



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Rua Argentina, 357

Jardim América – São Paulo - SP

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**DE UM IMÓVEL COMERCIAL****SITO À****RUA ARGENTINA, 357****JARDIM AMÉRICA****SÃO PAULO – CAPITAL**

INDICE

I - SINTESE GERAL

II- INTRODUÇÃO

**III - LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS DA
REGIÃO**

Equipamentos Urbanos

Transporte Coletivo

IV - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

V - ASPECTOS DO ZONEAMENTO URBANO

VI - CONSIDERAÇÕES GERAIS

VII - FATOS RELEVANTES

VIII - AVALIAÇÃO

ANEXOS

A – Mapa de localização

B – Mapa de zoneamento

C - Uso e Ocupação do Solo

D – Fotografias do Imóvel

E – Amostras utilizadas, com fotos

F – Planilha de homogeneização

G – Legenda

H – Informações Complementares

I – SÍNTESE GERAL

ESPECIE	Laudo de Avaliação
SOLICITANTE	Maxma Administração e Participações Imobiliárias S.A
OBJETO	Imóvel Comercial
LOCAL	Rua Argentina, 357. Jardim América – São Paulo - SP
FINALIDADE	Determinação do Valor de Mercado para Venda e Locação
DATA CONSIDERADA	Dezembro de 2014

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

Valor para Venda	R\$ 9.470.550,00	(nove milhões e quatrocentos e setenta mil e quinhentos e cinquenta reais)
-------------------------	-------------------------	---

Valor para Locação:	R\$ 27.530,00	(vinte e sete mil e quinhentos e trinta reais)
----------------------------	----------------------	---

II – INTRODUÇÃO

O presente trabalho foi solicitado pela empresa **Maxma Administração e Participações Imobiliárias S.A.** e tem por objetivo a determinação do mais provável valor de mercado para venda e locação do imóvel aqui caracterizado, o qual foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos, exceto os textualmente mencionados no corpo deste relatório.

A avaliação desenvolveu-se em conformidade com as prescrições básicas da NBR 14653-1 e 14653-2 Avaliações de Imóveis Urbanos da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, podendo ser aplicado os seguintes métodos:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Por este processo, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares que estejam inseridos no mesmo universo mercadológico, procedendo-se as devidas adequações técnicas às características do imóvel, observando-se todos os fatores de influência e principalmente, a inexorável lei da oferta e da procura aferidos contemporaneamente.

Método Involutivo:

Aquele em que o valor das benfeitorias esta alicerçada no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual esta inserida, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Método Evolutivo:

Aquele em que o valor do imóvel é identificado pelo somatório das parcelas componentes do mesmo. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o Fator de Comercialização, preferencialmente medido por comparação de mercado.

Método da Capitalização da Renda:

Aquele em que o valor do bem e identificado com base na capitalização presente da sua renda liquida prevista, considerando-se cenários variáveis.

Metodologia(s) Utilizada(s):

Para a determinação do valor de mercado para venda e locação do imóvel no estado em que se encontra utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbano - Ibape/SP – 2011, essa avaliação atende ao Grau I de Fundamentação e enquadra-se no Grau III de precisão.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor estimado para o imóvel	≤30%	30%-50%	>50%

De acordo com as novas Normas quando se adota o Método Comparativo de Dados de Mercado, devemos obedecer aos seguintes procedimentos:

Tratamento por fatores:

- a) Caracterização completa do imóvel avaliando quanto a todas as variáveis analisadas, com fotos que permitam identificá-las, bem como visão geral do entorno;
- b) Mínimo de 5 elementos amostrais efetivamente utilizados após a homogeneização;
- c) Identificação dos elementos comparativos com fotos (pelo menos frontal), com informações sobre as variáveis analisadas no modelo adotado;

- d) O valor homogeneizado de cada elemento, após a aplicação do conjunto de fatores, não pode resultar aquém da metade, ou além do dobro do valor original;
- e) Os fatores utilizados devem ser validados em relação a sua condição de homogeneização.

O objetivo do presente estudo, portanto é determinar o valor de mercado para venda e locação do imóvel que passaremos a descrever, o qual foi avaliado sob a premissa de uma negociação entre partes desejosas, mas não compelidas a efetivá-las e, independentemente de quaisquer constrangimentos.

O valor apurado obedece ao critério de pagamento à vista para venda e mês vencido em se tratando de locação.

III - LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO

O imóvel objeto deste estudo está localizado na Rua Argentina nº 357, no bairro Jardim América, São Paulo-Capital.

Destacam-se como principais vias de acesso ao local as Avenidas Rebouças, Paulista, Nove de Julho, Brigadeiro Faria Lima, Brasil, Paulo VI dentre outras além da própria Avenida Dr. Arnaldo.

A região vizinha possui adensamento demográfico médio, onde o uso permitido é misto, predominando casas comerciais e/ou residenciais de alto padrão, comércio de âmbito local e diversificado.

Equipamentos Urbanos

A região de localização do imóvel em estudo apresenta todos os melhoramentos públicos existentes na Capital.

- Redes de distribuição de água;
- Captação de esgoto;
- Energia elétrica (luz e força);
- Serviços e limpeza de conservação viária;
- Coleta de lixo;
- Serviço postal;
- Iluminação pública;
- Galerias para captação de águas pluviais;
- Telefones entre outros;

Transportes Coletivos

Trafegam nas Avenidas próximas ao imóvel diversas linhas de transporte coletivo urbano, muitas delas interligando ao metrô, facilitando assim a locomoção a qualquer parte da cidade.

IV - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com análise da documentação apresentada e inspeção efetuada no local o imóvel apresenta as seguintes características:

Registrado junto ao 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo conforme Matrícula nº 42.787.

Cadastrado junto a Prefeitura do Município de São Paulo tendo como Contribuinte o Nº 014.044.0007-9, com construção datada de 1958, portanto completando 56 anos.

Das Edificações

Trata-se de uma casa residencial e/ou comercial de alto padrão construtivo e de acabamento.

Apresenta fachada revestida em tijolo aparente com esquadria de alumínio e vidros translúcidos.

Quadro de área:**TERRENO:**

Situação da Quadra: esquina

Frente para Rua Argentina: 39,79 m

Frente para a Rua Bolívia: 34,56 m

Área do Terreno: 1.355,00 m²

EDIFICAÇÃO:

Área Total Construída: 520,00 m²

V - ASPECTOS DO ZONEAMENTO URBANO

Após a Lei Nº. 13.430, de 13 de Setembro de 2002 (Projeto de Lei nº. 290/02, do Executivo) que institui o Plano Diretor Estratégico e o Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo o Zoneamento passou a ser **ZER-1/04 – Zona de Baixa Densidade** e apresenta as seguintes características:

Coeficiente de Aproveitamento:	Mínimo:	0,05
	Básico:	1,00
	Máximo:	1,00
Taxa de Ocupação Máxima:	0,50 (a)	
Taxa de Permeabilidade Mínima:	0,30	
Lote Mínimo:	250 m ²	
Frente Mínima	10,00	
Gabarito de Altura Máximo (m)	10,00	
Recuo Mínimo de Frente	5,00 m	
Altura da Edificação Menor ou igual a 6 m:	não exigido	
Altura da Edificação Superior a 6 m:	(k)	

VI - CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL FACE AO MERCADO

O mercado imobiliário, em geral, principalmente no segmento específico em que se insere o imóvel em estudo, não tem registrado negócios efetivamente realizados. Tal situação, aliada aos valores especulativos e/ou baseados em épocas de “pico” do mercado, explica as expectativas relativamente elevadas dos preços pedidos.

Isto posto, uma vez que o valor adiante proposto para o imóvel parte do princípio de negociação a efetivar, o montante encontrado situa-se em patamar mais realista.

VII - FATOS RELEVANTES

Salientamos que o imóvel objeto desta avaliação esta passando por uma reforma geral.

VIII - AVALIAÇÃO

Com base no exposto e considerando-se, em **termos gerais**: características da zona, padrão do logradouro de situação, melhoramentos públicos existentes, meios normais de transporte e tipo de ocupação circunvizinha e **quanto à construção**, considerando-se: tipo qualidade, idade, estado de conservação, material de acabamento, área total construída, **avaliamos** o imóvel situado na Rua Argentina nº. 357, no bairro Jardim América, São Paulo – Capital objeto do presente laudo, em:

VALOR PARA VENDA

1- Valor Unitário Homogeneizado para Venda

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de fatores constantes na planilha de venda, em Anexo “F” – pagina 3/4 - Item 7 – Estimativa de Tendência Central:

$$Vu_H = \text{R\$ } 18.212,60 \text{ p/m}^2$$

2- Valor de Venda

Multiplicando-se o valor unitário homogeneizado pela área útil do Imóvel Avaliando, temos para **dezembro de 2014**:

$$\text{Valor Capital do Imóvel} = 520,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 18.212,60 \text{ p/m}^2$$

Arredondando:

$$V_I = \text{R\$ } 9.470.550,00$$

➤ **Valor para Venda – R\$ 9.470.550,00 (nove milhões quatrocentos e setenta mil e quinhentos e cinquenta reais)**

VALOR PARA LOCAÇÃO

1- Valor Unitário Homogeneizado para Locação

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de fatores constantes na planilha de locação, em Anexo “F” – pagina 3/4 - Item 7 – Estimativa de Tendência Central:

$$V_{uH} = \text{R\$ } 52,95 \text{ p/m}^2$$

2- Valor de Locação

Multiplicando-se o valor unitário homogeneizado pela área útil do Imóvel Avaliando, temos para **dezembro de 2014**:

$$\text{Valor do aluguel} = 520,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 52,95 \text{ p/m}^2$$

Arredondando:

$$V_I = \text{R\$ } 27.530,00$$

➤ **Valor para Locação – R\$ 27.530,00 (vinte e sete mil e quinhentos e trinta reais)**

Nosso Laudo é sigiloso (**confidencial**) e de propriedade exclusiva do Cliente.

Solicitamos o obséquio de ser informado sobre qualquer impugnação, dúvida ou contestação ao valor apontado, para que possa justificar e defender a proficiência e probidade de seu trabalho.

São Paulo, 04 de Dezembro de 2014.

BESP Consultoria de Imóveis S/C Ltda.
Avenida Angélica, 2223– 15º andar
CNPJ 04.078.977/0001-82
Inscrição Municipal: 2.956.854-4

Waldomiro Bussab Filho
Sócio Diretor
Creci 9.716 OAB 43.180

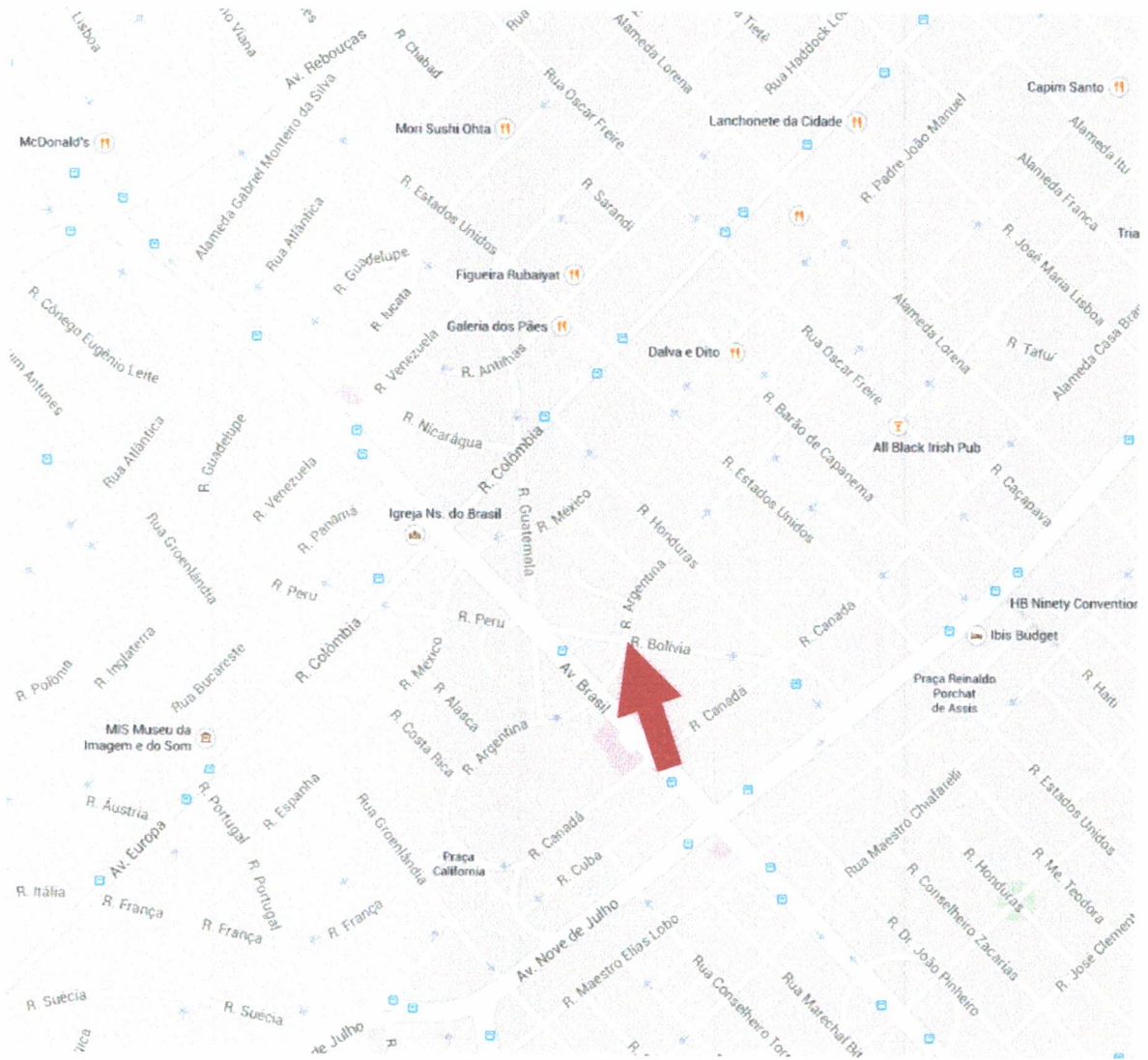


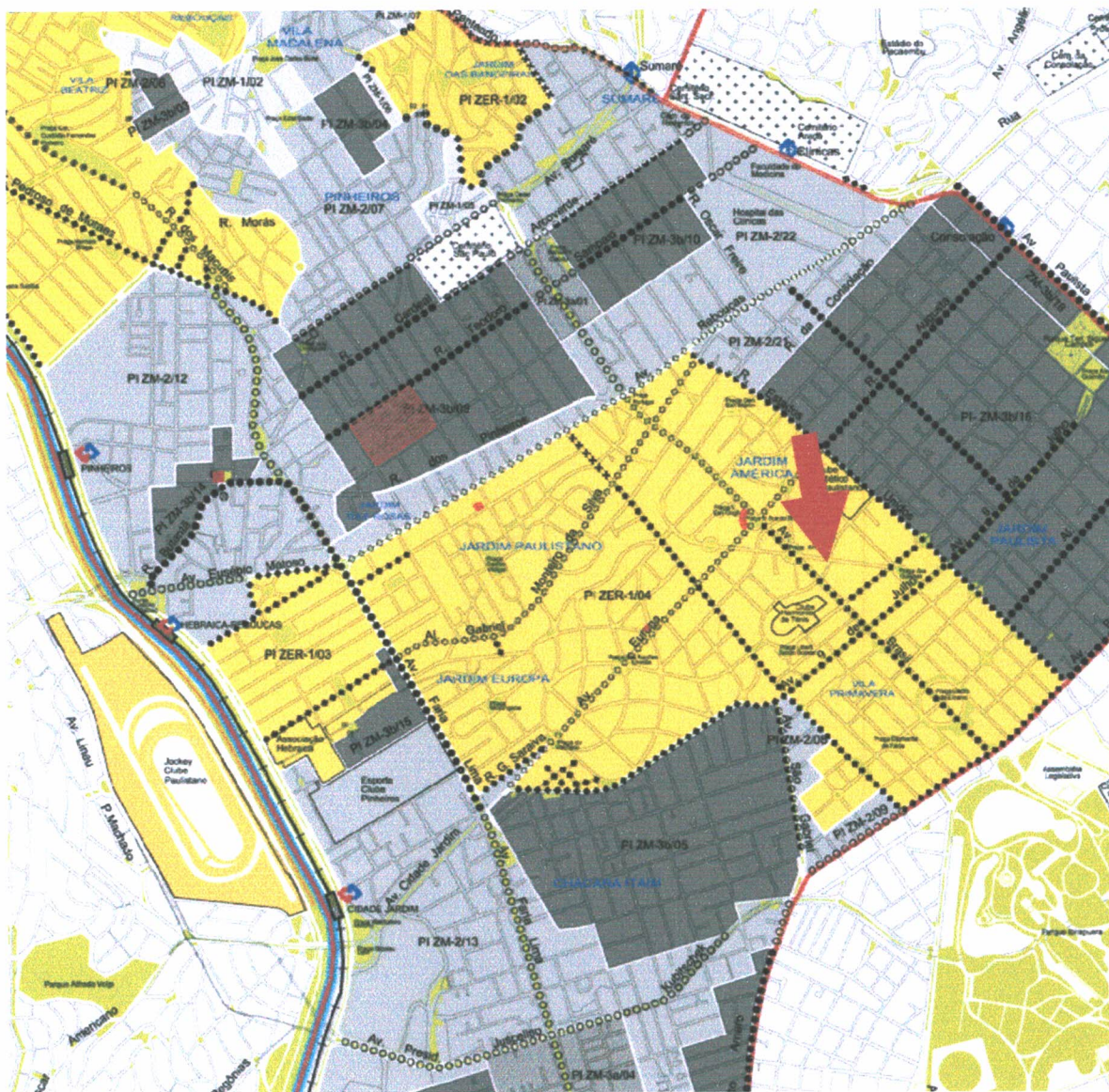
Edson Ferreira Sampaio
Crea 0600825179 -Creci 42.401
Membro Titular do IBAPE. Nº 1372

A - Mapa de Localização

B - Mapa de Zoneamento

C - Uso e Ocupação de Solo





Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Pinheiros - PRE - PI
Quadro 04 do Livro XI, Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTE

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO				CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)		
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE DE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE (m)	FUNDOS E LATERAIS		
											ALTURA DA EDIFICAÇÃO MENOR OU IGUAL A 5,00 m	ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 5,00 m	
ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER - 1	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250,00	10,00	10,00	5,00	NÃO EXIGIDO	(k)	
ZONA CENTRALIDADE LINEAR INTERNA OU LINDEIRA A ZER	ZCLz-I ou ZCLz-II	0,05	(f)	(g)	0,50	0,30	250,00	10,00	10,00	5,00	NÃO EXIGIDO	(k)	
ZONA PREDOMINANTE INDUSTRIAL	ZPI	0,10	1,00	1,50	0,70	0,15	500,00	15,00	Sem limite	5,00 (j)	NÃO EXIGIDO	(k) (l)	
ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM - 1	0,20	1,00	1,00	0,5 (d)	0,15 (e)	125,00	5,00	9,00	5,00 (j)	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)	
ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM - 2	0,20	1,00	2,00	0,5 (d)	0,15 (e)	125,00	5,00	25,00 (a)	5,00 (j)	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)	
ZM - ALTA DENSIDADE	ZM - 3a	0,20	1,00	2,5 (h)	0,5 (d)		125,00	5,00	SEM LIMITE	5,00 (j)	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)	
	ZM - 3b		2,00	2,5 (c)					SEM LIMITE (b)				
ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR	ZCP ou ZCL - a	0,20	1,00	2,50	0,70			5,00	25,00	5,00 (j)	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)	
	ZCP ou ZCL - b		2,00	2,50					SEM LIMITE				
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPEC	Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP), enquadrado como ZEPEC, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver.											
ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZCPp e ZCLp	0,05	1,00	1,00	0,50	0,15	250,00	10,00	15,00	5,00	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)	

NOTAS:

- (a) Observar o parágrafo primeiro do artigo 53 deste Livro para quanto ao gabarito nas ZM-2/12; ZM-2/13; ZM-2/14; ZM-2/15, ZM-2/16
- (b) Observar o § 1º do artigo 55 deste Livro para quanto ao gabarito nas ZM3b/01, ZM3b/02, ZM3b/03, ZM3b/04, ZM3b/05 E ZM3b/06
- (c) Observar os § 1º, 2º, 3º e 4º do artigo 55 deste Livro.
- (d) Observar o artigo 58 deste Livro.
- (e) Observar o artigo 59 deste Livro quanto a permeabilidade e ajardinamento nas ZM
- (f) O coeficiente de aproveitamento básico é igual ao coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso lindeira.
- (g) O coeficiente de aproveitamento máximo é igual ao coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso lindeira.
- (h) Observar o parágrafo único do artigo 54 deste Livro para quanto ao coeficiente máximo de aproveitamento na ZM3a/01 para HIS e HMP
- (i) ver artigo 185 da parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS
- (k) ver artigo 186 da parte III desta lei quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros
- (l) ver §1º e §2º do artigo 186 da parte III desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas

D - Fotografias do Imóvel



Vista da Fachada do Imóvel





Vista da Fachada do Imóvel



Vista da Fachada do Imóvel



Detalhes Internos do Imóvel





Detalhes Internos do Imóvel





Escada de Acesso aos Pavimentos

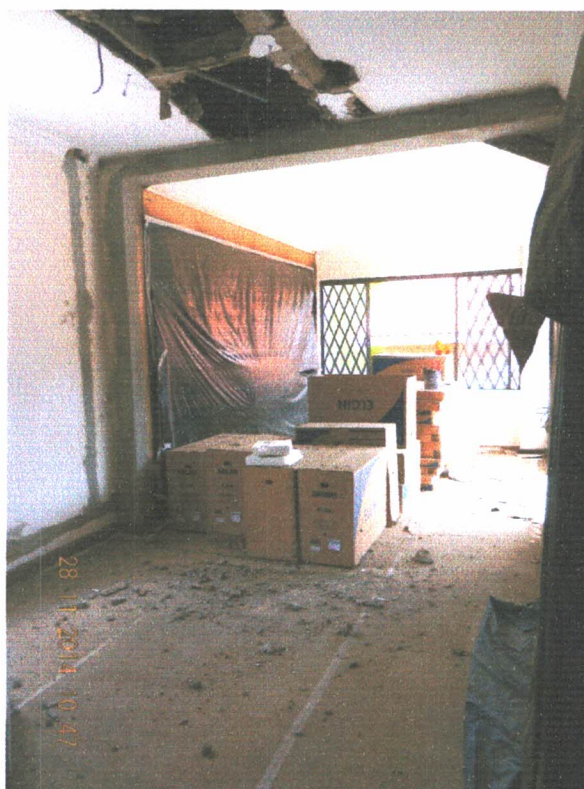




Detalhes Internos – Pavimento Superior



Detalhes Internos – Pavimento Superior





Detalhes Internos – Pavimento Superior



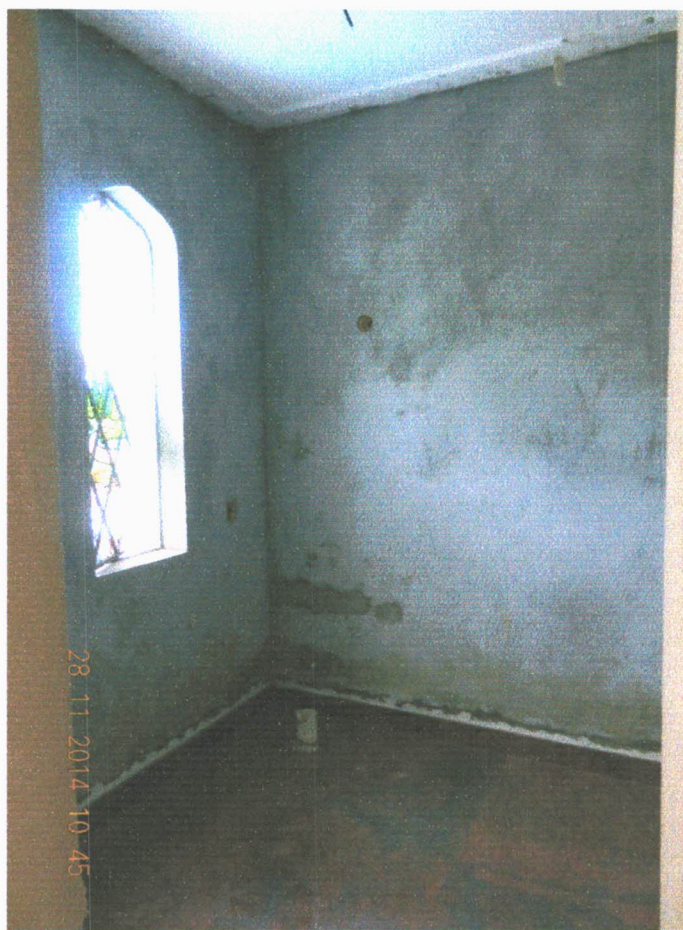
Detalhes Internos – Pavimento Superior





Detalhes Internos – Pavimento Superior





Detalhes Internos – Pavimento Superior



Detalhes Externos do Imóvel





Detalhes Internos do Imóvel



Detalhes Internos do Imóvel





Detalhes Internos do Imóvel

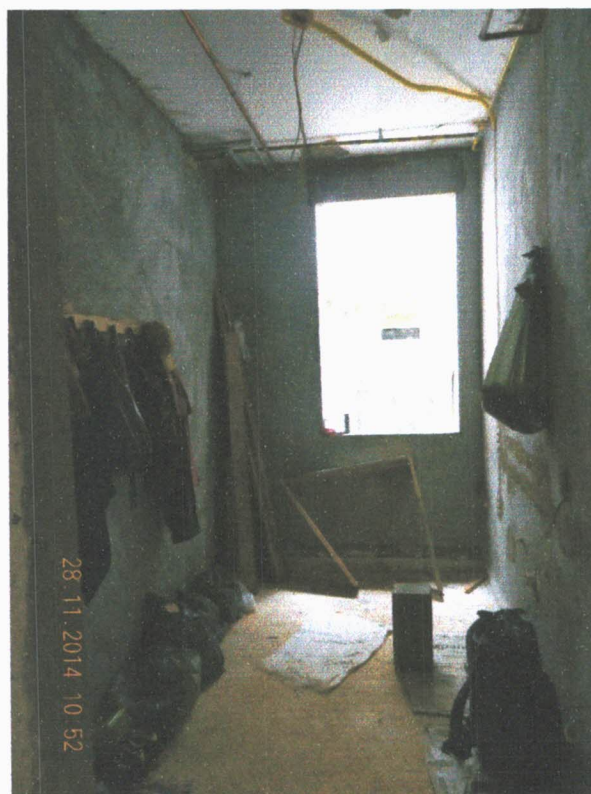


Casa de Empregados



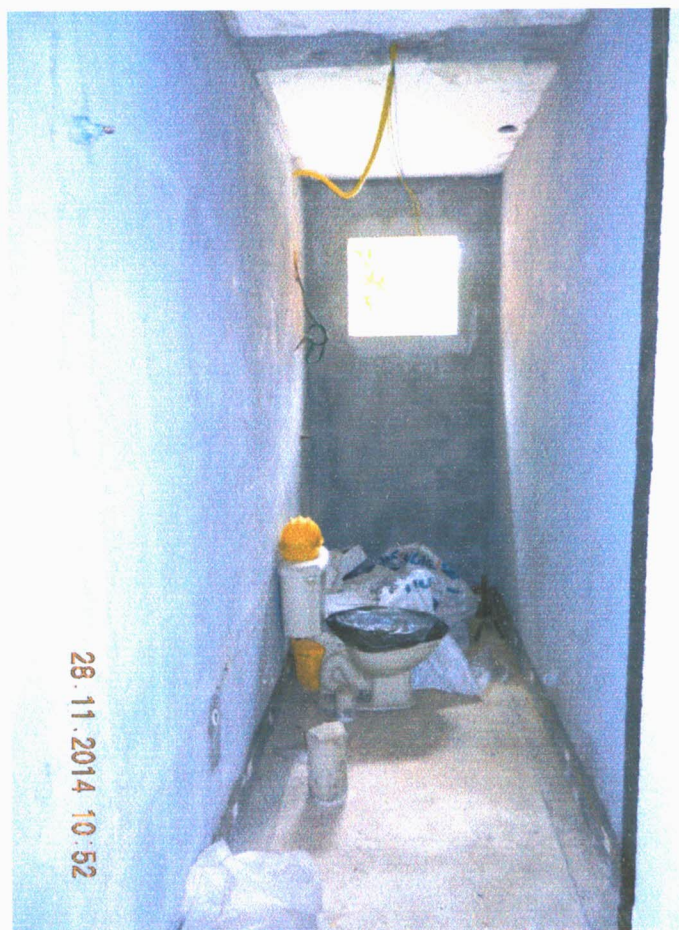
Detalhes Internos do Imóvel





Detalhes Internos do Imóvel





Detalhes Internos - Banheiro



Detalhes Externos do Imóvel





Detalhes Externos do Imóvel



E - Amostras Utilizadas

Amostra N. °		Data:		
01 Venda – 01 Locação		01/12/2014		
Localização:		Bairro:		
Rua Argentina		Jardim América		
Tipo do Imóvel:		Zona		
Casa		ZER-01/04		
Fonte Informante:		Origem:		
Imobiliária		Placa		
Fone:		Contato:		
(11) 3087-8000		Coelho da Fonseca		
Detalhes Do Terreno:	Área	Frente:	Fundos:	
	1.125 m²	m	m	
Detalhes Da Construção	Área:	Dormitório	Suíte	vaga
	860 m²	3	3	12
Valor Pedido:		R\$	Valor R\$ p/m²	
Venda:		19.500.000,00	22.674,41	
Locação:		59.000,00	68,60	



Amostra N. °		Data:	
02 Venda – 02 Locação		01/12/2014	
Localização:		Bairro:	
Rua San Salvador, 99		Jardim América	
Tipo do Imóvel:		Zona	
Casa		ZER-01/04	
Fonte Informante:		Origem:	
Imobiliária		Placa	
Fone:		Contato:	
(11) 3061-1133		Regina Pompeu	
Detalhes Do Terreno:	Área 943m ²	Frente: m	Fundos: m
Detalhes Da Construção	Área: 600 m ²	Dormitório 5	Suíte 3
			vaga 4
Valor Pedido:		R\$	Valor R\$ p/m ²
Venda:		12.000.000,00	20.000,00
Locação:		30.000,00	50,00



Amostra N. °	03 - Venda			Data:	01/12/2014
Localização:	Rua Uruguai, 146			Bairro:	Jardim América
Tipo do Imóvel:	Casa			Zona	ZER-01/04
Fonte Informante:	Imobiliária			Origem:	Placa
Fone:	(11) 3882-4000			Contato:	Coelho da Fonseca
Detalhes Do Terreno:	Área	Frente:	Fundos:		
	1.192m²	m	m		
Detalhes Da Construção	Área:	Dormitório	Suíte	vaga	
	800 m²	4	4	10	
Valor Pedido:	R\$		Valor R\$ p/m²		
Venda:	15.000.000,00		18.750,00		
Locação:					



Amostra N. °	03 -Locação			Data:	01/12/2014
Localização:	Rua México, 251			Bairro:	Jardim América
Tipo do Imóvel:	Casa			Zona	ZER-01/04
Fonte Informante:	Imobiliária			Origem:	Placa
Fone:	(11) 3087-8000			Contato:	Coelho da Fonseca
Detalhes Do Terreno:	Área	Frente:	Fundos:		
	900 m²	m	m		
Detalhes Da Construção	Área:	Dormitório	Suíte	vaga	
	700 m²	4	3		
Valor Pedido:	R\$		Valor R\$ p/m²		
Venda:					
Locação:	35.000,00		50,00		



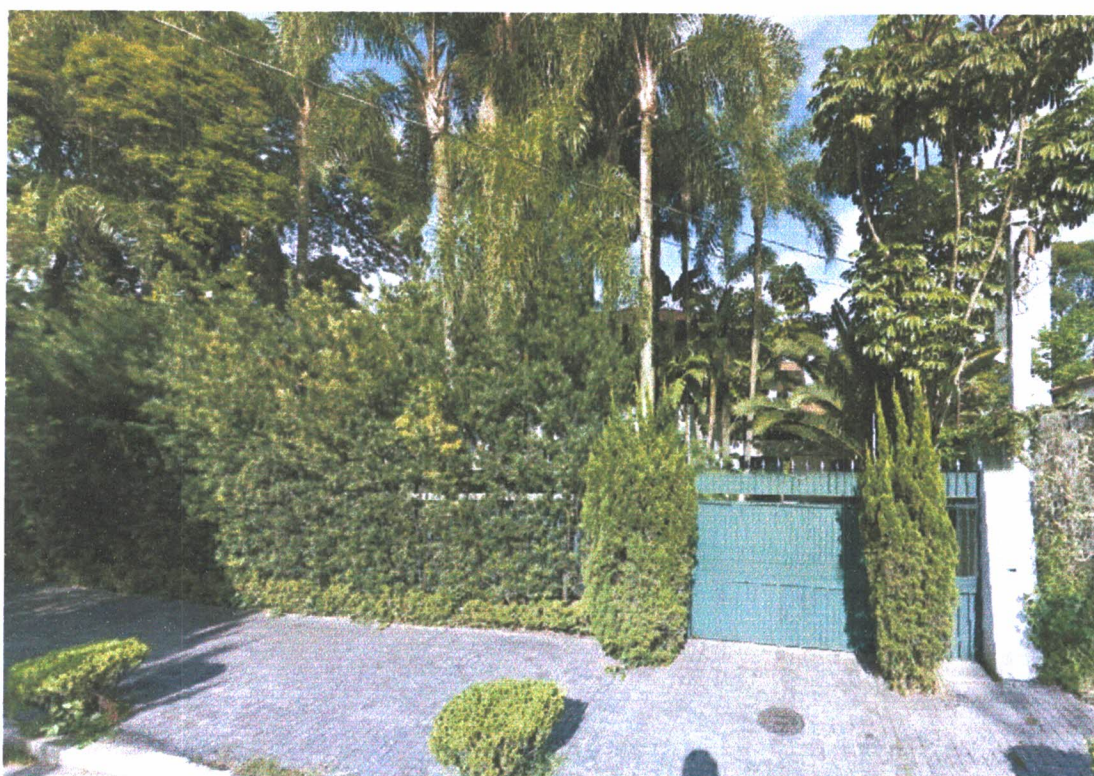
Amostra N. °	04 - Venda			Data:	01/12/2014
Localização:	Rua Uruguai, 82			Bairro:	Jardim América
Tipo do Imóvel:	Casa			Zona	ZER-01/04
Fonte Informante:	Imobiliária			Origem:	Placa
Fone:	(11) 3087-8000			Contato:	Coelho da Fonseca
Detalhes Do Terreno:	Área	Frente:	Fundos:		
	1.036m²	m	m		
Detalhes Da Construção	Área:	Dormitório	Suíte	vaga	
	600 m²	4	2	8	
Valor Pedido:	R\$	Valor R\$ p/m²			
Venda:	8.500.000,00	14.166,67			
Locação:					



Amostra N. °	04 -Locação			Data:	01/12/2014
Localização:	Rua Panamá			Bairro:	Jardim América
Tipo do Imóvel:	Casa			Zona	ZER-01/04
Fonte Informante:	Imobiliária			Origem:	Placa
Fone:	(11) 3061-0000			Contato:	Bossa Nova
Detalhes Do Terreno:	Área	Frente:	Fundos:		
	m²	m	m		
Detalhes Da Construção	Área:	Dormitório	Suíte	vaga	
	475 m²	4	5	10	
Valor Pedido:	Venda:	R\$	Valor R\$ p/m²		
	Locação:	30.000,00	63,16		



Amostra N. °	05 - Venda			Data:	01/12/2014
Localização:	Rua Argentina, 685			Bairro:	Jardim América
Tipo do Imóvel:	Casa			Zona	ZER-01/04
Fonte Informante:	Imobiliária			Origem:	Placa
Fone:	(11) 3087-8000			Contato:	Coelho da Fonseca
Detalhes Do Terreno:	Área	Frente:	Fundos:		
	1.375 m²	m	m		
Detalhes Da Construção	Área:	Dormitório	Suíte	vaga	
	1.100 m²	5	5	14	
Valor Pedido:	Venda:	R\$	Valor R\$ p/m²		
	Locação:	25.000.000,00	22.727,27		



Amostra N. °	05 -Locação			Data:	01/12/2014
Localização:	Praça Gal San Martin			Bairro:	Jardim América
Tipo do Imóvel:	Casa			Zona	ZER-01/04
Fonte Informante:	Imobiliária			Origem:	Placa
Fone:	(11) 2659-8259			Contato:	CS Negócios Imobiliários
Detalhes Do Terreno:	Área	Frente:	Fundos:		
	m²	m	m		
Detalhes Da Construção	Área:	Dormitório	Suíte	vaga	
	850 m²	4	4	5	
Valor Pedido:	R\$		Valor R\$ p/m²		
Venda:					
Locação:	50.000,00		58,82		



Amostra N. °		Data:		
06 Venda – 06 Locação		01/12/2014		
Localização:		Bairro:		
Rua Bolívia		Jardim América		
Tipo do Imóvel:		Zona		
Casa		ZER-01/04		
Fonte Informante:		Origem:		
Imobiliária		Placa		
Fone:		Contato:		
(11) 4873-7000		Coelho da Fonseca		
Detalhes	Área	Frente:	Fundos:	
Do Terreno:	2.080 m²	m	m	
Detalhes	Área:	Dormitório	Suíte	vaga
Da Construção	1.280 m²	6	4	8
Valor Pedido:	R\$	Valor R\$ p/m²		
Venda:	18.500.000,00	14.453,12		
Locação:	50.000,00	39,06		



Amostra N.º		Data:		
07 Venda – 07 Locação		01/12/2014		
Localização:		Bairro:		
Rua Bolívia, 170		Jardim América		
Tipo do Imóvel:		Zona		
Casa		ZER-01/04		
Fonte Informante:		Origem:		
Imobiliária		Placa		
Fone:		Contato:		
(11) 99930-9627		Shirley		
Detalhes	Área	Frente:	Fundos:	
Do Terreno:	1.050 m²	m	m	
Detalhes	Área:	Dormitório	Suíte	vaga
Da Construção	675 m²	4	4	6
Valor Pedido:	R\$	Valor R\$ p/m²		
Venda:	10.000.000,00	14.814,81		
Locação:	25.000,00	37,03		



F - Planilha de Homogeneização

G - Legenda

Edson Ferreira Sampaio

Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**1) Identificação:** Venda**Tipo:** Laudo completo**Solicitante:** Maxma Adm. e Part, Imob.**Lograd.:** Rua Argentina**Nº:** 357**Complemento:****Bairro:** Jardim América**Cidade:** São Paulo**Estado:** São Paulo**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

Sendo: $V.Hom(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times \{1 + [(F2 - 1) + + (F(k) - 1)]\}$, onde: F1 = Fator de Oferta

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	V.Hom.(R\$/m2)
1	19.500.000,00	860,00	22.674,42	0,90	1,00	1,00	1,06	0,90	1,10	1,00	0,85	18.570,35
2	12.000.000,00	600,00	20.000,00	0,90	1,00	1,00	1,03	1,00	1,10	0,90	1,00	18.540,00
3	15.000.000,00	800,00	18.750,00	0,90	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	17.718,75
4	8.500.000,00	600,00	14.166,67	0,90	1,00	1,00	1,03	1,00	1,10	1,10	1,10	16.957,50
5	25.000.000,00	1.100,00	22.727,27	0,90	1,00	1,00	1,09	0,90	1,10	0,95	0,90	19.227,27
6	18.500.000,00	1.280,00	14.453,13	0,90	1,00	1,00	1,11	1,00	1,10	1,10	1,10	18.341,02
7	10.000.000,00	675,00	14.814,81	0,90	1,00	1,00	1,06	1,00	1,10	1,10	1,10	18.133,33

F1: Oferta**F2:** Localização**F3:** Zoneamento**F4:** Área**F5:** Garagem**F6:** Esquina**F7:** Conservação**F8:** Padrão

Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras.....	(Ud):	7
Grau de liberdade.....	(Ud):	6
Menor valor.....	(R\$/m2):	16.957,50
Maior valor.....	(R\$/m2):	19.227,27
Somatório dos valores homogeneizados.....	(R\$/m2):	127.488,22
Número de intervalos de classe.....	(Ud):	3
Amplitude de classe.....	(R\$/m2):	756,59
Amplitude total.....	(R\$/m2):	2.269,77
Média aritmética.....	(R\$/m2):	18.212,60
Mediana.....	(R\$/m2):	18.341,02
Desvio médio.....	(R\$/m2):	522,350132
Desvio padrão.....	(R\$/m2):	719,568545
Variância.....	(R\$/m2) ^ 2:	517.778,890604

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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET").....= **1,80**

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor.....= **1,7442**

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor.....= **1,4101**

4.3) CONCLUSÃO:

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

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

Coeficiente de Variação (CV).....(%) = **3,95**

Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança.....(%) = 90

TC (Tabela de Student)(ud) = 1,943

Limite inferior unitário (Li).....(R\$/m2) = 17.684,16

Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) = 18.212,60

Limite superior unitário (Ls).....(R\$/m2) = 18.741,04

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central.....(%) = 2,90

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central.....(%) = 2,15

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011).....(ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011).....(ud) = 3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

Limite de arbítrio inferior unitário (LAi).....(R\$/m2) = 15.480,71

Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) = 18.212,60

Limite de arbítrio superior unitário (LAs).....(R\$/m2) = 20.944,49

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando..... (m2) = 520,00

Valor unitário arbitrado..... (R\$/m2) = 18.212,60

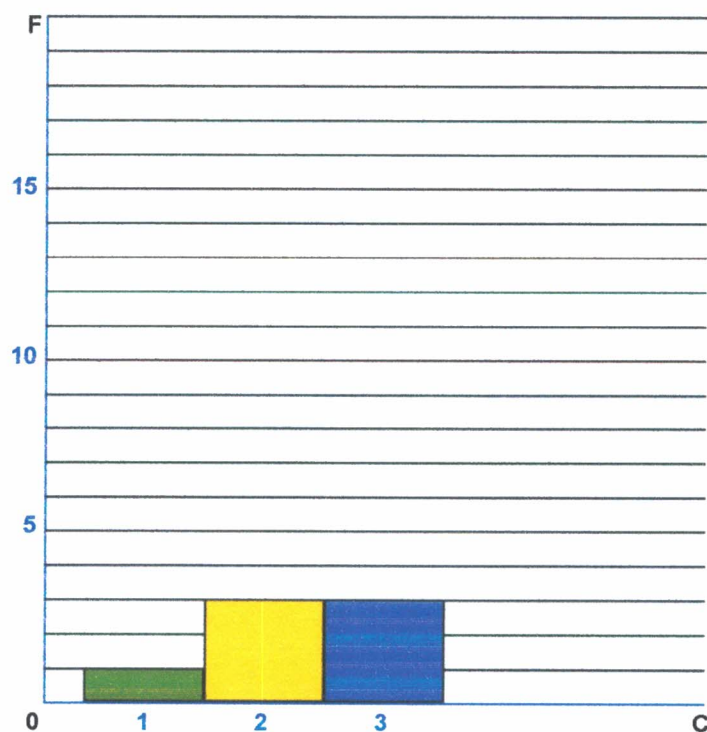
VALOR TOTAL (R\$) = 9.470.552,00

nove milhões, quatrocentos e setenta mil, quinhentos e cinquenta e dois reais

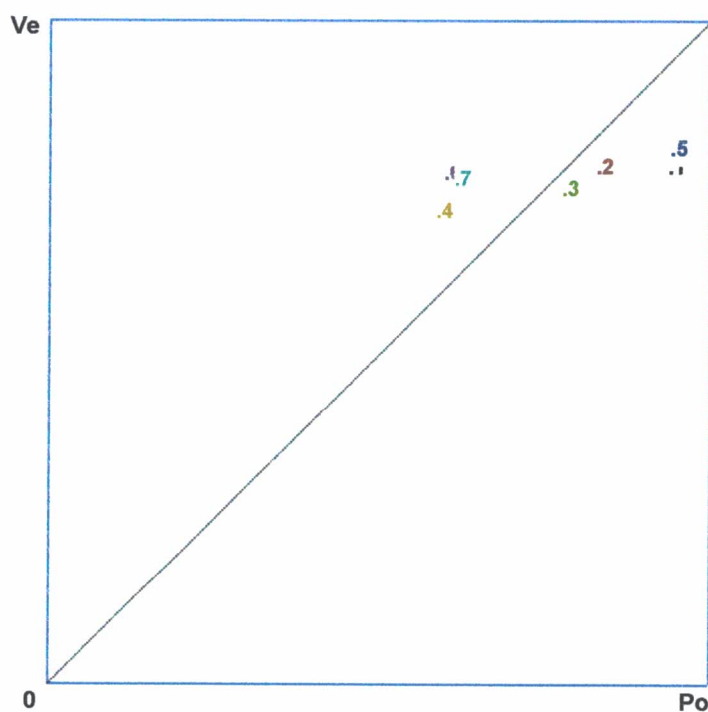
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**9) GRÁFICOS:**

A) HISTOGRAMA - (N° DE CLASSES (C) x FREQUÊNCIA (F)):



Classe	INTERVALO		Freq.
	De: ————	Até	
1	16.957,50	17.714,09	1
2	17.714,09	18.470,68	3
3	18.470,68	19.227,27	3

B) PREÇOS OBSERVADOS (Po) x VALORES ESTIMADOS (Ve):
(R\$ / m2)

Am	Po (R\$/m2)	Ve (R\$/m2)	Var.
1	22.674,42	18.570,35	0,82
2	20.000,00	18.540,00	0,93
3	18.750,00	17.718,75	0,94
4	14.166,67	16.957,50	1,20
5	22.727,27	19.227,27	0,85
6	14.453,13	18.341,02	1,27
7	14.814,81	18.133,33	1,22

Edson Ferreira Sampaio

Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**1) Identificação:** Locação**Tipo:**Laudo completo**Solicitante:** Maxma Adm. e Part. Imob.**Lograd.:**Rua Argentina**Nº:** 357**Complemento:****Bairro:** Jardim América**Cidade:** São Paulo**Estado:** São Paulo**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:****Sendo: $V.Hom(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times \{1 + [(F2 - 1) + + (F(k) - 1)]\}$, onde: F1 = Fator de Oferta**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	V.Hom.(R\$/m2)
1	59.000,00	860,00	68,60	0,90	1,00	1,00	1,06	0,90	1,10	1,00	0,85	56,19
2	30.000,00	600,00	50,00	0,90	1,00	1,00	1,03	1,00	1,10	0,95	1,00	48,60
3	35.000,00	700,00	50,00	0,90	1,00	1,00	1,03	1,00	1,10	1,00	1,00	50,85
4	30.000,00	475,00	63,16	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	1,10	1,00	1,00	59,68
5	50.000,00	850,00	58,82	0,90	1,00	1,00	1,06	1,00	1,10	0,95	1,00	58,76
6	50.000,00	1.280,00	39,06	0,90	1,00	1,00	1,11	1,00	1,10	1,10	1,10	49,57
7	25.000,00	675,00	37,04	0,90	1,00	1,00	1,06	1,00	1,10	1,10	1,15	47,00

F1: Oferta**F2:** Localização**F3:** Zoneamento**F4:** Área**F5:** Garagem**F6:** Esquina**F7:** Conservação**F8:** Padrão

Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras.....	(Ud):	7
Grau de liberdade.....	(Ud):	6
Menor valor.....	(R\$/m2):	47,00
Maior valor.....	(R\$/m2):	59,68
Somatório dos valores homogeneizados.....	(R\$/m2):	370,66
Número de intervalos de classe.....	(Ud):	3
Amplitude de classe.....	(R\$/m2):	4,23
Amplitude total.....	(R\$/m2):	12,68
Média aritmética.....	(R\$/m2):	52,95
Mediana.....	(R\$/m2):	50,85
Desvio médio.....	(R\$/m2):	4,509533
Desvio padrão.....	(R\$/m2):	5,160704
Variância.....	(R\$/m2) ^ 2:	26,632867

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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET").....= 1,80

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor.....= 1,1531

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor.....= 1,3047

4.3) CONCLUSÃO:

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

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

Coeficiente de Variação (CV).....(%) = 9,75

Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança.....(%) = 90

TC (Tabela de Student)(ud) = 1,943

Limite inferior unitário (Li).....(R\$/m2) = 49,16

Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) = 52,95

Limite superior unitário (Ls).....(R\$/m2) = 56,74

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central.....(%) = 7,16

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central.....(%) = 5,30

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011).....(ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011).....(ud) = 3

7) CAMPO DE ARBITRIO:

Limite de arbítrio inferior unitário (LAi).....(R\$/m2) = 45,01

Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) = 52,95

Limite de arbítrio superior unitário (LAs).....(R\$/m2) = 60,89

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando..... (m2) = 520,00

Valor unitário arbitrado..... (R\$/m2) = 52,95

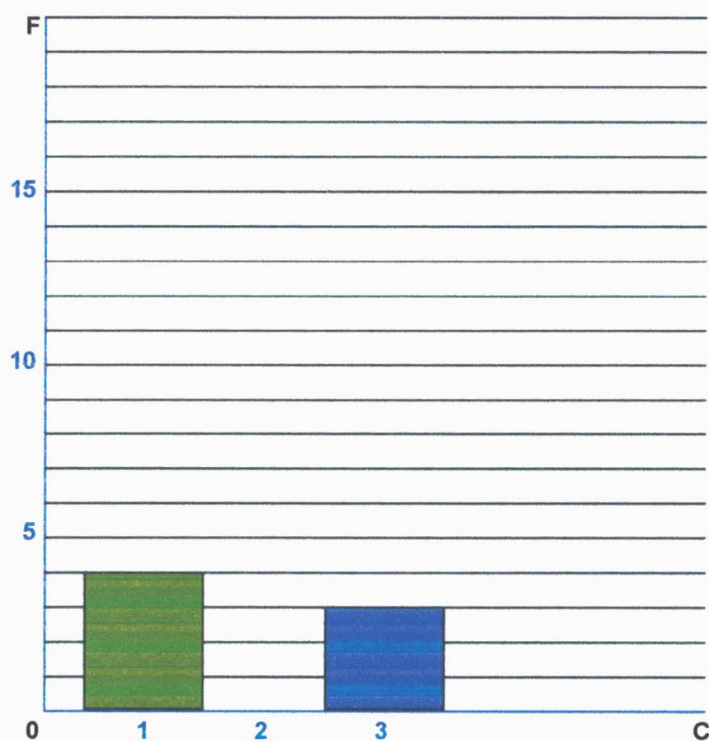
VALOR TOTAL (R\$) = 27.534,00

vinte e sete mil, quinhentos e trinta e quatro reais

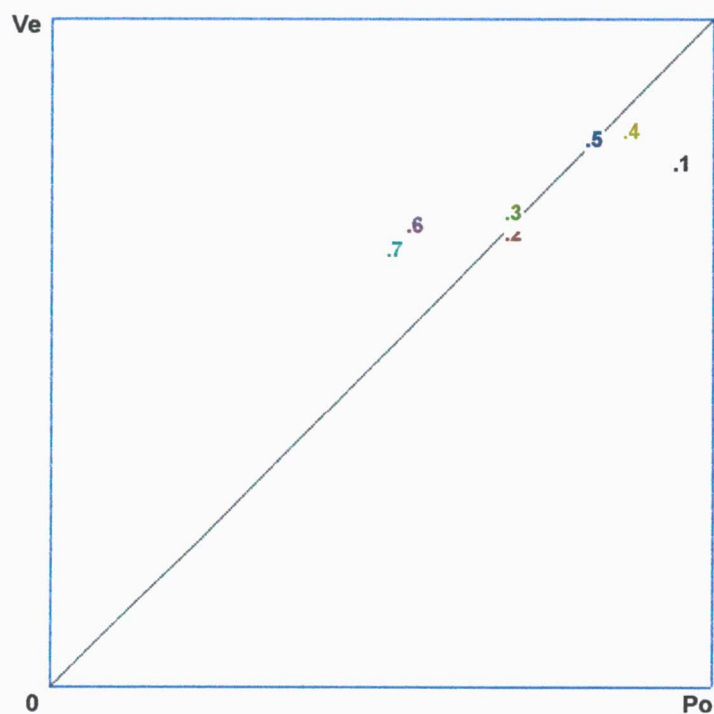
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**9) GRÁFICOS:**

A) HISTOGRAMA - (N° DE CLASSES (C) x FREQUÊNCIA (F)):



Classe	INTERVALO		Freq.
	De: ————	Até	
1	47,00	51,23	4
2	51,23	55,46	0
3	55,46	59,68	3

B) PREÇOS OBSERVADOS (Po) x VALORES ESTIMADOS (Ve):
(R\$ / m2)

Am	Po (R\$/m2)	Ve (R\$/m2)	Var.
1	68,60	56,19	0,82
2	50,00	48,60	0,97
3	50,00	50,85	1,02
4	63,16	59,68	0,95
5	58,82	58,76	1,00
6	39,06	49,57	1,27
7	37,04	47,00	1,27

LEGENDA

Termo	Especificação
Oferta	Margem de negociação existente entre o preço pedido e o valor de fechamento.
Localização	Fator de localização dos imóveis utilizados como amostras comparados com o imóvel avaliando dentro da micro e macro região em análise.
Zoneamento	Fator que limita o uso e ocupação do solo das amostras comparado com o imóvel em análise.
Área	Fator para equiparar à área (tamanho) as amostras com o imóvel em avaliando. Quanto maior a área menor o valor por m².
Garagem	Análise do número de vagas por metro quadrado de área útil
Esquina	Fator promocional e de acesso das amostras comparadas com o imóvel em análise.
Conservação	Análise do estado de conservação e idade aparente das amostras comparadas com o em avaliando.
Padrão	Análise dos detalhes de acabamento, dos melhoramentos e benfeitorias apresentadas, perfil da região vizinha e empreendimentos ao redor das amostras comparadas com o imóvel em avaliando.
Valor Homogeneizado	Aplicação de todos os fatores acima mencionados comparados com o imóvel avaliando

H - Informações Complementares



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:



1274769

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

folha

42.787

01

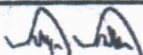
São Paulo, 04 de março de 1980

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 Alberto 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.

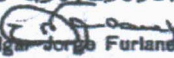
REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n. 31.755, deste Registro.

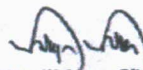

Waldyr Walder - Oficial Maior

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 Furlaneto
Escritor Habilitado


Waldyr Walder - Oficial Maior

continua no verso

Mod. 18 - 5.000 - 2/80



matrícula
42.787

ficha
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 MASCIOLI**, 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 MASCIOLI**, 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 MASCIOLI**, 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, aptº 21, Cerqueira César; **FELIPE BRANDI MASCIOLI**, 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 MASCIOLI**, 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.

Mariaeudo F. de Assis
Escritor Habilitado

JOSÉ CARLOS M. ANESI 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 edilícias e de uso referidas na transcrição nº 31.755.

Edgar Jorge Furtado
Escritor Habilitado

Osvaldo Salazar B. dos Santos
Substituto do Oficial

continua na ficha 02



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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 fls.

42.787

02

São Paulo, de

de

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 mantém 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 de 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 mantém 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 Fernandes
Escritor Habilitado

Maria Rosa Sottano Constantino dos Santos
Substituta do Oficial

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 de Registro Auxiliar, do 13º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, domiciliados nesta Capital, com escritório na Rua Marquês 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

matrícula
42.787

ficha
02
verso

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.

Edgar Jorge Paulino
Escritor Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

Data: 27/JUNHO/2005

R.06/

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 054.695.088-46, 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 Eugenio 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



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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 _____ ficha _____

42.787

03

São Paulo, de

de

condições constantes do título. A presente alienação é feita nos termos da Lei n.º 9.514/97.

Edgar Jorge Furlanetto
Escrivente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

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.

Carla Sottano C. dos Santos
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

matrícula

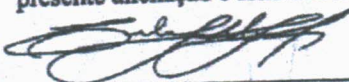
42.787

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.



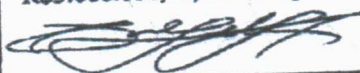
Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

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.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta 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 MAXMA 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



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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

ficha

42.787

04

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 Maxma Administração e Participações Imobiliárias S.A. e 18% para André Valiñas Carpintero.

Augusto Guilherme Sottano C. dos Santos
Substituto da Oficial

R.11/

Data: 09/DEZEMBRO/2013

PROT. 479.636

Por escritura de 28 de novembro de 2013, de notas do 21º Tabelião desta Capital, livro nº 3.433, fls. 02/08, BANCO TRICURY S.A., já qualificado, transmitiu por venda a MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A., e ANDRÉ VALIÑAS CARPINTERO, solteiro, já qualificados, representados por Celso Cintra Mori, CPF/MF nº 224.295.228-53, nos termos da procuração mencionada no título, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$6.900.000,00, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de venda e compra, registrado sob o nº 10. A presente aquisição é feita na proporção de 82% para Maxma Administração e Participações Imobiliárias S.A. e na proporção de 18% para André Valiñas Carpintero.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

Emolumentos.....: 23,13
Estado.....: 6,57
Carteira.....: 4,87
Registro Civil.....: 1,22
Tribunal de Justiça.....: 1,22
TOTAL.....: 37,01
Recolhimento na Guia 238/2013

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 11/12/2013
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida
por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º,
da Lei Federal nº 6015, de
31/12/1973, que a presente é cópia
reprográfica de inteiro teor do livro
referido, refletindo a situação jurídica do
imóvel com respeito às ALIENAÇÕES,
ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a
data de 10/12/2013

Lucimara F. Juliao / *Leonardo H. de Oliveira*
escrevente autorizada / escrevente autorizado

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2014

Cadastro do Imóvel: 014.044.0007-9

Local do Imóvel:

R ARGENTINA, 357 - CASA

CEP 01436-010

Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R ARGENTINA, 357 - CASA

CEP 01436-010

Contribuinte(s):

CPF 054.695.088-46

NADIA NAIR LOCANTO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.355	Testada (m):	25,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	1.355		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	520	Padrão da construção:	1-E
Área ocupada pela construção (m²):	285	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1958		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.199,00
- da construção:	1.310,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	2.564.581,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	190.736,00
Base de cálculo do IPTU:	2.755.317,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2014.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 04/03/2015, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 04/12/2014

Número do Documento: 2.2014.000647595-5

Solicitante: EDSON FERREIRA SAMPAIO (CPF 931.924.448-00)

**Prefeitura do Município de São Paulo**

Secretaria de Finanças

Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários

Número do Contribuinte : 014.044.0007-9
Nome do Contribuinte : INFORMACAO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
Local do Imóvel : R ARGENTINA,00357
CASA
Cep : 01436-010
Codlog : 02164-4

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo cobrar quaisquer dívidas provenientes de tributos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria de Finanças **CERTIFICA** que a **situação fiscal** do(s) contribuinte(s) supramencionado(s) referente à quitação do Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxa de Limpeza Pública, Taxa de Conservação de Vias e Logradouros Públicos, Taxa de Combate e Sinistros e Contribuição de Melhoria, incidentes sobre o imóvel acima identificado, é **REGULAR** até a presente data.

Certidão expedida com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de janeiro de 2004.

Prazo de validade de 3 (três) meses a partir da data de sua emissão com base no Decreto 50691, de 29 de junho de 2009.

Certidão emitida às 11:02:11 horas do dia 05/12/2014 (hora e data de Brasília).

Código de controle da certidão: 2800.4FAF.A7FA.6836

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no endereço eletrônico <http://www.prefeitura.sp.gov.br>.



Consulta IPTU 2014 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 014.044.0007-9

Dia de Vencimento (opção no recadastramento)	20
Vencimento da 1ª parcela ou da parcela única	20/02/2014
Postagem das Notificações no Correio	04/02/2014
Limite para recebimento das notificações pelo Contribuinte	10/02/2014
Período para requerer a Notificação nas Subprefeituras	11/02/2014 a 19/02/2014
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	41.632,10

Valor do IPTU por prestação (R\$)	4.163,21
--	----------

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2014

R ARGENTINA
00357 CASA

01436-010

Débito Automático para pagamento parcelado:

É possível efetuar o pagamento parcelado do IPTU por meio de débito em conta corrente indicada pelo contribuinte. Para isso, basta preencher e entregar a autorização abaixo no seu banco. Essa opção é válida apenas para pagamento parcelado.

A 1ª parcela do IPTU de 2014 deverá ser paga diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet. O contribuinte deverá obter 2ª via do documento de arrecadação clicando em **Emitir 2ª via**.

A partir da 2ª parcela, inclusive, o débito automático será feito automaticamente na conta indicada. Essa autorização de débito será mantida para os anos seguintes e será válida apenas para o pagamento parcelado do IPTU.

Caso deseje mudar o débito automático para outro banco e/ou conta corrente, basta preencher e entregar a autorização abaixo no seu banco.

 PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO SECRETARIA DE FINANÇAS			AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 330.140.440.007.914.000.000.090.9					
BANCO		AGÊNCIA Nº		CONTA CORRENTE Nº	
NOME					
CPF/CNPJ		DATA		ASSINATURA	
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.					

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2014.



Avenida Angélica, 2223 – SÃO PAULO – CEP - 01227-200 – Sede Própria – FONE (11) 3627-3200 – CRECI 17.822 J

<http://www.besp.com.br> e-mail: besp@besp.com.br