



LAUDO DE AVALIAÇÃO



APARTAMENTO RESIDENCIAL

RUA MAJOR DANTAS CORTEZ, Nº. 852

EDIFÍCIO MAGGIORE TUCURUVI

APTO. Nº. 12

TUCURUVI

SÃO PAULO/SP



SUMÁRIO

1. FICHA DE RESUMO	4
2. PRELIMINARES	5
3. RESUMO DE VALORES	5
4. FINALIDADE DO LAUDO	5
5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	5
6. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL	6
6.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL	6
6.2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	7
6.3. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E ACESSOS	10
6.3.1. INFRAESTRUTURA URBANA	12
6.3.2. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO	12
6.3.3. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.	12
7. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	13
7.1 METODOLOGIA AVALIATÓRIA	13
7.2 AVALIAÇÃO DE MERCADO	13
7.2.1 PESQUISA DE MERCADO	13
7.3 TRATAMENTO DE DADOS	15
7.4 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	15
7.5 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO	16
7.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ	16
8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	17
9. ANEXOS	20





SUMÁRIO EXECUTIVO

Laupertec Avaliação e Consultoria Imobiliária, especializada em Perícias Técnicas e Avaliações de bens móveis e imóveis inscrita no CNPJ 023.470.257/0001-02, vem por meio destas apresentar um Laudo de Avaliação de Imóvel desenvolvido criteriosamente conforme Norma ABNT NBR 14.653 através de seus representantes técnicos legais.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela LAUPERTEC são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução nº. 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edifícios





1. FICHA DE RESUMO

SOLICITANTE:	REMAZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:	RUA MAJOR DANTAS CORTEZ, Nº. 852 – EDIFÍCIO MAGGIORE TUCURUVI – APTO. Nº. 12
BAIRRO:	TUCURUVI
MUNICÍPIO/ESTADO:	SÃO PAULO/SP
INSCRIÇÃO DO IMÓVEL:	068.173.0094-0
MATRÍCULA(S):	262.616
ÁREA DO TERRENO(m²):	-
ÁREA PRIVATIVA(m²):	50,590
TIPO DO IMÓVEL:	APARTAMENTO RESIDENCIAL
VALOR DE MERCADO:	R\$ 390.000,00
VALOR DE LIQUIDEZ:	R\$ 332.000,00
DATA BASE:	1º/12/2022
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	NOVO E REGULAR
IDADE APARENTE:	5 ANOS
ZONEAMENTO:	ZM
BREVE DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:	O IMÓVEL AVALIANDO TRATA-SE DE UM APARTAMENTO RESIDENCIAL COM FÁCIL ACESSO E LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA PARA SUA VOCAÇÃO.





2. PRELIMINARES

- **Solicitante:** REMAZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA
- **Projeto:** 0301.2022
- **Objeto:** Apartamento Residencial nº 12 – Edifício Maggiore Tucuruvi;
- **Objetivo:** Execução;
- **Endereço:** Rua Major Dantas Cortez, nº 852, Tucuruvi, São Paulo/SP;
- **Finalidade:** Determinação do Valor Justo de Mercado e Liquidez;

3. RESUMO DE VALORES

DESCRIÇÃO	VALOR
Valor Justo de Mercado	R\$ 390.000,00 (Trezentos e Noventa Mil Reais)
Valor de Liquidez	R\$ 332.000,00 (Trezentos e Trinta e Dois Mil Reais)

4. FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do laudo é estudar, desenvolver e apresentar o valor patrimonial para fins de levantamento patrimonial, garantia, alienação fiduciária, etc.

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor justo de mercado e liquidez com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção dos valores após tratamento dos dados, para fins de execução.





6. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

6.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos. Cabe salientar que mesmo afirmando que as informações são verídicas.

Para efeitos de avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel. Para elaboração do Laudo, o contratante nos forneceu uma cópia da Matrícula nº. 262.616 expedida pelo 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e do IPTU. Cópia dos referidos documentos encontram-se anexos ao presente laudo avaliatório.



**6.2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO**

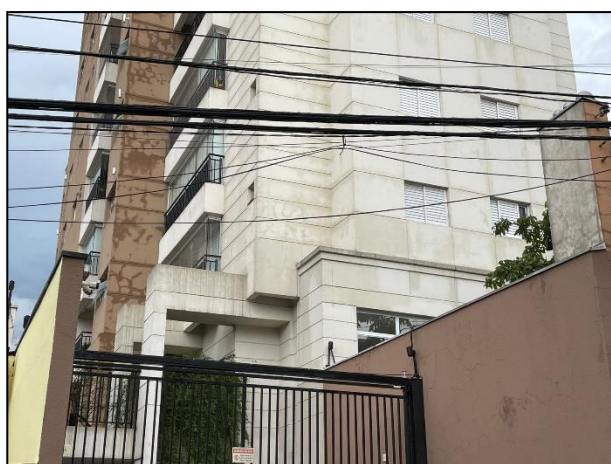
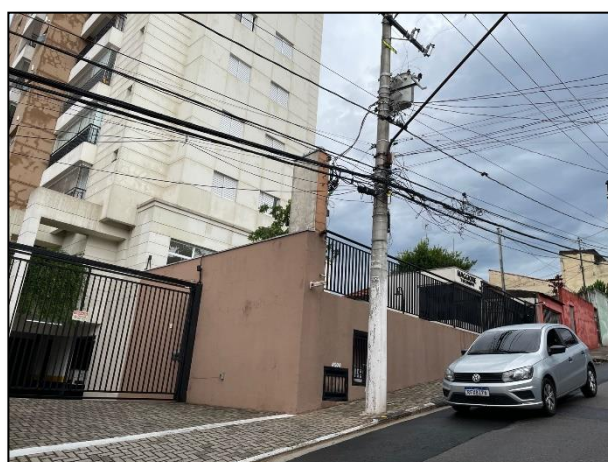
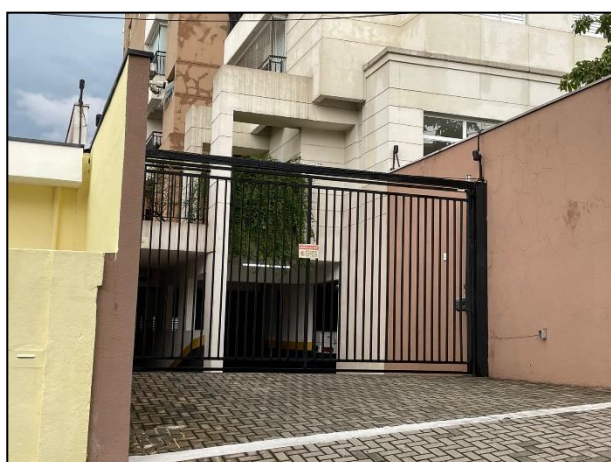
O imóvel avaliando trata-se de um Apartamento Residencial, possuindo área Privativa de aproximadamente 50,590 m², área comum de 57,174m² assim totalizando 107,764m², com direito a utilização de 1 vaga indeterminada para veículo de passeio no 1º ou 2º subsolo do edifício. O imóvel tem idade aparente de 5 Anos e seu estado de conservação é considerado Novo e Regular, segundo critérios analisados na tabela Ross Heidecke. Abaixo pressupostos descritivos em tabela:

IDENTIFICAÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL				
Tipo/uso	Área Privativa (m ²)	Área Terreno (m ²)	Estado Conservação	Idade aparente	Padrão construtivo
Apartamento/ Residencial	50,590	-	Novo e Regular	5 Anos	Médio
Estrutura	Fechamento	Revestimentos externos	Esquadrias	Cobertura	Obs.
Concreto armado	Alvenaria Cerâmica	Reboco misto + Pintura Acrílica	Ferro, vidro temperado e madeira	Laje impermeável	Portaria 24 horas





Memorial Fotográfico:





Detalhes Gerais





6.3. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E ACESSOS

O imóvel avaliando, Apartamento Residencial, faz testada para a Rua Major Dantas Cortez, nº. 852, do Edifício Maggiore Tucuruvi no Bairro da Tucuruvi da Cidade de São Paulo/SP.

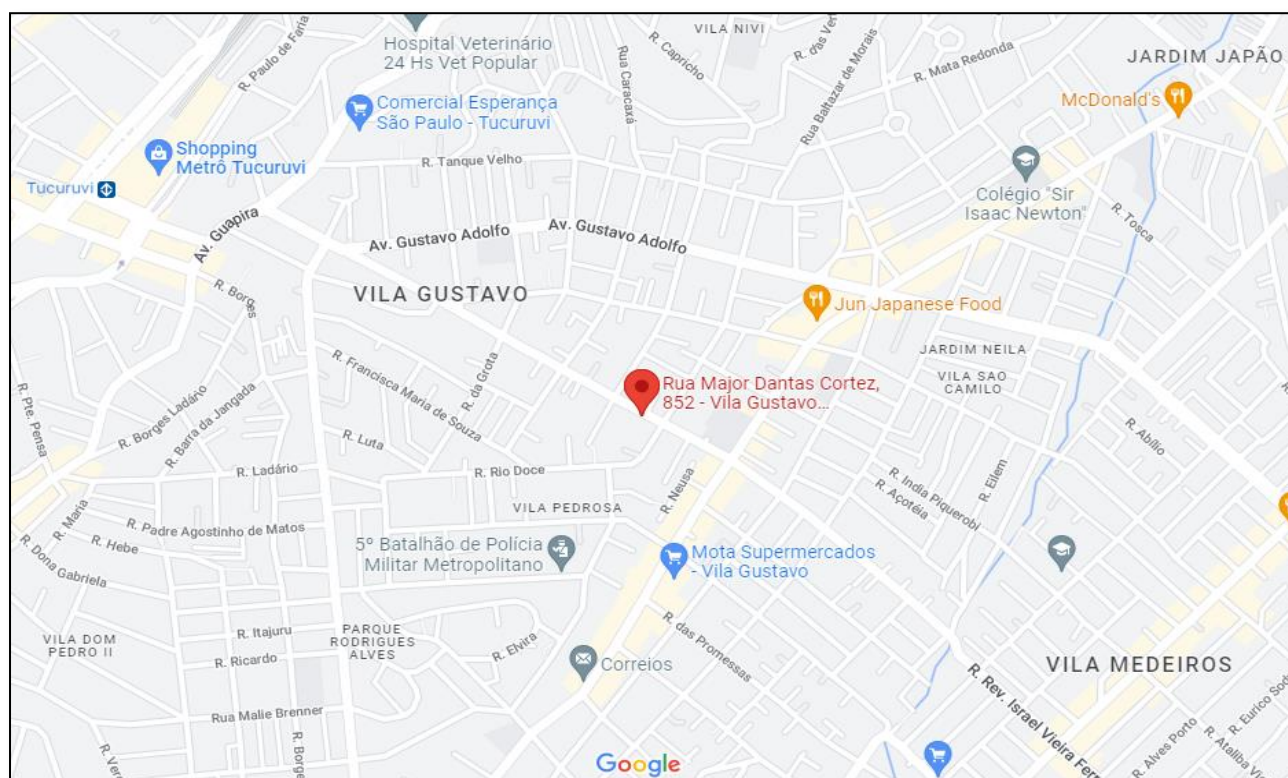
As condições de acesso são favoráveis. As características são as seguintes:

- **Gabarito viário:** O logradouro de situação se constitui em via coletora que recebe pavimentação em asfalto.
- **Tráfego:** A intensidade de tráfego é média alta;
- **Transporte coletivo:** Encontram-se linhas de transporte coletivo nas imediações;

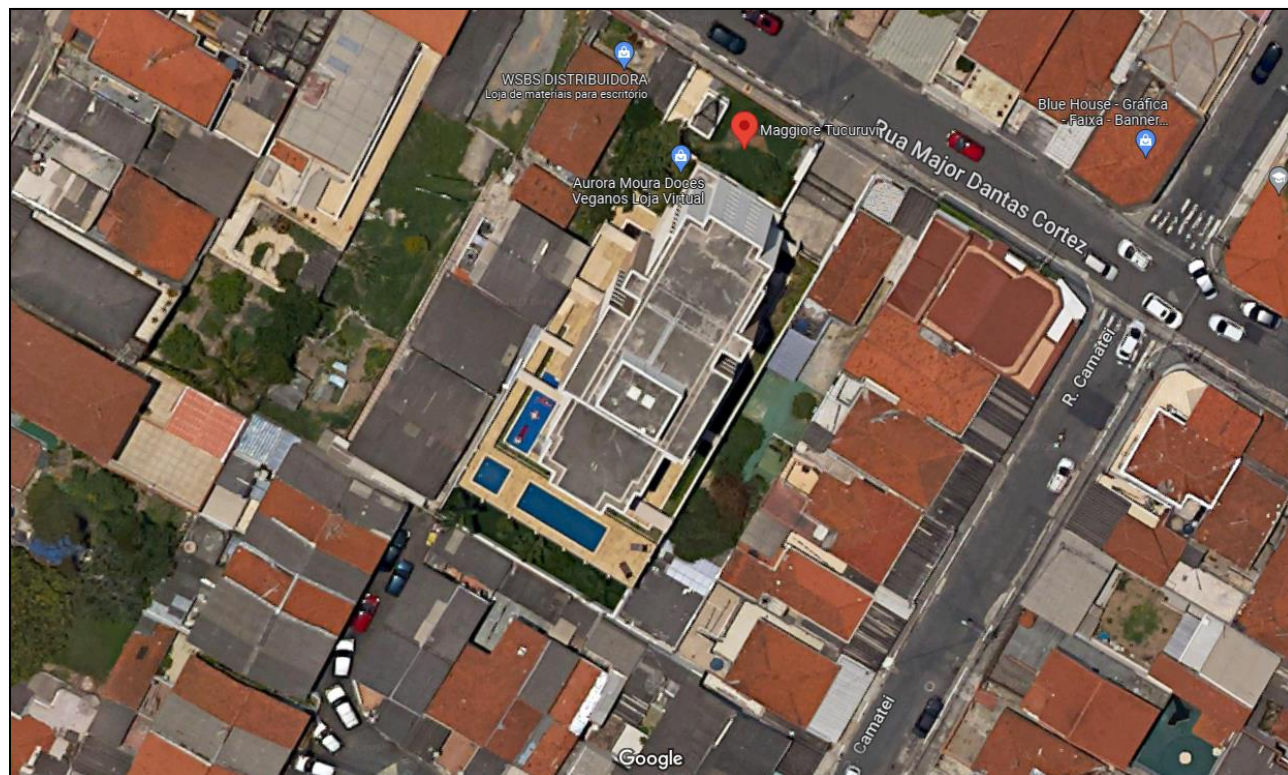


Detalhe do acesso





Mapa de Localização



Detalhe Satélite





6.3.1. INFRAESTRUTURA URBANA

A região onde se encontra o imóvel avaliando é dotado da seguinte infraestrutura:

- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefones;
- Rede de água potável;
- Rede de esgotos;
- Pavimentações dos logradouros;
- Iluminação pública;
- Segurança pública;
- Coleta de lixo.

6.3.2. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SÓCIO - ECONÔMICO DA POPULAÇÃO.

O Imóvel em questão está localizado numa zona mista urbana, com padrão médio, alto fluxo de veículos e pedestres na região.

6.3.3. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 3,00 km em torno do local, são os seguintes:

- Transporte coletivo;
- Escolas;
- Comércio;
- Rede bancária privada e estatal;
- Serviços de saúde;
- Segurança pública;
- Supermercados.





7. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

7.1 METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Foi empregado na presente avaliação o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido conforme segue:

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2/2011. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como a amostra do mercado imobiliário.

7.2 AVALIAÇÃO DE MERCADO

7.2.1 PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a com Topografia de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.





Serão considerados semelhantes elementos que:

- a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;
- b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;
- c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);
- d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:
 - Dimensões compatíveis;
 - Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
 - Padrão construtivo semelhante;
 - Estado de conservação e obsolescência similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

- e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;
- f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;
- h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;
- i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.
- j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.





7.3 TRATAMENTO DE DADOS

Os fatores a serem 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.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

7.4 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando, Apartamento Residencial, apresenta algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, o imóvel está localizado em via coletora de fluxo médio a alto de veículos e pedestres na cidade, favorecendo o uso que se foi destinado. Estando também bem próximo ao 39º Distrito Policial, cerca de 500 metros á pé, e a cerca de 1km do Shopping Metros Tucuruvi, polo comercial do bairro.

Quanto às características intrínsecas, o imóvel possui padrão construtivo e de acabamento considerados médio, apresenta estado de conservação como Novo e Regular, estando assim, numa posição favorável.

Desta forma, o diagnóstico de mercado é favorável e espera-se uma absorção pelo mercado a médio e curto prazo se ofertado o imóvel pelo valor avaliado no presente laudo.





7.5 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR14653-2:2011 e, por fim, a interpolação dos atributos da Área no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado.

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do terreno avaliando, em dezembro de 2022, corresponde, por arredondamento, a:

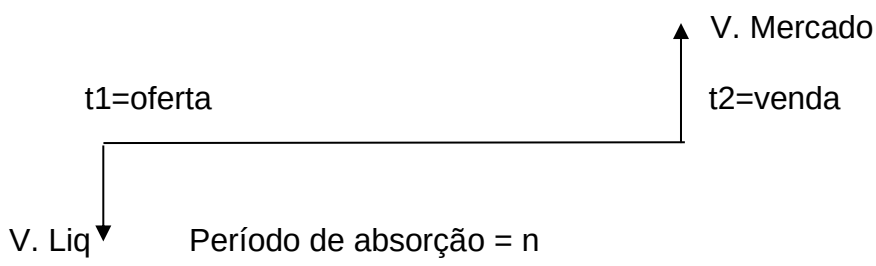
DESCRIÇÃO	VALOR
Valor Justo de Mercado	R\$ 390.000,00 (Trezentos e Noventa Mil Reais)

7.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Economia, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:





Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

$$\text{Valor liquidez} = \text{Valor de Mercado} / (1 + i)^n$$

Onde:

i = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

n = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do imóvel em oferta e (t1) e da efetivação da venda.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a hipótese de absorção **MÉDIA** pelo mercado imobiliário local em 8 (OITO) meses (15%). Esta hipótese origina um custo financeiro decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

Admitiu-se a soma de uma taxa de remuneração mínima de 1,00% ao mês e uma taxa de risco de 1,00%, resultando uma taxa total de 2,01% com capitalização mensal. Logo, o valor de liquidez para o imóvel avaliando, em dezembro de 2022, por arredondamento, equivale à:

DESCRIÇÃO	VALOR
Valor de Liquidez	R\$ 332.000,00 (Trezentos e Trinta e Dois Mil Reais)

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”





Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e Características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	3%
Graus		III	II	I
Pontos mínimos		16	10	6
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	1 Todos, no mínimo no grau I

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I com 6 pontos.





Graus de precisão no caso da utilização de inferência estatística.

Serão enquadrados na tabela a seguir:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de utilização de inferência estatística

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%





9. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório;

Anexo 2: Documentação legal;

São Paulo, 1º de dezembro de 2022.

PER. AVALIADORA ANNA KARINA SUMMO
CNAI nº. 015771

DIRETOR GERAL FELIPE CASSIOLATO
LAUPERTEC AVALIAÇÕES
CNPJ 23.470.257/0001-02





ANEXO 1:

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

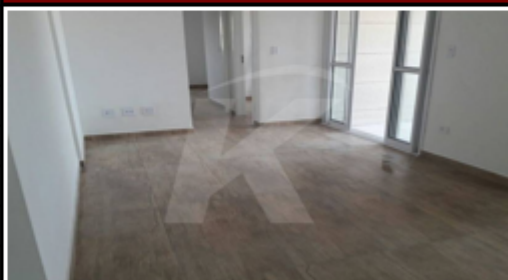




PESQUISA DE MERCADO



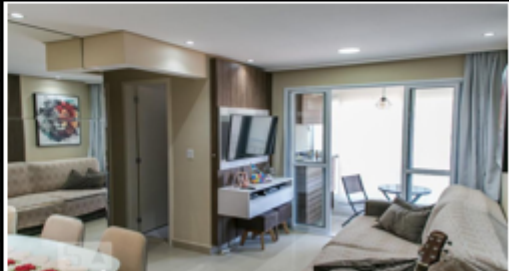


Localização da Amostra - 1		
Endereço	Rua Major Dantas Cortez, 852	
Bairro	Tucuruvi	
Cidade	São Paulo	
Data	1º/12/2022	
Fonte	Natan Carlos	
Informante	Corretor	
Telefone	(11) 3798-4180	
Dados do Imóvel		
Área Privativa	50,59 m²	FOTO DA AMOSTRA 
Conservação	Novo e Regular	
Via	Coletora	
Vocação	Residencial	
Valor à vista	R\$ 360.000,00	
Idade Aparente	5 Anos	
Padrão	Médio	
Vagas	2	
Distância Aprox. entre amostra e avaliando (km)		0,000

Localização da Amostra - 2		
Endereço	Rua Major Dantas Cortez, 852	
Bairro	Tucuruvi	
Cidade	São Paulo	
Data	1º/12/2022	
Fonte	Quinto Andar	
Informante	Imobiliária	
Telefone	(11) 3230-4186	
Dados do Imóvel		
Área Privativa	50,59 m²	FOTO DA AMOSTRA 
Conservação	Novo e Regular	
Via	Coletora	
Vocação	Residencial	
Valor à vista	R\$ 380.000,00	
Idade Aparente	5 Anos	
Padrão	Médio	
Vagas	2	
Distância Aprox. entre amostra e avaliando (km)		0,000



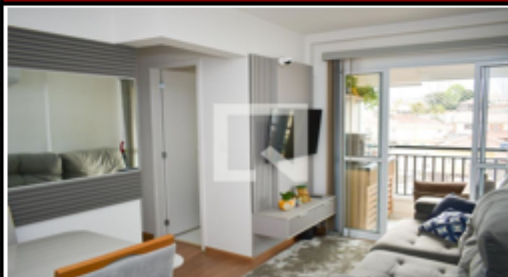


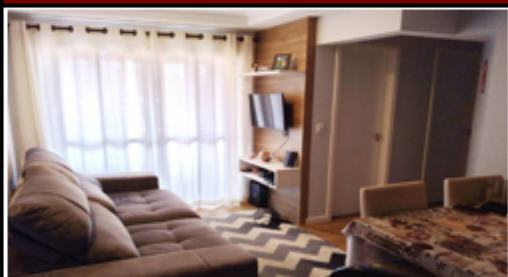
Localização da Amostra - 3		
Endereço	Rua Major Dantas Cortez, 852	
Bairro	Tucuruvi	
Cidade	São Paulo	
Data	1º/12/2022	
Fonte	Quinto Andar	
Informante	Imobiliária	
Telefone	(11) 3230-4186	
Dados do Imóvel		
Área Privativa	50,59 m²	FOTO DA AMOSTRA 
Conservação	Novo e Regular	
Via	Coletora	
Vocação	Residencial	
Valor à vista	R\$ 398.000,00	
Idade Aparente	5 Anos	
Padrão	Médio	
Vagas	1	
Distância Aprox. entre amostra e avaliando (km)		0,000

Localização da Amostra - 4		
Endereço	Rua Major Dantas Cortez, 852	
Bairro	Tucuruvi	
Cidade	São Paulo	
Data	1º/12/2022	
Fonte	Sousa Norte	
Informante	Imobiliária	
Telefone	(11) 2892-3394	
Dados do Imóvel		
Área Privativa	50,59 m²	FOTO DA AMOSTRA 
Conservação	Novo e Regular	
Via	Coletora	
Vocação	Residencial	
Valor à vista	R\$ 399.000,00	
Idade Aparente	5 Anos	
Padrão	Médio	
Vagas	2	
Distância Aprox. entre amostra e avaliando (km)		0,000



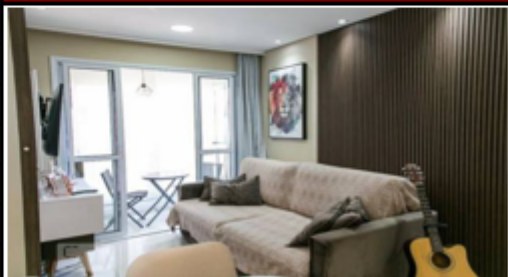


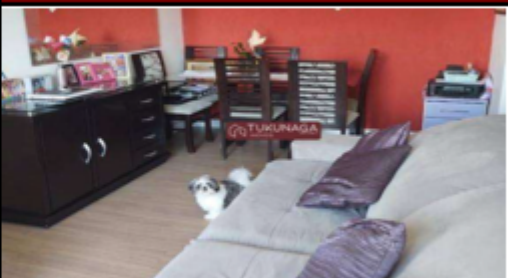
Localização da Amostra - 5		
Endereço	Rua Major Dantas Cortez, 852	
Bairro	Tucuruvi	
Cidade	São Paulo	
Data	1º/12/2022	
Fonte	Quinto Andar	
Informante	Imobiliária	
Telefone	(11) 3230-4186	
Dados do Imóvel		
Área Privativa	50,59 m²	FOTO DA AMOSTRA 
Conservação	Novo e Regular	
Via	Coletora	
Vocação	Residencial	
Valor à vista	R\$ 405.000,00	
Idade Aparente	5 Anos	
Padrão	Médio	
Vagas	2	
Distância Aprox. entre amostra e avaliando (km)		0,000

Localização da Amostra - 6		
Endereço	Rua Major Dantas Cortez, 852	
Bairro	Tucuruvi	
Cidade	São Paulo	
Data	1º/12/2022	
Fonte	Lopes One	
Informante	Imobiliária	
Telefone	(11) 98879-0171	
Dados do Imóvel		
Área Privativa	50,59 m²	FOTO DA AMOSTRA 
Conservação	Novo e Regular	
Via	Coletora	
Vocação	Residencial	
Valor à vista	R\$ 410.000,00	
Idade Aparente	5 Anos	
Padrão	Médio	
Vagas	1	
Distância Aprox. entre amostra e avaliando (km)		0,000



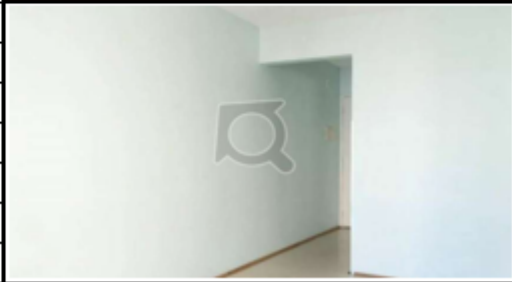


Localização da Amostra - 7		
Endereço	Rua Major Dantas Cortez, 852	
Bairro	Tucuruvi	
Cidade	São Paulo	
Data	1º/12/2022	
Fonte	Quinto Andar	
Informante	Imobiliária	
Telefone	(11) 3230-4186	
Dados do Imóvel		
Área Privativa	50,59 m²	FOTO DA AMOSTRA 
Conservação	Novo e Regular	
Via	Coletora	
Vocação	Residencial	
Valor à vista	R\$ 398.000,00	
Idade Aparente	5 Anos	
Padrão	Médio	
Vagas	1	
Distância Aprox. entre amostra e avaliando (km)		0,000

Localização da Amostra - 8		
Endereço	Rua Major Dantas Cortez, 1321	
Bairro	Tucuruvi	
Cidade	São Paulo	
Data	1º/12/2022	
Fonte	Tukunaga Imóveis	
Informante	Imobiliária	
Telefone	(11) 4386-0007	
Dados do Imóvel		
Área Privativa	48,00 m²	FOTO DA AMOSTRA 
Conservação	Regular	
Via	Coletora	
Vocação	Residencial	
Valor à vista	R\$ 305.000,00	
Idade Aparente	8 Anos	
Padrão	Médio	
Vagas	1	
Distância Aprox. entre amostra e avaliando (km)		0,500





Localização da Amostra - 9		
Endereço	Rua Major Dantas Cortez, 67	
Bairro	Tucuruvi	
Cidade	São Paulo	
Data	1º/12/2022	
Fonte	Grupo Lupa	
Informante	Imobiliária	
Telefone	(11) 2813-6000	
Dados do Imóvel		
Área Privativa	53,00 m²	FOTO DA AMOSTRA 
Conservação	Regular	
Via	Coletora	
Vocação	Residencial	
Valor à vista	R\$ 420.000,00	
Idade Aparente	12 Anos	
Padrão	Médio	
Vagas	1	
Distância Aprox. entre amostra e avaliando (km)		0,700





MEMÓRIA DE CÁLCULO





Amostra

Nº Am.	V. Unit.	A.Const..	Conservação
1	R\$ 7.116,03	50,59	Novo e Regular
2	R\$ 7.511,37	50,59	Novo e Regular
3	R\$ 7.867,17	50,59	Novo e Regular
4	R\$ 7.886,93	50,59	Novo e Regular
5	R\$ 8.005,53	50,59	Novo e Regular
6	R\$ 8.104,37	50,59	Novo e Regular
7	R\$ 7.867,17	50,59	Novo e Regular
8	R\$ 6.354,17	48,00	Regular
9	R\$ 7.924,53	53,00	Regular

Modelo da Regressão

$$1/[V. Unit.] = 2,3619^{-5} - 1,6943 \times 10^{-3} / [A.Const..] + 0,1297 \times 10^{-4} / [Conservação]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
A.Const..	b1 = -3,0065x10 ⁻³	2,1942x10 ⁻³	-6,0413x10 ⁻³	2,8173x10 ⁻⁵
Conservação	b2 = 0,9546x10 ⁻⁴	3,9623x10 ⁻⁵	6,6011x10 ⁻⁵	1,7561x10 ⁻⁴





Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,8440
Valor t calculado : 4,721
Valor t tabelado (t crítico) : 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,7123
Coeficiente r^2 ajustado : 0,6484

Classificação: Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	V. Unit.	A.Const..	Conservação
V. Unit.	1,0830x10 ⁻³	1,0268x10 ⁻⁷	1,0460x10 ⁻⁵	3,2076x10 ⁻⁴
A.Const..	0,1193	1,0460x10 ⁻⁵	1,2328x10 ⁻³	0,0315
Conservação	3,3166	3,2076x10 ⁻⁴	0,0315	1,0591

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	3,5145x10 ⁻⁹	2	1,7572x10 ⁻⁹	
Residual	1,4192x10 ⁻⁹	9	1,5769x10 ⁻¹⁰	
Total	4,9338x10 ⁻⁹	11	4,4853x10 ⁻¹⁰	

F Calculado : 11,14

F Tabelado : 4,256 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,4%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).





Correlações Parciais

	V. Unit.	A.Const..	Conservação
V. Unit.	1,0000	-0,6444	0,8077
A.Const..	-0,6444	1,0000	-0,5431
Conservação	0,8077	-0,5431	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	V. Unit.	A.Const..	Conservação
V. Unit.	∞	-2,528	4,109
A.Const..	-2,528	∞	-1,941
Conservação	4,109	-1,941	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,0997

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
A.Const..	b1	-1,632	14%	Sim
Conservação	b2	3,631	0,5%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).





Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 9
Graus de liberdade : 11
Valor médio : $1,6543 \times 10^{-24}$
Variância : $1,1827 \times 10^{-10}$
Desvio padrão : $1,0875 \times 10^{-5}$
Desvio médio : $9,4742 \times 10^{-6}$
Variância (não tendenciosa) : $1,5769 \times 10^{-10}$
Desvio padrão (não tend.) : $1,2557 \times 10^{-5}$
Valor mínimo : $-1,3094 \times 10^{-5}$
Valor máximo : $1,9302 \times 10^{-5}$
Amplitude : $3,2396 \times 10^{-5}$
Número de classes : 4
Intervalo de classes : $8,0992 \times 10^{-6}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $1,6543 \times 10^{-24}$
Momento central de 2ª ordem : $1,1827 \times 10^{-10}$
Momento central de 3ª ordem : $5,7955 \times 10^{-16}$
Momento central de 4ª ordem : $4,8296 \times 10^{-17}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,4505	0	0
Curtose	3449,4602	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e leptocúrtica.

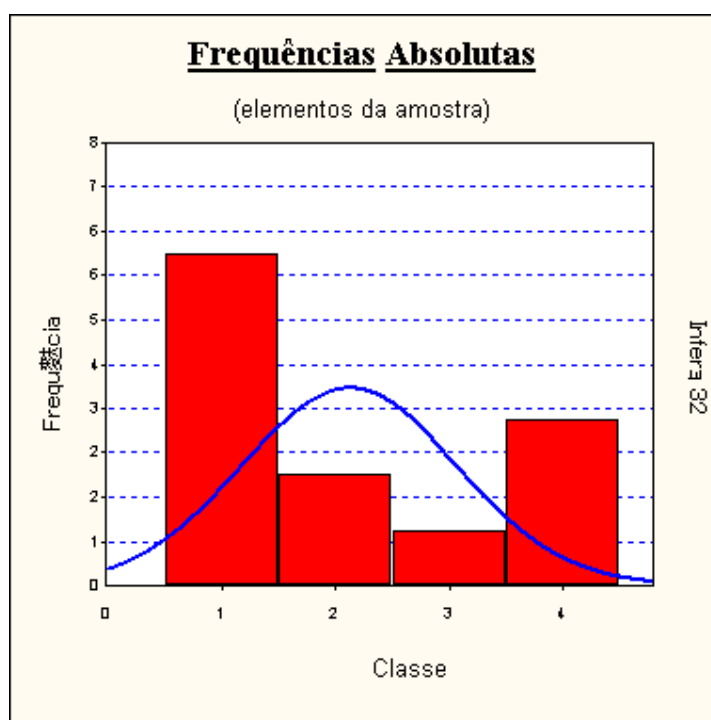




Intervalos de Classes

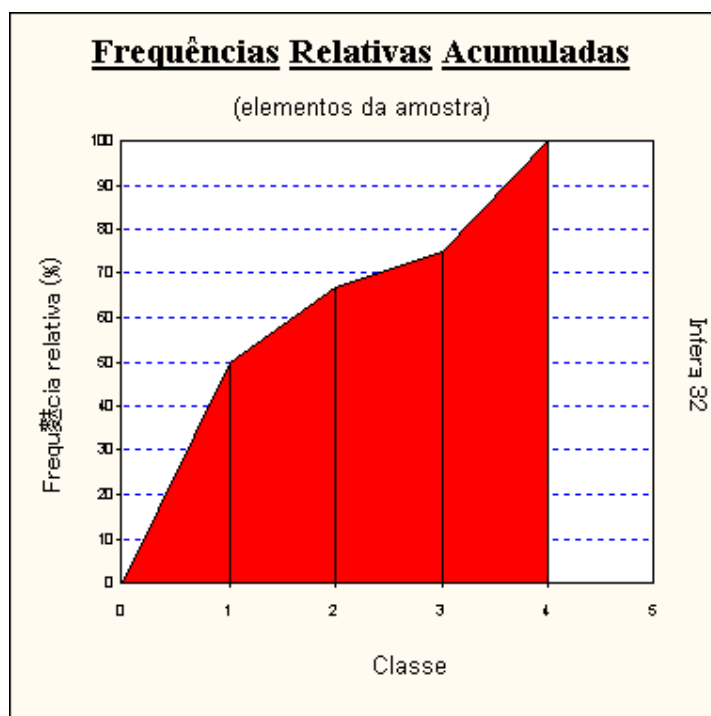
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-1,3094 \times 10^{-5}$	$-4,9956 \times 10^{-6}$	6	50,00	$-9,4742 \times 10^{-6}$
2	$-4,9956 \times 10^{-6}$	$3,1035 \times 10^{-6}$	2	16,67	$1,3231 \times 10^{-6}$
3	$3,1035 \times 10^{-6}$	$1,1202 \times 10^{-5}$	1	8,33	$6,4927 \times 10^{-6}$
4	$1,1202 \times 10^{-5}$	$1,9302 \times 10^{-5}$	3	25,00	$1,5902 \times 10^{-5}$

Histograma





Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

Presença de Outliers

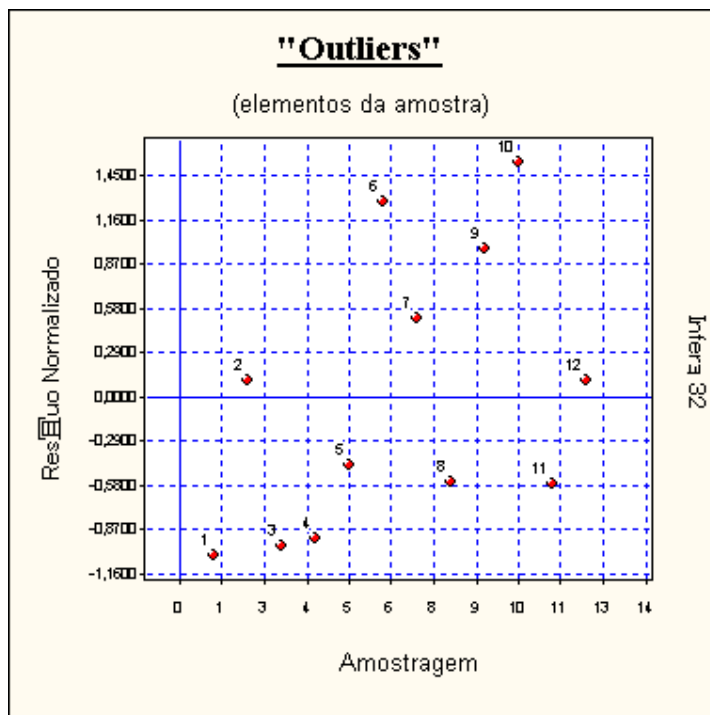
Critério de identificação de outlier :

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.



Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 13,90 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0433	0,0974	Sim
2	$5,5603 \times 10^{-4}$	0,1134	Sim
3	0,1494	0,2595	Sim
4	0,1754	0,2988	Sim
5	0,1280	0,4935	Sim
6	0,0587	0,0885	Sim
7	0,0108	0,0987	Sim
8	0,0170	0,1244	Sim
9	0,5234	0,4672	Sim

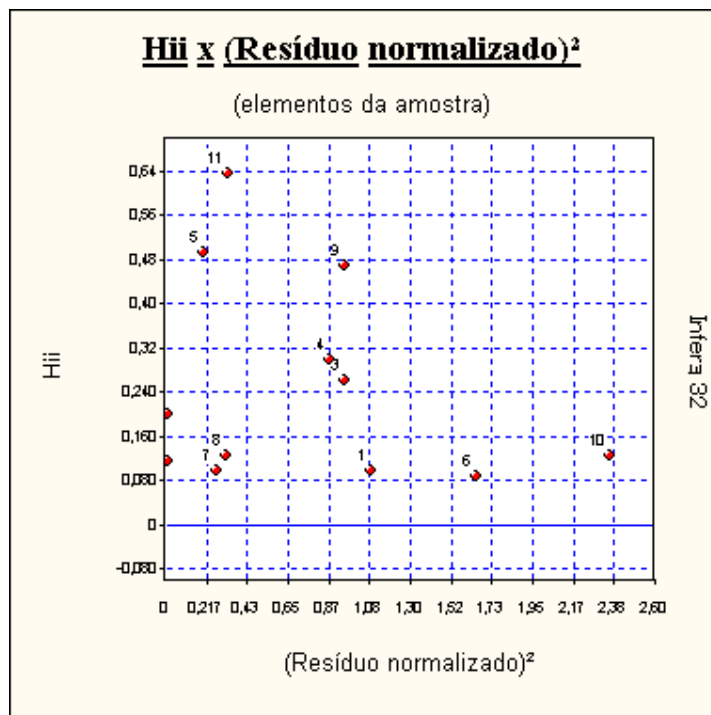
(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) *Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.*



Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".

Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	287,50 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .	: 6
Número de elementos negativos.	: 6
Número de sequências	: 8
Média da distribuição de sinais ...	: 6
Desvio padrão	: 1,732





Teste de Sequências

(Desvios em torno da média):

Limite inferior : 0,9083

Limite superior .: 0,3028

Intervalo para a normalidade : [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais

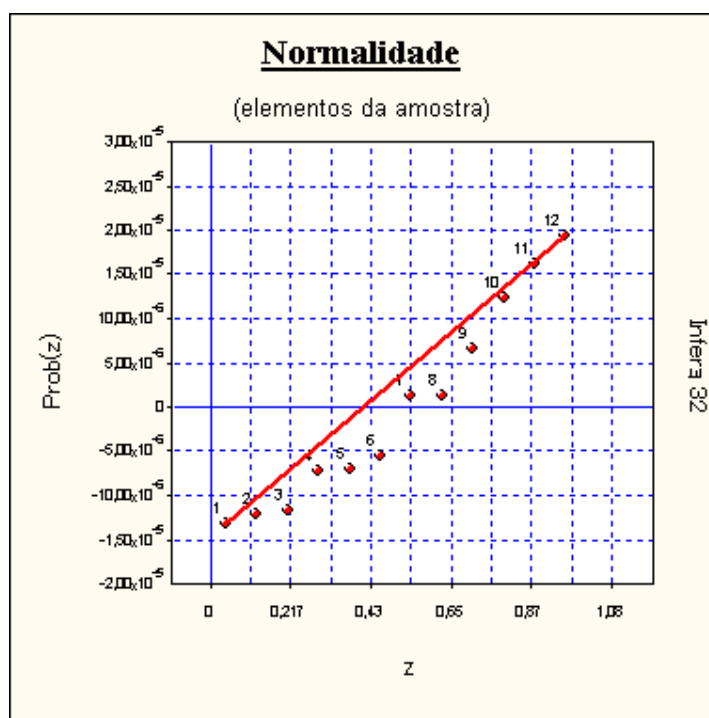
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,0000

Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade





Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,6737

(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95

Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)

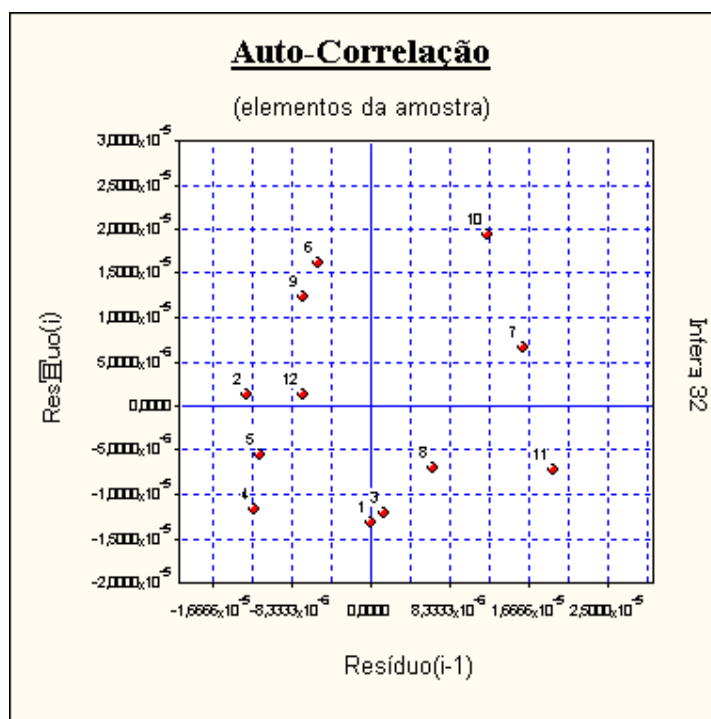
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.





Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- A.Const.. = 50,590 m²
- Conservação = Novo e Regular

Estima-se V. Unit. Da Apartamento Residencial = 7.695,36 R\$/m²

O modelo utilizado foi :

$$1/[V. Unit.] = 2,3619^{-5} - 1,6943 \times 10^{-3} / [A.Const..] + 0,1297 \times 10^{-4} / [Conservação]$$

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

Mínimo: 6.156,29 R\$/m²

Máximo: 9.619,20 R\$/m²

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012)

Para uma área de 50,590 m², teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 389.308,26

Valor de Mercado mínimo = R\$ 311.446,61

Valor de Mercado máximo = R\$ 486.635,33





ANEXO 2:

DOCUMENTAÇÃO





LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA
262.616

FICHA
001

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

São Paulo, 04 de Maio de 2018

IMÓVEL: Apartamento nº 12, localizado no 1º pavimento do Edifício Maggiore Tucuruvi, situado na Rua Major Dantas Cortez, nº 852, na Vila Gustavo, Bairro Tucuruvi, 22º Subdistrito, Tucuruvi, com a área privativa de 50,590m²; a área de uso comum de 57,174m²., e a área total de 107,764m²., equivalente a um coeficiente de proporcionalidade de 0,0234109 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; com direito de usar 01 (uma) vaga de garagem indeterminada para veículo de passeio, localizada no 1º ou 2º subsolo do condomínio. Cadastrado na Municipalidade sob nºs 068.173.0043-6 e 068.173.0044-4 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: ALGARVE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 21.657.486/0001-05, com sede nesta Capital, na Rua Major Dantas Cortez, nº 652, na Vila Gustavo.

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado sob nº 09 em 04/05/2015 na matrícula nº 74.990; (Averbação nº 12 e Registro nº 13 de 04/05/2018 da referida matrícula), deste Registro.

O Escrevente Autorizado, Gilberto Bonício. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

#MD5:0E10889A267E6A066EFE54688220673F#

Av.1 - 262.616 - São Paulo, 9 de março de 2020.

PRENOTAÇÃO nº. 880.617 - 03/03/2020

Nos termos da Escritura de 23 de janeiro de 2020, do 23º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 4277, Páginas 383/386, verifica-se que o imóvel da matrícula foi cadastrado individualmente na Municipalidade sob nº

Continua no Verso



MATRÍCULA
262.616FICHA
001
VERSO

068.173.0094-0, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU, emitida pela Prefeitura do Município de São Paulo. O Escrevente autorizado, Walter Vicente. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 111252331000000040424820B)

R.2 - 262.616 - São Paulo, 9 de março de 2020.
PRENOTAÇÃO n°. 880.617 - 03/03/2020

TRANSMITENTE: ALGARVE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA., CNPJ/MF. n° 21.657.486/0001-05, com sede na Rua Major Dantas Cortes, n° 852, bairro Vila Gustavo, nesta Capital. (Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Ministério da Fazenda - código de controle n° 8A51.1E18.8904.697E, em 22 de novembro de 2019, às 12:29:16 - via Internet).

ADQUIRENTE: REINALDO THEOCHARIS PAPAIODANOU JUNIOR, RG n° 43.764.919-2-SSP/SP e CPF n° 389.299.038-78, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Ezequiel Freire n° 192, cj n° 703, Santana.

TÍTULO: DAÇÃO EM PAGAMENTO

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 23 de janeiro de 2020, do 23ª Tabelião de Notas desta Capital, Livro 4277, Páginas 383/386.

VALOR: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais). O Escrevente autorizado, Walter Vicente. O Oficial Substituto,

Continua na ficha 002





LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
MATRÍCULA	FICHA	Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2	
262.616	002	São Paulo, 09 de Março de 2020	
(Paulo Ademir Monteiro)		(SELO DIGITAL 111252321000000040424920B)	
#MD5:7B4F3BF15CD38EF122C92EB24E263723#			
R.3 - 262.616 - São Paulo, 9 de março de 2020.			
PRENOTAÇÃO nº. 880.618 - 03/03/2020			
TRANSMITENTE: REINALDO THEOCHARIS PAPAIOUDANOU JUNIOR, RG nº 43.764.919-2-SSP/SP e CPF nº 389.299.038-78, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Ezequiel Freire nº 192, cj nº 703, Santana.			
ADQUIRENTE: ELOY AUGUSTO GORDINHO DO AMARAL CARVALHO, comerciante, RG nº 29.986.187-9-SSP/SP e CPF nº 300.757.098-05, casado com PATRICIA APARECIDA LEAL DO AMARAL CARVALHO, empresária, RG nº 33.285.573-9-SSP/SP e CPF nº 309.375.978-13, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, em 12 de fevereiro de 2016, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Nelson Gama de Oliveira, 1113, aptº 152-A, Vila Andrade.			
TÍTULO: DAÇÃO EM PAGAMENTO			
FORMA DO TÍTULO: Escritura de 18 de fevereiro de 2020, do 23º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 4312, Páginas 101/104.			
VALOR: R\$ 477.500,00 (quatrocentos e setenta e sete mil, e quinhentos reais). O Escrevente autorizado, Walter Vicente. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro) (SELO DIGITAL 111252321000000040425520I)			
#MD5:7B3AE84BC37DC93F00E3A37829F2F817#			

Continua no Verso





MATRÍCULA

262.616

FICHA

002

VERSO

Av.4 - 262.616 - São Paulo, 17 de fevereiro de 2021.

PRENOTAÇÃO n°. 906.715 - 26/01/2021

Da escritura de 12 de janeiro de 2021, do 16º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 4.975, Páginas 299, emitida eletronicamente com protocolo (AC000715325) em 23/01/2021, às 11:22:44, verifica-se que, nos termos da sentença proferida pelo MM Juiz de Direito da 9ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional II Santo Amaro, desta Capital, datada de 31 de março de 2020, foi homologado o Divórcio Consensual do casal ELOY AUGUSTO GORDINHO DO AMARAL CARVALHO e, PATRICIA APARECIDA LEAL DO AMARAL CARVALHO, voltando ela a assinar o seu nome de solteira, ou seja PATRICIA APARECIDA LEAL, conforme prova a certidão de casamento extraída em 03 de novembro de 2020, matrícula 119560/01/55/2016/2/00021/286/0005944/21, pelo Oficial de Registro Civil da Comarca de Cotia, deste Estado. O Escrevente autorizado, (José Odival Figueiredo Matheiros). O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 111252331000000066532721W)

R.5 - 262.616 - São Paulo, 17 de fevereiro de 2021.

PRENOTAÇÃO n°. 906.715 - 26/01/2021

TRANSMITENTES: ELOY AUGUSTO GORDINHO DO AMARAL CARVALHO, comerciante, RG n° 29.986.187-9-SSP/SP e CPF n° 300.757.098-05, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Nelson Gama de Oliveira, 1.113, apt° 152-A, Vila Andrade, e, PATRICIA APARECIDA LEAL, empresária, RG n° 33.285.573-9-SSP/SP e CPF n° 309.375.978-13, ambos

Continua na ficha 003



LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERALMATRÍCULA
262.616FICHA
003

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-7

São Paulo, 17 de Fevereiro de 2021

brasileiros, divorciados, residente e domiciliada em Fortaleza, Estado do Ceará, na Rua Vicente Leite nº 2.030, Dionizio Torres.

ADQUIRENTE: FÁBIO EDUARDO FERREIRA, brasileiro, divorciado, empresário, RG nº 30.053.793-SSP/SP, CPF nº 213.153.778-61, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Claraiba nº 121, Jardim Umarizal.

TÍTULO: VENDA E COMPRA

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 12 de janeiro de 2021, do 16º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 4.975, Páginas 299, emitida eletronicamente com protocolo (AC000715325) em 23/01/2021, às 11:22:44.

VALOR: R\$ 477.500,00 (quatrocentos e setenta e sete mil e quinhentos reais). O Escrevente autorizado, (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 111252321000000066532921U)

R.6 - 262.616 - São Paulo, 17 de fevereiro de 2021.

PRENOTAÇÃO nº. 906.715 - 26/01/2021

Nos termos da escritura de 12 de janeiro de 2021, do 16º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 4.975, Páginas 299, emitida eletronicamente com protocolo (AC000715325) em 23/01/2021, às 11:22:44, consta que, FÁBIO EDUARDO FERREIRA, divorciado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE, o imóvel desta matrícula, e imóvel de outra circunscrição imobiliária, nos termos da Lei nº 9.514/97, à REMAZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Pedroso, nº 407, Térreo, 1º, 2º e 3º andares, com entrada pela Rua Artur Prado nº 201, Bairro

Continua no Verso



MATRÍCULA
262.616FICHA
003
VERSO

Liberdade, CNPJ nº 62.354.055/0001-57; 1º) a credora, ajustou a adesão dos fiduciários acima qualificados conforme segue: Proposta de Adesão e regulamento nºs 920064; Grupo de consórcio 1525; Cota 145; 919596; Grupo de consórcio 1525; Cota 417; 920065; Grupo de consórcio 1530; Cota 327; 2º) o Fiduciário foi contemplado por (forma) Lance; Data 20/03/2020; Lance; Data 18/02/2020; Lance; Data 20/03/2020; 3º) a presente escritura de alienação fiduciária, destina-se a assegurar à Credora, o cumprimento pelos fiduciários, de todas as obrigações assumidas quando da assinatura do mencionado contrato de adesão (já deduzidos os valores referentes a antecipação de parcelas e/ou lance efetuado conforme mencionada no item 4º abaixo) a saber: GRUPO 1525; Cota 145, VALOR DA DÍVIDA R\$ 374.559,91, saldo devedor 60,6035%; Forma de Pagamento: Total de Parcelas 88, sendo parcelas mensais: 87; (%) mensal 0,6889; Parcelas mensais 01 (%) 0,6692; Vencimento inicial: 10/02/2021; GRUPO 1525; Cota 417, VALOR DA DÍVIDA R\$ 369.995,62, saldo devedor 59,4324%; Forma de Pagamento: Total de Parcelas 88, sendo parcelas mensais: 87; (%) mensal 0,6758; Parcelas mensais 01 (%) 0,6378; Vencimento inicial: 10/02/2021; GRUPO 1530; Cota 327, VALOR DA DÍVIDA R\$ 371.698,00, saldo devedor 59,6719%; Forma de Pagamento: Total de Parcelas 92, sendo parcelas mensais: 91; (%) mensal 0,6488; Parcelas mensais 01 (%) 0,6311, Vencimento inicial: 10/02/2021. O vencimento das demais parcelas mensais ocorrerá no mesmo dia dos meses subsequentes; já o vencimento das demais parcelas intermediárias (caso estejam mencionadas), ocorrerá na mesma data e mês dos anos subsequentes, todas

Continua na ficha 004



LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERALMATRÍCULA
262.616FICHA
00415º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

São Paulo, 17 de Fevereiro de 2021

as pedras serão corrigidas pela variação mensal do I.N.C.C. (Índice Nacional da Construção Civil) da FGV; 4º) O valor do crédito de contemplação, que nesta data é de: Grupo 1525 Cota 145 R\$ 500.373,92 (quinhentos mil, trezentos e setenta e três reais e noventa e dois centavos); R\$ 258.220,06 (duzentos e cinquenta e oito, duzentos e vinte reais e seis centavos) pago ao vendedor; R\$ 42.153,86 pagamento de despesas com ITBI, escritura e registro; R\$ 200.000,00 Lance Efetuado à credora; Grupo 1525 Cota 417 R\$ 500.366,45 (quinhentos mil, trezentos e sessenta e seis reais e quarenta e cinco centavos); R\$ 295.366,45 (duzentos e noventa e cinco mil, trezentos e sessenta e seis reais e quarenta e cinco centavos) pago ao vendedor; R\$ 205.000,00 lance efetuado à credora; Grupo 1530 Cota 327 R\$ 500.361,45 (quinhentos mil, trezentos e sessenta e um reais e quarenta e cinco centavos); R\$ 290.361,45 (duzentos e noventa mil, trezentos e sessenta e um reais e quarenta e cinco centavos) pago ao vendedor; R\$ 210.000,00 lance efetuado à credora; 5º) Os Fiduciários assim declaram reconhecem e confessam em favor da Fiduciária uma dívida no valor total de R\$ 1.116.253,53 (um milhão, cento e dezesseis mil, duzentos e cinquenta e três reais e cinquenta e três centavos); 6º) a correção mensal da prestações e do saldo devedor, continuam obedecendo às normas específicas, que regem o Sistema de Consórcio de Imóveis, emanadas pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo da mesma exigir garantias complementares e/ou suplementares, em títulos de crédito ou fiança de pessoas idôneas, fianças bancárias ou seguro de crédito, a seu exclusivo critério

Continua no Verso





MATRÍCULA

262.616

FICHA

004

-VERSO-

e pelo prazo de duração do plano, dentro do qual deverá estar completamente quitado, o aludido contrato. Demais cláusulas, termos e condições, constam no título, que será integralmente microfilmado nesta data. Valor da Avaliação para hipótese de público leilão previsto na Lei n° 9.514/97 é o de R\$ 486.700,00. O Escrevente autorizado, (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 111252321000000066533021B)

Av.7 - 262.616 - São Paulo, 17 de fevereiro de 2021.

PRENOTAÇÃO n°. 906.715 - 26/01/2021

A teor do § 7º do artigo 5º da Lei 11.795/2008, procede-se a presente averbação para ficar constando que, os direitos decorrentes da alienação fiduciária de que trata o antecedente registro, não se comunicam com o patrimônio da fiduciária, REMAZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA., nos estritos termos do § 5º e incisos do artigo 5º da indicada Lei 11.795/2008, assim referidos: I - não integram o ativo da administradora; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III - não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dados em garantia de débito da administradora. O Escrevente autorizado, (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 111252331000000066532821U)
#MDS:5F8576F46507A79252C646E5CB7FAC5D#





Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do § 1º do Artigo nº 19 da Lei nº 6.015/73. São Paulo, 17/02/2021. (A presente certidão é expedida e assinada eletronicamente, conforme Artigos nºs. 217, da Lei nº 10.406/2002 e 161 da Lei nº 6.015/73 e Medida Provisória nº 2.200 de 28/06/2001).

15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital ROSWALDO CASSARO Oficial PAULO ADEMIR MONTEIRO Oficial Substituto (art.20 §§ 1º, à 5º, - Lei 8935/94) José Roberto Lopes de Oliveira José Odival Figueiredo Malheiros Oficiais Substitutos Romeu Alves da Silva José Henrique de Oliveira Nascimento José Júlio Leite Edson Souza da Silva Escritores Autorizados (art.20 §§ 2º, - Lei 8935/94) Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 3º. Andar São Paulo/SP - Telefone (11)3120-9884	15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital Oficial R\$ 34,73 Estado R\$ 9,87 Sec. Fazenda R\$ 6,76 Reg. Civil R\$ 1,83 Trib. Justiça R\$ 2,38 Min. Público R\$ 1,67 Município R\$ 0,71 Total R\$ 57,95 SELAGEM RECOLHIDA NA GUIA Nº. 000/00/00
---	---

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."



Selo Digital 111252331000000066532721W consulte em <https://selodigital.tjsp.jus.br>





**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 068.173.0094-0

Local do Imóvel:

R MAJOR DANTAS CORTEZ, 852 - AP 12 E VG
VL GUSTAVO MAGGIORE TUCURUVI CEP 02206-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R MAJOR DANTAS CORTEZ, 852 - AP 12 E VG
VL GUSTAVO MAGGIORE TUCURUVI CEP 02206-000

Contribuinte(s):

CNPJ 21.657.486/0001-05 ALGARVE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.000	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0234
Área total (m²):	1.000		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	108	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	750	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2018		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	951,00
- da construção:	1.663,00

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

- da área incorporada:	33.040,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	177.808,00
Base de cálculo do IPTU:	210.848,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 10/11/2020, em

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

Data de Emissão: 12/08/2020

Número do Documento: 2.2020.002348479-9

Solicitante: PRISCILA APARECIDA MENDOZZA BARBOSA (CPF 361.529.658-37)

