

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**SOLICITANTE** : ETERNIT S/A.

**PROPRIETÁRIO** : ETERNIT S/A.

**LOCAL DO IMÓVEL** : RUA PEDRO FIORETTI, Nº 156 - SALAS 51, 52, 53 E 54  
**EDIFÍCIO** : COMERCIAL KRIKOR TARPINIAN  
**BAIRRO** : CENTRO  
**MUNICÍPIO** : OSASCO  
**ESTADO** : SÃO PAULO

**TIPO DO IMÓVEL** : ESCRITÓRIOS

**FINALIDADE DA AVALIAÇÃO** : DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA

**NR. DO LAUDO** : I-17.100 - P/ 13.084/2/18

**DATA BASE** : 29 DE JUNHO DE 2018.

## ÍNDICE

<b>I. INTRODUÇÃO</b>	
1. OBJETIVO	03/38
2. DOCUMENTAÇÃO	03/38
3. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	03/38
4. NOTA	03/38
<b>II. VISTORIA</b>	
1. CONTEXTO GERAL	04/38
2. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	06/38
<b>III. AVALIAÇÃO</b>	
1. VALOR DOS IMÓVEIS PARA MERCADO	09/38
2. VALOR DOS IMÓVEIS PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	10/38
<b>IV. METODOLOGIA</b>	
1. ESCRITÓRIO	11/38
<b>V. CRITÉRIO</b>	
1. VALOR DE MERCADO	12/38
2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	12/38
<b>VI. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS</b>	13/38
<b>VII. ENCERRAMENTO</b>	
1. VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS PARA MERCADO	19/38
2. VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	19/38
<b>VIII. FOTOGRAFIAS</b>	20/38
<b>IX. LOCALIZAÇÃO</b>	28/38
<b>X. FICHAS DE PESQUISA</b>	30/38
<b>XI. ANEXO - PLANILHAS DE CÁLCULOS / 04 PÁGINAS</b>	37/38
<b>XII. DOCUMENTAÇÃO / 04 PÁGINAS</b>	38/38

## I. INTRODUÇÃO

Em atenção à solicitação de **ETERNIT S/A.** e nos termos de nossa proposta, reportamos a análise e as conclusões do estudo relativo à propriedade em referência.

### 1. OBJETIVO

Visa o presente Laudo a Determinação dos Valores de Mercado e Liquidação Forçada de quatro escritórios.

### 2. DOCUMENTAÇÃO

A documentação fornecida pelo solicitante para a elaboração deste Laudo de Avaliação compreende: Matrículas n.ºs 69.066, 69.067, 69.068 e 69.069, lavradas pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco, com última averbação em 18 de julho de 2002.

### 3. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas **NBR 14.653-1/01 e 14.653-2/11 da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

### 4. NOTA

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.



### 1.3. ACESSIBILIDADE/TRANSPORTES

Destacam-se como principais vias de acesso à região as Ruas Antônio Agú e Dona Primitiva Vianco.

Com referência ao transporte coletivo, constatamos a existência de várias linhas regulares de ônibus municipal e intermunicipal, trafegando pelas mencionadas vias, proporcionando ligação a diversas regiões.

### 1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região possui ocupação homogênea caracterizada por edifícios comerciais, com predominância horizontal, e por estabelecimentos comerciais tais como: lojas, com comércio intenso e variado, restaurantes e bares, com densidade de edificação alta e nível econômico médio.

### 1.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade: redes de água domiciliar, energia elétrica (luz e força), telefone, iluminação pública, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas, serviços postais, coleta de lixo, limpeza e conservação viária.

## 2. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

### 2.1. EDIFÍCIO

O Edifício denominado Krikor Tarpinian compõe-se de um subsolo de garagem, térreo e 12 pavimentos-tipo com quatro unidades cada, possui estrutura de concreto, fachada de pintura látex e vidro e cobertura de laje, encontrando-se em bom estado de conservação.

A circulação vertical é realizada através de dois elevadores da marca Atlas Schindler, com capacidade para seis pessoas, com quatorze paradas e escadaria central.

### 2.2. ÁREAS COMUNS

#### Hall de Entrada / Elevadores :

Forro	: laje com pintura látex
Paredes	: pintura látex
Piso	: cerâmica
Caixilhos	: alumínio com vidro
Portas	: madeira ou vidro

#### Hall de Distribuição das Unidades Avaliando :

Forro	: laje com pintura látex
Paredes	: pintura látex
Piso	: cerâmica
Portas	: vidro

#### Escadarias :

Forro	: laje com pintura látex
Paredes	: pintura látex
Piso	: vinílico
Portas	: corta-fogo

**Obs.** : O edifício possui portaria e interfonos.

### 2.3. UNIDADES

Destacam-se no 5º andar as unidades n.ºs 51, 52, 53 e 54, com os seguintes ambientes e acabamentos :

#### **Dependências / Revestimentos Básicos Internos :**

##### **Salas / Consultórios :**

Forro	: laje com pintura látex
Paredes	: pintura látex
Piso	: cerâmica
Caixilhos	: alumínio com vidro
Portas	: madeira ou vidro

##### **Copa / Banheiro :**

Forro	: laje com pintura látex
Paredes	: cerâmica
Piso	: cerâmica
Caixilhos	: alumínio com vidro
Portas	: madeira

- **Estado de Conservação** : B : entre novo e regular
- **Idade Real Estimada** : 10 anos
- **Pé Direito** : 3,00 m
- **Vida Útil Remanescente** : 57 anos

**Nota** : A cada unidade corresponde uma vaga de garagem indeterminada em área coberta do edifício.

## 2.4. RESUMO DE ÁREAS

Matrícula	Área Privativa	Área Comum	Área Total	Fração Ideal
69.066	46,04 m <sup>2</sup>	57,09 m <sup>2</sup>	103,13 m <sup>2</sup>	0,018 %
69.067	46,04 m <sup>2</sup>	57,09 m <sup>2</sup>	103,13 m <sup>2</sup>	0,018 %
69.068	46,04 m <sup>2</sup>	57,09 m <sup>2</sup>	103,13 m <sup>2</sup>	0,018 %
69.069	46,04 m <sup>2</sup>	57,09 m <sup>2</sup>	103,13 m <sup>2</sup>	0,018 %
<b>TOTAL :</b>	<b>184,16 m<sup>2</sup></b>	<b>228,37 m<sup>2</sup></b>	<b>412,53 m<sup>2</sup></b>	<b>0,054 %</b>

**Nota** : As dimensões e áreas citadas foram obtidas da cópia dos seguintes documentos:

- 1 - Matrículas n.ºs 69.066, 69.067, 69.068 e 69.069, lavradas pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco, com última averbação em 18 de julho de 2002.



### III. AVALIAÇÃO

#### 1. VALOR DOS IMÓVEIS PARA MERCADO

Para a determinação do valor unitário básico de mercado dos escritórios avaliando, procedemos um levantamento junto ao mercado imobiliário local e pessoas afins, comparando-se estes com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas dos imóveis em questão.

Após análise e pesquisa de valores devidamente homogeneizada para o local em estudo e eliminando-se as fontes discrepantes, aferimos o seguinte valor para pagamento à vista:

Matrícula	Sala	Área	Valor Unitário	Valor p/ Mercado Calculado
69.066	51	46,04 m <sup>2</sup>	4.953,83 m <sup>2</sup>	R\$ 228.074,00
69.067	52	46,04 m <sup>2</sup>		R\$ 228.074,00
69.068	53	46,04 m <sup>2</sup>		R\$ 228.074,00
69.069	54	46,04 m <sup>2</sup>		R\$ 228.074,00
<b>TOTAL</b>		<b>184,16 m<sup>2</sup></b>		<b>R\$ 912.296,00</b>
<b>Valor Total dos 04 Imóveis para Mercado</b>				<b>912.000,00</b>

## 2. VALOR DOS IMÓVEIS PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O Valor de Liquidação Forçada dos imóveis foi aferido no mercado imobiliário local, através de um fator de ajuste correspondente ao imóvel como um todo, levando-se em conta a situação geral do imóvel em relação à região onde está inserido e a atual situação econômica, visando maior liquidez.

Considerando as tendências da região e o mercado local, verificamos que os imóveis avaliando apresentam características construtivas específicas fazendo com que sua comercialização se torne restrita, com um tempo médio de comercialização de aproximadamente 18 meses. Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário aplicarmos um deságio sobre o valor de mercado que tenha equivalência ao tempo esperado.

**R\$ (Valor Total do Imóvel de Liquidação Forçada) : Valor Mercado / Deságio**

Onde:

DESÁGIO :  $(1+i)^n$

i: taxa de juros mensal = 2,220% (média de índices)

n: número de meses = 18 meses

Matrícula	Sala	Área	Valor p/ Mercado Calculado	Fator de Liquidação	Valor p/ Liquidação Calculado
69.066	51	46,04 m <sup>2</sup>	R\$ 228.074,00	0,6735	R\$ 153.614,00
69.067	52	46,04 m <sup>2</sup>	R\$ 228.074,00		R\$ 153.614,00
69.068	53	46,04 m <sup>2</sup>	R\$ 228.074,00		R\$ 153.614,00
69.069	54	46,04 m <sup>2</sup>	R\$ 228.074,00		R\$ 153.614,00
<b>TOTAL</b>		<b>184,16 m<sup>2</sup></b>		<b>R\$</b>	<b>614.456,00</b>
<b>Valor Total dos 04 Imóveis para Liquidação Forçada</b>					<b>R\$ 614.000,00</b>

#### IV. METODOLOGIA

Adotamos em nosso Laudo os métodos definidos pelas NBR 14.653-1/01 e 14.653-2/11 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e/ou segundo as Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

##### 1. ESCRITÓRIO

Para atender aos objetivos mencionados o trabalho foi assim estruturado :

##### **PESQUISA DE MERCADO :**

Para a determinação do valor, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando e a disponibilidade de dados seguros, optamos pela utilização do "Método Comparativo Direto" que envolve pesquisas a respeito do mercado imobiliário, onde selecionamos ofertas e vendas do mesmo segmento e significativamente semelhantes na região do imóvel.

##### **PESQUISA DIRIGIDA :**

Foram realizadas consultas específicas junto a corretores de imóveis que operam na região do imóvel, cujas opiniões e comentários foram extremamente úteis para embasar as conclusões deste trabalho.

## V. CRITÉRIO

Para a presente avaliação estabelecemos os critérios de Valores de Mercado e Liquidação Forçada, assim definidos :

### 1. VALOR DE MERCADO

É a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

### 2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

## VI. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS

**VALOR UNITÁRIO:** para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.

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

**FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (Fpc):** o fator deve ser considerado na proporção do padrão das construções, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

A expressão algébrica que permite calcular o fator é a seguinte:

$$Fpc = 1 + [(Na - Nc) / Nc] \times Pc$$

Onde:

Fpc = Fator padrão construtivo

Na = Nota da unidade avalianda

Nc = Nota da unidade comparativa

Pc = Parcela com que proporcionalmente o padrão da construção contribui no valor do imóvel.

**Obs.:** Para efeito de cálculo do Fpc, utilizamos os valores ponderados por nossa equipe técnica.

**FATOR IDADE (Fi):** deve-se também apropriar o fator idade, tomando-se por base os fatores de obsolescência do elemento avaliando e comparativos, restringindo sua influência, como no caso anterior, à parcela representada pela construção no valor do imóvel.

Calcula-se o fator idade através da expressão:

$$Fi = 1 + [(Oa - Oc) / Oc] \times Pc$$

Onde:

- Fi = Fator Idade
- Oa = Fator de obsolescência do elemento avaliando
- Oc = Fator de obsolescência do elemento comparativo
- Pc = Parcela com que proporcionalmente a idade da construção contribui no valor do imóvel.

Adotamos para efeito de determinação dos fatores de ponderação de obsolescência a depreciação elaborada através da Tabela de Ross-Heidecke.

**TRANSPOSIÇÃO:** 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 segue adiante (índices acumulativos e multiplicativos), devidamente aferidos para o local avaliando.

O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que o terreno ou localização contribui na composição do valor final do imóvel.

A expressão algébrica que permite calcular o fator é a seguinte:

$$Ft = 1 + [(Ila - Ilc) / Ilc] \times Pt$$

Onde:

- Ft = Fator de transposição
- Ila = Índice local da unidade avalianda
- Ilc = Índice local da unidade comparativa
- Pt = Parcela com que proporcionalmente a localização contribui no valor do imóvel

## UTILIZAMOS A SEGUINTE ESCALA DE VALORES

### 1. ÍNDICES ACUMULATIVOS (SOMA = 100)

#### A. TRAFEGABILIDADE = 20

#### B. PAVIMENTAÇÃO

Asfalto	= 17
Paralelepípedo	= 16
Cascalho ou pedra	= 8
Terra batida	= 5

#### C. TRANSPORTE COLETIVO

Até 100 m	= 15
De 100 a 300 m	= 10
De 300 a 500 m	= 5
Acima de 500 m	= 0

#### D. LUZ DOMICILIAR = 13

#### E. ÁGUA = 11

#### F. LUZ PÚBLICA = 7

#### G. LARGURA DA RUA

Mais de 20 m	= 5
De 10 a 20 m	= 3
Até 10 m	= 1
Praças	= 5

#### H. GUIAS E SARJETAS = 5

#### I. ESGOTO = 4

#### J. TELEFONE = 2

#### L. GÁS = 1

## 2. ÍNDICES MULTIPLICATIVOS

### A. DENSIDADE DE EDIFICAÇÃO

De 100% à 70%	= 1,00
De 70% à 40%	= 0,95
Abaixo de 40%	= 0,90

### B. NÍVEL ECONÔMICO

Classe Alta	= 1,50 à 2,00
Classe Média/Alta	= 1,25 à 1,50
Classe Média	= 1,00 à 1,25
Classe Média/Baixa	= 0,85 à 1,00
Classe Popular	= 0,70 à 0,85

### C. FATOR COMERCIAL

Alto	= 1,00
Médio/Alto	= 0,85
Médio	= 0,70
Médio/Baixo	= 0,60
Baixo	= 0,50



### FATOR GRANDEZA DE ÁREA :

Pôde-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e conseqüentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Grandeza de Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})}{(\text{área de elemento avaliando})}^{1/4} = \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})}{(\text{área de elemento avaliando})}^{1/8} = \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

**FÓRMULA DE HOMOGENEIZAÇÃO:** com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = (PC / S) \times Fo \times [(Fta / Ftc) + (Fpca / Fpcc) + (Fia / Fic) + (Fga / Fgc) - \text{número de fatores} + 1]$$

**ONDE:**

V = Valor comparativo

Pc = Preço de compra

Fo = Fator oferta

S = Área do elemento comparativo

Ft = Fator transposição (elemento avaliando e comparativo)

Fpc = Fator padrão construtivo (elemento avaliando e comparativo)

Fi = Fator idade (elemento avaliando e comparativo)

Fg = Fator grandeza de área (elemento avaliando e comparativo)

**TRATAMENTO ESTATÍSTICO:** a análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média (limite fixado pelas "Normas"), descartando-se os elementos discordantes.

## VII. ENCERRAMENTO

### 1. VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS PARA MERCADO

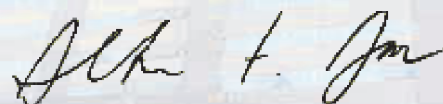
De acordo com o anteriormente exposto e anexos, os imóveis de propriedade de **ETERNIT S/A.**, situados na Rua Pedro Fioretti, sob o n.º 156, Unidades n.ºs 51, 52, 53 e 54 do Edifício Comercial Krikor Tarpinian, esquina com a Rua João Colino, Bairro Centro, Município de Osasco, Estado de São Paulo, com o total de 184,16 m<sup>2</sup> de área útil, 412,53 m<sup>2</sup> de área total e fração ideal no terreno de 0,054%, são por nós avaliados para Valor de Mercado em R\$ 912.000,00 (Novecentos e doze mil Reais), considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação.

### 2. VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

De acordo com o anteriormente exposto e anexos, os imóveis de propriedade de **ETERNIT S/A.**, situados na Rua Pedro Fioretti, sob o n.º 156, Unidades n.ºs 51, 52, 53 e 54 do Edifício Comercial Krikor Tarpinian, esquina com a Rua João Colino, Bairro Centro, Município de Osasco, Estado de São Paulo, com o total de 184,16 m<sup>2</sup> de área útil, 412,53 m<sup>2</sup> de área total e fração ideal no terreno de 0,054%, são por nós avaliados para Valor de Liquidação Forçada em R\$ 614.000,00 (Seiscentos e quatorze mil Reais), considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação.

São Paulo, 29 de Junho de 2018.

**APPRAISAL**  
AVALIAÇÕES E ENGENHARIA LTDA.  
CREA - SP 324322



ILTON FERNANDES RUIC  
DIRETOR RESPONSÁVEL - CREA-SP. 51818

## VIII. FOTOGRAFIAS



**RUA PEDRO FIORETTI COM IMÓVEL A ESQUERDA**



**RUA JOÃO COLINO COM IMÓVEL A DIREITA**



**FACHADA**



**IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO**



**RECEPÇÃO**



**HALL ELEVADOR**



**SALA**



**VISTA GERAL DA SALA**



FL.25/38



**CONSULTÓRIO**



**SALA**



**SALA**



**COPA**



**BANHEIRO**



**GARAGEM**

## IX. LOCALIZAÇÃO



## X. FICHAS DE PESQUISA

## FICHA DE PESQUISA DE ESCRITÓRIO NR 01

.Estado	: São Paulo
.Município	: Osasco
.Bairro	: Centro
.Endereço	: Rua Pedro Fioretti, nº 156 x Rua João Colino
.Zona	: Urbana
.Índice Adotado	: 100,00
.Área Útil	: 46,00 m <sup>2</sup>
.Padrão	: Médio
.Estado de Conservação	: Entre novo e regular
.Idade Real Estimada	: 10 anos
.Oferta	: R\$ 300.000,00
.Informante	: Colliers Internacional do Brasil Consultoria (11) 3323-0000
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Junho / 2018
.R\$ 300.000,00 x 0,90 / 46,00 m <sup>2</sup> = R\$ 5.869,57 /m <sup>2</sup>	
Pesquisador	: R.F.



FL.32/38

## FICHA DE PESQUISA DE ESCRITÓRIO NR 02

.Estado	: São Paulo
.Município	: Osasco
.Bairro	: Centro
.Endereço	: Rua Hilário Pereira de Souza, nº 406
.Zona	: Urbana
.Índice Adotado	: 100,00
.Área Útil	: 45,00 m <sup>2</sup>
.Padrão	: Médio
.Estado de Conservação	: Entre novo e regular
.Idade Real Estimada	: 05 anos
.Oferta	: R\$ 360.000,00
.Informante	: Azul Plus Negócios Imobiliários (11) 2769-0035
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: <b>Junho / 2018</b>
.R\$ 360.000,00 x 0,90 / 45,00 m <sup>2</sup> = R\$ 7.200,00 /m <sup>2</sup>	
Pesquisador	: R.F.



## FICHA DE PESQUISA DE ESCRITÓRIO NR 03

.Estado	:	São Paulo
.Município	:	Osasco
.Bairro	:	Centro
.Endereço	:	Rua Hilário Pereira de Souza, nº 492
.Zona	:	Urbana
.Índice Adotado	:	100,00
.Área Útil	:	33,00 m <sup>2</sup>
.Padrão	:	Médio
.Estado de Conservação	:	Entre novo e regular
.Idade Real Estimada	:	05 anos
.Oferta	:	R\$ 169.900,00
.Informante	:	Fabian Missiano
		(11) 95570-3692
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	:	Junho / 2018
.R\$ 169.900,00 x 0,90 / 33,00 m <sup>2</sup> = R\$ 4.633,64 /m <sup>2</sup>		
Pesquisador	:	R.F.

## FICHA DE PESQUISA DE ESCRITÓRIO NR 04

.Estado	: São Paulo
.Município	: Osasco
.Bairro	: Centro
.Endereço	: Rua Hilário Pereira de Souza, nº 492
.Zona	: Urbana
.Índice Adotado	: 100,00
.Área Útil	: 40,00 m <sup>2</sup>
.Padrão	: Médio
.Estado de Conservação	: Entre novo e regular
.Idade Real Estimada	: 05 anos
.Oferta	: R\$ 208.000,00
.Informante	: Brian Melville Machado (11) 96840-0066
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Junho / 2018
.R\$ 208.000,00 x 0,90 / 40,00 m <sup>2</sup> = R\$ 4.680,00 /m <sup>2</sup>	
Pesquisador	: R.F.

## FICHA DE PESQUISA DE ESCRITÓRIO NR 05

.Estado	: São Paulo
.Município	: Osasco
.Bairro	: Centro
.Endereço	: Rua Hilário Pereira de Souza, nº 492
.Zona	: Urbana
.Índice Adotado	: 100,00
.Área Útil	: 33,00 m <sup>2</sup>
.Padrão	: Médio
.Estado de Conservação	: Entre novo e regular
.Idade Real Estimada	: 05 anos
.Oferta	: R\$ 167.300,00
.Informante	: Guilherme Vitorino Cardim (11) 94905-8701
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Junho / 2018
.R\$ 167.300,00 x 0,90 / 33,00 m <sup>2</sup> = R\$ 4.562,73 /m <sup>2</sup>	
Pesquisador	: R.F.

## FICHA DE PESQUISA DE ESCRITÓRIO NR 06

.Estado	: São Paulo
.Município	: Osasco
.Bairro	: Centro
.Endereço	: Rua Hilário Pereira de Souza, nº 492
.Zona	: Urbana
.Índice Adotado	: 100,00
.Área Útil	: 45,00 m <sup>2</sup>
.Padrão	: Médio
.Estado de Conservação	: Entre novo e regular
.Idade Real Estimada	: 05 anos
.Oferta	: R\$ 265.000,00
.Informante	: Azul Plus Negócios Imobiliários (11) 2769-0035
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Junho / 2018
.R\$ 265.000,00 x 0,90 / 45,00 m <sup>2</sup> = R\$ 5.300,00 /m <sup>2</sup>	
Pesquisador	: R.F.

FL.37/38

## XI. ANEXO - PLANILHAS DE CÁLCULOS



# 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

69.066

FOLHA

001

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

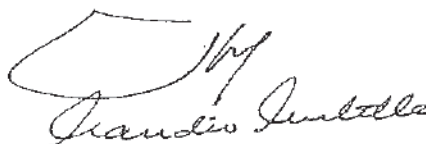
DATA: 18 de Julho de 2002

IMÓVEL: Sala nº 51, situada no 5º pavimento do EDIFÍCIO COMERCIAL KRIKOR TARPINIAN, situado a Rua Pedro Fioretti, nº 156, esquina com a Rua João Colino, nesta cidade, com a área privativa de 46,04m²; área de uso comum de 57,093m², área total de 103,133m² e uma fração ideal no terreno de 0,018, cabendo-lhe uma vaga de garagem em local indeterminado. CADASTRO: 23224.41.77.0294.01.018.03.

PROPRIETARIA: CONSTRUTORA E INCORPORADORA SAHYUN LTDA, com sede a Rua Coronel Oscar Porto, 604, Paraíso, S.Paulo, CNPJ. nº 56.756.893/0001-54.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 6/59.511 feito em 21 de Maio de 2001, deste 1º Oficial de Registro de Imóveis.

O Escrevente Autorizado,  
(Joel Benazzi Clemente)  
O 1º Oficial Designado,  
(Bel. Claudio Centella)



R. 1, em 18 de julho de 2002.

De conformidade com Escritura do 2º Tabelião de Notas local, lavrada as fls. 133 do livro 519 em 10 de julho de 2002, a proprietária, pelo valor de R\$82.500,00, VENDEU o imóvel desta matrícula, a ETERNIT S/A, com sede em São Paulo, a Rua Dr. Fernandes Coelho, 85, 8º andar, CNPJ. número 61.092.337/0001-81. A vendedora declarou que vem exercendo atividades de comercialização de imóveis e que o imóvel desta matrícula, faz parte do seu ativo circulante (estoque), ou seja, não faz parte e nunca pertenceu ao ativo permanente, razão pela qual deixa de apresentar certidão negativa de débito do INSS e certidão de quitação de tributos e contribuições federais da Receita Federal.

O Escrevente Autorizado,  
(Joel Benazzi Clemente)



<p>1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OSASCO - SP</p> <p>ACOMPANHA O DOCUMENTO REGISTRADO NA DATA ABAIXO</p> <p><b>CERTIDÃO</b></p> <p>CERTIFICO E DOU FÉ QUE A PRESENTE CÓPIA É REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DA FICHA A QUE SE REFERE EXORNADA POR PROCESSO REPROGRÁFICO, NOS TERMOS DO ARTIGO 1º DA LEI 6.015 DE 1973, NADA MAIS.</p> <p>Osasco, 18 de Julho de 2002</p> <p><i>Joel Benazzi Clemente</i></p> <p>OFICIAL / ESCRIVENTE</p>
---

5.000 Pys. - 06/2001 - DIMASGRAF

1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Osasco - SP  
*Bel. Claudio Centella*  
OFICIAL DESIGNADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59, sob o número WJMJ19400157703. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030930-48.2018.8.26.0100 e código 63F5A31.

# 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA  
**69.067**

FOLHA  
**001**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

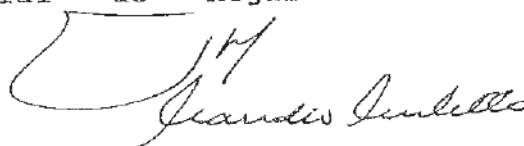
DATA: 18 de Julho de 2002

IMÓVEL: Sala nº 52, situada no 5º pavimento do EDIFÍCIO COMERCIAL KRIKOR TARPINIAN, situado a Rua Pedro Fioretti, nº 156, esquina com a Rua João Colino, nesta cidade, com a área privativa de 46,04m²; área de uso comum de 57,093m², área total de 103,133m² e uma fração ideal no terreno de 0,018, cabendo-lhe uma vaga de garagem em local indeterminado. CADASTRO: 23224.41.77.0294.01.019.03.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA E INCORPORADORA SAHYUN LTDA, com sede a Rua Coronel Oscar Porto, 604, Paraíso, S.Paulo, CNPJ. nº 56.756.893/0001-54.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 6/59.511 feito em 21 de Maio de 2001, deste 1º Oficial de Registro de Imóveis.

O Escrevente Autorizado,  
(Joel Benazzi Clemente)  
O 1º Oficial Designado,  
(Bel. Claudio Centella)



R. 1, em 18 de julho de 2002.

De conformidade com Escritura do 2º Tabelião de Notas local, lavrada as fls. 136 do livro 519 em 10 de julho de 2002, a proprietária, pelo valor de R\$82.500,00, VENDEU o imóvel desta matrícula, a ETERNIT S/A, com sede em São Paulo, a Rua Dr. Fernandes Coelho, 85, 8º andar, CNPJ. número 61.092.337/0001-81. A vendedora declarou que vem exercendo atividades de comercialização de imóveis e que o imóvel desta matrícula, faz parte do seu ativo circulante (estoque), ou seja, não faz parte e nunca pertenceu ao ativo permanente, razão pela qual deixa de apresentar certidão negativa de débito do INSS e certidão de quitação de tributos e contribuições federais da Receita Federal.

O Escrevente Autorizado,  
(Joel Benazzi Clemente)



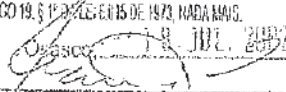
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OSASCO - SP

ACOMPANHA O DOCUMENTO REGISTRADO NA DATA ABAIXO

**CERTIDÃO**

CERTIFICO E DOU FE QUE A PRESENTE CÓPIA É REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DA FICHA A QUE SE REFERE EXTRAÍDA POR PROCESSO REPROGRÁFICO, NOS TERMOS DO ARTIGO 19, § 1º DAS LEIS DE 1973, NADA MAIS.

Osasco, 18 JUL. 2002



OFICIAL / ESCRIVENTE

1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Osasco - SP

**Bel. Claudio Centella**

OFICIAL DESIGNADO



# 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

69.068

FOLHA

001

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 18 de Julho de 2002

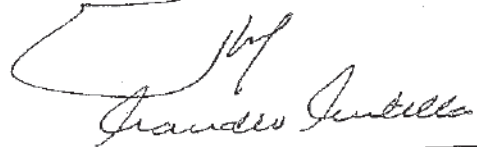
IMÓVEL: Sala nº 53, situada no 5º pavimento do EDIFÍCIO COMERCIAL KRIKOR TARPINIAN, situado a Rua Pedro Fioretti, nº 156, esquina com a Rua João Colino, nesta cidade, com a área privativa de 46,04m<sup>2</sup>; área de uso comum de 57,093m<sup>2</sup>, área total de 103,133m<sup>2</sup> e uma fração ideal no terreno de 0,018, cabendo-lhe uma vaga de garagem em local indeterminado. CADASTRO: 23224.41.77.0294.01.020.03.

PROPRIETARIA: CONSTRUTORA E INCORPORADORA SAHYUN LTDA, com sede a Rua Coronel Oscar Porto, 604, Paraíso, S.Paulo, CNPJ. nº 56.756.893/0001-54.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 6/59.511 feito em 21 de Maio de 2001, deste 1º Oficial de Registro de Imóveis.

O Escrevente Autorizado,  
(Joel Benazzi Clemente)

O 1º Oficial Designado,  
(Bel. Claudio Centella)



R. 1, em 18 de julho de 2002.

De conformidade com Escritura do 2º Tabelião de Notas local, lavrada as fls. 139 do livro 519 em 10 de julho de 2002, a proprietária, pelo valor de R\$82.500,00, VENDEU o imóvel desta matrícula, a ETERNIT S/A, com sede em São Paulo, a Rua Dr. Fernandes Coelho, 85, 8º andar, CNPJ. número 61.092.337/0001-81. A vendedora declarou que vem exercendo atividades de comercialização de imóveis e que o imóvel desta matrícula, faz parte do seu ativo circulante (estoque), ou seja, não faz parte e nunca pertenceu ao ativo permanente, razão pela qual deixa de apresentar certidão negativa de débito do INSS e certidão de quitação de tributos e contribuições federais da Receita Federal.

O Escrevente Autorizado,  
(Joel Benazzi Clemente)



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OSASCO - SP  
 ACOMPANHA O DOCUMENTO REGISTRADO NA DATA ABAIXO  
**CERTIDÃO**  
 CERTIFICO E DOU FÉ QUE A PRESENTE CÓPIA É REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DA FICHA A QUE SE REFERE EXTRAÍDA POR PROCESSO REPROGRÁFICO, NOS TERMOS DO ARTIGO 18 § 1º DA LEI Nº 6.252 DE 1973, NADA MAIS.  
 Osasco, 18 de JULHO de 2002  
  
 OFICIAL / ESCRIVENTE

1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Osasco - SP  
 Bel. Claudio Centella  
 OFICIAL DESIGNADO

# 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

69.069

FOLHA

001

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 18 de Julho de 2002

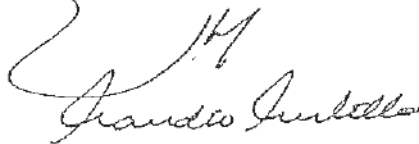
IMÓVEL: Sala nº 54, situada no 5º pavimento do EDIFÍCIO COMERCIAL KRIKOR TARPINIAN, situado a Rua Pedro Fioretti, nº 156, esquina com a Rua João Colino, nesta cidade, com a área privativa de 46,04m<sup>2</sup>; área de uso comum de 57,093m<sup>2</sup>, área total de 103,133m<sup>2</sup> e uma fração ideal no terreno de 0,018, cabendo-lhe uma vaga de garagem em local indeterminado.

CADASTRO: 23224.41.77.0294.01.021.03.

PROPRIETARIA: CONSTRUTORA E INCORPORADORA SAHYUN LTDA, com sede a Rua Coronel Oscar Porto, 604, Paraíso, S.Paulo, CNPJ. nº 56.756.893/0001-54.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 6/59.511 feito em 21 de Maio de 2001, deste 1º Oficial de Registro de Imóveis.

O Escrevente Autorizado,  
(Joel Benazzi Clemente)  
O 1º Oficial Designado,  
(Bel. Claudio Centella)



R. 1, em 18 de julho de 2002.

De conformidade com Escritura do 2º Tabelião de Notas local, lavrada as fls. 142 do livro 519 em 10 de julho de 2002, a proprietária, pelo valor de R\$82.500,00, VENDEU o imóvel desta matrícula, a ETERNIT S/A, com sede em São Paulo, a Rua Dr. Fernandes Coelho, 85, 8º andar, CNPJ. número 61.092.337/0001-81. A vendedora declarou que vem exercendo atividades de comercialização de imóveis e que o imóvel desta matrícula, faz parte do seu ativo circulante (estoque), ou seja, não faz parte e nunca pertenceu ao ativo permanente, razão pela qual deixa de apresentar certidão negativa de débito do INSS e certidão de quitação de tributos e contribuições federais da Receita Federal.

O Escrevente Autorizado,  
(Joel Benazzi Clemente)



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OSASCO - SP  
ACOMPANHA O DOCUMENTO REGISTRADO NA DATA ABAIXO  
**CERTIDÃO**  
CERTIFICO E DOU FE QUE A PRESENTE CÓPIA É REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DA FICHA A QUE SE REFERE EXTRAÍDA POR PROCESSO REPROGRÁFICO, NOS TERMIÇOS DO ARTIGO 18 E 1º DO LEI Nº 6.015 DE 1973, NADA MAIS.  
Osasco, 18 de Julho de 2002  
  
OFICIAL / ESCRIVENTE

1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Osasco - SP  
*Bel. Claudio Centella*  
OFICIAL DE REGISTRO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59, sob o número WJMJ19400157703. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1030930-48.2018.8.26.0100 e código 63F5A31.