



# **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL AVALIAÇÃO DE APARTAMENTO (IA 04.10/21)**

**SOLICITANTE: TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA**

**LOCALIDADE: ALAMEDA SANTOS, 787, CJ 132  
CERQUEIRA CESAR – SÃO PAULO/SP  
CNPJ: 10.915.046/0001-94**

**DATA BASE: OUTUBRO/2021**

**Executado pela empresa Rimadi Engenharia Eireli**

**CNPJ: 10.172.554/0010-20**

**[www.rimadi.com.br](http://www.rimadi.com.br)**

**[contato@rimadi.com.br](mailto:contato@rimadi.com.br)**

**55 11 2774-3060**

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## **1-SOLICITANTE**

O presente LAUDO foi solicitado pela TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA, situada na Alameda Santos, 787, conjunto 132, no bairro Cerqueira Cesar, no município de São Paulo, capital, de CEP: 01419-001.

## **2- FINALIDADE**

O presente laudo tem como finalidade apuração do valor de mercado para o imóvel em questão, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

## **3- OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

O presente laudo tem como objetivo a determinação do **valor de mercado** para inventário em Ação de Falência da empresa Cintra Metais Tubos e Conexões Ltda., processo nº 0743536-90.1995.8.26.0100, da 03ª Vara de Falências e Recuperação Judicial do Foro Central/SP, do imóvel caracterizado no Item 5.

## **4- DOCUMENTAÇÃO**

Estava disponível ao eng. avaliador o seguinte documento:

- Matrícula do imóvel.

## **5- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

O imóvel avaliando se trata de APARTAMENTO, com as características abaixo:

- Localizado na Rua Pamplona, nº 265, no 4º andar, no 17º subdistrito Bela Vista, do “Edifício Luís Otávio”, sendo a unidade autônoma de nº 42-A, possuindo as seguintes características abaixo:
- Médio padrão de acabamento;
- Região de média/alta densidade demográfica;
- Fácil acesso pela Av. Paulista. Alameda Rio Claro, Rua Itapeva, Alameda Ribeirão Preto e rua São Carlos do Pinhal;
- A via pública possui infraestrutura urbana completa, com água, esgoto, energia elétrica, telefonia, asfalto e coleta de lixo;
- Hall de entrada com porteiro 24 horas;
- 02 elevadores.

OBS: Não foi dado acesso ao interior do imóvel avaliando, uma vez que se encontra ocupado, tendo sido feita uma análise com base na documentação e em imóvel, sendo desconhecido características e estado de conservação deste.

## 6- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel se situa em bairro onde existe uma forte vocação para edificações com apartamentos, e estúdios, de 01 a 04 dormitórios, onde este tipo de empreendimento vem sendo construído há vários anos. Com o aquecimento do mercado de construção civil nos últimos anos, ocorreu uma oferta ainda maior deste tipo de unidade. Desta forma, não se encontrou dificuldades na obtenção de amostras para a avaliação, tanto no próprio bairro, como também em bairros próximos e com as mesmas características (bairros Mooca, Vila Prudente, Moema, Bela Vista, Tatuapé e Indianópolis).

Com relação à liquidez, pode-se observar que algumas unidades foram comercializadas nos últimos 12 meses, tanto novas unidades como imóveis mais velhos.

## 7- MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para a avaliação do imóvel, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, com modelos de Regressão Linear.

## 8- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO: conforme as tabelas 1 e 2 do item 9.2.1 da NBR-14.653-2 da ABNT, a saber:

- Item 1: 3 PONTOS

- Item 2: quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados =  $6(K+1)$ , onde K é o número de variáveis independentes. Como utilizamos 08 variáveis independentes, deveríamos ter 54 dados de mercado. Foram obtidos 40 dos de mercado, dos quais 38 foram efetivamente utilizados no modelo de regressão Linear. 3 PONTOS

- Item 3: Identificação dos dados de mercado – 3 PONTOS

- Item 4: Extrapolação – não ocorreu – 3 pontos

- Item 5: Nível de significância máximo (teste bicaudal) – todos < 10% - 3 PONTOS

- Item 6: Nível de significância máximo através do teste F – 0,01 % - 3 PONTOS

TOTAL DE PONTOS: 18. Tendo em vista a TABELA 2 do item 9.2.1 da NBR-14.653-2 da ABNT, a presente avaliação atingiu **Grau III de fundamentação.**

PRECISÃO: conforme a tabela 5 do Item 9.2.3 da NBR-14.653-2 da ABNT, a presente avaliação atingiu **Grau III de precisão.**

## 9- PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS

Dados	Área Construída	Padrão de Acabamento	Casa Apartamento	Área do Terreno	Origem Informação	Estado de Conservação	Setor Urbano	Valor unitário	Valor Imóvel
1	27	3	2	27	2	3	4	R\$ 10.703,70	R\$ 289.000,00
2	60	3	2	27	2	3	4	R\$ 10.666,67	R\$ 640.000,00
3	450	4	1	600	2	3	4	R\$ 16.000,00	R\$ 7.200.000,00

4	450	3	1	900	2	3	3	R\$ 3.777,78	R\$ 1.700.000,00
5	272	3	1	374	2	3	3	R\$ 9.191,18	R\$ 2.500.000,00
6	42	1	2	42	2	2	4	R\$ 7.095,24	R\$ 298.000,00
7	34	2	2	34	1	3	3	R\$ 12.941,18	R\$ 440.000,00
8	43	2	2	43	1	4	3	R\$ 19.418,60	R\$ 835.000,00
9	36	2	2	36	2	3	3	R\$ 13.888,89	R\$ 500.000,00
10	350	3	1	580	2	3	2	R\$ 6.857,14	R\$ 2.400.000,00
11	422	4	1	507	1	3	4	R\$ 6.872,04	R\$ 2.900.000,00
12	48	1	2	48	1	2	2	R\$ 4.416,67	R\$ 212.000,00
13	136	2	2	136	1	2	2	R\$ 6.654,41	R\$ 905.000,00
14	46	1	2	46	2	1	1	R\$ 3.260,87	R\$ 150.000,00
15	64	1	2	64	2	1	1	R\$ 2.812,50	R\$ 180.000,00
16	47	2	2	47	2	3	2	R\$ 5.489,36	R\$ 258.000,00
17	45	2	2	45	2	2	2	R\$ 6.444,44	R\$ 290.000,00
18	85	2	2	85	2	2	3	R\$ 4.117,65	R\$ 350.000,00
19	50	1	2	50	1	1	3	R\$ 4.000,00	R\$ 200.000,00
20	74	2	2	74	1	2	3	R\$ 4.324,32	R\$ 320.000,00
21	39	2	2	39	2	2	3	R\$ 5.897,44	R\$ 230.000,00
22	37	1	2	37	1	1	3	R\$ 5.405,41	R\$ 200.000,00
23	32	1	2	32	2	2	3	R\$ 7.343,75	R\$ 235.000,00
24	31	1	2	31	2	3	3	R\$ 6.129,03	R\$ 190.000,00
25	31	1	2	31	2	3	3	R\$ 5.483,87	R\$ 170.000,00
26	35	1	2	35	1	2	3	R\$ 8.800,00	R\$ 308.000,00
27	49	1	2	49	2	1	3	R\$ 5.510,20	R\$ 270.000,00
28	47	3	2	47	2	3	3	R\$ 9.148,94	R\$ 430.000,00
29	78	2	2	78	1	2	3	R\$ 5.897,44	R\$ 460.000,00
30	38	1	2	38	1	2	3	R\$ 3.947,37	R\$ 150.000,00
31	38	2	2	38	2	2	3	R\$ 4.736,84	R\$ 180.000,00
32	41	2	2	41	2	2	3	R\$ 4.658,54	R\$ 191.000,00
33	39	1	2	39	2	2	3	R\$ 5.128,21	R\$ 200.000,00
34	42	3	2	42	2	3	3	R\$ 6.357,14	R\$ 267.000,00
35	186	3	2	186	2	3	3	R\$ 10.752,69	R\$ 2.000.000,00
36	50	1	2	50	2	2	2	R\$ 5.800,00	R\$ 290.000,00
37	46	3	2	46	2	2	3	R\$ 11.956,52	R\$ 550.000,00
38	82	2	2	82	2	2	2	R\$ 9.146,34	R\$ 750.000,00
39	70	1	2	70	2	1	2	R\$ 7.071,43	R\$ 495.000,00
40	444	4	1	726	2	3	3	R\$ 9.729,73	R\$ 4.320.000,00

São comuns a todos os itens da amostra:  
Localizados em perímetro urbano.

## 10- VARIÁVEIS DO MODELO

No presente laudo de avaliação, tendo em vista as características do avaliando, foram usadas as seguintes variáveis **independentes**:

- ÁREA: área total do imóvel em metros quadrados, variável numérica;
- PADRÃO DE ACABAMENTO: Variável independente (de códigos alocados) sendo: baixo, normal, normal/alto, alto.
- CASA/APARTAMENTO: variável independente (dicotômica).
- ÁREA DO TERRENO: variável independente quantitativa.
- ORIGEM DA INFORMAÇÃO: variável independente dicotômica sendo: negociado e oferta de mercado.
- ESTADO DE CONSERVAÇÃO: variável independente qualitativa (de códigos alocados) sendo: ruim, regular, bom e novo.
- SETOR URBANO: variável independente qualitativa (de códigos alocados) sendo: distante, regular, bom e ótimo.

A variável **dependente** é o valor em R\$/m<sup>2</sup> de área total.

## 11- TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Encontra-se no **ANEXO A** todos os relatórios oriundos do tratamento pelo Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, com modelos de Regressão Linear.

## 12- RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Características do imóvel avaliando:

- Área útil – 52,32 m<sup>2</sup>;
- Área comum – 17,15 m<sup>2</sup>
- Área de garagem – 21,52 m<sup>2</sup>
- Área do terreno equivalente – 71,65 m<sup>2</sup>
- Padrão de acabamento – 03 (normal/alto);
- Tipo do imóvel – apartamento;
- Origem da informação – valor de mercado;
- Estado de conservação – 03 (bom);
- Setor urbano – ótimo.

Tendo em vista as características do imóvel avaliando e o modelo de Regressão Linear apresentado no **Anexo A**:

	VALOR UNITÁRIO (R\$/m2)	VALOR TOTAL
<b><u>Valores mínimos:</u></b>	R\$ 7.357,26	R\$ 527.147,68
<b><u>Valores médios:</u></b>	R\$ 8.809,63	R\$ 631.209,99
<b><u>Valores máximos:</u></b>	R\$ 10.548,71	R\$ 755.815,07

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R\$ 700.000,00**

OBS.: A presente avaliação tem como base o mês de **outubro/2021** onde o cenário para venda de imóveis tem sido favorável majorando, pelo bom momento de mercado, o preço observado em 10%.

### 13- PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo  
 Eng. Civil  
 CREA-SP: 5070319137  
 CPF: 311.676.028-46

São Paulo, 25 de outubro de 2021

### 14 – FOTOS



Figura 1 - Fachada



Figura 2 - Portaria



**Figura 3 – Imagem de satélite**



**Figura 6 – Porta do apartamento**



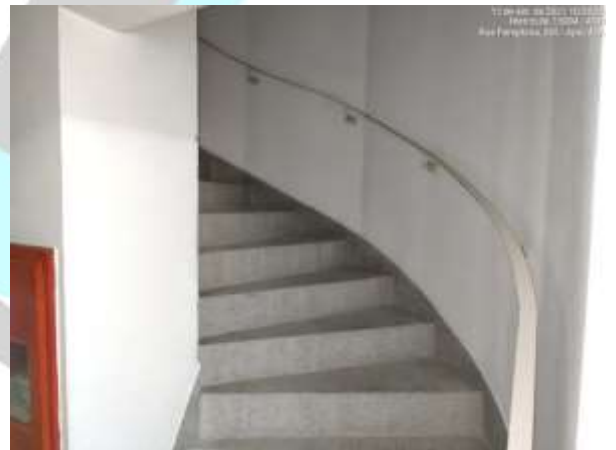
**Figura 4 – Entrada da garagem**



**Figura 7 – Hall do andar**



**Figura 5 - Elevadores**



**Figura 8 – Escadas do andar**



Figura 9 – Fachada lateral esquerda



Figura 10 - Visão pelo lado oposto da rua

## 15- ANEXO A

Sisdea - Modo de Estatística Inferencial.

Data : 25/Out/2021

### Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Matrícula 15084 - 4Ri

2) **Data de referência:**

- terça-feira, 26 de outubro de 2021

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	8
Total de dados:	40
Dados utilizados no modelo:	40

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,7083729 / 0,6808547
Coeficiente de determinação:	0,5017921
Fisher - Snedecor:	4,60
Significância do modelo (%):	0,01



1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	60%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	3,851	7	0,550	4,604
Não Explicada	3,823	32	0,119	
Total	7,674	39		

1) **Equação de regressão:**

$\ln(\text{Valor Unitário}) = +7,940144146 + 0,002945996669 * \text{Área Construída} - 0,227241126 / \text{Padrão de Acabamento} - 0,01259599238 * \text{Casa/Apartamento} - 0,002150327828 * \text{Área do Terreno} + 0,03099576504 * \text{Origem da Informação} + 0,2921222084 * \text{Estado de Conservação} + 0,1063624944 * \text{Setor Urbano}$

• **Função estimativa (moda):**

$\text{Valor Unitário} = +2491,569313 * e^{(+0,002945996669 * \text{Área Construída})} * e^{(-0,227241126 / \text{Padrão de Acabamento})} * e^{(-0,01259599238 * \text{Casa/Apartamento})} * e^{(-0,002150327828 * \text{Área do Terreno})} * e^{(+0,03099576504 * \text{Origem da Informação})} * e^{(+0,2921222084 * \text{Estado de Conservação})} * e^{(+0,1063624944 * \text{Setor Urbano})}$

• **Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor Unitário} = +2807,765208 * e^{(+0,002945996669 * \text{Área Construída})} * e^{(-0,227241126 / \text{Padrão de Acabamento})} * e^{(-0,01259599238 * \text{Casa/Apartamento})} * e^{(-0,002150327828 * \text{Área do Terreno})} * e^{(+0,03099576504 * \text{Origem da Informação})} * e^{(+0,2921222084 * \text{Estado de Conservação})} * e^{(+0,1063624944 * \text{Setor Urbano})}$

• **Função estimativa (média):**

$\text{Valor Unitário} = +2980,606853 * e^{(+0,002945996669 * \text{Área Construída})} * e^{(-0,227241126 / \text{Padrão de Acabamento})} * e^{(-0,01259599238 * \text{Casa/Apartamento})} * e^{(-0,002150327828 * \text{Área do Terreno})} * e^{(+0,03099576504 * \text{Origem da Informação})} * e^{(+0,2921222084 * \text{Estado de Conservação})} * e^{(+0,1063624944 * \text{Setor Urbano})}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Construída	x	1,26	21,68
Padrão de Acabamento	1/x	-0,83	41,46
Casa/Apartamento	x	-0,02	98,15
Área do Terreno	x	-1,75	9,00
Origem da Informação	x	0,24	81,02
Estado de Conservação	x	2,84	0,78
Setor Urbano	x	1,20	23,96
Valor Unitário	ln(y)	5,89	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área Construída	Isoladas	Influência
Padrão de Acabamento	-0,53	0,29
Casa/Apartamento	-0,95	0,47
Área do Terreno	0,97	0,78
Origem da Informação	0,07	0,21
Estado de Conservação	0,37	0,28
Setor Urbano	0,19	0,05
Valor Unitário	0,16	0,22

Correlações parciais para Padrão de Acabamento	Isoladas	Influência
Casa/Apartamento	0,48	0,18
Área do Terreno	-0,49	0,11
Origem da Informação	-0,15	0,16
Estado de Conservação	-0,64	0,41
Setor Urbano	-0,33	0,03
Valor Unitário	-0,49	0,14

Correlações parciais para Casa/Apartamento	Isoladas	Influência
Área do Terreno	-0,94	0,15
Origem da Informação	-0,10	0,09
Estado de Conservação	-0,39	0,16
Setor Urbano	-0,20	0,07
Valor Unitário	-0,16	0,00

Correlações parciais para Área do Terreno	Isoladas	Influência
Origem da Informação	0,11	0,18
Estado de Conservação	0,36	0,24
Setor Urbano	0,15	0,10
Valor Unitário	0,10	0,30

Correlações parciais para Origem da Informação	Isoladas	Influência
--	----------	------------

Estado de Conservação	0,10	0,02
Setor Urbano	-0,07	0,12
Valor Unitário	0,04	0,04

Correlações parciais para Estado de Conservação	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,43	0,17
Valor Unitário	0,62	0,45

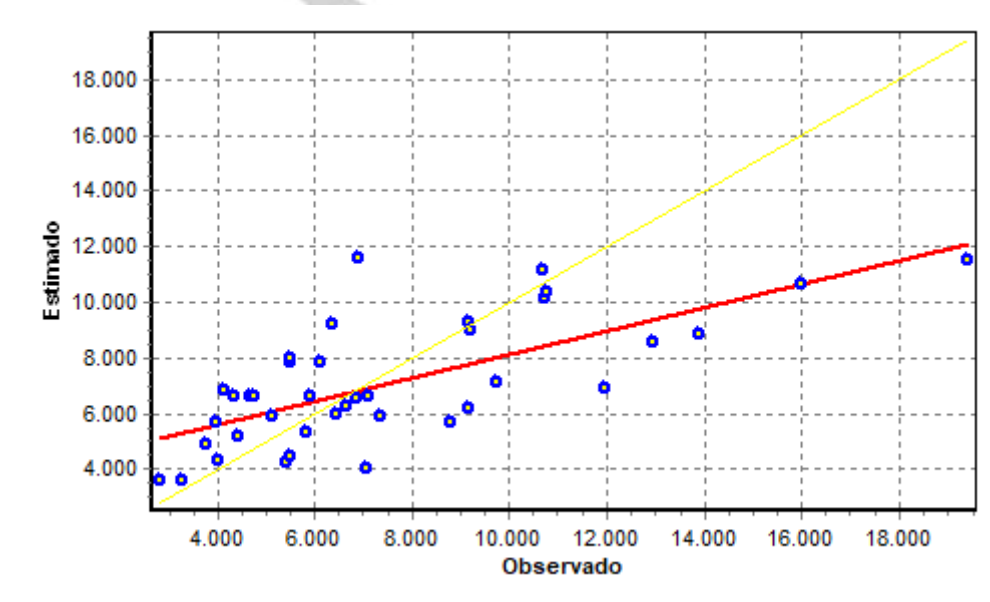
Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor Unitário	0,45	0,21

**Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2**

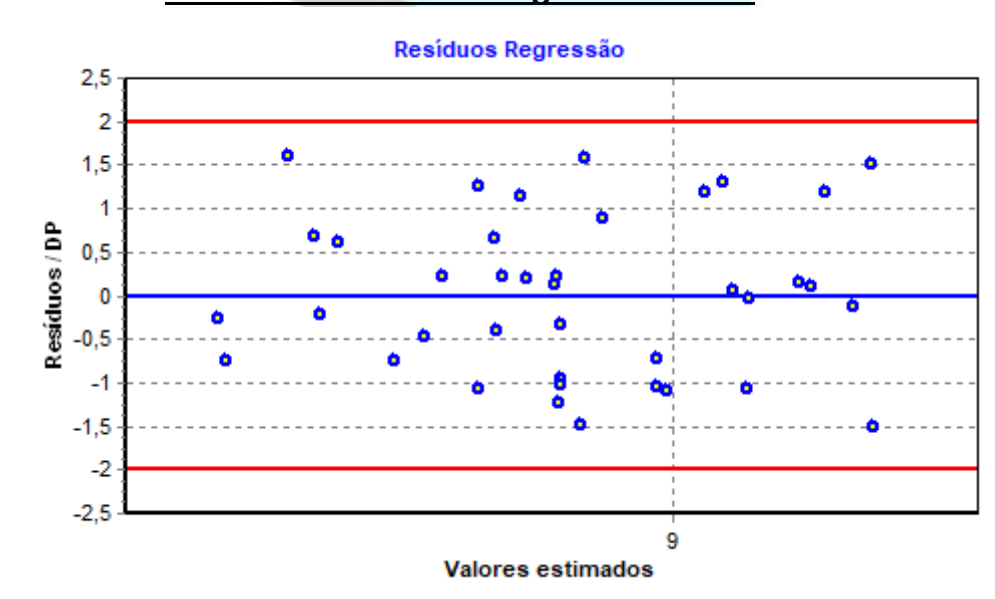
Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da	10%	20%	30%	

	hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)				
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



### Gráfico de resíduos - Regressão Linear



matrícula  
15084

ficha  
01

São Paulo, 27 de janeiro de 1977

**IMÓVEL:**- APARTAMENTO n. 42-A, localizado no 4º andar, do BLOCO "A", do EDIFÍCIO LUIS OTÁVIO, situado na rua - Pamplona n. 265, no 17º subdistrito Bela Vista, possui - a área útil de 52,32 ms2, área comum de 17,15 ms2, - área comum de garagem de 21,52 ms2, totalizando a área total de 90,99 ms2, correspondendo-lhe uma fração - ideal de 1,4632 %; na área comum de garagem está incluída uma vaga indeterminada na garagem do edifício.-

**CONTRIBUINTE:**- 009-016-0022-9 (maior área) 009-016-0448-8.

**PROPRIETÁRIA:**- FORMALAR - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, à Av. Indianópolis n. 368/380, - inscrita no CGC sob n. 43.779.016/000X/57.-

**REGISTRO ANTERIOR:**- TRS. n. 127.019 deste Cartório. (matrícula n. 297)

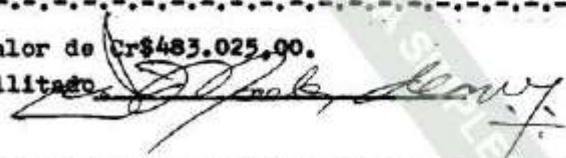
  
Waldyr Walter - Oficial Maior


R.01/15084

DATA: 27/janeiro/1977

Pelo instrumento particular datado de 30 /dezembro /1976 a proprietária acima qualificada, representada por Antonio D'orfani, TRANSMITIU POR VENDA A PATRIK RAOUL ANDRÉ LAPORTE, francesa, solteiro, maior, médico, RG. nº 230.673, inscrito no CPF sob nº 063.000.220/72, domiciliado à rua Major Sertório, 693, apto. 152, nesta Capital, -

o imóvel, pelo valor de Cr\$483.025,00.

O escrevente habilitado 

  
Waldyr Walter - Oficial Maior

R.02/15084

DATA: 27/janeiro/1977  
(continua no verso)

matrícula  
15084

ficha  
01  
Verso

Pelo instrumento particular datado de 30 / dezembro / 1976  
os adquirentes **PATRIK RAOUL ANDRÉ LAPORTE**, já qualificados, DERAM EM  
HIPOTECA a FORMALAR - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, já -  
qualificada, o imóvel, para garantia da dívida de Cr\$...  
420.825,00, pagável por meio de 180 prestações men-  
sais, do valor inicial de Cr\$ 6.166,26, com juros à --  
taxa nominal de 10% ao ano, vencendo-se a 1ª. prestação -  
em 30 / 12 / 1976.-

O escrevente habilitado

Waldyr Walter - Oficial Maior

AV.03/15084

DATA: 27/janeiro/1977

Pelo instrumento particular datado de 30 / dezembro / 1976  
a credora: FORMALAR - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, já -  
qualificada, CEDEU E TRANSFERIU a ITAU S/A CRÉDITO IMOBILI-  
LIÁRIO, com sede nesta Capital, à rua General Carneiro -  
n. 31, inscrita no CGC sob n. 62.808.977/001, representa-  
da por João Celso Bazchin e Geraldo Flávio Prado Bastos, -  
todos os seus direitos creditórios decorrentes do R/02, -  
pelo valor de Cr\$ 420.825,00, pagável pelos devedores, -  
na forma referida do R/02.-

O escrevente habilitado

Waldyr Walter - Oficial Maior

AV.04/15084

DATA: 27/janeiro/1977

Nos termos do Decreto Lei 70, de 21/11/1966 e RD 21/75 -  
do BNH, e de acordo com o instrumento particular datado  
de 30 / 12 / 1976, foi emitida a cédula hipotecária núme-  
ro CD-1.125/76, série "A", do valor de Cr\$ 420.825,00 ;  
(continua ficha 02)

continuação  
15084

ficha  
02

São Paulo, de de 19

tendo como emitente e favorecida a ITAÚ S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, e como devedores os adquirentes, todos já qualificados.-

O escrevente habilitado-

Waldy Waldy - Oficial Maior

AV.05/15.084

DATA: 28/Janeiro/1.981.

Consta o casamento de PATRIK RAUL ANDRE LAPORTE, realizado em data de 03 de Setembro de 1.977, pelo regime da comunhão de bens, com ELZA MARIA FERNANDES DIAS, a qual passou a assinar-se ELZA MARIA DIAS LAPORTE, conforme prova a certidão de casamento expedida em 03 de Setembro de 1.977, pelo 19º Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca da Capital-Perdizes, nos termos do requerimento datado de 21 de Janeiro de 1.981.

Márcus A. A. Póllice  
Escrevente Habilitado

João Roberto Lorenzo Castro - Escrevente Autorizado

AV.06/15.084

DATA: 06/março/1981

Cancelada a Av. 04, referente a cédula hipotecária número CD-1.125/76, série "A", em virtude da alienação do imóvel e subrogação da dívida em favor de ARMANDO SALUM ABDALLA, nos termos do instrumento particular datado de 30 de janeiro de 1981, autorizado pela ITAÚ S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO.

Márcus A. A. Póllice  
Escrevente Habilitado

Waldy Waldy - Oficial Maior

R.07/15.084

DATA: 06/março/1981

Pelo instrumento particular datado de 30 de janeiro de 1981, os proprietários. PATRIK RAUL ANDRÉ LAPORTE e sua mulher ELZA MARIA DIAS LAPORTE, brasileiros, médicos, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes de -  
(continua no verso)

matricula

15.084

ficha

02

Verso

las 6.515/77, RG nºs. 10.116.011-SP e 5.276.105-SP., respectivamente, inscritos no CPF sob nº 063.000.220-72, domiciliados nesta Capital, à rua Pamplona, 265, aptº 42-A, transmitiram por venda a ARMANDO SALUM ABDALLA, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG 2.302.791-SP., CPF n. 031.043.978-72, domiciliado à rue Siqueira Bueno, 1270, - nesta Capital, o imóvel, pelo valor de Cr\$1.527.162,38.

Márcus A. A. Pólios  
Escrivão Habilitado

Waldyr Waldor - Oficial/Motor

AV.08/15.084

Data:-06/março/1981

Pelo instrumento particular datado de 30 de janeiro de - 1.981, ITAÚ S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede nesta Capital, à rua General Carneiro, 31, CGC. 62.808.977/0001-97, na qualidade de credora hipotecária de PATRIK RAUL ANDRÉ LAPORTE e sua mulher ELZA MARIA DIAS LAPORTE, já qualificados, segundo o R-02, concordou com a venda feita do imóvel, em favor de ARMANDO SALUM ABDALLA, solteiro, maior, também já qualificado, e aceitou a responsabilidade pelo mesmo assumida para o pagamento da dívida no valor de Cr. \$1.327.162,38, pagável através de 131 prestações mensais, com juros à taxa nominal de 10% ao ano e à taxa efetiva - de 18,472% ao ano, sendo de Cr\$21.110,03 o valor total da primeira prestação, que se vencerá em 28 de fevereiro de 1981. Ficando ratificadas todas as demais cláusulas do título objeto do R-02, salvo naquilo que foi modificado pelo título objeto da presente.

Márcus A. A. Pólios  
Escrivão Habilitado

Waldyr Waldor - Oficial/Motor

Av.09/15.084

Data:- 24/julho/1987.

continua na ficha 03



LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
continuação... GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula  
15.084

folha  
03

São Paulo, de de 1987

CANCELADO o R. 02, bem como as Avs. 03 e 08, referente a hipoteca que grava o imóvel objeto da matrícula, de acordo com o instrumento particular datado de 05 de junho de 1987, autorizado pela credora, ITAÚ S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO.-

Marialeide F. de Assis  
Escrivã Habilitada

JOSE CARLOS MILANES DE CASTRO  
Escrivão Autorizado

Av.10/15.084

Data:- 26/agosto/1987

Consta o casamento de ARMANDO SALUM ABDALLA com ROSANA JOSEFINA ATTIVO, realizado em data de 26 de junho de 1987, sob o regime da comunhão universal de bens, passando a contraente a assinar-se ROSANA JOSEFINA ATTIVO SALUM ABDALLA; conforme prova a Certidão de Casamento, expedida em 26 de junho de 1987, pelo Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais do 28º subdistrito do Jardim Paulista, desta Capital; cujo pacto antenupcial, encontra-se registrado sob o nº 3.635, no 2º Registro de Imóveis, desta Capital; nos termos da escritura datada de 06 de agosto de 1987, de notas do 7º Cartório desta Capital, livro 4528, fls. 177.-

JOSE CARLOS MILANES DE CASTRO  
Escrivão Habilitado

JOSE CARLOS MILANES DE CASTRO  
Escrivão Autorizado

R.11/15.084

Data:- 26/agosto/1987

Pela escritura datada de 06 de agosto de 1987, de notas do 7º Cartório desta Capital, livro 4528, fls. 177, ARMANDO SALUM ABDALLA., RG. 2.302.791-SSP/SP, CIC. 031.043.978-72, e sua mulher, ROSANA JOSEFINA ATTIVO SALUM ABDALLA., RG. nº 7.116.003-SSP/SP., CIC. 011.313.068-64, brasileiros, ele do comércio, ela assessora financeira, casados sob o regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77, nos termos  
(continua no verso)

Mod. 10 - 10/000

matrícula  
15.084

folha  
03  
verso

do pacto antenupcial, registrado sob o nº 3.635, no 2º Ofício de Registro de Imóveis, desta Capital, domiciliados nesta Capital, à rua Dr. Gabriel dos Santos, 695, aptº. n.161, Higienópolis, transmitiram por venda a SALUM ABDALLA CONSTRUÇÕES, PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA., com sede nesta Capital, à rua Visconde de Parnaíba, 793, 3º andar, Conjunto 05, CGC/MF. 53.432.290/0001-99, o imóvel, pelo valor de Cz\$500.000,00 -

*João Crespo Rodrigues*  
João Crespo Rodrigues  
Escritor Habilitado

*Jose Carlos Malães de Castro*  
Jose Carlos Malães de Castro  
Escritor Autorizado

R.12/15.084

DATA:-02/MARÇO/1.995.

Pela escritura datada de 07 de abril de 1.995, de notas do 2º Tabelião desta Capital, livro 1786, fls.132, SALUM ABDALLA - CONSTRUÇÕES, PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA., com sede - nesta Capital à Avenida Paulista, nº.1439, conj.61, 6º andar, Bela Vista, inscrita no CGC/MF. sob nº. 53.432.290/0001-09, - deu em hipoteca ao EXCEL BANCO S/A., com sede nesta Capital, à Rua Augusta, nº.1638/42, inscrito no CGC/MF. sob o número - 33.870.163/0001-84, o imóvel desta matrícula, bem como todas as benfeitorias e acessões, presentes e futuras, para garantia da dívida decorrente do Contrato de Mútuo Para Repasse de Empréstimo Externo, no valor de US\$3.243.847.97 dólares norte americanos, correspondente na data do título à R\$2.900.000,00, Contrato nº.63/32-F, com vencimento aos 19 dias do mês de setembro de 1.997, contrato esse firmado na data do título, por instrumento particular entre a CINTRA COMÉRCIO DE METAIS LTDA. e o credor Excel Banco S.A., e demais cláusulas e condições - constantes do título. Fazem parte da presente garantia, outros-

(continua na ficha 04)

matrícula  
15.084

ficha  
04

São Paulo, de de 1995

imóveis descritos no título.

Antonio Benedito de Oliveira  
Escrivente Habilitado

MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS  
Oficial

R.13/

DATA:-27/MARÇO/1.996.

Pela Cédula de Crédito Industrial nº 95/00001 emitida em 27 de dezembro de 1.995, em São Paulo/SP., por Cintra Com. de Metais Ltda., com sede na Rua Visconde Parnaíba, nº 797, Brás/SP., CGC/MF. nº 62.643.044/0001-97, registrada sob o nº 5.466, no Livro Três-Registro Auxiliar, no 3º Registro de Imóveis - desta Capital, SALUM ABDALLA CONSTRUÇÕES, PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA., CGC/MF. nº 53.432.290/0001-09, com sede na Avenida Paulista, nº 1.439, conjunto 61, 6º andar, Bela Vista, nesta Capital, deu em hipoteca à EXCEL BANCO S/A., com sede na Rua Augusta, nº 1638/42, nesta Capital, CGC/MF. número - 33.870.163/0001-84, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$3.970.049,83, com vencimento em 24 de junho de 1.996. fazem parte da presente outros imóveis descritos no título.

Márcus A. A. Pombo  
Escrivente Habilitado

MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS  
Oficial

Av.14/

Data: 11/MAIO/1998

CONSTA que EXCEL BANCO S/A. passou a denominar-se **BANCO EXCEL ECONÔMICO S.A.**, conforme prova a Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 15 de abril de 1996, registrada sob o nº 96035046, na Junta Comercial do Estado da Bahia, nos termos do instrumento particular datado de 30 de abril de 1997.

continua no verso

matrícula  
15.084

ficha  
04  
verso

*Edgar Jorge Zanlano*  
Escrivente Habilitado

*Maria Rosa S. C. dos Santos*  
Oficial

Av.15/

Data: 11/MAIO/1998

Cancelados os R.12 e 13 referentes às hipotecas do imóvel desta matrícula em virtude da quitação da dívida, autorizado pelo credor hipotecário **BANCO EXCEL ECONÓMICO S/A.**, com sede na Rua Miguel Calmon nº 285, Bairro do Comércio, Salvador-BA, nos termos do instrumento particular datado de 30 de abril de 1.997.

*Edgar Jorge Zanlano*  
Escrivente Habilitado

*Maria Rosa S. C. dos Santos*  
Oficial

R.16/

Data: 18/AGOSTO/1998

Pela escritura datada de 29 de maio de 1998, de notas do 26º Tabelião desta Capital, livro nº 1541, fls. 155, **SALUM ABDALLA CONSTRUÇÕES, PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Rodrigo Silva, 70, conjunto 43 - Liberdade, CGC/MF. nº 53.432.290/0001-09, deu em hipoteca ao **BANCO SOFISA S.A.**, com sede nesta Capital, na Rua Líbero Badaró, nº 509, CGC/MF. nº 60.889.128/0001-80, o imóvel desta matrícula para garantia do cumprimento das obrigações, pecuniárias ou não, principais e acessórias, decorrentes do Contrato de Abertura de Crédito Rotativo, firmado em 28 de maio de 1998, entre o credor e a devedora **CARAI METAIS LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Visconde de Parnaíba, 797 - Brás, CGC/MF. nº 52.710.258/0001-85, com os seguintes característicos: Limite Concedido - R\$110.000,00; Prazo - 180 dias; Vencimento - 24 de novembro de 1998; Taxa - 2,0% ao mês; Correção Monetária - TBF (Taxa Básica Financeira); Forma de Pagamento - Principal - No vencimento, em 24 de novembro de 1998; Encargos - Mensalmente no 1º dia útil do mês subsequente e

continua na ficha 05

matrícula  
15.084ficha  
05

São Paulo, de

de 1998

no vencimento do contrato; e demais condições constantes do título. Do título consta que o imóvel desta matrícula não faz parte do ativo permanente da hipotecante, motivo pelo qual a mesma deixou de apresentar a CND do INSS e da Receita Federal.

*Marcus A. A. Péllico*  
Escritor Habilitado

*Maria Rosa S. C. dos Santos*  
Oficial

Av.17/

Data: 11/MAIO/2000

CANCELADO o R.16 referente à hipoteca do imóvel desta matrícula, autorizado pelo credor hipotecário BANCO SOFISA S/A., com sede nesta Capital, na Alameda Santos nº 1496, Jardim Paulista, CNPJ nº 60.889.128/0001-80, nos termos da escritura datada de 04 de abril de 2000, de notas do 26º Tabelião desta Capital, livro nº 1685, fls. 043.

*Edgar Jorge Furianato*  
Escritor Habilitado

*Maria Rosa S. C. dos Santos*  
Oficial

R.18/

Data: 11/MAIO/2000

Pela escritura datada de 04 de abril de 2000, de notas do 26º Tabelião desta Capital, livro nº 1685, fls. 043, SALUM ABDALLA, CONSTRUÇÕES, PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Visconde de Parnaíba nº 793, conjunto 3, 2º andar - Brás, CNPJ nº 53.432.290/0001-09, deu em hipoteca ao BANCO SOFISA S/A., com sede nesta Capital, na Alameda Santos nº 1496, Jardim Paulista, CNPJ nº 60.889.128/0001-80, o imóvel desta matrícula para garantia do cumprimento das obrigações pecuniárias ou não, principais e acessórias, decorrentes do Contrato de Abertura de Crédito Rotativo em Conta Corrente, nº 722/0066232, firmado na data do título, entre o credor e a devedora CARAI METAIS LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Visconde de Parnaíba nº 797, Brás, CGC/MF nº 52.710.258/0001-85, com os seguintes característicos: Limite Concedido - R\$70.000,00; Prazo - 360 dias; Vencimento - 30 de março de 2001; Taxa - 2,15% ao mês; Correção Monetária - CDI; e demais condições constantes do título.

*Edgar Jorge Furianato*  
Escritor Habilitado

*Maria Rosa S. C. dos Santos*  
Oficial

continua no verso

matrícula

15.084

ficha

05

verso

Av.19/

Data: 07/MAIO/2001

Pelo instrumento particular datado de 29 de março de 2001, de um lado, como credor, **BANCO SOFISA S/A.**, CNPJ nº 60.889.128/0001-80, com sede na Alameda Santos nº 1496, nesta Capital; de outro lado, como devedora, **CARAÍ METAIS LTDA.**, CNPJ nº 52.710.258/0001-85, com sede na Rua Visconde de Parnaíba nº 1110, Brás, nesta Capital; e, de outro lado, como interveniente garantidora e hipotecante **SALUM ABDALLA, CONSTRUÇÕES, PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA.**, com sede nesta Capital, CNPJ nº 53.432.290/0001-09, aditam a escritura datada de 04 de abril de 2000, de notas do 26º Tabelião desta Capital, livro nº 1685, fls. 043, registrada sob o nº 18, referente ao Contrato de Abertura de Crédito Rotativo em Conta Corrente nº 722/0066232, firmado em 04 de abril de 2000, para ficar constando a prorrogação do prazo do contrato, com a conseqüente prorrogação da disponibilização do limite estabelecido no citado contrato, pelo prazo de 361 dias, passando o seu vencimento para a data de 25 de março de 2002, ficando expressamente ratificadas e prorrogadas todas as garantias oferecidas pelo contrato, bem como todas as cláusulas e condições que não dispunham em contrário.

  
Edgar Jorge Furlanetto  
Escritor Habilitado

  
Carlos Roberto C. Santos  
Oficial Substituto

R.20/

Data: 23/JUNHO/2004

De Ofício DERAT-SPO/DICAT/GAB nº 1167/2004, expedido em 07 de maio de 2004, pela Delegacia da Receita Federal de Administração Tributária, Divisão de Controle e Acompanhamento Tributário – DICAT, subscrito pelo Chefe da DERAT-SPO/DICAT, Reynaldo Hoki, foi determinado o registro do Arrolamento de Bens e Direitos do imóvel desta matrícula em nome de **SALUM ABDALLA CONSTRUÇÕES, PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA.**, CNPJ nº 53.432.290/0001-09, com sede na Rua Visconde de Parnaíba nº 793, 2º andar, conjunto nº 03, nesta Capital,

continua na ficha 06

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula

15.084

ficha

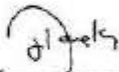
06

São Paulo, de

de

conforme consta do referido Ofício, tudo nos termos do parágrafo 5º do artigo 64 da Lei nº 9.532, de 10/12/1997.

*Edson Jorge Furlanetto*  
Escritor Habilitado



*Maria Rosa S. C. dos Santos*  
Oficial

Av.21/

Data: 28/JANEIRO/2011

PROT. 429.371

Ficam cancelados o R.18 e a Av.19, referentes à hipoteca do imóvel desta matrícula, autorizado pelo credor hipotecário BANCO SOFISA S/A., já qualificado, nos termos do instrumento particular datado de 15 de outubro de 2002.



*Carla Sotiano C. dos Santos*  
Substituto da Oficial

Av.22/

Data: 22/JUNHO/2016

Fica cancelado o R.20, referente ao arrolamento de bens e direitos do imóvel desta matrícula, processo administrativo nº 10880.002016/2004-84, nos termos do ofício nº 144/2016, expedido em 09 de março de 2016, pela Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda. Protocolo nº 519.831 de 17/06/2016.



*Carla S. C. Santos*  
Substituto da Oficial