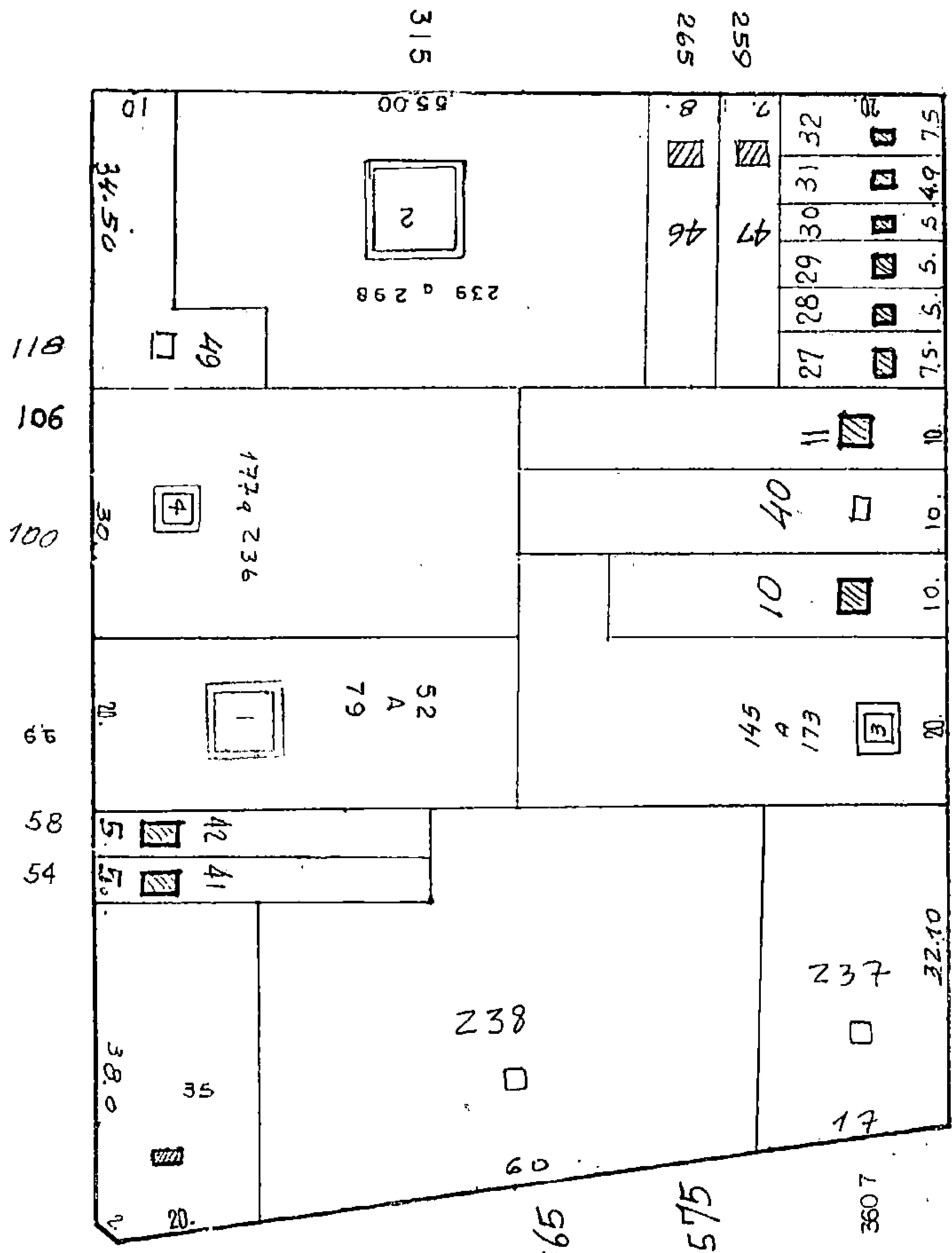
RUA PAP 32005/92-23.09.92-MARCO

PAP 32004/94-08.03

ATU. 96-20.9.95-MARCO  
José

ATU. 97-10.3.97  
José

ATU. 04 20/07 LET.



AVENIDA SANTO AMARO  
cod. log c/c

cod. log. 00999.7

COND.  
04-3

ULTIMO  
LOTE  
298

cod. log. 12.453

RUA MACHADO DE ASSIS  
RUA PASCAL  
cod. log c/c