



## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**



**Endereço:** Rua General Jardim, nº 770  
Conjunto nº 9-B (9º andar)  
Edifício Adolpho Lutz

**Bairro:** Vila Buarque

**Cidade / UF:** São Paulo / SP

**CEP:** 01223-010



### *Tipo do bem*

SALA COMERCIAL.

### *Descrição sumária do bem*

Trata-se de um imóvel, situado em um logradouro classificado como secundário e denominado Rua General Jardim, nº 770, Conjunto nº 9-B (9º andar) – Edifício Adolpho Lutz, bairro de Vila Buarque, São Paulo/SP, CEP: 01223-010.

Área útil: 60,00m<sup>2</sup>.

Vaga: não possui.

### *Finalidade*

Determinação do valor de venda.

### *Especificação da avaliação*

Estatística descritiva - Grau de Fundamentação III e Precisão III.

### *Conclusão*

<i>Valor Mercado para Alienação</i>
<b>R\$456.700,00</b>
(Quatrocentos e cinquenta e seis mil e setecentos reais, para abril de 2.017)



<b>ÍNDICE</b>	<b>pág.</b>
1- INTERESSADO .....	04
2- PROPRIETÁRIO.....	04
3- OBJETO DA AVALIAÇÃO .....	04
3.1- TIPO DO BEM .....	04
3.2- DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM .....	04
3.3- PRESSUPOSTOS BÁSICOS.....	05
4- FINALIDADE .....	05
5- VISTORIA AO IMÓVEL AVALIANDO .....	06
5.1- DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA.....	06
5.1.1- MATRÍCULA.....	06
5.2- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA.....	06
5.2.1- LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DA MICROREGIÃO .....	06
5.2.2- INFRA-ESTR. E MELHORAMENTOS PÚBLICOS .....	07
5.2.3- SERVIÇOS COMUNITÁRIOS .....	07
5.3- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	07
5.3.1- EDIFICAÇÃO.....	07
6- MERCADO IMOBILIÁRIO .....	08
7- METODOLOGIA.....	09
8- PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DE DADOS .....	09
9- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	09
10- DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM .....	09
11- CONCLUSÃO .....	10
11.1- OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES .....	10
12- ENCERRAMENTO.....	11
<i>ANEXO I- PLANILHA COM PESQUISA DE MERCADO.....</i>	<i>12</i>
<i>ANEXO II- TRATAMENTO DOS DADOS E MEMORIAL DE CÁLCULO .....</i>	<i>14</i>
<i>ANEXO III- CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E ELEMENTOS COMPARATIVOS .....</i>	<i>20</i>
<i>ANEXO IV- FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DO AVALIANDO .....</i>	<i>22</i>
<i>ANEXO V- CROQUI DO AVALIANDO .....</i>	<i>27</i>
<i>ANEXO VI- FOTOGRAFIAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS.....</i>	<i>29</i>
<i>ANEXO VII- DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO .....</i>	<i>33</i>



Prezados senhores,

Havendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, venho apresentar os resultados do trabalho, consubstanciado no seguinte *LAUDO DE AVALIAÇÃO*:

### *1. Interessado*

*RTP-Romano Torres & Pinheiro S. de Advogados.*

### *2. Proprietário*

*Projectus Consultoria Ltda.*

### *3. Objeto da avaliação*

#### *3.1. Tipo do bem*

O presente trabalho tem por objeto estipular o valor de venda do imóvel tipo:

*Sala comercial.*

#### *3.2. Descrição sumária do bem*

Trata-se de um imóvel, situado em um logradouro classificado como secundário e denominado Rua General Jardim, nº 770, Conjunto nº 9-B (9º andar) – Edifício Adolpho Lutz, bairro de Vila Buarque, São Paulo/SP, CEP: 01223-010.

A posição do imóvel (Edifício) em relação a quadra que ocupa é intermediária.



### *3.3. Pressupostos básicos*

- a) Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas.
- b) As avaliações foram feitas pelo valor bruto, ou seja, incluindo eventuais despesas de venda e impostos decorrentes para possível alienação do imóvel como um todo.
- c) O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções. Não foi efetuada qualquer análise jurídica da documentação dos imóveis, ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas e superposição de divisas e outros por não se integrarem com o escopo desta avaliação, não tendo sido efetuadas medições de campo.
- d) Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos. O presente trabalho é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.
- e) Para lastrear o processo avaliatório foram consultados os documentos fornecidos elencados a seguir e informações complementares de apoio fornecidas pelo interessado, os quais serviram de base para nossos cálculos e apropriação final de valor.

## *4. Finalidade*

Determinação do valor de venda.



## *5. Vistoria ao imóvel avaliando*

Realizado em 11 de abril de 2017.

### *5.1. Documentação compulsada*

#### *5.1.1. Matrícula*

**MATRÍCULA Nº: 12.372 – 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP;**

*Contribuinte: 007.055.0198-1;*

*Área útil: 60,00m<sup>2</sup>;*

*Área comum: 16,11m<sup>2</sup>;*

*Participação ideal: 0,01082%;*

*Para maiores detalhes vide Anexo VII.*

### *5.2. Características da região onde se localiza o imóvel*

#### *5.2.1. Localização e identificação da micro-região*

*Uso predominante:* a microrregião do avaliando, caracteriza-se por ser mista (comercial/residencial), de ocupação vertical e padrão construtivo médio/superior.

*Tipo de acesso:* destacamos a Av. Higienópolis, Av. Ipiranga, rua da Consolação, Rua Amaral Gurgel e Av. Ipiranga (vias principais), onde há linhas de ônibus e metrô que permitem a interligação da região a vários bairros e vizinhos da grande São Paulo.



*Densidade ocupacional:* alta.

*Topografia:* predominantemente plana.

*Drenagem:* inexistência de enchentes.

### ***5.2.2. Infra-estrutura e melhoramentos públicos***

- |                                                      |                                                         |                                                      |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Água             | <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário    | <input checked="" type="checkbox"/> Rede pluvial     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública  | <input checked="" type="checkbox"/> Rede de telefone |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de gás      | <input checked="" type="checkbox"/> Arborização         | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo   | <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo |                                                      |

### ***5.2.3. Serviços comunitários***

- Rede de ensino: Público  1º Grau  2º Grau  Superior
- Particular  1º Grau  2º Grau  Superior
- Hospitais / postos de saúde
- Serviço bancário – Praça da República
- Segurança:  Pública  Particular
- Comércio Geral
- Lazer e recreação

## ***5.3. Descrição do imóvel***

### ***5.3.1. Edificação***

Área útil: 118,00m<sup>2</sup>;

Vaga: não possui;



Obs.: O conjunto em questão encontra-se unificado com a sala nº 9-A, imóvel esse que também será avaliado individualmente. Nesse caso, foi ponderado um custo para eventual necessidade de individualização das salas, valor esse estimado em R\$ 20.000,00 e que será descontado do valor de mercado, conforme demonstrado mais adiante no item 10.

Conservação: muito boa;

Segue descrição dos ambientes e seus acabamentos:

Descrição de ambientes						
dependência	Pavto	piso	parede	forro	pintura	esquadria
Salas	9º	vinílico	massa corrida e divisórias	termo acústico	látex pva	alumínio
copa	9º	cerâmica	massa corrida	gesso	látex pva	alumínio
Banheiro masculino	9º	cerâmica	massa corrida	gesso	látex pva	não possui

O Edifício avaliando possui portaria (recepção) no pavimento térreo.

Estrutura: concreto armado *in loco*.

Nº de elevadores: 3 (três).

## 6. Mercado imobiliário

Na região em referência, verifica-se razoável quantidade de imóveis oferta com as características do avaliando, com razoável número de transações.

Trata-se o avaliando de um imóvel que possui "faixa de valor" inserida na média praticada em sua microrregião, apresentando dessa forma bom mercado de absorção.

Diante do exposto, trata-se de um imóvel de Média Liquidez, no entanto, visto o momento recessivo do mercado imobiliário, as negociações tendem a ocorrer com razoável margem de negociação.





## 7. Metodologia

Para a confecção do presente laudo, procedeu-se à busca de elementos, tendo como suporte avaliatório imóveis com as mesmas características do avaliando, através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), com a Análise Estatística Descritiva.

## 8. Pesquisa de valores e tratamento dos dados

A coleta de dados foi realizada em abril de 2017.

Foram utilizados **12 (doze)** imóveis para cálculo do valor de venda.

Para maiores detalhes vide *Anexo I*.

## 9. Especificação da avaliação

Em obediência ao que prescreve o item nove da NB 14653-2 – Especificação das Avaliações, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, esta avaliação – utilização de estatística descritiva, de acordo com os resultados obtidos, foi enquadrada como de Grau de Fundamentação III e Precisão III (vide tabela *Anexa II*).

## 10. Determinação do valor do bem

O cálculo do valor de mercado (VM) do imóvel avaliando, foi obtido pela seguinte expressão:

$VM = ( Au \times vu )$ , onde:

VM = Valor de mercado do imóvel avaliando (R\$);

Au = área útil = 60,00m<sup>2</sup>;

vu = valor unitário por homogeneização da amostra = R\$ 7.944,41/m<sup>2</sup>



Portanto:

$$VM = (118,00m^2 \times R\$ 7.944,41/m^2) =$$

$$VM = R\$ 476.664,60.$$

Na eventualidade da individualização do imóvel avaliando, ou seja, separá-lo da sala nº 9-B, são necessárias reformas para adaptação e, tal quantia, de acordo com o observado *in loco*, foi estimada e será descontada do valor acima:

$$VM = R\$ 476.664,60 - R\$ 20.000,00$$

$$VM = R\$ 456.664,60$$

## ***11. Conclusão***

Resultado da avaliação:

Segundo preceito normativo, que permite ao avaliador arredondar, a menor ou maior, até o limite do valor apurado.

<i>Valor Mercado para Alienação</i>
<b><i>R\$456.700,00</i></b>
(Quatrocentos e cinquenta e seis mil e setecentos reais, para abril de 2.017)

## ***12. Observações complementares importantes***

O imóvel avaliando encontra-se unificado com a sala nº 9-B, sendo que foi ponderado o valor estimado para sua individualização, conforme detalhado no item 10. Retro.



### **13. Encerramento**

Segue o presente laudo digitado em 11 (onze) folhas de um só lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 13 de abril de 2017.

---

Fabio Gabriel Silva Piscetta  
Engenheiro Civil  
CREA/SP nº 5060843747/D  
CIC 025.918.517-51  
Pela AVALIBENS Engenharia e Avaliação Patrimonial S/C Ltda.  
CNPJ: 03.500.384/0001-08 - CREA nº 0545802

### **ANEXOS**

- Anexo I - Planilha com pesquisa de mercado.
- Anexo II- Tratamento dos dados e memorial de cálculo
- Anexo III – Croqui de localização do avaliando e elementos comparativos
- Anexo IV- Fotografias descritivas do avaliando
- Anexo V – Croqui do avaliando
- Anexo VI – Fotografia dos elementos comparativos
- Anexo VII – Documentação do avaliando.



# A N E X O I

## PLANILHA COM PESQUISA DE MERCADO

## PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

CIDADE	BAIRRO	ELEM.	ENDEREÇO DO IMÓVEL			SALA	INFORMAÇÕES			PREÇO	LOCALIZAÇÃO	FATOR LOCAL	IDADE APAR.	PADRÃO ACABAM.	ÁREA ÚTIL	Nº VAGAS	AU/vaga	Fator vaga	SITUAÇÃO	DATA
			VIA	ANDAR	ANDAR		FONTE	CONTATO	FONE											
São Paulo	Vila Buarque	1	Rua Marquês de Itú, ao lado do nº 294	não inf.	não inf.	não inf.	Metropole Imóveis	Luis	3104-3242 99993-8023	175.000,00	regular	0,90	35	1.620	38,00	0	--	0,90	oferta	abr/17
São Paulo	Vila Buarque	2	Rua Santa Isabel, nº 137	não inf.	não inf.	não inf.	Rebeca Imóveis	Eliana	3500-0050	900.000,00	regular	0,90	45	1.620	200,00	0	--	0,90	oferta	abr/17
São Paulo	Vila Buarque	3	Rua Major Serfório, nº 422	não inf.	não inf.	não inf.	Imóveis Janio	Isac	3227-5555 3311-9922	199.888,00	boa	1,00	35	1.620	42,00	0	--	0,90	oferta	abr/17
São Paulo	Vila Buarque	4	Rua Major Serfório, nº 422	não inf.	não inf.	não inf.	Imóveis Janio	Isac	3227-5555 3311-9922	264.600,00	boa	1,00	35	1.620	42,00	0	--	0,90	oferta	abr/17
São Paulo	Vila Buarque	5	Rua Major Serfório, nº 200	não inf.	não inf.	não inf.	In Carvalho Imóveis	Mariana	3259-3633	590.000,00	regular	0,90	35	1.620	136,00	0	--	0,90	oferta	abr/17
São Paulo	Vila Buarque	6	Rua Major Serfório, nº 212	não inf.	não inf.	não inf.	Sica Cons. Imob.	Cleia	3242-2432 3107-0345	350.000,00	regular	0,90	40	1.410	90,00	1	90	0,95	oferta	abr/17
São Paulo	Vila Buarque	7	Rua General Jardim, nº 816	não inf.	não inf.	não inf.	AMPM Corretora de Imóveis	Ana Paula	2771-7272	520.000,00	privilegiada	1,10	15	1.836	50,00	2	25	1,00	oferta	abr/17
São Paulo	Vila Buarque	8	Rua Santa Isabel, nº 57	não inf.	não inf.	não inf.	Marcelo Lara Neg. Imob.	Felipe	3105-6300	650.003,00	regular	0,90	35	1.620	108,00	4	27	1,00	oferta	abr/17
São Paulo	Vila Buarque	9	Rua Marquês de Itú, nº 61	não inf.	não inf.	não inf.	Altair Imóveis	Camila	3048-4169 95000-2857	1.600.380,00	regular	0,90	15	2.052	188,00	5	38	1,00	oferta	abr/17
São Paulo	Vila Buarque	10	Av. Angélica, nº 321	não inf.	não inf.	não inf.	Paulista Imóveis	Ana Lucia	3080-2525	6.300.000,00	privilegiada	1,10	15	2.286	400,00	16	25	1,00	oferta	abr/17
São Paulo	Vila Buarque	11	Rua Dr. Velga Filho, nº 350	não inf.	não inf.	não inf.	Incasa Neg. Imob.	Tania	3368-6855	370.000,00	privilegiada	1,10	20	2.286	29,00	0	--	0,90	oferta	abr/17
São Paulo	Vila Buarque	12	Rua General Jardim, nº 770	5º	5B	5B	Breno Homara Imóveis	Breno	3677-0124	600.000,00	privilegiada	1,10	25	2.052	60,00	1	60	0,95	oferta	abr/17



# A N E X O II

## TRATAMENTO DOS DADOS E MEMORIAL DE CÁLCULO



### A.1 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para obtenção do valor de mercado do imóvel, procedeu-se na busca de elementos comparativos através do Método Comparativo de Dados do Mercado. Foram analisados 12 (doze) elementos situados nas proximidades do avaliando. Estes elementos sofreram uma homogeneização, com o fito de apurar:

- Fator Fonte (Ff): nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, sua superestimativa natural;
- Atualizações: vide planilha dos elementos comparativos;
- Fator vaga de garagem (Fvg): para os elementos que possuírem "1" (uma) vaga de garagem para até 50m<sup>2</sup> de área útil, adotaremos o fator 1,00, para os elementos que possuírem "1" (uma) vaga de garagem para até 100m<sup>2</sup> de área útil, adotaremos o fator 0,95, para aqueles sem vaga de garagem, adotaremos o fator 0,90;
- Fator localização (Floc): para os imóveis (Ed.) de localização privilegiada, será adotado o fator 1,10; para os imóveis (Ed.) de localização boa, será adotado o fator 1,00 e para os imóveis (Ed.) de localização regular, será adotado o fator 0,90;
- Idade aparente = idade aparente do imóvel em anos;



- Razão de depreciação = 2,5% (apartamentos e escritórios) – vide *Anexo I*;
- Fator idade (Fid) = Kd: com a idade aparente do imóvel, aplicaremos o “método do valor decrescente”, calculando assim o coeficiente de depreciação Kd, que é dado pela fórmula:  $Kd = (1-r)^n$ , sendo Kd = coeficiente de depreciação, r = razão de depreciação e n = idade aparente – vide *Anexo I*;
- c = coeficiente referente ao padrão construtivo (Fpc) - os valores foram obtidos conforme TABELA DE COEFICIENTES – base R8N – vide *Anexo I*;

Observação: a TABELA DE COEFICIENTES – base R8N, foi obtida no livro “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – VERSÃO 2002/2006” – vide *Anexo I*.

Será considerado como situação paradigma imóvel com as características do imóvel avaliando, ou seja, escritório padrão superior com elevador – intervalo mínimo (Fpcr = 2,052); sem vaga de garagem (Fvgr = 0,900), localização privilegiada (Flocr = 1,10) e idade aparente de 25 anos (Fidr = 0,531).

Segue planilha dos elementos comparativos, homogeneização da amostra e grau de fundamentação e precisão:





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO MUTARELLI ZANQUETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 17:35, sob o número WJMJ18409358131. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117030-11.2015.8.26.0100 e código 4B0828D.

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO		
padrão	2,052	0,531
idade	25	
AU	60,00	
vagas	0	
fator vagas	0,90	
Localização	1,10	
r	2,50	

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA					
N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU
1	175.000,00	0,90	não inf.	38,00	4.144,74
2	900.000,00	0,90	não inf.	200,00	4.050,00
3	199.898,00	0,90	não inf.	42,00	4.283,53
4	264.600,00	0,90	não inf.	42,00	5.670,00
5	580.000,00	0,90	não inf.	136,00	3.838,24
6	350.000,00	0,90	não inf.	90,00	3.500,00
7	520.000,00	0,90	não inf.	50,00	9.360,00
8	650.003,00	0,90	não inf.	106,00	5.416,69
9	1.600.380,00	0,90	não inf.	188,00	7.661,39
10	6.300.000,00	0,90	não inf.	400,00	14.175,00
11	370.000,00	0,90	não inf.	29,00	11.482,76
12	600.000,00	0,90	5ª	60,00	9.000,00
<b>Média</b>					<b>6.881,86</b>
<b>L. Inf.</b>					<b>4.817,30</b>
<b>L. Sup.</b>					<b>8.946,42</b>
<b>Desvio</b>					<b>3.466,36</b>
<b>CV</b>					<b>0,504</b>

INTERVALO DE CONFIANÇA 80%	
T= (N-1) =	11
t student	1,363
DESV. PADRÃO	1111,74
FÓRMULA	$T \times S / (N-1)^{0,5}$
RESULTADO	456,88
VALOR MÉDIO	7944,41
VALOR MÍNIMO	7487,52
VALOR MÁXIMO	8401,29

Obs.: Será adotado o valor central.

-5,75%  
5,75%

Homogeneização do fator localização				
N	LOCALIZAÇÃO	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	0,90	1,22	921,05	5.065,79
2	0,90	1,22	900,00	4.950,00
3	1,00	1,10	428,35	4.711,88
4	1,00	1,10	567,00	6.237,00
5	0,90	1,22	852,94	4.691,18
6	0,90	1,22	777,78	4.277,78
7	1,10	1,00	0,00	9.360,00
8	0,90	1,22	1.203,71	6.620,40
9	0,90	1,22	1.702,53	9.363,93
10	1,10	1,00	0,00	14.175,00
11	1,10	1,00	0,00	11.482,76
12	1,10	1,00	0,00	9.000,00
<b>Média</b>				<b>7.494,64</b>
<b>L. Inf.</b>				<b>5.246,25</b>
<b>L. Sup.</b>				<b>9.743,04</b>
<b>Desvio</b>				<b>3.168,65</b>
<b>CV</b>				<b>0,423</b>

SIM

Homogeneização do fator idade					
N	Idade	coef. Idade	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	35	0,412	1,2881	1.194,15	5.338,89
2	45	0,320	1,6592	2.669,90	6.719,90
3	35	0,412	1,2881	1.234,14	5.517,67
4	35	0,412	1,2881	1.633,60	7.303,60
5	35	0,412	1,2881	1.105,84	4.944,08
6	40	0,363	1,4619	1.616,80	5.116,80
7	15	0,684	0,7763	-2.093,55	7.266,45
8	35	0,412	1,2881	1.560,62	6.977,31
9	15	0,684	0,7763	-1.713,63	5.947,77
10	15	0,684	0,7763	-3.170,53	11.004,47
11	20	0,603	0,8811	-1.365,35	10.117,41
12	25	0,531	1,0000	0,00	9.000,00
<b>Média</b>					<b>7.104,53</b>
<b>L. Inf.</b>					<b>4.973,17</b>
<b>L. Sup.</b>					<b>9.235,89</b>
<b>Desvio</b>					<b>1.993,22</b>
<b>CV</b>					<b>0,281</b>

SIM



N	Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator vagas					SANEAMENTO DA AMOSTRA				
	padrão	Cp	(Vu x Fij)-Vu	Vu homog.	nº vagas	coef. vagas	Ca	(Vu x Fij)-Vu	Vu homog.	Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	
1	1,620	1,2667	1.105,26	5.250,00	0	0,900	1,0000	0,00	4.144,74	7.365,20	7.365,20	7.365,20	7.365,20	
2	1,620	1,2667	1.080,00	5.130,00	0	0,900	1,0000	0,00	4.050,00	8.699,90	8.699,90	8.699,90	8.699,90	
3	1,620	1,2667	1.142,27	5.425,80	0	0,900	1,0000	0,00	4.283,53	7.088,29	7.088,29	7.088,29	7.088,29	
4	1,620	1,2667	1.512,00	7.182,00	0	0,900	1,0000	0,00	5.670,00	9.382,60	9.382,60	9.382,60	9.382,60	
5	1,620	1,2667	1.023,53	4.861,76	0	0,900	1,0000	0,00	3.838,24	6.820,55	6.820,55	6.820,55	6.820,55	
6	1,410	1,4553	1.593,62	5.093,62	1	0,950	0,9474	-225,15	3.274,85	7.263,05	7.263,05	7.263,05	7.263,05	
7	1,836	1,1176	1.101,18	10.461,18	2	1,000	0,9000	-936,00	8.424,00	7.431,62	7.431,62	7.431,62	7.431,62	
8	1,620	1,2667	1.444,45	6.861,14	4	1,000	0,9000	-662,04	4.754,65	8.963,43	8.963,43	8.963,43	8.963,43	
9	2,052	1,0000	0,00	7.661,39	5	1,000	0,9000	-936,39	6.725,00	6.713,91	6.713,91	6.713,91	6.713,91	
10	2,286	0,8976	-1.450,98	12.724,02	16	1,000	0,9000	-1.417,50	12.757,50	8.135,99	8.135,99	8.135,99	8.135,99	
11	2,286	0,8976	-1.175,40	10.307,36	0	0,900	1,0000	0,00	11.482,76	8.942,01	8.942,01	8.942,01	8.942,01	
12	2,052	1,0000	0,00	9.000,00	1	0,950	0,9474	-473,68	8.526,32	8.526,32	8.526,32	8.526,32	8.526,32	
			<b>Média</b>	<b>7.496,52</b>					<b>Média</b>	<b>6.494,30</b>	7.944,41	7.944,41	7.944,41	<b>7.944,41</b>
			L. Inf.	5.247,57					L. Inf.	4.546,01	5.561,08	5.561,08	5.561,08	5.561,08
			L. Sup.	9.745,48					L. Sup.	8.442,59	10.327,73	10.327,73	10.327,73	10.327,73
			Desvio	2.601,71					Desvio	3.155,46				
			CV	0,347					CV	0,486				
				<b>SIM</b>						<b>SIM</b>				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO MUTARELLI ZANQUETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 17:35. Sob o número WJMJ184093358131. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117030-11.2015.8.26.0100 e código 4B0828D.



Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	<b>Completa quanto à todos os fatores analisados</b>	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	<b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo</b>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	<b>0,80 a 1,25</b>	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 <sup>a</sup>	3
NOTA Observar subseção 9.1.				<b>PONTOS</b>	<b>12</b>

Graus	Grau			III
	III	II	I	
Pontos Mínimos	10	6	4	
Itens obrigatório no grau correspondente	<b>Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II</b>	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Nota	Observar subseção 9.1.			

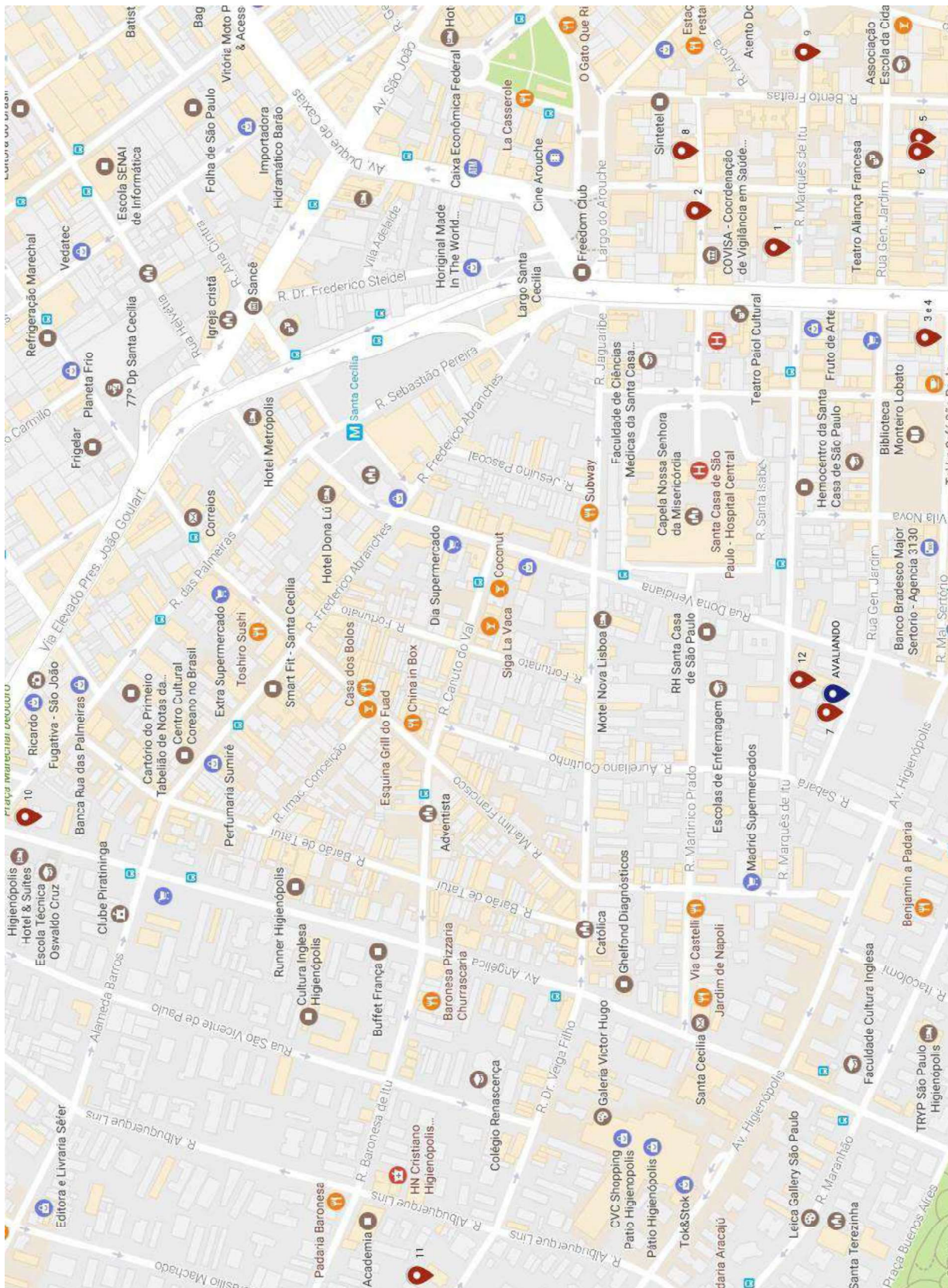
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<b>≤30%</b>	≤40%	≤50%
Nota	Observar subseção 9.1.		

**Precisão III**



# A N E X O III

## *CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E ELEMENTOS COMPARATIVOS*





# A N E X O    I V

## FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DO AVALIANDO

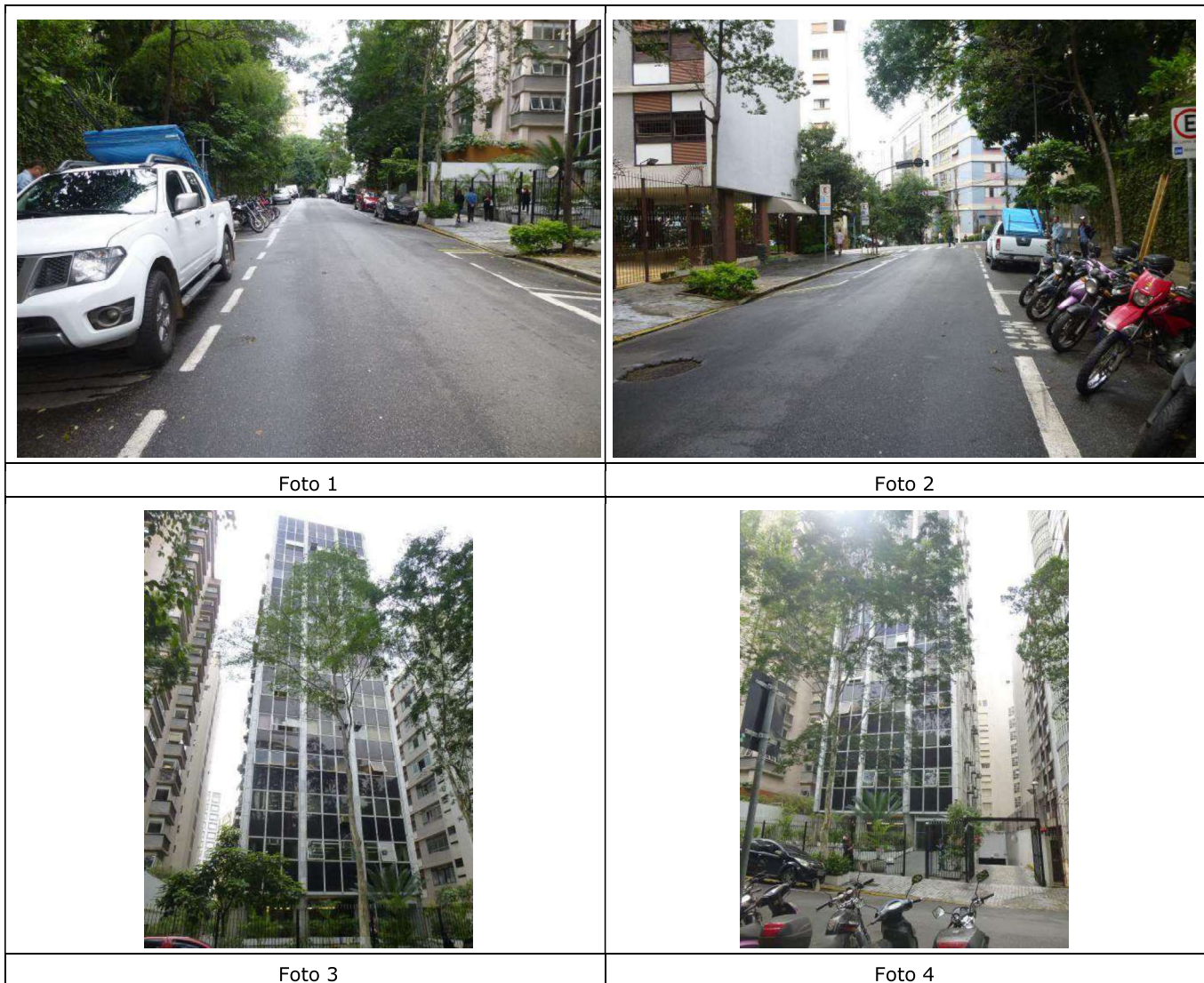


foto	Descrição
1	Vista do logradouro (Rua General Jardim)
2	
3	Vista da fachada do Edifício Adolpho Lutz
4	



Foto 5

Foto 6

Foto 7

Foto 8

**Conjunto 9-B**

**Conjunto 9-A**

<b>foto</b>	<b>Descrição</b>
5	Vista do hall de elevadores do 9º andar
6	Vista frontal do conjunto 9-B
7	Detalhe de divisão dos conjuntos
8	Vista geral do conjunto 9-B





Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

<b>foto</b>	<b>Descrição</b>
9	Vista do depósito
10	
11	Vista da sala
12	Vista do corredor de acesso ao banheiro e copa



<b>foto</b>	<b>Descrição</b>
13	Vista da copa
14	Vista do banheiro masculino

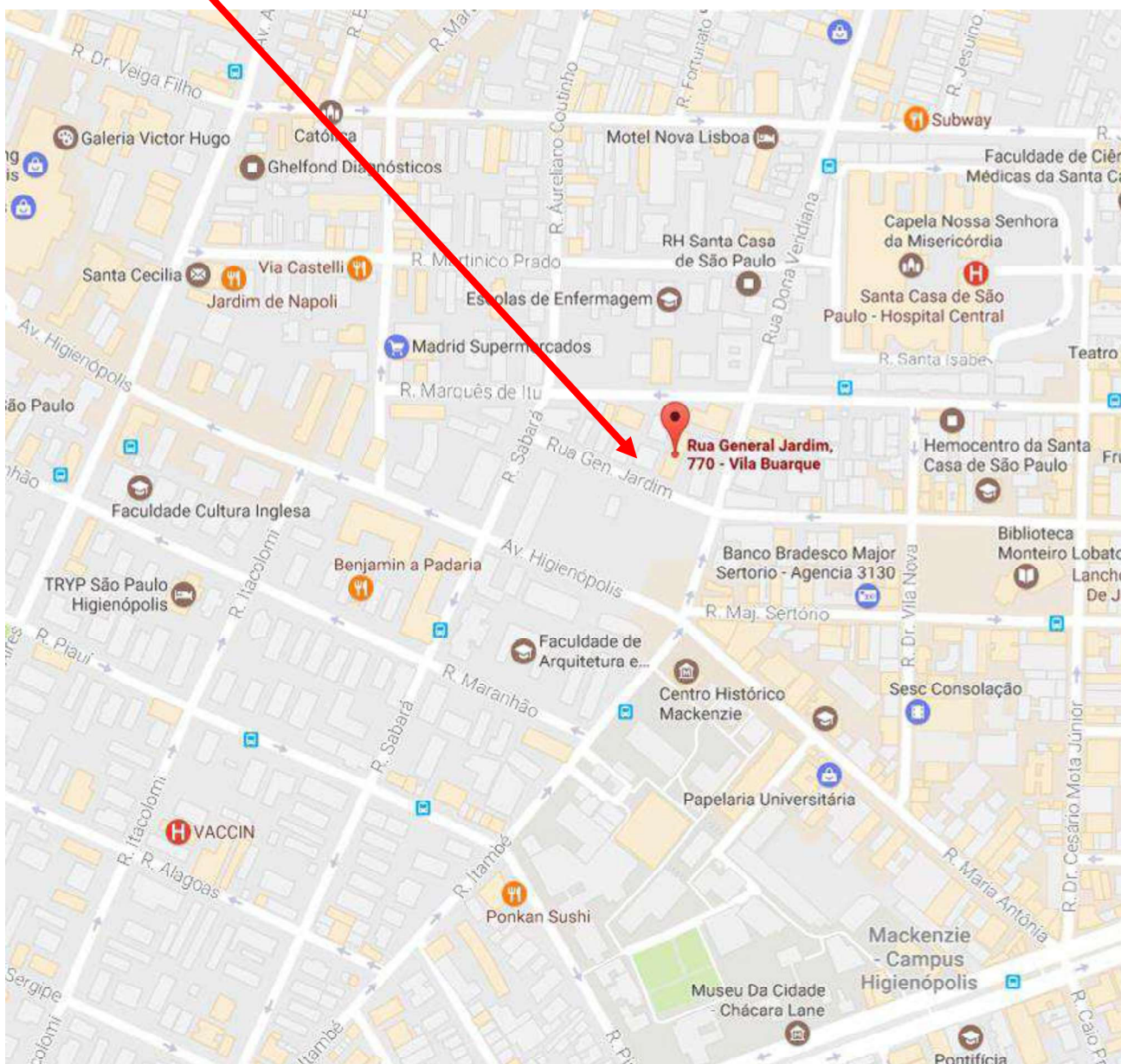


A N E X O V

CROQUI DO  
AVALIANDO



## AVALIANDO





# A N E X O VI

## FOTOGRAFIAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Elemento 1



Elemento 2



Elementos 3 e 4



Elemento 4

ELEM.	ENDEREÇO DO IMÓVEL
1	Rua Marquês de Itu, ao lado do nº 294
2	Rua Santa Isabel, nº 137
3	Rua Major Sertório, nº 422
4	Rua Major Sertório, nº 422
5	Rua Major Sertório, nº 200

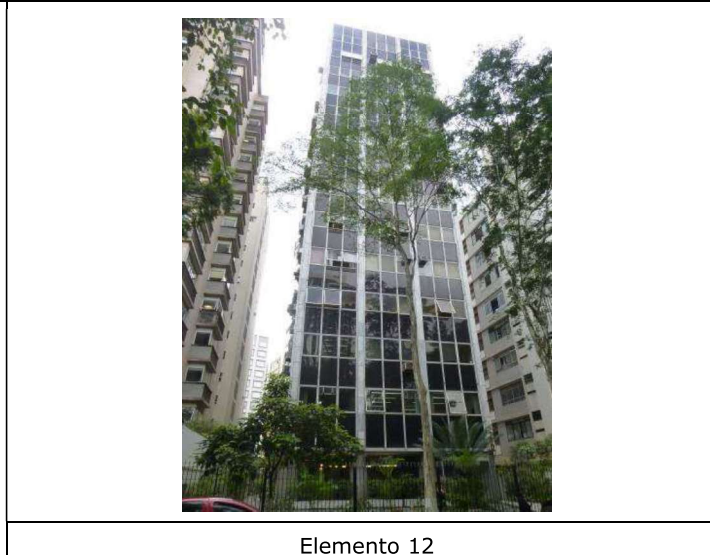


ELEM.	ENDEREÇO DO IMÓVEL
6	Rua Major Sertório, nº 212
7	Rua General Jardim, nº 816
8	Rua Santa Isabel, nº 57
9	Rua Marquês de Itu, nº 61



Elemento 10

Elemento 11



Elemento 12

ELEM.	ENDEREÇO DO IMÓVEL
10	Av. Angélica, nº 321
11	Rua Dr. Veiga Filho, nº 350
12	Rua General Jardim, nº 770





# A N E X O VII

## DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO



**2** **OFICIAL**  
**DE REGISTRO**  
**DE IMÓVEIS**  
**DA CAPITAL**  
BEL. JERSÉ RODRIGUES DA SILVA



2ºRI 01010915

Certifica, atendendo a pedido verbal de pessoa interessada que, revendo o Livro 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula de teor seguinte: -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

matrícula  
**12.372**

ficha  
**01**

São Paulo, 18 de abril de 19 77

**IMÓVEL:-** O CONJUNTO nº 9-B, no 9º andar ou 12º pavimento de - EDIFÍCIO ADOLPHO LUTZ, site na rua General Jardim nº 770, no 11º Subdistrito - Santa Cecília, contendo, dito conjunto, a - área útil de 60,00m2., a área comum de 16,11m2., encerrando - a área total construída de 76,11m2., correspondendo-lhe a - fração ideal de 0,01082% no terreno de condomínio.

**CONTRIBUINTE:-** 007.055.0017.

**PROPRIETÁRIA:-** CYREL COMERCIAL IMOBILIÁRIA S/A., com sede na - ta Capital e inscrita no CGC. sob nº 61.503.702/0001-82.

**REGISTRO ANTERIOR:-** Transcrição nº 78.389, deste Cartório.

O Escrevente Autorizado:-

R.1 M. 12.372 em 18 de abril de 1.977.

**COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA**

Pela escritura de 4 de março de 1.977 (Lv.1270, fls.97), de 23º Cartório de Notas desta Capital, a proprietária, já -- qualificada, comprometeu-se vender a AGROPEC - PRODUTOS AGRÍCOLAS E PECUÁRIOS LTDA., sediada na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, inscrita no CGC. sob número ----- 33.107.335/0001, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de Cr\$ 641.250,00, que somados ao valor de imóvel objeto da - matrícula nº 12.373, perfaz um total de Cr\$ 691.250,00, dos - quais já foram pagos por meio de 24 prestações mensais, ---- iguais e sucessivas, no valor de Cr\$ 16.268,00, vencendo-se a primeira delas no dia 1º de janeiro de 1977 e as demais em - igual dia das meses subsequentes, aos juros de 12% ao ano, - calculados pela Tabela Price, de forma irrevogável e irrevogável, na forma de título.

O Escrevente Autorizado:-

"continua no verso"

Este documento foi digitalizado e assinado digitalmente por LEANDRO MONTAZZARI ZANQUETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 17:35, sob o número WJMJ18409358131. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117030-11.2015.8.26.0100 e código 4B0829A.





matrícula  
12.372

ficha  
01  
Verso

Av.2 M. 12.372 em 18 de abril de 1.977.

ÔNUS - HIPOTECA

O imóvel sobre o qual foi construído o EDIFÍCIO ADOL-/  
PHO LUTZ acha-se gravado por três hipotecas inscritas sob nºs  
27.674, 29.367 e 30.818, em primeiro, segundo e terceiro lu-  
gares, respectivamente, todas a favor da VERBA S/A. CRÉDITO -  
IMOBILIÁRIO - SÃO PAULO, atual UNIBANCO CRÉDITO IMOBILIÁRIO -  
S/A SÃO PAULO, sendo a primeira de valor de Cr\$8.536.173,26;-  
a segunda de Cr\$ 1.445.000,00, e a terceira de Cr\$ 8.000.000,00.

O Escrevente Autorizado:-

Av.3 M. 12.372 em 03 de agosto de 1.979.

DESLIGAMENTO

De conformidade com o Art. 213, § 1º, da Lei 6.015/73, é ---  
feita a presente averbação para ficar constando que, de --  
conformidade com o instrumento particular de 18/2/1.979, a  
UNIBANCO CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A. autorizou o DESLIGAMENTO -  
do imóvel desta matrícula, das garantias hipotecárias às ---  
quais se refere a Av.2 acima.

O Escrevente Autorizado:-

R.4 M. 12.372 em 03 de agosto de 1.979

VENDA E COMPRA

De conformidade com o Art. 213, § 1º, da Lei 6.015/73, ---  
é feito o presente registro, para dizer que, pela escritu-/  
ra de 2/4/79, Lv. 1.395, fls. 44-V, de 23ª Tabelionato de N<sup>o</sup>  
tas local, a CYREL COMERCIAL IMOBILIÁRIA S/A. vendeu o imó-  
vel desta matrícula, por Cr\$ 641.250,00, a AGROPEC-PRODUTOS  
AGRÍCOLAS E PECUÁRIOS LTDA.

O Escrevente Autorizado:-

"Continua na ficha nº 02"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO MUTARELLI ZANQUETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 17:35, sob o número WJMJ18409358131. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117030-11.2015.8.26.0100 e código 4B0829A.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

# 2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

BEL. JERSÉ RODRIGUES DA SILVA

fls. 5175

Pág: 00003/ 00027



2ºRI 01010915

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matricula

12.372

ficha

2

São Paulo, 03 de agosto de 19 79.

Av.5/M.12.372 , em 03 agosto de 1.979.

### CANCELAMENTO

De conformidade com o mesmo dispositivo legal é feita a presente averbação, para ficar constando o CANCELAMENTO do / compromisso de venda e compra registrado sob nº 1, nesta / Matrícula, em virrude da transmissão definitiva de que tra ta o R.4.

O Escrevente autorizado:-

AV. 6 - M. 12.372 , em 27 de maio de 1982.

### ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL

Pela petição datada de 17 de maio de 1982, foi requerida a presente averbação, para o fim de ficar constando que, -/ a AGROPEC - PRODUTOS AGRÍCOLAS E PECUÁRIOS LTDA. passou a / denominar-se AGROPEC - COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS E PAR TICIPAÇÕES LTDA., conforme prova Alteração Contratual arqui vada sob nº 5.726, na Junta Comercial do Estado do Espírito Santo.

O Escrevente Autorizado:-

ALVES DA OLIVEIRA SOARES

R. 7 - M. 12.372 , em 27 de maio de 1982.

### VENDA E COMPRA

Pela escritura de 18 de maio de 1982 (lv.1004,fls.059) do 12º Cartório de Notas desta Capital, AGROPEC - COMÉRCIO DE/ PRODUTOS AGRÍCOLAS E PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, / que mantém escritórios nesta Capital, onde está inscrita no/ CGC/MF. sob nº 33.107.335/0002-43, VENDEU o imóvel objeto / desta matrícula, pelo preço de R\$ 11.500.000,00, a AGROPEC-

"continua no verso"

Este documento é digitalmente assinado por LEANDRO MUTARELLI ZANQUETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 17:35, sob o número WJMU18409358131. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117030-11.2015.8.26.0100 e código 4B0829A.



matrícula

12.372

ficha

02

Verso

a AGROPEC - COMERCIAL E EXPORTADORA S.A., com sede nesta Capital, inscrita no CGC/MF. sob nº 47.573.019/0001-90.

O Escrevente Autorizado:-

*João Alves de Oliveira Soares*  
JOÃO ALVES DE OLIVEIRA SOARES

R. 8 - em 28 de novembro de 1.990

HIPOTECA CEDULAR

Da Cédula de Crédito Comercial nº 500153-1, datada de 29 de outubro de 1.990, emitida nesta Capital, por AGROPEC COMERCIAL E EXPORTADORA S/A., com sede nesta Capital, na rua General Jardim nº 770, 9º andar, inscrita no CGC/MF. sob número - 47.573.019/0001-90, consta que, a emitente, acima qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula em hipoteca cedular de 1º grau e sem qualquer concorrência, a favor de BANCO SAFRA S/A., com sede nesta Capital, na avenida Paulista nº 2.100, inscrita no CGC/MF. sob nº 58.160.789/0001-28, para garantia de crédito deferido no valor de Cr\$ 25.000.000,00, a qual se obriga a pagar por meio de uma única parcela, no dia 28 de novembro de 1.990, com juros à taxa de 35% ao mês, na forma e condições estipuladas no título. Foram dados, também, em hipoteca os imóveis objetos das matrículas nºs 11.248, 11.249 e 12.373, deste Cartório; sendo certo que, dita cédula, foi registrada nesta data, sob nº 4.259, no Livro 3-Registro Auxiliar, deste Cartório. Comparecem, também, como avalistas da emitente, Elie Lisboa, RG. nº 11.108.131 e CPF. nº 004.307.657-20; e, Yatare Hayashi, RG. nº 5.418.094 e CPF. nº 534.493.398-34, ambas com endereço nesta Capital, à rua General Jardim nº 770, 9º andar.

O Escrevente Autorizado:-

*Rui Olegario Silveira Santos*  
RUI OLEGARIO SILVEIRA SANTOS  
Escrevente Autorizado

" continua na ficha nº 03 "

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO MUTARELLI ZANQUETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 17:35, sob o número WJMJ18409358131. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1117030-11.2015.8.26.0100 e código 4B0829A.



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# 2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

BEL. JERSÉ RODRIGUES DA SILVA

fls. 5177

Pág: 00005/ 00027



2ºRI 01010915

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL



*Bel.*

matrícula  
12.372

ficha  
03

São Paulo, 07 de janeiro de 1991

### Continuação da ficha nº 02

R.9 - em 07 de janeiro de 1.991

#### HIPOTECA CEDULAR (2º Grau)

Da Cédula de Crédito Comercial nº 500.200-7, datada de 03 de dezembro de 1.990, emitida nesta Capital, por AGROPEC COMERCIAL EXPORTADORA S/A., já qualificada, consta que, a emitente, acima mencionada, deu o imóvel objeto desta matrícula em hipoteca cedular de 2º Grau, a favor do BANCO SAFRA S/A., também já qualificado, para garantia do crédito deferido no valor de Cr\$ 36.000.000,00, a qual se obriga a pagar por --- meio de uma única parcela, no dia 02 de janeiro de 1.991, com juros à taxa de 35% ao mês, na forma e condições estipuladas no título. Foram dados, também, em hipoteca os imóveis objeto das matrículas nºs 11.248, 11.249 e 12.373, deste Cartório; sendo certo que, dita cédula, foi registrada nesta data, sob nº 4.274, no Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Cartório. Comparecem, também, como avalistas da emitente, Elie Lisboa e Yataro Hayashi, já qualificados.

O Escrevente Autorizado:-

*Humberto Deliberato Filho*

HUMBERTO DELIBERATO FILHO

Escrevente Habilitado

R.10 - em 22 de fevereiro de 1.991

#### HIPOTECA CEDULAR (3º Grau)

Da Cédula de Crédito Comercial nº 500.270-8, datada de 02 de janeiro de 1.991, emitida nesta Capital, por AGROPEC COMERCIAL E EXPORTADORA S/A., já qualificada, consta que, a emitente, acima mencionada, deu o imóvel objeto desta matrícula em hipoteca cedular de 3º Grau, a favor do BANCO SAFRA S/A., também já qualificado, para garantia do crédito deferido no valor de Cr\$ 43.350.000,00, que será aplicado exclusivamente

" continua no verso "

Rua Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo/SP - CEP: 01153-000

Fones: (11) 3660-4993 / 3660-4998 - Fax: (11) 3660-4993 - www.2risp.com.br - e-mail: 2ri.sp@arisp.com.br

'QUAI QUER ADUI TERACÃO RASIRA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

11248-2-552001-565000-0317

Este documento é digitalmente assinado por LEANDRO MONTARRELLI ZANQUETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 17:35, sob o número WJMU18409358131. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117030-11.2015.8.26.0100 e código 4B0829A.



FSC  
MISTO



matricula  
12.372

ficha  
03  
Verso

na liquidação de operações vencidas e no financiamento de capital de giro, e qual se obriga a pagar por meio de uma única parcela, no dia 30.01.1.991, com juros à taxa de 26% ao mês, na forma e condições estipuladas no título. Foram dados, também, em hipoteca, os imóveis objeto das matrículas números 11.248, 11.249 e 12.373, deste Cartório; sendo certo que, dita cédula, foi registrada nesta data, sob nº 4.290, - no Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Cartório. Comparecem, também, como avalistas de emitente, Elie Lisboa e Yataro -- Hayashi, já qualificados. Foram apresentados, para arquivamento em Cartório, o Orçamento de Aplicação e a Via não negociável.

O Escrevente Autorizado:-

  
HUMBERTO DELIBERATO FILHO  
Escrevente Habilitado

R.11 - em 22 de fevereiro de 1.991

**HIPOTECA CEDULAR ( 4º grau )**

Da Cédula de Crédito Comercial nº 500.365-8, emitida em 30 de janeiro de 1991, pela AGROPEC COMERCIAL EXPORTADORA S/A., já qualificada, consta que, ela emitente, deu o imóvel objeto desta matrícula, em hipoteca cédular de 4º grau, a favor do BANCO SAFRA S/A., também já qualificado, para garantia do crédito deferido no valor de Cr\$-50.000.000,00 (cinquenta milhões de cruzeiros), que será aplicado exclusivamente na liquidação de operações vencidas e no financiamento de capital de giro, e qual se obriga a pagar por meio de uma única parcela, com vencimento no dia 04 de março de 1991, acrescida dos encargos de juros de 30,54% ao mês, na forma e condições estipuladas no título. Comparecem, também, co-

" continua na ficha 4 "

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO MUTARELLI ZANQUETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 17:35, sob o número WJMJ18409358131. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1117030-11.2015.8.26.0100 e código 4B0829A.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

# 2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

BEL. JERSÉ RODRIGUES DA SILVA

fls. 5179

Pág: 00007/ 00027



2ºRI 01010915

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

39

matrícula 12.372

ficha 4



São Paulo, 22 de fevereiro de 19 91

### continuação da ficha 3.

como avalistas da emitente, Elie Lisbona e Yataro Hayashi, já qualificados. Para garantia da dívida retro, foram dados também, em hipoteca cedular de 4º grau, os imóveis objetos das matrículas nºs 11.248, 11.249 e 12.373, deste Cartório. Tendo sido apresentados, para arquivamento em Cartório, o Orçamento de Aplicação e a Via não negociável; sendo certo que, dita cédula foi registrada nesta data, sob nº 4.291, no Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Cartório.

O escrevente autorizado:

*[Assinatura]*  
RUI OLEGARIO SILVEIRA SANTOS  
Escrevente Autorizado

R.12, em 20 de março de 1991.

### HIPOTECA CEDULAR ( 5º Grau )

Da Cédula de Crédito Comercial nº 500.519-7, emitida em 04 de março de 1991, pela AGROPEC COMERCIAL EXPORTADORA S/A., já qualificada, consta que, ela emitente, deu o imóvel objeto desta matrícula, em hipoteca cedular de 5º grau, a favor do BANCO SAFRA S/A., também já qualificada, para garantia do crédito deferido no valor de Cr\$-55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de cruzeiros), que será aplicado exclusivamente na liquidação de operações vencidas e no financiamento de capital de giro, o qual se obriga a pagar por meio de uma única parcela, com vencimento no dia 08 de abril de 1991, acrescida dos encargos de juros de 12,70% ao mês, na forma e condições estipuladas no título.- Comparecem, também, como avalistas da emitente, Elie Lisbona

" continua no verso "

Este documento foi digitalizado e assinado digitalmente por A. E. ANDROMEDA FARELLI ZANQUETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 17:35, sob o número WJMU18409358131. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117030-11.2015.8.26.0100 e código 4B0829A.



FSC  
MISTO  
Papier  
COC 010334



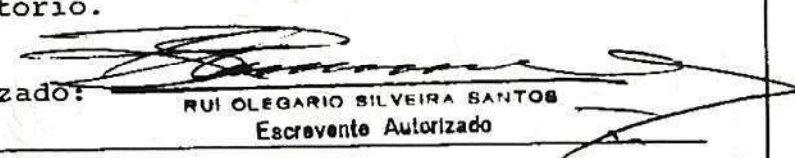


matricula  
12.372

ficha  
4, verso

Lisbona e Yataro Hayashi, já qualificados.- Para garantia da dívida retro, foram dados também, em hipoteca cedular de 5º grau, os imóveis objetos das matrículas nos 11.248, 11.249 e 11.273, deste Cartório. Tendo sido apresentados para arquivamento em Cartório, o Orçamento de Aplicação e a Via Não Negociável;- sendo certo que, dita cédula foi registrada nesta data, sob nº 4.306, no Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Cartório.

O escrevente autorizado:

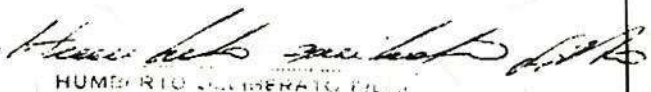
  
RUI OLEGARIO SILVEIRA SANTOS  
Escrevente Autorizado

Av.13 em 06 de julho de 1993

CANCELAMENTO DE HIPOTECAS

Pelo instrumento particular de 21 de junho de 1.993, o - BANCO SAFRA S/A., devidamente representado, autorizou o cancelamento das hipotecas registradas sob nºs 8, 9,10, 11 e 12, nesta matrícula, na qual figura como devedora AGROPEC - CO - MERCIAL E EXPORTADORA S.A..

O Escrevente Autorizado:-

  
HUMBERTO SILVEIRA FILHO  
Escrevente Habilitado

R.14 em 06 de julho de 1993

HIPOTECA CEDULAR (1º Grau)

Da Cédula de Crédito Comercial nº 201.243-3, emitida em 26 de maio de 1.993, pela AGROPEC COMERCIAL EXPORTADORA S/A., já qualificada, consta que, ela emitente, deu o imóvel objeto desta matrícula, em hipoteca cedular de 1º grau, a favor do BANCO SAFRA S/A., também já qualificado, para garantia do crê

" continua na ficha nº 05 "

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO MUTARELLI ZANQUETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 17:35, sob o número WJMJ18409358131. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1117030-11.2015.8.26.0100 e código 4B0829A.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

# 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

BEL. JERSÉ RODRIGUES DA SILVA



2ºRI 01010915

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

12.372

ficha

05



São Paulo, 06 de julho de 19 93

Continuação da ficha nº 04

crédito no valor de Cr\$ 148.214.000.000,00 (Cento e Quarenta e Oito Bilhões, Duzentos e Quatroze Milhões de Cruzeiros), que será aplicado exclusivamente na liquidação de operações vencidas, o qual se obriga a pagar por meio de uma única parcela, com vencimento no dia 25 de junho de 1.993, acrescida dos encargos de juros de 32,10% ao mes (2.723,7992% ao ano), na forma e condições estipuladas no título. Comparecem, como avalistas da emitente, Yataro Hayashi e Elie Lisbona, já qualificados. Para garantia da dívida retro, foram dados também, em hipoteca cedular de 1º grau, os imóveis objeto das matrículas nºs 11.248, 11.249 e 12.373, deste Cartório. Tendo sido apresentados para arquivamento em Cartório, o Orçamento de Aplicação e a Via Não Negociável;- sendo certo que, dita cédula foi registrada nesta data, sob nº 4 6 1 4, no Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Cartório.

O escrevente Autorizado:-

HUMBERTO DE LENCASTRE FELTES

R. 15 em 13 de julho de 1.993

Escrevente Habilitado

HIPOTECA CEDULAR (2º grau)

Da Cédula de Crédito Comercial nº 201.444-4, emitida em 25 de junho de 1.993, pela AGROPEC COMERCIAL EXPORTADORA S/A., - já qualificada, consta que, ela emitente, deu o imóvel objeto desta matrícula, em hipoteca cedular de 2º grau, a favor do BANCO SAFRA S/A., também já qualificado, para garantia do crédito no valor de CR\$133.383.806.672,01, destinado a financiamento de capital de giro da emitente, o qual se obriga a pagar por meio de uma única parcela, com vencimento no dia 26 de julho de 1.993, acrescida dos encargos de juros de 30,442062% -  
continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO MUTARELLI ZANQUETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 17:35, sob o número WJMJ18409358131. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/grabrir Conferencia Documentação, informe o processo 1117030-11.2015.8.26.0100 e código 4B0829A.





matricula  
**12.372**

ficha  
**05**  
verso

ao mês (2.326,6763% ao ano), na forma e condições estipuladas no título. Comparecem, como avalistas da emitente, Yataro Hayashi e Elie Lisbona, também já qualificados. - Para garantia da dívida retro, foram dados também, em hipoteca cedular de 2º grau, os imóveis objetos das matrículas nºs 11.248, 11.249 e 12.373, deste Cartório. Tendo sido apresentados para arquivamento em Cartório, o Orçamento de Aplicação e a Via não negociável, sendo certo que, dita cédula foi registrada nesta data, sob nº 4615, no Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Cartório.

O escrevente autorizado:

~~MARCELO CAMILO BERTOLOZZI~~  
Escrevente Habilitado

R. 16 em 17 de agosto de 1993

HIPOTECA CEDULAR (3º grau)

Da Cédula de Crédito Comercial nº 201.665-0, emitida em 26 de julho de 1.993, pela AGROPEC COMERCIAL E EXPORTADORA S/A., já qualificada, consta que, ela emitente, deu o imóvel objeto desta matrícula, em **hipoteca cedular de 3º grau**, a favor do BANCO SAFRA S/A., também já qualificado, para garantia do crédito no valor de CR\$ 169.047.203.033,34, destinado a financiamento de capital de giro da emitente, o qual se obriga a pagar por meio de uma única parcela, com vencimento no dia 25 de agosto de 1.993, acrescidas dos encargos de juros de 35,25% ao mês (3.646,6858% ao ano), na forma e condições estipuladas no título. Comparecem, como avalistas da emitente, Yataro Hayashi e Elie Lisbona, também já qualificados. Para garantia da dívida retro, foram dados, também, em hipoteca cedular de 3º grau, os imóveis objetos das matrículas nºs 11.248, 11.249 e 12.373, deste Cartório. Tendo sido apresentados para arquivamento em Cartório, o Orçamento de Aplicação e a Via não negociável, sendo certo que, dita cédula foi registrada nesta data, sob nº 4615, no Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Cartório.

"continua na ficha 06"



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

# 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

BEL. JERSÉ RODRIGUES DA SILVA



2ºRI 01010915



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula  
12.372

ficha  
06



São Paulo, 17 de agosto de 19 93

continuação da ficha 05...

arquivamento em Cartório, o Orçamento de Aplicação e a Via Não Negociável, sendo certo que, dita cédula foi registrada nesta data, sob nº 4.632, no Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Cartório.

O Escrevente Autorizado:-

LUIZ PAULO FILGOMENO  
Escrevente Habilitado

R. 17 em 16 de setembro de 1993

HIPOTECA CEDULAR (4º grau)

Da Cédula de Crédito Comercial nº 201898-9, emitida em 25 de agosto de 1.993, pela AGROPEC COMERCIAL E EXPORTADORA S/A. já qualificada, consta que, ela emitente, deu o imóvel objeto desta matrícula, em hipoteca cedular de 4º grau, a favor do BANCO SAFRA S/A., também já qualificado, para garantia do crédito no valor de CR\$ 189.052.000,00, destinado a liquidação de operações vencidas, o qual se obriga a pagar por meio de uma única parcela, com vencimento no dia 24 de setembro de 1.993, acrescidas dos encargos de juros de 36,50% ao mês (4.084,00% ao ano), na forma e condições estipuladas no título. Comparecem, como avalistas da emitente, Yataro Hayashi e Elie Lisbona, também já qualificados, Para garantia da dívida retro, foram dados, também, em hipoteca cedular de 4º grau, os imóveis objetos das matrículas nºs 11.248, 11.249 e 12.373, deste Cartório. Tendo sido apresentados para arquivamento em Cartório, o Orçamento de Aplicação e a Via Não Negociável, sendo certo que, dita cédula foi registrada nesta data, sob nº 4.640, no Livro 3- Registro Auxiliar, deste Cartório.

O Escrevente Autorizado:-

LUIZ PAULO FILGOMENO  
Escrevente Habilitado

" continua no verso "

Este documento foi digitalizado e assinado digitalmente por ANDRÉ MOUTARELLI ZANQUETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 17:35, sob o número WJMU18409358131. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117030-11.2015.8.26.0100 e código 4B0829A.





matricula  
12.372

ficha  
06  
verso

R. 18 em 21 de outubro de 1993

HIPOTECA CEDULAR (5º grau)

Da Cédula de Crédito Comercial nº 201974-8, emitida em 24 de setembro de 1.993, pela AGROPEC COMERCIAL E EXPORTADORA -/ S/A., já qualificada, consta que, ela emitente, deu o imóvel objeto desta matrícula, em hipoteca cedular de 5º grau, a favor do BANCO SAFRA S/A., também já qualificado, para garantia do crédito no valor de CR\$-239.865.000,00, destinado ao financiamento de capital de giro da emitente, o qual se obriga a pagar por meio de uma única parcela, com vencimento no dia 25 de outubro de 1.993, acrescida dos encargos de juros de ---- 37,20% ao mês (4.348,86% ao ano), na forma e condições estipuladas no título. Comparecem, como avalistas da emitente, Yataro Hayashi e Elie Lisbona, também já qualificados. Para garantia da dívida retro, foram dados, também, em hipoteca cedular de 5º grau, os imóveis objetos das matrículas nºs 11.248, --- 11.249 e 12.373, deste Cartório. Tendo sido apresentados para arquivamento em Cartório, o Orçamento de Aplicação e a Via -/ não Negociável, sendo certo que, dita cédula foi registrada / nesta data, sob nº 4.651, no Livro 3 - Registro Auxiliar, / deste Cartório.

O Escrevente Autorizado:

  
**JOSE CLÁUDIO APARECIDO PALMA**  
Escrevente Habilitado

R. 19 em 21 de março de 1994

HIPOTECA CEDULAR (6º grau)

Da Cédula de Crédito Comercial nº 202.231-5, emitida em 24 de novembro de 1.993, pela AGROPEC COMERCIAL E EXPORTADORA S/A., já qualificada, consta que, ela emitente, deu o imóvel desta matrícula, juntamente com os imóveis objetos das  
continua na ficha nº 07



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

# 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

BEL. JERSÉ RODRIGUES DA SILVA

fls. 5185

Pág: 00013/ 00027



2ºRI 01010915

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

13

matrícula	ficha
12.372	07



São Paulo, 21 de março de 19 94

continuação da ficha nº 06

matrículas nºs 11.248, 11.249 e 12.373, deste Cartório, em HIPOTECA CEDULAR de 6º grau, sem concorrência, a favor do BANCO SAFRA S/A., também já qualificado, para garantia do crédito no valor de CR\$-143.910.907,00, destinado ao financiamento de capital de giro da emitente, o qual se obriga a pagar por meio de uma única parcela, com vencimento final em 28.12.1.993, acrescida dos encargos de juros de 35,80% ao mês (3.833,66% ao ano), na forma e demais condições estipuladas no título apresentado no original, juntamente com o orçamento de aplicação e a via não negociável que ficam arquivados em Cartório. Comparecendo ainda, na qualidade de avalistas Yatao Hayashi e Elie Lisbona, retro qualificados, sendo certo que a presente cédula foi registrada nesta data, sob nº 4.727, no Livro 3- Registro Auxiliar, deste Cartório.

O escrevente autorizado:

*[Handwritten Signature]*  
**MARCELO CARLOS BERTOLINI**  
 Escrevente Habilitado

R. 20 em 21 de março de 1994

HIPOTECA CEDULAR (7º grau)

Da Cédula de Crédito Comercial nº 202.526-8, emitida em 01 de fevereiro de 1.994, pela AGROPEC COMERCIAL E EXPORTADORA S/A., já qualificada, consta que, ela emitente, deu o imóvel desta matrícula, juntamente com os imóveis objetos das matrículas nºs 11.248, 11.249 e 12.373, deste Cartório, em HIPOTECA CEDULAR de 7º grau, sem concorrência, a favor do BANCO SAFRA S/A., também já qualificado, para garantia do crédito no valor de CR\$-319.207.262,00, destinado à Liquidação de operações vencidas da emitente, o qual se obriga a pagar por meio de uma única parcela, com vencimento continua no verso

Este documento é uma cópia digitalizada do original assinado digitalmente por LEANDRO MONTARRELLI ZANQUETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 17:35, sob o número WJMJ18409358131. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117030-11.2015.8.26.0100 e código 4B0829A.





matricula	ficha
12.372	07
	verso

final em 10.03.1.994, acrescida dos encargos de juros de 47,35% ao mês (10.376,14% ao ano), na forma e demais condições estipuladas no título apresentado no original, juntamente com o orçamento de aplicação e a via não negociável que ficam arquivados em Cartório. Comparecendo ainda, na qualidade de avalistas Yataro Hayashi e Elie Lisbona, retro qualificados, sendo certo que a presente cédula foi registrada nesta data, sob nº 4.727, no Livro 3- Registro Auxiliar, deste Cartório.

O escrevente autorizado:

MARCELO CAMILO BERTOLOTTI  
Escrivão Habilitado

R. 21 em 07 de abril de 1994

HIPOTECA CEDULAR (8º grau)

Da Cédula de Crédito Comercial nº 202.722-8, emitida em 15 de março de 1.994, pela AGROPEC COMERCIAL E EXPORTADORA S/A., já qualificada, consta que, ela emitente, deu o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os imóveis objetos das matrículas nºs 11.248, 11.249 e 12.373, deste Cartório, em hipoteca cedular de 8º grau, sem concorrência, a favor do BANCO SAFRA S/A., também já qualificado, para garantia do crédito no valor de CR\$ 540.000.000,00, destinado à financiamento de capital de giro da emitente, o qual se obriga a pagar por meio de uma única parcela, com vencimento final em 14-04-1.994, acrescida dos encargos de juros de 46,69% ao mês (9.826,72% ao ano), na forma e demais condições estipuladas no título apresentado no original, juntamente com o orçamento de aplicação e a via não negociável que ficam arquivados em Cartório. Comparecendo ainda, na qualidade de avalistas Yataro Hayashi e Elie

"continua na ficha 08"



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

# 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

HEL. JERSÉ RODRIGUES DA SILVA



2ºRI 01010915

*[Handwritten initials]*

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula  
12.372

ficha  
08



São Paulo, 07 de abril de 19 94

continuação da ficha 07...

Lisbona, retro qualificados, sendo certo que a presente cédula foi registrada nesta data, sob nº 47229, no Livro 3- Registro Auxiliar, deste Cartório.

O Escrevente Autorizado:

*[Handwritten signature]*  
**LUIS PAULO FLORENO**  
Escrevente Habilitado

R. 22 em 30 de maio de 1994  
HIPOTECA CEDULAR (9º grau)

Da Cédula de Crédito Comercial nº 202.870-4, emitida em 14 de abril de 1.994, pela AGROPEC COMERCIAL E EXPORTADORA S/A., já qualificada, consta que, ela emitente, deu o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os imóveis objetos das matrículas nºs 12.373, 11.249 e 12.372, deste Cartório, em hipoteca cedular de 9º grau, sem concorrência, a favor do BANCO SAFRA S/A., também já qualificado, para garantia do crédito no valor de CR\$800.000.000,00, destinado à financiamento de capital de giro da emitente, o qual se obriga a pagar por meio de uma única parcela, com vencimento final em 16-05.1.994, acrescida dos encargos de juros de 47,62% ao mês (10.615,98% ao ano), na forma e demais condições estipuladas no título apresentado no original, juntamente com o orçamento de aplicação e a via não negociável que ficam arquivados em Cartório. Comparando ainda, na qualidade de avalistas Yataro Hayashi e Elie Lisbona, retro qualificados, sendo que a presente cédula foi registrada nesta data, sob nº 4752, no Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Cartório.

O escrevente autorizado:

*[Handwritten signature]*  
**WALDIR DE CARVALHO**  
Escrevente Habilitado

continua no verso

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEANDRO MUTARELLI ZANQUETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 17:35, sob o número WJMJ18409358131. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117030-11.2015.8.26.0100 e código 4B0829A.







matrícula  
**12.372**

ficha  
**08**  
verso

**R. 23 em 14 de junho de 1994**

**HIPOTECA CEDULAR (10º grau)**

Da Cédula de Crédito Comercial nº 202979-4, emitida em 16 de maio de 1.994, pela AGROPEC COMERCIAL E EXPORTADORA S/A., já qualificada, consta que, ela emitente, deu o imóvel desta matrícula, juntamente com os imóveis objetos das matrículas - nos 11.248, 11.249 e 12.373, deste Cartório, em **hipoteca cedular de 10º grau**, sem concorrência, a favor do BANCO SAFRA S/A. também já qualificado, para garantia do crédito no valor de - CR\$1.190.000.000,00, destinado à financiamento de capital de giro da emitente, o qual se obriga a pagar por meio de uma - única parcela, com vencimento final em 05.07.1.994, acrescida dos encargos de juros de 51,00% ao mês (13.951,52% ao ano), na forma e demais condições estipuladas no título apresentado no original, juntamente com o orçamento de aplicação e a via não negociável que ficam arquivados em Cartório. Comparecendo ainda, na qualidade de avalistas Yataro Hayashi e Elie Lisboa retro qualificados, sendo que a presente cédula foi registrada nesta data, sob nº 4.754, no Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Cartório.

O escrevente autorizado:

*MARCELO CAMILO BERTOLINI*  
Escrivão

**R.24 em 16 de setembro de 1994**

**HIPOTECA CEDULAR ( 11º grau )**

Da Cédula de Crédito Comercial nº 203.100-4, emitida em 05 de julho de 1994, pela AGROPEC COMERCIAL E EXPORTADORA S/A, já qualificada, consta que, ela emitente, deu o imóvel desta matrícula, juntamente com os imóveis objetos das matrículas nos 11.248, 11.249 e 12.373, deste Cartório, em **hipoteca cedular de 11º grau**, sem concorrência, a favor do BANCO

"continua na ficha 9"



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

# 2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

BEL. JERSÉ RODRIGUES DA SILVA

fls. 5189

Pág: 00017/ 00027



2ºRI 01010915



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula  
12.372

ficha  
9



São Paulo, 16 de setembro de 1994

continuação da ficha 8.

SAFRA S/A., também já qualificado, para garantia do crédito deferido, no valor de R\$-700.000,00, destinados exclusivamente, a financiamento de capital de giro da emitente, o qual se obriga a pagar em uma única parcela, com vencimento em 04-08-94, acrescida dos encargos de juros de 9,7187% ao mês (204,3493% ao ano), na forma e condições estipuladas no título, cuja via não negociável fica arquivada neste Cartório. Comparecem ainda, como avalistas, YATARO HAYASHI e ELIE LISBONA, retro qualificados. Sendo que, a referida cédula foi registrada nesta data, sob número **4.786**, No Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Cartório.

O escrevente autorizado:

RUI OLEGÁRIO SILVEIRA SANTOS  
Escrevente Autorizado

R. 25 em 23 de setembro de 1994

HIPOTECA CEDULAR (12º grau)

Da Cédula de Crédito Comercial nº 203.189-6, emitida em - 04 de agosto de 1.994, pela AGROPEC COMERCIAL E EXPORTADORA - S/A., já qualificada, consta que, ela emitente, deu o imóvel desta matrícula, juntamente com os imóveis objetos das matrículas nºs 11.248, 11.249 e 12.373, deste Cartório, em hipoteca cedular de 12º grau, sem concorrência, a favor do BANCO SAFRA S/A., também já qualificado, para garantia do crédito no valor de R\$ 760.000,00, destinado à financiamento de capital de giro da emitente, o qual se obriga a pagar por meio de uma única parcela, com vencimento final em 05-09-1.994, acrescida dos encargos de juros de 5,50% ao mês (90,1207% ao ano), na forma e demais condições estipuladas no título apresentado no

"continua no verso"

Este documento foi digitalizado e assinado digitalmente por LEANDRO MONTARELLI ZANQUETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 17:35, sob o número WJMU18409358131. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117030-11.2015.8.26.0100 e código 4B0829A.

11248-2-552001-565000-0317

# 2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

BEL. JERSÉ RODRIGUES DA SILVA

fls. 5190

Pág: 00018/ 00027




2ºRI 01010915

matrícula  
12.372

ficha  
9  
verso

original, juntamente com o orçamento de aplicação e a via não negociável que ficam arquivados em Cartório. Comparecendo ainda, na qualidade de avalistas Yataro Hayashi e Elie Lisbona - retro qualificados, sendo que a presente cédula foi registrada nesta data, sob nº 4.792, no Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Cartório.

O Escrevente Autorizado:


  
LUIZ PAULO FILCASSO  
Escrevente Habilitado

R. 26 em 10 de outubro de 1994

HIPOTECA CEDULAR (13º grau)

Da Cédula de Crédito Comercial nº 203.332-5, emitida em 06 de setembro de 1.994, pela AGROPEC COMERCIAL E EXPORTADORA S/A., já qualificada, consta que, ela emitente, deu o imóvel desta matrícula, juntamente com os imóveis objetos das matrículas nºs 11.248, 11.249 e 12.373, deste Cartório, em hipoteca cedular de 13º grau, sem concorrência, a favor do BANCO SA FRA S/A., também já qualificado, para garantia do crédito no valor de R\$760.000,00, destinado à financiamento de capital de giro da emitente, o qual se obriga a pagar por meio de uma única parcela, com vencimento final em 06.10.1.994, acrescida dos encargos de juros de 5,25% ao mês, na forma e demais condições estipuladas no título apresentado no original, juntamente com o orçamento de aplicação e a via não negociável que ficam arquivados em Cartório. Comparecendo, ainda, na qualidade de de avalistas Yataro Hayashi e Elie Lisbona, retro qualificados, sendo que a presente cédula foi registrada nesta data, sob nº 4.801, no Livro 3- Registro Auxiliar, deste Cartório.

O escrevente autorizado:

  
MARCELO CAMILO BERTOLAZZI  
Escrevente Habilitado

"continua na ficha 10"



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

# 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

BEL. JERSÉ RODRIGUES DA SILVA

fls. 5191

Pág: 00019/ 00027



2ºRI 01010915



Ⓢ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
12.372	10

São Paulo, 03 de novembro

de 19 94

continuação da ficha 09...

R. 27 em 03 de novembro de 1994

HIPOTECA CEDULAR (14º grau)

Da Cédula de Crédito Comercial nº 203.428-3, emitida em 06 de outubro de 1.994, pela AGROPEC COMERCIAL E EXPORTADORA S/A., já qualificada, consta que, ela emitente, deu o imóvel desta matrícula, juntamente com os imóveis objetos das matrículas nos 11.248, 11.249 e 12.373, deste Cartório, em hipoteca cédular de 14º grau, sem concorrência, a favor do BANCO SAFRA S/A., também já qualificado, para garantia do crédito no valor de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), destinado à financiamento de capital de giro da emitente, a qual se obriga a pagar por meio de uma única parcela, com vencimento final em 07-11-1.994, acrescida dos encargos de juros de 4,90% ao mês (77,5439% ao ano), na forma e demais condições estipuladas no título apresentado no original, juntamente com o orçamento de aplicação e a via não negociável que ficam arquivados em Cartório. Comparecendo, ainda, na qualidade de avalistas Yataro Hayashi e Elie Lisbona, retro qualificados, sendo que, a presente cédula foi registrada nesta data, sob nº 4.812, no Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Cartório.

O Escrevente Autorizado: \_\_\_\_\_

**LUIS PAULO FALCÃO**  
Escrevente Habilitado

Av. 28 em 12 de julho de 1995

CANCELAMENTO DE HIPOTECAS

Pelo instrumento particular de 26 de junho de 1.995, BANCO SAFRA S/A., devidamente representado, já qualificado, autorizou o cancelamento das hipotecas cedulares registradas sob --  
continua no verso

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEANDRO MONTARELLI ZANQUETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 17:35, sob o número WJMJ18409358131. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/grabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117030-11.2015.8.26.0100 e código 4B0829A.





matrícula  
12.372

ficha  
10  
verso

nos 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27, nesta matrícula, na qual figura como devedora AGROPEC COMERCIAL E EXPORTADORA S/A., também já qualificada.

O escrevente autorizado:

  
MARCELO CAMILO BERTOLOZZI  
Escrevente Autorizado

R. 29 em 12 de julho de 1995  
HIPOTECA CEDULAR (1º grau)

Da Cédula de Crédito Comercial nº 204220-1, emitida em 12 de junho de 1.995, pela AGROPEC COMERCIAL E EXPORTADORA S/A., já qualificada, consta que, ela emitente, deu o imóvel desta matrícula, juntamente com os imóveis objetos das matrículas - nos 11.248, 11.249 e 12.373, deste Cartório, em hipoteca cedu lar de 1º grau, sem concorrência, a favor do BANCO SAFRA S/A., também já qualificado, para garantia do crédito no valor de - R\$700.000,00, destinado a financiamento de capital de giro da emitente, o qual se obriga a pagar por meio de uma única parcela, com vencimento final em 12/07/1995, acrescida dos encargos de juros de 5,773754% ao mês (96,125930% ao ano), na forma e demais condições estipuladas no título apresentado no original, juntamente com o orçamento de aplicação e a via não negociável que ficam arquivados em Cartório, comparecendo, -- ainda, na qualidade de avalista Elie Lisboa, CIC/MF. nº ---- 004.307.657/20, com endereço nesta Capital, na rua General -- Jardim, 770, conjunto 9-AB. Cédula esta, registrada nesta data, sob nº 4.912, no Livro 3- Registro Auxiliar, desta -- Serventia.

O escrevente autorizado:

  
MARCELO CAMILO BERTOLOZZI  
Escrevente Autorizado

continua na ficha nº 11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO MUTARELLI ZANQUETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 17:35, sob o número WJMJ184093358131. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1117030-11.2015.8.26.0100 e código 4B0829A.



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

BEL. JERSÉ RODRIGUES DA SILVA

fls. 5193

Pág: 00021/ 00027



2ºRI 01010915

12

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula  
12.372

ficha  
11

2º REGISTRO  
DE IMÓVEIS  
DA CAPITAL  
OFICIAL BEL. JERSÉ RODRIGUES DA SILVA

São Paulo, 19 de janeiro de 19 96

continuação da ficha nº 10

R. 30 em 19 de janeiro de 1996

HIPOTECA CEDULAR (2º grau)

Da Cédula de Crédito Comercial nº 204590.1, emitida em 28 de dezembro de 1.995, pela AGROPEC COMERCIAL E EXPORTADORA S/A., já qualificada, consta que ela, emitente, deu o imóvel desta matrícula, juntamente com os imóveis objetos das matrículas nºs 11.249, 11.248 e 12.373, desta Serventia, em hipoteca cedular de 2º grau, sem concorrência, a favor do BANCO SAFRA S/A., também já qualificado, para garantia do crédito deferido no valor de US\$800.000,00 (oitocentos mil dólares dos Estados Unidos), equivalentes na data do título a R\$776.720,00, destinado a liquidação de operações vencidas, crédito este, à taxa de juros de 10% ao ano, sobre o saldo devedor em aberto, pagável nesta Praça de São Paulo, no prazo de 872 dias, com vencimento final em 18/05/1998, por meio de parcelas com vencimento em 25/06/1996, 25/07/1996, 26/08/1996, 23/09/1996, 23/10/1996, 22/11/1996, 23/12/1996, 21/01/1997, 20/02/1997, 24/03/1997, 22/04/1997, 21/05/1997, 20/06/1997, 21/07/1997, 19/08/1997, 18/09/1997, 20/10/1997, 17/11/1997, 17/12/1997, 16/01/1998, 16/02/1998, 17/03/1998, 16/04/1998 e 18/05/1998, cada uma delas no valor de US\$38.372,12, sendo que a amortização de cada uma dessas parcelas sera efetuada mediante o pagamento do equivalente em moeda nacional ao respectivo valor em dólares dos Estados Unidos, mediante conversão com utilização da cotação de venda do dólar dos Estados Unidos (moeda 220) informada pelo Banco Central do Brasil - Boletim Cotações para Contabilidade - fechamento - transação - SISBACEN - PTAX 800, para as operações celebradas no Mercado de Câmbio de Taxas Livre, instituído pela Resolução nº 1690, de 18/03/1990, no dia útil

continua no verso



Rua Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo/SP - CEP: 01153-000

Fones: (11) 3660-4993 / 3660-4998 - Fax: (11) 3660-4993 - www.2ri.sp.com.br - e-mail: 2ri.sp@aris.p.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento foi digitalizado e assinado digitalmente por ANDRÉ MOUTAFER LLI ZANQUETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 17:35, sob o número WJMJ18409358131. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117030-11.2015.8.26.0100 e código 4B0829A.



matrícula  
12.372

ficha  
11  
verso

imediatamente anterior ao do vencimento, na forma e demais condições estipuladas no título apresentado no original, juntamente com o orçamento de aplicação do crédito e a via não negociável. Cédula esta, registrada nesta data, sob nº 5.001, no Livro 3 - Registro Auxiliar, desta Serventia.

O escrevente autorizado:

  
MARCELO CAMILO BERTOLOZZI  
Escrevente Autorizado

Av. 31 em 17 de junho de 1999

ARRECAÇÃO

Pelo ofício nº 196/99-3, datado de 26 de maio de 1999, o Dr. Urbano Borges, M. Juiz de Direito da 6a. Vara Cível da Comarca desta Capital, - determinou a presente averbação para ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula foi arrecadado nos autos de falência (proc. nº 2781/97) da AGROPEC COMERCIAL EXPORTADORA S/A, ficando o mesmo à disposição daquele Juízo.

O escrevente autorizado:

  
Jairo Rodrigues Pinto

Av. 32 em 25 de julho de 2003

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Do mandado datado de 24 de junho de 2003, subscrito por Maria Cecilia Ricci, Escrivã-Diretora do 6º Ofício Cível desta Capital, extraído dos autos (Proc. nº 000.97.546947-9) da ação de FALÊNCIA de AGROPEC COMERCIAL E EXPORTADORA S/A, consta que, o Dr. Rodrigo Marzola Colombini, "continua na ficha nº 12"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO MUTARELLI ZANQUETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 17:35, sob o número WJMJ18409358131. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1117030-11.2015.8.26.0100 e código 4B0829A.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

**2** OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL  
BEL. JERSÉ RODRIGUES DA SILVA



2ºRI 01010915

*[Handwritten signature]*

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula  
12.372

ficha  
12

São Paulo, 25 de julho de 2003

**2** OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL  
BEL. JERSÉ RODRIGUES DA SILVA

continuação da ficha nº 11

M. Juiz de Direito da 6ª Vara da Cível desta Capital, determinou que fosse feita a presente averbação para ficar constando o CANCELAMENTO da HIPOTECA CEDULAR registrada sob nº 29, nesta matrícula, nos termos da r. sentença irrecorrida de 16 de maio de 2003, no valor de R\$-700.000,00.

O Escrevente Autorizado:

*[Handwritten signature]*

Humberto Deliberato Filho

Av.33 em 25 de julho de 2003

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Do mandado datado de 24 de junho de 2003, subscrito por Maria Cecilia Ricci, Escrivã-Diretora do 6º Ofício Cível desta Capital, extraído dos autos (Proc. nº 000.97.546947-9) da ação de FALÊNCIA de AGROPEC COMERCIAL E EXPORTADORA S/A, consta que, o Dr. Rodrigo Marzola Colombini, M. Juiz de Direito da 6ª Vara da Cível desta Capital, determinou que fosse feita a presente averbação para ficar constando o CANCELAMENTO da HIPOTECA CEDULAR registrada sob nº 30, nesta matrícula, nos termos da r. sentença irrecorrida de 16 de maio de 2003, no valor de R\$-776.720,00.

O Escrevente Autorizado:

*[Handwritten signature]*

Humberto Deliberato Filho

R. 34 em 25 de julho de 2003

ARREMATACÃO

Da Carta de Arrematação datada de 24/02/2003, assinada "continua no verso"

Este documento foi digitalizado e assinado digitalmente por LEANDRO MONTARELLI ZANQUETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 17:35, sob o número WJMJ18409358131. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117030-11.2015.8.26.0100 e código 4B0829A.

11248-2-552001-565000-0317







matrícula  
12.372

ficha  
12  
verso

pelo Dr. Rodrigo Marzola Colombini, M. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível desta Capital, extraída dos autos (Proc. nº 000.97.546947-9) de Execução movida pelo BANCO CACIQUE S/A contra AGROPEC COMERCIAL E EXPORTADORA S/A, consta que, nos termos do Auto de Leilão com arrematação datado de 26 de agosto de 2002, o imóvel, objeto desta matrícula, foi ARREMATADO, pelo valor de R\$ 50.541,58, pela PROJECTUS CONSULTORIA LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 64.098.932/0001-00, estabelecida nesta Capital, na rua General Jardim nº 770, 4º andar, Vila Buarque.

O Escrevente Autorizado:-

Humberto Deliberato Filho

Av.35 em 25 de julho de 2003

CADASTRO ATUAL

Pela mesma carta mencionada no R.34, retro, é feita a presente averbação para ficar constando que o imóvel, objeto desta matrícula, está cadastrado atualmente na Prefeitura do Município de São Paulo, pelo contribuinte sob nº 007.055.0198-1, conforme prova o aviso-recibo de imposto predial do exercício de 2003.

O Escrevente Autorizado:

Humberto Deliberato Filho

Av. 36 em 11 de setembro de 2008

ARROLAMENTO DE BENS E DIREITOS

Pelo Ofício DERAT-SPO/DICAT/GAB Nº 1553/2008, PROCESSO DE ARROLAMENTO DE BENS Nº 19515.004003/2008-14, expedido em 25 de agosto de 2008 pelo MINISTÉRIO DA FAZENDA - MF, "continua na ficha 13"



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

# 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

BEL. JERSÉ RODRIGUES DA SILVA



2ºRI 01010915

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula  
12.372

ficha  
13

São Paulo, 11 de setembro de 2008

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL  
Dr. JERSÉ RODRIGUES DA SILVA

continuação da ficha 12...

Secretaria da Receita Federal - RFB, Delegacia da Receita Federal do Brasil de Administração Tributária - DERAT, Divisão de Controle e Acompanhamento Tributário - DICAT, subscrito por Tânia Scaffa e Adura (DERAT-SPO/DICAT - ATRFB SIPE 1214114, Portaria RFB nº 254, de 18/16/2007), foi requerida a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de PROJECTUS CONSULTORIA LTDA (CNPJ/MF. nº 64.098.932/0001-00), fica sujeito ao termo de ARROLAMENTO DE BENS E DIREITOS a que se referem o artigo 64, § 5º, da lei federal nº 9.532, de 10-12-1997, e penalidade prevista no artigo 9º do Decreto-lei nº 2.303, de 21-11-1986, observada a conversão a que se refere o inciso I do art. 3º da Lei 8.383, de 30-12-1991, e o art. 30 da lei nº 9.249 de 26-12-1995 - ficando, para os efeitos legais, eventual ocorrência de alienação, transferência ou oneração de dito imóvel, pela proprietária, PROJECTUS CONSULTORIA LTDA., na dependência de comunicação à Delegacia da Receita Federal - Secretaria da Receita Federal - RFB, Delegacia da Receita Federal do Brasil de Administração Tributária - DERAT, Divisão de Controle e Acompanhamento Tributário - DICAT, com endereço nesta Capital, na Rua Luis Coelho nº 197, 5º andar - CEP 01309-001 - TSA, no prazo de 48 horas.

O Escrevente Autorizado:-

Luiz Paulo Filócomo

continua no verso

Este documento é uma cópia digitalizada por LEANDRO MONTARRELLI ZANQUETTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 17:35, sob o número WJMJ18409358131. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/atb Abrir Conferencia Documento do, informe o processo 1117030-11.2015.8.26.0100 e código 4B0829A.






matrícula	ficha
12.372	13
	verso

Av. 37 em 13 de outubro de 2015  
Prenotação 397.828 - 06/10/2015

PENHORA

Pelo Mandado datado de 11 de maio de 2015, assinado digitalmente pelo Dr. Rogério Tobias de Carvalho, MM. Juiz Federal da 1ª Vara de Niterói, Seção Judiciária do Estado do Rio de Janeiro, expedido nos autos do Processo nº 0005852-79.2013.4.02.5101 (2013.51.01.005852-0) de Execução por Título Extrajudicial, movida pela CEF - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL contra CONSORCIO ITABORAI - URE e PROJECTUS CONSULTORIA LTDA, já qualificada, consta que, o MM. Juiz Federal, acima mencionado, determinou a PENHORA sobre o imóvel desta matrícula, juntamente com os imóveis das matrículas 12.373, 11.248 e 11.249, desta Serventia, de propriedade da ré PROJECTUS CONSULTORIA LTDA., já qualificada, tendo sido dado à causa o valor de R\$-73.467.460,18 (26/02/2013).

O Escrevente Autorizado:

  
Wilson Adolpho

\*\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA \*\*\*  
\*\* VIDE COTA NA PRÓXIMA PÁGINA \*\*



**2** **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**  
 BEL. JERSÉ RODRIGUES DA SILVA



Nada mais consta do que o já relatado nesta matrícula. Os SUBDISTRITOS DE PERDIZES E SANTA CECÍLIA, pertenceram e pertencem a este OFICIAL DE REGISTRO pelos períodos seguintes: Santa Cecília, de 24/12/1912 a 09/08/1931, quando passou para 5º RI no período de 10/08/1931 a 01/03/1932 e retornou a essa Serventia em 02/03/1932 até a presente data, Perdizes, de 24/12/1912 a 25/12/1927, quando passou para 5º RI no período de 26/12/1927 a 14/05/1939 e retornou a essa Serventia em 15/05/1939 até a presente data. Se esta certidão for utilizada para a lavratura de escritura, ela é válida por 30 dias, a partir da data impressa mecanicamente quando de sua expedição, nos termos do item 12, letra "D" do Capítulo 14, das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça, não se confundindo este prazo com o de 30 dias para a validade da prenotação previsto no art. 205, da Lei 6015, de 31/12/1973. Certifica ainda mais, que a presente certidão reproduz alienações e ônus reais integralmente noticiados até a presente data, servindo a presente como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA no caso de a matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos. A presente é extraída em forma reprográfica por Sonia Cristina Marks Salgado

nos termos do Artigo 19 parágrafo 1º da Lei nº 6015 de 31 de dezembro de 1973. São Paulo, (Data impressa mecanicamente).

Humberto Deliberato Filho  
 O Escrevente Autorizado

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**  
 CNPJ: 046.227.989/0001-71

R. Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo - Capital - CEP:01153-000 - Tel:3660-4993

A importância correspondente aos selos do Estado e Aposentadoria foi paga por verba, conforme guia nº 064/2017.

Emolumentos	R\$	29,93
Ao Estado	R\$	8,51
À Previdência	R\$	5,82
Registro Civil	R\$	1,58
Trib. de Justiça	R\$	2,05
Min. Público	R\$	1,44
Imp.s/serviços	R\$	0,59
Total	R\$	49,92

Este documento foi digitalizado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 17:35, sob o número WJMJ184093358131. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117030-11.2015.8.26.0100 e código 4B0829A.



**EM BRANCO**