

Laudo n.º17.477_289/12

São Paulo, 03 de Setembro de 2.012

À

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Rua Aloísio Magalhães, 22

Município de Perus - SP

Prezados Senhores,

A **ENGEVAL - ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.**, incumbida de proceder à avaliação a valor de mercado do imóvel composto de terreno e benfeitorias, que consta pertencer a **MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS e ANDRÉ VALINAS CARPINTERO**, situado a Rua Argentina, n.º 357 esq. Rua Bolívia – Bairro Jardim Paulista, Município de São Paulo – SP., atendendo os requisitos contidos na Lei n.º 11.638/07, relativos ao CPC 01 – Resolução CFC 1.110/07 e ao CPC 27- Resolução CFC 1.177/09, apresenta suas conclusões através do seguinte.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I	-	SUMÁRIO DE VALORES	
I.1	-	VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	
I.2	-	DEFINIÇÃO DOS VALORES APURADOS	
II	-	METODOLOGIA ADOPTADA E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	
III	-	VISTORIA / AVALIAÇÃO	
III.1	-	SITUAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO	
III.2	-	TERRENO	
III.2.1	-	DESCRIÇÃO DO TERRENO	
III.2.2	-	METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DO TERRENO	
III.2.3	-	ANÁLISE DA PESQUISA E DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	
III.2.4	-	CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO PARA MERCADO	
III.3	-	EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	
III.3.1	-	DESCRIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	
III.3.2	-	METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	
III.4	-	METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO PARA VIDA ÚTIL REMANESCENTE	
III.5	-	CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS E SALDO DE VIDA ÚTIL	
III.6	-	CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO	
IV	-	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	
V	-	ENCERRAMENTO	

Acompanham este laudo os seguintes anexos:

ANEXO Nº 01 : PESQUISA DE MERCADO

ANEXO Nº 02 : DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

I – SUMÁRIO DE VALORES

I.1 - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 7.859.826,00
(SETE MILHÕES, OITOCENTOS E CINQUENTA E NOVE MIL E OITOCENTOS E VINTE E SEIS REAIS)

Obs.: Salientamos que os valores poderão sofrer alterações, pois não nos foi permitida a vistoria interna ao imóvel, o que pode interferir no padrão construtivo e estado de conservação adotado.

Quanto à área construída de 520,00 m², utilizada nesse laudo de avaliação, a mesma foi obtida junto ao lançamento de IPTU, o que pode ter sofrido acréscimos e, conseqüentemente, os valores de avaliação também poderão ser alterados.

OBSERVAÇÕES	
1)	A documentação fornecida pela contratante e utilizada na elaboração do presente Laudo, representada por títulos de propriedade, projetos, plantas, etc., foi considerada por nós como fidedigna.
2)	Nesse sentido, não foi procedida nenhuma pesquisa sobre os títulos de domínio dos bens avaliados, ou da existência de litígio ou ônus sobre os mesmos. Os ativos ora avaliados foram considerados livres de hipoteca, arrestos, usufrutos, penhores ou quaisquer outros impedimentos ao seu uso e / ou comercialização para a data base da avaliação (03/09/12)
3)	Poluição do solo, da água e outros tipos de poluição bem como emissões ambientais não foram investigadas. Possíveis efeitos de eventual poluição e / ou emissões ambientais não foram levados em consideração no presente relatório de avaliação.
4)	Este laudo de avaliação é de uso restrito, em atendimento a Lei n.º 11. 638/07, onde obedece a condições específicas pré-combinadas entre as partes contratantes e não tem validade para outros usos ou exibição para terceiros – Item 10.3 – NBR 14.653-1:2001. A ENGEVAL® - ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA. não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados ou com qualquer seguradora ou corretora de seguros, quer através de seus sócios ou empregados, não tendo, portanto, interesse pessoal ou financeiro nos ativos avaliados ou nos valores a eles atribuídos.

I.2 – DEFINIÇÃO DOS VALORES APURADOS

A avaliação terá por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel, bem como a vida útil remanescente, atendendo os requisitos da **Lei 11.638/07**, e de acordo com os procedimentos das **Normas da ABNT- NBR 14653** e do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.

O valor do Capital-Imóvel a ser determinado será o “**Valor de Mercado**”, cuja definição, de acordo com o “**Glossário se Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias**” do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia** (em concordância com as determinações da ABNT) é a seguinte:

Valor de Mercado

“Quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes.”

II – METODOLOGIA ADOTADA E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com a **Norma da ABNT NBR 14653**, o método aplicado para esta avaliação que melhor retrata o comportamento do mercado é o “**Método Evolutivo**” onde o valor do bem é obtido através do somatório dos componentes terreno e edificações e benfeitorias, incidindo sobre os valores o fator de comercialização.

Este trabalho obedece também os requisitos contidos na **Lei 11.638/07**, quanto à adoção inicial de aplicação contábil prevista na legislação, portanto a mensuração apresentada parametrizada pelo valor de mercado e vida útil remanescente do bem.

Os pronunciamentos contábeis contemplados no presente laudo suportam os entendimentos quanto a aplicações, a saber:

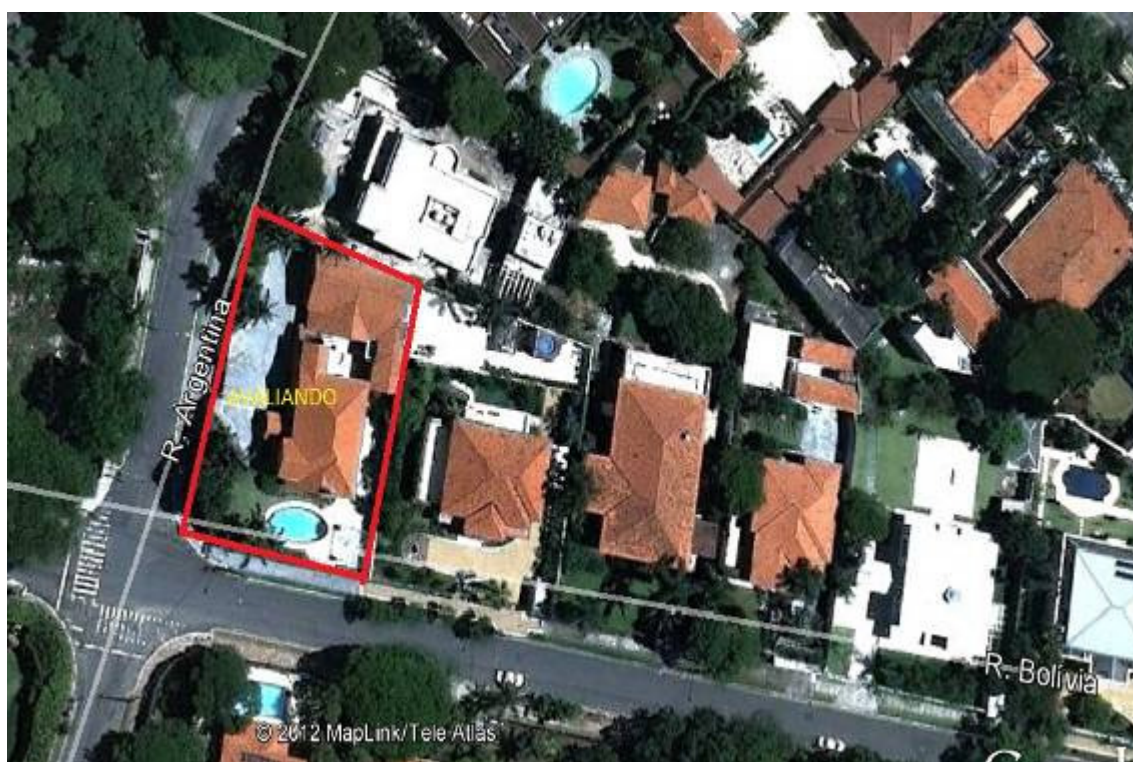
CPC 01 - Resolução CFC 1.110/07 – Deliberação CVM 527/2007 – Redução ao Valor Recuperável do Ativo.

CPC 27 - Resolução CFC 1.177/09 – Deliberação CVM 583/2009 – Ativo Imobilizado

III – VISTORIA / AVALIAÇÃO

III.1 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está situado no Setor 14 – Quadra 44, na Rua Argentina, n.º 357 esq. Rua Bolívia – Bairro Jardim Paulista, Município de São Paulo – SP.



Vista aérea do Imóvel Avaliando

[illegible]

- ↳ calçamento asfáltico;
- ↳ rede de telefone;
- ↳ rede de energia elétrica;
- ↳ rede de água;
- ↳ rede de esgoto;
- ↳ transporte coletivo;

III.2 – TERRENO

III.2.1 – DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno avaliando possui formato irregular com topografia plana, ao nível da via. De acordo com a documentação apresentada em anexo, o terreno foi formado pela aquisição da matrícula n.º 60.200 com as seguintes dimensões:

Matrícula n.º 42.787	:	Área
Frente Rua Argentina	:	39,79 m
Em curva arredondada para esq.		12,56 m
Frente Rua Bolívia	:	22,00 m
Lado Direito	:	43,70 m
Lado Esquerdo	:	29,30 m
Área Total	:	1.355,00 m²

III.2.2 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DO TERRENO

De acordo com a **Norma da ABNT NBR 14653** o terreno será avaliado com base no "**Método Comparativo de Dados de Mercado**", através de dados de mercado de imóveis semelhantes ao avaliando, à venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região.

III.2.3 – ANÁLISE DA PESQUISA E DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Os imóveis em oferta para venda pesquisados no local encontram-se descritos e analisados no anexo nº 01.

Assim, após tratamento estatístico dos elementos comparativos, obteve-se a classificação de **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III**, aplicamos o fator de correção para a data base da avaliação, resultando no seguinte valor unitário:

R\$ 5.131,54 /m²

III.2.4 – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO PARA MERCADO

O valor do terreno do imóvel avaliando é dado pela multiplicação direta da área pelo valor unitário obtido na pesquisa e o fator de comercialização. Assim, chega-se à expressão:

$$V_t = A_t \times V_{ud} \times F_c$$

Onde:

V_t	:	valor do terreno	
A_{fi}	:	área do terreno	$\Rightarrow 1.355,00 \text{ m}^2$
V_{ud}	:	valor unitário	$\Rightarrow \text{R\$ } 5.131,54 / \text{m}^2$
F_c	:	Fator de Comercialização	$\Rightarrow 1,00$

Substituindo-se, temos:

$$V_t = 1.355,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.131,54 / \text{m}^2 \times 1,00 = \text{R\$ } 6.953.237,00$$

(SEIS MILHÕES, NOVECIENTOS E CINQUENTA E TRÊS MIL E DUZENTOS E TRINTA E SETE REAIS)

III.3. - EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

III.3.1 – DESCRIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se edificada uma construção para fins residenciais porém, a pedido do solicitante, não foi permitida a vistoria interna.

Edificação	: 01	
Ocupação	: Residência (vistoria externa)	
ITEM	DESCRIÇÃO	
Nº de Pavimentos	: 02;	
Fundação	: Vigas baldrame de concreto;	
Estrutura	: Quadro rígido de laje, pilares e vigas de concreto;	
Cobertura	: Telhas de barro, sobre estrutura de madeira em várias águas;	
Paredes	: Tijolo aparente;	
Forro	: Laje;	
Caixilhos	: Madeira, ferro;	
Portas	: Madeira;	
Pé Direito	: 2,80/3,00 m;	
Área Construída	: 520,00 m²; - informações constantes no IPTU.	



Rua Argentina com Imóvel á Direita



Rua Bolívia com Imóvel á Esquerda



Fachada pela Rua Argentina



Entrada pela Rua Argentina



Rua Bolívia com Imóvel á Direita



Fachada pela Rua Bolívia

Obs.: Salientamos que a área construída utilizada neste laudo de avaliação, refere-se à área constante no IPTU.

III.3.2 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

O valor de novo das edificações será calculado pelo “**Método da Quantificação do Custo**”, assim definido pela ABNT através das NBR 14653 :

↳ Método da Quantificação de Custo:

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.”

Tem como especificação da avaliação o **Grau II de Fundamentação**.

Os custos de cada edificação ou benfeitoria foram calculados através do custo unitário básico para projetos semelhantes ao projeto padrão com os devidos ajustes, conforme publicação PINI, ou orçamento sintético.

Nos valores unitários já estão consideradas as despesas com projeto, B.D.I. e outras, que eventualmente intervenham na composição dos valores unitários finais.

Para o cálculo do valor de reedição, o valor de reprodução sofrerá depreciação pelo “Critério de Ross – Heidecke”, onde consideramos a idade real estimada da edificação, seu estado de conservação, funcionalidade e obsolescência.

III.4 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO PARA VIDA ÚTIL REMANESCENTE

A vida útil remanescente do imóvel, cuja definição, de acordo com o “**Glossário se Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias**” do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia** (em concordância com as determinações da ABNT), é a seguinte:

Vida Útil Remanescente

“É o número de anos (meses) esperados de um determinado bem, que o permita gerar recursos econômicos para a empresa.”

Para a determinação da vida útil remanescente acima definida, multiplicamos a vida útil total pelo fator de depreciação. Este fator de depreciação será definido pelo “Critério de Ross – Heidecke”, onde se baseia na correlação entre a idade real estimada e suas condições de manutenção, estado de conservação e necessidades de reparos.

A fórmula principal é:

$$d = (100 - k) \div 100$$

onde:

d = fator de depreciação procurado:

k = fator relativo ao estado de conservação do bem, constante da tabela de “Ross - Heidecke”.

Conforme o “**critério de Ross – Heidecke**” segue abaixo as classificações conforme o seu “**estado de conservação**”

- a - Estado de Novo
- b - Entre o estado de Novo e Regular
- c - Regular
- d - Entre o estado Regular e Reparos Simples
- e - Estado de Reparos Simples
- f - Entre estado de Reparos Simples e Reparos Importantes
- g - Estado de Reparos Importantes
- h - Entre estado de Reparos Importantes e Sem Valor
- i - Sem Valor

Para o cálculo da vida útil total, levamos em conta o tipo de estrutura utilizada na construção e/ou benfeitoria, constantes nas publicações do IBAPE **"Engenharia de Avaliações" – IBAPE, Valor de Edificações de Imóveis Urbanos - Item V. Depreciação pelo Obsoletismo e pelo Estado de Conservação**, e o tipo de atividade constante na **Tabela Bureau Of International Revue**.

Em casos onde há a dificuldade de estimar o custo de reprodução como réplica exata, utilizaremos o custo de substituição com materiais, métodos e mão-de-obra similares. Nessas situações, a depreciação será calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no seu estado original.

III.5 – CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS PARA MERCADO E SALDO DE VIDA ÚTIL

Para a composição do valor de mercado das edificações e benfeitorias, aplicamos sobre o valor de reedição o fator de comercialização.

A seguir apresentaremos a planilha de avaliação conforme metodologia descrita no item anterior.

Item	Descrição	Área (m²)	Valor Unit. Const. R\$/Qd	Dep.	F. Com.	Valor Total Atual R\$	Vida Útil Rem. (meses)
1	Residência	520,00 m²	2.480,00	0,703	1,000	906.589,00	506
TOTAL						R\$ 906.589,00	

III.6 – CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

O valor de mercado será dado pela somatória entre o valor de terreno, construções e benfeitorias, anteriormente calculados.

VALOR DE MERCADO		
Valor do Terreno	Valor da Construção	Valor Total do Imóvel
R\$ 6.953.237,00	R\$ 906.589,00	R\$ 7.859.826,00
(SETE MILHÕES, OITOCENTOS E CINQUENTA E NOVE MIL E OITOCENTOS E VINTE E SEIS REAIS)		

Obs.: Salientamos que os valores poderão sofrer alterações, pois não nos foi permitida a vistoria interna ao imóvel, o que pode interferir no padrão construtivo e estado de conservação adotado.

Quanto à área construída de 520,00 m², utilizada nesse laudo de avaliação, a mesma foi obtida junto ao lançamento de IPTU, o que pode ter sofrido acréscimos e, conseqüentemente, os valores de avaliação também poderão ser alterados.

IV – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel encontra-se em Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade (ZER-1). – Setor 14 – Quadra 44, do município de São Paulo tendo em seu entorno ocupação de uso estritamente residencial. Seu acesso é direto pela Rua Argentina, estando nas proximidades das Avenidas Brasil, Nove de Julho e Rua Estados Unidos, principais vias da região.

No presente caso da área de terreno, ele apresenta uma situação normal, no que diz respeito à localização, proporcionando-lhe assim um aproveitamento condizente com a região.

V – ENCERRAMENTO

Vai o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, atingindo o **Grau II de Fundamentação e Precisão III** em conformidade com a NBR 14653 da ABNT, em atendimento a lei n.º 11.638/07, para a data base de 03/09/2012, impresso em 16 (dezesseis) folhas, de um só lado, todas timbradas, sendo esta última datada e assinada, ficando a **ENGEVAL** à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 03 de Setembro de 2.012



ENGEVAL ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.

ENGº JABOR DESCIO SOBRINHO
CREA-SP 0600623710/D

ANEXO Nº 01

PESQUISA DE VALORES PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Análise da Pesquisa e Determinação do Valor Unitário

Os imóveis em oferta para venda pesquisados no local encontram-se descritos e analisados a seguir.

Com o fim de homogeneizar os elementos comparativos que compõem a pesquisa foi adotado o seguinte tratamento:

CLASSIFICAÇÃO QUANTO A REGIÃO GEO-ECONÔMICA

Grupo I: Zonas de uso residencial

3ª Zona: Residencial Horizontal Alto

Fatores e Referências de Ajuste

frr	=	15 m
pmi	=	30,00 m
pma	=	60,00 m
"f"	=	0,15
"p"	=	0,50
CE	=	Não se aplica

- a) **ELASTICIDADE DA OFERTA (e):** conforme preceituado pelas normas de avaliação, será aplicado um deságio de 10 % no valor das ofertas a fim de compensar a normal elasticidade dos valores dos imóveis a venda no livre mercado imobiliário quando de sua efetiva negociação; Fator = 0,90.
- b) **TRANSPORTE POR LOCALIZAÇÃO (CT):** os elementos comparativos foram transferidos para o local em estudo através da Planta de Valores do Município, Decreto Lei n.º 12.961 de 27/12/99, por meio dos valores de lançamento. (1.762,00)
- c) **CORREÇÃO QUANTO A TESTADA (CF):** será considerada a influência da testada dos elementos comparativos em relação à testada de referência, 10,00m desde a metade até do dobro desta, como recomendam as normas.

CF = $(fp/frr)^f$, dentro dos limites $frr/2 \leq fp/2 \leq 2frr$

O Coeficiente de Testada, para o avaliando, será o seguinte:

$$fra = (30,00/15,00)^{0,15} = 1,0433$$

- d) **PROFUNDIDADE HOMOGENEIZADA (CP):** nos elementos comparativos com profundidade equivalente entre 25,00 m (pmi) e 40,00 m (pma), ou até três vezes a testada quando se tratar de zona de incorporação será determinado o preço médio do m² através da divisão do preço total à vista pela área. Nos demais casos serão empregadas as fórmulas previstas pelas normas em vigor;

$$prr = (pe/pmi)^P \text{ ou } (pe/pma)^P$$

O Coeficiente de Profundidade Homogeneizada para o avaliando, será o seguinte:

$$pra = (30/30)^{0,50} = 1,000$$

- e) **ESQUINA OU MÚLTIPLAS FRENTES (CE):** Os lotes de frentes múltiplas e ou de esquina devem ser avaliados observando-se as vantagens ou desvantagens decorrentes das suas características especiais, podendo sê-lo como terrenos de uma frente, dando-se valorizações pela outra ou outras frentes;

O Coeficiente de Esquina ou Múltiplas Frentes, para o avaliando, será o seguinte:

iea = não se aplica

$$P = CT + CF + CP + CE - 4 + 1$$

Assim, apresentamos a seguir os cálculos para a homogeneização das pesquisas que resultaram no valor unitário.

COMPARATIVO Nº	01										
ENDEREÇO	RUA BOLÍVIA, Nº 156 – BAIRRO JD. PAULISTA										
SITUAÇÃO FISCAL	SETOR	14			QUADRA			44			
	ÍNDICE LOCAL	1.762,00			ÍNDICE GRANDEZA						
DIMENSÕES	ÁREA	1.600,00		m²	FRENTE	20,00		m	PROF.	80,00	m
CONSTRUÇÃO	ÁREA	650,00		m²	VALOR	R\$ 1.820.000,00					
PREÇO	VALOR	R\$ 10.000.000,00				à vista		☒ oferta		☐ venda	
FONTE	SWEET HOMES IMÓVEIS							DATA			SETEMBRO / 2012
	TELEFONE	(11) 99158-5593			CONTATO			SR. JOÃO			
OBSERVAÇÃO	TERRENO COM CONSTRUÇÃO – ZONA ZER-1										

COMPARATIVO Nº	02									
ENDEREÇO	RUA BOLÍVIA, Nº 225 – BAIRRO JD. PAULISTA									
SITUAÇÃO FISCAL	SETOR	14			QUADRA			52		
	ÍNDICE LOCAL	1.635,00			ÍNDICE GRANDEZA					
DIMENSÕES	ÁREA	1.078,00	m²	FRENTE	20,00	m	PROF.	53,90	m	
CONSTRUÇÃO	ÁREA	600,00	m²	VALOR	SEM VALOR COMERCIAL					
PREÇO	VALOR	R\$ 5.500.000,00			à vista		☒ oferta		☐ venda	
FONTE	ESQUEMA IMÓVEIS						DATA		SETEMBRO / 2012	
	TELEFONE	(11) 3061-1133			CONTATO		SRª. NECI			
OBSERVAÇÃO	TERRENO COM CONSTRUÇÃO ANTIGA. SEM VALOR COMERCIAL – ZONA ZER-1									

COMPARATIVO Nº	03									
ENDEREÇO	RUA SUISSA, 465 – BAIRRO JD. PAULISTA									
SITUAÇÃO FISCAL	SETOR	15			QUADRA			111		
	ÍNDICE LOCAL	1.802,00			ÍNDICE GRANDEZA					
DIMENSÕES	ÁREA	700,00	m²	FRENTE	30,00	m	PROF.	23,30	m	
CONSTRUÇÃO	ÁREA	650,00	m²	VALOR	R\$ 1.950.000,00					
PREÇO	VALOR	R\$ 5.900.000,00			à vista		☒ oferta		☐ venda	
FONTE	IMOBILIÁRIA MODENA IMÓVEIS						DATA SETEMBRO / 2012			
	TELEFONE	(11) 3796-7891			CONTATO		SR. MANUEL			
OBSERVAÇÃO	TERRENO COM CONSTRUÇÃO – ZONA ZER-1									

COMPARATIVO Nº	04										
ENDEREÇO	RUA FRANÇA, Nº 346 ESQ. RUA PORTUGAL – BAIRRO JD. PAULISTA										
SITUAÇÃO FISCAL	SETOR	16			QUADRA			19			
	ÍNDICE LOCAL	1.733,00			ÍNDICE GRANDEZA						
DIMENSÕES	ÁREA	700,00		m²	FRENTE	25,00		m	PROF.	28,00	m
CONSTRUÇÃO	ÁREA	650,00		m²	VALOR	R\$ 1.950.000,00					
PREÇO	VALOR	R\$ 6.000.000,00				à vista		☒ oferta		☐ venda	
FONTE	CORRETOR							DATA			SETEMBRO / 2012
	TELEFONE	(11) 3078-2147			CONTATO			SR. ALBERTO			
OBSERVAÇÃO	TERRENO COM CONSTRUÇÃO NOVA – ZONA ZER-1										

COMPARATIVO Nº	05										
ENDEREÇO	RUA ITÁLIA, Nº 555 – BAIRRO JD. PAULISTA										
SITUAÇÃO FISCAL	SETOR	15			QUADRA			113			
	ÍNDICE LOCAL	1.712,00			ÍNDICE GRANDEZA						
DIMENSÕES	ÁREA	607,00		m²	FRENTE	15,00		m	PROF.	40,47	m
CONSTRUÇÃO	ÁREA	m²			VALOR	SEM VALOR COMERCIAL					
PREÇO	VALOR	R\$ 2.650.000,00				à vista		☒ oferta		☐ venda	
FONTE	ESQUEMA IMÓVEIS							DATA	SETEMBRO / 2012		
	TELEFONE	(11) 3061-1133			CONTATO		SRª. NECI				
OBSERVAÇÃO	TERRENO COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL – ZONA ZER-1										

Amostra

Nº Am.	VUB	CT	CF	CP	CE	P	VUH	vo	e
1	4.487,5000	1,0000	1,0627	1,1547	1,0000	1,2174	5.463,0825	10.000.000,00	0,9
2	4.591,8367	1,0777	1,0627	1,0000	1,0000	1,1404	5.236,5306	5.500.000,00	0,9
3	4.800,0000	0,9778	1,0000	1,1339	1,0000	1,1117	5.336,1600	5.900.000,00	0,9
4	4.928,5714	1,0167	1,0277	1,0000	1,0000	1,0444	5.147,4000	6.000.000,00	0,9
5	3.929,1598	1,0292	1,1096	1,0000	1,0000	1,1388	4.474,5272	2.650.000,00	0,9

Nº Am.	eb	a	ila	ilc	fra	frr	frc	"f"	pra	prp
1	1.820.000,00	1.600,00	1.762,00	1.762,00	30,00	15,00	20,00	0,15	60,00	60,00
2	0,00	1.078,00	1.762,00	1.635,00	30,00	15,00	20,00	0,15	60,00	60,00
3	1.950.000,00	700,00	1.762,00	1.802,00	30,00	15,00	30,00	0,15	77,15	60,00
4	1.950.000,00	700,00	1.762,00	1.733,00	30,00	15,00	25,00	0,15	60,00	60,00
5	0,00	607,00	1.762,00	1.712,00	30,00	15,00	15,00	0,15	60,00	60,00

Nº Am.	prc	"p"	iea	iec
1	80,00	0,5	1,00	1,00
2	60,00	0,5	1,00	1,00
3	60,00	0,5	1,00	1,00
4	60,00	0,5	1,00	1,00
5	60,00	0,5	1,00	1,00

Descrição das Variáveis

Valor a avaliar :

- VUH: VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO. *Equação : [VUB] × [P]*

Valores e coeficientes de homogeneização :

- VUB : VALOR UNITÁRIO BÁSICO.
Equação : (([vo] × [e]) - [eb]) ÷ [a]
- CT : COEFICIENTE DE TRANSPORTE.
Equação : [ila] ÷ [ilc]
- CF : COEFICIENTE DE FRENTE.
Equação : (([frr] ÷ [frc])^[f"]) × (([fra] ÷ [frr])^[f"])
- CP : COEFICIENTE DE PROFUNDIDADE.
Equação : (([prc] ÷ [prp])^[p"]) × (([pra] ÷ [prp])^[p"])
- CE : COEFICIENTE DE ESQUINA.
Equação : [iea] ÷ [iec]
- P : PONDERAÇÃO.
Equação : [CT] + [CF] + [CP] + [CE] - 4 + 1
- vo : valor de oferta dos elementos comparativos.
- e : elasticidade da oferta dos elementos comparativos.
- eb : edificações e benfeitorias.

- a : área dos elementos comparativos.
- ila : índice de localização do imóvel avaliando.
- ilc : índice de localização dos elementos comparativos.
- fra : frente do imóvel avaliando.
- frr : frente de referência.
- frc : frente dos elementos comparativos.
- "f" : expoente do coeficiente de frente.
- pra : profundidade do imóvel avaliando.
- prr : profundidade de referência.
- prc : profundidade dos elementos comparativos.
- "p" : expoente do coeficiente de profundidade.
- iea : índice de esquina do imóvel avaliando.
- iec : índice de esquina dos elementos comparativos.

Estatísticas Básicas

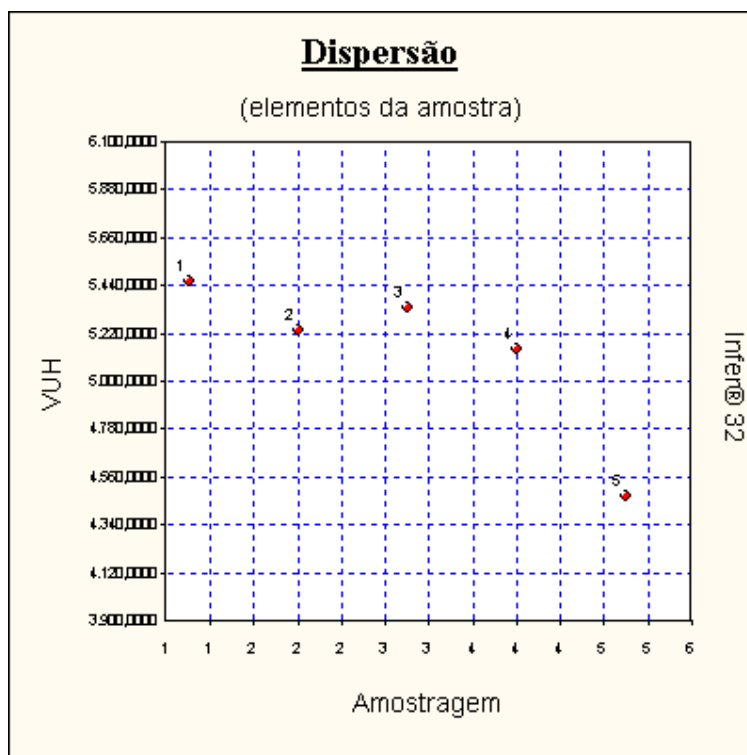
Nº de elementos da amostra : 5
Nº de graus de liberdade : 4

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
VUH	5131,5401	385,5937	7,51%

Número mínimo de amostragens : 2.



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

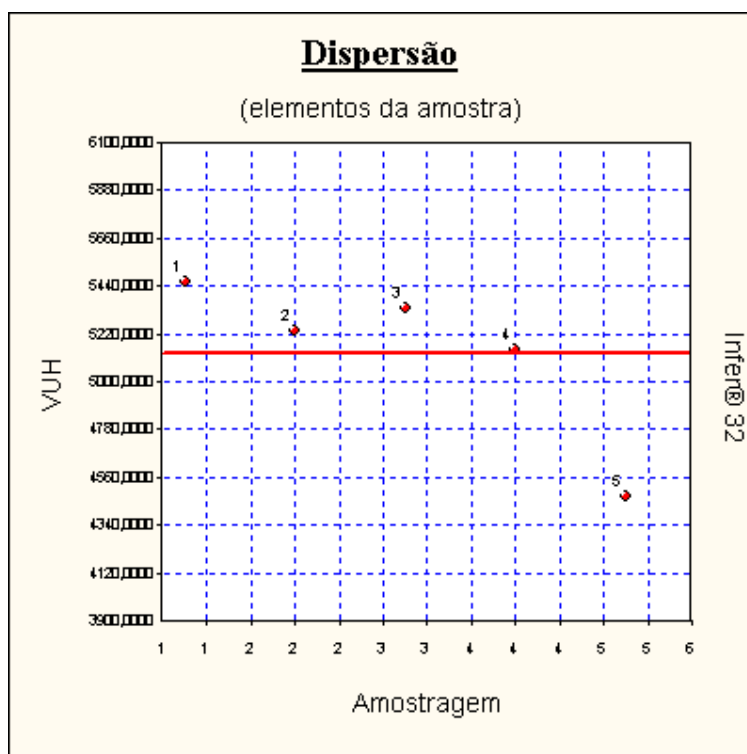


Tabela de Desvios

Desvios em torno da média.

Nº Am.	Observado	Média	Desvio	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	5463,0825	5131,5400	331,5424	0,8598	0,9613	1,0992x10 ⁵
2	5236,5306	5131,5400	104,9905	0,2722	0,3044	11023,0134
3	5336,1600	5131,5400	204,6199	0,5306	0,5932	41869,3198
4	5147,4000	5131,5400	15,8599	0,0411	0,0459	251,5376
5	4474,5272	5131,5400	-657,0128	-1,7038	-1,9050	4,3166x10 ⁵

Gráfico de Desvios Quadráticos

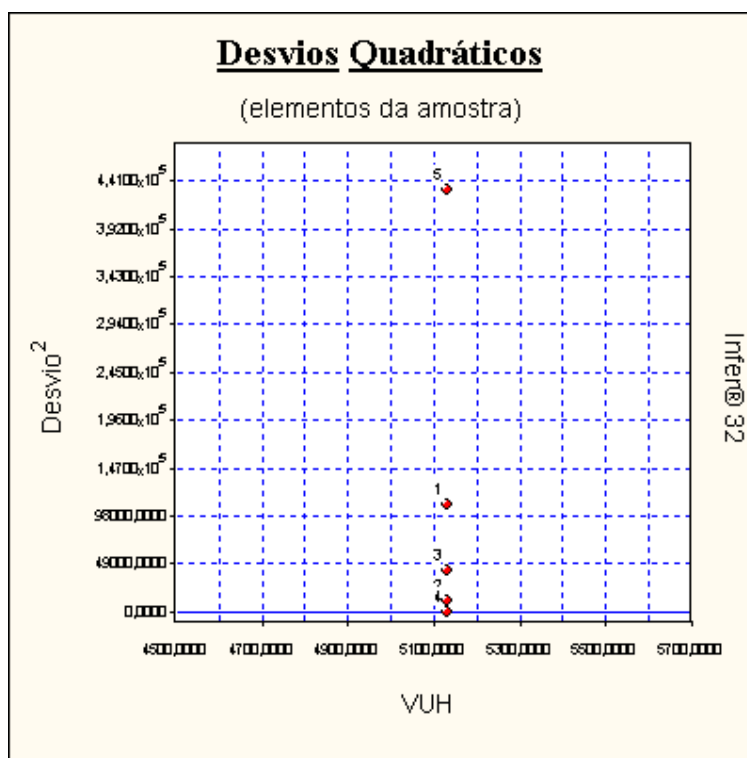


Tabela de Desvios Deletados

Influência das amostragens nos desvios da média.

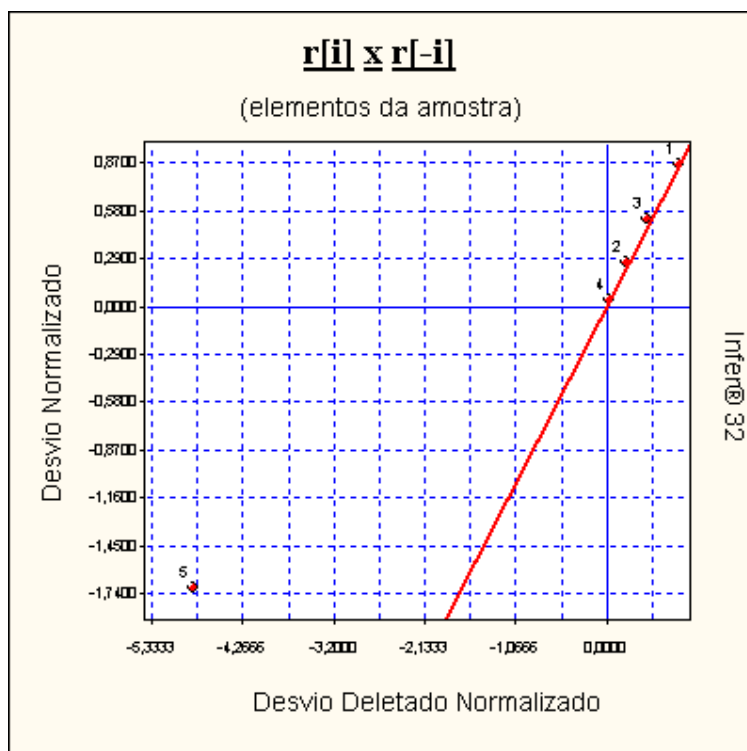
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	414,4280	1,5244x10 ⁵	0,8491	0,9493
2	131,2381	1,9365x10 ⁵	0,2385	0,2667
3	255,7749	1,8079x10 ⁵	0,4812	0,5380
4	19,8249	1,9813x10 ⁵	0,0356	0,0398
5	-821,2660	18382,5953	-4,8458	-5,4178



Desvio x Desvio Deletado

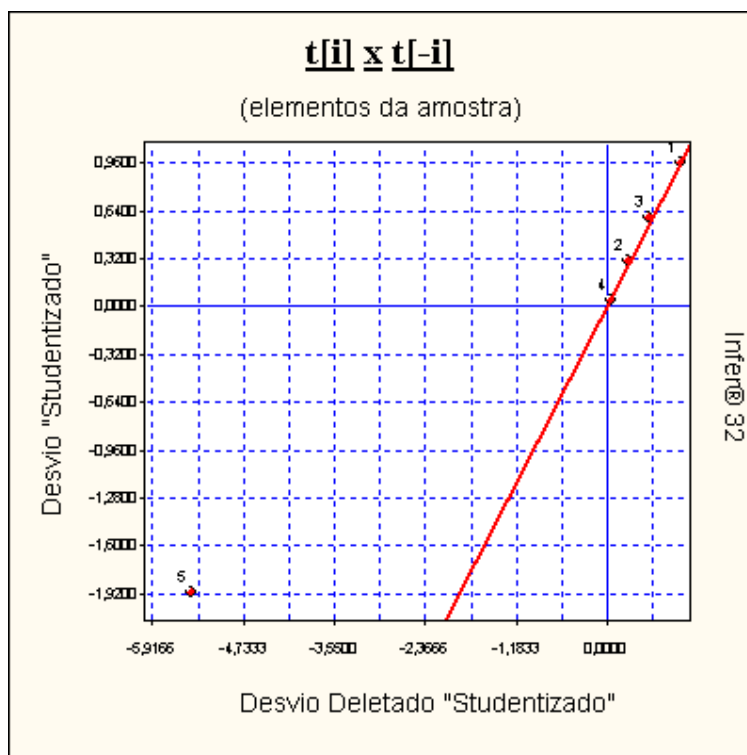


Desvios Deletados Normalizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Desvios Deletados Studentizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Estatísticas Gerais

Número de elementos : 5
Graus de liberdade : 4
Valor médio : 5131,5400
Mediana : 5257,1334
Moda : 5298,3232
Variância : $1,1894 \times 10^5$
Desvio padrão : 344,8855
Desvio médio : 262,8051
Variância (não tendenciosa) : $1,4868 \times 10^5$
Desvio padrão (não tend.) : 385,5937
Coef. de variação : 7,514%
Valor mínimo : 4474,5272
Valor máximo : 5463,0825
Amplitude : 988,5553
Número de classes : 3
Intervalo de classes : 329,5184

Sob o aspecto do coeficiente de variação, a amostra é considerada ótima

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 5131,5400
 Momento central de 2ª ordem : $1,1894 \times 10^5$
 Momento central de 3ª ordem : $-4,7487 \times 10^7$
 Momento central de 4ª ordem : $-9,4975 \times 10^6$

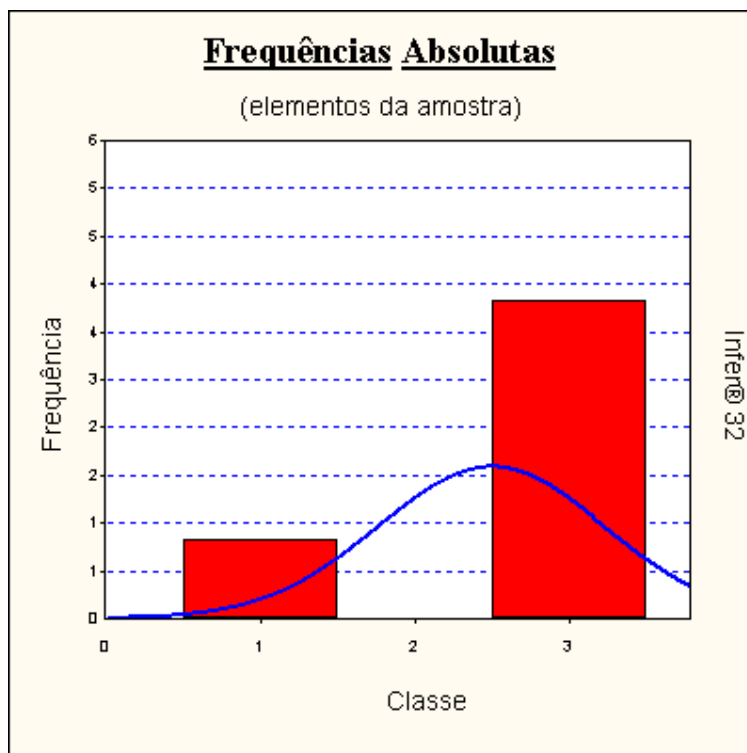
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-1,1575	0	0
Curtose	-3,0006	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

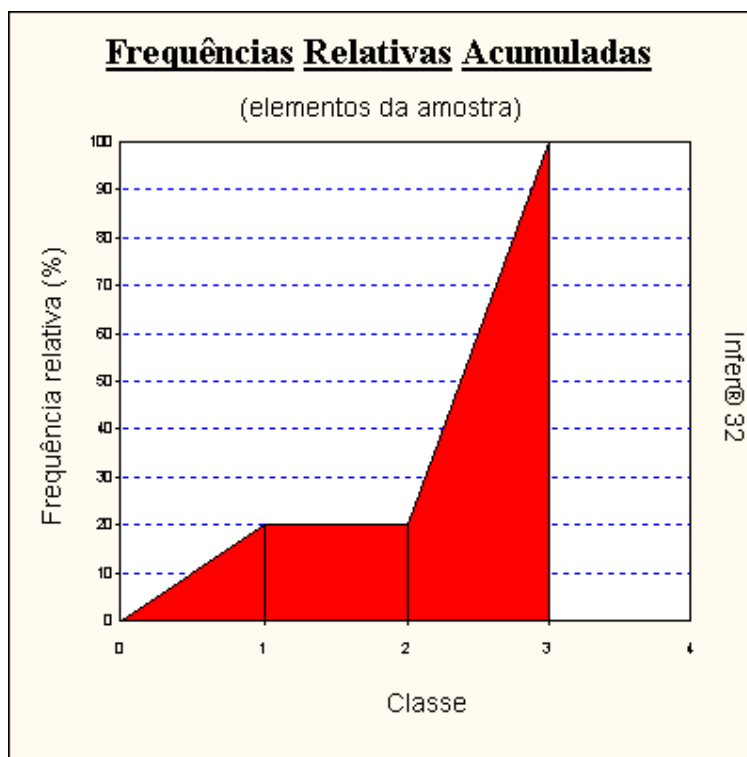
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	4474,5272	4804,0456	1	20,00	4474,5272
2	4804,0456	5133,5640	0	0,00	0,0000
3	5133,5640	5463,0825	4	80,00	5295,7932

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

Amostragens a serem saneadas

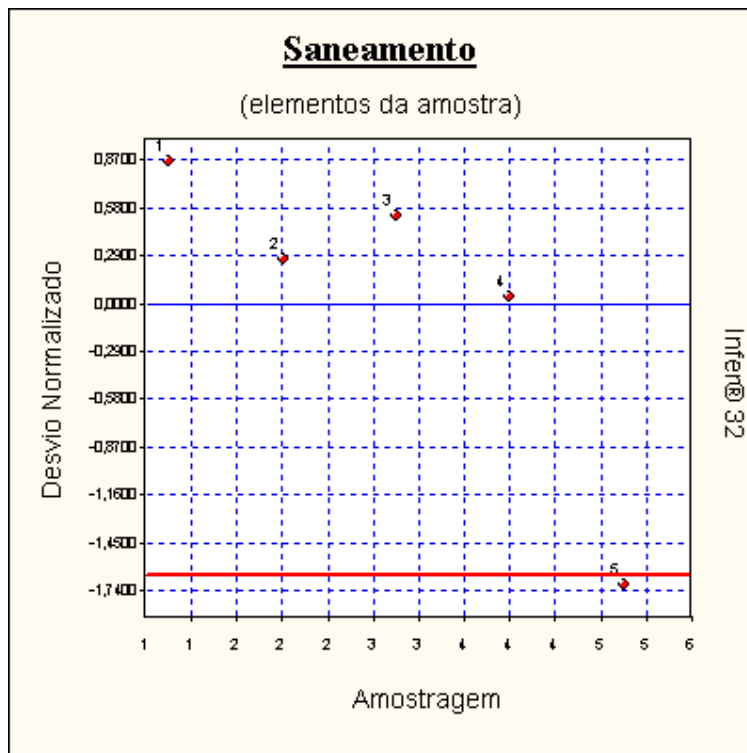
Critério de saneamento :

Valor crítico da tabela de Chauvenet : $V_c = 1,6500$
Intervalo de $\pm V_c \times$ (desvio padrão)) em torno da média.

Foi encontrada 1 amostragem fora do intervalo.

Nº Am.	VUH	Erro/Desvio Padrão
5	4474,5272	-1,7038

Gráfico de Representação do Saneamento



Distribuição dos Desvios Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Amostras no Intervalo
-1; +1	68,3 %	80,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	80,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Desvio	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
5	4474,5272	0,0442	0,2000	0,0441	0,1558
4	5147,4000	0,516	0,4000	0,3164	0,1164
2	5236,5306	0,607	0,6000	0,2072	7,2976x10 ⁻³
3	5336,1600	0,702	0,8000	0,1021	0,0978
1	5463,0825	0,805	1,0000	5,0567x10 ⁻³	0,1949

Maior diferença obtida : 0,3164

Valor crítico : 0,4460 (para o nível de significância de 20 %)

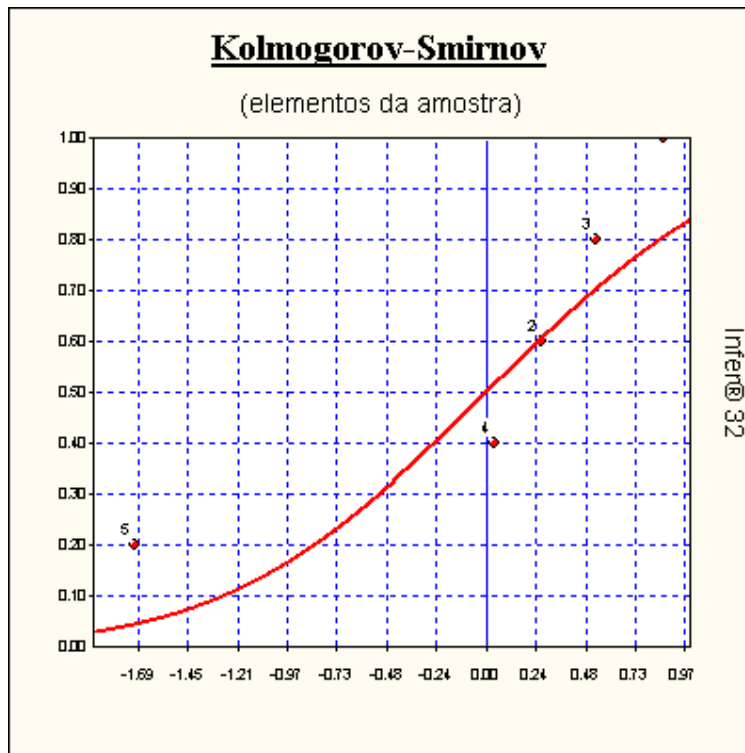
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 20 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.



Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos ... : 4
Número de elementos negativos .. : 1
Número de sequências : 2
Média da distribuição de sinais ... : 2,5
Desvio padrão : 1,118

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior ... : -0,2041
Limite superior . : -2,2454
Intervalo para a normalidade : [-0,8415 , 0,8415] (para o nível de significância de 20%)

Pelo teste de seqüências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos desvios.

Teste de Sinais

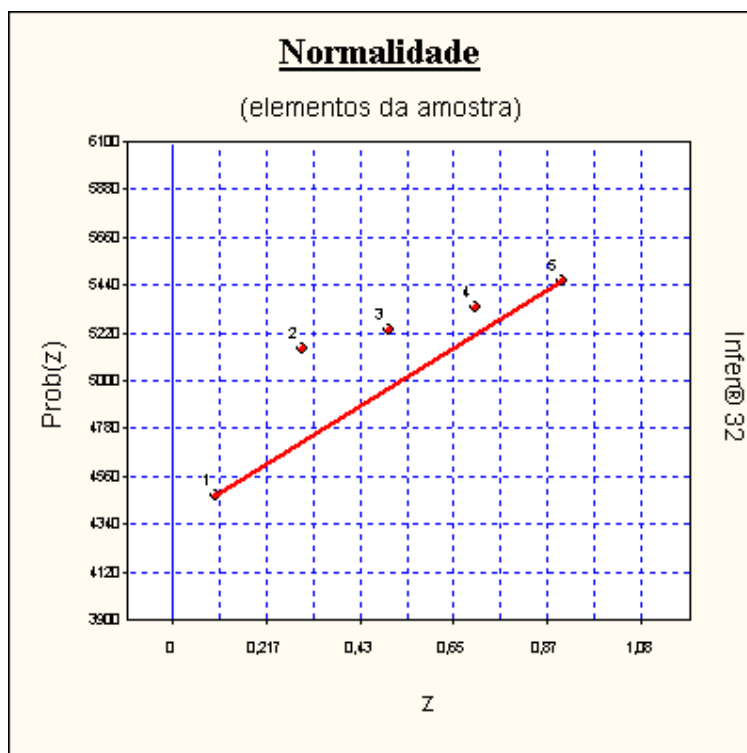
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 1,3416
Valor z (crítico) : 0,8415 (para o nível de significância de 20%)

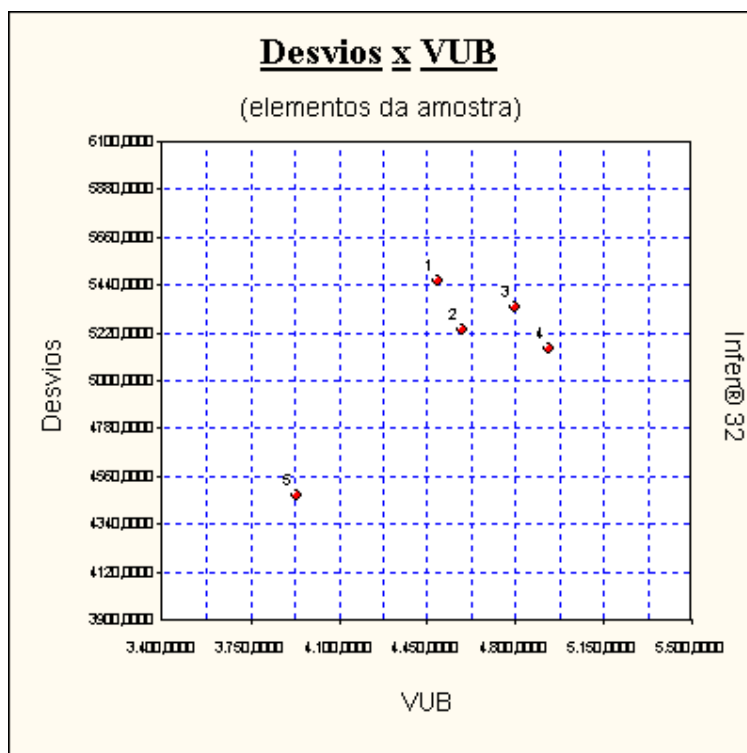
Pelo teste de sinais, rejeita-se a hipótese nula. A distribuição dos desvios em torno da média não apresenta características de normalidade.



Reta de Normalidade



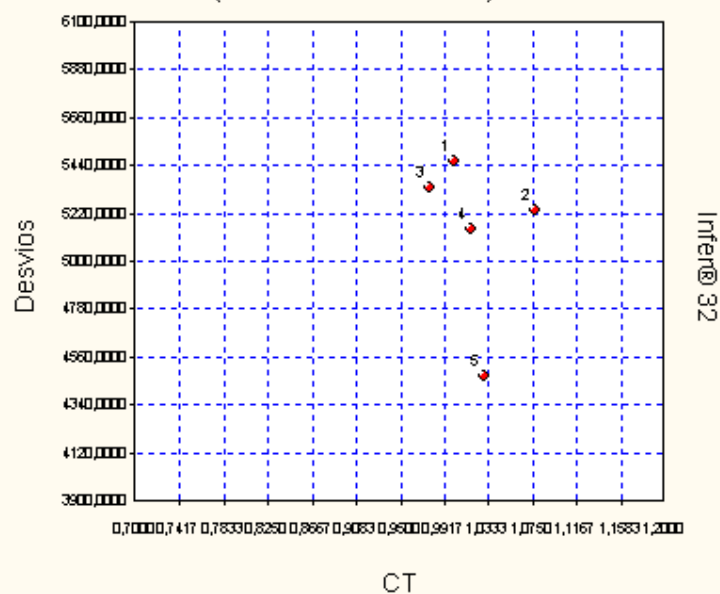
Desvios x Variáveis





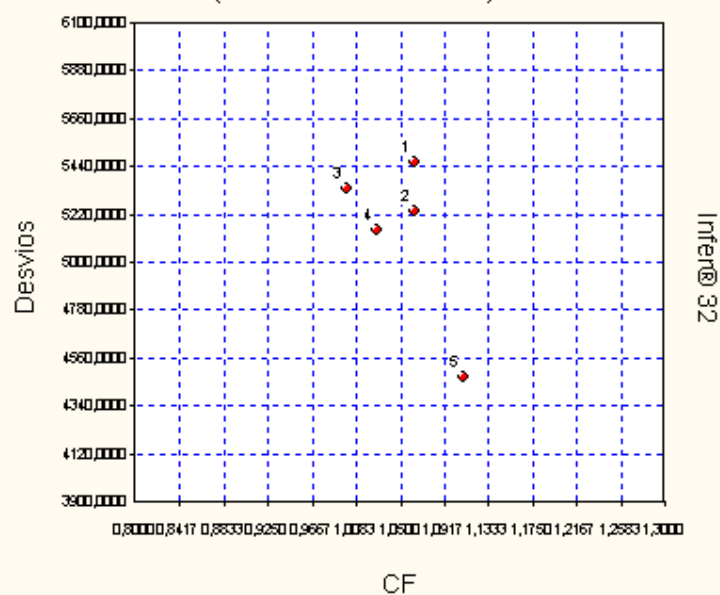
Desvios x CT

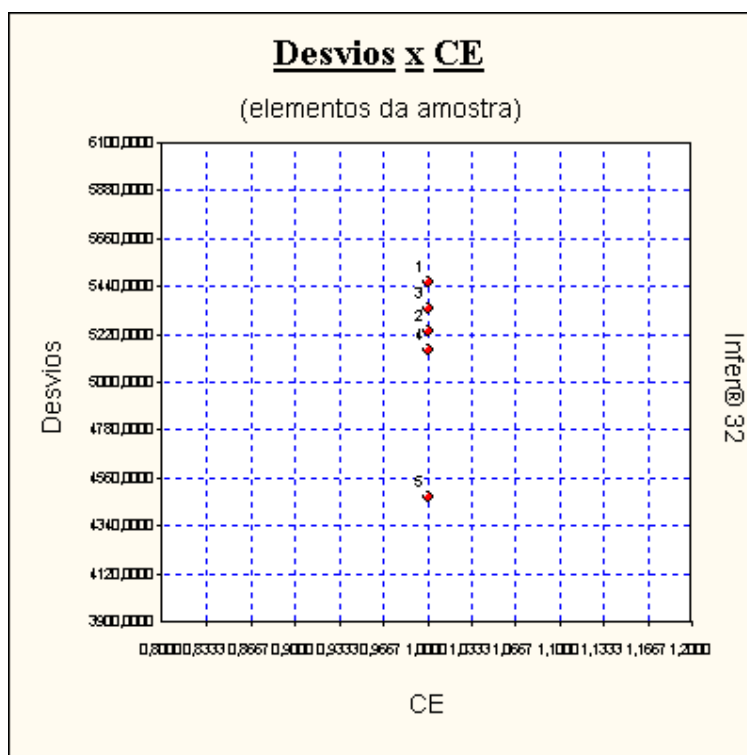
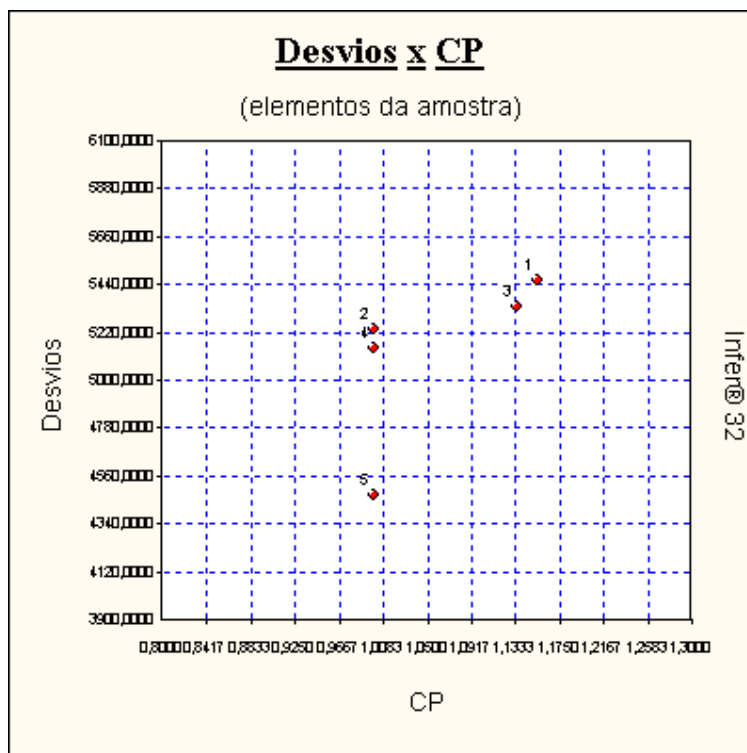
(elementos da amostra)

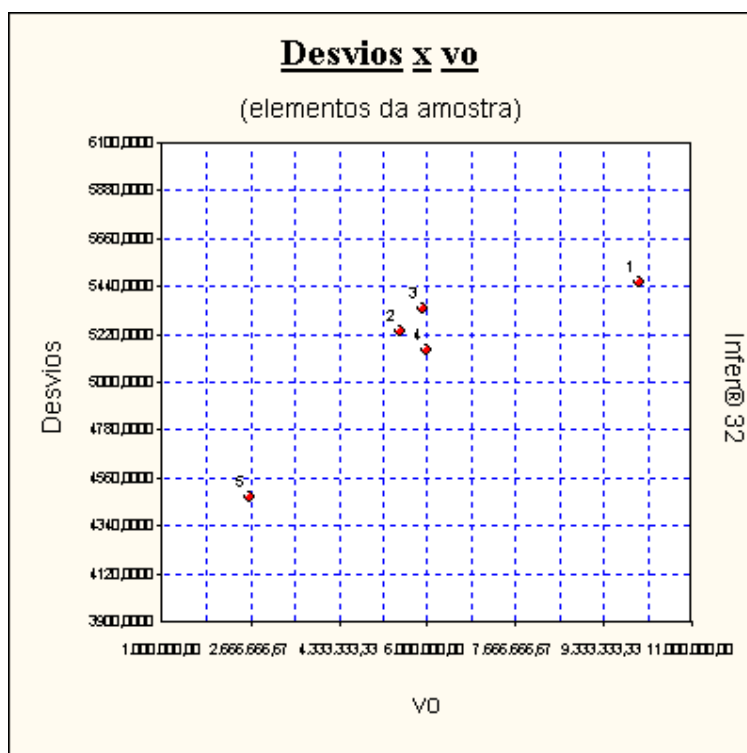
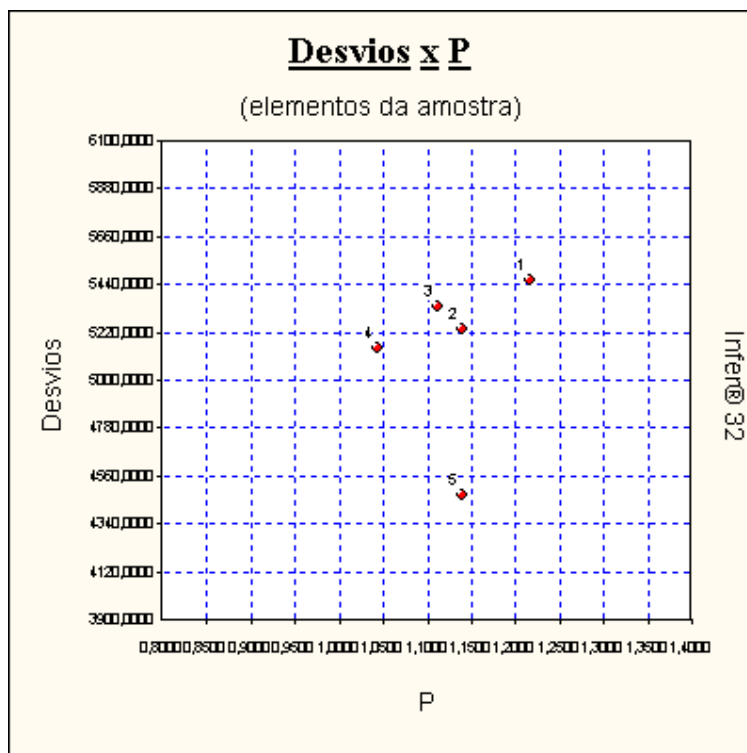


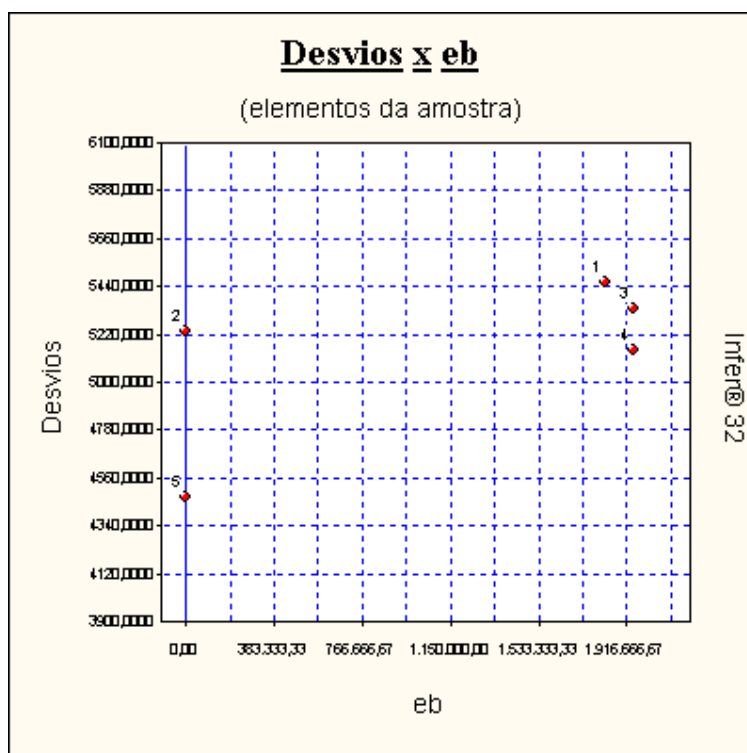
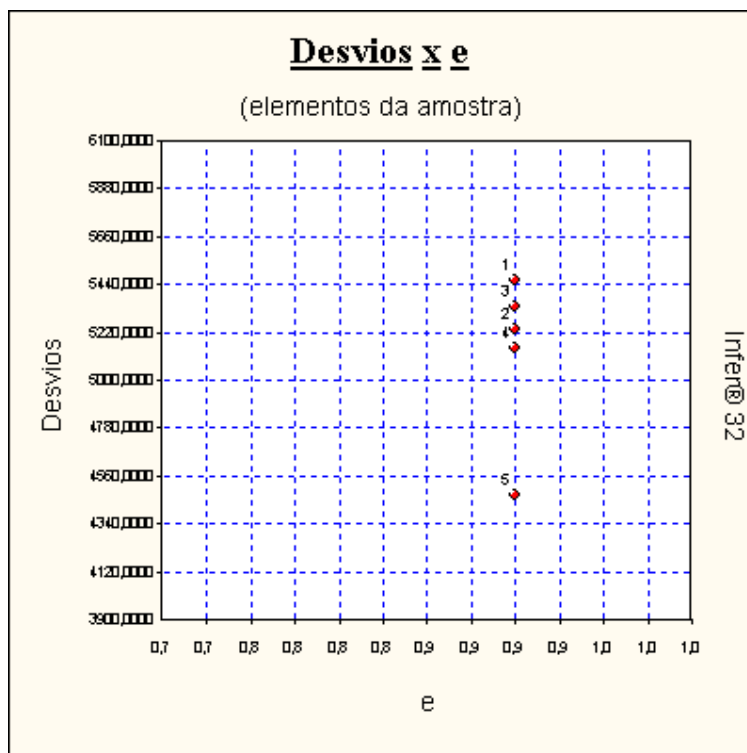
Desvios x CF

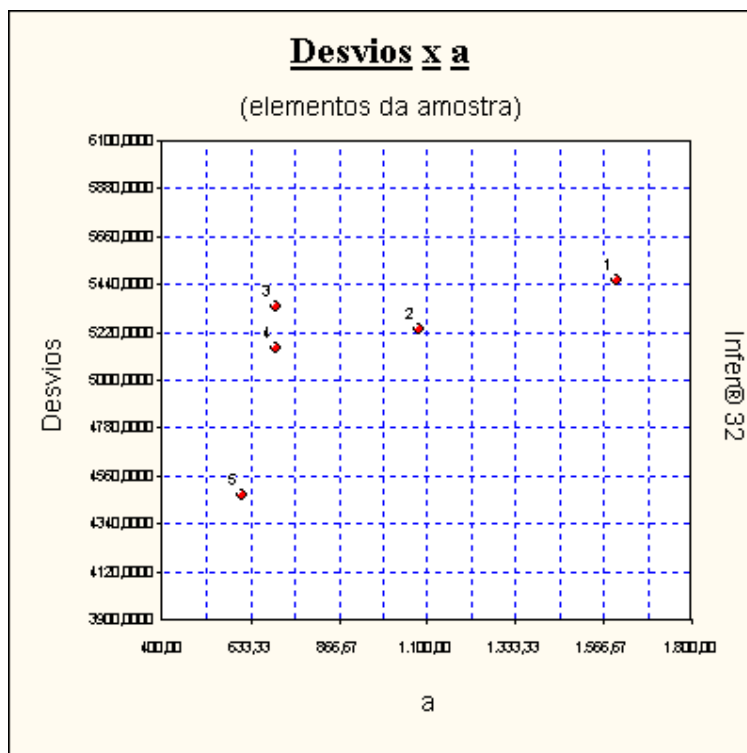
(elementos da amostra)











Formação dos Valores

Estima-se VUH = 5.131,5401

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

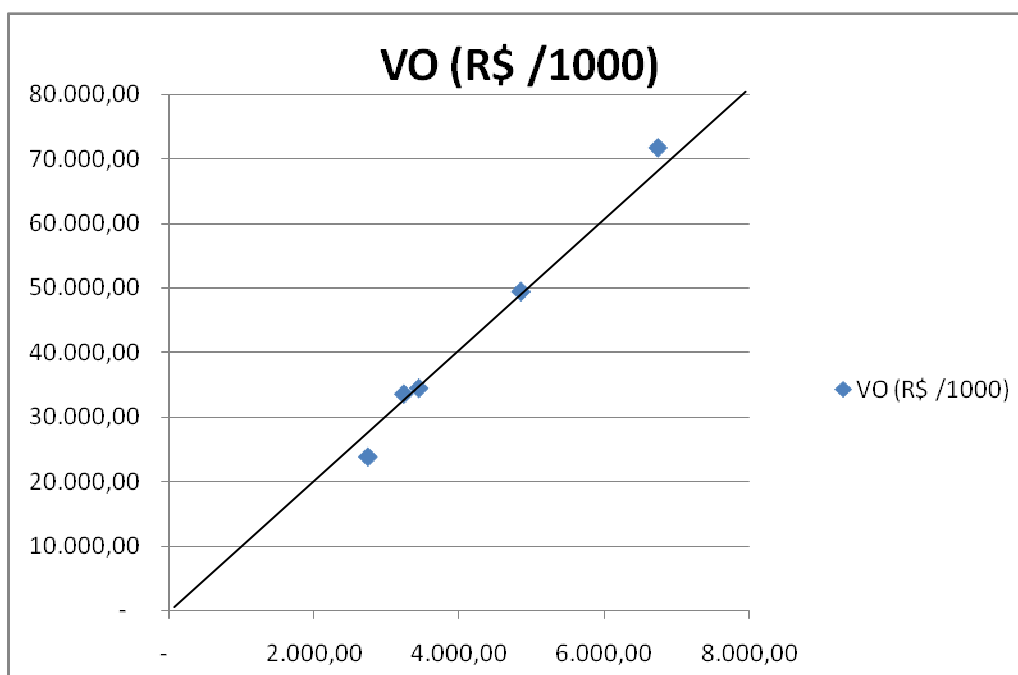
Mínimo : 4.867,1497

Máximo : 5.395,9304



ANALISE DO EQUILIBRIO ENTRE OS VALORES OBSERVADOS E ESTIMADOS

a	P	VE (R\$ /1000)	VO (R\$ /1000)
1.600,00	1,2174	6.744,52	71.800,00
1.078,00	1,1404	4.850,94	49.500,00
700,00	1,1118	3.230,99	33.600,00
700,00	1,0445	3.439,18	34.500,00
607,00	1,1388	2.735,31	23.850,00



Cálculo do Grau de Precisão

$e = t_n - 1, \alpha/2 \times (\sigma/\sqrt{y})$ onde:

$$V_{uf} = \text{R\$ } 5.131,5401 / \text{ m}^2$$

$$t_n - 1, \alpha/2 = 1,533$$

$$n = y = 5$$

$$\alpha = 20\%$$

$$\sigma = 385,6627$$

Substituindo a expressão, teremos:

$$e = 1,533 \times (385,6627 / \sqrt{5}) = 264,402$$

Determinação da Amplitude do Intervalo

$$\text{Amp.} = e/V_{uf} \times 2 = 264,4021 / \text{R\$ } 5.131,5401 / \text{ m}^2 \times 2 = 0,1030 \text{ ou } 10,3 \%$$

Grau III de Precisão

ANEXO Nº 02

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Maria Rosa Sottano Constantino dos Santos

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta a matrícula do seguinte teor:



1170791

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Matrícula: 42.787
Folha: 01

São Paulo, 04 de março de 1980

IMÓVEL: Uma casa e respectivo terreno situada na rua Argentina n. 357, no 28º subdistrito - Jardim Paulista, medindo o terreno 39,79ms de frente para a rua Argentina, 12,56ms de frente em curva para a esquina arredondada, 22,00ms para a rua Bolívia, 43,70ms e 29,30ms, respectivamente nos lados direito e esquerdo de quem olha da esquina para o terreno, contém a área de 1.355,00ms², e confina no lado direito com Al - berto de Almeida e no lado esquerdo com Giuseppina Accossatto.
CONTRIBUINTE: 014.044.0007-9.

PROPRIETÁRIOS: TITO MASCIOLI e sua mulher FLORA BRANDI MASCIOLI, que também se assina FLORA MASCIOLI, italianos, domicilia dos nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n. 31.753, deste Registro.

Waldir Walker
Waldir Walker - Oficial Maior

R.01/ 42.787 DATA: 04/março/1980

Pela carta de sentença e formal de partilha passados em 27 de dezembro de 1979, pelo Cartório do 4º Ofício e Juízo de Direito da 4ª Vara, ambos da Família e das Sucessões desta Capital o Espólio de FLORA BRANDI MASCIOLI, (CIC. 008.343.868-37 - falecida em 02 de setembro de 1979, no estado civil de casada pelo regime da comunhão de bens com Tito Mascioli), transmitiu o imóvel, por partilha a TITO MASCIOLI, brasileiro, viúvo orientador técnico, RG. 437.139-SP, e CIC. n. 008.343.868-87, domiciliado nesta Capital, na rua Argentina, 357, pelo valor de R\$ 715.967,00.

Edgar Jorge Furlanetto
Escritor Habilitado

Waldir Walker
Waldir Walker - Oficial Maior

*
continua no verso

Mod. 18 - 5.880 - 1/80

4º Ofício de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

302986

1928 - AA





matrícula 42.787
folha 01
verso

R.02/

Data: 13/JANEIRO/1.997

De Formal de Partilha passado em 04 de dezembro de 1.996, pelo Cartório do 7º Ofício e Juízo de Direito da 7ª Vara, ambos da Família e das Sucessões, desta Capital, subscrito pelo MM. Juiz de Direito Dr. Wando Henrique Cardim Filho, extraído dos autos nº 746/96 de Arrolamento dos bens deixados por **TITO MASCIOLO**, CPF/MF nº 008.343.868-87 (falecido em 23 de junho de 1.996, no estado civil de viúvo), verifica-se que conforme sentença proferida em 04 de novembro de 1.996, transitada em julgado em 20 de novembro de 1.996, o imóvel desta matrícula avaliado em R\$781.253,00, foi partilhado aos herdeiros filhos **ARTHUR BRANDI MASCIOLO**, advogado, RG. nº 2.901.846-SSP/SP, CPF/MF nº 001.460.998-34, casado sob o regime da separação de bens, conforme pacto antenupcial registrado sob o nº 799, no 13º Registro de Imóveis desta Capital, com **MADALENA ODETE GEVE MASCIOLO**, do lar, RG. nº 3.029.052-1-SSP/SP, CPF/MF nº 373.181.288-68, brasileiros, domiciliados nesta Capital, à Alameda Itú nº 929, aprº 21, Cerqueira César; **FELIPE BRANDI MASCIOLO**, engenheiro, RG. nº 1.768.525-SSP/SP, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com **LEILA COMENHO MASCIOLO**, do lar, RG. nº 3.814.079-SSP/SP, CPF/MF (comum) nº 001.461.108-20, domiciliados nesta Capital, à Rua Guaiquil nº 125, Jardim América, na proporção de 50% para cada um.

Marilouci F. de Assis
Escritorinha Habilitada

JOSÉ CARLOS M. AMES DE CASTRO
Substituto do Oficial

Av.03/

Data: 30/AGOSTO/2001

"Ex vi" do que estatui o artigo 213 parágrafo 1º da Lei 6.015/73, é feita a presente para ficar constando que, do memorial de loteamento inscrito neste Registro sob o nº 11, em data de 13 de junho de 1938, em que figura como loteadora a *City of São Paulo Improvements And Freehold Land Company Limited*, existem condições edificáveis e de uso referidas na transcrição nº 31.755.

Edgar Jorge Farfante
Escritorinha Habilitada

Osvaldo Salazar B. dos Santos
Substituto do Oficial

continua na ficha 02

QUALQUER ADULTERAÇÃO, NUNCA QUERENDO, ANULA ESTE DOCUMENTO





ESTADO DE SÃO PAULO

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
Maria Rosa Soltano Constantino dos Santos

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
42.787	02

São Paulo, de de

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

R.04/ Data: 22/JANEIRO/2002

Pela escritura datada de 20 de dezembro de 2001, do 2º Tabelião de Notas da cidade e comarca de Guarulhos, deste Estado, livro nº 951, fls. 084/086, **FELIPE BRANDI MASCIOLO**, engenheiro, RG nº 1.768.525-SSP/SP, e sua mulher com quem é casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, **LEILA COMENHO MASCIOLO**, do lar, RG nº 3.814.079-SSP/SP, brasileiros, CPF/MF em conjunto nº 001.461.108-20, domiciliados nesta Capital, onde também mantêm escritório na Rua Marques de Itú nº 58, 2º andar, transmitiram por venda a **ARTHUR BRANDI MASCIOLO**, advogado, RG nº 2.901.846-SSP/SP, CPF/MF nº 001.460.998-34, casado pelo regime da separação de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 799, Livro 03 do Registro Auxiliar, junto ao 13º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, com **MADALENA ODETE GEVE MASCIOLO**, do lar, RG nº 3.029.052-SSP/SP, CPF/MF nº 373.181.288-68, brasileiros, domiciliados nesta Capital, onde também mantêm escritório na Rua Marques de Itú nº 58, 2º andar, a parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$476.508,00.

Edgar Jorge Fortes
Escritor Público

Maria Rosa Soltano Constantino dos Santos
4º Oficial de Registro de Imóveis

R.05/ Data: 04/MARÇO/2002

Pela escritura datada de 20 de fevereiro de 2002, de notas do 25º Tabelião desta Capital, livro nº 1.431, fls. 276/281, **ARTHUR BRANDI MASCIOLO**, brasileiro, advogado, RG nº 2.901.846-SSP/SP, CPF/MF nº 001.460.998-34, com a anuência de sua mulher **MADALENA ODETE GEVE MASCIOLO**, brasileira, do lar, RG nº 3.029.052-SSP/SP, CPF/MF nº 373.181.288-68, casados sob o regime da separação de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 799, livro 03 do Registro Auxiliar, do 13º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, domiciliados nesta Capital, com escritório na Rua Marques de Itú nº 58, 2º andar, transmitiu por venda a **NADIA NAIR LOCANTO**, brasileira, arquiteta, RG nº 7.779.477-1-SSP/SP, CPF/MF nº 054.695.088-46, casada com **ODAIR VICENTE LOCANTO**, brasileiro, empresário,

continua no verso

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 8655 • www.arisp.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, FALSIFICAÇÃO, REPRODUÇÃO, ANULA ESTE DOCUMENTO

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

1928 - AA 302987

1928 - AA 302987



matrícula
42.787

ficha
02

valor

RG nº 4.140.952-SSP/SP, CPF/MF nº 467.597.868-15, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliada nesta Capital, na Rua Guarará nº 522, 12º andar, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$960.000,00.

Sigmar Jorge Furlaneto
Sargento-Mor **MADUJADO**

Marina Rosa S. C. dos Santos
Oficial

R.06/

Data: 27/JUNHO/2005

Pelo instrumento particular datado de 17 de junho de 2005, aditado em 22 de junho de 2005, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, **NADIA NAIR LOCANTO**, brasileira, arquiteta, RG nº 7.779.477-1-SSP/SP, CPF/MF nº 054.695.083-46, e seu marido **ODAIR VICENTE LOCANTO**, brasileiro, empresário, RG nº 4.140.952-8-SSP/SP, CPF/MF nº 467.597.868-15, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 21 de agosto de 1980, domiciliados na Rua Guarará nº 522, 12º andar, Jardim Paulista, nesta Capital, alienaram fiduciariamente ao **BANCO TRICURY S/A.**, com sede na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 739, 10º andar, nesta Capital, CNPJ nº 57.839.805/0001-40, o imóvel desta matrícula, bem como todas as acessões, melhoramentos, instalações e quaisquer outras benfeitorias presentes e futuras, para garantia do instrumento particular de crédito pessoal nº 5193, datado de 17 de junho de 2005, pelo qual Odair Vicente Locanto contraiu como mutuário junto ao fiduciário, um crédito no valor principal de R\$1.000.000,00, com encargos financeiros de 46,78% ao ano, data de vencimento em 13/01/2006. Da Mora e Inadimplemento: Descumprida qualquer cláusula do referido título mencionado, seja quanto ao não pagamento de qualquer parcela financeira, seja quanto ao descumprimento de qualquer outra cláusula contratual, possibilitará ao fiduciário, considerar antecipadamente vencido o contrato e promover a constituição em mora, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, bastando para tanto, requerer ao Sr. Oficial de Registro de Imóveis competente que intime os fiduciários a pagarem, dentro do prazo de 15 dias, contados da intimação, o valor do saldo devedor corrigido, bem como de eventuais encargos e despesas que vencerem até a efetiva purgação, valores esses sobre os quais deverão incidir todas as penalidades previstas no mencionado instrumento particular de crédito pessoal; e demais cláusulas e

continua na ficha 03

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU ESCRITA, ANULA ESTE DOCUMENTO




MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
Maria Rosa Sottano Constantino dos Santos

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula **42.787** ficha **03** São Paulo, de de

condições constantes do título. A presente alienação é feita nos termos da Lei nº 9.514/97.

Edgar Jorge Furlanetto
Escriturante Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

Av.07/ Data: 08/FEVEREIRO/2007 PROT. 356.587

Fica cancelado o R.06 referente à alienação fiduciária do imóvel desta matrícula, em virtude da quitação da dívida, autorizado pelo credor fiduciário BANCO TRICURY S/A., nos termos do instrumento particular datado de 17 de janeiro de 2007.

Edgar Jorge Furlanetto *Maria Rosa S. C. dos Santos*
Escriturante Habilitado Substituta da Oficial

R.08/ Data: 08/FEVEREIRO/2007 PROT. 356.157

Pelos instrumentos particulares datados de 17 de janeiro de 2007, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, NADIA NAIR LOCANTO e seu marido ODAIR VICENTE LOCANTO, já qualificados, alienaram fiduciariamente ao BANCO TRICURY S/A., também já qualificado, o imóvel desta matrícula bem como todas as acessões, melhoramentos, instalações e quaisquer outras benfeitorias presentes e futuras, para garantia do instrumento particular de contrato de crédito pessoal nº 7010, celebrado em 17 de janeiro de 2007, entre o credor e Odair Vicente Locanto, tendo Nadia Nair Locanto como avalista, no valor principal de R\$2.100.000,00, com encargos financeiros de 34,49% ao ano, data de vencimento 17/01/2008 e penalidades diversas, referentes ao seu descumprimento, descritas na cláusula quinta do referido instrumento. Descumprida qualquer cláusula do instrumento particular de mútuo, seja quanto ao não pagamento de qualquer parcela financeira, seja quanto ao descumprimento de qualquer outra cláusula contratual, possibilitará ao fiduciário, considerar antecipadamente vencido o contrato e promover a constituição em mora, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, bastando para tanto, requerer ao Oficial de Registro de Imóveis que intime os fiduciários a pagarem, dentro do prazo de 15 dias contados da intimação, o valor do saldo devedor corrigido, bem como de eventuais encargos e despesas que vencerem até a efetiva purgação, valores esses, sobre os quais deverão incidir todas as penalidades previstas no

continua no verso

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5655 • www.Arisp.com.br

QUAISQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

4º Oficial de Registro de Imóveis
Conarca de São Paulo - SP

1928 - AA 302988

1000-300001-370000



matrícula
42.787

ficha
03
verso

instrumento particular já mencionado; e demais condições constantes do título. A presente alienação é feita nos termos da Lei nº 9.514/97.


Carlos Sattone C. dos Santos
Substituto da Oficial

Av.09/

Data: 09/ABRIL/2008

PROT. 374.202

Pelo instrumento particular datado de 25 de março de 2008, subscrito pelo credor fiduciário **BANCO TRICURY S/A.**, à vista da notificação feita aos fiduciários devedores **NÁDIA NAIR LOCANTO** e seu marido **ODAIR VICENTE LOCANTO**, já qualificados, e da certidão de decurso de prazo sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação autuado sob o nº 91, deste Registro, procede-se a averbação da consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome do credor fiduciário **BANCO TRICURY S/A.**, também já qualificado, pelo valor de **R\$3.060.061,91**, sendo a presente feita nos termos do artigo nº 26 da Lei nº 9.514/97.


Carlos Sattone C. dos Santos
Substituto da Oficial

R.10/

Data: 07/OUTUBRO/2011

PROT. 442.078

Pelo instrumento particular datado de 13 de junho de 2011, **BANCO TRICURY S/A.**, CNPJ nº 57.839.805/0001-40, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 37, 17º andar, conjunto 171, bairro Bela Vista, prometeu vender a **MAXIMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.**, CNPJ nº 10.585.931/0001-52, com sede nesta Capital, na Rua Aloísio Magalhães nº 22, Lote 01, Sala 01, Via Anhanguera, Km 27, bairro Perus e **ANDRÉ VALINÃS CARPINTERO**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG nº 8.229.228-SSP/SP, CPF/MF nº 044.071.618-76, domiciliado nesta Capital, na Rua Duarte Costa nº 912, o imóvel desta matrícula pelo valor de **R\$6.900.000,00**, que será pago da seguinte forma: i) a quantia de **R\$200.000,00**, pago na data do título, a título de sinal e princípio de pagamento; ii) a quantia de **R\$6.700.000,00**, da seguinte forma: a) **R\$5.500.000,00** pagos através de Transferência Eletrônica Disponível – TED; e b) **R\$1.200.000,00** através da dação em pagamento do imóvel de propriedade do comprador André a favor da vendedora, objeto

continua na ficha 04

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU FALSIFICAÇÃO, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



ENGEVAL®
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES




REPÚBLICA REPÚBLICA
DE SÃO PAULO

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
Maria Rosa Sottano Constantino dos Santos

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
matrícula: 42.787 ficha: 04

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

da matrícula nº 60.200 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; e demais cláusulas e condições constantes do título digitalizado nesta data. A presente promessa de venda e compra é feita na proporção de 82% para Máxima Administração e Participações Imobiliárias S.A. e 18% para André Valinês Carpintero.

Augusto Guilherme Sottano C. dos Santos
Substituto da Oficial

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

Emolumentos: R\$ 22,01
Estado: 6,26
Carteira: 4,54
Registro Civil: 1,16
Tribunal de Justiça: 1,16
TOTAL: 35,23
Recolhimento na Guia 057/2012

CERTIFICADO EXPEDIDO NO DIA 22/03/2012 14:58:09
Para leitura de escritura, esta certidão é válida
por 30 dias (NSCCMSP, XIV, 12, "E").

CERTIFICA, nos termos do art. 15, §1º,
da Lei Federal nº 6015, de
31/12/1973, que a presente é cópia
reprográfica de inteiro teor da matrícula
referida, referindo a situação jurídica do
imóvel com respeito às ALIENAÇÕES,
ONUS REAIS e PREJUIZOS até a
data de 22/03/2012.

Rogerio Guilherme de Silva
Escritório autorizado

1928-AA 302989

4º Oficial de Registro de Imóveis
Capital de São Paulo - SP

1928-AA 302989

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5655 • www.4risp.com.br

CRISTALIZADOR ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Prefeitura do Município de São Paulo

Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Arrecadação e Cobrança

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Cadastro do Imóvel	: 014.044.0007-9
Nome do(s) contribuinte(s)	: NADIA NAIR LOCANTO
CNPJ/CPF	: 54.695.088-46
Local do Imóvel	: R ARGENTINA, 357 CASA
CEP	: 01436-010
Codlog	: 02164-4
Área do Terreno (m²)	: 1.355
Testada(m)	: 25,00
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m²)	: 520
Ano da Construção	: 1958
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 2.501.694,00
Uso do Imóvel	: 10 - RESIDÊNCIA
Data de Emissão	: 24/10/2012

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2012.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).