



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Local do Imóvel:

Vaga de Garagem n° 49
 Condomínio Edifício Jardim de Villadry
 Rua Princesa Isabel, n° 89
 Matrícula Imobiliária n° 183.038
 15° Cartório de Registro de Imóveis
 Bairro do Brooklin - São Paulo – SP
 Lat.: -23°37'27"S Long.: -46°41'05"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda
 e Valor de Venda com Liquidez Imediata

Solicitante:

HASTAVIP
 Hasta Vip Alienações Públicas Ltda.
 CNPJ N° 24.766.265/0001-63

Grau de Fundamentação:

Grau II da NBR 14.653-2

Número do Laudo:



CH941-XJHLH-ZSPWT-BXIPK



CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR DE VENDA (V_{V1}):

O valor de mercado sugerido para venda para o imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 183.038 do 15º. Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, consistente na vaga de garagem nº 49 do “Condomínio Edifício Villadry”, situado na Rua Princesa Isabel, nº 89, bairro do Brooklin, no perímetro urbano do município de São Paulo, com área privativa de 9,87 m², área comum edificada de 2,447 m², área total edificada de 12,347 m², área comum descoberta de 14,37 m² e área total de 26,717 m², equivalente a uma fração ideal de 1,4249% no terreno, é de:

Valor de Venda (V_{V1})

R\$ 74.000,00

(setenta e quatro mil reais)

Obs.: Valores referentes ao mês de agosto de 2019.

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de área útil das unidades situadas no “Condomínio Edifício Villadry”, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa coletou seis ofertas comparativas análogas ao imóvel avaliado cujos preços por metro quadrado de área útil variavam entre R\$ 11.337,00 e R\$ 12.666,00. Aplicando-se fator de oferta, referente a elasticidade e negociação, vo do fator garagem, que considerou o metro quadrado de área privativa de garagem na proporção de 70% do valor de metro quadrado de área útil das áreas privativas concluiu-se por um valor médio de R\$ 7.500,00 por metro quadrado de área útil como o mais adequado à realidade do mercado imobiliário.

VALOR DE VENDA COM LIQUIDEZ IMEDIATA (V_{V2}):

Consideramos neste trabalho o Valor de Venda com Liquidez Imediata ou Venda Forçada, condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado, como é o caso de venda em leilões. Estimamos o tempo de liquidação do imóvel num prazo de 12 meses a uma taxa de juros média de 1,0 % ao mês (média de aplicações financeiras), reproduzindo o seguinte cálculo:

n: número de meses = 12 meses

i: média rentabilidade de aplicações financeiras = 1,0%

$$V_{V2} = R\$ 74.000,00 \times (1 / (1+0,01))^{18}$$

$$V_{V2} = R\$ 74.000,00 \times 0,887$$

V_{V2} = R\$ 65.638,00 ou R\$ 65.000,00



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o valor de venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 183.038 do 15º. Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, consistente na vaga de garagem nº 49 do “Condomínio Edifício Villadry”, situado na Rua Princesa Isabel, nº 89, bairro do Brooklin, no perímetro urbano do município de São Paulo, com área privativa de 9,87 m², área comum edificada de 2,447 m², área total edificada de 12,347 m², área comum descoberta de 14,37 m² e área total de 26,717 m², equivalente a uma fração ideal de 1,4249% no terreno.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação imobiliária fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com as informações fornecidas e visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos que o imóvel possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

O imóvel objeto desta avaliação localiza-se no “Condomínio Edifício Villadry”, na quadra formada pela Rua Princesa Isabel (a qual o condomínio faz frente), Avenida Santa Amaro, Rua Joaquim Nabuco e Rua Eleutério. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o condomínio a qual faz parte a vaga de garagem localiza-se a - 23°37'27”S e -46°41'05”O.

2.2. Uso do imóvel:

Conforme já relatado, a vaga de garagem avaliada é parte integrante de condomínio residencial.



2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada, o imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária n° 183.038 do 15° Cartório de Registro de Imóveis da Capital, conforme documento juntado no **ANEXO 01**. De acordo com este documento o imóvel possui a seguinte descrição tabular:

IMÓVEL: Vaga n° 49, integrante do Condomínio de Vagas, situado na avenida Santo Amaro s/n°, Bairro Brooklin Paulista, 30° Subdistrito, Ibirapuera, com espaço para estacionamento de um veículo de tamanho médio, possuindo a área privativa coberta edificada de 9,870m²; a área comum coberta edificada de 2,477m²., a área total edificada de 12,347m²; a área comum descoberta de 14,370m²., e a área total de 26,717m²., equivalente a uma fração ideal de 1,4249% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio.

Consta ainda que o imóvel objeto da avaliação acha-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sob n° 086.002.0440-2.

2.4. Características da Vaga de Garagem:

2.4.1. Dimensões:

De acordo com o item anterior, a vaga de garagem possui área útil privativa de **9,87 m² (nove metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados)**.

2.4.2. Localização:

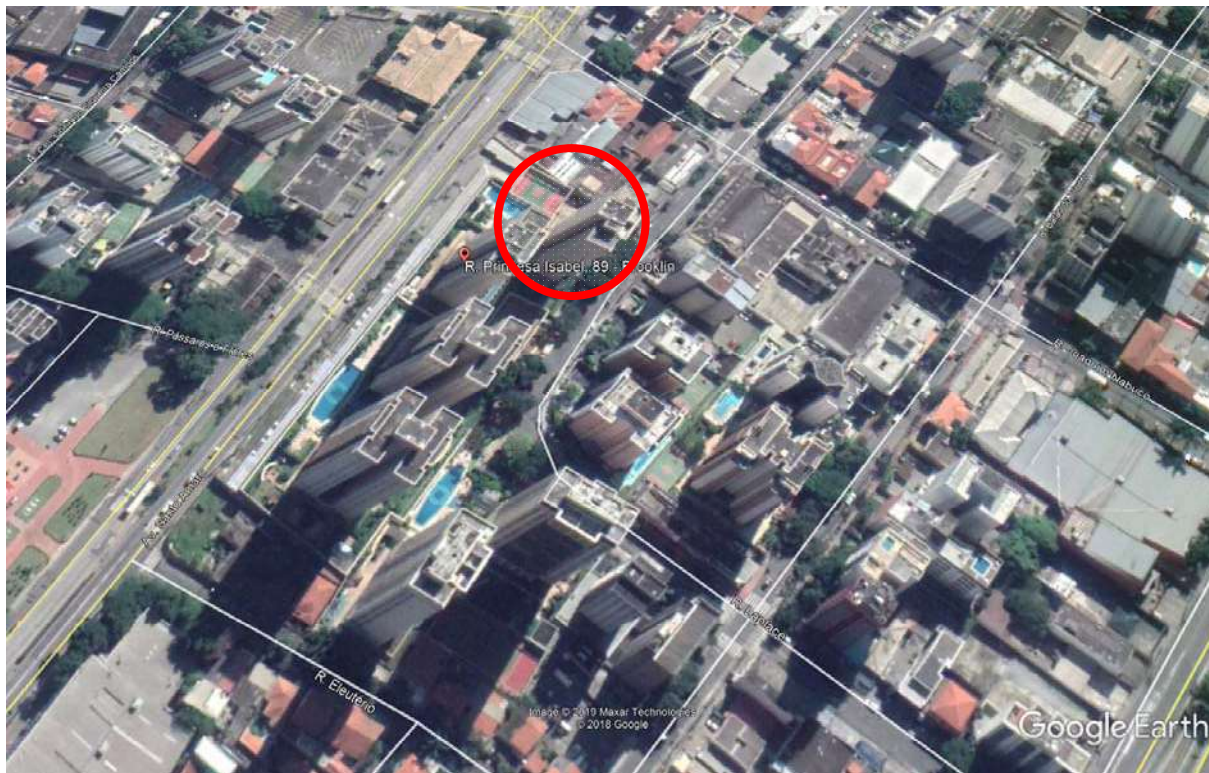
A vaga de garagem situa-se na área externa no 1° subsolo do "Condomínio Edifício Villadry".

2.5. Aproveitamento do imóvel:

Conforme citado anteriormente, o imóvel trata-se de vaga de garagem situada em condomínio com características exclusivas de uso residencial. Daí o aproveitamento do imóvel, pela sua peculiar característica de vaga de garagem, se restringir única e exclusivamente a esta utilização.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas da área objeto desta avaliação, procedemos levantamento das informações disponíveis do imóvel para embasamento de nossa avaliação. Neste levantamento demos ênfase às características físicas do imóvel avaliado e da região em que se situa.



Fotografia 01 – Aspecto da localização do Condomínio Edifício Villadry, onde se localiza a vaga de garagem avaliada.



Fotografia 02 – Aspecto da entrada do Condomínio Edifício Villadry na Rua Princesa Isabel, nº 89.

11004638-29.2018.8.26.0002
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2019 às 14:45 , sob o número JWSSTA19705025703
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004638-29.2018.8.26.0002 e código 9ED5AE1.



Fotografia 04 – Aspecto geral do Condomínio Edifício Villadry.



Fotografia 04 – Aspecto do entorno do imóvel avaliado.

11004638-29.2018.8.26.0002
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2019 às 14:45, sob o número 11004638-29.2018.8.26.0002 e código 9ED5AE1.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004638-29.2018.8.26.0002 e código 9ED5AE1.



Fotografia 05 – Aspecto da área do Condomínio Edifício Villadry onde se situam as vagas externas de garagem.



Fotografia 06 – Aspecto da vaga de garagem nº 49, objeto da Matrícula Imobiliária nº 183.038 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, foram observados e analisados os seguintes itens:

4.1. Valor da Unidade Autônoma – Vaga de Garagem (V_{UA}):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de área útil de vaga de garagem, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa se focou no próprio condomínio, onde foram coletadas ofertas com características análogas ao imóvel avaliado para determinação do valor do metro quadrado de área útil. Além do valor unitário das ofertas obtidas através da área útil privativa dividida pelo valor da oferta, outros aspectos foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a) Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator **“OFERTA”**, com fator de **0,90**.
- b) Pelas características construtivas da vaga de garagem e por ser parte acessória das unidades residenciais, calculou-se o metro quadrado de área privativa de garagem foi avaliada na proporção de 70% do valor de metro quadrado de área útil das áreas privativas.. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator **“GARAGEM”**, com fator de **0,70** incidindo sobre todas as ofertas comparativas.

Fatores do imóvel Avaliado:

Oferta: 1,00

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de venda, que culminou no seguinte relatório de avaliação:



Pesquisa de Valor de Área Útil



ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Princesa Isabel, nº 89

Área Útil M²

167,00 m²

Valor:

R\$ 1.900.000,00

Fonte de Informação:

Bamberg Negócios Imobiliários

Tel. (011) 99627-4994

Fatores:

Oferta: 0,90



ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Princesa Isabel, nº 89

Área Útil M²

168,00 m²

Valor:

R\$ 2.128.000,00

Fonte de Informação:

Olimpia House

Tel. (11) 3937-3801

Fatores:

Oferta: 0,90



ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Princesa Isabel, nº 89

Área Útil M²

168,00 m²

Valor:

R\$ 1.950.000,00

Fonte de Informação:

Olimpia House

Tel. (11) 3937-3801

Fatores:

Oferta: 0,90



ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Princesa Isabel, nº 89

Área Útil M²

167,00 m²

Valor:

R\$ 2.107.000,00

Fonte de Informação:

J2M Negócios Imobiliários

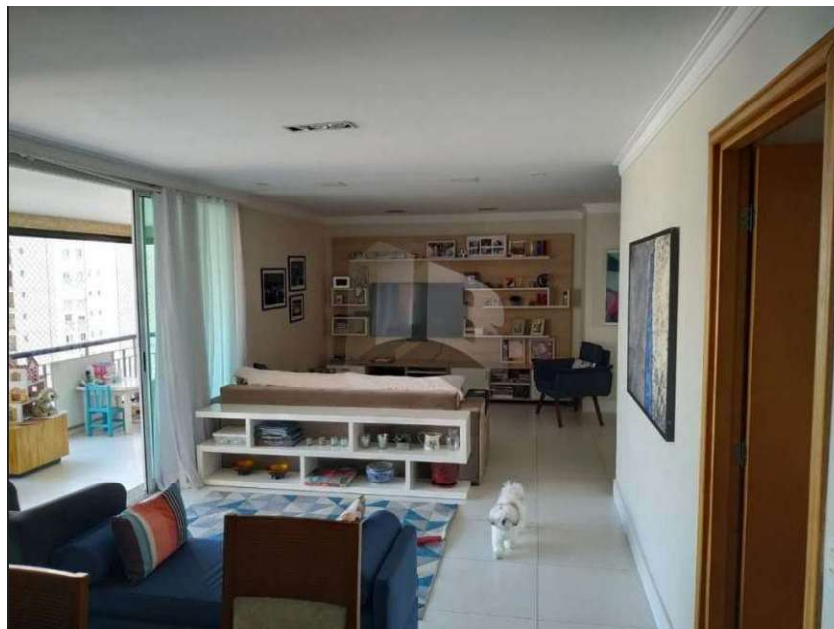
Tel. (11) 2774-1403

Fatores:

Oferta: 0,90



ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Princesa Isabel, nº 89

Área Útil M²

167,00 m²

Valor:

R\$ 1.900.000,00

Fonte de Informação:

J2M Negócios Imobiliários

Tel. (11) 2774-1403

Fatores:

Oferta: 0,90



ELEMENTO COMPARATIVO 06



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Princesa Isabel, nº 89

Área Útil M²

167,00 m²

Valor:

R\$ 1.900.000,00

Fonte de Informação:

New Core Negócios Imobiliários

Tel. (11) 98925-1160

Fatores:

Oferta: 0,90



Valor da Vaga de Garagem

Relatório elaborado com o Software AVALURB 5.1

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: BROOKLIN

Tipo: Laudo completo

Solicitante: HASTA VIP

Lograd.: RUA PRINCESA ISABEL

Nº: 89

Complemento: VAGA 49

Bairro: BROOKLIN

Cidade: SÃO PAULO

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	1.900.000,00	167,00	11.377,25	0,90	0,70	7.167,66
2	2.128.000,00	168,00	12.666,67	0,90	0,70	7.980,00
3	1.950.000,00	168,00	11.607,14	0,90	0,70	7.312,50
4	2.107.000,00	168,00	12.541,67	0,90	0,70	7.901,25
5	1.900.000,00	167,00	11.377,25	0,90	0,70	7.167,66
6	1.900.000,00	167,00	11.377,25	0,90	0,70	7.167,66

F1: Oferta

F2: Garagem

11004638-29.2018.8.26.0002
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2019 às 14:45, sob o número
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004638-29.2018.8.26.0002 e código 9ED5AE1.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	7.167,66
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	7.980,00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	44.696,74
Amplitude total (R\$/m2):	812,34
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	203,08
Média aritmética (R\$/m2):	7.449,46
Mediana (R\$/m2):	7.240,08
Desvio médio (R\$/m2):	327,445110
Desvio padrão (R\$/m2):	385,375339
Variância (R\$/m2) ^ 2:	148.514,152035

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 0,7312

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3767

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 5,17

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^{0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^{0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 7.217,24$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 7.449,46$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 7.681,67$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 3,12$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 3,12$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 6.332,04$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 7.449,46$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 8.566,88$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 9,87$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 7.500,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 74.025,00$$

setenta e quatro mil, vinte e cinco reais

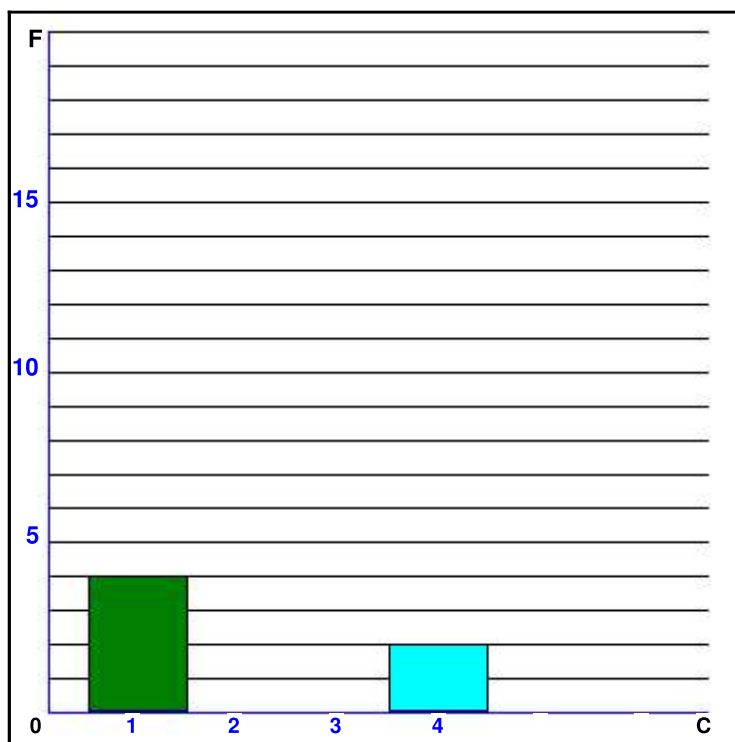
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Valor da Vaga de Garagem: R\$ 74.000,00 (setenta e quatro mil reais)

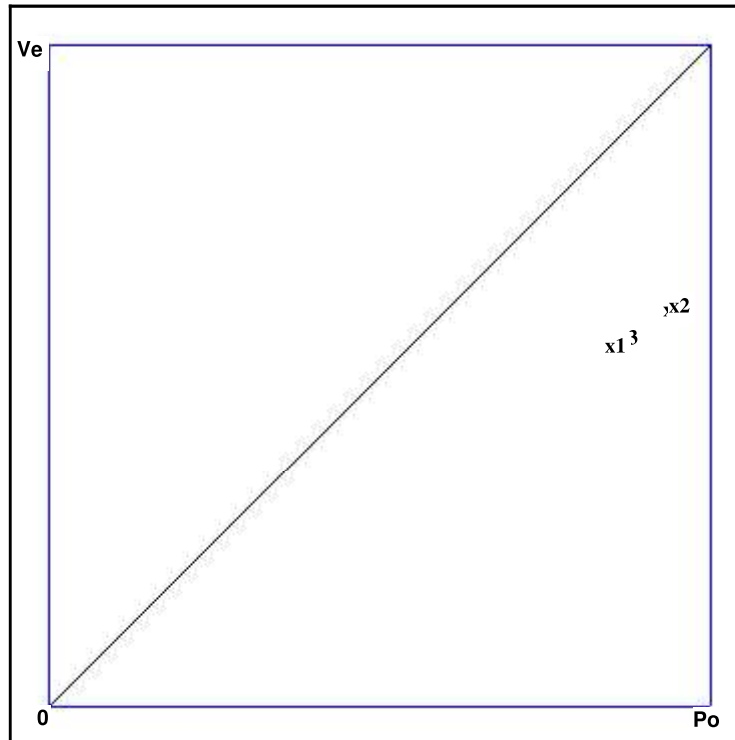
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



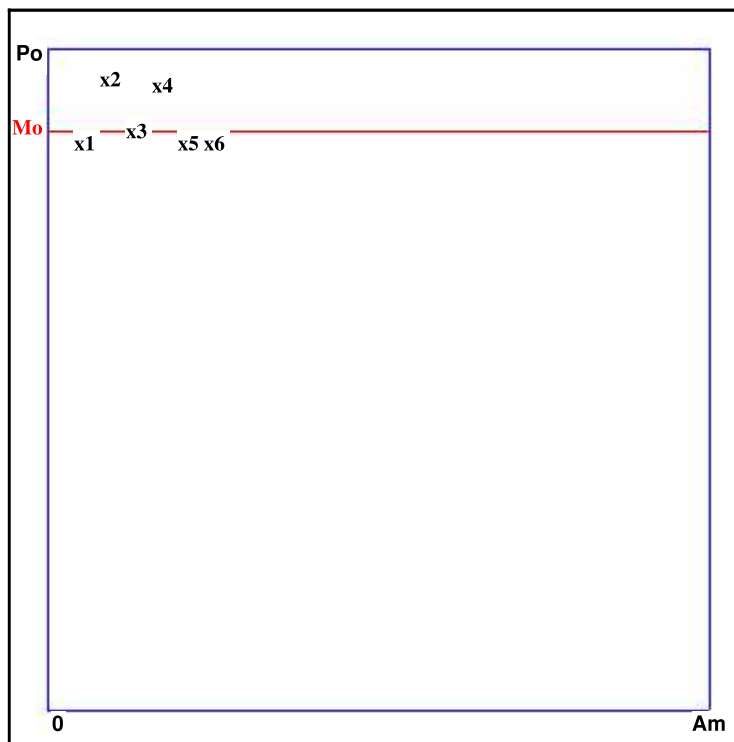
INTERVALO			
Classe	De:	Até	Freq.
1	7.167,66	7.370,75	4
2	7.370,75	7.573,83	0
3	7.573,83	7.776,92	0
4	7.776,92	7.980,00	2

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**

Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	11.377,25	7.167,66	0,63
2 -	12.666,67	7.980,00	0,63
3 -	11.607,14	7.312,50	0,63
4 -	12.541,67	7.901,25	0,63
5 -	11.377,25	7.167,66	0,63
6 -	11.377,25	7.167,66	0,63

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 11.824,54

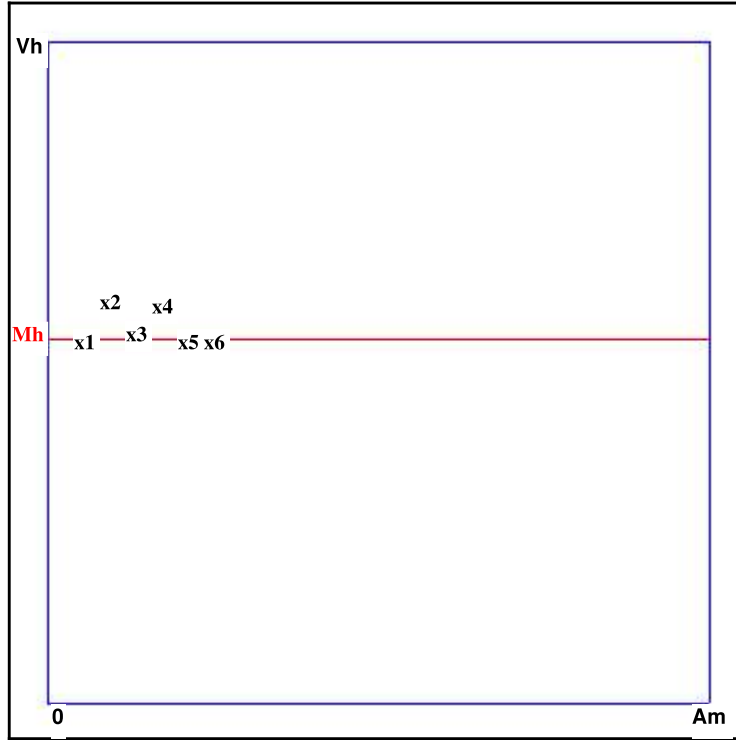
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	11.377,25	447,290	3,78
2 -	12.666,67	842,131	7,12
3 -	11.607,14	217,393	1,84
4 -	12.541,67	717,131	6,06
5 -	11.377,25	447,290	3,78
6 -	11.377,25	447,290	3,78

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 7.449,46

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	7.167,66	281,793	3,78
2 -	7.980,00	530,543	7,12
3 -	7.312,50	136,957	1,84
4 -	7.901,25	451,793	6,06
5 -	7.167,66	281,793	3,78
6 -	7.167,66	281,793	3,78

Data: / / _____

11004638-29.2018.8.26.0002
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2019 às 14:45, sob o número WSTA19705025703
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004638-29.2018.8.26.0002 e código 9ED5AE1.



Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	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
5	Extrapolção conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					15

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 15 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)



5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 25 (vinte e cinco) páginas digitadas somente no anverso, 06 (três) fotografias que compõe a memória fotográfica do imóvel avaliado e 01 (um) anexo que complementa as informações e conclusões aqui relatadas.

O presente laudo foi assinado eletronicamente e a verificação de sua autenticidade poderá ser verificada no site <http://www.documentoeletronico.com.br/validar-documentos.asp> através do código CH941-XJHLH-ZSPWT-BXIPK.

São Paulo, 14 de agosto de 2019.

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR
CREA N° 0601320850
ART N° 92221220161190436

MARCELO SARNELLI LEMOS
Sócio Diretor
VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Cargo ou Função
92221220161190436

1. Responsável Técnico

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR

Título Profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

RNP: 2602009725

Registro: 0601320850-SP

2. Contratante

Contratante: **VALIENGE CONSULTORIA LTDA EPP**

Endereço: **Rua ATÍLIO PIFFER**

Complemento: **53**

Cidade: **São Paulo**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

CPF/CNPJ: **11.129.545/0001-19**

Nº: **271**

Bairro: **Casa Verde**

UF: **SP**

CEP: **02516000**

Registro:

3. Vínculo Contratual

Unidade Administrativa: **SEDE**

Endereço: **Rua ATÍLIO PIFFER**

Complemento: **53**

Cidade: **São Paulo**

Data de Início: **08/09/2016**

Previsão de Término: **07/09/2018**

Tipo de Vínculo: **Prestador de serviço**

Identificação do Cargo/Função: **RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Nº: **271**

Bairro: **Casa Verde**

UF: **SP**

CEP: **02516000**

4. Atividade Técnica

Desempenho de Cargo Técnico

Quantidade

Unidade

RESPONSÁVEL TÉCNICO

5000,00000

metro quadrado

A mudança de cargo ou função exige o registro de nova ART

5. Observações

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS E URBANOS NOS TERMOS DA CLAUSULA 1ª DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS REGISTRADO SOB Nº 3.623.894 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL

6. Declarações

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Paulo, 02 de NOVEMBRO de 2016

Local

data

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR - CPF: 076.415.178-97

VALIENGE CONSULTORIA LTDA EPP - CPF/CNPJ: 11.129.545/0001-19

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confrea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
tel: 0800-17-18-11



Valor ART R\$74,37

Registrada em: 03/11/2016

Valor Pago R\$ 74,37

Nosso Número: 92221220161190436

Versão do Sistema

Impresso em: 08/11/2016 10:46:40

440

440

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2019 às 14:45, sob o número WSTA19705025703. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004638-29.2018.8.26.0002 e código 9ED5AE1.

REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS - 44º SUBDISTRITO - LIMÃO
 AV. MANDUAQUI, 93 - LIMÃO - SÃO PAULO - SP - FONE: (11) 3858.5400
 OFICIAL DELEGADO: CARLOS ALBERTO GALLEGÓ

Reconheço, por semelhança, as firmas de: MARCELO SARNELLI LEMOS e ANA CLAUDIA PAES SARNELLI, em documento sem valor econômico, dou fé.
 São Paulo, 18 de janeiro de 2017.
 Em Teste da verdade. Cód. [2015669811502800105314]

ROBERTO LIMA - ESCRIVENTE (Ord 2; Total R\$ 11,40)

SP - 44º SUBDISTRITO LIMÃO

1091AA0323161

122796

FIRMA 1

UBDISTRITO DO LIMÃO

21º Tabelião de Notas
 São Paulo - Capital
 Luiz Afonso Spagnuolo Medina - Tabelião

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) Firma(s) S/ VALOR ECONÔMICO de: DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR, a qual confere com padrão depositado em cartório.
 São Paulo, 21/11/2016 - 12:17:31
 Seq: 61899394 Em Testemunho da verdade.
 Total R\$ 5,35

ROBERTO LIMA - ESCRIVENTE

R. Libero Barão, 336 - CEP: 01008-000 - Centro - São Paulo - SP
 Tel: (11) 3291-9500 - Fax: (11) 3291-9501

TABELIÃO DE NOTAS SÃO PAULO - CAPITAL

ROBERTO LIMA ESCRIVENTE AUTORIZADO

112292

FIRMA 1

1084AA0706089

Luiz Afonso Spagnuolo Medina



VALIENGE CONSULTORIA

ANEXO 01
Matrícula Imobiliária nº 183.038
15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital – SP

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

MATRÍCULA

183.038

FICHA

001

São Paulo, 15 de Fevereiro de 2006

IMÓVEL: Vaga n° 49, integrante do Condomínio de Vagas, situado na avenida Santo Amaro s/n°, Bairro Brooklin Paulista, 30° Subdistrito, Ibirapuera, com espaço para estacionamento de um veículo de tamanho médio, possuindo a área privativa coberta edificada de 9,870m²; a área comum coberta edificada de 2,477m²., a área total edificada de 12,347m²; a área comum descoberta de 14,370m²., e a área total de 26,717m²., equivalente a uma fração ideal de 1,4249% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio.

Cadastro Imobiliário Municipal n° 086.002.0082-2 - (em maior área).

PROPRIETÁRIA: CAMPO BELO INCORPORAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob n° 04.521.765/0001-28, com sede na rua Gomes de Carvalho n° 1.306, 12° andar, conjunto 121, sala C, Vila Olímpia, nesta Capital.

TÍTULOS AQUISITIVOS: Registrados sob n°s 05 em 12 de dezembro de 2001, na matrícula n° 156.876; (Averbação n° 07/M:156.876 de 05/07/2002); e, 03 em 11 de outubro de 2002, na matrícula n° 166.883; (Averbação n° 04/M: 166.883 de 11/10/2002) e (Averbação n° 70 e Registro n° 71 de 15 de fevereiro de 2006 da matrícula n° 166.883), deste Registro.

O Escrevente Autorizado, _____ (Gilberto Bonício). O Oficial Substituto, _____ (Nelson Amoroso).

Av.01 - 183.038 - São Paulo, 15 de fevereiro de 2006.

Procedo esta averbação, para ficar constando que:

a-): conforme registro n° 06, de 12 de dezembro de 2001, da matrícula originária n° 156.876 e, averbações n°s 01 de 05 de julho de 2002; 05 de 11 de outubro de 2002; 07 de 17 de janeiro de 2003 e 09 de 11 de

Continua no Verso

MATRÍCULA

183.038

FICHA

001

VERSO

fevereiro de 2004, da matrícula originária n° 166.883, ambas deste Registro, o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se alienado fiduciariamente à empresa CARGILL AGRÍCOLA S/A., com sede nesta Capital, na rua Olavo Bilac n° 157, inscrita no CNPJ sob n° 60.498.706/0001-57, para garantir dívida no valor de R\$40.106.505,00, da empresa INPAR CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Capital, na rua Olimpíadas n° 205, 5° andar, conjunto 53-A, inscrita no CNPJ sob n° 67.571.414/0001-41, pagáveis na forma prevista nos títulos;

a.1-): Conforme averbação n° 49, de 23 de março de 2005, da matrícula n° 166.883, a empresa fiduciária CARGILL AGRÍCOLA S/A., cedeu e transferiu à empresa ADVANTAGEM PARTICIPAÇÃO E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificadas, todos os seus direitos decorrentes da alienação fiduciária mencionada na letra a-);

a.2-): Conforme averbação n° 50, de 23 de março de 2005, da matrícula n° 166.883, a empresa ADVANTAGEM PARTICIPAÇÃO E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA., cedeu e transferiu à empresa ALTERE SECURITIZADORA S/A., já qualificadas, todos os seus direitos decorrentes da alienação fiduciária mencionada nas letras a-) e a.1-);

b-): conforme registro n° 14, de 08 de novembro de 2004, da matrícula n° 166.883, a empresa CAMPO BELO INCORPORAÇÕES LTDA., com anuência da empresa CARGILL AGRÍCOLA S/A., já qualificadas, prometeu vender o imóvel objeto desta matrícula, à ORLANDO GOMES EVIDEIRA, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, portador da CI.RG n° 7.863.948-7SSPSP e inscrito no CPF sob n° 063.164.849-68, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Miguel Estefano n° 690, apto.62, Saúde, pelo preço de

Continua na ficha 002

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São PauloMATRÍCULA
183.038FICHA
002

São Paulo, 15 de Fevereiro de 2008

R\$10.000,00 pagáveis na forma prevista no título;

b.1-): conforme averbação nº 46, de 23 de março de 2005, da matrícula nº 166.883, a empresa compromitente vendedora CAMPO BELO INCORPORAÇÕES LTDA., já qualificada, cedeu e transferiu à empresa ADVANTAGEM PARTICIPAÇÃO E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Capital, na avenida Morumbi nº 8234, inscrita no CNPJ sob nº 47.467.964/0001-08, todos os seus direitos creditórios decorrentes do compromisso de venda e compra referido no item b-), pelo valor de R\$54.402.705,65, inclusive valores de outros créditos, representando pagamentos devidos pelos compromissários compradores com vencimento a partir de 1º de setembro de 2004, inclusive, tudo em conformidade com as disposições inseridas no título;

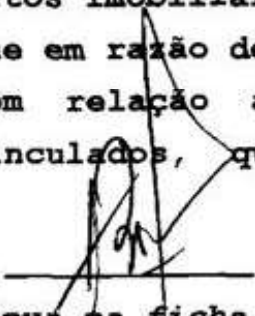
b.2-): Conforme averbação nº 47, de 23 de março de 2005, da matrícula nº 166.883, a empresa cessionária ADVANTAGEM PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com anuência da empresa CARGILL AGRÍCOLA S/A., já qualificadas, cedeu e transferiu à empresa ALTERE SECURITIZADORA S/A., com sede nesta Capital, na avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.729, 7º andar, inscrita no CNPJ sob nº 02.783.423/0001-50, todos os seus direitos creditórios decorrentes do compromisso de compra e venda referido nos itens b-) e b.1-), pelo valor de R\$66.884.265,84, pagáveis na forma prevista no título, e a partir de 1º/10/2004, a empresa cessionária investida no direito de cobrar e receber as prestações dos referidos compromissos de compra e venda que se vencerem a partir de 1º/11/2004, independentemente de qualquer ato subsequente, tudo a teor e em conformidade com as demais disposições inseridas no título;

Continua no Verso

MATRÍCULA
183.038FICHA
002
VERSO

b.3-): Conforme averbação n° 48, de 23 de março de 2005, da matrícula n° 166.883, a empresa cessionária ALTERE SECURITIZADORA S/A., já qualificada, vinculou os direitos creditórios do compromisso de compra e venda referido nas letras b-), b.1-) e b.2-) ao regime fiduciário, no valor de R\$71.995.190,30, inclusive valores de outros créditos, na forma do artigo 9° da Lei 9.514/97, constituindo-se referidos créditos, lastro para a emissão de Certificados Recebíveis Imobiliários (CRIs), destacando-se do patrimônio da cessionária e constituindo patrimônio separado, destinando-se única e exclusivamente à liquidação dos CRIs. Na forma do artigo 11 da Lei 9.514/97, os direitos creditórios lastreadores da emissão, estão isentos de qualquer ação ou execução por eventuais credores, não se prestando à constituição de garantias ou de excusão por quaisquer credores da cessionária, por mais privilegiados que sejam. Foi nomeado o agente fiduciário OLIVEIRA TRUST DTVM S/A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, na avenida das Américas n° 500, bloco 13, sala 205, Barra do Tijuca, inscrita no CNPJ sob n° 36.113.876/0001-91; e

b.4-): Conforme averbação n° 51, de 26 de abril de 2005, da matrícula n° 166.883, a empresa ALTERE SECURITIZADORA S/A., já qualificada, em virtude do 3° aditivo datado de 11 de março de 2005, consolidou o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de que trata a Av.48 - letra b.3-), e que em razão de diversas alterações havidas, notadamente com relação ao valor total dos direitos creditórios vinculados, que passou a ser de R\$71.061.852,58.

O Escrevente Autorizado,  (Gilberto Bonício). O


Continua na ficha 003

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São PauloMATRÍCULA
183.038FICHA
003

São Paulo, 15 de Fevereiro de 2006

Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

Av.2 - 183.038 - São Paulo, 26 de abril de 2006.

Procedo a presente averbação "ex-vi", letra "a", inciso I do artigo 213 da Lei 6.015/73, introduzido pela Lei nº 10.931/2004, a teor do caráter normativo definido no proc. nº 000.04.077916-5 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Capital, cujo procedimento administrativo retificatório foi autuado neste Cartório sob nº de prenotação 495.305, para ficar constando que conforme registro nº 14 de 08 de novembro de 2004, da matrícula 166.883, a empresa Campo Belo Incorporações Ltda, com anuência da empresa Cargill Agrícola S/A, prometeu vender o imóvel objeto desta matrícula à FRANCISCO ROCELO LOPES BESERRA, brasileiro, nascido em 13/03/1973, solteiro, profissional liberal, RG nº 22.164.727-2-SSP/SP, CPF/MF nº 148.895.738-01; e, EDLAINE DE LOURDES FERREIRA, brasileira, nascida em 07/02/1978, solteira, contabilista, RG nº 21.678.865-1-SSP/SP, CPF/MF nº 163.375.588-63, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida dos Minuanos, nº 55, apto. 85, Vila Aricanduva, pelo preço de R\$10.000,00, pagáveis na forma prevista no título; e não como constou no item b da averbação feita sob nº 1 da presente matrícula. O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

Av.03 - 183.038 São Paulo, 03 de maio de 2007.

(prenotação nº 518.631 - 24.04.2007)

Nos termos do instrumento particular de 12 de dezembro de 2006, é feita esta averbação para ficar constando que a fiduciária cessionária ALTERE SECURITIZADORA S/A,

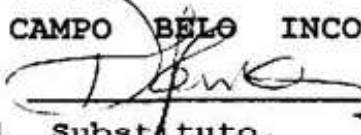
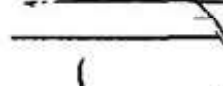
Continua no Verso

MATRÍCULA

183.038

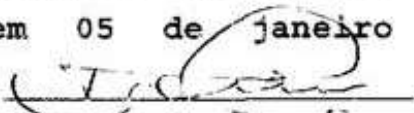

FICHA

0030

qualificada anteriormente, em conformidade com o artigo 25, parágrafos 1º e 2º da Lei nº 9514/97, autorizou o desligamento do imóvel objeto desta matrícula, da alienação fiduciária que o grava, registrada sob nº 06 na matrícula nº 156.876 deste Registro e constante nos itens "a", "a-1" e "a-2" da Av.01 desta matrícula, ficando a propriedade consolidada em nome da fiduciante CAMPO BELO INCORPORAÇÕES LTDA. A Escrevente autorizada,  (Rosana Gonçalves da Penha). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

Av.04 - 183.038 - São Paulo, 07 de Abril de 2010.

(Prenotação nº 587.833 - 29.03.2010)

Nos termos do Instrumento Particular de 03 de março de 2009, verifica-se que a proprietária, CAMPO BELO INCORPORAÇÕES LTDA, teve sua denominação social alterada para, INPAR - PROJETO RESIDENCIAL GRAND JARDINS SPE LTDA, conforme prova, Instrumento Particular de alteração contratual datado de 11 de dezembro de 2006, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 14.954/07-2 em 05 de janeiro de 2007. O Escrevente autorizado,  (Walter Vicente). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

Av.05 - 183.038 - São Paulo, 07 de Abril de 2010.


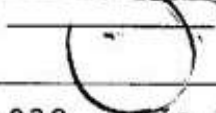
(Prenotação nº 587.833 - 29.03.2010).

Nos termos do Instrumento Particular de 03 de março de 2009, verifica-se que de um lado a promitente vendedora: INPAR PROJETO RESIDENCIAL GRAND JARDINS SPE LTDA; e de outro lado os promitentes compradores, FRANCISCO ROCELO

Continua na ficha 004

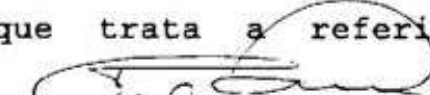
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São PauloMATRÍCULA
183.038FICHA
004

São Paulo, 07 de Abril de 2010

LOPES BESERRA, solteiro, maior; e EDLAINE DE LOURDES FERREIRA, solteira, maior, resolveram de comum acordo rescindir o compromisso de compra e venda entre eles celebrado por instrumento particular de 22 de novembro de 2003, registrado sob nº 36 da matrícula nº 166.883 deste Registro, e constante do item B da Av.01 e Av.02 da presente matrícula, e do item B da Av.01 da matrícula nº 183.252, deste Registro, sendo que a promitente vendedora restituiu aos promitentes compradores a quantia de R\$ 100.000,00, dando mútua e recíproca quitação, nada mais tendo a reclamar, e autoriza o cancelamento do referido registro de compromisso, ficando em consequência cancelado o item b, de que trata a referida Av.01 da presente matrícula. O Escrevente autorizado,  (Walter Vicente). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

Av.06 - 183.038 - São Paulo, 02 de junho de 2010.


(prenotação nº 594.243 - 27.05.2010)

Nos termos do instrumento particular de 22 de janeiro de 2010, é feita esta averbação para ficar constando que a empresa cessionária ALTERE SECURITIZADORA S/A, com anuência do agente fiduciário OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, qualificadas anteriormente, autorizaram o cancelamento do regime fiduciário mencionado no item b.3, da Av.01 na matrícula, ficando, em consequência cancelados os itens b.3 e b.4, bem como os itens b.1 e b.2, relativos às cessões de que trata a referida Av.01. O Escrevente autorizado,  (Walter Vicente). O

Continua no Verso

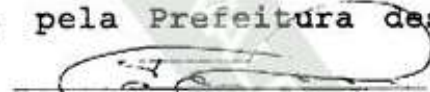

MATRICULA
183.038FICHA
004

VERSO

Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

Av.07 - 183.038 - São Paulo, 02 de junho de 2010.

(prenotação n° 592.466 - 11/05/2010).

Da escritura de 06 de abril de 2009, do 16° Tabelião de Notas desta Capital, livro 3390, página 231, apresentada à registro por certidão passada em 26 de abril de 2010, verifica-se que o imóvel da matrícula foi cadastrado individualmente sob n° 086.002.0354-6, e recebeu o n° 4.693 da avenida Santo Amaro, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU, emitida em 03 de maio de 2010, pela Prefeitura desta Capital. O Escrevente autorizado,  (Walter Vicente). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

R.08 - 183.038 - São Paulo,

(prenotação n° 592.466 - 11/05/2010).

TRANSMITENTE: INPAR - PROJETO RESIDENCIAL GRAND JARDINS SPE LTDA., com sede nesta Capital na rua Olimpíadas n° 205, 5° andar, conjunto 51-B, CNPJ. n° 04.521.765/0001-28. (Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos às contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida pelo Ministério da Fazenda, Secretária da Receita Federal do Brasil, sob n° 003172008-21200765, emitida em 21 de outubro de 2008; e, Certidão Conjunta Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, sob código de controle 67D5.870E.F6AD.5760, emitida em 31 de outubro de 2008, mencionadas no título).

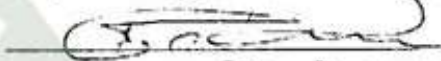


ADQUIRENTE: CARGILL AGRÍCOLA S/A., com sede nesta Capital

Continua na ficha 005

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São PauloMATRÍCULA
183.038FICHA
005

São Paulo, 02 de Junho de 2010

na avenida Morumbi nº 8.234, CNPJ. nº 60.498.706/0001-57.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.FORMA DO TÍTULO: Escritura de 06 de abril de 2009, do 16º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3390, página 231, apresentada à registro por certidão passada em 26 de abril de 2010.VALOR: R\$40.000,00 (quarenta mil reais). O Escrevente autorizado,  (Walter Vicente). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).Av.09 - 183.038 - São Paulo, 18 de outubro de 2010.Procedo a presente averbação de ofício, "ex-vi", letra "a", inciso I do artigo 213 da Lei 6.015/73, para ficar constando que o número correto do cadastro municipal do imóvel da matrícula é 086.002.0440-2, e não como constou da averbação nº 07, e a data do ato praticado sob nº 08 é 02 de junho de 2010. O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).R.10 - 183.038 - São Paulo, 28 de janeiro de 2011.

(Prenotação nº 611.867 - 19.01.11).

TRANSMITENTE: CARGILL AGRÍCOLA S/A, com sede nesta Capital, na Avenida Morumbi, nº 8.234, Brooklin, CNPJ nº 60.498.706/0001-57 (Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 004162010-21200706, emitida em 27 de julho de 2010, via Internet, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil; e, Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da

Continua no Verso



MATRÍCULA
183.038FICHA
005
VERSO

União, emitida em 05 de janeiro de 2011, via Internet, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil/Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, sob código de controle: 3290.5C86.15A5.A613).

ADQUIRENTES: MARIA DO CARMO DOS SANTOS NUNES NOVAES MIRANDA, e seu marido ALEXANDRE HENRIQUE NOVAES MIRANDA, brasileiros, casados em 04 de janeiro de 2003, sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, ambos proprietários de empresas, RG n°s 34.476.896-X-SSP/SP e 32.901.273-3-SSP/SP, CPF n°s 302.052.918-21 e 277.871.788-92, residentes e domiciliados na Rua Barão do Triunfo, n° 786, apto.91, nesta Capital.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de 17 de janeiro de 2011.

VALOR: R\$ 28.500,00 (vinte e oito mil e quinhentos reais), que somado ao valor do imóvel da matrícula 183.252, deste Registro, perfaz o total de R\$ 750.000,00. O Escrevente autorizado,  (Alexandro Lemes Trindade). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

R.11 - 183.038 - São Paulo, 28 de janeiro de 2011.

(Prenotação n° 611.867 - 19.01.11).

Nos termos do instrumento particular de 17 de janeiro de 2011, MARIA DO CARMO DOS SANTOS NUNES NOVAES MIRANDA e seu marido ALEXANDRE HENRIQUE NOVAES MIRANDA, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel em garantia, nos termos da Lei n° 9.514/97, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede nesta Capital, na

Continua na ficha 006

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São PauloMATRÍCULA
183.038FICHA
006

São Paulo, 28 de Janeiro de 2011

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n°s 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, CNPJ n° 90.400.888/0001-42, para garantia da dívida de R\$ 250.000,00 (inclusive o valor do imóvel da matrícula 183.252, deste Registro), pagáveis por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor inicial de R\$ 2.844,28, sendo os juros anuais à taxa nominal de 9,5690%, efetiva de 10,0000% e mensal de 0,7974%, calculados pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, vencendo a primeira prestação em 17 de fevereiro de 2011, sendo as prestações e o saldo devedor reajustados da forma e condições estabelecidas no título. Valor da Garantia: R\$ 30.000,00. O Escrevente autorizado, ~~_____~~ (Alexandro Lemes Trindade). O Oficial Substituto, ~~_____~~ (Nelson Amoroso).

Av.12 - 183.038 - São Paulo, 3 de dezembro de 2014.

(prenotação n°. 721.802 - 27/11/2014).

Nos termos do instrumento particular de 04 de novembro de 2014, é feita esta averbação, para ficar constando que o fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., em conformidade com o artigo 25, parágrafos 1º e 2º da Lei n° 9.514/97, autorizou o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob n° 11, na presente matrícula, ficando em consequência cancelado referido registro e a propriedade consolidada em nome da fiduciante MARIA DO CARMO DOS SANTOS NUNES NOVAES MIRANDA e seu marido ALEXANDRE HENRIQUE NOVAES MIRANDA. A Escrevente Autorizada, Luzia Antonia Abelini. O Oficial Substituto, ~~_____~~ (Nelson Amoroso).

#MD5:3944C5C3A0BC3C3A09357EBBF29107CB#

MATRÍCULA

FICHA
VERSO

