LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 23-01-007

São Paulo/ SP

Av. Corifeu de Azevedo Marques

DEZEMBRO DE 2022

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

ÍNDICE

página

1. INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE..... 1

2. DADOS DO TRABALHO..... 2

2.1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE..... 2
2.2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO..... 2
2.3. FINALIDADE DO LAUDO..... 2
2.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO..... 2

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL..... 3

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO..... 16

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL..... 18

6. CONDIÇÕES LIMITANTES..... 25

7. TERMO DE ENCERRAMENTO..... 27

A. ANEXO 1 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS
A.1.1. ELEMENTOS AMOSTRAIS
B. ANEXO 2 - HISTÓRICO DA EMPRESA

1. INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

SOLICITANTE:	MERITO INVESTIMENTOS
CNPJ:	16.915.968/0001-88
FINALIDADE DO LAUDO:	Avaliação de Imóvel
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:	Obtenção do valor de mercado para venda.
TIPOLOGIA DO IMÓVEL:	Terreno e unidades comerciais
ENDEREÇO DO IMÓVEL:	Av. Corifeu de Azevedo Marques São Paulo/ SP
LOCAL E DATA:	São Paulo, 01 de Dezembro de 2022

VALOR DE AVALIAÇÃO - FAIR OPINION

Valor Justo Total dos Imóveis para Venda = R$30.842.000,00

(Trinta Milhões, Oitocentos e Quarenta e Dois Mil Reais)

VALORES VÁLIDOS PARA DEZEMBRO DE 2022.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

2. DADOS DO TRABALHO

2.1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

MERITO INVESTIMENTOS

2.2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho tem por finalidade fornecer o valor de mercado do Terreno e unidades comerciais , situado na Av. Corifeu de Azevedo Marques - São Paulo/ SP. Importante ainda destacar que de acordo com a ABNT NBR 14.653-1, valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

2.3. FINALIDADE DO LAUDO

Avaliação de Imóvel.

2.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Modalidade do Laudo de Avaliação: Modalidade Completa

Enquadramento do laudo de avaliação, segundo seu grau de fundamentação:

- ☐ Grau III
- ☐ Grau II
- ☑ Grau I

Enquadramento do laudo de avaliação, segundo seu grau de precisão:

- ☑ Grau III
- ☐ Grau II
- ☐ Grau I

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1. LOCALIZAÇÃO

O terreno está localizado na Av. Corifeu de Azevedo Marques, nº 3870, Butantã, São Paulo/SP.

A região é caracterizada como mista, possuindo imóveis comerciais e residências, a maioria unifamiliares. Existem no local comércios como supermercados, farmácias, padarias, escolas, faculdades, agências bancárias, etc.

3.2. LEGISLAÇÃO E DEMAIS POSTURAS

Informações extraídas da matrícula n° 17.215 e 17.216, do 18º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP, terreno com área de 500,00m² e 390,00m², de formato irregular e frente para a Rua Pires Brandão, com área construída de 0,00 m².

Conforme projeto apresentado pelo solicitante, foram avaliadas 43 unidades NR1-12, 2 Unidades NR1-3 e 890,00m² de terreno constantes nas matrículas mencionadas acima. Para efeito de cálculo adotou-se as premissas descritas no projeto aprovado e disposições de mercado.

Ao todo o empreendimento terá além das unidades avaliados, outras 204 unidades HIS-2 e 50 unidades R2V, totalizando uma área construída computável + não computável de 23.703,08m².

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.3. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.4. ANÁLISE DA REGIÃO

3.4.1. INFRA-ESTRUTURA BÁSICA

O local é dotado de diversos melhoramentos básicos, tais como: pavimentação, iluminação pública, serviços de coleta de lixo e postal, redes de água, de esgoto, de energia elétrica e de telefonia.

3.4.2. CARACTERÍSTICAS DA CIRCUNVIZINHANÇA

O avaliando está inserido no bairro Vila Butantã.

É um bairro composto predominantemente por galpões comerciais e imóveis residencias de simples a médio padrão, com alta densidade demográfica, com comércio local e serviços. Localizado próximo às Rodovia Raposo Tavares, Avenida Corifeu de Azevedo Marques, Avenida Prof. Lineu Prestes, que fazem ligações com diversos bairros do município.

As ruas são asfaltadas, iluminadas e possuem rede de captação de águas pluviais e esgoto. O bairro também oferece linhas telefônicas, elétricas e serviço de limpeza e transporte público.

3.5. DO TERRENO

3.5.1. DIMENSÕES

O terreno objeto da avaliação possui formato regular.

Informações extraídas da matrícula n° 17.215 e 17.216, do 18º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP, o avaliando é um TIPOLOGIA, situado na Rua Pires Brandão, NºS/N, com área de terreno de 500,00 m² e 390,00 m² e área construída de 0,00 m².

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.5. DO TERRENO (continuação)

3.5.2. TOPOGRAFIA E CARACTERÍSTICAS DO SOLO

O terreno possui formato regular, de frentes múltiplas, em declive, solo aparentemente seco. Ao lado do avaliando existe uma viela sanitária conforme relatório fotográfico.

3.5.3. ÁREAS DE EXPANSÃO

O imóvel está inserido na zona urbana de São Paulo, no bairro do Butantã. Há expansão de empreendimentos compatíveis ao proposto para o avaliando.

3.6. DAS EDIFICAÇÕES

3.6.1. DIMENSÕES

Conforme projeto apresentado pelo solicitante, foram avaliadas 43 unidades NR1-12, 2 Unidades NR1-3 e 890,00m² de terreno constantes nas matrículas mencionadas acima. Para efeito de cálculo adotou-se as premissas descritas no projeto aprovado e disposições de mercado.

Ao todo o empreendimento terá além das unidades avaliados, outras 204 unidades HIS-2 e 50 unidades R2V, totalizando uma área construída computável + não computável de 23.703,08m².

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.7. DA OPERAÇÃO DO IMÓVEL

3.7.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Atualmente o imóvel está desocupado e passando por demolições das áreas construídas existente.

3.7.2. ADMINISTRAÇÃO DA PROPRIEDADE (PROPERTY/FACILITY MANAGEMENT)

O imóvel estava ocupado na ocasião da vistoria interna. A manutenção é feita pelo próprio hipermercado.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

3.8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

3.8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

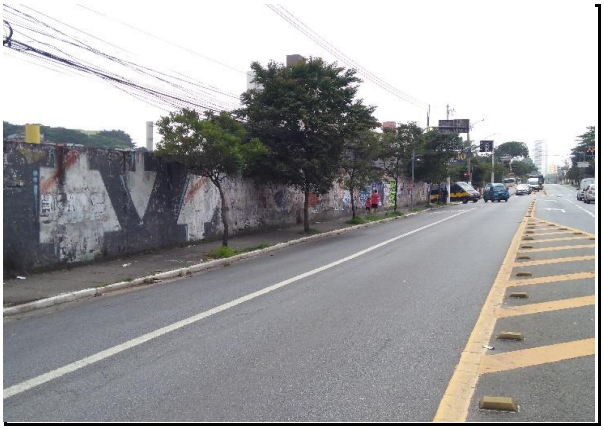
01	IDENIFICAÇÃO AV CORIFEU DE AZEVEDO MARQUES

2	AV CORIFEU DE AZEVEDO MARQUES

3	AV CORIFEU DE AZEVEDO MARQUES

4	FACHADA AV CORIFEU DE ZEVEDO MARQUES

5	FACHADA AV CORIFEU DE ZEVEDO MARQUES



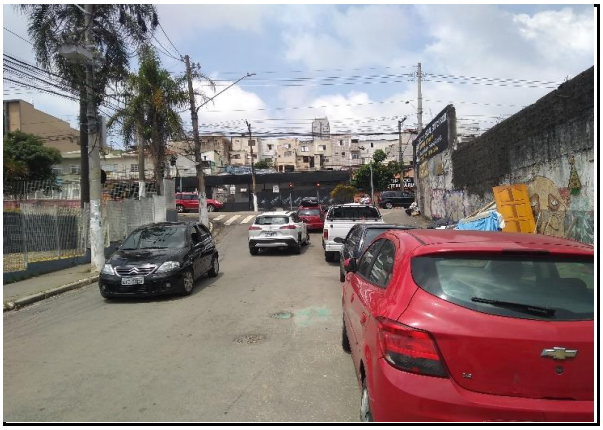
6	FACHADA AV CORIFEU DE ZEVEDO MARQUES

##

3.8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

7	IDENTIFICAÇÃO RUA BALTAZAR RABELO

8	RUA BALTAZAR RABELO



9	RUA BALTAZAR RABELO

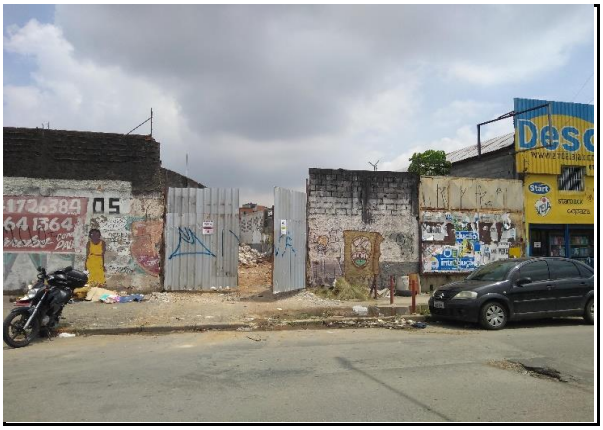
10	VIZINHO LADO DIREITO

11	IDENTIFICAÇÃO VIZINHO LADO DIREITO

12	FACHADA RUA BALTAZAR RABELO

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

3.8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



13	FACHADA RUA BALTAZAR RABELO

14	FACHADA RUA BALTAZAR RABELO

15	TERRENO

16	TERRENO

17	TERRENO

18	TERRENO

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

3.8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

19	TERRENO

20	TERRENO

21	TERRENO

22	TERRENO

23	TERRENO

24	TERRENO

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

3.8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

25	TERRENO

26	TERRENO

27	TERRENO

28	TERRENO

29	SAÍDA PELA RUA PIRES BRANDÃO

30	RUA PIRES BRANDÃO

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

3.8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

31	RUA PIRES BRANDÃO

32	FACHADA RUA PIRES BRANDÃO

33	FACHADA RUA PIRES BRANDÃO

34	IDENTIFICAÇÃO RUA PIRES BRANDÃO

35	CORREGO

36	FACHADA RUA PIRES BRANDÃO

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

3.8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

37	TERRENO

38	TERRENO

39	TERRENO

40	GALPÃO

41	GALPÃO

42	GALPÃO

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

3.8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

43	GALPÃO

44	GAPÃO

45	GALPÃO

46	TERRENO

47	TERRENO

48	TERRENO

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

4.1. MERCADO LOCAL

O distrito de Rio Pequeno está localizado na região oeste da cidade de São Paulo/SP. Tem como distritos vizinhos, a Vila Lageado, Butantã, Jardim Bonfiglioli e Jaguaré. As principais vias de acesso à região é a Av. Escola Politécnica, Av. Corifeu de Azevedo Marques, a Marginal do Rio Pinheiros e Rodovia Raposo Tavares.

A ocupação da região teve início na década de 60, com a construção da Cidade Universitária, onde aos trabalhadores das pedreiras próximas, habitavam a região em residências de padrão médio-baixo.

Com a construção das principais avenidas, muitas glebas foram loteadas, e ao longo das avenidas muitos galpões foram construídos, principalmente em virtude da proximidade da Rodovia Raposo Tavares e Marginal Pinheiros.

Atualmente, a região é consolidada, e de predominância residencial, com muitas casas residenciais de padrão médio. Ao longo das avenidas, é encontrado o comercio local como supermercados, farmácias, padarias, bancos etc. Além, de comércios diversos como concessionarias, galpões de logística, pequenas fabricas, serviços, pontos de ônibus e muitos equipamentos públicos.

Os valores de m² de terreno praticados, estão em torno de R$ 1.600,00/m² à R$ 7.000,00/m², dependendo da localização, se há presença de algum passivo ambiental como áreas de APP em virtude da existência de córregos no interior do terreno, e outros aspectos quanto ao uso proposto, topografia e formato dos terrenos. Além do seu potencial construtivo.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO (continuação)

4.2. ASPECTOS GERAIS

- Região mista (comercial/residencial);
- Acesso pricipal pela Av. Corifeu de Azevedo Marques.
- Área reabilitada para uso comercial.
- Trecho do córrego San Remo no interior do imóvel.

4.3. CONCLUSÃO

O imóvel avaliando possui boa localização, e por ter a frente voltada para a Av. Corifeu de Azevedo Marques, uma das principais vias de acesso da região.

Embora o imóvel apresente uma área considerável, composta por 8 lotes de matrículas numeradas de 17.209 a 17.216, há uma divisa física entre elas, que dificulta o melhor aproveitamento total da área. A passagem do córrego San Remo entre os lotes, submete o imóvel a obrigatoriedade da destinação de área de preservação permanente – APP, conforme exigências do Art. 4° da Lei Federal 12.651 de 2012.

Portanto, para a avaliação inicial foi descontada a área de terreno nu, inserida na faixa de 30m conforme as exigências da referida Lei.

Para as áreas de terreno, consideradas para o cálculo de avaliação, são as áreas construídas e localizadas às margens do córrego, onde não podem ser aplicadas as mesmas condicionantes, uma vez que a construção é antiga, antes da publicação desta Lei.

Foi apresentado pelo solicitante o projeto aprovado da prefeitura referente a construção de um empreendimento com divisa ao córrego identificado nos limites do avaliando.

Portanto, para esta avaliação foi considerada a área de terreno remanescente ao qual foi aplicado o fator 0,27 para determinação do valor referente a área de app.

Quanto ao uso proposto, foi apresentado o Termo de Reabilitação Para Uso Declarado, elaborado pela CETESB, onde o imóvel em sua totalidade, está reabilitado para uso comercial, com restrição de movimentação de terra ou escavação e por meio de restrição de uso de águas subterrâneas, por tempo indeterminado.

Diante das recomendações acima, e projeto adequado para melhor uso, consideramos o imóvel como baixa liquidez para venda.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no presente trabalho fundamenta-se na NBR 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes: 1 - Procedimentos Gerais e 2 - Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - versão 2.011, publicada pelo IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - Departamento de São Paulo, assim como o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.019", elaborado pelo IBAPE-SP.

5.2. METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponbilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado em análise.

A NBR 14653, define os seguintes métodos de avaliação :

MÉTODO EVOLUTIVO, no qual o valor do terreno é obtido através da utilização do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO e o valor das edificações/benfeitorias através do MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS, considerando quando for o caso a aplicação do fator de comercialização.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, é aquele que define o valor do imóvel de forma imediata por meio de comparação direta com dados de elementos assemelhados e que se situem em suas proximidades.

MÉTODO INVOLUTIVO, tem se mostrado excelente ferramenta para a avaliação de terrenos urbanos, ou lotes, conforme definidos na citada NBR 14653-2 no ítem que refere a porção de terreno resultante do parcelamento do solo urbano, e na antiga NBR 5676 no que se refere a porção de terreno com frente para vias públicas ou particulares em condições de ser aproveitada de imediato para fins urbanos, na ocorrência de pequenas amostragens, com número insuficiente de dados coletados e efetivamente utilizados. Referido método aplica-se também na avaliação de terrenos situados em áreas de expansão urbana, à execução de loteamentos e sempre que a região demonstrar vocação para empreendimentos residenciais verticalizados e/ou comerciais.

Em função da aplicação destes métodos ao final os signatários estabelecerão a Fair Opinion, considerando as características específicas do imóvel em questão, assim como sua liquidez perante o mercado imobiliário em que se encontra inserido.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.3. ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

De acordo com a NBR 14.653 a especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos dispendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto a fundamentação e precisão, sendo que a fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis. Já a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, dependendo da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, na abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade , qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

5.4. MÉTODO EVOLUTIVO

5.4.1. VALOR DO TERRENO

Para a determinação do valor do terreno foi aplicado o Método Involutivo, onde o valor é obtido extraíndo a máxima potencialidade do terreno que deverá ser urbano ou em região de expanção urbana com projetos em conformidade com a legislação de uso e ocupação do solo do municipal.

Diante disso foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar unidades comerciais disponíveis para venda, obtendo-se o campo amostral composto por elementos comparativos que podem ser observados junto ao Anexo 1.1 – Elementos Amostrais, que apresentam diferentes características como localização, área, aproveitamento e outras que impossibilitam uma comparação direta de seus preços unitários, motivo pelo qual utiliza-se o Tratamento por Fatores, para a determinação do Valor Unitário Básico.

Ao fim dessa análise é aplicado o fator de avaliação de APP.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.4.1.1. TRATAMENTO POR FATORES (continuação)

No presente trabalho verificados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte **-** com o objetivo de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição **-** para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, serão utilizados índices locais, definidos e aferidos por ocasião da vistoria e quando da confecção da pesquisa imobiliária.

Fator Área **-** observa-se junto ao mercado imobiliário, a medida que as áreas de terreno, destinadas a um mesmo produto, aumentam, o volume de dinheiro da comercialização final diminui proporcionalmente, uma vez que os valores unitários das transações em ofertas também diminuem devido a uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações. Desta forma, é necessário à aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude, homogeneizando os elementos comparativos no que se refere à área que apresentam, sendo então utilizado o fator de área.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.4.1.2. VALOR UNITÁRIO BÁSICO

É preciso definir, o denominador comum ou a situação paradigma, ótica sob a qual todos os elementos comparativos serão analisados, levando-se em conta os atributos ou variáveis que influenciam na variação do valor do imóvel em análise.

SITUAÇÃO PARADIGMA	
- Área Privativa (m^2)	890,00
- Índice Local	100

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de fatores de fonte, obtiveram-se, para a situação paradigma, o seguinte valor unitário básico (Vide Anexo 1 - Valor Unitário):

Vu = 5.670,97 / m^2

5.4.1.3. VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO

O valor unitário homogeneizado é obtido através da seguinte equação:

$$VuH = Vu \times (1 + \sum Fi - n)$$

onde:

VuH = Valor Unitário Homogeneizado
Vu = Valor Unitário Básico
∑Fi = Somatória dos Fatores Utilizados
n = Número de Fatores Utilizados

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.4.1.3. VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (continuação)

VuH = 1.531,16 / m²

(Vu x Fator APP (0,27))

5.4.1.4. VALOR DO TERRENO

Multiplicando-se o valor unitário homogeneizado pela área de

VALOR DO TERRENO = 890,00 x 1.531,16

Em números redondos:

VALOR DO TERRENO = R$ 1.363.000,00

5.4.1.5. RESUMO DO VALOR DAS UNIDADES COMERCIAIS E TERRENO

O valor referente as unidades comerciais foram obtidos através do método comparativo de dados de mercado por tratamento de fatores. Em conjunto foi obtido o valor do terreno pelo método involutivo.

Imóvel	Valor unitário	Qtd de unidades	Valor Total de Mercado
UNIDADE MÉDIA NR1-3	R$ 5.946.000,00	2	R$ 11.892.000,00
UNIDADE MÉDIA NR1-12	R$ 409.000,00	43	R$ 17.587.000,00
Matrícula 17.215	R$ 766.000,00	1	R$ 766.000,00
Matrícula 17.216	R$ 597.000,00	1	R$ 597.000,00
TOTAL			R$ 30.842.000,00

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.4.3. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Também chamado de "terceiro componente" ou "vantagem da coisa feita", é uma parcela agregada ao valor tanto do terreno (que já sofreu algum tipo de parcelamento ou unificação para que pudesse ser alienado e utilizado) quanto da construção (já executada, possibilitando uso ou retorno de capital imediatos).

Conceituação do Engº Joaquim da Rocha Medeiros Jr. : "Durante o período da construção, o empreendedor tem empatadas, sem produzir rendas, custando-lhe juros, as parcelas relativas ao terreno e a construção, juros esses que ao final da obra são somados ao principal da dívida. Assim, o custo real do imóvel é constituído, além das parcelas do terreno e da construção, pela dos juros durante a execução desta, juros esses que são, exatamente, a procurada vantagem da coisa feita."

Para o presente estudo, adotou-se o fator de comercialização igual a 1,00.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (continuação)

5.4.4. VALOR FINAL DOS IMÓVEIS - MÉTODO INVOLUTIVO + COMPARATIVO

Considerando-se os valores anteriormente calculados, temos que o valor de mercado para venda do imóvel, será de

Imóvel	Valor unitário	Qtd de unidades	Valor Total de Mercado
UNIDADE MÉDIA NR1-3	R$ 5.946.000,00	2	R$ 11.892.000,00
UNIDADE MÉDIA NR1-12	R$ 409.000,00	43	R$ 17.587.000,00
Matrícula 17.215	R$ 766.000,00	1	R$ 766.000,00
Matrícula 17.216	R$ 597.000,00	1	R$ 597.000,00
TOTAL			R$ 30.842.000,00

Em números absolutos:

VALOR DOS IMÓVEIS = R$ 30.842.000,00

(Trinta Milhões, Oitocentos e Quarenta e Dois Mil Reais)

VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2022

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

6. CONDIÇÕES LIMITANTES

Os signatários, inscritos no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), declaram manter conduta ética profissional norteada pela regulamentação profissional, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre o bem avaliado.

O trabalho foi desenvolvido atendendo-se aos dispositivos da Lei Federal 5194 e das resoluções no 205 e 218 do CONFEA (respeitado o prescrito na Lei 8.666), que asseguram que todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações, são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissionais legalmente habilitados pelo CREA, no livre exercício de suas atividades.

No presente trabalho foram atendidos os preceitos definidos na norma técnica da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 14653:2011 – Avaliação de Bens, cujo enquadramento nos graus de fundamentação e de precisão foram inicialmente informados, tendo sido observados, quando cabíveis, também:

a) publicações, estudos técnicos e diretrizes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE);

b) normas, diretrizes e provimentos fixados por entidades governamentais e privadas, a nível nacional e de sociedades e institutos no âmbito das avaliações de bens e negócios;

c) recomendações de Divisões de Avaliação dos Institutos de Engenharia locais;

d) análise de passivos ambientais nos órgãos governamentais competentes como o DEPRN - Departamento Estadual de Proteção dos Recursos Naturais órgão afiliado ao CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente, Secretarias Municipais de Meio Ambientes, e CETESB;

e) e aos preceitos denominados "Procedimentos de Excelência" definidos pela parte 1 da NBR 146543:2019 da ABNT.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

a) aferição física de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé;

b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral;

c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário;

d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel.

e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

6. CONDIÇÕES LIMITANTES (continuação)

Os valores de avaliação apresentados são os que melhor expressam o real valor do imóvel avaliando para a data atual considerando a situação mercadológica local. Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim a DEXTER ENGENHARIA LTDA reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciem o seu valor de mercado.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas válidas e de "boa fé", não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade. Como a DEXTER ENGENHARIA LTDA não é uma empresa de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao desenvolvimento da construção do empreendimento, bem como de sua solidez, segurança e/ou vícios ou defeitos dela decorrentes, arcando única e exclusivamente com a veracidade das informações aqui prestadas.

Concluindo, a propriedade dos bens foi considerada livre e desembaraçada, isenta de quaisquer ônus, vícios ou restrições de caráter legal para pleno uso, gozo e fruição, com exceção de análise e aprovação, de possíveis passivos ambientais dados pelos órgãos regionais vinculados ao setor ambiental.

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

DEXTER ENGENHARIA LTDA

PRODUTO E MODALIDADE: LAUDO DE AVALIAÇÃO - MODALIDADE COMPLETA
SOLICITANTE: MERITO INVESTIMENTOS
CNPJ: 16.915.968/0001-88
FINALIDADE DO LAUDO: Avaliação de Imóvel
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Obtenção do valor de mercado para venda.
TIPOLOGIA DO IMÓVEL: Terreno e unidades comerciais
ENDEREÇO DO IMÓVEL: Av. Corifeu de Azevedo Marques
São Paulo/ SP

DATA DA VISTORIA: 01/12/22

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso o presente LAUDO, que se compõe ao todo de 27 folhas escritas de um só lado, contendo rubricas a punho, menos esta, que vai datada e assinada, e em 01 (uma) via(s) impressa(s).

Acompanham os seguintes anexos:

A. ANEXO 1 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

A.1.1. ELEMENTOS AMOSTRAIS

São Paulo, 01 de Dezembro de 2022

Rodrigo Leite
CREA 5070583525

Rua Irmã Gabriela,51 cj.201, CEP 04571-130 - Cidade Monções - São Paulo - SP - (11) 5543-3011
www.dexterengenharia.com.br

A. ANEXO 1 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

A. ANEXO 1 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

A.1.1. ELEMENTOS AMOSTRAIS

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	*Comercial - Loja*
Idade Aparente:	0 *anos*
Est. Conservação:	*Novo*
Vida Útil:	*70 anos*
Padrão do Imóvel	*Escritório Simples*
Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	*3,378*
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	*R$ 1.913,720*
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	*916,68 m²*
Fator de Depreciação:	*1,00*
Fator de Comercialização (FC):	*1,000*
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	*1,000*
Percentual executado da obra:	*100%*

VALOR DA BENFEITORIA*: ***R$ 5.946.000,00***

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)*	**R$ 0,00**
CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)	**R$ 5.946.000,00**
VALOR DE MERCADO	**R$ 5.946.000,00**
VALOR DE AVALIAÇÃO	**R$ 5.946.000,00**

Avaliação válida para Comercial - Loja, localizado(a) na Av Corifeu de Azevedo Marques, nºs/n, Butantã, **, São Paulo/SP

HOMOGENEIZAÇÃO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento nº	Preço do Imóvel (R$)	Elasticidade da Oferta (1,00 = transacionado 0,90 = ofertado)	Idade (anos)	Estado de Conservação	Vida Útil (anos)	Área Privativa (m²)	Quota Parte de Terreno	Número de Dormitórios	Valor Unitário de Área Construída não homog. (R$/m²)
1	R$ 1.735.163,00	0,900	0	1	70	191,000	30,00%	0	8.176,16
2	R$ 5.170.000,00	0,900	0	1	70	698,000	30,00%	0	6.666,19
3	R$ 2.020.466,00	0,900	0	1	70	278,000	30,00%	0	6.541,08
4	R$ 2.381.480,00	0,900	0	1	70	327,000	30,00%	0	6.554,53
5	R$ 3.024.535,00	0,900	0	1	70	357,000	30,00%	0	7.624,88
6	R$ -								

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO		
área privativa (m²)		916,68
idade aparente (anos)		0
estado de conservação		1
nº de dormitório(s)		0
vida útil (anos)		70
cota parte de terreno		30,00%
Fator idade e est.conserv.		1,00000
pré-saneamento da amostra		
valor unitário não-homog.		R$ 7.112,57
limites	+30%	R$ 9.246,34
	-30%	R$ 4.978,80

Amostra nº	Valor Unitário de Área Construída não homogeneizado (R$/m²)	Valores Parcias das Quotas Partes para Cálculo (R$)		Variável Depreciação Física		Variável Localização		Variável Padrão		Variável Área		Variável Opcional1		Valor Unitário Privativo Homogeneizado (R$/m²)
		Quota Terreno	Quota Benfeitoria	Fator deprec.	Difer. (R$)	Fator Localiz.	Difer. (R$)	Fator Padrão	Difer. (R$)	Fator Área	Difer. (R$)	Fator Opcional1	Difer. (R$)	
1	8.176,16	2452,85	5.723,31	1,000	0,00	1,000	0,00	0,842	-905,63	1,000	0,00	1,000	0,00	7.270,53
2	6.666,19	1999,86	4.666,33	1,000	0,00	1,000	0,00	0,900	-466,26	1,000	0,00	1,000	0,00	6.199,93
3	6.541,08	1962,32	4.578,75	1,000	0,00	1,000	0,00	0,900	-457,51	1,000	0,00	1,000	0,00	6.083,57
4	6.554,53	1966,36	4.588,17	1,000	0,00	1,000	0,00	0,900	-458,45	1,000	0,00	1,000	0,00	6.096,08
5	7.624,88	2287,46	5.337,41	1,000	0,00	1,000	0,00	0,842	-844,57	1,000	0,00	1,000	0,00	6.780,31
6														
Coeficientes de variação	10,500	**	**	10,500	ok	10,500	ok	8,07745	ok	10,500	ok	10,500	ok	Média Homogeneizada
				fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		**R$ 6.486,08**

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :

R$4.540,26 < Média < R$8.431,91

Valor do Imóvel = área equivalente x valor unitário homogeneizado

Valor do Imóvel = 916,68 m² x R$ 6486,08 / m² = R$ 5945662,51

Valor de Mercado do Imóvel	*R$ 5.946.000,00*

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de	80%	%
Limite Inferior:	6.126,85	-5,54%
Limite Superior:	6.845,31	5,54%
Amplitude do IC (80%)	11,08%	
Grau de Precisão:	**III**	

Avaliação válida para Comercial - Loja, localizado(a) na Av Corifeu de Azevedo Marques, nºs/n, Butantã, **, São Paulo/SP

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

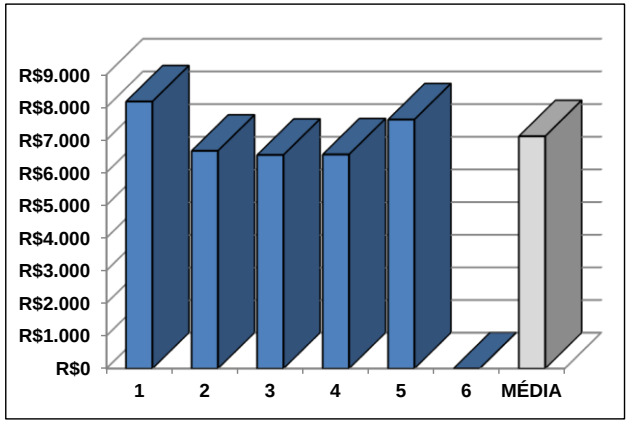
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Item 4 : Nível obtido ==> III						
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,80 a 1,25						
Elemento nº	**Localização**	**Depreciação Física**	**Padrão**	**Área**	**Opcional1**	**Total**
1	1,00	1,00	0,84	1,00	1,00	**0,89**
2	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	**0,93**
3	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	**0,93**
4	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	**0,93**
5	1,00	1,00	0,84	1,00	1,00	**0,89**
6						

Grau de Fundamentação:	**II**

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado				
Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores: II				
Item	**Descrição**	**Grau**		
		III	**II**	**I**
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado	X		
4	Intervalo admissível de ajuste para conjunto de fatores	X		

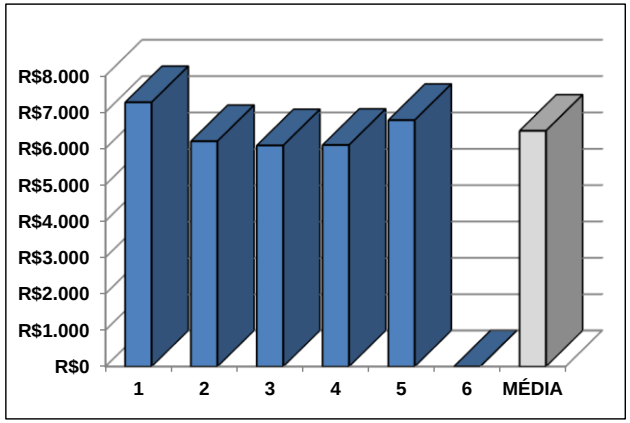
VALORES UNITÁRIOS PRIVATIVOS ANTES DA HOMOGENEIZAÇÃO

Média
R$ 7.112,57
Desvio Pad.
746,82
Coef. Var.
10,50



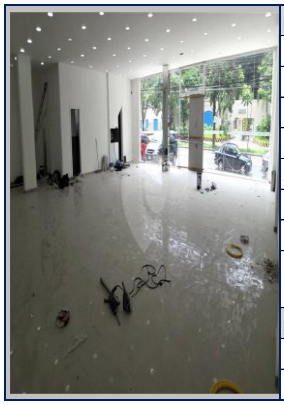
VALORES UNITÁRIOS PRIVATIVOS DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Média
R$ 6.486,08
Desvio Pad.
523,91
Coef. Var.
8,08



ELEMENTOS COMPARATIVOS:

Elemento Comparativo :	**nº 01**		Data :	01/12/2022	Cidade:	São Paulo
Endereço:	R Engenheiro Bianor N° 60			**	Condomínio:	**
Fonte / Telefone: FL BROKERS (11) 94322-6080					Bairro:	Butantã
Padrão construtivo:		Escritório Simples			Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 1 m²			Testada:	1 metros
Área equivalente: 191 m²		Coef.ajuste padrão:		4,01	Construção: 191	
Custo Unitário: R$ 1913,72		Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Novo
Status Ofertado						
https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-butanta-zona-oeste-sao-paulo-191m2-venda-RS1735163-id-2574601787/						
Preço:	**R$ 1.735.163,00**	(R$/m²)->		Área constr.:	8176,16	Área terreno: -
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1		Topog.: 1		Área: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R$ Homog.: **7.270,53**



Elemento Comparativo :	**nº 02**		Data :	01/12/2022	Cidade:	São Paulo
Endereço:	Av **Corifeu de Azevedo Marques N° 433			**	Condomínio:	**
Fonte / Telefone: LOPES Morumbi (11) 4210-2060					Bairro:	Butantã
Padrão construtivo:		Escritório Simples			Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 1 m²			Testada:	1 metros
Área equivalente: 698 m²		Coef.ajuste padrão:		3,75	Construção: 698	
Custo Unitário: R$ 1913,72		Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Novo
Status Ofertado						
https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-butanta-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-698m2-venda-RS5170000-id-2602003892/						
Preço:	**R$ 5.170.000,00**	(R$/m²)->		Área constr.:	6666,19	Área terreno: -
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1		Topog.: 1		Área: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R$ Homog.: **6.199,93**

Elemento Comparativo :	**nº 03**		Data :	01/12/2022	Cidade:	São Paulo
Endereço:	R Sapetuba N° 288			**	Condomínio:	**
Fonte / Telefone: ESCODELAR INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA (11) 95226-0030					Bairro:	Butantã
Padrão construtivo:		Escritório Simples			Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 1 m²			Testada:	1 metros
Área equivalente: 278 m²		Coef.ajuste padrão:		3,75	Construção: 278	
Custo Unitário: R$ 1913,72		Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Novo
Status Ofertado						
https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-butanta-zona-oeste-sao-paulo-278m2-venda-RS2020466-id-2573734695/						
Preço:	**R$ 2.020.466,00**	(R$/m²)->		Área constr.:	6541,08	Área terreno: -
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1		Topog.: 1		Área: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R$ Homog.: **6.083,57**

Elemento Comparativo :	**nº 04**		Data :	01/12/2022	Cidade:	São Paulo
Endereço:	R Sapetuba N° 288			**	Condomínio:	**
Fonte / Telefone: ESCODELAR INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA (11) 95226-0030					Bairro:	Butantã
Padrão construtivo:		Escritório Simples			Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 1 m²			Testada:	1 metros
Área equivalente: 327 m²		Coef.ajuste padrão:		3,75	Construção: 327	
Custo Unitário: R$ 1913,72		Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Novo
Status Ofertado						
https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-butanta-zona-oeste-sao-paulo-327m2-venda-RS2381840-id-2573738309/						
Preço:	**R$ 2.381.480,00**	(R$/m²)->		Área constr.:	6554,53	Área terreno: -
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1		Topog.: 1		Área: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R$ Homog.: **6.096,08**

ELEMENTOS AMOSTRAIS:

Elemento Comparativo :	**nº 05**		Data :	01/12/2022	Cidade:	São Paulo
Endereço:	R Engenheiro Bianor N° 60			**	Condomínio:	**
Fonte / Telefone: FL BROKERS (11) 94322-6080					Bairro:	Butantã
Padrão construtivo:		Escritório Simples			Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 1 m²			Testada:	1 metros
Área equivalente: 357 m²		Coef.ajuste padrão:		4,01	Construção: 357	
Custo Unitário: R$ 1913,72		Idade aparente:		0 ano	Est.Cons:	Novo
Status Ofertado						
https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-butanta-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-357m2-venda-RS3024535-id-2566192777/						
Preço:	**R$ 3.024.535,00**	(R$/m²)->		Área constr.:	7624,88	Área terreno: -
Fatores	Localiz.:: 1	Opcional1: 1		Topog.: 1		Área: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R$ Homog.: **6.780,31**

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA UNIDADE AVALIADA

Tipo do Imóvel:	*Apartamento - Tipo*
Idade Aparente:	*0*
Est. Conservação:	*Novo*
Vida Útil:	*60*
Padrão do Imóvel	*Apart Médio*
Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	*4,57*
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	*1913,72*
Valor Unitário de Vaga de Garagem (base cálculo fator vaga):	*R$ 30.000,00*
Área Privativa:	*40,11*
Número de vagas de garagem:	*0*
Número de dormitórios:	*0*
Número de banheiros:	*1*
Número de Suítes:	*0*
Valor Unitário Homogeneizado:	*R$ 8.049,12*

VALOR CALCULADO*: R$ 323.000,00

*valor sem liquidez.

Nível de Precisão Obtido no Cálculo Avaliatório:	***III***
Nível de Fundamentação Obtido no Cálculo Avaliatório:	***II***

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO	**R$ 323.000,00**

Avaliação válida para o apartamento - localizado no - andar do - integrante do empreendimento -, situado na Av Corifeu de Azevedo Marques, nº-, Butantã, São Paulo/SP, com direito ao uso de 0 vaga (s) de garagem.

PLANILHA DE CÁLCULO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento nº	Preço do Imóvel (R$)	Elasticidade da Oferta	Cota-Parte de Terreno	Idade Aparente (anos)	Estado de Conservação	Número de Vagas de Garagem	Área Privativa (m²)	Vida Útil (anos)	Número de Dormitórios	Valor Unitário de Área Privativa (R$/m²)
1	460.000,00	0,950	30,00%	0	1	1	45,000	60	1	9.711,11
2	450.000,00	0,950	30,00%	0	1	1	45,000	60	1	9.500,00
3	372.500,00	0,950	30,00%	0	1	0	39,000	60	1	9.073,72
4	393.161,00	0,950	30,00%	0	1	0	40,000	60	1	9.337,57
5	419.000,00	0,950	30,00%	0	1	0	42,000	60	1	9.477,38
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	
área privativa (m²)	40,11
idade aparente (anos)	0
estado de conservação	1
nº de vagas	0
vida útil (anos)	60
Fator idade e est.conserv.	1,00000

Pré-saneamento amostral		
Média =	R$ 9.419,96 /m²	
R$ 6.593,97	< Média <	R$ 12.245,94
Desvio padrão =		235,13
Coef. de variação =		2,49608

Elemento nº	Valores das Cotas-Partes (R$/m²)		Variável Depreciação Física		Variável Vaga de Garagem		Variável Localização		Variável Andar		Variável Padrão Construtivo		Variável Opcional		Valor Unitário Privativo Homogeneizado (R$/m²)
	Cota Terreno	Cota Benfeitoria	Fator depreciação	Difer. (R$)	Fator Vaga	Difer. (R$)	Fator Localiz.	Difer. (R$)	Fator Andar	Difer. (R$)	Fator Padrão	Difer. (R$)	Fator Opcional	Difer. (R$)	
1	2.913,33	6.797,78	1,000	0,00	0,935	-443,33	1,000	0,00	1,000	0,00	0,819	-1.230,42	1,000	0,00	8.037,40
2	2.850,00	6.650,00	1,000	0,00	0,933	-443,33	1,000	0,00	1,000	0,00	0,819	-1.203,67	1,000	0,00	7.853,00
3	2.722,12	6.351,60	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,819	-1.149,66	1,000	0,00	7.924,10
4	2.801,27	6.536,30	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,819	-1.183,09	1,000	0,00	8.154,50
5	2.843,21	6.634,17	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,819	-1.200,81	1,000	0,00	8.276,60
0															
0															
0															
0															
0															
0															
0															
Coeficientes de variação ==>			2,49608	Ok	1,93444	Ok	2,49608	Ok	2,49608	Ok	2,49608	Ok	2,49608	Ok	**Média = R$ 8049,12 /m²**
			fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		

Avaliação válida para o apartamento - localizado no - andar do - integrante do empreendimento -, situado na Av Corifeu de Azevedo Marques, nº-, Butantã, São Paulo/SP, com direito ao uso de 0 vaga (s) de garagem.

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :

R$5.634,38 < Média < R$10.463,86

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo - Item 5 : Nível obtido ==> III

Extrapolação Variáveis Quantitativas ou proxy:
0,50 < Variável Avaliando < 1,50

	Área Privativa	Idade	Número de Vagas	Número de Dormitórios	Custo
Limite Inferior	39,00	0	0	0	1.913,72
Limite Superior	45,00	0	1	1	10.678,56
Avaliando	40,11	0	0	0	8.745,70
% Inferior	19,50	0	0	0	956,86
% Superior	67,50	0	2	2	16.017,84
Status	OK	OK	OK	OK	OK

Método Comparativo - Item 6 : Nível obtido ==> III

Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,80 a 1,25

Elemento nº	Vaga	Depreciação Física	Andar	Localização	Padrão	Opcional	Total
1	0,93	1,00	1,00	1,00	0,82	1,00	**0,83**
2	0,93	1,00	1,00	1,00	0,82	1,00	**0,83**
3	1,00	1,00	1,00	1,00	0,82	1,00	**0,87**
4	1,00	1,00	1,00	1,00	0,82	1,00	**0,87**
5	1,00	1,00	1,00	1,00	0,82	1,00	**0,87**
0							
0							
0							
0							
0							
0							
0							

Grau de Fundamentação no Método Comparativo: II

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Coleta de dados de mercado			X
3	Quant. mínima de dados de mercado utilizados		X	
4	Identificação dos dados de mercado		X	
5	Extrapolação	X		
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	X		

Grau de Fundamentação: II

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

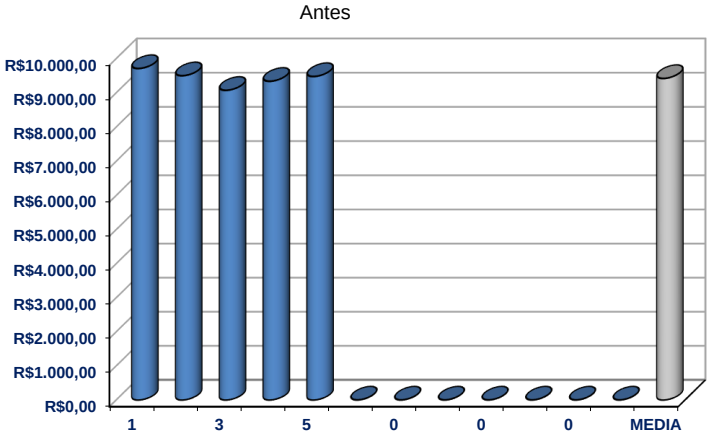
Intervalo de confiança (IC) de	80%	%
Limite Inferior:	7.931,81	1,457%
Limite Superior:	8.166,43	-1,457%
Amplitude do IC (80%)	2,91%	

Grau de Precisão: III

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R$ 9.419,96	Média	R$ 8.049,12
Desvio Pad.	235,13	Desvio Pad.	171,09
Coef. Var.	2,50	Coef. Var.	2,13



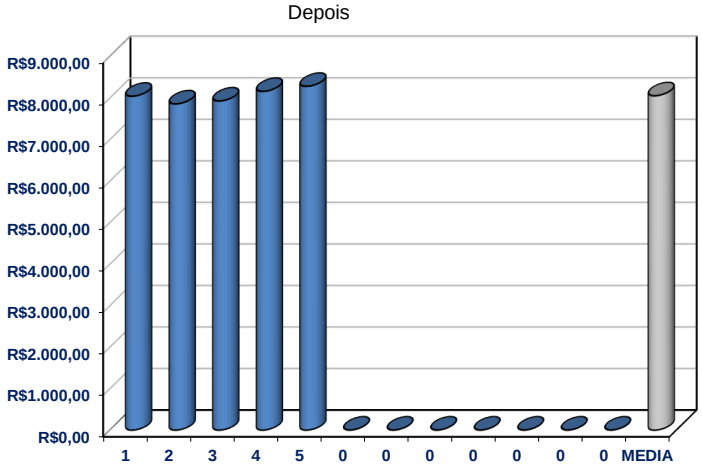
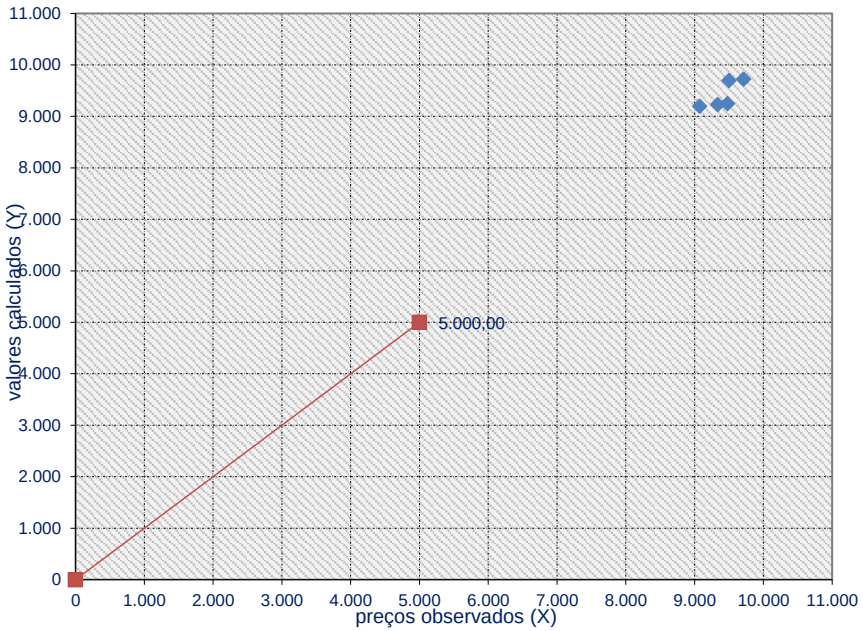


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
5.000,00	5.000,00

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	9.711,11	9722,88
2	9.500,00	9696,13
3	9.073,72	9198,78
4	9.337,57	9232,21
5	9.477,38	9249,93
0		
0		
0		
0		
0		
0		
0		



ELEMENTOS COMPARATIVOS:

Elemento Comparativo :	**nº 01**	Data : 01/12/2022	Cidade:	São Paulo/SP
Endereço:	Rua Sapetuba, 166			-
Fonte / Telefone:	ALADIN CORRETOR (11) 98653-2660		Bairro:	Butantã
CEP:	-			
Latitude:	0,000000	Longitude: 0,00000		
Área Útil:	45,00 m²	Coef.ajuste padrão: 5,58		
Custo Unitário:	R$ 10.222,22	Idade aparente: 0 anos	Est.Cons:	Novo
Observações:	1 Dormitório(s)	1 Suíte(s)	1 Vaga(s)	Andar -
1 Banheiro (s)		Padrão Ibape/sp:	Apart Médio	
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-45m2-venda-RS460000-id-2609248079/				
Preço:	**R$ 460.000,00**			
Fatores	localização: 1			F.Opcional: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95		Comercialização: 1	R$ /m²: *** **8.037,40**

Elemento Comparativo :	**nº 02**	Data : 01/12/2022	Cidade:	São Paulo/SP
Endereço:	Rua Sapetuba, 166			-
Fonte / Telefone:	ALADIN CORRETOR	(11) 98653-2660	Bairro:	Butantã
CEP:	-			
Latitude:	0,000000	Longitude: 0,00000		
Área Útil:	45,00 m²	Coef.ajuste padrão: 5,58		
Custo Unitário:	R$ 10.000,00	Idade aparente: 0,00 anos	Est.Cons:	Novo
Observações:	1 Dormitório(s)	1 Suíte(s)	1 Vaga(s)	Andar -
1 Banheiro (s)		Padrão Ibape/sp:	Apart Médio	
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-45m2-venda-RS460000-id-2609248079/				
Preço:	**R$ 450.000,00**			
Fatores	localização: 1			F.Opcional: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95		Comercialização: 1	R$ /m²: *** **7.853,00**

Elemento Comparativo :	**nº 03**	Data : 01/12/2022	Cidade:	São Paulo/SP
Endereço:	Rua Alvarenga, 1129			-
Fonte / Telefone:	AC BROKERS	(11) 91137-0563	Bairro:	Butantã
CEP:	-			
Latitude:	0,000000	Longitude: 0,00000		
Área Útil:	39,00 m²	Coef.ajuste padrão: 5,58		
Custo Unitário:	R$ 9.551,28	Idade aparente: 0,00 anos	Est.Cons:	Novo
Observações:	1 Dormitório(s)	1 Suíte(s)	0 Vaga(s)	Andar -
1 Banheiro (s)		Padrão Ibape/sp:	Apart Médio	
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-39m2-venda-RS372500-id-2582463358/				
Preço:	**R$ 372.500,00**			
Fatores	localização: 1			F.Opcional: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95		Comercialização: 1	R$ /m²: *** **7.924,10**

Elemento Comparativo :	**nº 04**	Data : 01/12/2022	Cidade:	São Paulo/SP
Endereço:	Rua Martins			-
Fonte / Telefone:	Josias Beltrami Acauan	(11) 99312-4084	Bairro:	Butantã
CEP:	-			
Latitude:	0,000000	Longitude: 0,00000		
Área Útil:	40,00 m²	Coef.ajuste padrão: 5,58		
Custo Unitário:	R$ 9.829,03	Idade aparente: 0,00 anos	Est.Cons:	Novo
Observações:	1 Dormitório(s)	1 Suíte(s)	0 Vaga(s)	Andar -
1 Banheiro (s)		Padrão Ibape/sp:	Apart Médio	
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-40m2-venda-RS393161-id-2552508091/				
Preço:	**R$ 393.161,00**			
Fatores	localização: 1			F.Opcional: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95		Comercialização: 1	R$ /m²: *** **8.154,50**

Elemento Comparativo :	**nº 05**	Data : 01/12/2022	Cidade:	São Paulo/SP
Endereço:	Rua Miragaia, 174			-
Fonte / Telefone:	ISM Imóveis	(11) 93940-4292	Bairro:	Butantã
CEP:	-			
Latitude:	0,000000	Longitude: 0,00000		
Área Útil:	42,00 m²	Coef.ajuste padrão: 5,58		
Custo Unitário:	R$ 9.976,19	Idade aparente: 0,00 anos	Est.Cons:	Novo
Observações:	1 Dormitório(s)	1 Suíte(s)	0 Vaga(s)	Andar -
1 Banheiro (s)		Padrão Ibape/sp:	Apart Médio	
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-42m2-venda-RS419000-id-2565817822/				
Preço:	**R$ 419.000,00**			
Fatores	localização: 1			F.Opcional: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95		Comercialização: 1	R$ /m²: *** **8.276,60**

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA UNIDADE AVALIADA

Tipo do Imóvel:	*Comercial - Sala*
Idade Aparente:	*0*
Est. Conservação:	*Novo*
Vida Útil:	*60*
Padrão do Imóvel	*Escrit Médio*
Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	*4,75*
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	*1913,72*
Valor Unitário de Vaga de Garagem (base cálculo fator vaga):	*R$ 30.000,00*
Área Privativa:	*42,24*
Número de vagas de garagem:	*0*
Número de dormitórios:	*0*
Número de banheiros:	*1*
Número de Suítes:	*0*
Valor Unitário Homogeneizado:	*R$ 9.677,74*

VALOR CALCULADO*: R$ 409.000,00

*valor sem liquidez.

Nível de Precisão Obtido no Cálculo Avaliatório:	***III***
Nível de Fundamentação Obtido no Cálculo Avaliatório:	***II***

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO	**R$ 409.000,00**

Avaliação válida para o apartamento - localizado no - andar do - integrante do empreendimento -, situado na Av Corifeu de Azevedo Marques, nº-, Butantã, São Paulo/SP, com direito ao uso de 0 vaga (s) de garagem.

PLANILHA DE CÁLCULO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento nº	Preço do Imóvel (R$)	Elasticidade da Oferta	Cota-Parte de Terreno	Idade Aparente (anos)	Estado de Conservação	Número de Vagas de Garagem	Área Privativa (m²)	Vida Útil (anos)	Número de Dormitórios	Valor Unitário de Área Privativa (R$/m²)
1	563.000,00	0,950	30,00%	0	1	0	52,000	60	0	10.285,58
2	607.000,00	0,950	30,00%	0	1	0	56,000	60	0	10.297,32
3	603.965,00	0,950	30,00%	0	1	0	55,000	60	0	10.432,12
4	604.465,00	0,950	30,00%	0	1	0	55,000	60	0	10.440,76
5	566.000,00	0,950	30,00%	0	1	0	51,000	60	0	10.543,14
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	
área privativa (m²)	42,24
idade aparente (anos)	0
estado de conservação	1
nº de vagas	0
vida útil (anos)	60
Fator idade e est.conserv.	1,00000

Pré-saneamento amostral		
Média =	R$ 10.399,78 /m²	
R$ 7.279,85	< Média <	R$ 13.519,72
Desvio padrão =		108,19
Coef. de variação =		1,04027

Elemento nº	Valores das Cotas-Partes (R$/m²)		Variável Depreciação Física		Variável Vaga de Garagem		Variável Localização		Variável Andar		Variável Padrão Construtivo		Variável Opcional		Valor Unitário Privativo Homogeneizado (R$/m²)
	Cota Terreno	Cota Benfeitoria	Fator depreciação	Difer. (R$)	Fator Vaga	Difer. (R$)	Fator Localiz.	Difer. (R$)	Fator Andar	Difer. (R$)	Fator Padrão	Difer. (R$)	Fator Opcional	Difer. (R$)	
1	3.085,67	7.199,90	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,901	-714,12	1,000	0,00	9.571,50
2	3.089,20	7.208,13	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,901	-714,93	1,000	0,00	9.582,40
3	3.129,64	7.302,49	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,901	-724,29	1,000	0,00	9.707,80
4	3.132,23	7.308,53	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,901	-724,89	1,000	0,00	9.715,90
5	3.162,94	7.380,20	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,901	-732,00	1,000	0,00	9.811,10
0															
0															
0															
0															
0															
0															
0															
Coeficientes de variação ==>			1,04027	Ok	1,04027	Ok	1,04027	Ok	1,04027	Ok	1,04027	Ok	1,04027	Ok	**Média = R$ 9677,74 /m²**
			fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		

Avaliação válida para o apartamento - localizado no - andar do - integrante do empreendimento -, situado na Av Corifeu de Azevedo Marques, nº-, Butantã, São Paulo/SP, com direito ao uso de 0 vaga (s) de garagem.

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :

R$6.774,42 < Média < R$12.581,06

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo - Item 5 : Nível obtido ==> III					
Extrapolação Variáveis Quantitativas ou proxy: 0,50 < Variável Avaliando < 1,50					
	Área Privativa	**Idade**	**Número de Vagas**	**Número de Dormitórios**	**Custo**
Limite Inferior	51,00	0	0	0	1.913,72
Limite Superior	56,00	0	0	0	10.091,05
Avaliando	42,24	0	0	0	9.090,17
% Inferior	25,50	0	0	0	956,86
% Superior	84,00	0	0	0	15.136,57
Status	OK	OK	OK	OK	OK

Método Comparativo - Item 6 : Nível obtido ==> III							
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,80 a 1,25							
Elemento nº	**Vaga**	**Depreciação Física**	**Andar**	**Localização**	**Padrão**	**Opcional**	**Total**
1	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	**0,93**
2	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	**0,93**
3	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	**0,93**
4	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	**0,93**
5	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	**0,93**
0							
0							
0							
0							
0							
0							
0							

Grau de Fundamentação no Método Comparativo: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	**II**	**I**
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Coleta de dados de mercado			X
3	Quant. mínima de dados de mercado utilizados		X	
4	Identificação dos dados de mercado		X	
5	Extrapolação	X		
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	X		

Grau de Fundamentação: II

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

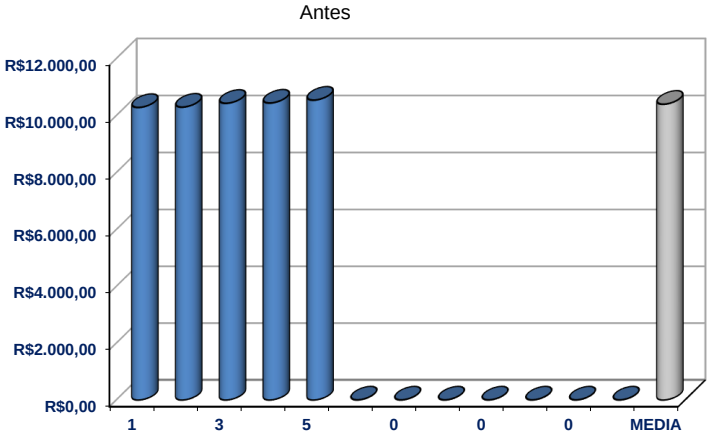
Intervalo de confiança (IC) de	**80%**	**%**
Limite Inferior:	9.608,73	0,713%
Limite Superior:	9.746,75	-0,713%
Amplitude do IC (80%)	1,43%	

Grau de Precisão: III

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R$ 10.399,78	Média	R$ 9.677,74
Desvio Pad.	108,19	Desvio Pad.	100,65
Coef. Var.	1,04	Coef. Var.	1,04



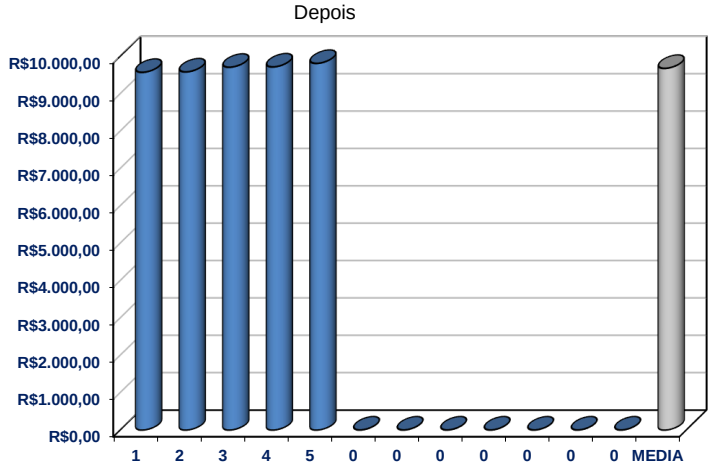
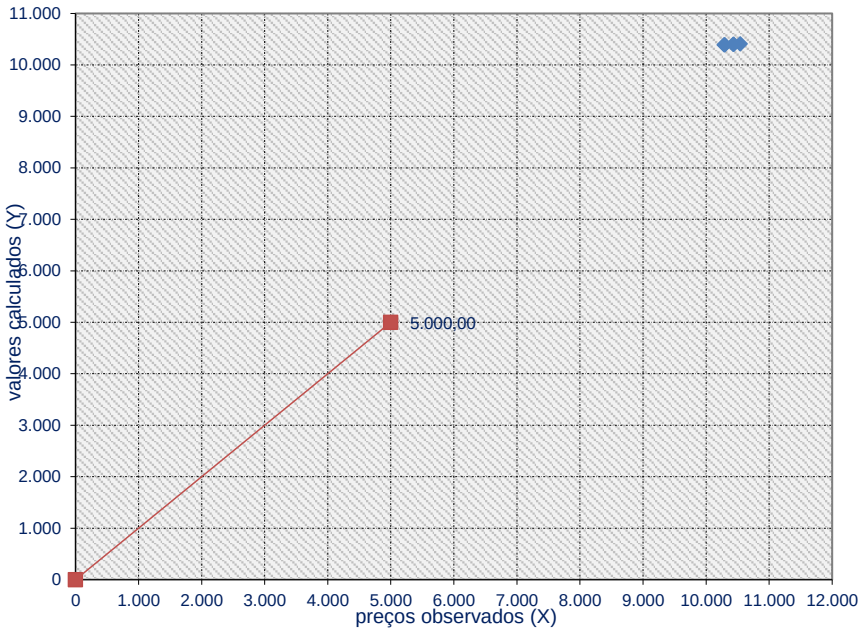


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
5.000,00	5.000,00

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	10.285,58	10391,86
2	10.297,32	10392,67
3	10.432,12	10402,03
4	10.440,76	10402,63
5	10.543,14	10409,74
0		
0		
0		
0		
0		
0		
0		



ELEMENTOS COMPARATIVOS:

Elemento Comparativo :	**nº 01**	Data : 01/12/2022	Cidade:	São Paulo/SP
Endereço:	Rua Sapetuba			-
Fonte / Telefone:	NLW Imóveis (11) 4106-8595		Bairro:	Butantã
CEP:	-			
Latitude:	0,000000	Longitude: 0,00000		
Área Útil:	52,00 m²	Coef.ajuste padrão: 5,27		
Custo Unitário:	R$ 10.826,92	Idade aparente: 0 anos	Est.Cons:	Novo
Observações:	0 Dormitório(s)	0 Suíte(s)	0 Vaga(s)	Andar -
0 Banheiro (s)		Padrão Ibape/sp:	Escrit Médio	
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-butanta-zona-oeste-sao-paulo-52m2-venda-RS563000-id-2562264616/				
Preço:	**R$ 563.000,00**			
Fatores	localização: 1			F.Opcional: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95		Comercialização: 1	R$ /m²: *** **9.571,50**

Elemento Comparativo :	**nº 02**	Data : 01/12/2022	Cidade:	São Paulo/SP
Endereço:	Rua Sapetuba			-
Fonte / Telefone:	NLW Imóveis	(11) 4106-8595	Bairro:	Butantã
CEP:	-			
Latitude:	0,000000	Longitude: 0,00000		
Área Útil:	56,00 m²	Coef.ajuste padrão: 5,27		
Custo Unitário:	R$ 10.839,29	Idade aparente: 0,00 anos	Est.Cons:	Novo
Observações:	0 Dormitório(s)	0 Suíte(s)	0 Vaga(s)	Andar -
0 Banheiro (s)		Padrão Ibape/sp:	Escrit Médio	
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-butanta-zona-oeste-sao-paulo-52m2-venda-RS563000-id-2562264616/				
Preço:	**R$ 607.000,00**			
Fatores	localização: 1			F.Opcional: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95		Comercialização: 1	R$ /m²: *** **9.582,40**

Elemento Comparativo :	**nº 03**	Data : 01/12/2022	Cidade:	São Paulo/SP
Endereço:	Rua Reação, 205			-
Fonte / Telefone:	B E G IMOVEIS	(11) 94756-8523	Bairro:	Butantã
CEP:	-			
Latitude:	0,000000	Longitude: 0,00000		
Área Útil:	55,00 m²	Coef.ajuste padrão: 5,27		
Custo Unitário:	R$ 10.981,18	Idade aparente: 0,00 anos	Est.Cons:	Novo
Observações:	0 Dormitório(s)	0 Suíte(s)	0 Vaga(s)	Andar -
0 Banheiro (s)		Padrão Ibape/sp:	Escrit Médio	
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-butanta-zona-oeste-sao-paulo-55m2-venda-RS603965-id-2567740701/				
Preço:	**R$ 603.965,00**			
Fatores	localização: 1			F.Opcional: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95		Comercialização: 1	R$ /m²: *** **9.707,80**

Elemento Comparativo :	**nº 04**	Data : 01/12/2022	Cidade:	São Paulo/SP
Endereço:	Rua Reação, 205			-
Fonte / Telefone:	B E G IMOVEIS	(11) 94756-8523	Bairro:	Butantã
CEP:	-			
Latitude:	0,000000	Longitude: 0,00000		
Área Útil:	55,00 m²	Coef.ajuste padrão: 5,27		
Custo Unitário:	R$ 10.990,27	Idade aparente: 0,00 anos	Est.Cons:	Novo
Observações:	0 Dormitório(s)	0 Suíte(s)	0 Vaga(s)	Andar -
0 Banheiro (s)		Padrão Ibape/sp:	Escrit Médio	
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-butanta-zona-oeste-sao-paulo-55m2-venda-RS604465-id-2567736547/				
Preço:	**R$ 604.465,00**			
Fatores	localização: 1			F.Opcional: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95		Comercialização: 1	R$ /m²: *** **9.715,90**

Elemento Comparativo :	**nº 05**	Data : 01/12/2022	Cidade:	São Paulo/SP
Endereço:	Rua Sapetuba			-
Fonte / Telefone:	BR IMOB PROPERTIEES	(11) 99359-3321	Bairro:	Butantã
CEP:	-			
Latitude:	0,000000	Longitude: 0,00000		
Área Útil:	51,00 m²	Coef.ajuste padrão: 5,27		
Custo Unitário:	R$ 11.098,04	Idade aparente: 0,00 anos	Est.Cons:	Novo
Observações:	0 Dormitório(s)	0 Suíte(s)	0 Vaga(s)	Andar -
0 Banheiro (s)		Padrão Ibape/sp:	Escrit Médio	
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-butanta-zona-oeste-sao-paulo-51m2-venda-RS566000-id-2609713187/				
Preço:	**R$ 566.000,00**			
Fatores	localização: 1			F.Opcional: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95		Comercialização: 1	R$ /m²: *** **9.811,10**

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA UNIDADE AVALIADA

Tipo do Imóvel:	*Apartamento - Tipo*
Idade Aparente:	*0*
Est. Conservação:	*Novo*
Vida Útil:	*60*
Padrão do Imóvel	*Apart Médio*
Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	*4,57*
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	*1913,72*
Valor Unitário de Vaga de Garagem (base cálculo fator vaga):	*R$ 30.000,00*
Área Privativa:	*40,04*
Número de vagas de garagem:	*0*
Número de dormitórios:	*0*
Número de banheiros:	*1*
Número de Suítes:	*0*
Valor Unitário Homogeneizado:	*R$ 8.049,12*

VALOR CALCULADO*: R$ 322.000,00

*valor sem liquidez.

Nível de Precisão Obtido no Cálculo Avaliatório:	***III***
Nível de Fundamentação Obtido no Cálculo Avaliatório:	***II***

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO	**R$ 322.000,00**

Avaliação válida para o apartamento - localizado no - andar do - integrante do empreendimento -, situado na Av Corifeu de Azevedo Marques, nº-, Butantã, São Paulo/SP, com direito ao uso de 0 vaga (s) de garagem.

PLANILHA DE CÁLCULO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento nº	Preço do Imóvel (R$)	Elasticidade da Oferta	Cota-Parte de Terreno	Idade Aparente (anos)	Estado de Conservação	Número de Vagas de Garagem	Área Privativa (m²)	Vida Útil (anos)	Número de Dormitórios	Valor Unitário de Área Privativa (R$/m²)
1	460.000,00	0,950	30,00%	0	1	1	45,000	60	1	9.711,11
2	450.000,00	0,950	30,00%	0	1	1	45,000	60	1	9.500,00
3	372.500,00	0,950	30,00%	0	1	0	39,000	60	1	9.073,72
4	393.161,00	0,950	30,00%	0	1	0	40,000	60	1	9.337,57
5	419.000,00	0,950	30,00%	0	1	0	42,000	60	1	9.477,38
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	
área privativa (m²)	40,04
idade aparente (anos)	0
estado de conservação	1
nº de vagas	0
vida útil (anos)	60
Fator idade e est.conserv.	1,00000

Pré-saneamento amostral		
Média =	R$ 9.419,96 /m²	
R$ 6.593,97	< Média <	R$ 12.245,94
	Desvio padrão =	235,13
	Coef. de variação =	2,49608

Elemento nº	Valores das Cotas-Partes (R$/m²)		Variável Depreciação Física		Variável Vaga de Garagem		Variável Localização		Variável Andar		Variável Padrão Construtivo		Variável Opcional		Valor Unitário Privativo Homogeneizado (R$/m²)
	Cota Terreno	Cota Benfeitoria	Fator depreciação	Difer. (R$)	Fator Vaga	Difer. (R$)	Fator Localiz.	Difer. (R$)	Fator Andar	Difer. (R$)	Fator Padrão	Difer. (R$)	Fator Opcional	Difer. (R$)	
1	2.913,33	6.797,78	1,000	0,00	0,935	-443,33	1,000	0,00	1,000	0,00	0,819	-1.230,42	1,000	0,00	8.037,40
2	2.850,00	6.650,00	1,000	0,00	0,933	-443,33	1,000	0,00	1,000	0,00	0,819	-1.203,67	1,000	0,00	7.853,00
3	2.722,12	6.351,60	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,819	-1.149,66	1,000	0,00	7.924,10
4	2.801,27	6.536,30	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,819	-1.183,09	1,000	0,00	8.154,50
5	2.843,21	6.634,17	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,819	-1.200,81	1,000	0,00	8.276,60
0															
0															
0															
0															
0															
0															
0															
Coeficientes de variação ==>			2,49608	Ok	1,93444	Ok	2,49608	Ok	2,49608	Ok	2,49608	Ok	2,49608	Ok	**Média = R$ 8049,12 /m²**
			fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		

Avaliação válida para o apartamento - localizado no - andar do - integrante do empreendimento -, situado na Av Corifeu de Azevedo Marques, nº-, Butantã, São Paulo/SP, com direito ao uso de 0 vaga (s) de garagem.

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :

R$5.634,38 < Média < R$10.463,86

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo - Item 5 : Nível obtido ==> III

Extrapolação Variáveis Quantitativas ou proxy:
0,50 < Variável Avaliando < 1,50

	Área Privativa	Idade	Número de Vagas	Número de Dormitórios	Custo
Limite Inferior	39,00	0	0	0	1.913,72
Limite Superior	45,00	0	1	1	10.678,56
Avaliando	40,04	0	0	0	8.745,70
% Inferior	19,50	0	0	0	956,86
% Superior	67,50	0	2	2	16.017,84
Status	OK	OK	OK	OK	OK

Método Comparativo - Item 6 : Nível obtido ==> III

Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,80 a 1,25

Elemento nº	Vaga	Depreciação Física	Andar	Localização	Padrão	Opcional	Total
1	0,93	1,00	1,00	1,00	0,82	1,00	**0,83**
2	0,93	1,00	1,00	1,00	0,82	1,00	**0,83**
3	1,00	1,00	1,00	1,00	0,82	1,00	**0,87**
4	1,00	1,00	1,00	1,00	0,82	1,00	**0,87**
5	1,00	1,00	1,00	1,00	0,82	1,00	**0,87**
0							
0							
0							
0							
0							
0							
0							

Grau de Fundamentação no Método Comparativo: II

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Coleta de dados de mercado			X
3	Quant. mínima de dados de mercado utilizados		X	
4	Identificação dos dados de mercado		X	
5	Extrapolação	X		
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	X		

Grau de Fundamentação: II

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

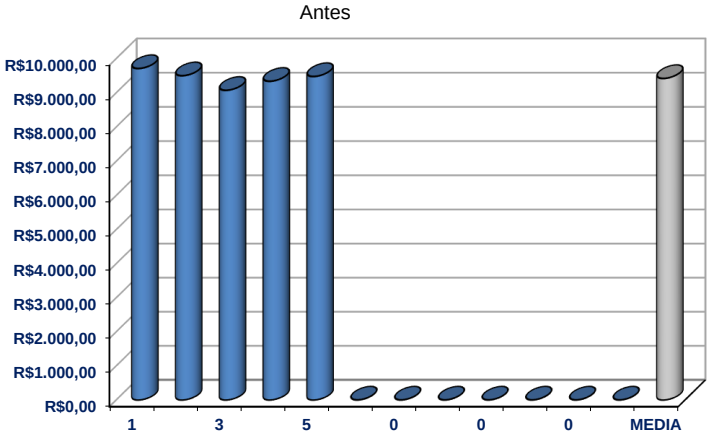
Intervalo de confiança (IC) de	80%	%
Limite Inferior:	7.931,81	1,457%
Limite Superior:	8.166,43	-1,457%
Amplitude do IC (80%)	2,91%	

Grau de Precisão: III

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R$ 9.419,96	Média	R$ 8.049,12
Desvio Pad.	235,13	Desvio Pad.	171,09
Coef. Var.	2,50	Coef. Var.	2,13



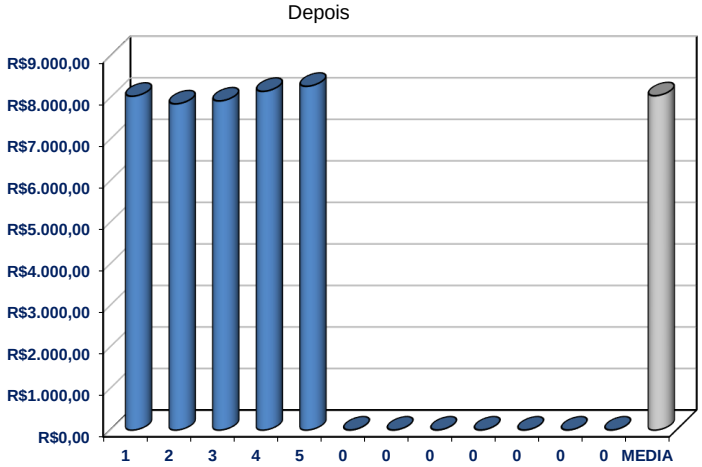
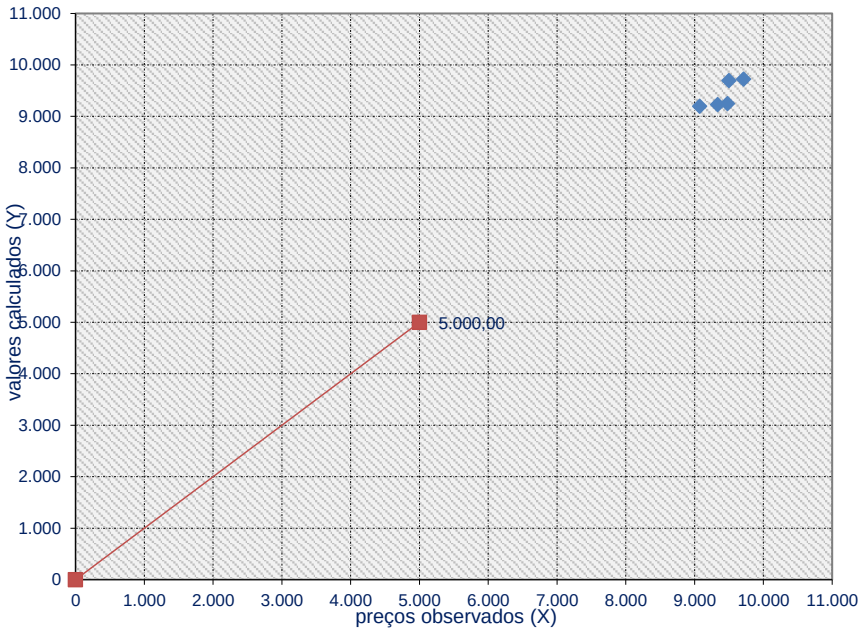


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
5.000,00	5.000,00

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	9.711,11	9722,88
2	9.500,00	9696,13
3	9.073,72	9198,78
4	9.337,57	9232,21
5	9.477,38	9249,93
0		
0		
0		
0		
0		
0		
0		



ELEMENTOS COMPARATIVOS:

Elemento Comparativo :	**nº 01**	Data : 01/12/2022	Cidade:	São Paulo/SP
Endereço:	Rua Sapetuba, 166			-
Fonte / Telefone:	ALADIN CORRETOR (11) 98653-2660		Bairro:	Butantã
CEP:	-			
Latitude:	0,000000	Longitude: 0,00000		
Área Útil:	45,00 m²	Coef.ajuste padrão: 5,58		
Custo Unitário:	R$ 10.222,22	Idade aparente: 0 anos	Est.Cons:	Novo
Observações:	1 Dormitório(s)	1 Suíte(s)	1 Vaga(s)	Andar -
1 Banheiro (s)		Padrão Ibape/sp:	Apart Médio	
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-45m2-venda-RS460000-id-2609248079/				
Preço:	**R$ 460.000,00**			
Fatores	localização: 1			F.Opcional: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95		Comercialização: 1	R$ /m²: *** **8.037,40**

Elemento Comparativo :	**nº 02**	Data : 01/12/2022	Cidade:	São Paulo/SP
Endereço:	Rua Sapetuba, 166			-
Fonte / Telefone:	ALADIN CORRETOR	(11) 98653-2660	Bairro:	Butantã
CEP:	-			
Latitude:	0,000000	Longitude: 0,00000		
Área Útil:	45,00 m²	Coef.ajuste padrão: 5,58		
Custo Unitário:	R$ 10.000,00	Idade aparente: 0,00 anos	Est.Cons:	Novo
Observações:	1 Dormitório(s)	1 Suíte(s)	1 Vaga(s)	Andar -
1 Banheiro (s)		Padrão Ibape/sp:	Apart Médio	
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-45m2-venda-RS460000-id-2609248079/				
Preço:	**R$ 450.000,00**			
Fatores	localização: 1			F.Opcional: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95		Comercialização: 1	R$ /m²: *** **7.853,00**

Elemento Comparativo :	**nº 03**	Data : 01/12/2022	Cidade:	São Paulo/SP
Endereço:	Rua Alvarenga, 1129			-
Fonte / Telefone:	AC BROKERS	(11) 91137-0563	Bairro:	Butantã
CEP:	-			
Latitude:	0,000000	Longitude: 0,00000		
Área Útil:	39,00 m²	Coef.ajuste padrão: 5,58		
Custo Unitário:	R$ 9.551,28	Idade aparente: 0,00 anos	Est.Cons:	Novo
Observações:	1 Dormitório(s)	1 Suíte(s)	0 Vaga(s)	Andar -
1 Banheiro (s)		Padrão Ibape/sp:	Apart Médio	
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-39m2-venda-RS372500-id-2582463358/				
Preço:	**R$ 372.500,00**			
Fatores	localização: 1			F.Opcional: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95		Comercialização: 1	R$ /m²: *** **7.924,10**

Elemento Comparativo :	**nº 04**	Data : 01/12/2022	Cidade:	São Paulo/SP
Endereço:	Rua Martins			-
Fonte / Telefone:	Josias Beltrami Acauan	(11) 99312-4084	Bairro:	Butantã
CEP:	-			
Latitude:	0,000000	Longitude: 0,00000		
Área Útil:	40,00 m²	Coef.ajuste padrão: 5,58		
Custo Unitário:	R$ 9.829,03	Idade aparente: 0,00 anos	Est.Cons:	Novo
Observações:	1 Dormitório(s)	1 Suíte(s)	0 Vaga(s)	Andar -
1 Banheiro (s)		Padrão Ibape/sp:	Apart Médio	
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-40m2-venda-RS393161-id-2552508091/				
Preço:	**R$ 393.161,00**			
Fatores	localização: 1			F.Opcional: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95		Comercialização: 1	R$ /m²: *** **8.154,50**

Elemento Comparativo :	**nº 05**	Data : 01/12/2022	Cidade:	São Paulo/SP
Endereço:	Rua Miragaia, 174			-
Fonte / Telefone:	ISM Imóveis	(11) 93940-4292	Bairro:	Butantã
CEP:	-			
Latitude:	0,000000	Longitude: 0,00000		
Área Útil:	42,00 m²	Coef.ajuste padrão: 5,58		
Custo Unitário:	R$ 9.976,19	Idade aparente: 0,00 anos	Est.Cons:	Novo
Observações:	1 Dormitório(s)	1 Suíte(s)	0 Vaga(s)	Andar -
1 Banheiro (s)		Padrão Ibape/sp:	Apart Médio	
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-42m2-venda-RS419000-id-2565817822/				
Preço:	**R$ 419.000,00**			
Fatores	localização: 1			F.Opcional: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95		Comercialização: 1	R$ /m²: *** **8.276,60**

AVALIAÇÃO - MÉTODO INVOLUTIVO - MODELO ESTÁTICO

Terreno urbano em São Paulo/SP

ÁREA DE TERRENO CONFORME PROJETO (m²)		**3.793,00**
ÁREA DE RESERVA - CALÇADA (m²)		**503,06**
ÁREA TOTAL EQUIVALENTE DE TERRENO (m²)		**3.289,94**
ZONEAMENTO		ZC
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO		3
T.O		0,7
TAXA DE PERMEABILIDADE 20% (m²)		758,60
ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL PERMITIDA (m²)		11.379,00
Nº DE UNIDADES NR1-3		**2**
Nº DE UNIDADES NR1-12		**43**
Nº DE UNIDADES HIS-2		**204**
Nº DE UNIDADES R2V		**50**
ÁREA PRIVATIVA HIS-2 (m²)		**8.183,74 m²**
ÁREA PRIVATIVA R2V (m²)		**2.002,32 m²**
ÁREA TOTAL PRIVATIVA (m²)		**10.186,06 m²**
ÁREAS NÃO COMPUTÁVEL DE FACHADA ATIVA		1.833,36 m²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DE BENEFICIO NR		1.816,53 m²
ÁREA INFRAESTRUTURA/JARDIM/COMUM/ESTACIONAMENTO		5.449,21 m²
ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL PROJETO (m²)		**10.186,06 m²**
ÁREA TOTAL NÃO COMPUTÁVEL PROJETO (m²)		**9.867,13 m²**
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (COMPUTÁVEL + NÃO COMPUTÁVEL)		**23.703,08 m²**
ÁREA INFRAESTRUTURA/JARDIM/COMUM/ESTACIONAMENTO (EQUIVALÊNCIA DE 0,5)		2.724,61 m²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA EQUIVALENTE CUSTO NBR 12.721		**16.560,56 m²**
VALOR DE MERCADO DA UNIDADE MÉDIA NR1-3	**R$**	**5.946.000,00**
VALOR DE MERCADO DA UNIDADE MÉDIA NR1-12	**R$**	**409.000,00**
VALOR DE MERCADO DA UNIDADE MÉDIA HIS	**R$**	**323.000,00**
VALOR DE MERCADO DA UNIDADE MÉDIA R2V	**R$**	**322.000,00**
VALOR GERAL DE VENDAS - VGV	R$	111.471.000,00
CUSTO DE COMERCIALIZAÇÃO E MKT (7%)	R$	7.802.970,00
IMPOSTOS (8%)	R$	8.917.680,00
VGV LÍQUIDO	**R$**	**94.750.350,00**
OUTORGA ONEROSA	**R$**	**-**
CUSTO UNITÁRIO BASICO DE CONSTRUÇÃO SINDUSCON R8N - DEZEMBRO DE 2022 R$/m²	R$	1.913,72
ITENS EXTRAS PROJETOS PADRÃO (DEXTER ENGENHARIA)		15%
CUSTO UNITÁRIO DO EMPREENDIMENTO (R$/m²)	R$	2.200,78
CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO EMPREENDIMENTO	**R$**	**36.446.105,11**
PRAZO PARA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO		50
TAXA DE JUROS %a.m		1,0794%
CUSTO FINANCEIRO (TX JUROS VALOR DO TERRENO NO PERÍODO)		71%
MARGEM DE LUCRO (100% A 150% DO VALOR DO TERRENO)		100%
VALOR DE MÁXIMA POTENCIALIDADE DO TERRENO	**R$**	**21.510.000,00**
VALOR R$/m² TERRENO	R$	5.670,97

AVALIAÇÃO - MÉTODO INVOLUTIVO - MODELO ESTÁTICO

Terreno urbano em São Paulo/SP

Item	Descrição	4353,92			Pontuação
		III	II	I	
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos	**3**
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo Grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa	**3**
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificaçãodo custo	Grau I de fundamentação no método da quantificaçãodo custo	**2**
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	**2**
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitradas	**2**
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático	**1**
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura	**1**
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1	**1**
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação	**1**
				TOTAL	**16**

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo.

GRAUS	III	II	I	
Pontos mínimos	22	13	9	**II**
Itens obrigatórios no grau correspondente	2,6,7 e 8, com os demais no mínimo no Grau II	2,6,7 e 8, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I	**I**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO MÉTODO INVOLUTIVO: I

QUADRO DE ÁREAS DO EMPREENDIMENTO - EHIS (m²)

PAVIMENTO		RESIDENCIAL – COMPUTÁVEL (m²): ÁREA PRIVATIVA HIS-2	ÁREA PRIVATIVA R2V	RESIDENCIAL – NÃO COMPUTÁVEL: TERRAÇO (1)	LAZER NO TÉRREO (2)	ÁREA COMUM FORA DO TÉRREO (2)	ÁREA TÉCNICA (3)	ÁREA COMUM (7)	ÁREA COMUM (% DA ÁREA COB. DO PAV.) (7)	GARAGEM (4)	CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES (5)	APOIO (5)	BICICLETÁRIO (6)	OBRA COMPLEMENTAR / MOBILIÁRIO (8)	NÃO RESIDENCIAL – NÃO COMPUTÁVEL: BENEFÍCIO NR - ÁREA PRIVATIVA (9) NR1-12	BENEFÍCIO NR - ÁREA COMUM (9) NR1-12	BENEFÍCIO FACHADA ATIVA (10) NR1-3	TERRAÇOS (1) NR1-12	ÁREA TÉCNICA (3)	CIRCULAÇÃO VERTICAL (11) NR1-12	TOTAL
SUBSOLO	5º SUBSOLO - GARAGEM 4					302,55	151,38			553,08		21,50		65,46		94,34	952,63		66,56	20,63	2.228,13
	4º SUBSOLO - GARAGEM 3						195,26			805,37	171,33	41,55	38,38	4,16			880,73			20,63	2.157,41
	3º SUBSOLO - GARAGEM 2									2.021,67	77,55		60,21							20,63	2.180,06
	2º SUBSOLO - GARAGEM 1									2.069,09	90,35									20,63	2.180,07
	1º SUBSOLO - SERVIÇO DE HOSPEDAGEM OU MORADIA							12,74	0,65%						1.457,41	264,78		161,78	40,12	29,62	1.966,45
TÉRREO	TÉRREO-PISO LAZER RESIDENCIAL	564,46		115,48	210,61		4,66	245,11													1.140,32
TORRE A	1° AO 9° PAVIMENTO (REPET. x 9)	400,90 x 9 = 3.608,10						76,40 x 9 = 687,60	16,01%												4.295,70
	10° PAVIMENTO	121,59	279,31					76,40	16,01%												477,30
	11° PAVIMENTO		400,90					76,40	16,01%												477,30
	12° PAVIMENTO	161,02	239,88					76,40	16,01%												477,30
	CASA DE MÁQUINAS E RESERVATÓRIO SUPERIOR						197,72														197,72
TORRE B	1° AO 9° PAVIMENTO (REPET. x 9)	400,90 x 9 = 3.608,10						76,40 x 9 = 687,60	16,01%												4.295,70
	10° PAVIMENTO		400,90					76,40	16,01%												477,30
	11° PAVIMENTO		400,90					76,40	16,01%												477,30
	12° PAVIMENTO	120,47	280,43					76,40	16,01%												477,30
	CASA DE MÁQUINAS E RESERVATÓRIO SUPERIOR						197,72														197,72
SUBTOTAL		8.183,74	2.002,32	115,48	210,61	302,55	746,74	2.091,45		5.449,21	339,23	63,05	98,59	69,62	1.457,41	359,12	1.833,36	161,78	106,68	112,14	23.703,08
TOTAL			10.186,06											9.486,53			3.649,89			380,60	

(1) ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS (CONFORME INCISO I, ART. 17, DEC. 59.885/20)
(2) ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS (CONFORME INCISO VII, ART. 17, DEC. 59.885/20)
(3) ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS (CONFORME INCISO V, ART. 17, DEC. 59.885/20)
(4) ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS (CONFORME INCISO XI, ART. 17, DEC. 59.885/20)
(5) ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS (CONFORME INCISO VI, ART. 17, DEC. 59.885/20)
(6) ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS (CONFORME INCISO IX, ART. 17, DEC. 59.885/20)
(7) ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS (CONFORME INCISO X, ART. 17, DEC. 59.885/20)
(8) ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS (CONFORME INCISO III, ART. 17, DEC. 59.885/20)
(9) BENEFÍCIO NR (CONFORME INCISO IV ART. 18 DEC. 59.885/20)
(10) FACHADA ATIVA (CONFORME INCISO II ART. 18 DEC. 59.885/20)
(11) ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS (CONFORME INCISO VIII, ART. 17, DEC. 59.885/20)

OBRAS COMPLEMENTARES E MOBILIÁRIO (OC)

FIGURAS	QTD.	ÁREA (m²)	TOTAL (m²)
ABRIGO LIXO			
OC1	1,00	25,46	25,46
CÂMARA TRANSFORMADORA DE FORÇA			
OC2	1,00	12,45	12,45
MEDIDORES			
OC3	1,00	1,09	1,09
OC4	1,00	2,48	2,48
PÉRGULA			
OC5	1,00	4,16	4,16
PORTARIA 1			
OC 6	1,00	7,93	7,93
PORTARIA 2			
OC 7	1,00	9,08	9,08
PORTARIA 3			
OC 8	1,00	6,97	6,97
OBRAS COMPLEMENTARES E MOBILIÁRIO=			**69,62 m²**

ÁREA DO TERRENO	>2.500 ATÉ 5.000 m
% MÁXIMA DA ÁREA LIVRE DO TERRENO	8%
ÁREA DO TERRENO REMANESCENTE DA DOAÇÃO DE CALÇADA	3.793,00 m²
% MÁXIMA DA ÁREA LIVRE DO TERRENO PARA CONSTRUÇÃO DE OBRAS COMPLEMENTARES E MOBILIÁRIO (TERRENO REMANESCENTE - ÁREA PROJEÇÃO)	**124,13 m²**

ÁREA DE OCUPAÇÃO (5º SUBSOLO)

GARAGEM	553,08
ÁREA TÉCNICA	217,94
APOIO	21,50
ÁREA COMUM FORA DO TÉRREO	302,55
VAZIOS DA ÁREA COMUM FORA DO TÉRREO	9,93
OBRA COMPLEMENTAR	65,46
BENEFÍCIO NR - ÁREA COMUM NR1-12	94,34
CIRCULAÇÃO VERTICAL NR1-12	20,63
BENEFÍCIO FACHADA ATIVA NR1-3	952,63
VAZIOS DA FACHADA ATIVA	3,35
TOTAL (m²)	2.241,41

QUADRO DE UNIDADES POR USO

USO	PAVIMENTOS	Nº DE UNIDADES
NR1-3	4º e 5º Subsolo	2
NR1-12	1º Subsolo	43
HIS-2	Térreo/Piso Lazer	14
	1º ao 9º pavs	9 x 20 = 180
	10º pav	3
	12º pav	7
	TOTAL HIS-2= 204	
R2V	10º pav	17
	11º pav	20
	12º pav	13
	TOTAL R2V= 50	

ÁREA COMPUTÁVEL (m²)

USO	HIS-2	R2V	TOTAL
ÁREA	8183,74	2.002,32	10.186,06
PORCENTAGEM	80,34%	19,66%	100,00%
QUANTIDADE DE UNIDADES	204	50	254

QUADRO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO

VAGAS	HIS/R2V EXIGIDAS	HIS/R2V PROPOSTAS	NR1-3 EXIGIDAS	NR1-3 PROPOSTAS	NR1-12 EXIGIDAS	NR1-12 PROPOSTAS	TOTAL
AUTOMÓVEIS (2,20m x 4,50m)	-	159	-	-	-	-	159
PESSOA COM DEFICIÊNCIA (3,70m x 5,00m)	1	1	1	1	1	1 (compartilhada com nR1-3/nR1-12)	2
MOTOS (1m x 2m)	-	48	-	-	-	-	48
BICICLETAS (0,75 x 1,80 m)	-	104	-	-	-	-	104
CARGA/DESCARGA UTILITÁRIOS (2,5m x 5,50m)	1	1*	2	1	2	1	2
TOTAL PARA CÁLCULO DE VAGAS		160		2		2 (1 compartilhada com nR1-3)	163

*A vaga de carga/descarga será compartilhada com a vaga para pessoa com deficiência.
** As vagas exigidas para Idosos serão sinalizadas dentre as vagas para automóveis previstas no projeto conforme Decreto 57.776/2017 - Anexo I - 4.B.9.2.
*** Serão sinalizadas as vagas especiais de estacionamento de veículos para idosos na proporção de 5% conforme o estatuto do idoso, dentre as vagas para automóveis previstas no projeto, observando o mínimo de 1 vaga.

VOLUME DE RESERVATÓRIO PARA APROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS

Área de cobertura impermeável (ACi)		=	2.241,41 m²
Vri	= 16,00 x 2.241,41	=	35.862,56 L
Área de cobertura verde (ACv)		=	0,00 m²
Volume adotado em projeto		=	**36.250,00** L

Vri: Volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas impermeáveis

VOLUME DE RESERVATÓRIO DE CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL

Volume de reservação mínima obrigatório para controle de escoamento superficial	=	23.895,90 L
Volume de reservação proposto para controle de escoamento superficial	=	23.900,00 L
Vazão máxima de saída do lote	=	2,64 L/s
Vazão de saída do lote proposta	=	2,64 L/s

QUADRO DE CÁLCULO DE FAIXA "A"

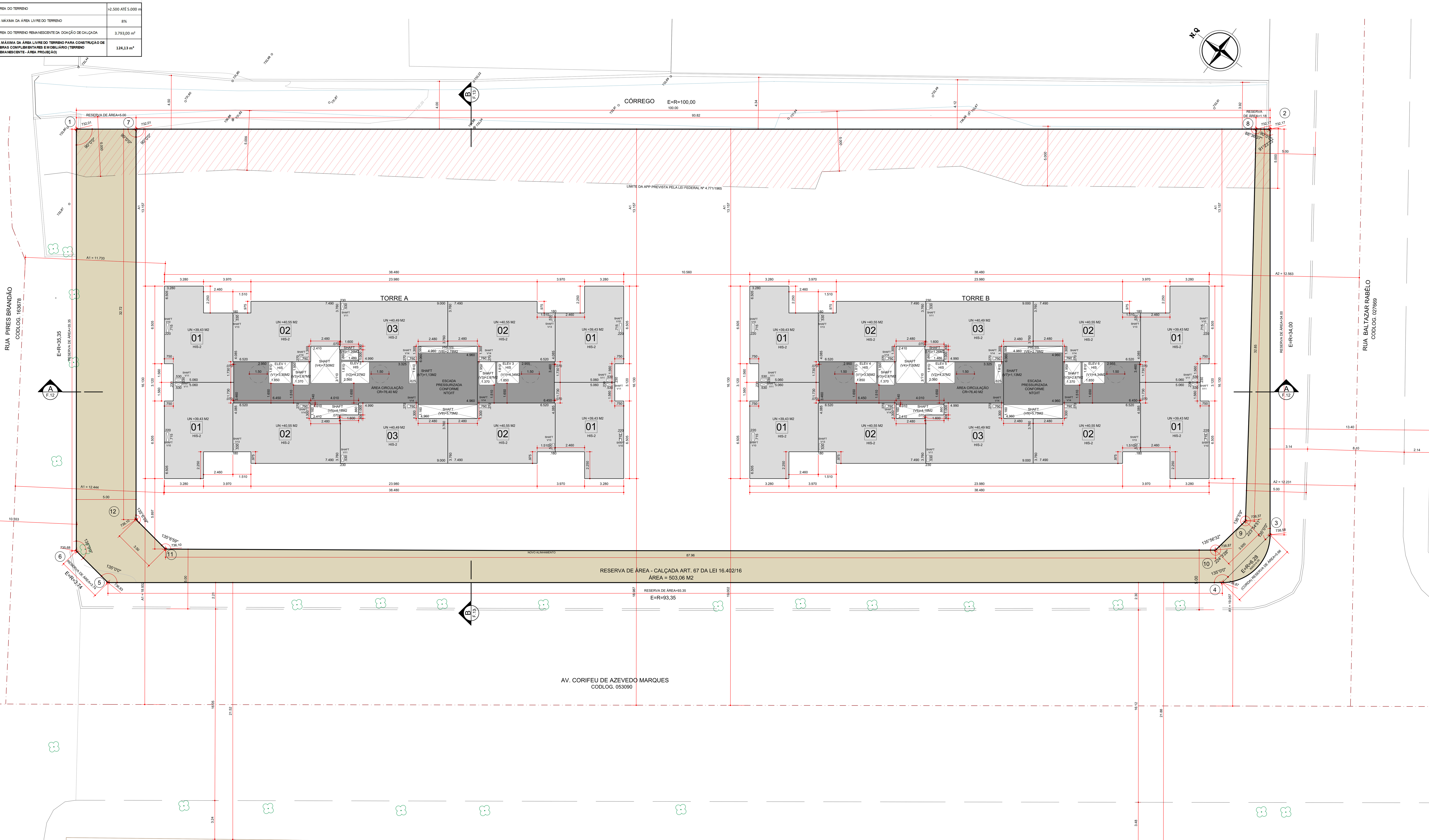
PONTO DA FACHADA	COTA DO PNT MAIS RESTRITIVA EM RELAÇÃO A FACHADA	NÍVEL DE TOPO DESTE PONTO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO NESTE PONTO	FAIXA "A" MIN. (H-6/10)
A1	732,01	790,04	58,03	5,203
A2	732,01	757,64	25,63	1,963
A3	732,01	755,68	23,67	1,767
A4	732,01	752,1	20,09	1,409
A5	732,01	747,76	15,75	0,975
A6	732,01	744,7	12,69	0,669
A7	732,01	741,64	9,63	NA (<10METROS)

NOTAS:
- O PROJETO ATENDE O DISPOSTO NA RESOLUÇÃO/CEUSO/145/2021
- O PROJETO ATENDE A LEI 57.377/16
- O PROJETO ATENDE A LEI 16.050/14 E OS DECRETOS 56.089/15 E 56.538/15
- O PROJETO ATENDE A LEI 16.402/16 E O DECRETO 57.521/16
- O PROJETO ATENDE A LEI 16.642/17 E O DECRETO 57.776/17
- O PROJETO ATENDE A NBR 9050/15 , LEI MUNICIPAL 16.642/17, NBR 15.575/13, NBR 9077/01 E AS INSTRUÇÕES TÉCNICAS DE BOMBEIRO.
- A ESCADA PRESSURIZADA DEVERÁ ATENDER ÀS NTOS E ITS CONFORME ITEM 6.C.1 DO DECRETO 57.776/17
- O PROJETO ATENDE Á QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS E DISTANCIA MÍNIMA ENTRE QUALQUER PONTO DA EDIFICAÇÃO ATÉ OS SANITÁRIOS,CONFORME ITEM 9 DO ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO Nº 57.776/2017;
- O ABASTECIMENTO DE ÁGUA SEGUIRÁ PADRÃO SABESP E A COLETA DE ESGOTO SERÁ REALIZADA POR MEIO DE REDE COLETORA
- O PROJETO ATENDE A DEFINIÇÃO E A DISPOSIÇÃO INTERNA DOS COMPARTIMENTOS, SUAS DIMENSÕES E SUA FUNÇÃO, BEM COMO OBSERVANCIA DAS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS -NTO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE A ACESSIBILIDADE , ATENDIMENTO A PORCENTAGEM DE UNIDADES ADAPTAVEIS E SEGURANÇA E USO DAS EDIFICAÇÕES
- HAVERÁ ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL E VENTILAÇÃO MECÂNICA EM TODOS OS COMPARTIMENTOS QUE NÃO TEM ABERTURA DIRETA PARA O EXTERIOR;
- O PROJETO ATENDE A DISTÂNCIA MÍNIMA DE 1,50M PARA ABERTURA VOLTADA PARA AS DIVISAS DO LOTE CONFORME O INCISO II DO ITEM 2.3 DO ANEXO I DA LEI 16.642/17
- SERÁ ATENDIDO O NUMERO MÍNIMO DE BACIAS E LAVATÓRIOS NO USO NR1-3, INCLUSIVE 01 BANHEIRO PNE, CONFORME A LEI 16.642/17 E DECRETO 57776/17 E NBR 9050/2015
- O PROJETO ATENDE ÀS DIMENSÕES MÍNIMAS DE VAGAS DE AUTOMÓVEIS E DEMAIS VEÍCULOS CONFORME ITEM 8 DO ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO REGULAMENTADOR;
- O PROJETO ATENDE A LARGURA DA FAIXA DE CIRCULAÇÃO E INCLINAÇÃO MÁXIMA DE RAMPA, CONFORME ITEM 8 DO ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO REGULAMENTADOR.
- TOTAL DE 204 UNIDADES HIS-2 (3% DAS UNIDADES SERÃO ADAPTÁVEIS)
- TOTAL DE 43 UNIDADES NR1-12 (5% DAS UNIDADES SERÃO ADAPTÁVEIS)
- TOTAL DE 50 UNIDADES R2V

QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

MACROZONA: ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA		
MACROÁREA: QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO		
ZONA DE USO:	ZC	
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL:	PA7	
ÁREA DO TERRENO E = R	**3.793,00** m²	
RESERVA DE ÁREA (CALÇADA)	503,06 m²	
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DA ZONA	0,70 =	70,00%
ÁREA DE PROJEÇÃO MÁXIMA	2.655,10 m²	
TAXA DE OCUPAÇÃO UTILIZADA NO PROJETO	**0,59** =	**59,09%**
ÁREA DE PROJEÇÃO DO PROJETO	**2.241,41** m²	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO DA ZONA	1,0000	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO DA ZONA	3,0000	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO UTILIZADO NO PROJETO	**2,6855**	
ÁREA COMPUTÁVEL MÁXIMA PERMITIDA	11.379,00 **m²**	
ÁREA COMPUTÁVEL UTILIZADA NO PROJETO	**10.186,06 m²**	
ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE AO CA BÁSICO	6.393,06 **m²**	
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (PA7)	0,2000	
TAXA DE PERMEABILIDADE ADOTADA NO PROJETO	**0,2010**	
ÁREA PERMEÁVEL MÍNIMA	758,60 m²	
ÁREA PERMEÁVEL ADOTADA NO PROJETO	**762,56** m²	
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL MÁXIMA PERMITIDA DE FACHADA ATIVA (II ART. 18 DEC. 59.885/20)	1.896,50 m²	
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DE FACHADA ATIVA NO PROJETO	**1.833,36** m²	
QUANTIDADE DE UNIDADES NR1-3	**2**	
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL MÁXIMA PERMITIDA DE BENEFÍCIO NR (IV ART. 18 DEC. 59.885/20)	2.037,21 m²	
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DE BENEFÍCIO NR NO PROJETO	**1.816,53** m²	
QUANTIDADE DE UNIDADES NR1-12	**43**	
ÁREA DESTINADA A ESTACIONAMENTO, MANOBRA E CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS (RESIDENCIAL)	5.449,21 m²	
TOTAL DE VAGAS COBERTAS (RESIDENCIAL)	**160,00**	
TOTAL DE VAGAS COBERTAS (NÃO RESIDENCIAL)	**3,00**	
TOTAL DE UNIDADES HABITACIONAIS ADOTADO NO PROJETO	**254**	
QUANTIDADE DE UNIDADES HIS	**204**	
QUANTIDADE DE UNIDADES R2V	**50**	
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE	NA m²/unid.	
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (ART. 17, LEI 59.885/20)	**9.867,13** m²	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DA EDIFICAÇÃO	**23.703,08** m²	
PORCENTAGEM DE ÁREA NÃO COMPUTÁVEL NA EDIFICAÇÃO (ART. 17, LEI 59.885/20)	**41,63** %	
ÁREA DE LAZER COBERTA DE USO COMUM FORA DO TÉRREO 3m²/ unid - MÁXIMO	762,00 m²	
ÁREA DE LAZER COBERTA DE USO COMUM FORA DO TÉRREO 3m²/ unid - PROJETADO	302,55 m²	

ÁREA DE LAZER COBERTA NECESSÁRIA=0,5 m² / HABITAÇÃO =	0,5	x	204	= 102,00 m²
ÁREA DE LAZER COBERTA PROJETADA =				210,61
ÁREA DE LAZER DESCOBERTA NECESSÁRIA=2 m² / HABITAÇÃO =	2	x	204	= 408,00 m²
ÁREA DE LAZER DESCOBERTA PROJETADA =				613,58
ÁREA DE LAZER EXISTENTE TOTAL =	**COBERTO**	**+**	**DESCOB. =**	**824,19 m²**



PLANTA TIPO 1º AO 9º PAVIMENTO
ESC. 1:125

LEGENDA

- ÁREA PRIVATIVA - RESIDENCIAL HIS (UN)
- ÁREA PRIVATIVA - RESIDENCIAL R2V (UN)
- TERRAÇO - ÁREA COMUM RESIDENCIAL (TE) - NÃO COMPUTÁVEL
- LAZER COBERTO NO TÉRREO RESIDENCIAL (LC) - NÃO COMPUTÁVEL
- ÁREA COMUM FORA DO TÉRREO RESIDENCIAL (CRF) - NÃO COMPUTÁVEL
- ÁREA TÉCNICA (AT) - NÃO COMPUTÁVEL
- ÁREA COMUM RESIDENCIAL (CR) - NÃO COMPUTÁVEL
- GARAGEM (E) - NÃO COMPUTÁVEL
- ÁREA CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES (CV) - NÃO COMPUTÁVEL
- APOIO (AP) - NÃO COMPUTÁVEL
- BICICLETÁRIO (BC) - NÃO COMPUTÁVEL
- OBRA COMPLEMENTAR / MOBILIÁRIO (OC) - NÃO COMPUTÁVEL
- BENEFÍCIO NR - ÁREA PRIVATIVA NR1-12 (UN) - NÃO COMPUTÁVEL
- BENEFÍCIO NR - ÁREA COMUM NR1-12 (CR) - NÃO COMPUTÁVEL
- BENEFÍCIO FACHADA ATIVA NR1-3 (FA) - NÃO COMPUTÁVEL
- TERRAÇO COBERTO NÃO RESIDENCIAL NR1-12 (TE) - NÃO COMPUTÁVEL
- CIRCULAÇÃO VERTICAL - ÁREA COMUM NR1-12 (CRV) - NÃO COMPUTÁVEL
- VAZIOS (V)
- TERRAÇO DESCOBERTO HIS-2 (TD)
- TERRAÇO DESCOBERTO NR1-12 (TD)
- ÁREA DE LAZER DESCOBERTA (LD)
- ÁREA AJARDINADA SOBRE SOLO NATURAL (JS)
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)
- RESERVA DE ÁREA PARA ALARGAMENTO DE VIA (DO)
- ACESSOS

1º AO 9º PAVIMENTO

FOLHA 08/13

PROJETO SIMPLIFICADO

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERTICAL, COMÉRCIO DIVERSIFICADO DE ÂMBITO LOCAL E SERVIÇO DE HOSPEDAGEM OU MORADIA

AV. CORIFEU DE AZEVEDO MARQUES, 3770 — CEP 05340-000
RUA BALTAZAR RABELO, 69 — CEP 05360-170
RUA PIRES BRANDÃO, 5 — CEP 05360-090
RIO PEQUENO
SÃO PAULO - SP
SUBPREFEITURA: BUTANTÃ
CODLOG: 05.309-0 / 02.766-9 / 16.367-8

CAT. USO: (EHIS-V) HIS-2 / R2v / nR1-3 / nR1-12

ZONA: URB / MZURB / MQU / ZC
PERÍMERO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL: PA7

PROPRIETÁRIO: MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CONTRIBUINTE: 082.273.0035-9

ESCALA: 1:125

SITUAÇÃO S/ ESCALA

VIDE FOLHA 01/13

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

PROPRIETÁRIO:
MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 16.915.968/0001-88

ÁREAS (m²)

ÁREA REAL = 3.793,00 m2
ÁREA ESCRITURA = 3.793,00 m2
RESERVA DE ÁREA DE CALÇADA = 503,06 m2

AUTOR DO PROJETO
ARQ. AMAURY MASSARU MAVATARI
CAU 27444-5
DA EMPRESA TRIE ARQUITETURA SS-EPP
CAU 10.992-3 - CCM 3.784.976-0

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA
CARLOS AUGUSTO DA SILVA
CREA 5063092578
DA EMPRESA MTO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA
CREA 2107033 - CCM 5.739.615-9

CRF-ARQ-PL-101-EMB-R06.dwg

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Av. Liberdade, 701 - 01503-001
São Paulo - SP / Fone SAC: (11) 3274-7700
Site: www.ods.com.br/18ri
E-mail: 18ofri@ods.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 17 215 | folha 01

São Paulo, 26 de Julho de 19 78

IMÓVEL: UM PRÉDIO à RUA PIRES BRANDÃO nº 46, no 13º Subdistrito, Butantã, e o terreno medindo 10m de frente para a referida rua, por 50m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura da frente, com a área de 500m2, confinando em ambos os lados e fundos com o Espólio de Adalberto Cardoso Paranhos. (Contribuinte 082 273 0035 e ... 082 273 0004).

PROPRIETÁRIA: TINTURARIA INDUSTRIAL "EFECOLOR" LTDA, com sede nesta Capital, à Avenida Cerifeu de Azevedo Marques, 3 774, CGC 60 914 058/0001-72.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição 130 171 do 10º Cartório de Registro de Imóveis.

O Oficial Substituto, _____
Bernardo Oswaldo Francez

R.1 em 26 de Julho de 1978

Pela escritura de 5 de abril de 1 978, de 7º Cartório de Notas desta Capital, (Lº 3 256, fls 208), a proprietária, já qualificada, representada por Martinho Ferreira da Silva, RG 4 291 433 e CPF 013 822 848-53; Darcy Francisco Dian, RG nº 9 037 657 e Janilde Turquiai da Silva, RG 4 259 040, vendeu o imóvel pelo valor de Cr$ 944 000,00, (inclusive os valores dos imóveis objeto das matrículas 17 212, 17 213, 17 214 e 17 216, deste Cartório), a GERSON ENGEL, brasileiro, casado com MARIEN ENGEL, pelo regime da comunhão de bens, anterior a Lei 6515/77, do comércio, RG 621 858 e CPF nº 013 822 848-53, domiciliado e residente nesta Capital, à rua Sampaio Vidal, 834; e DAVID FRENCHEL, brasileiro, do comércio, casado pelo regime da comunhão de bens, anterior à Lei 6 515/77, com RICA FRENCHEL, RG 2 871 533 e CPF nº .....

(continua no verso)

Mod. 14 - 5.000 - 5/78

18º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP
11132-8-AC 456518
11132-8-440001-490000-0919
"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

matrícula 17 215 | ficha 01 verso

019 448 734-49, domiciliado e residente nesta Capital, à rua Sergipe, 686, 9º andar.
O Oficial Substituto, _____
Bernardo Oswaldo Francez-

Av.2 em 17 de Novembro de 1978
A requerimento de Antonio Rubião Silva Júnior, Serventuário do 7º Cartório de Notas desta Capital, datado de 10 de novembro de 1978 e da certidão subscrita em 25 de outubro de 1978, em breve relatório, extraída da escritura que deu origem ao R.1, fica constando que, o CPF correto do adquirente, DAVID FRENCHEL, é 019 446 738-49.
O Oficial Substituto, _____
Bernardo Oswaldo Francez

R. 3 em 14 de Dezembro de 1978
Pela escritura de 10 de agosto de 1 978, do 2º Cartório de Notas desta Capital, livro 1 354, fls 81, o adquirente pelo R.1, DAVID FRENCHEL, industrial, RG 2 871 533 e s/m RICA FRENCHEL, senhora do lar, RG 2 835 163, respectivamente, casados no regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6 515/77, CPF do casal 019 446 738-49, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Sergipe, 686, aptº 91, transmitiram a metade ideal que possuíam no imóvel a título de doação, pelo valor de Cr$320 000,00, a BERTA FRENCHEL, solteira, maior, secretária executiva, RG 4470479 e CPF 666 513 798-87 e DIDI FRENCHEL, menor com 20 anos de idade, solteiro, estudante, RG 6 876 204, e CPF 019446738-49 brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Sergipe, 686, aptº 91, tendo os donatários aceitado a

(continua na ficha 2)

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Av. Liberdade, 701 - 01503-001
São Paulo - SP / Fone SAC: (11) 3274-7700
Site: www.ods.com.br/18ri
E-mail: 18ofri@ods.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 17 215 | ficha 2

São Paulo, 14 de Dezembro de 1978

doação.
O Oficial Maior Substº, José Eduardo S. de Mendonça

R. 4 em 14 de Dezembro de 1978
Pela escritura referida no R.3, os doadores reservaram para si o usufruto referente a 20% da metade ideal do imóvel doado, ou seja, 10% do todo, de forma que os donatários ficarão com uma parte ideal de 80% da metade ou 40% do todo, livre do usufruto, que por morte de qualquer um deles doadores, sua parte no usufruto passará para o sobrevivente, que assim ficará com o usufruto integral das respectivas partes nos imóveis, pelo valor de Cr$160 000,00.
O Oficial Maior Substº, José Eduardo S. de Mendonça

Av. 5 em 14 de Dezembro de 1978
Pela escritura referida no R.3, consta que a presente doação é feita com a cláusula de INCOMUNICABILIDADE.
O Oficial Maior Substº, José Eduardo S. de Mendonça

Av.6 em 16 de outubro de 1991
Procede-se esta averbação, à vista do formal de partilha referido no registro seguinte, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente vem sendo lançado pelo contribuinte nº 082.273.0011-1, conforme prova a Certidão 151.543/91-7, expedida em 10 de outubro de 1991, pela Prefeitura desta Capital.

(continua no verso)

Mod. 14 - 5.000 - 11/76

18º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP
11132-8-AC 456519
11132-8-440001-490000-0919
'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

matrícula 17.215 | ficha 02 verso

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma

R.7 em 17 de outubro de 1991

Conforme formal de partilha subscrito em 02 de agosto de -- 1991 pelo Escrivão Interino, Bel. Walter Lopes, do Cartório- do 2º Ofício e assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Jose - Maria Mendes Gomes, da 2ª Vara, ambos da Família e das Suces sões Foro Central desta Capital, extraídos dos Autos de In-- ventário (Processo 1663/90), dos bens deixados por falecimen to de GERSON ENGEL, (ocorrido em 12 de novembro de 1990, no estado civil de casado pelo regime da comunhão de bens, an-- tes da Lei 6.515/77, com MARIEN ENGEL, que também se assina- MARIEM ENGEL), verifica-se que conforme partilha homologada- por sentença proferida em 02 de julho de 1991, transitada em julgado em 25 de julho de 1991, metade ideal que o de cujus- possuia no imóvel objeto desta matrícula, avaliada em Cr$... 80.026,00, foi PARTILHADA ao herdeiro filho, YOSIF ENGEL, bra sileiro, separado judicialmente, do comércio, RG 2.176.456 , CPF 030.885.618-04, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Padre Carvalho, 98, apto 31.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma

Microfilme: protocolo nº 191.279 rolo nº 3.401

- continua na ficha 03 -

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Av. Liberdade, 701 - 01503-001
São Paulo - SP / Fone SAC: (11) 3274-7700
Site: www.ods.com.br/18ri
E-mail: 18ofri@ods.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula 17.215 | ficha 03

São Paulo, 09 de janeiro de 19 98

Av.8 em 9 de janeiro de 1998

ACRÉSCIMO DE USUFRUTO

Procede-se a presente averbação, à vista do requerimento datado de 15 de dezembro de 1.997, para ficar constando que, em virtude do ÓBITO do usufrutuário pelo R.4, DAVID FRENCHEL, ocorrido em 28 de setembro de 1.983, conforme consta da certidão extraída do têrmo nº.8.487, folhas 58 do Livro C-14, subscrita em 04 de setembro de 1.987 pelo Oficial Maior, Sérgio Natal de Barros, do Cartório de Registro Civil do 28º Subdistrito - Jardim Paulista, desta Capital; a usufrutuária, RICA FRENCHEL, passou a exercer o usufruto sobre uma parte ideal de 10% do imóvel objeto da presente matrícula.

A Escrevente Autorizada, _____

Suely de Menezes C. Palma

Av.9 em 9 de janeiro de 1998

CANCELAMENTO DE USUFRUTO

Procede-se a presente averbação, à vista do requerimento referido na averbação anterior, para ficar constando que, fica cancelado o USUFRUTO VITALÍCIO objeto do R.4 e Av.8 desta matrícula, em virtude do ÓBITO da usufrutuária, RICA FRENCHEL, ocorrido em 19 de setembro de 1.997, conforme consta da certidão extraída do têrmo nº.47.611, de 03 de outubro de 1.97, folhas 104vº do Livro C-96, subscrita em 07 de outubro de 1.997 pela Escrevente Autorizada, Rachel Silva

- continua no verso -

R5

18º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP
11132-8-AC 456520
11132-8-440001-490000-0919

FSC MISTO Papel

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Daniel, do Cartório de Registro Civil do 7º Subdistrito - Consolação.

A Escrevente Autorizada, _____
Suely de Menezes C. Palma

Microfilme: Protocolo nº 278.521

Av.10 em 29 de junho de 2012

SENTENÇA DE DIVÓRCIO

Procede-se à presente averbação, à vista do Formal de Partilha referido no R.14 e da sentença proferida pela MM. Juíza de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões desta Capital, em 10 de dezembro de 1.991, que transitou em julgado, relatada na Certidão de Casamento extraída do Termo nº 9.848, Livro B-28, fls. 14, expedida em 16 de janeiro de 1.992, pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais do 20º Subdistrito Jardim América desta Capital, para constar que o atual estado civil do coproprietário pelo R.7, **YOSIF ENGEL**, passou a ser o de DIVORCIADO.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda _____
Protocolo 580.423 Formal de Partilha

Av.11 em 29 de junho de 2012

CASAMENTO

Procede-se à presente averbação, à vista do Formal de Partilha

- continua na ficha 04 -

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 17.215 | ficha 04 | São Paulo, 29 de junho de 2012

referido no R.14, e da Certidão de Casamento extraída do Termo nº 13662, Livro B-83, fls. 295, expedida em 11 de janeiro de 2000, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 39º Subdistrito Vila Madalena, desta Capital, para constar que o coproprietário pelo R.7, **YOSIF ENGEL**, em 31 de julho de 1.993 CASOU com **MARIA HELOISA OLIVEIRA NOVAES**, pelo regime da COMPLETA E ABSOLUTA SEPARAÇÃO DE BENS, passando a contraente a assinar **MARIA HELOISA OLIVEIRA NOVAES ENGEL**; estando a Escritura de Pacto Antenupcial registrada sob nº 7.872, no Livro Três - Registro Auxiliar no 10º Registro de Imóveis desta Capital.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Protocolo 580.423 Formal de Partilha

Av.12 em 29 de junho de 2012

SENTENÇA DE SEPARAÇÃO

Procede-se à presente averbação, à vista do Formal de Partilha referido no R.14 e da sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros, desta Capital, em 30 de agosto de 1.995, que transitou em julgado, relatada na Certidão de Casamento mencionada na averbação anterior, para constar que o atual estado civil do coproprietário pelo R.7, **YOSIF ENGEL** e **MARIA HELOISA OLIVEIRA NOVAES ENGEL**, passou a ser o de SEPARADOS CONSENSUALMENTE, assinando a mulher o nome de solteira, ou seja, **MARIA HELOISA OLIVEIRA NOVAES**.

- continua no verso -

18º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP
11132-8 - AC 456521
11132-8-440001-490000-0919
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Protocolo 580.423 Formal de Partilha

Av.13 em 29 de junho de 2012

ÓBITO

Procede-se à presente averbação, à vista do Formal de Partilha referido no registro seguinte e da Certidão de Óbito extraída do Termo 24593, Livro C-042, fls.039V, expedida em 16 de outubro de 1998, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 34º Subdistrito - Cerqueira César, desta Capital, para constar o FALECIMENTO do coproprietário pelo R.7, **YOSIF ENGEL**, ocorrido em 06 de outubro de 1.998.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Protocolo 580.423 Formal de Partilha

R.14 em 29 de junho de 2012

PARTILHA DE METADE IDEAL

De acordo com o Formal de Partilha expedido em 07 de maio de 2003, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros, desta Capital, extraído dos autos de

- continua na ficha 05 -

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 17.215 | ficha 05 | São Paulo, 29 de junho de 2012

INVENTÁRIO (Proc. nº 1860/98) dos bens deixados por falecimento de **YOSIF ENGEL**, ocorrido em 06 de outubro de 1998, no estado civil de separado judicialmente, sem disposição testamentária, e conforme partilha homologada por sentença proferida em 18 de fevereiro de 2003, que transitou em julgado em 03 de abril de 2003, a metade ideal que o "de cujus", possuía no imóvel desta matrícula, avaliada em R$49.741,16, FOI ATRIBUÍDA na proporção de **25%** a cada um dos herdeiros filhos: **1) - ELIANE ENGEL**, solteira, maior, interdita, RG 50.544.496-3/SP, CPF 230 643.418-20, residente e domiciliada neste Estado, na Rua Guilherme Henschel nº 137, Jardim Represa, Rio Bonito, representada por sua mãe e curadora, Rosa Engel, RG 2 895.033, CPF 898.602.418-72; **2) - CLÁUDIA ENGEL BECHER**, terapeuta ocupacional, RG 9.747.359-5, CPF 091.331.988-02, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **HILEL KNOPFHOLZ BECHER**, engenheiro, RG 1.101.969, CPF 450.453 999-34, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Bergamota nº 388, apto 91; **3) - SANDRA ENGEL**, solteira, maior, artesã, RG 9.747.360-1, CPF 087.212.048-10, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Indiana nº 1.135, apto 23, e **4) - MARCELO ENGEL**, solteiro, maior, engenheiro, RG 9.747.361-3, CPF 103.110.088-10, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Indiana nº 1135, apto 71; todos brasileiros.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda _____
Protocolo 580.423 Formal de Partilha

(continua no verso)

RS

18º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP
11132-8 - AC 456522
11132-8-440001-490000-0919

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Av.15 em 01 de novembro de 2019

Prenotação 767.327 de 04 de outubro de 2019.

RETIFICAÇÃO

Procede-se à presente averbação, à vista da Escritura Pública referida no R.19, e do comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas emitido em 18/10/2019, via Internet, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, para constar que o número correto do CPF do proprietário pelo R.3, **DIDI FRENCHEL**, é 006.080.638-94, e não como ficou consignado naquele registro. Esta averbação é feita nos termos da letra "a" do inc. I do art. 213 da Lei Fed. 6.015/73.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331FX000226237LJ193

Av.16 em 01 de novembro de 2019

Prenotação 767.327 de 04 de outubro de 2019.

CASAMENTO

Procede-se à presente averbação, à vista da Escritura Pública referida no R.19, e da Certidão de Casamento extraída da Matrícula 119222 01 55 1983 2 00009 283 0002819-06, expedida em 04 de outubro de 2019, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Interdições e Tutelas da Sede Comarca de Cotia, deste Estado, para constar que o coproprietário pelo R.3, **DIDI FRENCHEL**, em 04 de junho de 1983 casou com **PAULA MARTA ROSENBERG**, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar **PAULA MARTA ROSENBERG FRENCHEL**.

(continua na ficha 06)

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

Matrícula 17.215 | Ficha 06

São Paulo, **01 de novembro de 2019**

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328331CV000226238ET19W
Av.17 em 01 de novembro de 2019
Prenotação 767.327 de 04 de outubro de 2019.

SENTENÇA DE DIVÓRCIO

Procede-se à presente averbação, à vista da Escritura Pública referida no R.19, e nos termos da sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca de Jacareí, deste Estado, em 11 de fevereiro de 2008, que transitou em julgado em 28 de março de 2008, relatada na Certidão de Casamento extraída da Matrícula 119222 01 55 1983 2 00009 283 0002819-06, expedida em 04 de outubro de 2019, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Cotia, deste Estado, para constar que o estado civil do coproprietário pelo R.3, **DIDI FRENCHEL** e, **PAULA MARTA ROSENBERG FRENCHEL**, passou a ser o de DIVORCIADOS, voltando a mulher a usar o nome de solteira, ou seja, **PAULA MARTA ROSENBERG**.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328331PN000226239VO194
Av.18 em 01 de novembro de 2019
Prenotação 767.327 de 04 de outubro de 2019.

ÓBITO

Procede-se à presente averbação, à vista do Formal de Partilha referido no registro

(continua no verso)

RS

18º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP
11132-8 - AC 456523
11132-8-440001-450000-0919
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
FSC MISTO
"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

seguinte, e da Certidão de Óbito extraída da Matrícula 119099 01 55 2008 4 00168 158 0076370-11, expedida em 30 de julho de 2018, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do 7º Subdistrito Consolação, desta Capital, para constar o FALECIMENTO da coproprietária pelo R.3, **BERTA FRENCHEL**, ocorrido em 26 de maio de 2008.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328331CS000226240OU192
R.19 em 01 de novembro de 2019
Prenotação 767.327 de 04 de outubro de 2019.

ADJUDICAÇÃO DE PARTE IDEAL - SUCESSÃO

Nos termos da Escritura Pública lavrada em 28 de janeiro de 2010, no 5º Tabelião de Notas, desta Capital (Livro 2698, páginas 304/312), verifica-se que na partilha dos bens deixados por **BERTA FRENCHEL**, falecida em 26 de miao de 2008, no estado civil de solteira, sem disposição testamentária, tendo sido nomeado como representante do Espólio, o herdeiro irmão **DIDI FRENCHEL**, adiante qualificado, a parte ideal correspondente a 25% do imóvel desta matrícula, avaliada em R$19.739,75, FOI ADJUDICADA ao herdeiro colateral. **DIDI FRENCHEL**, RG 6.876.204-5-SSP/SP, divorciado, engenheiro, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Pavão, 719, Apartamento 32, Moema. Tendo comparecido como advogada, Dra. Fabiola Cristina Rubik, OAB/SP 266.794.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328321EF000226241CQ19V

(continua na ficha 07)

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

Matrícula 17.215 | Ficha 07

São Paulo, 01 de novembro de 2019

Av.20 em 01 de novembro de 2019
Prenotação 767.327 de 04 de outubro de 2019.

CASAMENTO

Procede-se à presente averbação, à vista do Formal de Partilha referido no registro anterior, e da Certidão de Casamento extraída da Matrícula 115030 01 55 2008 2 00118 116 0010223-14, expedida em 01 de outubro de 2019, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 24º Subdistrito Indianópolis, desta Capital, para constar que o coproprietário pelo R.19, **DIDI FRENCHEL**, em 06 de setembro de 2008 casou com **ANA HELENA CORRÊA DE ANDRADE**, pelo regime da comunhão parcial de bens, permanecendo os contraentes a assinar os mesmos nomes.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328331BD000226242UB19C

Av.21 em 01 de novembro de 2019
Prenotação 767.329 de 04 de outubro de 2019

CASAMENTO

Procede-se à presente averbação, à vista do Formal de Partilha referido no R.25, e da Certidão de Casamento extraída da Matrícula 117838 01 55 2004 2 00097 065 0028550-61, expedida em 27 de agosto de 2019, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 30º Subdistrito Ibirapuera, desta Capital, para constar que o coproprietário pelo R.19, **MARCELO ENGEL**, em 13 de março de 2004 casou com **RENATA DE OLIVEIRA GUEDES**, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar **RENATA DE OLIVEIRA GUEDES ENGEL**

(continua no verso)

R5

18º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP
11132-8-AC 456524
11132-8-440001-490000-0919
'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328331DW000226280LM19B
Av.22 em 01 de novembro de 2019
Prenotação 767.329 de 04 de outubro de 2019.

SENTENÇA DE SEPARAÇÃO

Procede-se à presente averbação, à vista do Formal de Partilha referido no R.25, e nos termos da sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 9ª Vara da Família e das Sucessões, desta Capital, em 24 de setembro de 2008, que transitou em julgado na mesma data, relatada na Certidão de Casamento extraída da Matrícula 117838 01 55 2004 2 00097 065 0028550-61, expedida em 27 de agosto de 2019, pelo Oficial Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 30º Subdistrito Ibirapuera, desta Capital, para constar que o estado civil do coproprietário pelo R.19, **MARCELO ENGEL** e, **RENATA DE OLIVEIRA GUEDES ENGEL**, passou a ser o de SEPARADOS CONSENSUALMENTE, permanecendo a mulher a usar o nome de casada.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328331BH000226281IR19L
Av.23 em 01 de novembro de 2019
Prenotação 767.329 de 04 de outubro de 2019.

SENTENÇA DE DIVÓRCIO

Procede-se à presente averbação, à vista do Formal de Partilha referido no R.25, e

(continua na ficha 08)

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

Matrícula 17.215 | Ficha 08

São Paulo, **01 de novembro de 2019**

nos termos da sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões de Pinheiros, desta Capital, em 11 de agosto de 2011, que transitou em julgado na mesma data, relatada na Certidão de Casamento extraída da Matrícula 117838 01 55 1988 2 00056 287 0016517-42, expedida em 27 de agosto de 2019, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 30º Subdistrito Ibirapuera, desta Capital, para constar que o estado civil da coproprietária pelo R.19, **CLÁUDIA ENGEL BECHER** e, **HILEL KNOPFHOLZ BECHER**, passou a ser o de DIVORCIADOS, voltando a mulher a usar o nome de solteira, ou seja, **CLÁUDIA ENGEL**.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328331DT000226282VN19Y
Av.24 em 01 de novembro de 2019
Prenotação 767.329 de 04 de outubro de 2019.

ÓBITO

Procede-se à presente averbação, à vista do Formal de Partilha referido no registro seguinte, e da Certidão de Óbito extraída da Matrícula do Termo 046828, Livro C-128, fls. 135), expedida em 26 de maio de 2009, pelo Registro Civil e Tabelião de Notas do 32º Subdistrito Capela do Socorro, desta Capital, para constar o FALECIMENTO da coproprietária pelo R.19, **ELIANE ENGEL**, ocorrido em 20 de maio de 2009.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328331OM000226283KY195

(continua no verso)

R5

18º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP
11132-8-AC 456525
11132-8-440001-490000-0919

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

R.25 em 01 de novembro de 2019

Prenotação 767.329 de 04 de outubro de 2019.

PARTILHA DE PARTE IDEAL - SUCESSÃO

De acordo com o Formal de Partilha expedido nos termos dos itens 213 a 218 do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, em 03 de outubro de 2019, pelo 14º Tabelião de Notas desta Capital, extraído dos autos de ARROLAMENTO (Proc. 1021729-74.2014.8.26.0002), do Cartório da 2ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional II, desta Capital, dos bens deixados por falecimento de **ELIANE ENGEL**, ocorrido em 20 de maio de 2009, no estado civil de solteira, sem disposição testamentária, verifica-se que, conforme partilha homologada por sentença proferida em 12 de agosto de 2019, que transitou em julgado em 18 de setembro de 2019, a parte ideal correspondente a 12,5% do imóvel desta matrícula, avaliado em R$10.242,87, FOI ATRIBUÍDO na proporção de 4,16% cada um dos herdeiros irmãos: 1) **SANDRA ENGEL**, solteira, maior; 2) **CLÁUDIA ENGEL**, divorciada, terapeuta, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Padre de Carvalho, 98; 3) **MARCELO ENGEL**, separado consensualmente, perito, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Sampaio Vidal, 889.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328321VB000226284QK19O

Av.26 em 01 de novembro de 2019

Prenotação 768.457 de 17 de outubro de 2019.

TERMO DE CONTAMINAÇÃO/REABILITAÇÃO DE ÁREA CONTAMINADA

Procede-se à presente averbação, à vista do Termo de Reabilitação Para Uso

(continua na ficha 09)

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Av. Liberdade, 701 - 01503-001
São Paulo - SP / Fone SAC: (11) 3274-7700
Site: www.ods.com.br/18ri
E-mail: 18ofri@ods.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

Matrícula 17.215 | Ficha 09

São Paulo, **01 de novembro de 2019**

Declarado nº 1390/2019, expedido em 11 de outubro de 2019, pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, 345, subscrito pelo Gerente do Setor de Reutilização de Áreas Contaminadas, Eng. André Silva Oliveira, e Requerimento de 11 de outubro de 2019, e em cumprimento ao disposto no art. 27, inciso II da Lei 13.577/2009, e art. 54, inciso II do Dec. nº 59.263/2013, e ainda com base no Despacho 313/2019/ICRR, apenso à Pasta Administrativa CETESB nº 45/00082/07, combinado com a alínea 41 do item 11, b, e item 12.6.3 da Seção II do Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, deste Estado, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, esteve contaminado por hidrocarbonetos de petróleo, e, atualmente foi considerado Reabilitado para uso comércial, com restrição de movimentação de terra ou escavação e por meio de restrição de uso das águas subterrâneas por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23 K, Datum SIRGAS 2000: 321.859 mE, 7.392.930 mS; 321.892 mE; 7.392.952 mS; 321.862 mE; 7.392.993 mS; 321.829 mE; 7.392,969 mS.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328331ED000226300DO192

R5

18º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP
11132-8 - AC 456526
11132-8-440001-490000-0919

FSC MISTO
"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

CERTIFICO ainda, que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da Lei 6.015/73.

Emolumentos:

Ao Oficial.:	R$: 31,68	Ao Estado..:	R$: 9,00
Ao Ipesp..:	R$: 6,16	Ao Sinoreg.:	R$: 1,67
Ao T.J.....:	R$: 2,17	Ao ISSQN.:	R$: 0,65
Ao M.P.....:	R$: 1,52	**T O T A L..:**	**R$: 52,85**

Recolhidos por guia:

O referido é verdade e da fé. Eu, Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, 1 de novembro de 2019

Suely de Menezes Carvalho

OFICIAL / SUBSTITUTO / ESCREVENTE AUTORIZADO.

Oficial Substituto

( ) Daniel Francisco de Souza

Escreventes Substitutos

( ) Mariney P. Menezes Lagos
( ) Nilson Pinto Siqueira
( ) Sara Francez
( ) Suely de Menezes Carvalho
( ) Maurício Gonçalves de Alvim
( ) Rodrigo Di Sessa Fassina
( ) Sérgio Dias dos Santos
( ) Maria Ap. Cavalcante Silva

Escreventes Autorizados

( ) Adlei de Almeida
( ) Dhiego Henrique S. Dias
( ) Julio da Costa Neves Neto
( ) Erik Luiz Rossi
( ) Claudio Marcio de Queiroz Alves
( ) Eduardo Queiróz Rodrigues
( ) Willian Augusto Mazaro Guimarães
( ) Eduardo Melo da Costa

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Av. Liberdade, 701 - 01503-001
São Paulo - SP / Fone SAC: (11) 3274-7700
Site: www.ods.com.br/18ri
E-mail: 18ofri@ods.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 17 216 | ficha 01

São Paulo, 26 de Julho de 19 78

IMÓVEL: UM TERRENO à RUA PIRES BRANDÃO, no 13º Subdistrito, - Butantã, distando 52m da Avenida Corifeu de Azevedo Marques, e 32m da esquina da Avenida A, medindo 10m de frente para a referida Rua Pires Brandão, por 39m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos, a largura da frente, com a área de 390m2, confinando de ambos os lados e fundos com o Espólio de Adalberto Cardoso Paranhos. (Contribuinte - 082 273 0035 e 082 273 0004).

PROPRIETÁRIA: TINTURARIA INDUSTRIAL "EFECOLOR" LTDA, com - sede nesta Capital, à Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 3 774, CGC 60 914 058/0001-72.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição 130 170 do 10º Cartório de Registro de Imóveis.

O Oficial Substituto, _____
Bernardo Oswaldo Francez

R.1 em 26 de Julho de 1978

Pela escritura de 5 de abril de 1 978, do 7º Cartório de Notas desta Capital, (Lº 3 256, fls 208), a proprietária, já - qualificada, representada por Martinho Ferreira da Silva, RG 4 291 433 e CPF 013 822 848-53; Darcy Francisco Dian, RG - 9 037 657 e Janilde Turquiai da Silva, RG 4 259 040, vendeu o imóvel pelo valor de Cr$ 944 000,00, (inclusive os valores dos imóveis objeto das matrículas 17 212, 17 213, 17 214 e 17 215, deste Cartório), a GERSON ENGEL, brasileiro, casado com MARIEN ENGEL, pelo regime da comunhão de bens, anterior à Lei 6515/77, de comércio, RG 621 858 e CPF nº ... 013 822 848-53, domiciliado e residente nesta Capital, à rua Sampaio Vidal, 834; e DAVID FRENCHEL, brasileiro, de comércio, casado pelo regime da comunhão de bens, anterior à lei-

(continua no verso)

Mod. 14 - 8.000 - 8/76

18º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP
11132-8-AC 456466
11132-8-440001-490000-0919
'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

matrícula 17 216 | ficha 01 verso

6515/77, com RICA FRENCHEL, RG 2 871 533 e CPF 019 446 734-49, domiciliado e residente nesta Capital, à rua Sergipe, - 686, 9º andar.

O Oficial Substituto, _____

Bernardo Oswaldo Francez -

Av.2 em 17 de Novembro de 1978

A requerimento de Antonio Rubião Silva Júnior, Serventuário do 7º Cartório de Notas desta Capital, datado de 10 de novembro de 1978 e da certidão subscrita em 25 de outubro de 1978 em breve relatório, extraída da escritura que deu origem ao R.1, fica constando que, o CPF correto do adquirente, DAVID FRENCHEL é 019 446 738-49.

O Oficial Substituto, _____

Bernardo Oswaldo Francez

R. 3 em 14 de Dezembro de 1978

Pela escritura de 10 de agosto de 1 978, do 2º Cartório de Notas desta Capital, livro 1 354, fls 81, o adquirente, pelo R.1, DAVID FRENCHEL, industrial, RG 2 871 533 e s/m RICA FRENCHEL, senhora do lar, RG 2 835 163, respectivamente, casados no regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6 515/77, CPF do casal 019 446 738-49, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Sergipe, 686, aptº 91, transmitiram a metade ideal que possuíam no imóvel a título de doação pelo valor de Cr$80 000,00, a BERTA -.-. FRENCHEL, solteira, maior, secretária executiva, RG nº .... 4 470 479 e CPF 666 513 798-87 e DIDI FRENCHEL, menor com - 20 anos de idade, solteiro, estudante, RG 6 876 204 e CPF nº 019 446 738-49, brasileiros, residentes e domiciliados nes-

(continua na ficha 2)

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 17 216 | ficha 2

São Paulo, 14 de Dezembro de 1978

ta Capital, na Rua Sergipe, 686, aptº 91, tendo os donatá-. rios aceitado a doação.
O Oficial Maior Substº, José Eduardo S. de Mendonça

R. 4 em 14 de Dezembro de 1978
Pela escritura referida no R.3, os doadores reservaram para sí o usufruto referente a 20% da metade ideal do imóvel doado, ou seja 10% do todo, de forma que os donatários ficarão com uma parte ideal de 80% da metade ou 40% do todo, livre do usufruto, que, por morte de qualquer um deles doadores, sua parte no usufruto passará para o sobrevivente, que assim ficará com o usufruto integral das respectivas partes nos imóveis, pelo valor de Cr$40 000,00.
O Oficial Maior Substº, José Eduardo S. de Mendonça

Av. 5 em 14 de Dezembro de 1978
Pela escritura referida no R.3, consta que, a presente doação é feita com a cláusula de INCOMUNICABILIDADE.
O Oficial Maior Substº, José Eduardo S. de Mendonça

Av.6 em 16 de outubro de 1991
Procede-se esta averbação, à vista do formal de partilha referido no registro seguinte, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente vem sendo lançado pelo contribuinte 082.273.0004-9, conforme prova a Certidão 151.542/91-0, expedida em 10 de outubro de 1991, pela Prefeitura desta Capital.

(continua no verso)

Mod. 14 - 5.000 - 11/78

18º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP
11132-8-AC 456467
11132-8-440001-490000-0919
'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

matrícula 17.216 | ficha 02 verso

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma

Suely de Menezes C. Palma

R.7 em 16 de outubro de 1991

Conforme formal de partilha subscrito em 02 de agosto de -- 1991, pelo Escrivão Interino, Bel. Walter Lopes, do Cartório do 2º Ofício e assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Jose - Maria Mendes Gomes, da 2ª Vara ambos da Família e das Sucessões Foro Central, desta Capital, extraído dos autos de Inventário (Processo 1663/90), dos bens deixados por falecimento de GERSON ENGEL, (ocorrido em 12 de novembro de 1990, no estado civil de casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com MARIEN ENGEL que também se assina - MARIEM ENGEL) verifica-se que conforme partilha homologada - por sentença proferida em 2 de julho de 1991, transitada em julgado em 25 de julho de 1991, metade ideal que o de cujus possuia no imóvel objeto desta matrícula, avaliada em Cr$... 62.000,00, foi PARTILHADA ao herdeiro-filho, YOSIF ENGEL, brasileiro, separado judicialmente, do comércio, RG 2.176.456 , CPF 030.885.618-04, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Padre Carvalho, 98, apto 31.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma.

Suely de Menezes C. Palma

Microfilme: protocolo nº 191.279 rolo nº 3.401

- continua na ficha 03 -

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Av. Liberdade, 701 - 01503-001
São Paulo - SP / Fone SAC: (11) 3274-7700
Site: www.ods.com.br/18ri
E-mail: 18ofri@ods.com.br

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula 17.216 | ficha 03

São Paulo, 09 de janeiro de 1998

Av.8 em 9 de janeiro de 1998

ACRÉSCIMO DE USUFRUTO

Procede-se a presente averbação, à vista do requerimento datado de 15 de dezembro de 1.997, para ficar constando que, em virtude do ÔBITO do usufrutuário pelo R.4, DAVID FRENCHEL, ocorrido em 28 de setembro de 1.983, conforme consta da certidão extraída do têrmo nº.8.487, folhas 58 do Livro C-14, subscrita em 04 de setembro de 1.987 pelo Oficial Maior, Sérgio Natal de Barros, do Cartório de Registro Civil do 28º Subdistrito - Jardim Paulista, desta Capital; a usufrutuária, RICA FRENCHEL, passou a exercer o usufruto sobre uma parte ideal de 10% do imóvel objeto da presente matrícula.

A Escrevente Autorizada, _____
Suely de Menezes C. Palma

Av.9 em 9 de janeiro de 1998

CANCELAMENTO DE USUFRUTO

Procede-se a presente averbação, à vista do requerimento referido na averbação anterior, para ficar constando que, fica cancelado o USUFRUTO VITALÍCIO objeto do R.4 e Av.8 desta matrícula, em virtude do ÔBITO da usufrutuária, RICA FRENCHEL, ocorrido em 19 de setembro de 1.997, conforme consta da certidão extraída do têrmo nº.47.611, de 03 de outubro de 1.97, folhas 104vº do Livro C-96, subscrita em 07 de outubro de 1.997 pela Escrevente Autorizada, Rachel Silva

- continua no verso -

R5

18º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP
11132-8-AC 456468
11132-8-440001-490000-0919
'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Daniel, do Cartório de Registro Civil do 7º Subdistrito - Consolação.

A Escrevente Autorizada, _____

Suely de Menezes C. Palma

Microfilme: Protocolo nº 278.521

Av.10 em 29 de junho de 2012

SENTENÇA DE DIVÓRCIO

Procede-se à presente averbação, à vista do Formal de Partilha referido no R.14 e da sentença proferida pela MM. Juíza de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões desta Capital, em 10 de dezembro de 1.991, que transitou em julgado, relatada na Certidão de Casamento extraída do Termo nº 9.848, Livro B-28, fls. 14, expedida em 16 de janeiro de 1.992, pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais do 20º Subdistrito Jardim América desta Capital, para constar que o atual estado civil do coproprietário pelo R.7, **YOSIF ENGEL**, passou a ser o de DIVORCIADO.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda _____
Protocolo 580.423 Formal de Partilha

Av.11 em 29 de junho de 2012

CASAMENTO

Procede-se à presente averbação, à vista do Formal de Partilha

- continua na ficha 04 -

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 17.216 | ficha 04 | São Paulo, 29 de junho de 2012

referido no R.14, e da Certidão de Casamento extraída do Termo nº 13662, Livro B-83, fls. 295, expedida em 11 de janeiro de 2000, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 39º Subdistrito Vila Madalena, desta Capital, para constar que o coproprietário pelo R.7, **YOSIF ENGEL**, em 31 de julho de 1.993 CASOU com **MARIA HELOISA OLIVEIRA NOVAES**, pelo regime da COMPLETA E ABSOLUTA SEPARAÇÃO DE BENS, passando a contraente a assinar **MARIA HELOISA OLIVEIRA NOVAES ENGEL**; estando a Escritura de Pacto Antenupcial registrada sob nº 7.872, no Livro Três - Registro Auxiliar no 10º Registro de Imóveis desta CapitAL.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Protocolo 580.423 Formal de Partilha

Av.12 em 29 de junho de 2012

SENTENÇA DE SEPARAÇÃO

Procede-se à presente averbação, à vista do Formal de Partilha referido no R.14 e da sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros, desta Capital, em 30 de agosto de 1.995, que transitou em julgado, relatada na Certidão de Casamento mencionada na averbação anterior, para constar que o atual estado civil do coproprietário pelo R.7, **YOSIF ENGEL** e **MARIA HELOISA OLIVEIRA NOVAES ENGEL**, passou a ser o de SEPARADOS CONSENSUALMENTE, assinando a mulher o nome de solteira, ou seja, **MARIA HELOISA OLIVEIRA NOVAES**.

- continua no verso -

18º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP
11132-8-AC 456469
11132-8-440001-490000-0919
'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 17.216 | ficha 04 verso

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Protocolo 580.423 Formal de Partilha

Av.13 em 29 de junho de 2012

ÓBITO

Procede-se à presente averbação, à vista do Formal de Partilha referido no registro seguinte e da Certidão de Óbito extraída do Termo 24593, Livro C-042, fls.039V, expedida em 16 de outubro de 1998, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 34º Subdistrito - Cerqueira César, desta Capital, para constar o FALECIMENTO do coproprietário pelo R.7, **YOSIF ENGEL**, ocorrido em 06 de outubro de 1.998.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Protocolo 580.423 Formal de Partilha

R.14 em 29 de junho de 2012

PARTILHA DE METADE IDEAL

De acordo com o Formal de Partilha expedido em 07 de maio de 2003, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros, desta Capital, extraído dos autos de

- continua na ficha 05 -

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Av. Liberdade, 701 - 01503-001
São Paulo - SP / Fone SAC: (11) 3274-7700
Site: www.ods.com.br/18ri
E-mail: 18ofri@ods.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 17 216 | ficha 05 | São Paulo, 29 de junho de 2012

INVENTÁRIO (Proc. nº 1860/98) dos bens deixados por falecimento de **YOSIF ENGEL**, ocorrido em 06 de outubro de 1998, no estado civil de separado judicialmente, sem disposição testamentária, e conforme partilha homologada por sentença proferida em 18 de fevereiro de 2003, que transitou em julgado em 03 de abril de 2003, a metade ideal que o "de cujus", possuia no imóvel desta matrícula, avaliada em R$6.552,00, FOI ATRIBUÍDA na proporção de **25%** a cada um dos herdeiros filhos: **1) - ELIANE ENGEL**, solteira, maior, interdita, RG 50.544.496-3/SP, CPF 230.643.418-20, residente e domiciliada neste Estado, na Rua Guilherme Henschel nº 137, Jardim Represa, Rio Bonito, representada por sua mãe e curadora, Rosa Engel, RG 2.895.033, CPF 898.602.418-72; **2) - CLÁUDIA ENGEL BECHER**, terapeuta ocupacional, RG 9.747.359-5, CPF 091.331.988-02, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **HILEL KNOPFHOLZ BECHER**, engenheiro, RG 1.101.969, CPF 450.453.999-34, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Bergamota nº 388, apto 91; **3) - SANDRA ENGEL**, solteira, maior, artesã, RG 9.747.360-1, CPF 087.212.048-10, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Indiana nº 1.135, apto 23; e **4) - MARCELO ENGEL**, solteiro, maior, engenheiro, RG 9.747.361-3, CPF 103.110.088-10, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Indiana nº 1135, apto 71; todos brasileiros.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda _____
Protocolo 580.423 Formal de Partilha

(continua no verso)

R5

18º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11132-8-AC 456470

11132-B-440001-490000-0919

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Av.15 em 01 de novembro de 2019

Prenotação 767.327 de 04 de outubro de 2019.

RETIFICAÇÃO

Procede-se à presente averbação, à vista da Escritura Pública referida no R.19, e do comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas emitido em 18/10/2019, via Internet, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, para constar que o número correto do CPF do proprietário pelo R.3, **DIDI FRENCHEL**, é 006.080.638-94, e não como ficou consignado naquele registro. Esta averbação é feita nos termos da letra "a" do inc. I do art. 213 da Lei Fed. 6.015/73.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331TX000226243EL19K

Av.16 em 01 de novembro de 2019

Prenotação 767.327 de 04 de outubro de 2019.

CASAMENTO

Procede-se à presente averbação, à vista da Escritura Pública referida no R.19, e da Certidão de Casamento extraída da Matrícula 119222 01 55 1983 2 00009 283 0002819-06, expedida em 04 de outubro de 2019, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Interdições e Tutelas da Sede Comarca de Cotia, deste Estado, para constar que o coproprietário pelo R.3, **DIDI FRENCHEL**, em 04 de junho de 1983 casou com **PAULA MARTA ROSENBERG**, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar **PAULA MARTA ROSENBERG FRENCHEL**.

(continua na ficha 06)

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

Matrícula 17.216 | Ficha 06

São Paulo, **01 de novembro de 2019**

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328331XL000226244NA190
Av.17 em 01 de novembro de 2019
Prenotação 767.327 de 04 de outubro de 2019.

SENTENÇA DE DIVÓRCIO

Procede-se à presente averbação, à vista da Escritura Pública referida no R.19, e nos termos da sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca de Jacareí, deste Estado, em 11 de fevereiro de 2008, que transitou em julgado em 28 de março de 2008, relatada na Certidão de Casamento extraída da Matrícula 119222 01 55 1983 2 00009 283 0002819-06, expedida em 04 de outubro de 2019, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Cotia, deste Estado, para constar que o estado civil do coproprietário pelo R.3, **DIDI FRENCHEL** e, **PAULA MARTA ROSENBERG FRENCHEL**, passou a ser o de DIVORCIADOS, voltando a mulher a usar o nome de solteira, ou seja, **PAULA MARTA ROSENBERG**

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328331AL000226245WB19Y
Av.18 em 01 de novembro de 2019
Prenotação 767.327 de 04 de outubro de 2019.

ÓBITO

Procede-se à presente averbação, à vista do Formal de Partilha referido no registro

(continua no verso)

R5

18º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP
11132-8-AC 456471
11132-8-440001-490000-0919

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

seguinte, e da Certidão de Óbito extraida da Matrícula 119099 01 55 2008 4 00168 158 0076370-11, expedida em 30 de julho de 2018, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do 7º Subdistrito Consolação, desta Capital, para constar o FALECIMENTO da coproprietária pelo R.3, **BERTA FRENCHEL**, ocorrido em 26 de maio de 2008.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328331NE000226246PV19E

R.19 em 01 de novembro de 2019
Prenotação 767.327 de 04 de outubro de 2019.

ADJUDICAÇÃO DE PARTE IDEAL - SUCESSÃO

Nos termos da Escritura Pública lavrada em 28 de janeiro de 2010, no 5º Tabelião de Notas, desta Capital (Livro 2698, páginas 304/312), verifica-se que na partilha dos bens deixados por **BERTA FRENCHEL**, falecida em 26 de miao de 2008, no estado civil de solteira, sem disposição testamentária, tendo sido nomeado como representante do Espólio, o herdeiro irmão **DIDI FRENCHEL**, adiante qualificado, a parte ideal correspondente a 25% do imóvel desta matrícula, avaliada em R$17.939,25, FOI ADJUDICADA ao herdeiro colateral: **DIDI FRENCHEL**, RG nº 6.876.204-5-SSP/SP, divorciado, engenheiro, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Pavão, 719, Apartamento 32, Moema. Tendo comparecido como advogada, Dra. Fabiola Cristina Rubik, OAB/SP 266.794.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328321SS000226247RX19K

(continua na ficha 07)

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

Matrícula 17.216 | Ficha 07

São Paulo, **01 de novembro de 2019**

Av.20 em 01 de novembro de 2019

Prenotação 767.327 de 04 de outubro de 2019.

CASAMENTO

Procede-se à presente averbação, à vista do Formal de Partilha referido no registro anterior, e da Certidão de Casamento extraída da Matrícula 115030 01 55 2008 2 00118 116 0010223-14, expedida em 01 de outubro de 2019, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 24º Subdistrito Indianópolis, desta Capital, para constar que o coproprietário pelo R.19, **DIDI FRENCHEL**, em 06 de setembro de 2008 casou com **ANA HELENA CORRÊA DE ANDRADE**, pelo regime da comunhão parcial de bens, permanecendo os contraentes a assinar os mesmos nomes.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331TF000226248KA199

Av.21 em 01 de novembro de 2019

Prenotação 767.329 de 04 de outubro de 2019.

CASAMENTO

Procede-se à presente averbação, à vista do Formal de Partilha referido no R.25, e da Certidão de Casamento extraída da Matrícula 117838 01 55 2004 2 00097 065 0028550-61, expedida em 27 de agosto de 2019, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 30º Subdistrito Ibirapuera, desta Capital, para constar que o coproprietário pelo R.19, **MARCELO ENGEL**, em 13 de março de 2004 casou com **RENATA DE OLIVEIRA GUEDES**, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar **RENATA DE OLIVEIRA GUEDES ENGEL**.

(continua no verso)

RS

18º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP
11132-8-AC 456472
11132-8-440001-490000-0919
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
FSC
"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328331MV000226285WL19A
Av.22 em 01 de novembro de 2019
Prenotação 767.329 de 04 de outubro de 2019.

SENTENÇA DE SEPARAÇÃO

Procede-se à presente averbação, à vista do Formal de Partilha referido no R.25, e nos termos da sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 9ª Vara da Família e das Sucessões, desta Capital, em 24 de setembro de 2008, que transitou em julgado na mesma data, relatada na Certidão de Casamento extraída da Matrícula 117838 01 55 2004 2 00097 065 0028550-61, expedida em 27 de agosto de 2019, pelo Oficial Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 30º Subdistrito Ibirapuera, desta Capital, para constar que o estado civil do coproprietário pelo R.19, **MARCELO ENGEL** e, **RENATA DE OLIVEIRA GUEDES ENGEL**, passou a ser o de SEPARADOS CONSENSUALMENTE, permanecendo a mulher a usar o nome de casada.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328331RX000226286DI19L
Av.23 em 01 de novembro de 2019
Prenotação 767.329 de 04 de outubro de 2019.

SENTENÇA DE DIVÓRCIO

Procede-se à presente averbação, à vista do Formal de Partilha referido no R.25, e

(continua na ficha 08)

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

Matrícula 17.216 | Ficha 08

São Paulo, **01 de novembro de 2019**

nos termos da sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões de Pinheiros, desta Capital, em 11 de agosto de 2011, que transitou em julgado na mesma data, relatada na Certidão de Casamento extraída da Matrícula 117838 01 55 1988 2 00056 287 0016517-42, expedida em 27 de agosto de 2019, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 30º Subdistrito Ibirapuera, desta Capital, para constar que o estado civil da coproprietária pelo R.19, **CLÁUDIA ENGEL BECHER** e, **HILEL KNOPFHOLZ BECHER**, passou a ser o de DIVORCIADOS, voltando a mulher a usar o nome de solteira, ou seja, **CLÁUDIA ENGEL**.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328331PI000226287YO195
Av.24 em 01 de novembro de 2019
Prenotação 767.329 de 04 de outubro de 2019.

ÓBITO

Procede-se à presente averbação, à vista do Formal de Partilha referido no registro seguinte, e da Certidão de Óbito extraída da Matrícula do Termo 046828, Livro C-128, fls. 135), expedida em 26 de maio de 2009, pelo Registro Civil e Tabelião de Notas do 32º Subdistrito Capela do Socorro, desta Capital, para constar o FALECIMENTO da coproprietária pelo R.19, **ELIANE ENGEL**, ocorrido em 20 de maio de 2009.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328331PV000226288QL194

(continua no verso)

RS

18º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP
11132-8 - AC 456473
11132-8-440001-490000-0919

FSC MISTO Papel
"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

R.25 em 01 de novembro de 2019

Prenotação 767.329 de 04 de outubro de 2019.

PARTILHA DE PARTE IDEAL - SUCESSÃO

De acordo com o Formal de Partilha expedido nos termos dos itens 213 a 218 do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, em 03 de outubro de 2019, pelo 14º Tabelião de Notas desta Capital, extraído dos autos de ARROLAMENTO (Proc. 1021729-74.2014.8.26.0002), do Cartório da 2ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional II, desta Capital, dos bens deixados por falecimento de **ELIANE ENGEL**, ocorrido em 20 de maio de 2009, no estado civil de solteira, sem disposição testamentária, verifica-se que, conforme partilha homologada por sentença proferida em 12 de agosto de 2019, que transitou em julgado em 18 de setembro de 2019, a parte ideal correspondente a 12,5% do imóvel desta matrícula, avaliado em R$9.406,63, FOI ATRIBUÍDO na proporção de 4,16% cada um dos herdeiros irmãos: 1) **SANDRA ENGEL**, solteira, maior; 2) **CLÁUDIA ENGEL**, divorciada, terapeuta, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Padre de Carvalho, 98; 3) **MARCELO ENGEL**, separado consensualmente, perito, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Sampaio Vidal, 889.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328321OW000226289EM19F

Av.26 em 01 de novembro de 2019

Prenotação 768.457 de 17 de outubro de 2019.

TERMO DE CONTAMINAÇÃO/REABILITAÇÃO DE ÁREA CONTAMINADA

Procede-se à presente averbação, à vista do Termo de Reabilitação Para Uso

(continua na ficha 09)

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

Matrícula	Ficha
17.216	09

São Paulo, **01 de novembro de 2019**

Declarado nº 1390/2019, expedido em 11 de outubro de 2019, pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, 345, subscrito pelo Gerente do Setor de Reutilização de Áreas Contaminadas, Eng. André Silva Oliveira, e Requerimento de 11 de outubro de 2019, e em cumprimento ao disposto no art. 27, inciso II da Lei 13.577/2009, e art. 54, inciso II do Dec. nº 59.263/2013, e ainda com base no Despacho 313/2019/ICRR, apenso à Pasta Administrativa CETESB nº 45/00082/07, combinado com a alínea 41 do item 11, b, e item 12.6.3 da Seção II do Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, deste Estado, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, esteve contaminado por hidrocarbonetos de petróleo, e, atualmente foi considerado Reabilitado para uso comércial, com restrição de movimentação de terra ou escavação e por meio de restrição de uso das águas subterrâneas por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23 K, Datum SIRGAS 2000: 321.859 mE; 7.392.930 mS; 321.892 mE; 7.392.952 mS; 321.862 mE; 7.392.993 mS; 321.829 mE; 7.392.969 mS.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328331AU000226301FT19F

R5

18º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11132-8 - AC 456474

11132-8-440001-490000-0919

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

CERTIFICO ainda, que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da Lei 6.015/73.

Emolumentos:

Ao Oficial.:	R$: 31,68	Ao Estado..:	R$: 9,00
Ao Ipesp..:	R$: 6,16	Ao Sinoreg.:	R$: 1,67
Ao T.J.....:	R$: 2,17	Ao ISSQN.:	R$: 0,65
Ao M.P.....:	R$: 1,52	**T O T A L..:**	**R$: 52,85**

Recolhidos por guia:

O referido é verdade e da fé. Eu, Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, 1 de novembro de 2019

OFICIAL / SUBSTITUTO / ESCREVENTE AUTORIZADO.

Oficial Substituto

( ) Daniel Francisco de Souza

Escreventes Substitutos

( ) Mariney P. Menezes Lagos
( ) Nilson Pinto Siqueira
( ) Sara Francez
( ) Suely de Menezes Carvalho
( ) Maurício Gonçalves de Alvim
( ) Rodrigo Di Sessa Fassina
( ) Sérgio Dias dos Santos
( ) Maria Ap. Cavalcante Silva

Escreventes Autorizados

( ) Adlei de Almeida
( ) Dhiego Henrique S. Dias
( ) Julio da Costa Neves Neto
( ) Erik Luiz Rossi
( ) Claudio Marcio de Queiroz Alves
( ) Eduardo Queiróz Rodrigues
( ) Willian Augusto Mazaro Guimarães
( ) Eduardo Melo da Costa

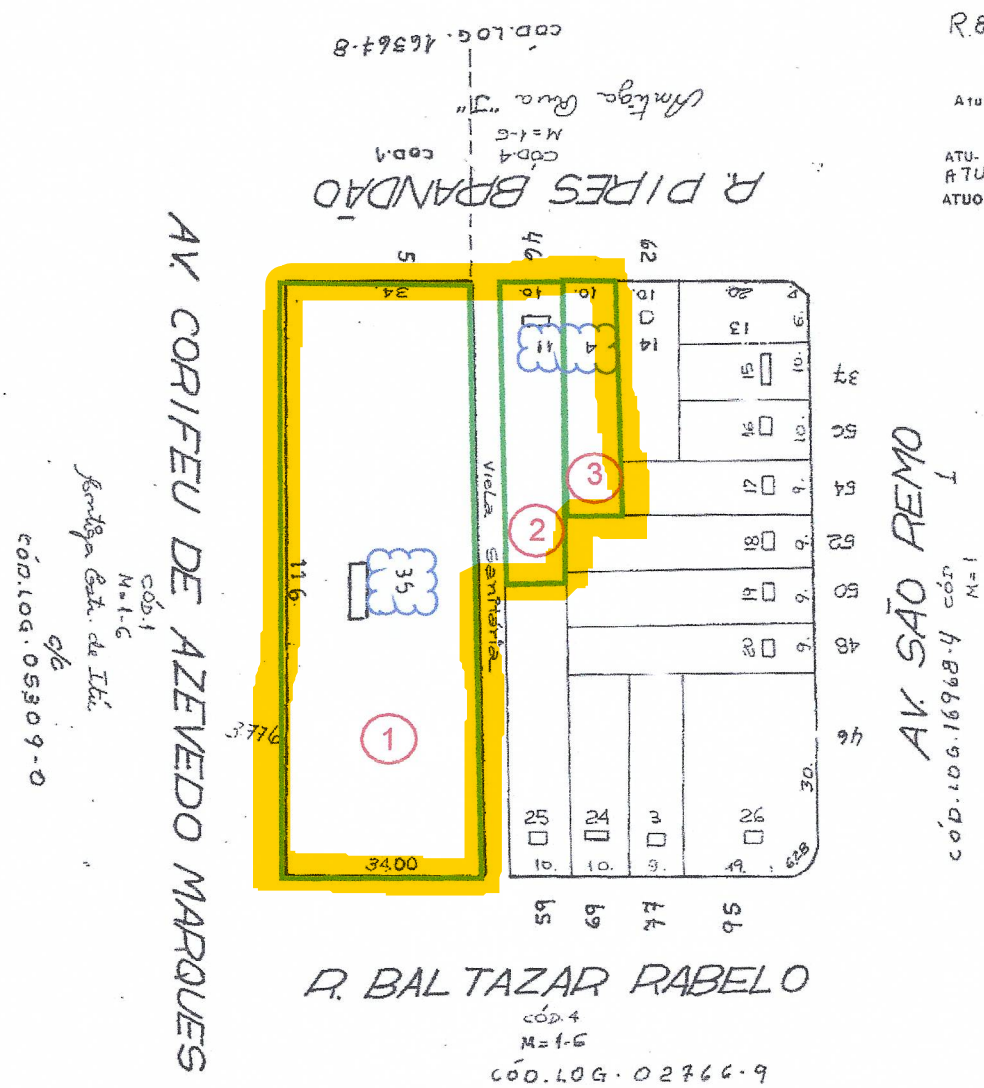
"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

SETOR-82
3ª ZONA

QUADRA-273

Revisão - 1968
1970
1972 - 27/3/72
1974 (5/7/74)
MEM. 33.425 | 75
REV. 1976 (30.1.76)
VERA
R.81. Pap. 73020/80
21/10/80

Atu 82 Pap 73006/82 (285.82)
Lourdes
ATU- 82.PAP. 73.010/82 - CL
ATU.97-3.1.97-7056
ATUOO 03.11.00 ANTONIO

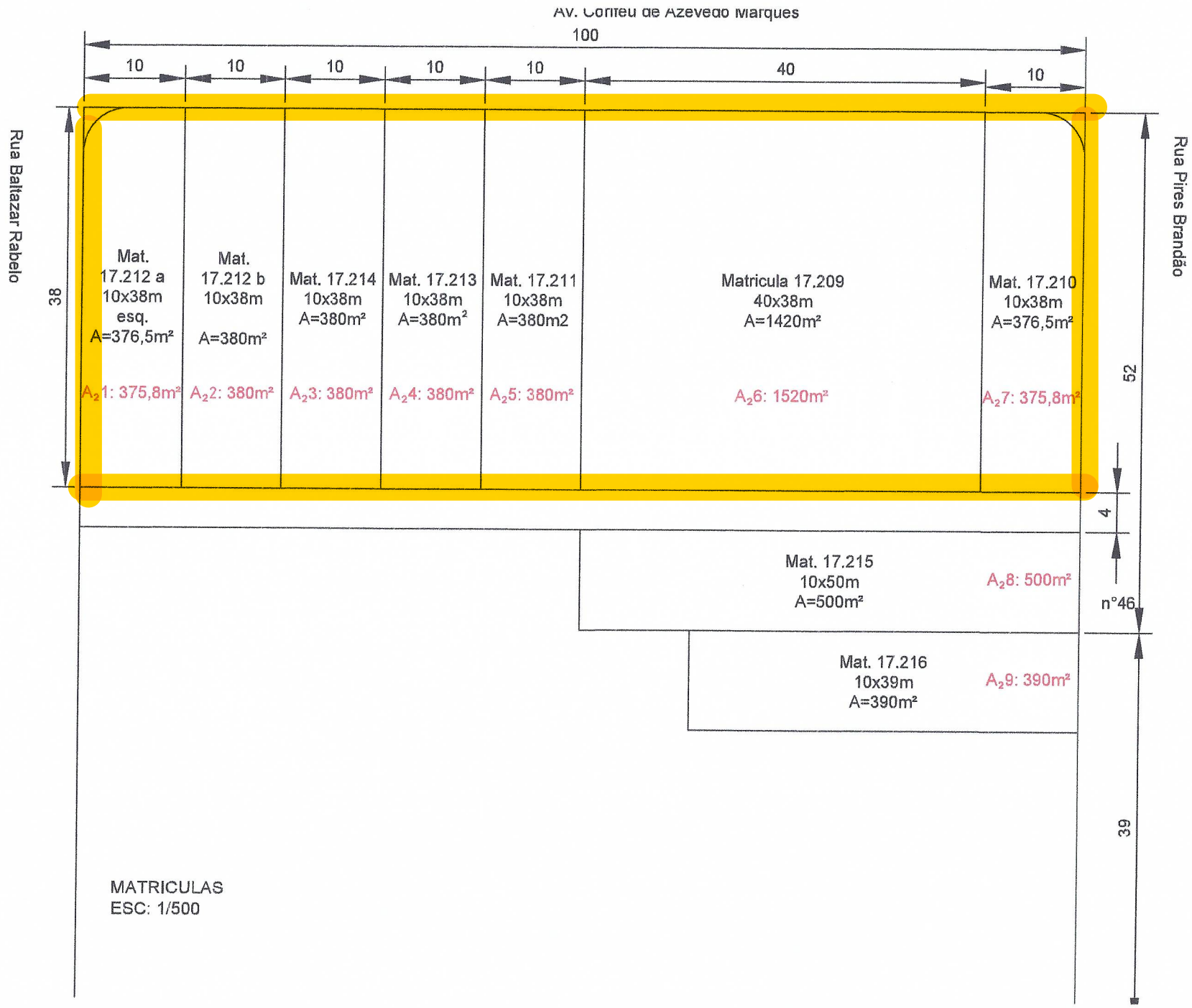


Limite das Propriedades

Numero do Contribuinte (SQL)

1. Contribuinte (SQL) 082.273.0035-9 Matriculas17.209, 17.210, 17.211, 17.212, 17.213 e 17.214;
2. Contribuinte (SQL) 082.273.0011-1 Matricula 17.215;
3. Contribuinte (SQL) 082.273.0004-9 Matricula 17.216.

R.I-2201 / MMacedo 12-11-68


Av. Conteu de Azevedo Marques
100
10
10
10
10
10
40
10
Rua Baltazar Rabelo
Rua Pires Brandão
38
52
4
n°46
39
Mat. 17.212 a 10x38m esq. A=376,5m²
A₂1: 375,8m²
Mat. 17.212 b 10x38m A=380m²
A₂2: 380m²
Mat. 17.214 10x38m A=380m²
A₂3: 380m²
Mat. 17.213 10x38m A=380m²
A₂4: 380m²
Mat. 17.211 10x38m A=380m2
A₂5: 380m²
Matricula 17.209 40x38m A=1420m²
A₂6: 1520m²
Mat. 17.210 10x38m A=376,5m²
A₂7: 375,8m²
Mat. 17.215 10x50m A=500m²
A₂8: 500m²
Mat. 17.216 10x39m A=390m²
A₂9: 390m²
MATRICULAS
ESC: 1/500