



O Sr. ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo os livros de Registro a seu cargo, nos, no de número DOIS de Registro Geral, verificou constar a matrícula de teor seguinte, reproduzida em forma reprográfica, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6015/73:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
54505

folha
1

de São Bernardo do Campo

André de Azevedo Palmeira

Em 12 de Junho de 1987.

Imóvel :- Um terreno, destacado do antigo lote rural nº 51, do ex-Núcleo Colonial São Bernardo, que assim se descreve e caracteriza: A noroeste confronta com o lote nº 50, de Antônio Zanchi, na extensão de 500,00 metros e rumo 53º 21' 30" NE SW; a sudeste com o lote nº 52 de Amado Sant'Angelo (antes com herdeiros de - Caetano Arauffi) por onde mede 448,00 metros rumo 53º 55' NE SW; a sudoeste com a ESTRADA DO MONTAÑAO e a nordeste com Wallace - Simoesen, na extensão de 118,50 metros e com rumo 33º 40' NW SE, fechando a área de 53.460,00 metros quadrados.
Inscrição Imobiliária :- 511.003.005.000.

Proprietários :- Renato Purchio, Industrial, RG 473.783-espap, e sua mulher Luiza Ivanzi Purchio, do lar, RG 810.510-espap, ora solteiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 5515/77, CPF/MF. 008.247.428/87, residentes e domiciliados a rua da Silva, 464, Capital.

Registros anteriores :- Transcrições nºs 1.750 e 10.454, deste Cartório.

O Escrivente autorizado,

Luiz Carlos Arrighetti
- LUIZ CARLOS ARRIGHETTI -

R. 1, em 12 de Junho de 1987.

Pelo escritura de 06 de Fevereiro de 1987, lavrada no 1.º Cartório de Notas do Capital, (Livro 282, fls 130), os proprietários COARAM o imóvel, estimado em cruz-330.000,00 a ADENAR - PURCHIO, RG 2.552.960-espap, CPF/MF 000.897.370/49, brasileiro, Industrial, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 5515/77 com MARIA DE LOURDES JESSOURAUM PURCHIO, RG 2.694.306-espap, CPF/MF 000.897.378/49, brasileira, do lar, residente e domiciliada na rua Maranhão, 358, Capital, e MARILEIA PURCHIO, RG. nº - - 2.552.955-espap, CPF/MF 676.928.348/49, brasileira, solteira, - muico, do lar, residente e domiciliada a rua Professor Artur Ramos, 188, apto 51, Capital.

O Escrivente autorizado,

Luiz Carlos Arrighetti
- LUIZ CARLOS ARRIGHETTI -

Av. 2, em 15 de Junho de 1992.

Nos termos da escritura de 04 de junho de 1992, lavrada no 1.º Cartório de Notas local, (Livro 320 fls. 11), o documento arquivado em cartório, verifica-se que a Estação do Montañao constante desta matrícula, denomina-se atualmente
(segue no verso)

matrícula
54.505

folha
-1-

LIVRO No 2 - REGISTRO GERAL

atualmente RUA TIRAENTES...
O Escrevente Autorizado

[Handwritten Signature]
(Helitor Bechelli)

R. 3, em 13 de junho de 1992.

Pela escritura mencionada na Av. 2, os proprietários ADNE MAR PURCHIO, RG. 2.532.960-SP, industrial e sua mulher MARIA DE LOURDES JESSOUROUN PURCHIO, RG. 2.694.396-SP, do lar, brasileiras, casados pelo regime da comunhão de bens antes da Lei 6515/77, CIC comum nº 000.897.378-49, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, à Rua Maranhão nº 368 e MARYLENA PURCHIO, RG. 2.532.959-SP e CIC número 676.928.348-49, brasileira, solteira, maior, do lar, residente e domiciliada em São Paulo, Capital, à Rua Professor Artur Ramos nº 188, apto. 51, VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de CR\$30.000.000,00 à JOSÉ ROBERTO PIETO, RG. 3.363.751-SP e CIC nº 840.456.808-10, empresário, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77 com ZENEIDE CORREIA PIETO, RG. 18.378.195-SP e CIC nº 107.531.708-84, do lar, brasileira, domiciliada e residente nesta cidade, a Rua Tiraentes nº 3207, Vila do Tanque.

O Escrevente Autorizado

[Handwritten Signature]
(Helitor Bechelli)

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente contém a reprodução autêntica da folha a que se refere ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DA EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei 6.015/73, nada mais havendo até a mesma data com relação ao imóvel objeto da respectiva matrícula, com EXCEÇÃO da PRENOTAÇÃO nº 359.062 de 25 de janeiro de 2011, lida por Prazo Indeterminado, relativa à determinação de INDISPONIBILIDADE, nos termos do Ofício SF 103 - nº 001/2011 expedido nos Autos da Ação de Execução Fiscal Processo nº 003/2010 (Processo SB 7680/2010), em trâmite perante a Secretaria de Finanças - Departamento da Receita - Segunda Seção de Fiscalização Tributária em São Bernardo do Campo, não podendo o imóvel desta matrícula ser vendido, cedido ou transferido sem prévia autorização do juízo acima citado, e ao Provimento 17/89 que se refere aos Mandados Judiciais que não contém com previsão legal específica para ingresso no Registro Imobiliário, trasuando em observância a indisponibilidade de qualquer bem móvel o referido é verdade e dá fé em São Bernardo do Campo, 23 de Setembro de 2013. (12.29) O Escrevente Autorizado

MARCELO BARBOSA DE OLIVEIRA, subscrito e assinado.
Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP
PROTOCOLADO: 597822

[Faint rectangular stamp]

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP
Marcelo Barbosa de Oliveira
Escrevente Autorizado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DEBLE JOAQUIM e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 28/05/2015 às 15:54, sob o número WSBO15700702177. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003916-60.2015.8.26.0564 e código 839DA2.

CONSULT
Soluções Patrimoniais

Laudo de Avaliação
20.874.002/0515

SOLICITANTE: EMPARSANCO S.A.

FINALIDADE: Apoio a Processo de Recuperação Judicial

OBJETIVO: Valor de Mercado de Compra e Venda

ENDEREÇO: Avenida Carmindo de Campos, s/n

BAIRRO: Goiabera

CIDADE: Cuiabá

UF: MT

TIPO: Terreno

USO: Misto

ÁREA DO TERRENO: 50.069,33 m²



DATA BASE: Maio / 2015

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: R\$ 29.095.000,00

Handwritten signature in blue ink.

1. LOCALIZAÇÃO		
Endereço: Avenida Caminho de Campos, s/n		
Bairro: Goiabeira	Cidade: Cuiabá	UF: MT

2. LOGRADOURO PRINCIPAL		
Mãos de Direção: Dupla	Pistas: Única	Traçado: Misto
Perfil: Plano	Pavimentação: Asfalto	Calçadas: Cimentada

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Vertical
<input checked="" type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	
			Área sujeita a enchentes
			<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não

3.2 Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

3.3 Infra-estrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa
<input type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educação	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	
<input type="checkbox"/> Trem	<input checked="" type="checkbox"/> Cultura	
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	
		Nível de escoamento
		<input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim

Principais pólos de influência: Shopping Popular e atividade comercial na região

Principais vias de acesso: Avenida XV de Novembro e BR-070

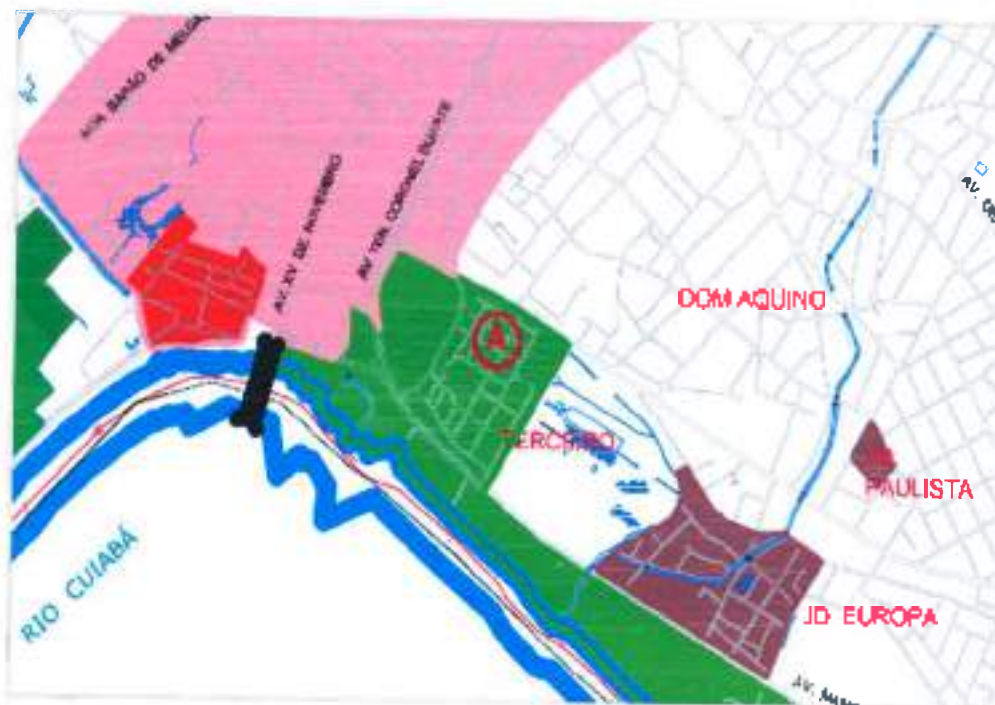
4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

4.1 Aspectos Físicos

Área: 50.069,33 m ²	Testada Principal: -
Testada Secundária: -	Lateral Direita: -
Lateral Esquerda: -	Fundos: -
Topografia: Terreno plano e ao nível do logradouro de situação	

4.2 Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento

Nome da Zona: Zona de Interesse Ambiental 1 (ZIA 1)	
Coefficiente de Ocupação:	0,15
Coefficiente de Cobertura Vegetal Paisagística:	0,20
Coefficiente de Cobertura Vegetal Arbórea:	0,50
Coefficiente de Permeabilidade:	0,70
Potencial Construtivo:	1,00
Limite de Adensamento:	1,00
Potencial Construtivo Excedente:	0,00
Gabarito de Altura:	-



Handwritten signature or initials in blue ink.

5. PRESSUPOSTOS, RESALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- cópia da matrícula nº 55.126 (não atualizada);

Não foi fornecido nenhum documento com a demarcação perímetro do terreno.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização, não fazendo parte do escopo do presente trabalho a análise documental de propriedade, sua titularidade atual ou a regularidade para a utilização do imóvel.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal
<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo

7. AVALIAÇÃO

Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2012 - no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliado, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

Especificação da Avaliação

Em função de os ajustes utilizados terem extrapolado o intervalo admissível de ajuste no caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, no presente trabalho não foi possível atingir ao menos o "Grau 1" quanto à fundamentação e precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.

Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

Com base nos dados de pesquisa, o valor de mercado foi obtido pelo método do metro quadrado médio, com a aplicação do unitário básico de mercado diretamente sobre a área do terreno.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer a semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Memorial de Cálculo

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinou-se o seguinte valor

VALOR	ÁREA (M ²)	UNITÁRIO (R\$/M ²)	TOTAL (R\$)
MERCADO:	50.069,33	581,10	29.095.288,00

8. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária técnica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
 DA
 CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS



SYLVIO WEY DE ALMEIDA
 ENGRº CIVIL - CREA 178.878

Data e Local: Osasco, 26 de Maio de 2.015



Entrada do Imóvel



Vista Geral



Vista Geral



Vista Geral



Vista Geral



Vista Geral

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

C. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado considerando-se a elasticidade da negociação ocorrida no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR TESTADA: a influência da frente é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), através da seguinte expressão:

$$F_{Test} = (Fp/Fr)^f, \text{ dentro dos limites: } Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr$$

O expoente f e a frente de referência (Fr) estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/SP - 2005.

FATOR PROFUNDIDADE: a influência da profundidade é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma), através da seguinte expressão:

- se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2Pmi \leq Pe \leq Pmi$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$F_{Prof} = (Pe/Pmi)^p$$

- se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($Pma \leq Pe \leq 3Pma$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$F_{Prof} = (Pma/Pe) + [(1-(Pma/Pe)) \cdot (Pma/Pe)^p]$$

O expoente p e o intervalo dos limites de influência da profundidade estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/SP - 2005.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini;

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a } 30\%$$

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a } 30\%$$

FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

- terreno plano = 1,00
- caído para os fundos até 5% = 0,95
- caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90
- caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80
- caído para os fundos mais de 20% = 0,70
- em aliche até 10% = 0,95
- em aliche até 20% = 0,90
- em aliche acima de 20% = 0,85

FATOR NIVELAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra no terreno. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

- ao nível = 1,00
- abaixo do nível da rua até 1,00m = 1,00
- abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m = 0,90
- abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m = 0,80
- acima do nível da rua até 2,00m = 1,00
- acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m = 0,90

FATOR SUPERFÍCIE: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

situação paradigma: terreno seco = 1,00

terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta = 0,90

terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação = 0,70

terreno permanentemente alagado = 0,60

FATOR APROVEITAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$EQ = t(n-1, \alpha/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

α = 20% (100 - 80) (Incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm EQ$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, \alpha/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	3	
Média Aritmética	581,10	
Desvio Padrão	140,16	
Coefficiente de Variação	24%	
Limite Inferior	406,77	
Limite Superior	755,43	
Elementos saneados	3	
Média Saneada	581,10	
t de Student	1,8860	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	428,49	-26%
Superior	733,72	26%
Hipótese de rejeição	.	
Aceito a Média Saneada		

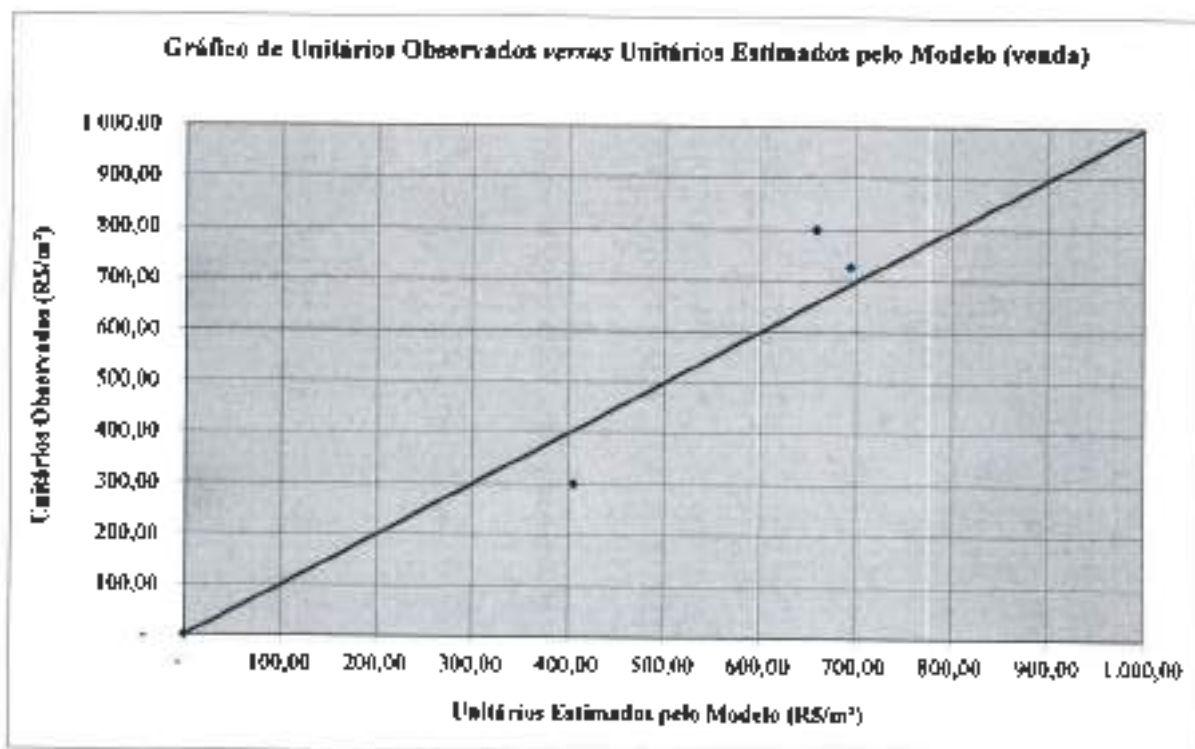
AVALIAÇÃO

Área	50.069,33
------	-----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	581,10
Valor do Terreno	29.095.288
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	21.453.893
Superior	36.736.683

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	44%	Unitário Homog.	24%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Localização	44%	V. Aproveitamento	28%
V. Testada	44%	V. Superfície	44%
V. Profundidade	44%	V. Frentes	44%
V. Prop. Área	40%	V. NãoUsado	44%
V. Topografia	44%	V NãoUsado	44%
V. Topografia	44%	V NãoUsado	44%
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Localização	44%	V Aproveitamento	28%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	44%	V. Superfície	44%
Fator	-	Peso	100%
V. Profundidade	44%	V. Frentes	44%
Fator	-	Utilizado	não
V. Prop. Área	40%	V NãoUsado	44%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	44%	V. NãoUsado	44%
Peso	100%	Peso	0%
V. Topografia	44%	V NãoUsado	44%
Peso	100%	Peso	0%

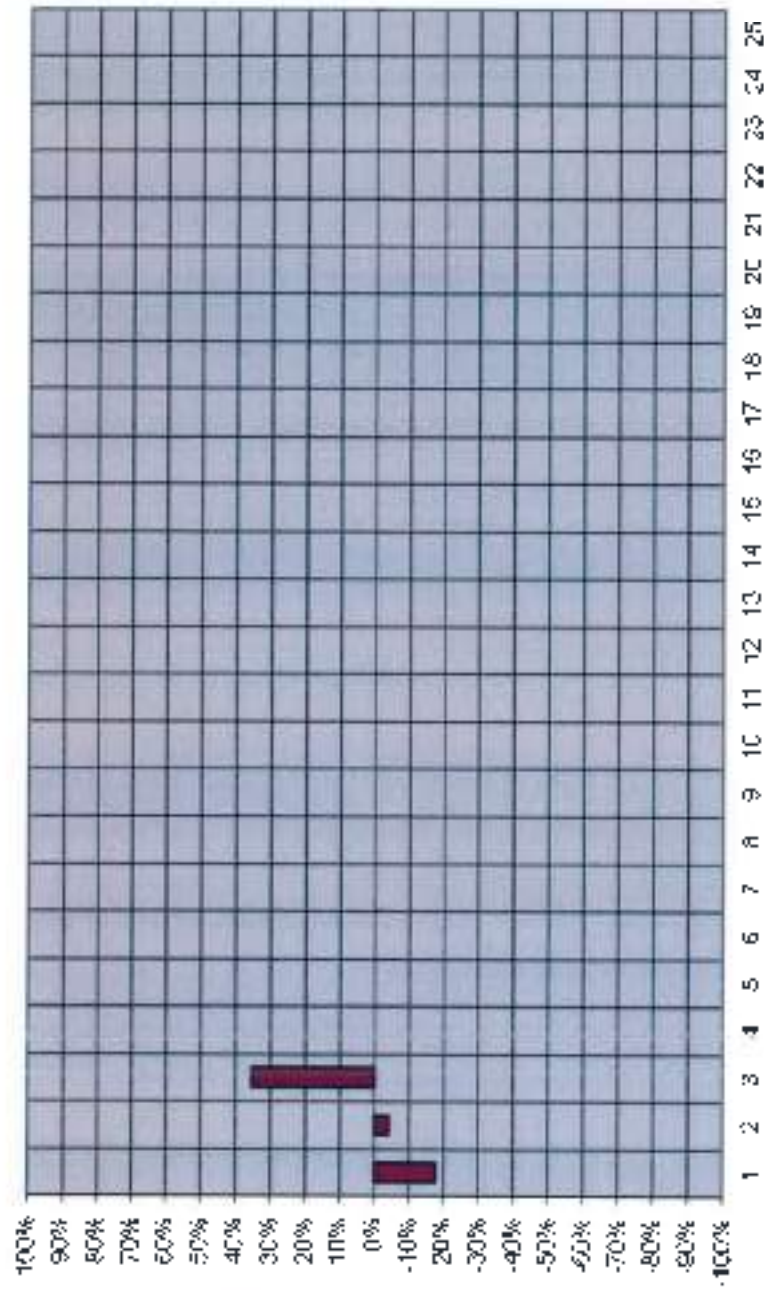
Quantidade	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	Data de Início	Preço (R\$)	Situação	Área (m²)	Fronte (m)
1	Av. Getúlio Vargas, 4100		Therzolo	Cuiabá	MT	04/15	10.400,000	100% aberta	13.000,00	38,00
2	Av. Getúlio Vargas, 3220		Jd. Esportivo	Cuiabá	MT	04/15	11.250,000	100% aberta	7.500,00	76,00
3	Av. Getúlio Vargas, 3000		Jd. Esportivo	Cuiabá	MT	04/15	40.131,300	100% aberta	33.771,00	50,00
	Av. Camandá de Campos		Esportivo	Cuiabá	MT	04/15		100% transcrita	50.080,35	

Armadura	FiltroFrontes	Formato	Superfície	Topografia	Nivelamento	Aprovelamento	Est. Valor Cam?	Area Const	Unidade Conv	Isale	Conservação	Nota Local	Imobiliar	Carrido	Telefone
1	1,00	Item	seca	plano	ao nível	medio	na	5.250,00	1.400	0	0	7,0	Comedor Autônomo	Machado	(051) 3684-6428 / 6974-7510
2	1,00	Item	seca	plano	ao nível	medio	na	5.250,00	1.400	20 d	0	7,0	Comedor Autônomo	Machado	(051) 3684-6428 / 6974-7510
3	1,00	Item	seca	plano	ao nível	medio	na	5.250,00	1.400	0	0	7,0	Comedor Autônomo	Machado	(051) 3684-6428 / 6974-7510
Acabando	1,00	Item	seca	plano	ao nível	medio	na					6,0			

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	800,00	658,84	(141,16)	-18%
2	726,89	894,27	(32,62)	-4%
3	300,00	406,08	106,08	35%
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				19%

RESÍDUOS RELATIVOS



(Handwritten signature)

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DE MATO GROSSO

5.º Serviço Notarial e Registro de Imóveis
Registro Geral - 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá. - Livro 02

Maria Helena Romão Lutz
OFICIAL

Matrícula N.º	55.126	Data Oficial	Cuiabá/MT/03/04/98	Fls.	01
---------------	--------	--------------	--------------------	------	----

Imóvel

Uma Área de terras com 50.069,33m² (Cinquenta Mil e Setenta e Nove Metros Quadrados e Trinta e Três Centímetros Quadrados) situada na Avenida Carmindo de Campos, nesta Cidade de Cuiabá/MT; Desmembrada de Área maior denominada Acampamento Coulu Magalhães, ficando a área acima 50.069,33m², dentro do seguinte Caminhamento: O MP-1 está realizado no alinhamento da Avenida Carmindo de Campos, vértice com a área remanescente. Deste ponto seguiu-se com rumo magnético de 56º06'SW mediu-se 10,40ms confinando à esquerda com área remanescente até encontrar o MP-2. Do MP-2, com rumo magnético de 33º33'NW, mediu-se 19,70 metros, confinando à esquerda com área remanescente até encontrar o MP-3. Do MP-3, com rumo magnético de 55º17'SW, mediu-se 82,00ms, confinando à esquerda com área remanescente até encontrar o MP-4. Do MP-4, com o rumo magnético de 42º01'NW mediu-se 5,00 metros confinando com área remanescente até encontrar o MP-5. Do MP-5, com o rumo magnético de 56º06'SW mediu-se 108,00 metros no alinhamento da Rua Projetada até encontrar o MP-6. Do MP-6, com rumo magnético de 45º14'SE, mediu-se 48,50 metros confinando ao fundo com área remanescente até encontrar o MP-7. Do MP-7, com rumo magnético de 36º54'SE mediu-se 82,55 metros confinando ao fundo com área remanescente até encontrar o MP-8. Do MP-8, com o rumo magnético de 37º44'SE mediu-se 84,50ms confinando ao fundo com área remanescente até encontrar o MP-9. Do MP-9, com rumo magnético de 55º07'NE mediu-se 99,50 metros confinando à direita com área remanescente até encontrar o MP-10. Do MP-10, com rumo magnético de 23º05'SE mediu-se 110m confinando ao fundo com área remanescente até encontrar o MP-11. Em MP-11, com rumo magnético de 56º54'WE, mediu-se 80,50 metros, confinando à direita com área da Sanemat até encontrar o MP-12. Do MP-12, com rumo magnético de 32º06'NW mediu-se 162,50 metros no alinhamento da Avenida Carmindo de Campos até encontrar o MP-13. Do MP-13, com rumo magnético de 33º26'NW, mediu-se 24,80 metros no alinhamento da Avenida Carmindo de Campos até encontrar o MP-14. Do MP-14, com rumo magnético de 25º50'NW mediu-se 9,30 metros no alinhamento da Avenida Carmindo de Campos até encontrar o MP-15. Do MP-15, com rumo magnético de 36º08'NW mediu-se 103,70 metros no alinhamento da Avenida Carmindo de Campos até encontrar o MP1, que é o ponto de partida deste roteiro poligonal, **LIMITES**: Ao Norte: com Avenida Carmindo de Campos. Ao Sul: com área remanescente; Ao leste: com área da Sanemat; Ao Oeste: com parte da área remanescente e rua projetada. Forma Poligonal irregular de quinze vértices. Área desdobrada - 50.069,33m²; Conforme Memorial Descritivo assinado por Adalberto Marques do Espírito Santo - CREA 5537/73.

PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE CUIABÁ-MT.

N.º DO REGISTRO ANTERIOR: Matriculado sob n.º 38.631, L.º 02, aos 23/11/88, nestas Notas.

EU OFICIAL, QUE A FIZ DATILOGRAFAR E CONFIRMEI.....

R.º/55.126.....Cuiabá/MT - 03/04/98.....

TRANSMITENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CUIABÁ/MT, CGC/MP n.º 03.533.064/-0001-46, com sede na Praça Coronel Alencastro, s/n.º, nesta Cidade de Cuiabá/MT, neste ato representada pelo Prefeito Sr. ROBERTO FRANÇA AGUIAR, RG: n.º 764.275-33P/MT, e CIG: n.º 034.959.221-72, brasileiro, casado, servidor público, residente e domiciliado à Rua S, n.º 444, Espírito Boa Esperança, nesta Cidade de Cuiabá/MT,

ADQUIRENTE: ENPARSANCO S/A, com sede na Cidade de São Bernardo do Campo-SP, a Avenida Tiradentes n.º 3207, Vila do Tanque, inscrita no CCU / MP sob n.º 56.473,317/0001-08, neste ato representada por seu bastante / procurador Sr. JOÃO DA COSTA FARIA, RG n.º 2.102.574/88P-SP, e CIG: n.º 041.454.988-53, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP, sob n.º 16.167, residente e domiciliado à Rua Rio Grande do Sul n.º 1030, Apartamento 3 em São Carlos do Sul-SP, de passagem por esta Cidade de Cuiabá/MT, conforme Procuração passada às fls. 114 do Livro n.º 321, e às fls. 106 do Livro n.º 322, ambas do Primeiro Serviço Notarial de Comarca de São Bernardo do Campo-SP, e que ficam arquivadas no Sexto Serviço Notarial desta Capital/MT, em pasta própria sob os n.ºs 16.907 e 16.908.....

TÍTULO: PERMUTA.....

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Permuta, lavrada nas Notas do 62.

CONT. no verso...



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DEBLE JOAQUIM e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 28/05/2015 às 15:54, sob o número WSB015700702177. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003916-60.2015.8.26.0564 e código 839DA4.

COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DE MATO GROSSO

5.º Serviço Notarial e Registro de Imóveis
Registro Geral - 2.ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá. - Livro 02

Maria Helena Ravdon I. Luz
OFICIAL

Continuação

Serviço Notarial desta Capital/MT, L.º 381, fls. 061/079, nos 28/03/98
VALOR : R\$5.500.000,00 (Cinco Milhões e Quinhentos Mil Reals).....
CONDIÇÕES: As Legais, Declaram na escritura, que foram apresentadas e ficam arquivadas nas Notas do 5º Serviço Notarial desta Capital. A Certidão Negativa de Débitos-CND com o INSS sob o nº 732528 - Série H, datada de 13/02/98 e a Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais Administradas pela Secretaria da Receita Federal, com Eritivos de / Negativa (Art. 206 da Lei nº 5.172 de 25/10/66) nº E-1.172.456 datada de 07/10/87, em nome da Prefeitura Municipal de Cuiabá/MT; e a Certidão Negativa de Débitos-CND com o INSS sob o nº 464229, Série H, datada de 14/11/97, e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais / Administradas pela Secretaria da Receita Federal nº E-1.257.761 datada de 14/11/97, em nome da Emparsanco S/A, e as Certidões de Inteiro Teor e Ônus dos imóveis. Dispensam a apresentação das Certidões expedidas pelas Fazendas Estadual e Municipal, respondendo pelos eventuais débitos / fiscais, de acordo com o Provimento nº 18/91 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça deste Estado. Não há registro de Contrato de Enfitese / conforme consta da Certidão expedida pelo Cartório do 2º Ofício desta Capital. Foi emitida Declaração Sobre Operação Imobiliária de acordo / com a Instrução Normativa nº 04 de 12/01/98. Pelas partes me foi dito / falando cada um por sua vez que dispensam a apresentação das certidões devidas e declaram sob as penas da Lei que assumem total responsabilidade por todas as obrigações que dispoe a Lei nº 7.433 de 18/12/85, e regulamentada pelo Decreto 93.240 de 09/09/86.....
ÁREA ADQUIRIDA: Adquiriu o imóvel constante nesta matrícula.....
EU OFICIAL QUE A FIZ DATILOGRAFAR E CONFERI.....

AV. 2/55.125..... Cuiabá/MT - 03/04/98.....
Apresentou-me neste ato copia do Ofício PAF nº 011/98, datado de 26 de Março de 1.998, para constar que a transação imobiliária entre o Município de Cuiabá/Emparsanco S/A está isenta do ITBI, nos termos do artº 8º da Lei Municipal nº 3.717 de 23/12/97, documento esse devidamente assinado e que fica arquivado nestas Notas.....
EU OFICIAL QUE A FIZ DATILOGRAFAR E CONFERI.....

Av.3/ 55.126..... Cuiabá-MT, 24 de Julho de 2001
Pela presente averbação fica constando que o imóvel constante da presente matrícula fica **Caucionado**, nos termos da **Ação cautelar de Sustação de Protesto**, feito nº 283/2001, em que José Roberto Preto move contra AVENTIS CROPSCIENCE BRASIL LTDA, em tramite na 2ª Vara Cível da Comarca de Tangara da Serra-MT, tudo conforme determinação do Exmº Sr. Doutor Juiz de Direito Dr. Jones Gattass Dias, contida no Ofício nº 412/2001 de Tangara da Serra-MT, em 04 de Junho de 2001, acompanhado de cópia do termo de Caução, documentos este que fica arquivado neste Registro.....EU A Oficial que a fiz digitar e conferi. **DIGITALIZADO**

AV.4/55.126..... Cuiabá-MT, 18 de Outubro de 2011.
Procede-se ao **CANCELAMENTO** da AV.3, em cumprimento à respeitável sentença que o autorizou transcrita no ofício, nº 758/2011, de 26 de julho de 2011, assinado pela Juíza de Direito do Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Tangara da Serra-MT, Drª Tatiane Coimbra, extraída nos mesmos autos do aludido registro por ordem do MM Juiz de Direito, da Comarca de Tangara da Serra, referente ao processo nº 1717-65.2001.811.0055 - Cód. 15626, em que é parte Autora: José Roberto Preto e Emparsanco S/A e parte Ré: Aventus Cropscience Brasil LTDA. O referido é verdade e dou fé.....
Cuiabá-MT, 18/10/2011.

Sem Emolumentos: / OS: 251.436
EU OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI. **DIGITALIZADO**

R.5/55.126 - Protocolo nº 162.146 - Cuiabá-MT, 16 de agosto de 2013-
DEVEDORA: EMPARSANCO S/A, com sede nesta Capital, à Rua Gomes de Carvalho, número 1.666, conjunto 101, 10º andar Vila Olimpia, inscrita no CNPJ/MF sob o número 56.473.317/0001-08 com seu estatuto social consolidado pela Ata da Assembleia Geral, datada de 1º (primeiro) de novembro de 2006, registrada e arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob número 325.936/06-7, em 11 (onze) de dezembro de 2006, juntamente com a ficha cadastral simplificada, expedida pela Junta
Continua nas fls.02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DEBLE JOAQUIM e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 28/05/2015 às 15:54, sob o número WSO15700702177. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003916-60.2015.8.26.0564 e código 839DA4.

Comarca da Capital,
Estado de Mato Grosso

5º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO DE IMOVEIS
Registro Geral - 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - Livro 02

Maria Helena Rondon Luz
OFICIAL

Matrícula n.º	55.126	DATA: Cuiabá-MT, 03 de abril de 1998
		Fls. 02
<p>Continuação da fls.01 e da R.5/55.126</p> <p>Comercial do Estado de São Paulo (Jucesp), em 08 (oito) de agosto de 2013, documentas esses que me foram exibidos e ficam arquivados nestas Notas, na pasta própria número 172, sob o número de ordem 102, neste ato representada, nos termos do capítulo V, artigo 32º, letra "J", de seu estatuto, por seu Diretor Presidente, Alexandre Reinaldo Gaddini da Silva, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade, R.G. número 4.352.455-2-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o número 654.725.278-72, residente e domiciliado na Cidade de Santo André, neste Estado, com endereço comercial no mesmo da outorgante confitente devedora, que declara não haver qualquer alteração ao seu estatuto social; eleito pela Ata de Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 20 (vinte) de dezembro de 2012, registrada e arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o número 28.311/13-9, em 15 (quinze) de janeiro de 2013, que me foi exibida e fica arquivada nestas Notas, na pasta própria número 172, sob o número de ordem 102.....</p> <p>CRETORA, a UNIÃO, neste ato representada pelo Sr. Procurador da Fazenda Nacional Chefe da Divisão da Dívida Ativa da União da Procuradoria Regional da Fazenda Nacional da 3ª Região, Dr. Frederico de Santana Vieira, brasileiro, solteiro, maior e capaz, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção de São Paulo, sob o número 256.714, e no CPF/MF sob número 307.263.748-22, nomeado pela Portaria nº 373, de 04/05/2012, publicado no DOU de 07/05/2012 - Seção 2, conforme poderes que lhe foram conferidos pelos artigos 14, do Decreto-Lei 147, de 3/2/1967, c/c o artigo 162, inciso I, do Decreto 99.244, de 10/5/1990 e art. 12, da Lei complementar nº73, de 10/2/1993.....</p> <p>VALOR: A confitente devedora confessa dever à credora a importância de R\$ 35.048.999,92 (trinta e cinco milhões, quarenta e oito mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e dois centavos), relativa aos processos administrativos números 13819.722083/2011-80 inscrições em Dívida Ativa da União números (80.6.13.011326-37 e 80.7.13.004.360-36); e, 13819.722130/2011-95 inscrições em Dívida Ativa da União números (80.2.13.003841-29 e 80.6.012689-62), débito este sujeito a atualização monetária, encargos legais e juros de mora apurados de acordo com a legislação, pertinente.</p> <p>Cláusula 2ª. A confitente devedora requereu o parcelamento de seus débitos em sessenta (60) prestações, oferecendo em garantia do fiel pagamento da confitente devedora, em Hipoteca De Primeiro (1º) Grau, o imóvel de sua exclusiva propriedade, que possui a justo título e absolutamente livre e desembaraçado de todo e quaisquer ônus, vínculos e hipotecas, mesmo legais e de impostos e taxas de qualquer natureza e em atraso, a saber: UMA ÁREA DE TERRAS COM 50.069,33m², situada à Avenida Carmindo de Campos, na Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, acima descrita e caracterizada, inscrito no cadastro na Prefeitura Municipal de Cuiabá- MT, sob o número de identificação 01.5.12.017.1945.001, com o valor venal de R\$ 16.774.016,61, para o exercício de 2013, e foi adquirido, o imóvel, pela confitente devedora, por força do registro número 01 (um), feito na matrícula número 55.126, em 03 (três) de abril de 1998, no 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá, Estado do Mato Grosso. Cláusula 3ª. A confitente já pagou duas (02) parcelas do processo administrativo e se obriga a pagar as cinquenta e oito (58) restantes do mesmo processo administrativo, sendo R\$ 584.150,00 (quinhentos e oitenta e quatro mil e cento e cinquenta reais) o valor de cada parcela, em prestações mensais e sucessivas com vencimento no último dia útil de cada mês, vencendo-se a primeira desta série de cinquenta e nove (59) em 28 (vinte e oito) de junho de 2013, conforme estabelecido no ato de concessão do parcelamento que faz parte integrante da presente escritura. Cláusula 4ª. Fica acertado desde já que o valor do débito consolidado, assim como o das parcelas em que o mesmo se desdobra, sofrerão as variações previstas em Lei inclusive as relativas aos valores da taxa SELIC, podendo a credora, em razão do aumento do valor do débito, exigir da confitente devedora o reforço da garantia. Cláusula 5ª. A confitente devedora obriga-se durante a vigência do parcelamento a manter rigorosamente em dia o pagamento de todos os impostos e taxas federais, estaduais e municipais, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel dado em garantia. Cláusula 6ª. A dívida considerar-se-á vencida antecipadamente nos casos do artigo 1.425 do Código Civil Brasileiro, aplicável a presente escritura. Parágrafo Primeiro - No caso de desapropriação total ou parcial do imóvel dado em garantia, fica a UNIÃO, pela presente, nomeada e constituída procuradora da confitente liquidação da dívida, sendo que, se a indenização foi inferior ao saldo da dívida, a confitente devedora obriga-se a pagar, imediatamente, a diferença existente. Fica, ainda, a UNIÃO nomeada e constituída procuradora com poderes necessários para, se lhe convier, discutir amigável ou judicialmente o valor</p> <p>Continua no verso.</p>		

COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DE MATO GROSSO

Sº Serviço Notarial e Registro de Imóveis
Resolvm. Conf. - 2º Circunscriçõ Imobiliária de Cuiabá - Livro 01

Marcelo Helena Rondoni LAG
OFICIAL

Continuação verso da matrícula 55.126

da indenização. Parágrafo Segundo - Na hipótese da indenização ser superior ao valor da dívida confessada, a credora receberá perante o poder expropriante o valor necessário para a liquidação do seu crédito, cabendo à confidente devedora, o direito de haver a diferença apurada. Cláusula 7ª - A confidente devedora se obriga a manter no seguro contra incêndio o bem dado em garantia, por valor nunca inferior ao da dívida ora confessada e seus acessórios, entregando a respectiva apólice a credora para que a mesma se subrogue nos valores pagos, com total e absoluta preferência até o completo recebimento do débito. Parágrafo Único - Na hipótese da indenização ser superior ao valor da dívida confessada, a credora receberá da Companhia de Seguros o valor necessário para a liquidação do seu crédito, cabendo à confidente devedora o direito de haver a diferença apurada. No caso de indenização ser inferior ao crédito, a confidente devedora obriga-se a pagar a diferença. Cláusula 8ª - O inadimplemento da obrigação garantida ou a inobservância de qualquer cláusula do presente instrumento implicará na sua imediata exigibilidade, com a execução da hipoteca, independente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial. Cláusula 9ª - As despesas na lavatura desta escritura e de sua averbação no Registro de Imóveis são de exclusiva responsabilidade da confidente devedora, que se obriga expressamente a promover junto aos registros públicos as atos previstos em Lei, sob pena de rescisão do parcelamento. Cláusula 10ª - A confidente devedora apresenta a Certidão Positiva com efeitos de negativa de débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de terceiros sob nº 005922013-21200317, emitida em 26 (vinte e seis) de junho de 2013 e válida até 23 (vinte e três) de dezembro de 2013, confirmada e que fica arquivada nestas notas, na pasta número 166-A, sob o número 71. Cláusula 11ª - Para os fins, efeitos e sob as penas da Lei Federal nº 7.433/85 e posteriores alterações, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, a confidente devedora declara que não existe feita qualquer ação real ou pessoal sobre o imóvel, aqui tratado. Por sua vez, a credora declara ter pleno conhecimento da citada lei, dispensando as certidões por ela exigidas; a confidente devedora, portanto, apresentou a certidão de propriedade, da matrícula número 55.126, do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, de 23 (vinte e três) de julho de 2013, que fica arquivada nestas notas, na pasta número A-527, sob o número 08. Cláusula 12ª - Fica Eleito o Foro da Justiça Federal Seção Judiciária de São Paulo para dirimir qualquer questão que possa advir da aplicação do presente instrumento. Em seguida, pela credora me foi dito que: a) dispensa-na da apresentação da certidão negativa de impostos e taxas, expedida pela Prefeitura Municipal de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, sendo neste ato, a credora identificada por esta serventia, que fica subrogada em débitos tributários existentes sobre o imóvel, previstas pela citada Lei 7.433/85 e Decreto 93.240/86; b) aceitava a presente escritura em seus expressos termos, relações e dizeres. Finalmente, pelas partes contratantes me foi dito, ainda que autorizam e requerem todas e quaisquer averbações que se fizerem necessárias junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, em especial o número de identificação do Ipu, para os fins de registro desta escritura. Certifico que na data e hora da lavatura do presente ato promovi a consulta ao site do Central de Disponibilidade de Bens conforme determina o Provimento da Corregedoria Geral nº 013/2012, gerado-se o código hash número 114e. fce2.16644. 36f00. 112f. 4587. e39e. 8607. 9247. 386a, qual certifica que face a confidente devedora não se acha gravado o ônus da indisponibilidade de bens.

TÍTULO E FORMA DO TÍTULO: Escritura de CONFISSÃO DE DÍVIDA A SER PARCELADA COM GARANTIA HIPOTECÁRIA, lavrada as fls. 01 do livro 3413 - página 219/224 - traslado primeiro, nas notas do 21º Tabelião de Notas de São Paulo - Capital - Luiz Afonso Spagnuolo Medina... **CONDICÕES:** As constantes na escritura... Cuiabá-MT, 16/06/2013.

Emolumentos - Total do Registro: R\$ 3.116,60 / OS: 369658

EU A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

S. S. do S.º Serviço Notarial e Registro de Imóveis
2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - Livro 01
Esta certidão é parte integrante de Ins.
pronunciado em 16 / 06 / 2013
nestas Notas. Não é necessário selar.
Cuiabá, 16 de Junho de 2013
A Oficial do Registro

5
Escritura lavrada e arquivada em 16/06/2013 no sistema de informática do Registro de Imóveis de Cuiabá - MT.
Cuiabá, 16/06/2013
CERTEÇÃO INTERIO TEOR OS 369658 40
16 AGO 2013
Cuiabá - MT
Emitido a dia 16 de agosto de 2013 às 14:54:17. O sistema apresenta foto do(a) oficial e o original que foi protocolado neste órgão.
A Oficial
MARCIA HELENA RONDONI LAG - OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS - CUIABÁ - MT
MARCIA HELENA RONDONI LAG - OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS - CUIABÁ - MT
MARCIA HELENA RONDONI LAG - OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS - CUIABÁ - MT

[Handwritten signatures and stamps over the official text and certificate area]

CONSULT
Soluções Patrimoniais

Laudo de Avaliação
20.874.003/0515

SOLICITANTE: EMPARSANCO S.A.

FINALIDADE: Apoio à Processo de Recuperação Judicial

OBJETIVO: Valor de Mercado de Compra e Venda

ENDEREÇO: Avenida Padre Anchieta esquina com Rua Dos Girassóis e Rua Das Carméas

BAIRRO: Parque Oasis

CIDADE: Peruíbe

UF: SP

TIPO: Terreno

USO: Comercial

ÁREA DO TERRENO: 34.046,00 m²



DATA BASE: Maio / 2015

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: R\$ 22.799.000,00

10

1. LOCALIZAÇÃO
Endereços: Avenida Padre Anchieta esquina com Rua Dos Grassóris e Rua Das Camélias

Bairro: Parque Oásis **Cidade:** Peruibe **UF:** SP

2. LOGRADOURO PRINCIPAL
Mãos de Direção: Dupla **Pistas:** Única **Traçado:** Retilíneo

Perfil: Plano **Pavimentação:** Asfalto **Calçadas:** Cimentada

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
3.1 Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/alto	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Vertical
<input checked="" type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	
			Área sujeita a enchentes
			<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não

3.2 Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de cabocamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

3.3 Infra-estrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Baixa
<input type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educação	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	
<input type="checkbox"/> Trem	<input checked="" type="checkbox"/> Cultura	Nível de Escoamento
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	<input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim

Principais pólos de influência: Praias de Itanhaém e Peruibe

Principais vias de acesso: Avenida Padre Anchieta, Rodovias Padre Manoel da Nóbrega e Imigrantes

4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

4.1 Aspectos Físicos (Antigo Hotel Glória)

Área: 34.046,00 m ²	Testada Principal: 150,58 m
Testada Secundária: 185,00 m	Lateral Direita: 266,62 m
Lateral Esquerda: 245,17 m	Fundos: -
Formato: Bom	Superfície: Seca
Topografia: Terreno plano ao nível do logradouro de situação	

4.2 Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento

Macrozona Turística de Sol e Praia	Coefficiente de Aproveitamento Mínimo:	0,15 ⁽⁵⁾
	Coefficiente de Aproveitamento Básico:	1,00
	Coefficiente de Aproveitamento Máximo:	2,00
	Taxa de Permeabilidade do Solo (%) Básica:	20,00
	Taxa de Permeabilidade do Solo (%) Mínima:	0,00
	Taxa de Arborização Mínima (%):	0,00
	Taxa de Ocupação do Solo Máxima (%):	65
	Recuos Mínimos (m) – Frontal:	h/4 (min 5m)
	Recuos Mínimos (m) – Laterais e Fundos:	(h-2)/4 ⁽⁴⁾
	Gabarito Máximo (m):	15

(5) Apenas para lotes com área igual ou superior a 1.500 m²;

(4) – O recuo entre edificações é igual ao recuo de fundos;

- condições para aplicação dos recuos, valores mínimos e exceções, ver Art. 142.



Handwritten signature or mark.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- cópia das matrículas nº 16.478 e 895 (não atualizadas);
- cópia do IPTU;

Para fins de cálculos não foram consideradas as edificações existentes no terreno, constatamos que são edificações antigas e sem valor comercial.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arremos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização, não fazendo parte do escopo do presente trabalho a análise documental de propriedade, sua titularidade atual ou a regularidade para a utilização do imóvel.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

6. DIAGNOSTICO DE MERCADO

Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Desempenho do Mercado Atual	
<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Rápida	<input type="checkbox"/>	Aquecido
<input type="checkbox"/>	Médio/Alto	<input type="checkbox"/>	Médio/Alto	<input type="checkbox"/>	Normal/Rápida	<input type="checkbox"/>	Normal/Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/>	Médio	<input type="checkbox"/>	Médio	<input type="checkbox"/>	Normal	<input type="checkbox"/>	Normal
<input type="checkbox"/>	Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal/Difícil	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Difícil	<input type="checkbox"/>	Recessivo

7. AVALIAÇÃO

Normalização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2011 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliado, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

Especificação da Avaliação

Em função de os ajustes utilizados terem extrapolado o intervalo admissível de ajuste no caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, no presente trabalho não foi possível atingir ao menos o "Grau I" quanto à fundamentação e precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.

Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

Com base nos dados de pesquisa, o valor de mercado foi obtido pelo método do metro quadrado médio, com a aplicação do unitário básico de mercado diretamente sobre a área do terreno.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer a semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Memorial de Cálculo

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinou-se o seguinte valor:


VALOR	ÁREA (M ²)	UNITÁRIO (R\$/M ²)	TOTAL (R\$)
MERCADO:	34.046,00	669,66	22.799.244,00

8. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS



SYLVIO WEY DE ALMEIDA
ENG^o CIVIL - CREA 178.878

Data e Local: Osasco, 26 de Maio de 2.015

ANEXOS

A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



B. FOTOS DO AVALIANDO E DA OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Rua das Camélias



Avenida Padre Anchieta



Vista geral – Construção Existente



Vista geral



Vista geral



Vista geral



Vista geral



Vista geral

A handwritten mark or signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

C. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo do mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado considerando-se a elasticidade da negociação ocorrida no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR TESTADA: a influência da frente é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), através da seguinte expressão:

$$F_{Test.} = (Fp/Fr)^f, \text{ dentro dos limites: } Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr$$

O expoente f e a frente de referência (Fr) estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos (Ibape/SP - 2005).

FATOR PROFUNDIDADE: a influência da profundidade é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma), através da seguinte expressão:

- se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2Pmi \leq Pe < Pmi$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$F_{Prof.} = (Pe/Pmi)^p$$

- se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($Pma \leq Pe < 3Pma$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$F_{Prof.} = (Pma/Pe) + [(1 - (Pma/Pe)) \cdot (Pma/Pe)^p]$$

O expoente p e o intervalo dos limites de influência da profundidade estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos (Ibape/SP - 2005).

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{Área Comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a } 30\%$$

$$\left(\frac{\text{Área Comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a } 30\%$$

FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

- terreno plano = 1,00
- caído para os fundos até 5% = 0,95
- caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90
- caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80
- caído para os fundos mais de 20% = 0,70
- em adiva até 10% = 0,95
- em adiva até 20% = 0,90
- em adiva acima de 20% = 0,85

FATOR NIVELAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

- ao nível = 1,00
- abaixo do nível da rua até 1,00m = 1,00
- abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m = 0,90
- abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m = 0,80
- acima do nível da rua até 2,00m = 1,00
- acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m = 0,90

FATOR SUPERFÍCIE: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

situação paradigma: terreno seco = 1,00

terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta = 0,90

terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação = 0,70

terreno permanentemente alagado = 0,60

FATOR APROVEITAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$EO = t(n-1, \alpha/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

α = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M + EO$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, \alpha/2)$

Para o teste de hipótese.

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	3	
Média Aritmética	669,66	
Desvio Padrão	14,23	
Coefficiente de Variação	2%	
Limite Inferior	468,76	
Limite Superior	870,56	
Elementos saneados	3	
Média Saneada	669,66	
t de Student	1,8860	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	654,17	-2%
Superior	685,16	2%
Hipótese de rejeição	-	
Acerto a Média Saneada		

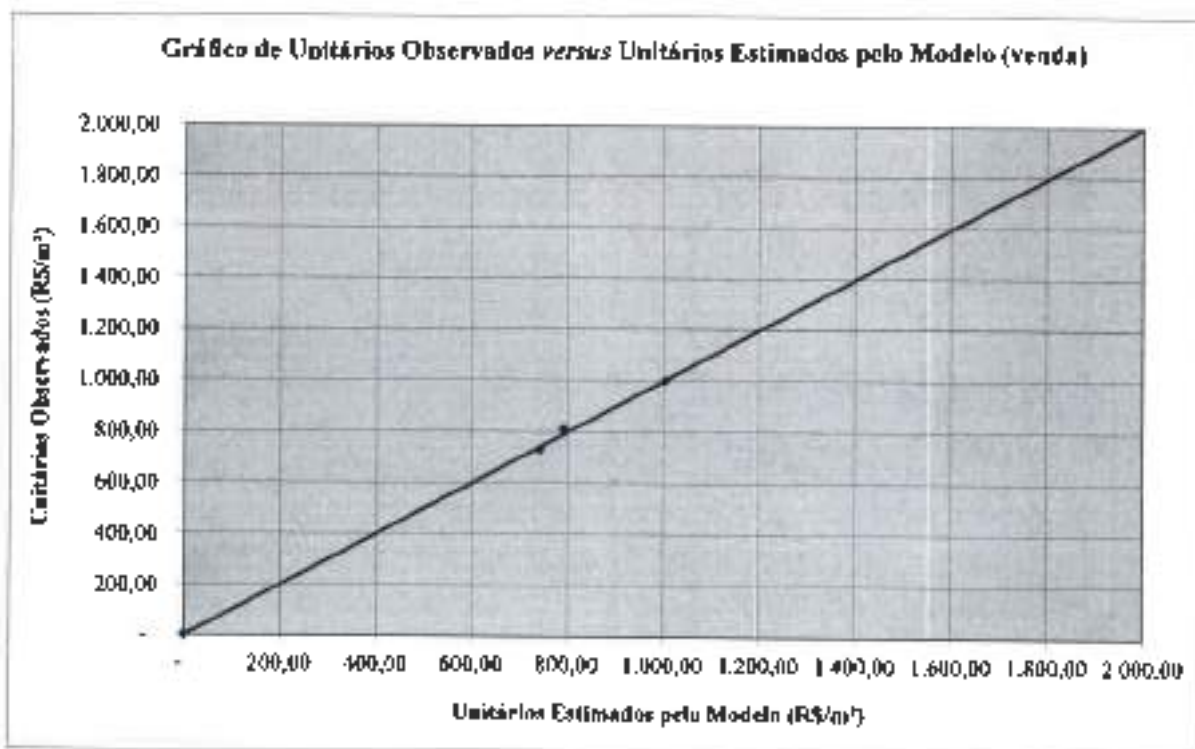
AVALIAÇÃO

Área	34.046,00
------	-----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	669,66
Valor do Terreno	22.799.244
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	22.271.596
Superior	23.326.892

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



(Assinatura manuscrita)

Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	16%	Unitário Homog.	2%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Localização	12%	V. Aproveitamento	16%
V. Testada	16%	V. Superfície	16%
V. Profundidade	16%	V. Frentes	16%
V. Prop. Área	6%	V. NãoUsado	16%
V. Topografia	16%	V. NãoUsado	16%
V. Topografia	16%	V. NãoUsado	16%
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Localização	12%	V. Aproveitamento	16%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	16%	V. Superfície	16%
Fator	-	Peso	100%
V. Profundidade	16%	V. Frentes	16%
Fator	-	Utilizado	não
V. Prop. Área	6%	V. NãoUsado	16%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	16%	V. NãoUsado	16%
Peso	100%	Peso	0%
V. Topografia	16%	V. NãoUsado	16%
Peso	100%	Peso	0%

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	Data/Class	Preço (R\$)	% à vista	Suavização
1	Avenida Luciano Bona	Prédio 00	Bairro	Peruibe	SP	mat'15	4.800.000	100%	oferta
2	Av Padre Andrieta	633		Peruibe	SP	mat'15	3.000.000	100%	oferta
3	Avenida Governador Mano Covas	Fronte 8 praia	Cidade Nova Peruibe	Peruibe	SP	mat'15	14.000.000	100%	oferta
Avaliação	Avenida Padre Andrieta	esquina 80M		Peruibe	SP	mat'15		100%	transação

Amostra	Área Terreno	Fronte Principal	Faça Fronteiras	Formato	Superfície	Topografia	Nivelamento	Aprovelamento	Nota, local	Imobiliaria	Contato	Telefone
1	5.825,00	35,00	1,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	7,0	Cerfú Imobiliaria	Ana Lúcia	(13) 3453-7576
2	3.000,00	25,00	1,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	8,0	Terraplan Imóveis	Fernanda	(13) 3455-2880
3	18.160,00	60,00	1,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	7,5	Cerfú Imobiliaria	Ana Lúcia	(13) 3453-7576
Avaliando	34.045,00	150,98	1,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	8,0			

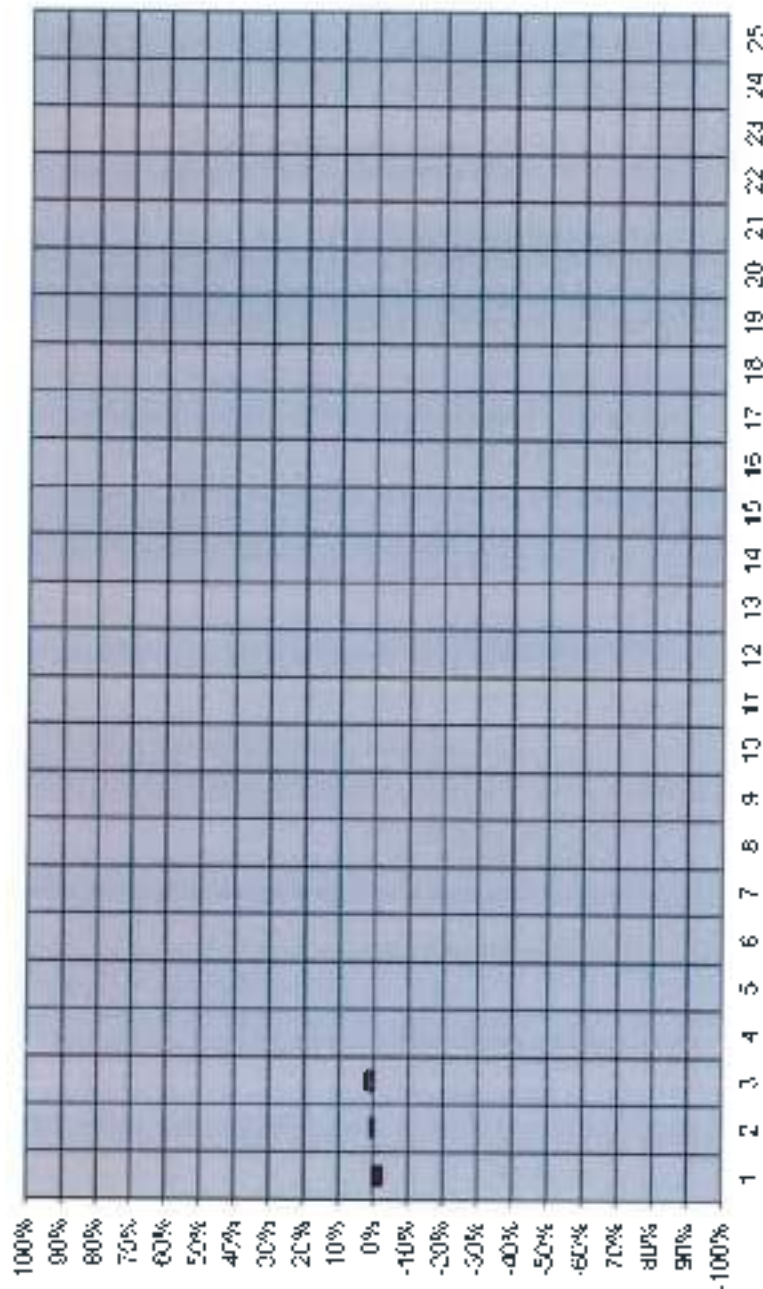
HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

Amostra ID	Unitário Puro	Fator de ajuste	Fator Realizado	Fator Renda	Fator Aluzia	Fator Clória	Unitário Venda	Fator Testada	Fator Profund	Fator Fractis	Fator Topog	Fator Mud	Fator Aprovat Superficial	Fator Superficial	Fator Pop. Area	Fator Escal	Fator Nível	Fator Nível	Fator Nível	Fator Homogeneizado	Unitário Homogeneizado
1	810,13	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	739,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,10	1,14	1,00	1,00	1,00	0,94	685,37
2	1.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	900,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,74	1,00	1,00	1,00	1,00	0,74	665,00
3	730,88	1,00	1,00	1,00	1,00	0,83	657,82	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,43	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	657,82

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitario		Residuo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	810,13	791,56	(18,57)	-2%
2	1.000,00	1.005,50	5,50	1%
3	730,69	744,07	13,38	2%
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MEDIA DE RESIDUOS RELATIVOS				2%

RESÍDUOS RELATIVOS



DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL





MATRÍCULA Nº
895

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PERUIBE
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
Oficial: Oscar Luz Sanches Pereira
CPF. nº 615.734.858-53

FOLHA Nº
01

IMÓVEL: Um prédio comercial (hotel) com a área construída de 7.210,00m², e seu respectivo terreno, no município de Peruipe, com as seguintes medidas e confrontações: começa num marco de cimento cravado no vértice da Rua das Camélias, do Balneário Flórida, hoje denominado Parque Turístico e Avenida Padre Anchieta, segue rumo 52°15'NE verdadeiro, até a distância de 266,62ms, pelo alinhamento da rua mencionada, onde vai encontrar o ponto vértice com a Rua das Papoulas; daí deflete à esquerda pelo L 14,14ms, segue a distância de 20,00ms, onde vai encontrar o ponto de cruzamento com a rua de contorno da Praça Principal, deste ponto, defletindo à esquerda e seguindo o contorno da Praça em forma circular até o limite da Rua das Papoulas, e daí, defletindo à esquerda a distância de 20,00ms, onde vai encontrar o ponto de cruzamento com a Rua Girassol; deste ponto deflete novamente à esquerda seguindo pelo alinhamento desta rua até a distância de 245,17ms, confrontando-se com a referida rua, até o vértice desta com a Avenida Padre Anchieta; daí, defletindo novamente à esquerda, segue pelo alinhamento desta avenida até a distância de 150,58ms, onde vai encontrar o marco inicial, ponto de partida destas divisas situadas dentro da zona urbana, fazendo confrontações em todos os quadrantes, com as vias e logradouros acima mencionados, área esta encravada no local denominado antigo Sítio Jacarehú, com a área de 34.046,00m².

Cadastro Municipal nº. 1.3.127.0862.001.578.

PROPRIETÁRIA: EMPARSANCO S/A, com sede em São Bernardo do Campo-SP, na Avenida Tiradentes, nº. 3.207, inscrita no CNPJ/MF nº. 56.473.317/0001-08.

TÍTULO AQUISITIVO: R.4 (17/09/2001) - Matrícula nº. 16.478 do Registro de Imóveis de Itanhaém. Peruipe, 26 de agosto de 2005.

O Escrevente Autorizado  (Bel. Milton Diniz Alves).

Av. 1 - Peruipe, 26 de agosto de 2005.

Procede-se a esta averbação para ficar constando que sobre o imóvel pesa o seguinte ônus: hipoteca em favor do credor BANCO BCN S/A, inscrito no CNPJ/MF nº. 60.898.723/0001-81, para garantia da dívida no valor de R\$ 6.252.588,00, tendo como devedora COTTON - KINO LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº. 04.060.784/0001-02, conforme R.6 (31/10/2001) - Matrícula nº. 16.478 do Registro de Imóveis de Itanhaém.

O Escrevente Autorizado  (Bel. Milton Diniz Alves).

Av. 2 - Peruipe, 26 de agosto de 2005 (Protocolo nº. 855).

Procede-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Cancelamento de Registros e Liberação de Garantia, de 28 de julho de 2005, para ficar constando que o credor BANCO BCN S/A teve a sua denominação alterada para BANCO BRADESCO S/A, por cisão parcial, conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de março de 2004, devidamente registrada na JUCESP sob nº. 443.609/04-4, em 22/10/2004, publicada no D.O.E. em 29 e 30 de outubro de 2004.

O Escrevente Autorizado  (Bel. Milton Diniz Alves).

Av. 3 - Peruipe, 26 de agosto de 2005.

Procede-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular referido na Av. 2, para ficar constando o cancelamento da Av. 1 (hipoteca), em virtude de autorização dada pelo credor BANCO BRADESCO S/A.

O Escrevente Autorizado  (Bel. Milton Diniz Alves).

R. 4 - Peruipe, 27 de junho de 2014 (Protocolo nº. 36635).


Conforme Ofício DRF/SBC/Sefis nº. 041/2014, datado de 13 de junho de 2014, da Secretaria da Receita Federal do Brasil - Delegacia da Receita Federal do Brasil em São Bernardo do Campo-SP, Serviço de Fiscalização - Sefis, procedo ao registro do arrolamento do imóvel objeto da presente matrícula, tendo como sujeito passivo EMPARSANCO S/A, CNPJ/MF nº. 56.473.317/0001-08, constante do Processo nº. 10932.720111/2012-11, nos termos do parágrafo 5º do artigo 64, da Lei nº. 9.532, de 10 de dezembro de 1997. A ocorrência de alienação, transferência ou oneração do referido imóvel deverá ser comunicada à

continua no verso

C.N.S. 12.111.1

FOLHA Nº
01vº.

Secretaria da Receita Federal do Brasil - Delegacia da Receita Federal do Brasil em São Bernardo do Campo, Serviço de Fiscalização - Sefis, Rua Marechal Deodoro, nº. 480, 2º andar, Centro, em São Bernardo do Campo-SP, CEP 09710-000, no prazo de quarenta e oito horas.

O Escrevente Autorizado  (Bel. Milton Diniz Alves).

Av. 5 - Peruibe, 13 de outubro de 2014 (Protocolo nº. 38026).

Procede-se a esta averbação na presente matrícula para ficar constando a indisponibilidade dos bens de EMPARSANCO S/A, CNPJ/MF nº. 56.473.317/0001-08, conforme Protocolo de Indisponibilidade nº. 201410.0214.00039710-IA-540, Processo nº. 401196862201382605640, tendo como emissor da ordem Edilaine Santiago Frederico, 2º Ofício Cível, comunicada através do site <http://www.indisponibilidade.org.br>.

O Escrevente Autorizado  (Bel. Milton Diniz Alves).

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que esta cópia é reprodução fiel do original, prevalecendo o (s) ato (s) nela lançado (s) até a presente data. Certifico mais e finalmente que revendo os livros do Registro de Imóveis de Peruibe, a seu cargo, a contar de 28 de março de 2005, data de sua instalação, sobre o imóvel objeto da presente matrícula, além do (s) ato (s) nela lançado (s), NÃO CONSTAM quaisquer outros, não pesando sobre o mesmo quaisquer ônus reais, ações reais e pessoais reipersecutórias, observando-se os termos constante da averbação nº. 5 (Indisponibilidade). Dou fé. Peruibe, 22 de dezembro de 2014. (Recibo nº 30270R). Eu, Antonio Carlos da Silva, Escrevente Autorizado, pesquisei, conferi, subscrevo e assino:

Oficial de Registro de Imóveis de Peruibe
Antonio Carlos da Silva
Escrevente Autorizado

Oficial de Registro de Imóveis de Peruibe

Valor cobrado

An Serventia	R\$ 20,00
An Estado	R\$ 0,14
An IPFSP	R\$ 3,06
An Reg. Cível	R\$ 1,27
An Trib. Just.	R\$ 1,77
Total	R\$ 26,24

Recibo 
(Responsável)
O selo foi pago por valor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DEBLE JOAQUIM e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 28/05/2015 às 15:54, sob o número WSB015700702177. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003916-60.2015.8.26.0564 e código 839DA6

REGISTRO DE IMOVEIS DE ITANHAEEM

JOÃO VOLINA CERPANTE

CFICIAL

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

Matrícula nº 16478

VALOR DE R\$ 16.478	GENERALIZAÇÃO DO MÓVEL JACAREM 1977 QUARTA RUA	NO SEIGN
------------------------	--	-------------

fls. 2476
1.-

IMÓVEL: Um terreno, sem benfeitorias, situada no município de Peruipe, com as seguintes medidas e confrontações: começa num marco de cimento cravado na vértice da Rua D, do Balneário Flórida-hoje denominado Parque Turístico e Av. Padre Anchieta, segue rumo S29 15' NE um pouco de mais, até a distância de 266,62ms, pelo alinhamento de rua mencionada, onde vai encontrar o ponto vértice com a rua 3; daí deflete a esquerda pelo L 14,14ms, segue a distância de 20,00ms, onde vai encontrar o ponto de cruzamento com a rua de contorno da Praça Principal deste ponto, defletindo a esquerda e seguindo o contorno da Praça em forma circular, até o limite da rua 3, e daí defletindo a esquerda a distância de 20,00ms, onde vai encontrar o ponto de cruzamento com a rua A, daí o ponto deflete novamente a esquerda seguindo pelo alinhamento desta rua até a distância de 245,17ms, confrontando-se com a referida rua, até o vértice desta com a Avenida Padre Anchieta, daí defletindo novamente a esquerda, segue pelo alinhamento desta avenida até a distância de 150,58ms, onde vai encontrar o marco inicial, ponto de partida destas divisas situadas dentro da zona urbana fazendo confrontações em todos os quadrantes, com as vias e logradouros acima mencionados, área está encravada no local denominado antigo sítio Jacarehú, com a área de 34.046,00ms² PROPRIETARIA; PREFEITURA MUNICIPAL DE PERUIPE.-

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 26.153, neste Registro.- Itanháem, 15 de Julho de 1.977.-
A Escrevente Habilitada [Assinatura] .O Oficial-

R.1-16.478-Itanháem, 15 de Julho de 1.977.-
Nos termos da Escritura de Doação, datada de 10 de Outubro de 1.975, das notas de 239 Cartório de São Paulo, livro nº 1.179, - fls. 63, e escritura de Retificação e Ratificação, de 15 de Junho de 1.977, das notas de 159 Cartório de São Paulo, livro nº 1.019, fls. 262, a Prefeitura Municipal de Peruipe, devidamente representada pelo seu Prefeito Benedito Marcondes Sodrá, deu o imóvel a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, para que ela o destinasse a construção do Hotel Parque Turístico; avaliada para efeitos fiscais em R\$ 340,46.-
A Escrevente Habilitada [Assinatura] .O Oficial.

AV.2 - Itanháem, 26 de setembro de 1977.
[Text partially obscured by stamp]

R.3 - Itanháem, 26 de setembro de 1977.
[Text partially obscured by stamp]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DEBLE JOAQUIM e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 28/05/2015 às 15:54, sob o número WSB015700702177. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003916-60.2015.8.26.0564 e código 839DA6.

Matrícula Nº:

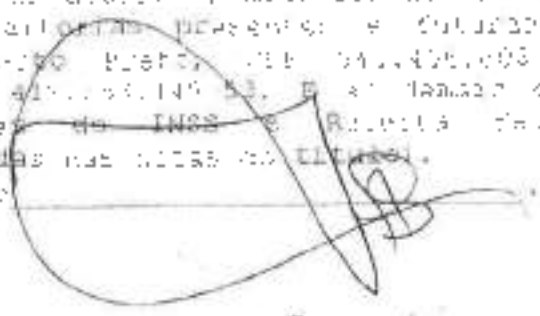
16.478

Folha Nº:

2ª

Leilão - R\$11.000,00 - Capital de giro no valor de R\$1.957.420,00. Foram executados serviços gerais, fundações e estruturas no período de 01/01/2001 a 31/01/2001 no valor de R\$1.150.400,00. Tendo de conformidade com o contrato celebrado, a liberação dos recursos sobre o lote a "Beneficiária Final", em atenção às suas parcelas notadamente após a inventariação pelo BNPB, através do crédito em sua conta corrente nº 001 44.876.200-0 Agência de crédito em São Bernardo do Campo-SP. Sobre os serviços executados e devidos alocados a pagar juros a taxa de 12% a.a. Do Preceito de 2005 da Lei, alijor estes serviços de variação do TLP - Taxa de Juros de Longo Prazo, conforme Cláusulas Condicionais Gerais da Lei do Contrato supra mencionado. Quanto de reserva de crédito de 6,13% aplicável ao período de 24 dias do prazo e incidente sobre o saldo não utilizado de suas parcelas de crédito a partir do dia anterior ao da sua disponibilidade até a data de utilização, quando seja exigível seu pagamento e, sendo não utilizado de crédito, a partir do dia imediato ao da sua disponibilidade até a data de cancelamento, atendida a pedido da "Beneficiária Final" ou por iniciativa do Agente financeiro ou do BNPB e cujo pagamento seja exigível na data do pedido, ou rescisão do BNPB, conforme o caso. Ainda de acordo com o contrato, os pagamentos deverão ser efetuados pela "Beneficiária Final" ou "Beneficiária Devedora", até o prazo de carência de 6 meses desde, devendo ser pagos imediatamente nos dias 15 de janeiro de 2007 - 15 de maio de 2007, de acordo com o contrato. Após o término do prazo de carência, as parcelas de amortização de cada mês e juros serão devidas mensalmente a partir do primeiro dia de cada mês de 2007, de acordo com o contrato, cláusulas e demais penalidades previstas no contrato. A seguinte empresa, nome e razão social, endereço, matrículas, instalações e instalações, entre outras informações presentes e futuras. Devedores solidários: José Roberto Prestes, CNPJ nº 04.406.003-11 e José Fernando Mendes, CNPJ nº 04.406.003-11. As demais condições do título, as certidões de INSS e Receita Federal, em anexo, apreendidas e arquivadas nos autos do leilão.

O Escrevente Autorizado



CERTIDÃO

Certifico e dou fé que esta cópia é reprodução fiel do original prevalecendo os atos nela praticados até a presente data. **CERTIFICO** mais e finalmente que, de 29 de setembro de 1962, data da instalação desta Comarca até 28 de março de 2005, data em que o imóvel passou a pertencer a Comarca de Peruipe, sobre o imóvel objeto da presente matrícula, além dos atos nela lançados **NÃO CONSTAM** quaisquer outros, não pesando sobre o mesmo, ações reais e pessoais reipersecutórias, a não ser o ônus real registrado sob nº. 6. Itanhaém, 28 JAN 2009. O Escrevente Autorizado, conferiu, subscreve e assina.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAHAÉM - VALOR CORRADO	
NO DEPOSITÁRIO	R\$ 11,92
AO ESTADO	R\$ 2,30
AO IRRF	R\$ 3,90
AO REG CIVIL	R\$ 1,00
AO TRIB. JUBRQUE	R\$ 1,00
TOTAL	R\$ 30,28
ARCIBO	

RESPONSÁVEL:
O BDO FOI PAGO POR TERCEIRO

OBSERVA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Paulo Medeiros
ESCREVENTE AUTORIZADO
Comarca de Itanhaém-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DEBLE JOAQUIM e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 28/05/2015 às 15:54, sob o número WSB015700702177. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003916-60.2015.8.26.0564 e código 839DA6.

MATRÍCULA Nº

895

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PERUIBE
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
Oficial: Oscar Luz Sanches Pereira
CPF. nº 815.734.858-53

FOLHA Nº

01

IMÓVEL: Um prédio comercial (hotel) com a área construída de 7.210,00m², e seu respectivo terreno, no município de Peruipe, com as seguintes medidas e confrontações: começa num marco de cimento cravado no vértice da Rua das Camélias, do Balneário Flórida, hoje denominado Parque Turístico e Avenida Padre Anchieta, segue rumo S2°15'NE verdadeiro, até a distância de 266,62ms, pelo alinhamento da rua mencionada, onde vai encontrar o ponto vértice com a Rua das Papoulas; daí deflete à esquerda pelo L 14,14ms, segue a distância de 20,00ms, onde vai encontrar o ponto de cruzamento com a rua de contorno da Praça Principal, deste ponto, defletindo à esquerda e seguindo o contorno da Praça em forma circular até o limite da Rua das Papoulas, e daí, defletindo à esquerda a distância de 20,00ms, onde vai encontrar o ponto de cruzamento com a Rua Girassol; deste ponto deflete novamente à esquerda seguindo pelo alinhamento desta rua até a distância de 245,17ms, confrontando-se com a referida rua, até o vértice desta com a Avenida Padre Anchieta; daí, defletindo novamente à esquerda, segue pelo alinhamento desta avenida até a distância de 150,58ms, onde vai encontrar o marco inicial, ponto de partida destas divisas situadas dentro da zona urbana, fazendo confrontações em todos os quadrantes, com as vias e logradouros acima mencionados, área esta encravada no local denominado antigo Sítio Jacarehú, com a área de 34.046,00m².

Cadastro Municipal nº. 1.3.127.0862.001.578.

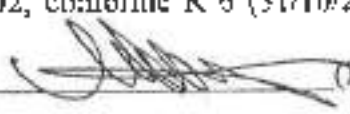
PROPRIETÁRIA: EMPARSANCO S/A, com sede em São Bernardo do Campo-SP, na Avenida Tiradentes, nº. 3.207, inscrita no CNPJ/MF nº. 56.473.317/0001-08.

TÍTULO AQUISITIVO: R.4 (17/09/2001) - Matrícula nº. 16.478 do Registro de Imóveis de Itanhaém, Peruipe, 26 de agosto de 2005.

O Escrevente Autorizado  (Bel. Milton Diniz Alves).

Av. 1 - Peruipe, 26 de agosto de 2005.

Procede-se a esta averbação para ficar constando que sobre o imóvel pesa o seguinte ônus: hipoteca em favor do credor BANCO BCN S/A, inscrito no CNPJ/MF nº. 60.898.723/0001-81, para garantia da dívida no valor de R\$ 6.252.588,00, tendo como devedora COTTON - KING LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº. 04.060.784/0001-02, conforme R 6 (31/10/2001) - Matrícula nº. 16.478 do Registro de Imóveis de Itanhaém.

O Escrevente Autorizado  (Bel. Milton Diniz Alves).


Av. 2 - Peruipe, 26 de agosto de 2005 (Protocolo nº. 855).

Procede-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Cancelamento de Registros e Liberação de Garantia, de 28 de julho de 2005, para ficar constando que o credor BANCO BCN S/A teve a sua denominação alterada para BANCO BRADESCO S/A, por cisão parcial, conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de março de 2004, devidamente registrada na JUCESP sob nº. 443 609/04-4, em 22/10/2004, publicada no D.O.E. em 29 e 30 de outubro de 2004.

O Escrevente Autorizado  (Bel. Milton Diniz Alves).

Av. 3 - Peruipe, 26 de agosto de 2005.

Procede-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular referido na Av. 2, para ficar constando o cancelamento da Av. 1 (hipoteca), em virtude de autorização dada pelo credor BANCO BRADESCO S/A.

O Escrevente Autorizado  (Bel. Milton Diniz Alves).

CERTIFICADO

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que esta cópia é reprodução fiel do original, prevalecendo os atos nela lançados até a presente data. Certifico mais e finalmente que revendo os livros do Registro de Imóveis de Peruipe, a seu cargo, a contar de 28 de março de 2005, data de sua instalação, sobre o imóvel objeto da presente matrícula, além do(s) ato(s) nela lançado, **NÃO CONSTAM** quaisquer outros, não pesando sobre o mesmo quaisquer ônus reais, ações reais e pessoais reipersecutórias. Dou fé. Peruipe, 06 de fevereiro de 2009. (Rocibo nº 7225R). Eu, José Leite Junior, escrevente Autorizado, pesquisei, conferi, subscrevo e assino:

Oficial de Registro de Imóveis
da Peruipe
José Leite Junior
Escrevente Autorizado

Ofício de Registro de Imóveis de Peruipe	
Valor Global	
Ac. Serventoria	R\$ 8,00
Ac. Fiscal	R\$ 5,38
Ac. IPTU	R\$ 1,58
Ac. Reg. Civ. I	R\$ 1,00
Ac. Trib. Jusupz	R\$ 1,00
Total	R\$ 17,96
Recibo	
Assinatura	
Assinatura por verbis	

PREF MUN ESTANCIA BALNEARIA DE PERUIBE
DEMONSTRATIVO DE CÁLCULOS - IPTU - 2015

CPF do contribuinte	CPF do imóvel	Valor do IPTU	Valor do IPTU	Valor do IPTU	Valor do IPTU	Valor do IPTU
1321	1 3.127 0862 001 578	0,00	0,00	12	1	0,00
Valor do IPTU	Valor do IPTU	Valor do IPTU	Valor do IPTU	Valor do IPTU	Valor do IPTU	Valor do IPTU
34 046,00	264,06	9.889.106,49	7 210,00	3 887 462,87	12 776 569,36	34 046,00

IMPRESA SA
 AVN PADRE ANCHIETA HOTEL C. DRIA
 Logradouro: PADRE JURISTICO
 Qdmo PARQUE TURISTICO
 QUADRA 303 LOTE 303 INSC 461

Endereço do Imóvel:
 AVN PADRE ANCHIETA 5200
 JD IMPERADOR
 11760-000 PERUIBE SP

Parcela	Valor	Parcela	Valor	Parcela	Valor	Parcela	Valor
01	1.000,00	02	1.000,00	03	1.000,00	04	1.000,00
05	1.000,00	06	1.000,00	07	1.000,00	08	1.000,00
09	1.000,00	10	1.000,00	11	1.000,00	12	1.000,00
TOTAL							12.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DEBLE JOAQUIM e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 28/05/2015 às 15:54, sob o número WSBO15700702177. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003916-60.2015.8.26.0564 e código 839DA6

CONSULT
Soluções Patrimoniais

Laudo de Avaliação
20.874.004/0515

SOLICITANTE: EMPARSANCO S.A.

FINALIDADE: Apoio a Processo de Recuperação Judicial

OBJETIVO: Valor de Mercado de Compra e Venda

ENDEREÇO: Imóvel 01 – Avenida Eduardo Álvares Machado, s/n
Imóvel 02 – Avenida Governador Mario Covas Jr. (antiga Avenida Pres. Marechal Artur da Costa e Silva) esquina com Avenida Eduardo Álvares Machado

BAIRRO: Baupatório Arpoador

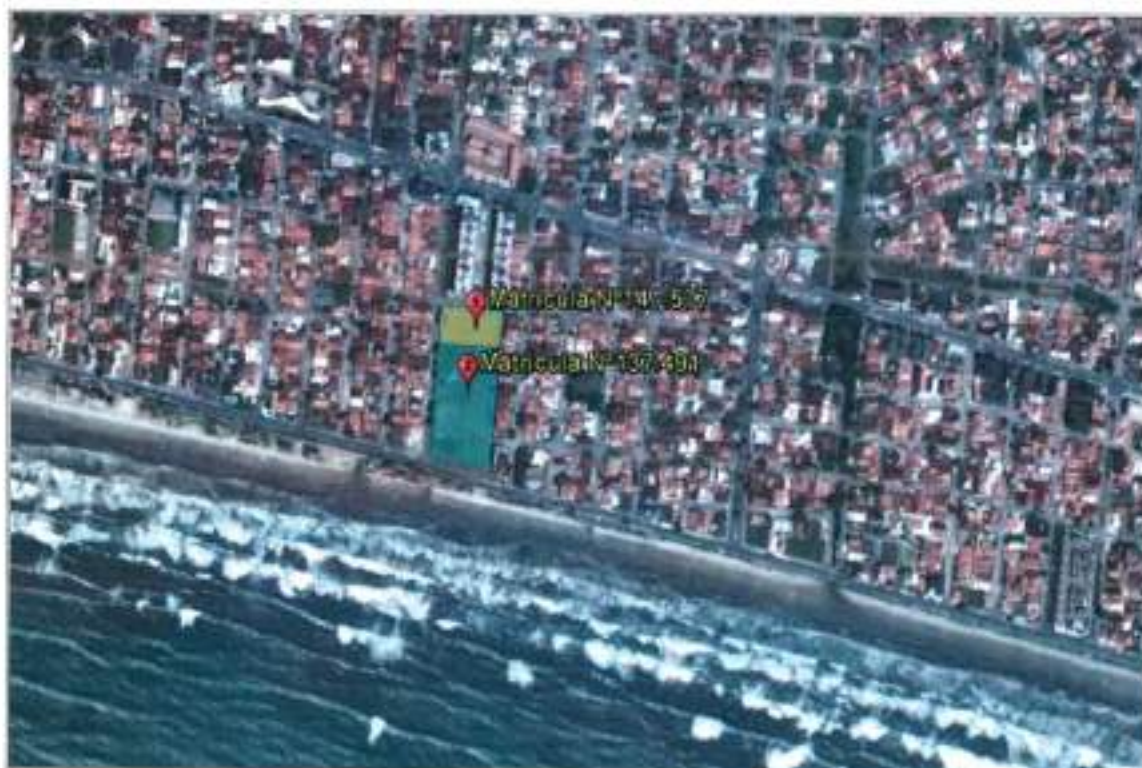
CIDADE: Peruibé

UF: SP

TIPO: Terreno

USO: Residencial/Comercial

ÁREA DO TERRENO: Imóvel 01 – 4.046,68 m²
Imóvel 02 – 17.157,27 m²



DATA BASE: Maio / 2015

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:

Imóvel 01 - R\$ 2.820.000,00

Imóvel 02 - R\$ 11.644.000,00

88

1. LOCALIZAÇÃO		
Endereço: 01 – Avenida Eduardo Álvares Machado, s/n 02 – Avenida Governador Mario Covas Jr. (antiga Avenida Pres. Marechal Artur da Costa e Silva) esquina com Avenida Eduardo Álvares Machado		
Bairro: Jardim Argoador	Cidade: Peruibe	UF: SP

2. LOGRADOURO PRINCIPAL - Imóvel 01		
Mãos de Direção: Dupla	Pistas: Única	Traçado: Retilíneo
Perfil: Plano	Pavimentação: Asfalto	Calçadas: Cimentada

3. LOGRADOURO PRINCIPAL – Imóvel 02		
Mãos de Direção: Dupla	Pistas: Única	Traçado: Reblineo
Perfil: Plano	Pavimentação: Asfalto	Calçadas: Cimentada

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Vertical
<input checked="" type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	Área sujeita a enchentes <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	

3.2 Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

3.3 Infra-estrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Baixa
<input type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educação	Nível de escoamento <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	
<input type="checkbox"/> Trem	<input checked="" type="checkbox"/> Cultura	
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	

Principais pólos de influência: Praias de Itanhaém e Peruibe

Principais vias de acesso: Avenida Governador Mario Covas Jr. e Rodovias Padre Manoel da Nóbrega e Imigrantes

S. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

4.1 Aspectos Físicos - Imóvel 01

Área: 4.046,68 m ²	Testada Principal: 60,70 m
Testada Secundária: -	Lateral Direita: 90,00 m
Lateral Esquerda: 63,00 m	Fundos: 90,70 m
Formato: Bom	Superfície: Seca
Topografia: Terreno plano ao nível do logradouro de situação	

4.2 Aspectos Físicos - Imóvel 02

Área: 17.157,21 m ²	Testada Principal: 100,00 m
Testada Secundária: -	Lateral Direita: 172,00 m
Lateral Esquerda: 172,00 m	Fundos: -
Formato: Bom	Superfície: Seca
Topografia: Terreno plano ao nível do logradouro de situação	
Observações Complementares: Medidas adotadas com auxílio de imagem via satélite	

4.3 Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento

De acordo com o levantamento efetuado, constatamos que o potencial de utilização do terreno avaliando está limitado pela Lei de Complementar No 123, de 03 de Junho de 2.008 da Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Peruipe.

Enquadra-se no Setor de Interesse Turístico, cujas restrições de uso e ocupação do solo são as seguintes:

Setor de Interesse Turístico ⁽⁷⁾	Coefficiente de Aproveitamento Mínimo:	+++
	Coefficiente de Aproveitamento Básico:	+++
	Coefficiente de Aproveitamento Máximo:	+++
	Taxa de Permeabilidade do Solo (%) Básica:	+++
	Taxa de Permeabilidade do Solo (%) Mínima:	+++
	Taxa de Arborização Mínima (%):	+++
	Taxa de Ocupação do Solo Máxima (%):	+++
	Recuos Mínimos (m) – Frontal:	(h-2)/4 ⁽⁸⁾
	Recuos Mínimos (m) – Laterais e Fundos:	15
Gabarito Máximo (m):	15	

(7) Onde houver sobreposição de setor sobre Macrozona ou zona especial, prevalecerá os parâmetros de uso e ocupação do solo mais restritivos;

(8) Recuos especiais definidos no anexo IX da Lei;

+++ vigoram os parâmetros urbanísticos e os respectivos índices incidentes nas Macrozonas ou zonas especiais as quais o setor e/ou corredor se sobrepõe;

De acordo com o Anexo C1 - Macrozoneamento Municipal, o imóvel enquadra-se na Macrozona Turística de Sol e Praia:



As restrições de uso e ocupação do solo são as seguintes:

Macrozona Turística de Sol e Praia	Coefficiente de Aproveitamento Mínimo:	0,15 ⁽⁵⁾
	Coefficiente de Aproveitamento Básico:	1,00
	Coefficiente de Aproveitamento Máximo:	2,00
	Taxa de Permeabilidade do Solo (%) Básica:	20,00
	Taxa de Permeabilidade do Solo (%) Mínima:	0,00
	Taxa de Arborização Mínima (%):	0,00
	Taxa de Ocupação do Solo Máxima (%):	65
	Recuos Mínimos (m) – Frontal:	h/4 (min 5m)
	Recuos Mínimos (m) – Laterais e Fundos:	(h-2)/4 ⁽⁴⁾
	Gabarito Máximo (m):	15

(5) Apenas para lotes com área igual ou superior a 1.500 m²;

(4) - O recuo entre edificações é igual ao recuo de fundos ;

- condições para aplicação dos recuos, valores mínimos e exceções, ver Art. 142.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- cópia das matrículas nº 137.491 e 141.577 (não atualizadas);
- cópia do IPTU (Imóvel 01).

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização, não fazendo parte do escopo do presente trabalho a análise documental de propriedade, sua titularidade atual ou a regularidade para a utilização do imóvel.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo

7. AVALIAÇÃO

Normalização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens - NBR 14653-1:2001 - no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e serviços urbanos.

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliado, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

Especificação da Avaliação

Em função de os ajustes utilizados terem extrapolado o intervalo admissível de ajuste no caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, no presente trabalho não foi possível atingir ao menos o "Grau I" quanto à fundamentação e precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.

Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

Com base nos dados de pesquisa, o valor de mercado foi obtido pelo método do metro quadrado médio, com a aplicação do unitário básico de mercado diretamente sobre a área do terreno.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer a semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Memorial de Cálculo

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

VALOR	ÁREA (M ²)	UNITÁRIO (R\$/M ²)	TOTAL (R\$)
MERCADO:	4.046,68	696,92	2.820.212,00


VALOR	ÁREA (M ²)	UNITÁRIO (R\$/M ²)	TOTAL (R\$)
MERCADO:	17.157,27	678,67	11.644.124,00

B. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
 DA
 CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS


 SYLVIO WEY DE ALMEIDA
 ENG^o CIVIL - CREA 178.878

Data e Local: Osasco, 26 de Maio de 2.015

ANEXOS

A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO E FOTOS DO AVALIANDO E DA OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Avenida Governador Mário Covas



Avenida Eduardo Álvares Machado



Vista geral



Vista geral

8

C. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuirão na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado considerando-se a elasticidade da negociação ocorrida no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária visto que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR TESTADA: a influência da frente é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), através da seguinte expressão:

$$F_{Test.} = (Fp/Fr)^f, \text{ dentro dos limites: } Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr$$

O expoente f e a frente de referência (Fr) estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos (Ibape/SP -2005).

FATOR PROFUNDIDADE: a influência da profundidade é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma), através da seguinte expressão:

- se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2Pmi \leq Pe \leq Pmi$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$F_{Prof.} = (Pe/Pmi)^p$$

- se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($Pma \leq Pe \leq 3Pma$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$F_{Prof.} = (Pma/Pe) + [(1-(Pma/Pe)) \cdot (Pma/Pe)^p]$$

O expoente p e o intervalo dos limites de influência da profundidade estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos (Ibape/SP -2005).

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Fini:

$\left(\frac{\text{ÁreaComparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}}\right)^{\frac{1}{4}}$ → quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a 30%

$\left(\frac{\text{ÁreaComparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}}\right)^{\frac{1}{8}}$ ⇒ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a 30%

FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

terreno plano = 1,00
 caído para os fundos até 5% = 0,95
 caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90
 caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80
 caído para os fundos mais de 20% = 0,70
 em adive até 10% = 0,95
 em adive até 20% = 0,90
 em adive acima de 20% = 0,85

FATOR NIVELAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível = 1,00
 abaixo do nível da rua até 1,00m = 1,00
 abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m = 0,90
 abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m = 0,80
 acima do nível da rua até 2,00m = 1,00
 acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m = 0,90

FATOR SUPERFÍCIE: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

situação paradigma: terreno seco = 1,00

terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta = 0,90

terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação = 0,70

terreno permanentemente alagado = 0,60

FATOR APROVEITAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$EO = t(n-1, \alpha/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

α = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm EO$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, \alpha/2)$

Para o teste de hipótese.

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

IMÓVEL 01

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	3	
Média Aritmética	896,92	
Desvio Padrão	26,87	
Coefficiente de Variação	4%	
Limite Inferior	487,85	
Limite Superior	906,00	
Elementos saneados	3	
Média Saneada	696,92	
t de Student	1,0850	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	667,67	-4%
Superior	726,18	4%
Hipótese de rejeição	.	
	Aceito a Média Saneada	

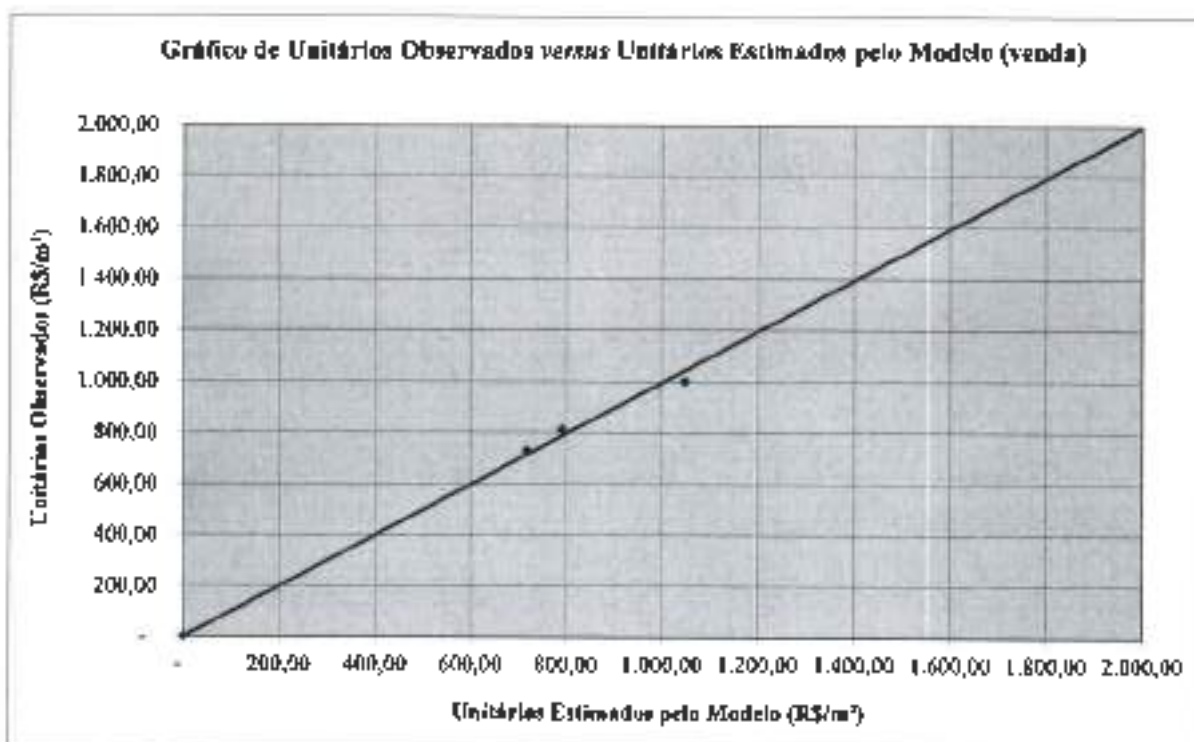
AVALIAÇÃO

Área	4.046,68
------	----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	896,92
Valor do Terreno	2.820.212
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	2.701.827
Superior	2.938.597

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



Handwritten signature/initials

Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	16%	Unitário Homog.	4%
Resultados da Influência integral das variáveis			
V. Localização	12%	V. Aproveitamento	16%
V. Testada	16%	V. Superfície	16%
V. Profundidade	16%	V. Frentes	16%
V. Prop. Área	4%	V. NãoUsado	16%
V. Topografia	16%	V. NãoUsado	16%
V. Topografia	16%	V. NãoUsado	16%
Resultados da Influência ajustada das variáveis			
V. Localização	12%	V. Aproveitamento	16%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	16%	V. Superfície	16%
Fator	-	Peso	100%
V. Profundidade	16%	V. Frentes	16%
Fator	-	Utilizado	não
V. Prop. Área	4%	V. NãoUsado	16%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	16%	V. NãoUsado	16%
Peso	100%	Peso	0%
V. Topografia	16%	V. NãoUsado	16%
Peso	100%	Peso	0%

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	Data Base	Preço (R\$)	% à vista	Situação	Área Terreno
1	Avenida Luciano Bana	Próximo do Bairro Balmélio Florinda		Peruibe	SP	mai'15	4.800.000	100%	oferta	5.825,00
2	Av Padre Ancheta	Esq. Rua Cel Hélio Franco Chaves		Peruibe	SP	mai'15	3.000.000	100%	oferta	3.000,00
3	Avenida Governador Mário Covas	Frete a praia	Cidade Nova Peruibe	Peruibe	SP	mai'15	14.000.000	100%	oferta	18.160,00
Apelando Av Eduardo Álvares Machado										
			Peruibe	SP		mai'15		100%	transação	4.046,69

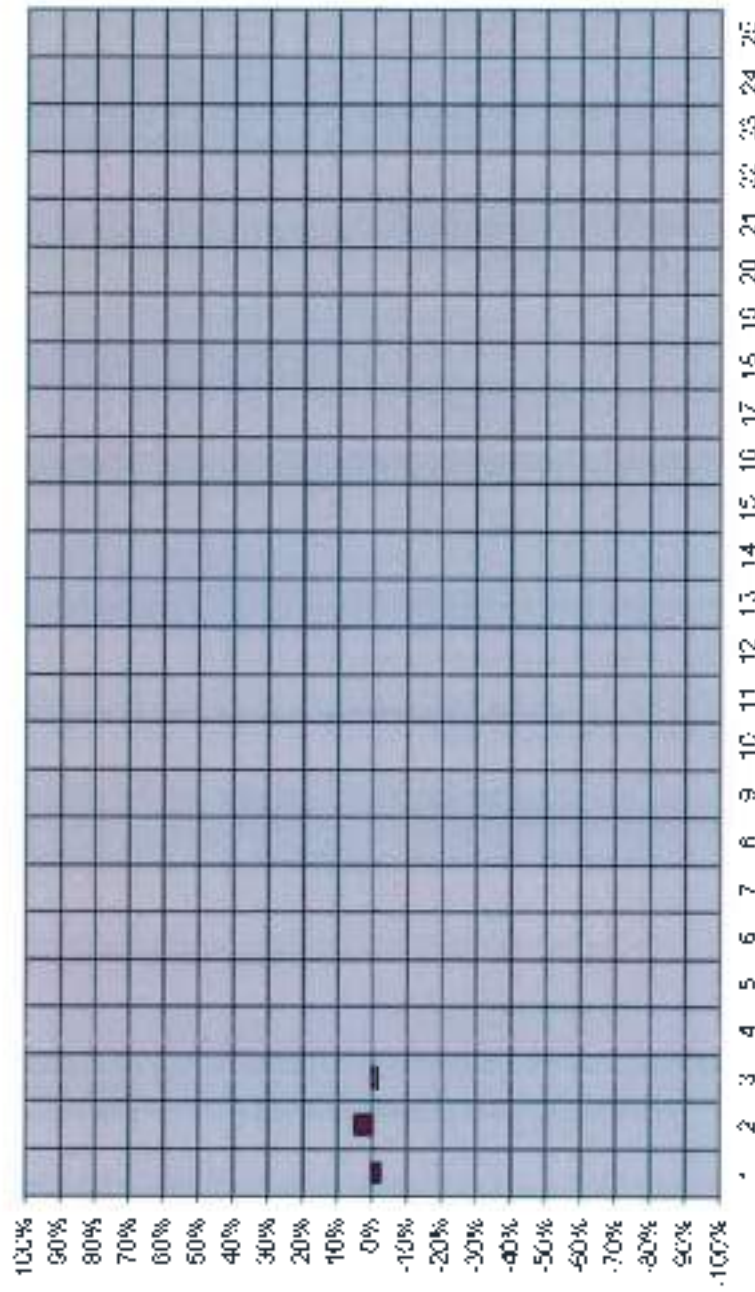
Amostra	Preço Principal	Fator Fontes	Formato	Superfície	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	Nota Local	Imobiliária	Contato	Telefone
1	35,00	1,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	7,0	Centro Imobiliária	Ana Lúcia	(13) 3453-7676
2	25,00	1,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	8,0	Terraplan Imóveis	Fernanda	(13) 3455-2880
3	50,00	1,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	7,5	Centro Imobiliário	Ana Lúcia	(13) 3453-7676
Avaliando	60,70	1,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	6,6			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA																					
Amostra ID	Unidade Puro	Fator a vista	Fator Realidade	Fator Regime	Fator Anuic	Fator Oferta	Unidade Venda	Fator Teatada	Fator Prob.mt	Fator Franias	Fator Topol	Fator Nivel	Fator Apmvel	Fator Superficie	Fator Prop Area	Fator Local	Fator Não Usado	Fator Faltas	Fator Faltas	Fator Homog	Unidade Homogeneizada
1	810,13	1,00	1,00	1,00	1,00	0,30	726,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	2,02	1,00	1,00	1,00	0,18	714,54
2	1.500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	900,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	0,74	896,00
3	730,68	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	657,62	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,21	0,87	1,00	1,00	1,00	1,08	710,23

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	810,13	790,16	(19,97)	-2%
2	1.000,00	1.046,43	46,43	5%
3	730,69	717,00	(13,69)	-2%
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MEDIA DE RESIDUOS RELATIVOS				3%

RESÍDUOS RELATIVOS



Handwritten signature

IMÓVEL 02

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	3	
Média Aritmética	878,67	
Desvio Padrão	13,38	
Coefficiente de Variação	2%	
Limite Inferior	475,07	
Limite Superior	882,27	
Elementos saneados	3	
Média Saneada	678,67	
t de Student	1,8860	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	664,10	-2%
Superior	693,24	2%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

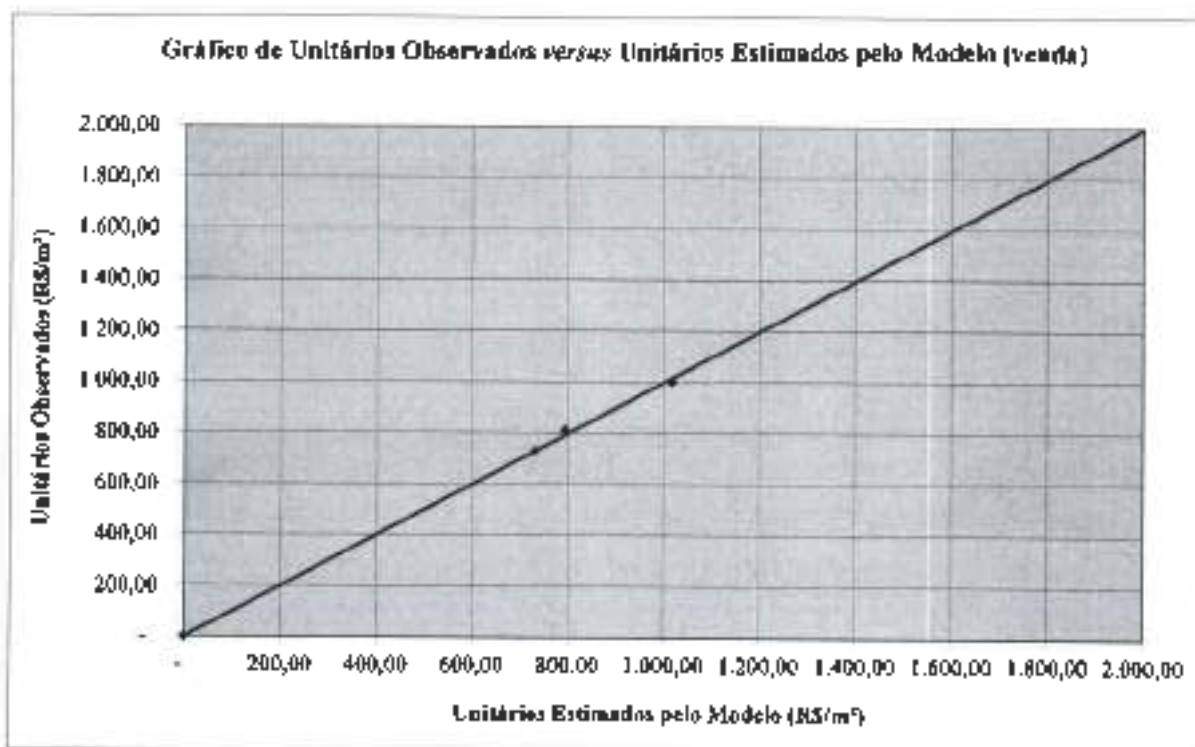
AVALIAÇÃO

Área	17.157,27
------	-----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	678,67
Valor do Terreno	11.644.124
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	11.394.176
Superior	11.894.072

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	16%	Unitário Homog.	2%
Resultados da influência Integral das variáveis			
V. Localização	13%	V. Aproveitamento	18%
V. Testada	16%	V. Superfície	16%
V. Profundidade	16%	V. Frontes	16%
V. Prop. Área	6%	V. NãoUsado	16%
V. Topografia	16%	V. NãoUsado	16%
V. Topografia	16%	V. NãoUsado	16%
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Localização	13%	V. Aproveitamento	18%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	18%	V. Superfície	16%
Fator	-	Peso	100%
V. Profundidade	16%	V. Frontes	16%
Fator	-	Utilizado	não
V. Prop. Área	6%	V. NãoUsado	16%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	16%	V. NãoUsado	16%
Peso	100%	Peso	0%
V. Topografia	16%	V. NãoUsado	16%
Peso	100%	Peso	0%

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	Data/Grau	Preço (R\$)
	1 Avenida Luciano Romo	Próximo do Bairro Bateado Fátima		Peruibe	SP	ma/15	4.800.000
	2 Av Pedro Anchieta	Esp. Rua Dal Hélio Fransos-Cranias		Peruibe	SP	ma/15	3.000.000
	3 Avenida Governador Mário Covas	Frente a praia	Colônia Nova Peruibe	Peruibe	SP	ma/15	14.000.000
Avulso	Avenida Governador Manoel Corrêas Jr. Interseção Avenida Frei Manoel Anur da Costa e Silva	Edifício com Avenida Eritumim Alameda Marquês	Jardim Anjoaboi	Peruibe	SP	ma/15	

Atividade	Matrícula	Situação	Área Terreno	Fronte Principal	Fator Frontes	Fornalo	Superfície	Topografia	Nivelamento	Aprovelamento	Metal Local	Instalação	Contato	Telefone
1	100%	retrio	5.925,00	35,00	1,00	bom	seca	plano	do nível	médio	7,0	Centro imobiliário	Ana Lucin	(11) 3453-7876
2	100%	retrio	3.005,00	25,00	1,00	bom	seca	plano	do nível	médio	8,0	Terracota Imóveis	Famenda	(11) 3453-2850
3	100%	directa	19.100,00	50,00	1,00	bom	seca	plano	do nível	médio	7,5	Centro Imobiliária	Ang Luz	(11) 3453-7876
Avulso	100%	insumido	17.157,27	70,00	1,00	bom	seca	plano	do nível	médio	7,5			

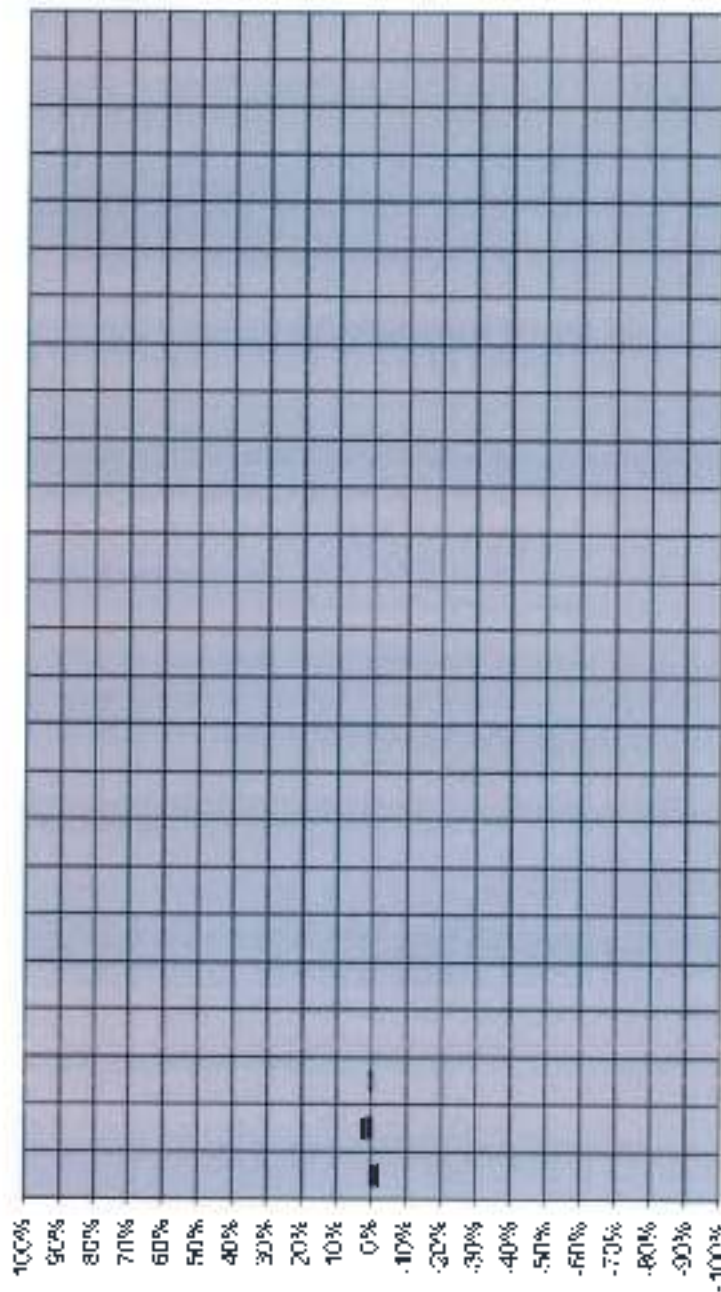
HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Recup. Renda	Fator Renda Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Testado	Fator Profund.	Fator Frente	Fator Topog.	Fator Nivel.	Fator Aprovat.	Fator Superfície Prop. Área	Fator Local	Fator Não Usado	Fator Não Usado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	810,13	1,00	1,00	1,00	0,90	725,32	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	1,00	1,00	0,95	892,66
2	1.000,00	1,30	1,00	1,00	0,80	900,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00	0,74	896,00
3	730,88	1,00	1,00	1,00	0,30	657,62	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	877,35

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unidade		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	810,13	793,77	(16,36)	-2%
2	1.000,00	1.019,02	19,02	2%
3	730,69	732,11	1,42	0%
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MEDIA DE RESIDUOS RELATIVOS				1%

RESÍDUOS RELATIVOS



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



Matrícula N.º
141577

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM
LIVRO 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
141.577

DE NOMINAÇÃO DO IMÓVEL

FOLHA 1

CADASTRO
LOTE

QUADRA

AV. Eduardo Alvares Machado Nº

IMÓVEL : Um terreno situado no perímetro urbano do Município de Ferrinho, distante 161,89ms da Avenida Padre Anchieta, com frente para a Avenida Eduardo Alvares Machado, onde mede 60,70ms; daí deflete à esquerda numa extensão de 63,00ms; daí deflete à esquerda e segue em linha reta por 53,70ms; deflete à direita e segue na distância de 27,00ms confrontando nessas três extensões com propriedade de Rogério Paiva Empreendimentos e Associação Imobiliária Ltda; daí deflete à esquerda numa distância de 7,00ms onde confronta com o Balneário São João Batista; daí deflete à esquerda numa extensão de 90,00ms até encontrar a Avenida Eduardo Alvares Machado, ponto de partida dessa descrição, onde confronta com a área de propriedade de Ricci e Associados - Engenharia e Comércio Ltda, encerrando a área de 4.046,48ms².

PROPRIETÁRIA : RICCI E ASSOCIADOS - ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA, com sede em São Paulo-SP, à Rua Estados Unidos, 56, inscrita no DCC. nº. 42.870.183/0001-53.

TÍTULO AQUISITIVO : R.1 e R.2 - Matrícula nº. 137.492 e Matrícula nº. 140.310.

Itanhaém, 13 de Agosto de 1987.

O Escrevente Autorizado:

R.1 - Itanhaém, 06 de outubro de 2003.

Nos termos da Escritura Pública de Transmissão a Título de Cumprimento Parcial de Promessa de Compra ou Pagamento, de 16 de Setembro de 2003, das notas do 10º Tabelião de São Paulo, livro 1936, páginas 079, a proprietária transmitiu o imóvel a FERNANDEZ MERA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA, com sede em São Paulo-SP, na Rua Colombia, nº 65, Jardim América, inscrita no CNPJ sob nº 06.766.751/0001-07, pelo valor estimado de R\$ 169.657,41. Já a Certidão Negativa de Débito - C.N.D. do I.R.R.S. e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, não foram apresentadas, nos termos da declaração constante no título, feita pela alienante).

O Escrevente Autorizado

Av.2 - Itanhaém, 09 de março de 2004.

Procedente a esta averbação, nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 10 de fevereiro de 2004, das notas do 10º Tabelião de São Paulo, livro 1937, páginas 087/089, para ficar constando que o imóvel acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Estância Balneária de Ferrinho sob nº. 1.2.216.0665.001.651, conforme provou o Recibo de Imposto, exercício de 2004, expedido pela referida municipalidade.

O Escrevente Autorizado

R.3 - Itanhaém, 09 de março de 2004.

Nos termos da Escritura referida na Av.2, a proprietária qualificada no R.1, vendeu o imóvel a EMPARANCO S/A, com sede em São Bernardo do Campo-SP, à Rua Tiradentes, nº. 3.707, inscrita no CNPJ sob nº 07.413.317/001-08, pelo preço de R\$ 400.000,00. Já a C.N.D. do I.R.R.S. e a Certidão de Quitação de Tributos Federais não foram apresentadas, nos termos da declaração constante no título, feita pela alienante).

O Escrevente Autorizado

Form. n.º 14.º

C E R T I F I C A D O

Certifico e dou fé que esta cópia é reprodução fiel da original, prevalecendo os atos nela praticados até a presente data. CERTIFICO mais e finalmente que, de 29 de setembro de 1962, data da instalação desta Comarca, até 28 do março de 2.005, data em que o imóvel passou a pertencer a Comarca de Peruíbe sobre o imóvel objeto da presente matrícula, além do(s) ato(s) nela lançad(s) "**NÃO CONSTAM**" quaisquer outros, não pesando sobre o mesmo quaisquer ônus reais e pessoais persecutorias. DOU FÉ. Itanhaém, 22 de janeiro de 2009. O Escrevente Autorizado, com feio, subscreve e assina.

OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS
PAULO MEDEIROS
ESCREVENTE AUTORIZADO
COMARCA DE ITANHAÉM

OFICIAL DE REGISTRO	
DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM	
VALOR COBRADO	
AO SERVENTIÁRIO	R\$ 18,92
AO ESTADO	R\$ 5,35
AO IMESP	R\$ 5,96
AO REG. CIVIL	R\$ 1,00
AO TRIB. JUSTICA	R\$ 1,00
TOTAL	R\$ 30,28
RECEBID	

o valor pago por conta

REGISTRO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PERUIBE

REGISTRO DE

OBSERVAÇÕES

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RENATO DEBLE JOAQUIM e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 28/05/2015 às 15:54, sob o número WSB015700702177. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003916-60.2015.8.26.0564 e código 839DA8.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA, E CIVIL DE
PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA
SEDE DE PERUIBE - COMARCA DE PERUIBE



Oscar Luz Sanches Pereira
Oficial

continuação...

CERTIDÃO

C e r t i f i c a, a pedido verbal de parte

interessada e, em aditamento à Certidão retro descrita, que, revendo os livros do Registro de Imóveis de Peruipe, a seu cargo, a contar de 28 de março de 2005, data de sua instalação, deles verificou não constar qualquer matrícula, registro ou averbação referente ao imóvel descrito, objeto da matrícula nº. 141.577 do Registro de Imóveis de Itanhaém, não pesando sobre o mesmo quaisquer ônus reais, ações reais e pessoais reipersecutórias. Dou fé. Peruipe, 06 de fevereiro de 2009. (Recibo nº 7225R). Eu, José Leite Junior, escrevente Autorizado, pesquisei, conferi, subscrevo e assino:

Oficial de Registro de Imóveis
de Peruipe
José Leite Junior
Escrevente Autorizado

Ofício de Registro de Imóveis
de Peruipe
Valor cobrado
Ac. Serventia R\$ 18,92
Ac. Estado R\$ 1,00
Ac. IPESP R\$ 1,99
Ac. Reg. Civil R\$ 1,00
Ac. Trib. Justiça R\$ 1,00
Total R\$ 23,91
Honor.
(Responsável)
O selo de registro é obrigatório.

Praça Monsenhor Lino dos Passos, 150 – Sala 15 – Centro – Peruipe-SP
Cep. 11750-000 - Telefone (13) 3453-6692 – www.registrodeperuipe.com.br

MATRÍCULA Nº
137491

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ITANHÉM

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
137.491

DESIGNAÇÃO DO IMÓVEL

FOLHA 1

CADASTRO
LOTE

QUADRA

Nº

IMÓVEL um terreno situado na Praia de Feruibe, no perímetro urbano do município de Feruibe, de forma irregular, que assina-se descrevendo partindo do marco D, cravado no alinhamento da Avenida Presidente Manoel Arthur da Costa e Silva e na divisa com o loteamento Balneário São João Batista, segue confrontando com a referida Avenida por 50,00ms até o ponto C, deflete à direita e segue confrontando com terreno de propriedade de João Ataliba Araújo Delella Filho, com 50,00ms até o ponto F, deflete à esquerda 90,00ms com o alinhamento da referida Avenida até o ponto G, deflete novamente à esquerda e segue 50,00ms com a mesma confrontação até o marco H, cravado no alinhamento da referida Avenida, deflete à direita confrontando com a mesma avenida 50,00ms, até o ponto I, cravado na confluência da referida avenida com a Avenida Eduardo Azevedo Machado (o loteamento Balneário Sardiná), deflete à direita e segue confrontando com a Avenida Eduardo Azevedo Machado com 157,60ms até o ponto J, deflete à direita e segue confrontando com o terreno remanescente, de propriedade de Magafor - Donatona de Sábina Lida, e outros, 73,00ms até o ponto L, deflete à esquerda com a mesma confrontação 53,70ms até o ponto M, deflete à direita 27,00ms com a mesma confrontação até o ponto O, cravado na divisa com o loteamento Balneário São João Batista, deflete à direita, segue confrontando com o dito loteamento 243,42ms até o ponto B, ponto de partida do referida polígono, voltando a área de 17.15", 27m².

PROPRIETÁRIA COMPANHIA AGRÍCOLA, ADMINISTRADORA, COMERCIAL E INDUSTRIAL "CANGI" S/A., com sede em São Paulo-SP, na Rua Noroeste Vista, 04, Vila Guilherme, São Paulo-SP, inscrita no C.O.C. nº 006.722/0001-11.

TÍTULO ADISITIVO : transcrito sob nº 42.471 na 10ª Circ. de Rendas e Matrícula nº 137.490, desta Registro, Itanhém, 20 de Fevereiro de 1987, O Escrevente Autorizado :

R.1 - Itanhém, 20 de Fevereiro de 1987.
Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 09 de Dezembro de 1984, das notas do Cartório de Feruibe, livro nº 162, fls. 177/181, e Escritura de Re-Ratificação de 06 de Janeiro de 1987, das mesmas notas, livro 1/2, fls. 168/171, a proprietária vendeu o imóvel a ROGERIO PAIVA EMPREENDIMENTOS E ACESSÓRIA IMOBILIÁRIA LTDA., inscrita no C.O.C. 47.893/748/0001-24, com sede em São Paulo SP, na Rua Condessa Crispiniano, 390, 10º andar, pelo preço de Cr\$ 2.854.170,00.
O Escrevente Autorizado :

R.2 - Itanhém, 15 de junho de 1988.
Nos termos do R. Mandado do Registro de Penhora extraído da Carta Precatória extraída das autos de Execução contra Devedor Solvente que ORVANDU IMÓVEIS SOCIEDADE CIVIL LIMITADA move contra ROGERIO PAIVA EMPREENDIMENTOS E ACESSÓRIA IMOBILIÁRIA LIMITADA e ROGERIO HENRIQUE MAIA PAIVA, Proc. nº. 517/88, expedido em 02 de junho de 1988, pelo Juiz de Direito da Vara Distrital de Feruibe-SP, devidamente acompanhado dos Autos de Penhora e Depósito lavrados em 15 de junho de 1988 e em 27 de setembro de 1987, respectivamente, pelo Oficial de Justiça designado, procede ao registro da penhora sobre o imóvel. Est. Conf. nº. 3.
O Escrevente Autorizado :

R.3 - Itanhém, 18 de dezembro de 1991.
Nos termos da Escritura de Venda e Compra de 18 de dezembro de 1991, O Escrevente Autorizado :

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DEBLE JOAQUIM e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 28/05/2015 às 15:54, sob o número WSB015700702177. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003916-60.2015-8:26.0564 e código 839DA8.

MICROFILMADO

Em cumprimento do disposto no art. 173, inciso I, do Código de Processo Civil, o presente documento foi transcrito e assinado digitalmente pelo Escrevente Autorizado, em conformidade com o disposto no art. 104, inciso I, do Código de Processo Civil, e no art. 10, inciso I, do Regulamento do Sistema de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, aprovado pelo Conselho Superior do Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, em 20 de dezembro de 2015, pela Junta de Diretores da Associação dos Registradores de Imóveis do Estado de São Paulo, para fins de cumprimento do cancelamento do registro de...

R.4 - Itanhaém, 16 de dezembro de 1997.

Nos termos da Escritura Pública de Confissão e Assunção da Dívida com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, de 10 de dezembro de 1997, das notas do Primeiro Serviço Notarial de Sorocaba-SP, livro 1.292, fls. 13, a proprietária **ROGERIO PAIVA EMPREENDIMENTOS E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA**, com sede em Perube-SP, na Avenida São João nº. 150 - loja 11, centro, inscrita no CGC. sob nº. 47.893.748/0001-24, deu em especial hipoteca do primeiro grau, sem concorrência de terceiros uma parte ideal correspondente a 60% do imóvel, ao credor **BANCO BRADESCO S/A**, com sede na Cidade de Deus, Vila Yara, no município e Comarca de Osasco-SP, inscrito no CGC. sob nº. 60.746.948/0001-12, para garantia da dívida no valor de R\$ 508.506,13, a ser paga no prazo de 48 meses, sendo 12 meses de carência e 36 parcelas amortizáveis mensalmente, na forma especificada na Cláusula Segunda da Escritura. **INTERVENIENTE GARANTIDOR, DEVEDOR SOLIDÁRIO, FIADOR E AVALISTA: ROGERIO HENRIQUE MAIA PAIVA, (RG. 2.736.954-SP - CPF. 202.275.238-9).** Incluem-se na garantia, todos os melhoramentos, construções, instalações e benfeitorias existentes no imóvel, bem como as que forem realizadas durante a vigência do contrato e até a efetiva e integral liquidação de todas as obrigações da devedora para com o credor, e a hipoteca registrada sob nº. 5, na matrícula nº. 54.672, neste Serviço Registral. **E as demais condições do título.** (A Certidão Negativa de Débito - C.N.D. do I.N.S.S. e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal, foram apresentadas e arquivadas nas notas do título.) Esc. Conf.: M.D.

O Escrevente Autorizado

R.5 - Itanhaém, 16 de dezembro de 1997.

Nos termos da Escritura Pública de Empréstimo de Capital de Giro, Confissão da Dívida com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, de 10 de dezembro de 1997, das notas do Primeiro Serviço Notarial de Sorocaba-SP, livro 1.292, fls. 19, a proprietária **ROGERIO PAIVA EMPREENDIMENTOS E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA**, com sede em Perube-SP, na Avenida São João nº. 150 - loja 11, centro, inscrita no CGC sob nº. 47.893.748/0001-24, deu em segunda e especial hipoteca, sem concorrência de terceiros, uma parte ideal correspondente a 60% do imóvel, ao credor **BANCO BRADESCO S/A**, com sede na Cidade de Deus, Vila Yara, no município e Comarca de Osasco-SP, inscrito no CGC. sob nº. 60.746.948/0001-12 para garantia de um empréstimo para capital de giro, no valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). A devedora restituirá a quantia mutuada ao credor, na forma especificada na Cláusula Segunda da Escritura. **INTERVENIENTE GARANTIDOR, DEVEDOR SOLIDÁRIO, FIADOR E AVALISTA: ROGERIO HENRIQUE MAIA PAIVA, (RG. 2.736.954-SP - CPF. 202.275.238-9).** Incluem-se na garantia, todos os melhoramentos, construções, instalações e benfeitorias existentes no imóvel, bem como as que forem realizadas durante a vigência do contrato e até a efetiva e integral liquidação de todas as obrigações da devedora para com o credor, e a hipoteca registrada sob nº. 6, na matrícula nº. 54.672, neste Serviço Registral. **E as demais condições do título.** (A Certidão Negativa de Débito - C.N.D. do I.N.S.S. e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal, foram apresentadas e arquivadas nas notas do título.) Esc. Conf.: M.D.

O Escrevente Autorizado

Av. 6 - Itanhaém, 14 de outubro de 1998.

Procedeu-se a esta averbação nos termos da Escritura Pública de Protogação de Vencimento de Parcela de Contrato de Capital de Giro

OBSERVAÇÕES:

- continua na folha 02 -

CONTINUA NA FOLHA 7

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DEBLE JOAQUIM e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 28/05/2015 às 15:54, sob o número WSB015700702177. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003916-60.2015.8.26.0564 e código 839DA8.

Matrícula Nº 179.471.-

Folha Nº 02.-

com Garantia Hipotecária, de 27 de agosto de 1998, do 1º Serviço Notarial de Sorocaba-SP, Livro 1.311, fls. 369, na qual figuram entre as partes, como devedora **ROGÉRIO PAIVA EMPREENDIMENTOS E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, como credor **BANCO BRADESCO S/A.** e como interveniente garantidor, devedor solidário fiador e avaliador **ROGÉRIO HENRIQUE MAIA PAIVA**, já qualificado, para ficar constante que as partes convencionaram aditar a escritura constante do R.S. que não tendo a devedora condições de saldar a parcela vencida em 03/07/1999, esta requereu e o credor concordou em prorrogar seu vencimento para o dia 03/09/1999. E as demais condições do título. Esc. Conf. A.C.
O Escrevente Autorizado

Av. 7 - Itanhaém, 05 de janeiro de 1999.
Procede-se a esta averbação, nos termos da Escritura Pública de Prorrogação de Vencimento de Parcela de Contrato de Capital de Risco com Garantia Hipotecária, de 11 de novembro de 1998, das notas do Tabelião Yaserião de Notas de Sorocaba-SP, Livro 1.311, fls. 36, na qual figuram entre as partes, como devedora **ROGÉRIO PAIVA - EMPREENDIMENTOS E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, como credor **BANCO BRADESCO S/A.** e como interveniente garantidor, devedor solidário fiador e avaliador **ROGÉRIO HENRIQUE MAIA PAIVA**, já qualificado, para ficar constante que as partes convencionaram aditar a Escritura referida no R. S. que não tendo a devedora condições de saldar a parcela prorrogada e vencida em 03.09.1999, esta requereu e o credor concordou em prorrogar seu vencimento para o dia 17 de novembro de 1999. E as demais condições do título. Esc. Conf. A.C.
O Escrevente Autorizado

Av. 8 - Itanhaém, 19 de fevereiro de 1999.
Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura Pública de Prorrogação e Participação, de 28 de janeiro de 1999, das notas do 1º Tabelião da Comarca de Santo André-SP, Livro 512, page. 371, na qual figuram entre partes, como credor o **BANCO BRADESCO S/A.**, como devedora **ROGÉRIO PAIVA - EMPREENDIMENTOS E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA.** e como interveniente garantidor, devedor solidário fiador e avaliador **ROGÉRIO HENRIQUE MAIA PAIVA**, já qualificado, para ficar constante que as partes convencionaram aditar a Escritura referida no R.S. que não tendo a devedora condições de saldar a parcela vencida em 1º de novembro de 1998 e a parcela vencida em 03 de dezembro de 1998, esta requereu e o credor concordou em prorrogar seu vencimento para o dia 25 de março de 1999. E as demais condições do título. Esc. Conf. A.C.
O Escrevente Autorizado

Av. 9 - Itanhaém, 19 de fevereiro de 1999.
Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura Pública de Prorrogação e Participação, de 28 de janeiro de 1999, das notas do 1º Tabelião da Comarca de Santo André-SP, Livro 512, page. 375, na qual figuram entre partes, como credor o **BANCO BRADESCO S/A.**, como devedora **ROGÉRIO PAIVA - EMPREENDIMENTOS E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA.** e como interveniente garantidor, devedor solidário fiador e avaliador **ROGÉRIO HENRIQUE MAIA PAIVA**, já qualificado, para ficar constante que as partes convencionaram aditar a Escritura referida no R.S. que não tendo a devedora condições de saldar a parcela vencida em 03 de dezembro de 1998 e a parcela vencida em 07 de janeiro de 1999, esta requereu e o credor concordou em prorrogar seu vencimento para o dia 25 de março de 1999. E as demais condições do título. Esc. Conf. A.C.
O Escrevente Autorizado

OBSERVAÇÕES:

CONTINUA NO VERSO

IMÓVEIS
0006
RIZADO
16m-99

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
Autorizado
Itanhaém-99
BELLEBERT SACINTO PEDRO CERVANTES
OFICIAL
CPF 424.107.725 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DEBLE JOAQUIM e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 28/06/2015 às 15:54, sob o número WSB015700702177. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003916-60.2015.8.26.0564 e código 839DA8.

Matrícula Nº:
137.491,-

Folha Nº: 02.-

Av.10 - Itanhaém, 13 de abril de 1.999.
Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura Pública de Aditamento e Ratificação, de 28 de janeiro de 1.999, do 1º. Serviço Notarial de Santo André-SP, livro 512, página 370, na qual figuram entre partes, de um lado **ROGÉRIO PAIVA EMPREENDIMENTOS E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, como devedora, e de outro lado **BANCO BRADESCO S/A.**, como credor, para ficar constando que as partes convencionaram editar a escritura constante do R.4, ficando consignada a seguinte alteração: a parcela vencida no dia 02 de dezembro de 1.998, passa o seu vencimento para o dia 28 de março de 1.999; a parcela vencida no dia 02 de janeiro de 1.999, passa o seu vencimento para o dia 28 de março de 1.999. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições não alteradas por este aditamento. Interveniante Garantidor, Devedor Solidário Fiador e Avalista: **ROGÉRIO HENRIQUE MAIA PAIVA**, já qualificado. E as demais condições do título. Esc. Conf.: A.C.
O Escrevente Autorizado

Av.11 - Itanhaém, 13 de abril de 1.999.
Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura Pública de Aditamento e Ratificação, de 18 de março de 1.999, do 1º. Serviço Notarial de Santo André-SP, livro 514, página 113, na qual figuram entre partes, de um lado **ROGÉRIO PAIVA EMPREENDIMENTOS E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, como devedora, e de outro lado **BANCO BRADESCO S/A.**, como credor, para ficar constando que as partes convencionaram editar a escritura constante do R.5, ficando consignada a seguinte alteração: a parcela que se vencerá no dia 28 de março de 1.999, passa o seu vencimento para o dia 03 de junho de 1.999. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições não alteradas por este aditamento. Interveniante Garantidor, Devedor Solidário Fiador e Avalista: **ROGÉRIO HENRIQUE MAIA PAIVA**, já qualificado. E as demais condições do título. Esc. Conf.: A.C.
O Escrevente Autorizado

Av.12 - Itanhaém, 13 de abril de 1.999.
Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura Pública de Aditamento e Ratificação, de 18 de março de 1.999, do 1º. Serviço Notarial de Santo André-SP, livro 514, página 116, na qual figuram entre partes, de um lado **ROGÉRIO PAIVA EMPREENDIMENTOS E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, como devedora, e de outro lado **BANCO BRADESCO S/A.**, como credor, para ficar constando que as partes convencionaram editar a escritura constante do R.4, ficando consignada a seguinte alteração: a parcela vencida no dia 02 de fevereiro de 1.999, passa o seu vencimento para o dia 02 de dezembro de 2.001; a parcela vencida no dia 02 de março de 1.999, passa o seu vencimento para o dia 02 de janeiro de 2.002; a parcela que se vencerá no dia 28 de março de 1.999, passa o seu vencimento para o dia 02 de fevereiro de 2.002; a parcela que vencerá no dia 02 de abril de 1.999, passa o seu vencimento para o dia 02 de março de 2.007; a parcela que se vencerá no dia 02 de maio de 1.999, passa o seu vencimento para o dia 02 de abril de 2.002; a parcela que se vencerá no dia 02 de junho de 1.999, passa o seu vencimento para o dia 02 de maio de 2.002. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições não alteradas por este aditamento. Interveniante Garantidor, Devedor Solidário Fiador e Avalista: **ROGÉRIO HENRIQUE MAIA PAIVA**, já qualificado. E as demais condições do título. Esc. Conf.: A.C.
O Escrevente Autorizado

R.13 - Itanhaém, 11 de novembro de 1999.
Nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, datado de 01 de julho de 1999, a proprietária **ROGÉRIO PAIVA EMPREENDIMENTOS E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA**, já qualificada, compromissou uma parte ideal correspondente a 14% do imóvel a **WALTER**

OBSERVAÇÕES:

CONTINUA NA FOLHA 03

CALIL JORGE, brasileiro, advogado, RG. 2.101.177-SP, CPF. 831.655.668-89, estado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com MIRIAM ATTIE JORGE, brasileira, professora, RG. 3.460.357-SP, CPF. 151.253.228-R5, domiciliados em São Paulo-SP, à Rua Maria Paula, 78, 5º andar, pelo preço de R\$ 251.777,00 (inclusive o valor de outro imóvel). E em demais condições do Título. Esc. Conf.: A C.
O Escrevente Autorizado:

R.14 - Itanhaém, 02 de maio de 2002.

Nos termos do Mandado de Registro de Penhora extraído dos autos da ação de Execução - proc. 739/99, requerida por BRADESCO S/A em favor de ROGERIO MAIVA EMPREENDIMENTOS E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA e ROGERIO HENRIQUE MAIA PAIVA, expedido em 01 de abril de 2002, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Distrital de Peruíbe, Comarca de Itanhaém, procedo ao registro da penhora sobre 60% do imóvel.
O Escrevente Autorizado:

Av.15 - Itanhaém, 30 de junho de 2003.

Proponho-se a esta averbação nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 19 de maio de 2003, das notas do Tabelião de Peruíbe-SP, livro 417, pag. 293/301, para ficar constando que a Avenida Presidente Marechal Arthur da Costa e Silva, para a qual faz frente o imóvel, leva a sua denominação alterada para Avenida Governador Mário Covas Junior, conforme previu com a xerox do Acato de Imposto, exercício de 2003 expedido pela Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Peruíbe.
O Escrevente Autorizado:

R.16 - Itanhaém, 30 de junho de 2003.

Nos termos da Escritura referida na Av.15, WALTER CALIL JORGE e sua mulher MIRIAM ATTIE JORGE, já qualificados, cederam e transferiram a EMPARCANCO S.A., com sede em São Bernardo do Campo-SP, à Avenida Tiradentes, nº. 1.207, inscrita no CNPJ, sob nº. 56.472.317/0001-05, pelo preço de R\$ 251.777,00 (inclusive o valor de outro imóvel), todos os direitos e obrigações sobre uma parte ideal correspondente a 14% do imóvel, decorrentes do compromisso de venda e compra constante do R.13.
O Escrevente Autorizado:

R.17 - Itanhaém, 30 de junho de 2003.

Nos termos da Escritura referida na Av.15, a proprietária ROGERIO MAIVA EMPREENDIMENTOS E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LIMITADA, já qualificada, vendeu o imóvel a EMPARCANCO S.A., já qualificada, pelo preço de R\$ 2.271.876,17 (inclusive o valor de outro imóvel).
O Escrevente Autorizado:

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que esta cópia é reprodução fiel da original, e sobre o imóvel objeto da presente matrícula, além dos atos nela lançados, **passam os seguintes ônus: REGISTROS nºs. 4 e 5, referentes as hipotecas em 1º e 2º graus, em favor do BANCO BRADESCO S/A, sobre uma parte ideal correspondente a 60% do imóvel e REGISTRO nº. 14, referente a penhora sobre uma parte ideal correspondente a 60% do imóvel. CERTIFICA** mais e finalmente que, a partir de 28 de março de 2005, o imóvel passou a pertencer a Comarca de Peruíbe. DOU FÉ. Itanhaém, 22 de janeiro de 2009. O Escrevente Autorizado, conferiu, subscreve e assina.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM
VALOR COBRADO

AO SERVENTUÁRIO	R\$ 18,02
AO ESTADO	R\$ 5,36
AO IPESP	R\$ 3,00
AO REG. CIVIL	R\$ 1,00
AO TRIB. JUSTIÇA	R\$ 1,00
TOTAL	R\$ 30,38

RECIBO

(RESPONSÁVEL)
o selo foi pago por venda

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Paulo Medeiros
ESCREVENTE AUTORIZADO
Comarca de Itanhaém-SP

VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

BEL FIBERT JACINTO PEDRO CERVANTES.

OFICIAL
CPF 424.517.750-7

REGISTRO DE IMÓVEIS
Medeiros
ANTE AUTORIZADO
de Itanhaém-SP

REGISTRO DE IMÓVEIS
Medeiros
AUTORIZADO
de Itanhaém-SP



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA, E CIVIL DE PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA SEDE DE PERUIBE - COMARCA DE PERUIBE



Oscar Luz Sanches Pereira
Oficial

continuação...

CERTIDÃO

IMÓVEIS DE PERUIBE

C e r t i f i c a, a pedido verbal de parte interessada e, em aditamento à Certidão retro descrita, que, revendo os livros do Registro de Imóveis de Peruipe, a seu cargo, a contar de 28 de março de 2005, data de sua instalação, deles verificou não constar qualquer matrícula, registro ou averbação referente ao imóvel descrito, objeto da matrícula nº. **137.491** do Registro de Imóveis de Itanhaém, não pesando sobre o mesmo **outros** ônus reais, ações reais e pessoais reipersecutórias. Dou fé. Peruipe, 06 de fevereiro de 2009. (Recibo nº 7225R). Eu, José Leite Junior, ocrevente Autorizado, pesquisei, conferi, subscrevo e assino:

Oficial de Registro de Imóveis de Peruipe
José Leite Junior
Escrivente Autorizado

Oficial de Registro de Imóveis de Peruipe	
Valor cobrado	
Ar Serventia Imp	R\$ 15,02
Ar Estado	R\$ 5,00
Ar IPESP	R\$ 3,00
Ar Reg. Civ	R\$ 1,00
Ar Trib. Jusica	R\$ 1,00
Total	R\$30,25
Recibo	
[Assinatura]	
O valor foi pago por meio	

IMÓVEIS DE PERUIBE

Praça Monsenhor Lino dos Passos, 150 – Sala 15 – Centro – Peruipe-SP
Cep. 11750-000 - Telefone (13) 3453-6692 – www.registrodeperuipe.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DEBLE JOAQUIM e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 28/05/2015 às 15:54, sob o número WSB015700702177. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003916-60.2015.8.26.0564 e código 839DA8.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAEUM
Oficial Bal. Elbert Jacinto Paulo Fernandes
Avenida Pedro de Toledo, 135, Centro - Itanhaém-SP - site: www.crii.com.br

FOLHA Nº
9.

concedido de pagamento de prestação em 4. (quatro) parcelas no valor de R\$ 1.000,00 (uma mil e nenhuma centavos) mensalmente, para o valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil e nenhuma centavos) no total, a ser pago em 4. (quatro) parcelas mensais, a partir de 10/12/1997, pelo valor de prestação de R\$ 1.000,00 (uma mil e nenhuma centavos) mensalmente, com o cancelamento de 4. (quatro) parcelas em 10/12/1997.

R.4 - Itanhaém, 16 de dezembro de 1997.
Nos termos da Escritura Pública de Confissão e Assunção de Dívida com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, de 10 de dezembro de 1997, das notas do Primeiro Serviço Notarial de Sorocaba-SP, Livro 1.282, fls. 19, a proprietária ROGERIO PAIVA EMPREENDIMENTOS E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA, com sede em Peruíbe-SP, na Avenida São João nº. 150 - loja 11, centro, inscrita no CGC. sob nº. 47.893.748/0001-24, deu em especial hipoteca de primeiro grau, sem concorrência de terceiros, uma parte ideal correspondente a 60% do imóvel, ao credor BANCO BRADESCO S/A, com sede na Cidade de Deus, Via Yara, no município e Comarca de Osasco-SP, inscrita no CGC sob nº. 60.748.948/0001-12 para garantia de dívida no valor de R\$ 508.508,13, a ser paga no prazo de 66 meses, sendo 12 meses de carência e 36 parcelas amortizáveis mensalmente, na forma especificada na Cláusula Segunda da Escritura. INTERVENIENTE GARANTIDOR, DEVEDOR SOLIDÁRIO, FIADOR E AVALISTA, ROGERIO HENRIQUE MAIA PAIVA (RG 2.738.954-SP - CPF 202.275.238-49) incluem-se na garantia, todos os melhoramentos, construções, instalações e benfeitorias existentes no imóvel, bem como as que forem realizadas durante a vigência do contrato e até a efetiva e integral liquidação de todas as obrigações do devedor para com o credor, e a hipoteca registrada sob nº. 5, na matrícula nº. 54.672, neste Serviço Registral. E as demais condições do título (A Certidão Negativa de Débito - C.N.D. do I.N.S.S. e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria de Receita Federal, foram apresentadas e arquivadas nas notas do título.) Esc. Conf. M.O.
O Escrivão Autorizado

R.5 - Itanhaém, 16 de dezembro de 1997.
Nos termos da Escritura Pública de Empréstimo de Capital de Giro, Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, de 10 de dezembro de 1997, das notas do Primeiro Serviço Notarial de Sorocaba-SP Livro 1.282, fls. 18, a proprietária ROGERIO PAIVA EMPREENDIMENTOS E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA, com sede em Peruíbe-SP, na Avenida São João nº. 150 - loja 11, centro, inscrita no CGC sob nº. 47.893.748/0001-24 deu em segunda e especial hipoteca, sem concorrência de terceiros, uma parte ideal correspondente a 60% do imóvel, ao credor BANCO BRADESCO S/A, com sede na Cidade de Deus, Via Yara, no município e Comarca de Osasco-SP, inscrita no CGC sob nº. 60.748.948/0001-12 para garantia de um empréstimo para capital de giro no valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). A devedora restituirá a quantia emprestada ao credor, na forma especificada na Cláusula Segunda da Escritura. INTERVENIENTE GARANTIDOR, DEVEDOR SOLIDÁRIO, FIADOR E AVALISTA, ROGERIO HENRIQUE MAIA PAIVA (RG 2.738.954-SP - CPF 202.275.238-49) incluem-se na garantia, todos os melhoramentos, construções, instalações e benfeitorias existentes no imóvel, bem como as que forem realizadas durante a vigência do contrato e até a efetiva e integral liquidação de todas as obrigações da devedora para com o credor, e a hipoteca registrada sob nº. 6, na matrícula nº. 54.672, neste Serviço Registral. E as demais condições do título (A Certidão Negativa de Débito - C.N.D. do I.N.S.S. e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria de Receita Federal, foram apresentadas e arquivadas nas notas do título.) Esc. Conf. M.O.
O Escrivão Autorizado

R.6 - Itanhaém, 14 de outubro de 1998.
Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura Pública de Projeção e Vencimento de Parcelas de Contrato de Capital de Giro

OBSERVAÇÃO: - continua na folha 02 -

Continuação da Folha 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DEBLE JOAQUIM e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 28/05/2015 às 15:54, sob o número WSB015700702177. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003916-60.2015.8.26.0564 e código 839DA8.

Matrícula Nº
117.491.-

Folha Nº
02.-

com Garantia Hipotecária. De 27 de agosto de 1998, do 1º Serviço Motorizado em Sorocaba-SP, Livro 1211, fls. 249, na qual figuram entre as partes, como devedora ROGERIO DAIVA EMPREENDIMENTOS E ASSessorIA IMOBILIARIA LTDA., como credor BANCO BRADESCO S/A. e como Interveniante garantidor, devedor solidário fidejussor e avalista ROGÉRIO HENRIQUE MAIA DAIVA, já qualificado, para ficar constando que as partes convencionaram adotar a escritura referida no R.4, que não tendo a devedora condições de saldar a parcela vencida em 02/07/1999, esta requereu e o credor concordou em prorrogar seu vencimento para o dia 27 de novembro de 1999. E as demais condições do título. Esc. Cont. 117.491.-
O Escrevente Autorizado

Av. 7 - Itanhaém, 05 de janeiro de 1999.
Procede-se a esta averbação, nos termos da Escritura Pública de Prorrogação de Vencimento de Parcela de Capital de R\$ 100.000,00 com Garantia Hipotecária, de 27 de agosto de 1998, das notas de matrícula Tabular de notas de Sorocaba-SP, Livro 1211, fls. 249, na qual figuram entre as partes, como devedora ROGERIO DAIVA - EMPREENDIMENTOS E ASSessorIA IMOBILIARIA LTDA., como credor BANCO BRADESCO S/A. e como Interveniante garantidor, devedor solidário fidejussor e avalista ROGÉRIO HENRIQUE MAIA DAIVA, já qualificado, para ficar constando que as partes convencionaram adotar a Escritura referida no R. 4, que não tendo a devedora condições de saldar a parcela prorrogada e vencida em 02/07/1999, esta requereu e o credor concordou em prorrogar seu vencimento para o dia 27 de novembro de 1999. E as demais condições do título. Esc. Cont. 117.491.-
O Escrevente Autorizado

Av. 8 - Itanhaém, 19 de fevereiro de 1999.
Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura Pública de Adiantamento e Ratificação, de 29 de janeiro de 1999, das notas de matrícula da Comarca de Santo André-SP, Livro 512, pag. 72, na qual figuram entre as partes, como credor o BANCO BRADESCO S/A., como devedora ROGERIO DAIVA - EMPREENDIMENTOS E ASSessorIA IMOBILIARIA LTDA., e como Interveniante garantidor, devedor solidário fidejussor e avalista ROGÉRIO HENRIQUE MAIA DAIVA, já qualificado, para ficar constando que as partes convencionaram adotar a escritura referida no R.4, que não tendo a devedora condições de saldar a parcela vencida em 13 de novembro de 1998, esta requereu e o credor concordou em prorrogar seu vencimento para o dia 27 de novembro de 1999. E as demais condições do título. Esc. Cont. 117.491.-
O Escrevente Autorizado

Av. 9 - Itanhaém, 19 de fevereiro de 1999.
Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura Pública de Adiantamento e Ratificação, de 29 de janeiro de 1999, das notas do 1º Tabelião da Comarca de Santo André-SP, Livro 512, pag. 115, na qual figuram entre as partes, como credor o BANCO BRADESCO S/A., como devedora ROGERIO DAIVA - EMPREENDIMENTOS E ASSessorIA IMOBILIARIA LTDA., e como Interveniante garantidor, devedor solidário fidejussor e avalista ROGÉRIO HENRIQUE MAIA DAIVA, já qualificado, para ficar constando que as partes convencionaram adotar a escritura referida no R.4, que não tendo a devedora condições de saldar a parcela vencida em 02 de dezembro de 1998 e a parcela vencida em 01 de janeiro de 1999, esta requereu e o credor concordou em prorrogar seus vencimentos para o dia 27 de novembro de 1999. E as demais condições do título. Esc. Cont. 117.491.-
O Escrevente Autorizado

RESERVAÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
BEL ELBERT JACINTO PEDRO CARVANTES
OFICIAL

Ofício de Registro de Imóveis de Itanhaém
Comarca de Sorocaba - SP

CR7740

1209-5-AA

117.491-02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DEBLE JOAQUIM e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 28/05/2015 às 15:54, sob o número WSO15700702177. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003916-60.2015.8.26.0564 e código 839DA8.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHÉM
Oficial Bal. Elbert Jacinto Pedro Caranês
Avenida Pedro de Toledo, 135, Centro - Itanhém-SF - site: www.cita.com.br

Matrícula Nº:
137.091.-

Folha Nº:
07.-

Av 10 - Itanhém, 13 de abril de 1.999
Proceder-se a esta averbação nos termos da Escritura Pública de Adjudamento e Ratificação de 18 de Janeiro de 1.999, do 1º Tabelião Notarial de Santo André-SF, Livro 512, página 117, na qual figuram entre partes, de um lado ROGERIO PAIVA EMPREENDIMENTOS E AGENCIA IMOBILIÁRIA LTDA., com endereço, e de outro lado BANCO BRADESCO S/A., como credor, para fins constantes que as partes convenções em editar a escritura constante do R.1, ficando consignada a seguinte alteração: a parcela vendida no dia 01 de dezembro de 1.998, passa o seu vencimento para o dia 28 de março de 1.999, a parcela vendida no dia 02 de janeiro de 1.999, passa o seu vencimento para o dia 28 de março de 1.999. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições não alteradas por este aditamento. Intervenção Garantida, Devedor Solidário Fielor e Avaliator ROGERIO HENRIQUE MARIA PAIVA, já qualificado, e as demais condições do título Esc. Conf. A.C.
A Cartório Autorizado

[Handwritten signature]

Av.11 - Itanhém, 13 de abril de 1.999.
Proceder-se a esta averbação nos termos da Escritura Pública de Adjudamento e Ratificação de 18 de Janeiro de 1.999, do 1º Tabelião Notarial de Santo André-SF, Livro 512, página 117, na qual figuram entre partes, de um lado ROGERIO PAIVA EMPREENDIMENTOS E AGENCIA IMOBILIÁRIA LTDA., como devedora, e de outro lado BANCO BRADESCO S/A., como credor, para fins constantes que as partes convenções em editar a escritura constante do R.5, ficando consignada a seguinte alteração: a parcela que se venderá no dia 21 de março de 1.999, passa o seu vencimento para o dia 27 de junho de 1.999. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições não alteradas por este aditamento. Intervenção Garantida, Devedor Solidário Fielor e Avaliator ROGERIO HENRIQUE MARIA PAIVA, já qualificado e as demais condições do título Esc. Conf. A.C.
A Cartório Autorizado

[Handwritten signature]

Av 12 - Itanhém, 13 de abril de 1.999.
Proceder-se a esta averbação nos termos da Escritura Pública de Adjudamento e Ratificação de 18 de março de 1.999, do 1º Tabelião Notarial de Santo André-SF, Livro 514, página 118, na qual figuram entre partes, de um lado ROGERIO PAIVA EMPREENDIMENTOS E AGENCIA IMOBILIÁRIA LTDA., com endereço, e de outro lado BANCO BRADESCO S/A., como credor, para fins constantes que as partes convenções em editar a escritura constante do R.4, ficando consignada a seguinte alteração: a parcela vendida no dia 01 de dezembro de 1.999, passa o seu vencimento para o dia 22 de dezembro de 2.001; a parcela vendida no dia 02 de março de 1.999, passa o seu vencimento para o dia 02 de janeiro de 2.002; a parcela que se venderá no dia 28 de março de 1.999, passa o seu vencimento para o dia 28 de março de 1.999, passa o seu vencimento para o dia 02 de fevereiro de 2.002; a parcela que venderá no dia 02 de abril de 1.999, passa o seu vencimento para o dia 02 de maio de 1.999, passa o seu vencimento para o dia 02 de maio de 2.002, e a parcela que se venderá no dia 02 de maio de 1.999, passa o seu vencimento para o dia 02 de maio de 2.002. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições não alteradas por este aditamento. Intervenção Garantida, Devedor Solidário Fielor e Avaliator ROGERIO HENRIQUE MARIA PAIVA, já qualificado e as demais condições do título Esc. Conf. A.C.
A Cartório Autorizado

[Handwritten signature]

R.13 - Itanhém, 11 de novembro de 1999.
Nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, datado de 01 de julho de 1999, a proprietária ROGERIO PAIVA EMPREENDIMENTOS E AGENCIA IMOBILIÁRIA LTDA., já qualificada, compromissou uma parte ideal correspondente a 14% do imóvel a WALTER

OBSERVAÇÕES:
CONSTITUIÇÃO NA FORMA G3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DEBLE JOAQUIM e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 28/05/2015 às 15:54 , sob o número WSBO15700702177. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003916-60.2015.8.26.0564 e código 839DA8

[Handwritten mark]

Matrícula Nº
137.491

Folha Nº
05

CALIL JORGE, brasileiro, advogado, RG. (10.177-SP, CPF. 071.075.680-69, casado no regime da comunhão de bens, avulsos da Lei 6.515/17, com MIRIAM ATTIE JORGE, brasileira, professora, RG. 3.460.357-SP, CPF. 103.051.209-82, domiciliadas em São Paulo-SP, A Rua Maria Paula, 70, 1ª andar, pelo preço de R\$ 251.170,00 (inclusive o valor de outro imóvel) e as demais condições do Edital. Esc. Conf.: h.c.
O Escrevente Autorizado

R. 14 - Itanhém, 04 de maio de 2002.
Nos autos do Mandado de Requisição da Fazenda Pública Jus Aucto da sede de Execução - proc. 119/02, requerido por BRASCO SPA em favor de ROGERIO PAIVA EMPREENDIMENTOS & ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA e ROBERTO NEKRISQUE MALA PAIVA, expedido em 01 de abril de 2002 pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Distrital do Município, Comarca de Itanhém, proleto em respeito da penhora sobre o imóvel.
O Escrevente Autorizado

Av. 15 - Itanhém, 30 de junho de 2003.
Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 19 de maio de 2003, das notas do Tabelião do Registro de Imóveis de São Paulo, pág. 299/301, para ficar constando que a Avenida Presidente Marechal Arthur da Costa e Silva, para a qual faz frente o imóvel, teve a sua denominação alterada para Avenida Governador Mário Covas Junior, conforme provou com a serex do Recibo de imposto, exercício de 2003, expedido pela Prefeitura Municipal de Estância Balneária de Peruibe.
O Escrevente Autorizado

R. 16 - Itanhém, 30 de junho de 2003.
Nos termos da Escritura referida na Av. 12, WALTER CALIL JORGE e sua mulher MIRIAM ATTIE JORGE, já qualificados, cederam e transferiram a EMPARRANCO S.A., com sede em São Francisco do Campo SP, à Avenida Tiberdentes, nº. 3.120, inscrita na CNPC sob nº. 96.112.017/0001-10, pelo preço de R\$ 251.170,00 (inclusive o valor de outro imóvel), todas as dívidas e obrigações sobre o imóvel, sob uma pacto ideal correspondente a 14% do imóvel, decorrentes do compromisso de venda e compra constante de R. 12.
O Escrevente Autorizado

R. 17 - Itanhém, 30 de junho de 2003.
Nos termos da Escritura referida na Av. 15, a procuradora ROGERIO PAIVA EMPREENDIMENTOS & ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA, já qualificada, vendeu o imóvel a EMPARRANCO S.A., já qualificados, pelo preço de R\$ 2.271.076,17 (inclusive o valor de outro imóvel).
O Escrevente Autorizado

Av. 18 - 137491 - Itanhém, 25 de novembro de 2014.
Procede-se a esta averbação nos termos em ordem de indisponibilidade, decorrente da sentença de indisponibilidade em 02/10/2014 de R\$ 14.421,00. Processo nº. 201410.0714.00079/10 TA-540, pelo 2º Oficial Civil, para fins de cumprimento a indisponibilidade dos bens de EMPARRANCO S.A. CNPJ nº. 06.973.317/0001-08, protocolo nº. 42051 - 19/11/2014.
O Escrevente Autorizado

ULTIMO ATO NESTA DATA

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHÉM
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
BEL ELBERT JACINTO PEDRO CERVANTES
OFICIAL
C.R. 024.137.491-87

Ofício de Registro de Imóveis e Matrículas
137491_5_00
1677711

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DEBLE JOAQUIM e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 28/05/2015 às 15:54, sob o número WSBO15700702177. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003916-60.2015.8.26.0564 e código 839DA8

Matrícula Nº:

Folha Nº:

CERTIFICA

que esta cópia é reprodução fiel da original, passada sobre o imóvel e os ônus reais registrados sob n.ºs. 04, 05 e 14, observando-se também os termos das averbações sob n.ºs. 06, 07, 08, 09, 10, 11 e 12 e a indisponibilidade de bens a seguir especificada. CERTIFICA mais que, nos termos da averbação n.º 10, o imóvel objeto da presente matrícula de propriedade da: EMPARSANÇO S/A (CNPJ. Nº 56.473.317/0001-08), está impossibilitado de ser alienado, pela decretação de sua indisponibilidade. CERTIFICA mais e finalmente que, a partir 28 de março de 2.005, o imóvel passou a pertencer ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Perulbe, Dou Fé, Itanhaém, 10 de fevereiro de 2.015. Ev. (Marcelo César Sanchez). Escrevente Autorizado, pesquisei, conferi, subscrevo e assino (Recibo 287783)

UNID. DE REGISTRO	
DE MATRÍCULA DE ITANHAEUM	
ON UN GOVERNO	
AC. ESTADUAL	R\$ 1,21
AC. MUNIC.	R\$ 1,34
AC. REG. CIVIL	R\$ 1,34
AC. REG. JUDICIAL	R\$ 1,34
TOTAL	R\$ 5,23
RECIBO	R\$ 5,23
PAGAMENTO	
a este folio por verbis	

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MARCELO CÉSAR SÁNCHEZ
ESCREVENTE AUTORIZADO
COMARCA DE ITANHAEUM

OBSERVAÇÕES:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DEBLE JOAQUIM e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 28/05/2015 às 15:54 , sob o número WSBO15700702177 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003916-60.2015.8.26.0564 e código 839DA8

LAUDO AVALIATÓRIO
Nº 20.875.002/0515

SOLICITANTE:	EMPARSANCO S/A	
OBJETO:	BENS:	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS E VEÍCULOS
	ENDEREÇO:	RUA TIRADENTES, 3.207 SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP
FINALIDADE:	APOIO A RECUPERAÇÃO JUDICIAL	
AVALIAÇÃO:	DATA BASE:	MAIO / 2015
	VALOR DE MERCADO	R\$ 21.579.700,00

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	3
II. METODOLOGIA E CRITÉRIOS TÉCNICOS	4
1. NORMAS TÉCNICAS	4
2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS	5
2.1. MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	5
2.2. MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	6
2.3. MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	6
3. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	7
4. NÍVEL DE PRECISÃO	7
5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO	8
III. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO	9
1. DESCRIÇÃO DOS BENS	9
2. DESCRIÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	9
IV. AVALIAÇÃO	11
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	11
V. CONCLUSÃO	12
VI. TERMO DE ENCERRAMENTO	13
ANEXOS	

I. INTRODUÇÃO

A **CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**, por solicitação da **EMPARSANCO S/A**, procedeu à avaliação de parte dos bens do ativo imobilizado, compreendendo, máquinas e equipamentos, considerando somente os itens de valor significativo e veículos, localizada na Rua Tiradentes, 3.207, na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo.

O resultado da avaliação, bem como as etapas e informações necessárias a execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do laudo e em seus anexos.

Considerou-se, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório como relação de máquinas e equipamentos, veículos, títulos de propriedade, plantas, desenhos, e outros bens, é, por premissa, considerada boa e válida.

O laudo é considerado pela **CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS** como documento sigiloso, absolutamente confidencial.



II. METODOLOGIA E CRITÉRIOS TÉCNICOS

Para atender a finalidade do presente trabalho, a Consult, como empresa especializada no segmento de engenharia de avaliações, executará os serviços necessários de acordo com procedimentos adequados, adotando-se as mais avançadas técnicas de cálculo, sempre respeitando as normas oficiais e os critérios já consagrados em nosso meio.

1. NORMAS TÉCNICAS

Desde o ano 2000 as normas de avaliação estão sendo revisadas por comissões de técnicos especializados da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas, que consolidaram o novo formato, constituído em 7 partes, sob o título geral de "Avaliação de Bens" e número referencial NBR 14653.

A **Parte 1** refere-se a **Procedimentos Gerais** e está com vigência ativa desde 30/05/2001, contudo só deverá ser utilizada em conjunto com as demais partes citadas abaixo:

Parte 2: Imóveis Urbanos (em vigor desde 01/07/04)

Parte 3: Imóveis Rurais (em vigor desde 01/07/04)

Parte 4: Empreendimentos (em vigor desde 30/01/03)

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral (em vigor desde 05/07/2006)

Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais (em fase de elaboração)

Parte 7: Patrimônios Históricos (em fase de elaboração)

Especificamente neste caso será observado a seguinte norma técnica da ABNT.

- NBR 14653-5 - Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral



2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS

Para melhor entendimento dos processos avaliatórios por parte do solicitante, reproduzimos os itens 8.2 “Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos”, 8.3 “Métodos para identificar o custo de um bem” e 8.4 “Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento” da NBR 14653-1.

2.1. MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

