



São Paulo | SP

Rua Antonio Buso, nº. 48
Chác. Sto. Antonio / CEP 04718-070
Fone: +55 (11) 2215-0213
Cel.: +55 (11) 94025-8888
contato@laupertec.com.br
www.laupertec.com.br

LAUDOS DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS TÉCNICAS



ASSOCIAÇÃO
BRASILEIRA
DE NORMAS
TÉCNICAS

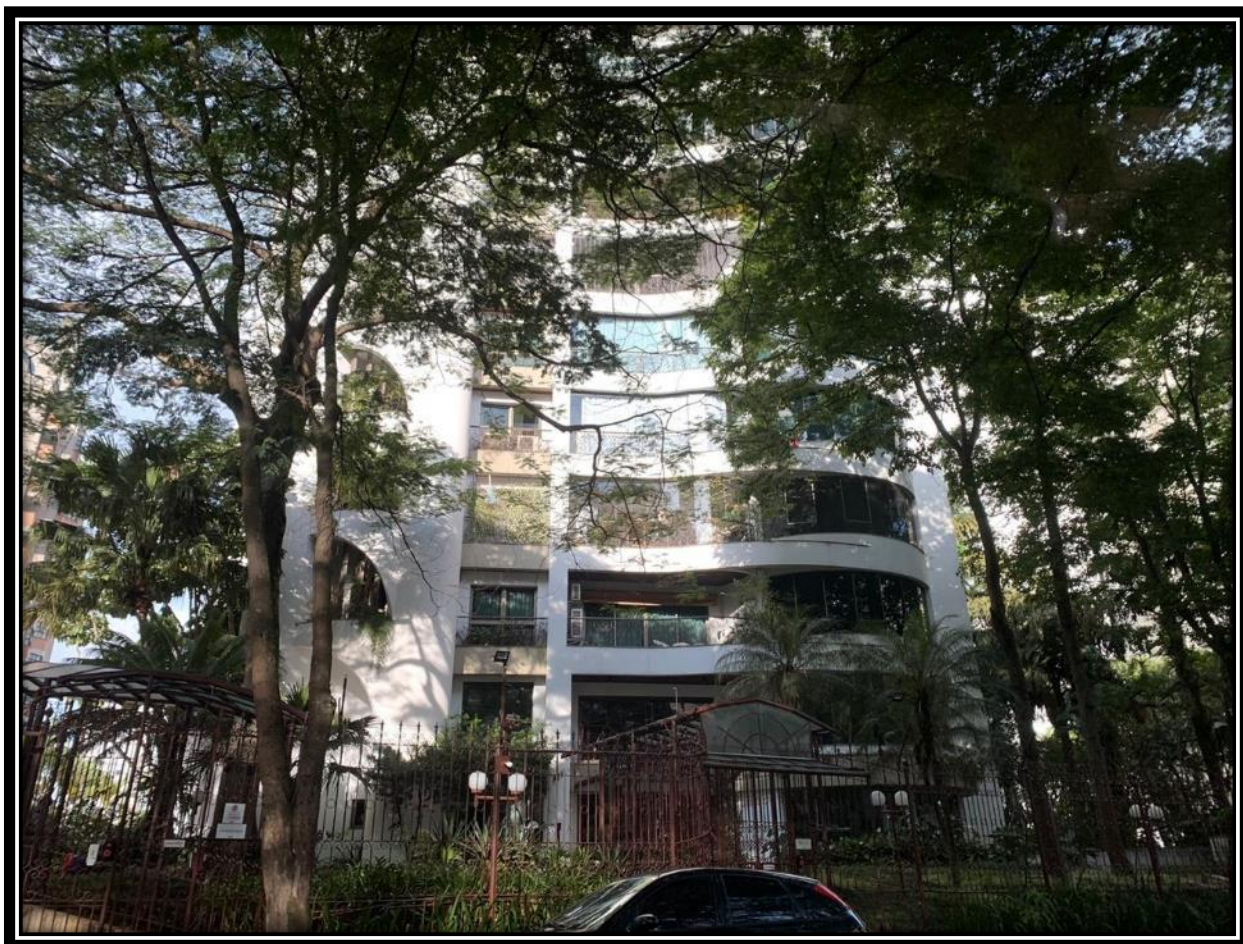
NBR-14653



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia

Niterói RJ	Natal RN	Belo Horizonte MG	Rio de Janeiro RJ	Salvador BA	Porto Alegre RS	Florianópolis SC	Curitiba PR
Brasília DF	Maceió AL	Campo Grande MS	Vitoria ES	Goiania GO	Cuiabá MT	Fortaleza CE	Recife PE

LAUDO DE AVALIAÇÃO



APARTAMENTO RESIDENCIAL

Rua Álvaro Luís Roberto de Assumpção, nº. 321

Edifício Villa Real

Apto. nº. 08 e 3 vagas de garagem

Brooklin

SÃO PAULO/SP

SUMÁRIO

FICHA DE RESUMO	5
1. PRELIMINARES	6
2. RESUMO DE VALORES	6
3. FINALIDADE DO LAUDO	6
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	6
5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	7
5.1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.	7
5.2. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E ACESSOS	9
5.2.1. INFRAESTRUTURA URBANA	11
5.2.2. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SÓCIO - ECONÔMICO DA POPULAÇÃO.	11
5.2.3. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.	12
6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	13
6.1. METODOLOGIA APLICADA	13
6.2. AVALIAÇÃO DE MERCADO	13
6.2.1. PESQUISA DE MERCADO	13
7. TRATAMENTO DE DADOS	15
7.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	15
7.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO	16
7.3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ	16
7.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	18
8. 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

FICHA DE RESUMO

SOLICITANTE:	REMAZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:	Rua Álvaro Luís Roberto de Assumpção, nº. 321, Edifício Villa Real, Apto. nº. 08 e 3 vagas de garagem
BAIRRO:	Brooklin
MUNICÍPIO/ESTADO:	São Paulo - SP
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	-
MATRÍCULA(S):	116.882; 116.885; 116.884; 116.883
ÁREA PRIVATIVA(M²):	242,56
ÁREA TOTAL (M²):	-
TIPO DO IMÓVEL:	Apartamento Residencial
VALOR DE MERCADO:	R\$ 2.600.000,00
VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA:	R\$ 2.000.000,00
GRAU DE LIQUIDEZ:	ALTO
DATA BASE:	16/12/2020
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Regular
IDADE APARENTE:	15 Anos
ZONEAMENTO:	ZEU
BREVE DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:	O Imóvel avaliando trata-se de um Apartamento Residencial, tendo frente projetada para a Rua Álvaro Luís Roberto de Assumpção, com acesso fácil e localização favorecida para sua vocação residencial.

1. PRELIMINARES

- **Solicitante:** REMAZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA;
- **Projeto:** 0255.2020;
- **Objeto:** Apartamento Residencial;
- **Objetivo:** Alienação Fiduciária;
- **Endereço:** Rua Álvaro Luís Roberto de Assumpção, nº. 321, Edifício Villa Real, Apto. nº. 08 e 3 vagas de garagem, Brooklin, São Paulo/SP;
- **Finalidade:** Determinação do Valor Justo de Mercado e Liquidez;

2. RESUMO DE VALORES

VALOR DE MERCADO	VALOR DE LIQUIDEZ
R\$ 2.600.000,00 (Dois Milhões e Seiscentos Mil Reais)	R\$ 2.000.000,00 (Dois Milhões de Reais)

3. FINALIDADE DO LAUDO

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

4. 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 alienação fiduciária.

5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitando, foram considerados por premissa, como válidos e corretos. Cabe salientar que mesmo afirmando que as informações são verídicas, o vistoriador aferiu *in loco* as áreas para o desenvolvimento certo deste Laudo.

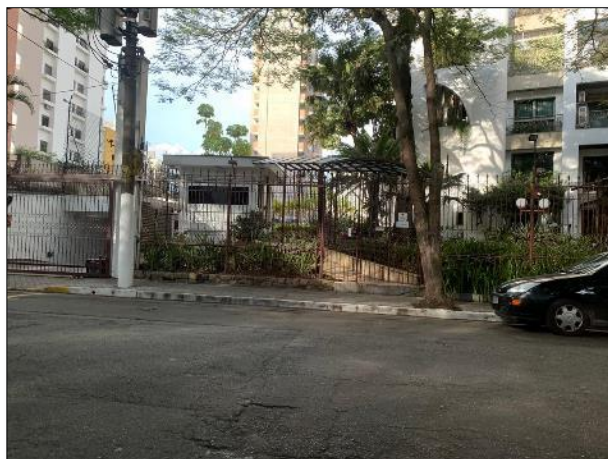
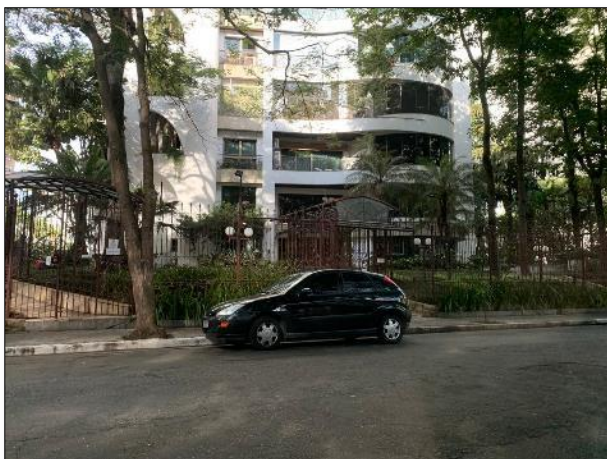
É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel. Para elaboração do Laudo, o contratante forneceu cópia da Matrícula de nº. 116.882; 116.885; 116.884; 116.883 expedidas pelo 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Cópia dos referidos documentos encontram-se anexas ao presente laudo avaliatório.

5.1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.

O imóvel avaliando trata-se de um apartamento residencial, possuindo Área Privativa de aproximadamente 242,56m², Área Comum de 148,86 e Área Total de 391,42m². O imóvel tem idade aparente de 15 anos e seu estado de conservação é considerado regular, segundo critérios analisados na tabela Ross Heidecke. Abaixo pressupostos descritivos em tabela:

Memorial Descritivo						
Características construtivas – Apartamento Residencial						
Tipo/ Uso	Área Const. (m²)	Área Total (m²)	Número de Pavimentos	Idade aparente	Estado conservação	Padrão construtivo
Apartamento/ Residencial	242,56	391,42	-	15 Anos	Regular	Alto
Estrutura	Fechamento	Revestimentos Externos	Cercamento	Piso Circulação	Cobertura	Obs.
Concreto Armado	Alvenaria cerâmica	Reboco Misto + Pintura Acrílica	Alvenaria Cerâmica e Portão de Alumínio	-	Laje	3 vagas de garagem

Segue abaixo memorial fotográfico:



Detalhes Externo

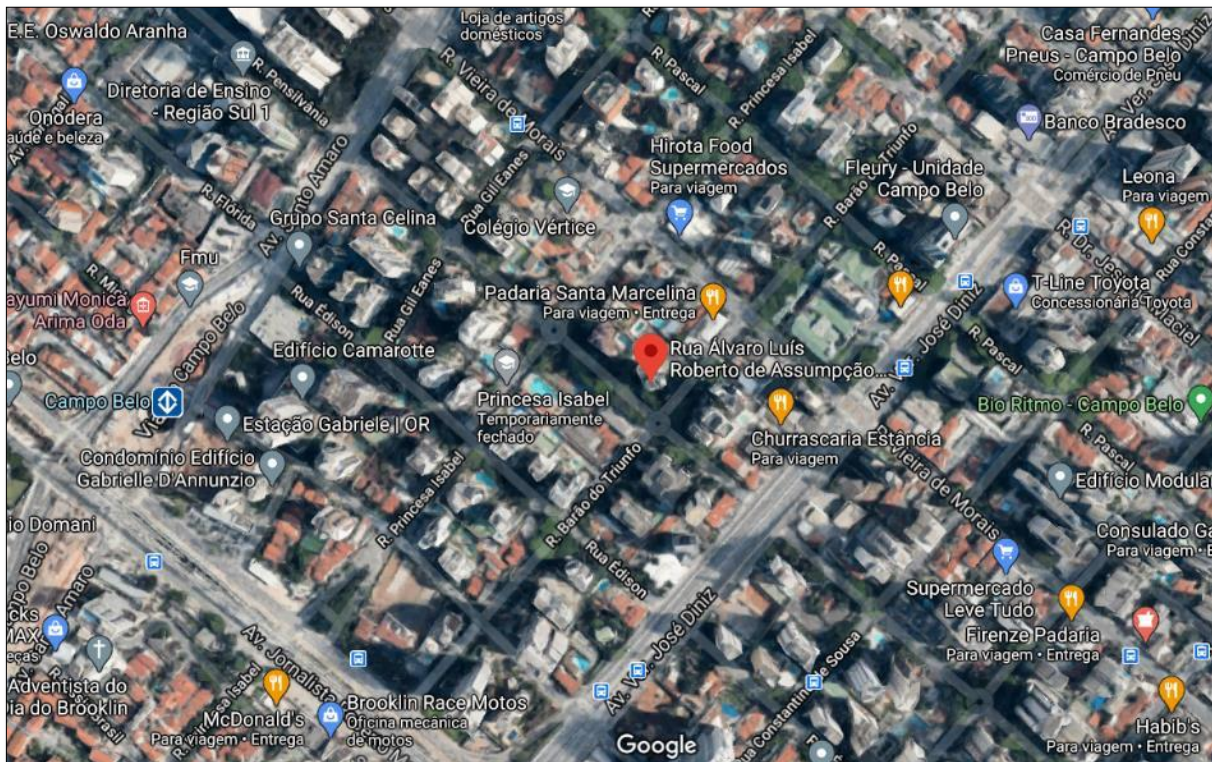
5.2. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E ACESSOS

O imóvel avaliando situa-se na Rua Álvaro Luís Roberto de Assumpção, nº. 321, Edifício Villa Real, Apto. nº. 08 e 3 vagas de garagem, no bairro Brooklin, na Cidade de São Paulo/SP. As condições de acesso são favoráveis. As características são as seguintes:

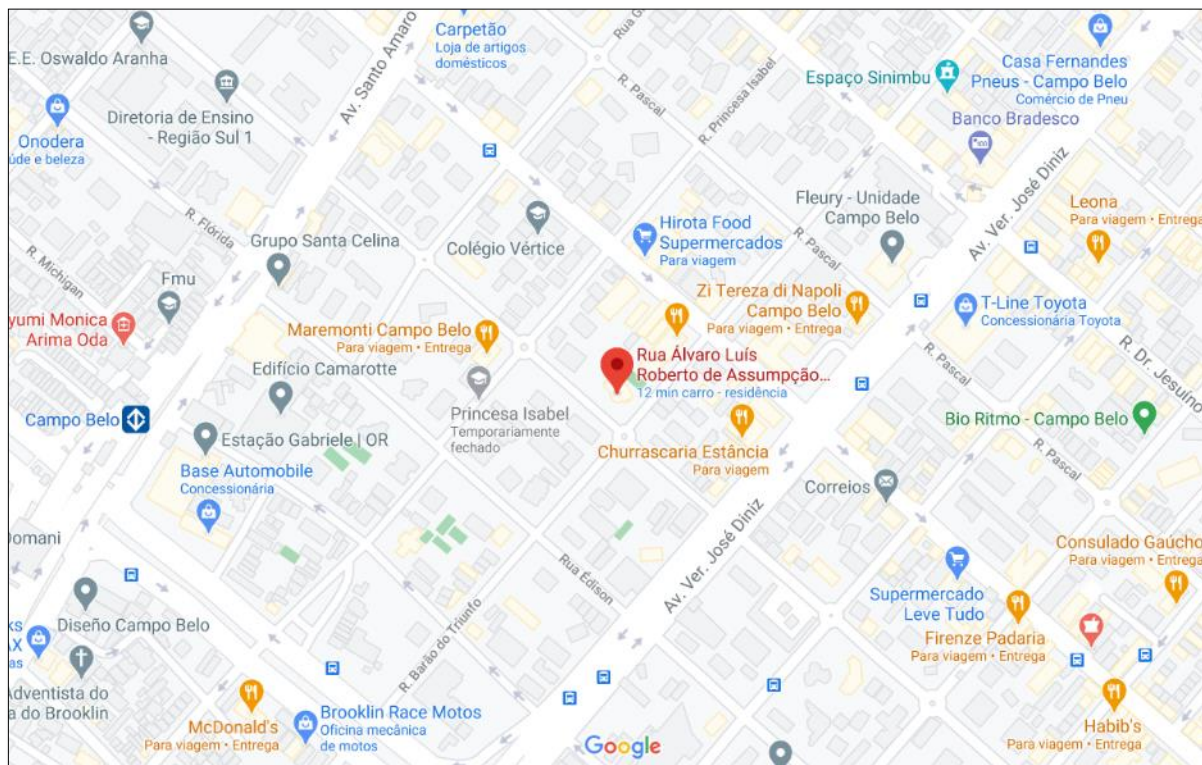
- **Gabarito viário:** O logradouro de situação se constitui em via coletora que recebe pavimentação asfáltico.
- **Tráfego:** A intensidade de tráfego é média;
- **Transporte coletivo:** Encontram-se linhas de transporte coletivo nas imediações;



Detalhes do Acesso



Detalhe Satélite



Mapa de Localização

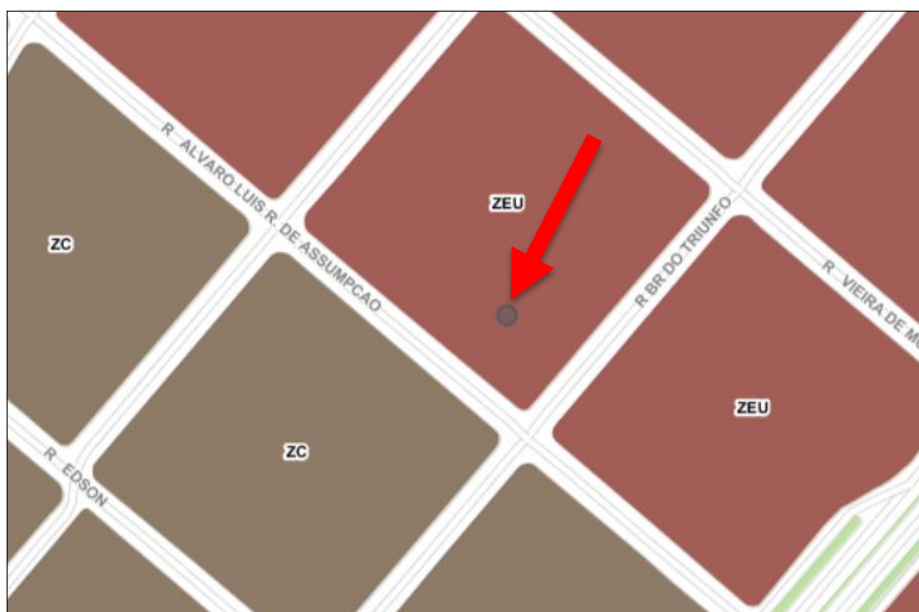
5.2.1. INFRAESTRUTURA URBANA

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.

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

O Imóvel em questão está localizado numa ZEU (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana), com padrão alto, alto fluxo de veículos e pedestres na região.



- *Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.*
- *Esta zona tem por objetivo consolidar os parâmetros estabelecidos pelo PDE para os eixos, complementando com algumas regras de parcelamento, uso e ocupação, especialmente as condições de instalação de usos e parâmetros de incomodidade. Se o PDE delegou os eixos como território prioritário para o adensamento de modo articulado ao transporte público coletivo, essa zona passa a ter um papel estratégico na viabilização dos objetivos do PDE.*

5.2.3. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.

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

- Transporte coletivo;
- Escolas;
- Comércio;
- Rede bancária privada e estatal;
- Templos religiosos;
- Serviços de saúde e segurança;
- Supermercados.

6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

6.1. METODOLOGIA APLICADA

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.

6.2. AVALIAÇÃO DE MERCADO

6.2.1 PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição 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 às 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-mercadoológicas equivalentes às do bem avaliando;

b) Constitua amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centroide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, Imóvel Comercial, 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 comodatários 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. TRATAMENTO DE DADOS

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas.

Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros.

Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses.

Foi dispensado à amostra o tratamento científico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maior, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR14653-2:2011.

7.1. 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 uma via coletora com fluxo baixo de veículos e pedestres. Estando a cerca de 1km da Avenida dos Bandeirantes, via essa que liga a cidade à Rodovia dos Imigrantes, sendo favorável ao imóvel por trazer facilidade ao acesso.

Quanto às características intrínsecas, o imóvel possui padrão construtivo e de acabamento médio e apresenta estado de conservação como regular, com idade aparente de 15 anos, estando numa posição favorável.

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

7.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO 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 Justo de Mercado do avaliando, em dezembro de 2020, corresponde, por arredondamento, a:

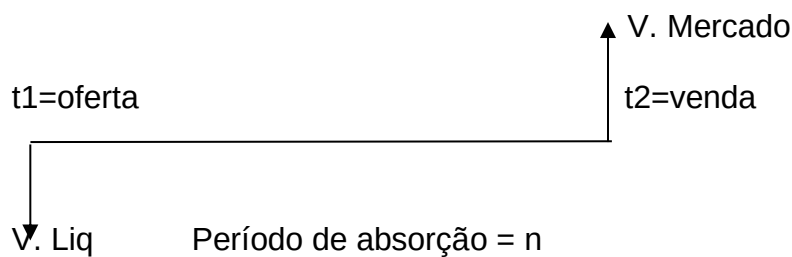
VALOR DE MERCADO
R\$ 2.600.000,00 (Dois Milhões e Seiscentos Mil Reais)

7.3. 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 ALTA pelo mercado imobiliário local em OITO (8) meses (20%). 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 2020, por arredondamento, equivale à:

VALOR DE LIQUIDEZ
R\$ 2.000.000,00
(Dois Milhões de Reais)

7.4. 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:

Tabela 5 — Grau 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%

6 pontos

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%

8. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório;

Anexo 2: Documentação Legal;

São Paulo, 16 de dezembro de 2020.



Responsável Técnica Anna Karina Summo

CNAI nº. 015771



Diretor Geral Felipe Cassiolato

LAUPERTEC AVALIAÇÕES

CNPJ 23.470.257/0001-02

**São Paulo | SP**

Rua Antonio Buso, nº. 48
Chác. Sto. Antonio / CEP 04718-070
Fone: +55 (11) 2215-0213
Cel.: +55 (11) 94025-8888
contato@laupertec.com.br
www.laupertec.com.br

ANEXO 1:**MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO**

**São Paulo | SP**

Rua Antonio Buso, nº. 48
Chác. Sto. Antonio / CEP 04718-070
Fone: +55 (11) 2215-0213
Cel.: +55 (11) 94025-8888
contato@laupertec.com.br
www.laupertec.com.br

PESQUISA DE MERCADO

ELE	ENDEREÇO	BAIRRO	CONDOMÍNIO	CIDADE	TIPOLOGIA	NATUREZA	A.P. (m²)
1	Rua Álvaro L. R. Assumpção, 321	Brooklin	Vila Real	São Paulo	Apartamento	Oferta	242,00
2	Rua Álvaro L. R. Assumpção	Brooklin	-	São Paulo	Apartamento	Oferta	237,00
3	Rua Álvaro L. R. Assumpção, 321	Brooklin	Vila Real	São Paulo	Apartamento	Oferta	242,00
4	Rua Álvaro L. R. Assumpção	Brooklin	-	São Paulo	Apartamento	Oferta	237,00
5	Rua Álvaro L. R. Assumpção	Brooklin	-	São Paulo	Apartamento	Oferta	237,00
6	Rua Álvaro L. R. Assumpção	Brooklin	-	São Paulo	Apartamento	Oferta	242,00
7	Rua Álvaro L. R. Assumpção, 321	Brooklin	Vila Real	São Paulo	Apartamento	Oferta	242,00
8	Rua Álvaro L. R. Assumpção, 322	Brooklin	Vila Real	São Paulo	Apartamento	Oferta	242,00
9	Rua Álvaro L. R. Assumpção, 322	Brooklin	Vila Real	São Paulo	Apartamento	Oferta	242,00

VALOR DE MERCADO R\$	V. UNIT (R\$/m²)	PADRÃO	CONSERVAÇÃO	DORMITÓRIOS	VAGAS	FLUXO	VIA	FONTE
R\$ 2.550.000,00	R\$ 10.537,19	Alto	Regular	4	3	Médio	Coletora	Remax Urban - (11) 4210-1616
R\$ 3.200.000,00	R\$ 13.502,11	Alto	Novo e Regular	4	5	Médio	Coletora	CFR Imóveis - (11) 4861-0830
R\$ 2.800.000,00	R\$ 11.570,25	Alto	Regular	4	3	Médio	Coletora	Coelho da Fonseca - (11) 3882-4000
R\$ 3.300.000,00	R\$ 13.924,05	Alto	Novo e Regular	4	5	Médio	Coletora	Coelho da Fonseca - (11) 3882-4000
R\$ 3.190.000,00	R\$ 13.459,92	Alto	Novo e Regular	3	5	Médio	Coletora	Tricase Imob. - (11) 3530-5333
R\$ 2.700.000,00	R\$ 11.157,02	Alto	Regular	4	4	Médio	Coletora	JM FOX - (11) 3061-0061
R\$ 2.553.000,00	R\$ 10.549,59	Alto	Regular	3	3	Médio	Coletora	Lopes VNC - (11) 3638-9999
R\$ 2.800.000,00	R\$ 11.570,25	Alto	Regular	4	3	Médio	Coletora	Lopes Prime - (11) 3894-1000
R\$ 2.495.000,00	R\$ 10.309,92	Alto	Regular	4	4	Médio	Coletora	Remax Triple A - (11) 98222-7799



São Paulo | SP

Rua Antonio Buso, nº. 48
Chác. Sto. Antonio / CEP 04718-070
Fone: +55 (11) 2215-0213
Cel.: +55 (11) 94025-8888
contato@laupertec.com.br
www.laupertec.com.br

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Amostra

Nº Am.	V. Unit.	A.Priv..	Conservação
1	R\$ 10.537,19	242,00	Regular
2	R\$ 13.502,11	237,00	Novo e Regular
3	R\$ 11.570,25	242,00	Regular
4	R\$ 13.924,05	237,00	Novo e Regular
5	R\$ 13.459,92	237,00	Novo e Regular
6	R\$ 11.157,02	242,00	Regular
7	R\$ 10.549,59	242,00	Regular
8	R\$ 11.570,25	242,00	Regular
9	R\$ 10.309,92	242,00	Regular

Modelo da Regressão

$$1/[V. Unit.] = 7,5623 \times 10^{-5} - 2,6213 \times 10^{-3} / [A.Priv..] + 1,3206 \times 10^{-4} / [Conservação]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[V. Unit.] = 1 / (7,5623 \times 10^{-5} - 2,6213 \times 10^{-3} / [A.Priv..] + 1,3206 \times 10^{-4} / [Conservação])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
A.Priv..	b1 = -3,0065x10 ⁻³	2,1942x10 ⁻³	-6,0413x10 ⁻³	2,8173x10 ⁻⁵
Conservação	b2 = 1,3206x10 ⁻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 (r²) ... : 0,7123
 Coeficiente r² ajustado : 0,6484

Classificação: Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	V. Unit.	A.Priv..	Conservação
V. Unit.	$1,0830 \times 10^{-3}$	$1,0268 \times 10^{-7}$	$1,0460 \times 10^{-5}$	$3,2076 \times 10^{-4}$
A.Priv..	0,1193	$1,0460 \times 10^{-5}$	$1,2328 \times 10^{-3}$	0,0315
Conservação	3,3166	$3,2076 \times 10^{-4}$	0,0315	1,0591

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$3,5145 \times 10^{-9}$	2	$1,7572 \times 10^{-9}$	11,14
Residual	$1,4192 \times 10^{-9}$	9	$1,5769 \times 10^{-10}$	
Total	$4,9338 \times 10^{-9}$	11	$4,4853 \times 10^{-10}$	

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.Priv..	Conservação
V. Unit.	1,0000	-0,6444	0,8077
A.Priv..	-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.Priv..	Conservação
V. Unit.	∞	-2,528	4,109
A.Priv..	-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%)

Coeficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,0997$

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
A.Priv..	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 : $4,8296 \times 10^{-17}$

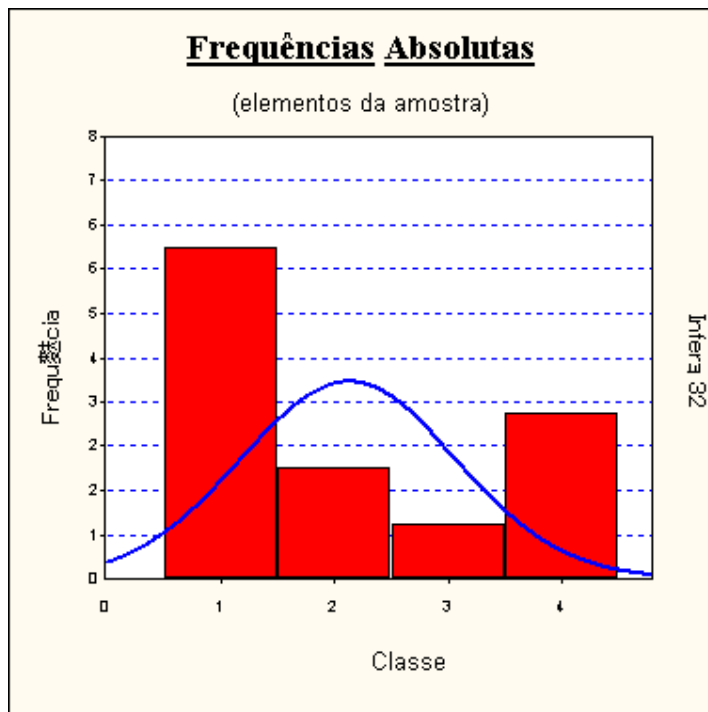
Coeficiente	Amostrál	Normal	t de Student
Assimetria	0,4505	0	0
Curtose	3449,4602	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e leptocúrtica.

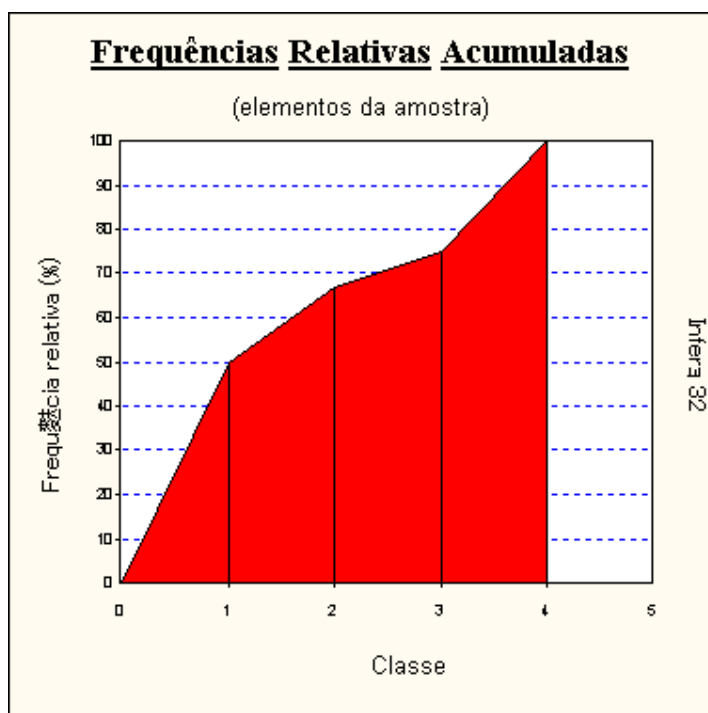
Intervalos de Classes

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.

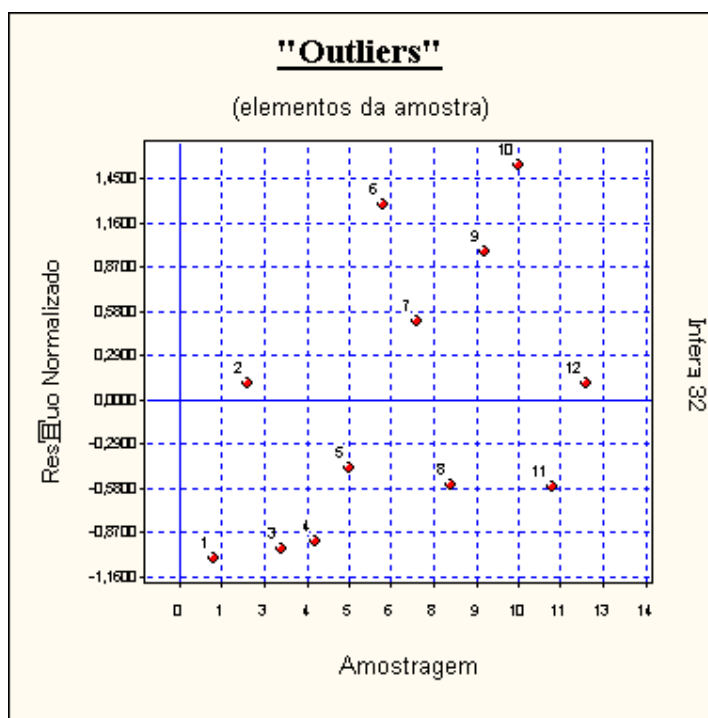
Presença de Outliers

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 %)

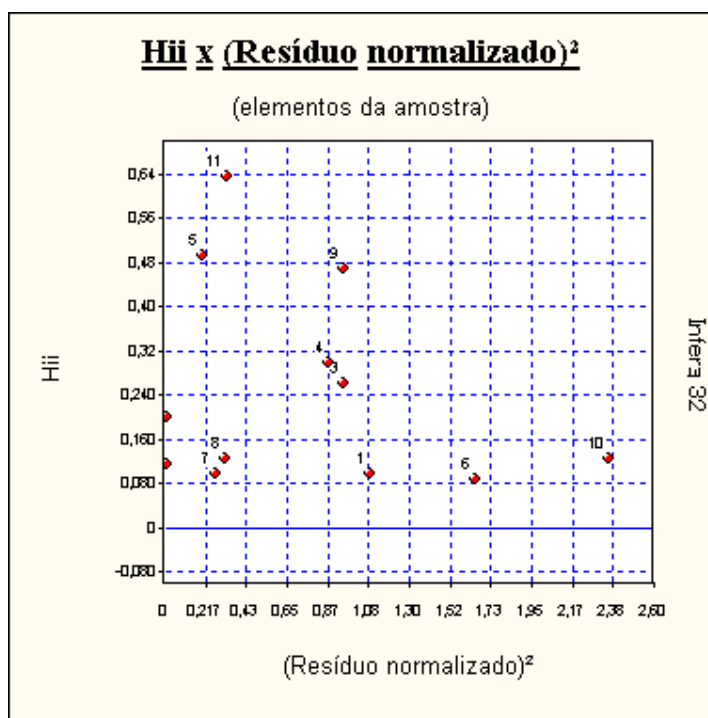
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0433	0,0974	Sim
2	5,5603x10 ⁻⁴	0,1134	Sim
3	0,1494	0,2595	Sim
4	0,1754	0,2988	Sim
5	0,1280	0,4935	Sim
6	0,0587	0,0885	Sim
7	0,0108	0,0987	Sim
8	0,0170	0,1244	Sim
9	0,5234	0,4672	Sim

(*) 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.

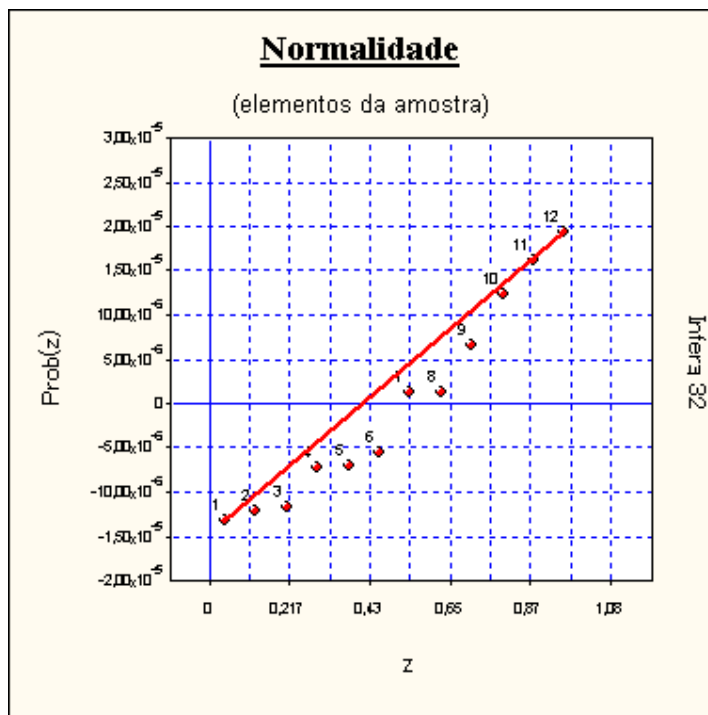
Teste de Sinais

(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

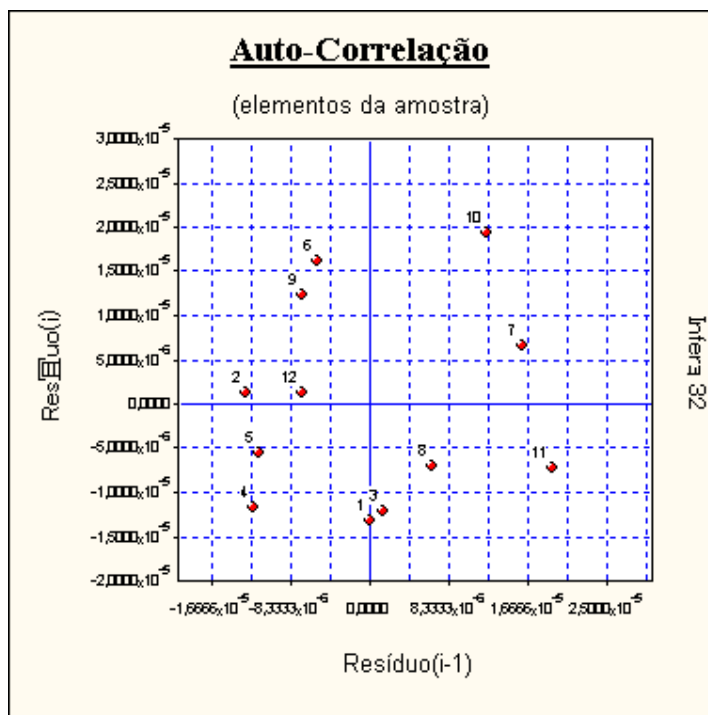
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

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.Priv.. = 242,56
- Conservação = Regular

Estima-se V. Unit. Do Apartamento Residencial = 10.895,65 R\$/m²

O modelo utilizado foi :

$$[V. Unit.] = 1/(7,5623 \times 10^{-5} - 2,6213 \times 10^{-3} / [A.Priv..] + 1,3206 \times 10^{-4} / [Conservação])$$

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

Mínimo: 8.716,52 R\$/m²

Máximo: 13.619,56 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 242,56m², teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 2.642.848,86

Valor de Mercado mínimo = R\$ 2.114.279,09

Valor de Mercado máximo = R\$ 3.303.561,08



São Paulo | SP

Rua Antonio Buso, nº. 48
Chác. Sto. Antonio / CEP 04718-070
Fone: +55 (11) 2215-0213
Cel.: +55 (11) 94025-8888
contato@laupertec.com.br
www.laupertec.com.br

ANEXO 2: DOCUMENTAÇÃO

FLS. 001/005


REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matricula 116.882 ficha 01

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 07 de junho de 1989

IMÓVEL: O apartamento nº 08, localizado no 8º andar ou 8º pavimento, do "EDIFÍCIO VILLA REAL", situado à Rua Alvaro Luis Roberto de Assumpção, nº 321, no bairro do Campo Belo, 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo a área real privativa de 242,56 metros quadrados, área real comum de 148,86 metros quadrados, área real total de 391,42 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 5,2795% no terreno do condomínio. Sem Cadastro.

PROPRIETÁRIO: EXPEDITO CAMARGO GARCIA, RG nº 1.700.217-SSP/SP, CIC nº 004.708.218-68, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com JURACY GESCA GARCIA, RG nº 3.185.817-SSP/SP, brasileiros, ele do comércio, ela do lar, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Miralba, nº 30.

TÍTULO AQUISITIVO: R.06, Av. 21, e R.22 na matrícula nº 106.864, deste Registro. O Oficial Maior, _____ (Nelson Amoroso).

AV.01 - 116.882 - São Paulo, 24 de Novembro de 2.000.
Do aviso recibo de imposto expedido para o exercício de 2.000, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel da presente matrícula, foi cadastrado em área maior pelo contribuinte nº 086.026.0042-9 (apartamento e vagas). O Escrevente autorizado, _____ (Angelo Moacyr Gregolin). O Oficial Substituto, _____ (Nelson Amoroso).

R.02 - 116.882 - São Paulo, 24 de Novembro de 2.000.
DOADORES: EXPEDITO CAMARGO GARCIA, RG nº 1.700.217-SSP/SP, e sua mulher JURACY GESCA GARCIA, RG nº 3.185.817-SSP/SP, brasileiros, ele do comércio, ela do lar, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei nº _____ continua no verso

11125-2-AB 070527

11125-2-AB001-85000-8116

15º Oficial de Registro de Imóveis
Cartório de São Paulo - SP

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

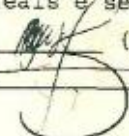
matricula	ficha
116.882	01
	VOTO

6.515/77, e inscritos no CPF/MF sob nº 004.708.218-68, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Miralta nº 30.

DONATÁRIOS: CARIM CRISTINA GESCA GARCIA, brasileira, solteira, maior, estudante, RG nº 14.193.016-0-SSP/SP, CPF/MF nº 146.666.888-11, e CLAUDIO CÉSAR CAMARGO GARCIA, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, RG nº 14.193.015-9-SSP/SP, CPF/MF nº 143.025.308-80, residentes e domiciliados nesta Capital à Rua Miralta nº 30.

TÍTULO: DOAÇÃO.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 10 de novembro de 2.000, do 25º Tabelião de Notas desta Capital, livro nº 1.326, folhas 387.

VALOR: R\$114.160,66 (Cento e catorze mil, cento e sessenta... reais e sessenta e seis centavos). O Escrevente autorizado,  (Angelo Moacyr Greoglin). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

-.--.-.-

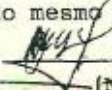
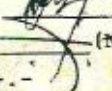
R.03 - 116.882 - São Paulo, 24 de Novembro de 2.000.

NÔ-PROPRIETÁRIOS: CARIM CRISTINA GESCA GARCIA e CLAUDIO CÉSAR CAMARGO GARCIA, já qualificados.

USUFRUTUÁRIOS: EXPEDITO CAMARGO GARCIA e sua mulher JURACY... GESCA GARCIA, já qualificados.

TÍTULO: USUFRUTO.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 10 de novembro de 2.000, do 25º Tabelião de Notas desta Capital, livro nº 1.326, folhas número 387.

VALOR: R\$57.080,33 (Cinquenta e sete mil oitenta reais e trinta e três centavos). O usufruto é vitalício, com a condição.. de que no falecimento de uma parte do mesmo acresça a do sobrevivente. O Escrevente autorizado,  (Angelo Moacyr... Gregolin). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

continua na ficha 02

DIGITALIZADO
e Conferido

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

FLS. 002/005

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matricula 116.882 ficha 02

São Paulo, 24 de Novembro de 2.000

AV.04 - 116.882 - São Paulo, 24 de Novembro de 2.000.
Da escritura de 10 de novembro de 2.000, do 25º Tabelião de Notas desta Capital, livro nº 1.326, folhas nº 387, verifica-se que o imóvel da matrícula, fica gravado com as cláusulas.. vitalícias de INCOMUNICABILIDADE E IMPENHORABILIDADE, extensiva aos frutos e rendimentos. O Escrevente autorizado,..... (Angelo Moacyr Greoglin). O Oficial Substituto,..... (Nelson Amoroso).

Av.5 - 116.882 - São Paulo, 28 de setembro de 2015.
(prenotação nº. 746.985 - 16/09/2015).
Da Escritura de 09 de setembro de 2015, do 25º Tabelião de Notas desta Capital, Livro nº 2.292, Folhas nº 002, verifica-se que, em 06 de setembro de 2001, CLAUDIO CESAR CAMARGO GARCIA casou com CAMILA VASCONCELLOS DE GODOY, sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, passando ela a assinar CAMILA VASCONCELLOS DE GODOY CAMARGO GARCIA, conforme prova a cópia autenticada da Certidão de Casamento extraída em 15 de maio de 2009, do Termo nº 17097, às Fls.176, do Livro B-95, pelo Oficial de Registro Civil do 39º Subdistrito Vila Madalena, desta Capital. O Escrevente autorizado, Alexandro Lemes Trindade. O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Av.6 - 116.882 - São Paulo, 28 de setembro de 2015.
(prenotação nº. 746.985 - 16/09/2015).
Da Escritura de 09 de setembro de 2015, do 25º Tabelião de Notas desta Capital, Livro nº 2.292, Folhas nº 002, verifica-se que, em 28 de setembro de 2002, CARIM

Continua no Verso

Mod. 009 - 7.000 - 12/99 - Plástico

11125-2-AB 070528

11125-2-052001-88200-0316

15º Oficial do Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

matrícula
116.882

ficha
002

CRISTINA GESCA GARCIA casou com ANTONIO JOSE COLODETO, sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, passando ela a assinar CARIM CRISTINA GESCA GARCIA COLODETO, conforme prova a cópia autenticada da Certidão de Casamento extraída em 28 de setembro de 2002, do Termo nº 4524, às Fls.53, do Livro B-38, pelo Oficial de Registro Civil da Comarca de Tietê, deste Estado. O Escrevente autorizado, Alexandro Lemes Trindade. O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Av.7 - 116.882 - São Paulo, 28 de setembro de 2015.
(prenotação nº. 746.985 - 16/09/2015).

Da Escritura de 09 de setembro de 2015, do 25º Tabelião de Notas desta Capital, Livro nº 2.292, Folhas nº 002, instruída com a cópia autenticada da Certidão de Óbito extraída em 10 de outubro de 2014, Matrícula 115303 01 55 2014 4 00071 275 0042405 41, pelo Oficial de Registro Civil do 34º Subdistrito de Cerqueira César, desta Capital, é feita esta averbação, para constar que, em virtude do falecimento de Expedito Camargo Garcia, o usufruto constante do R.03 desta matrícula, fica acrescido à usufrutuária Juracy Gesca Garcia. O Escrevente autorizado, Alexandro Lemes Trindade. O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

R.8 - 116.882 - São Paulo, 28 de setembro de 2015.
(prenotação nº. 746.985 - 16/09/2015).

DOADORA: CARIM CRISTINA GESCA GARCIA COLODETO, brasileira, comerciante, RG nº 14.193.016-0-SSP/SP, CPF/MF nº 146.666.888-11, assistida por seu marido

Continua na ficha 003

DIGITALIZADO
e Conferido

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

FLS. 003/005

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

São Paulo, 28 de Setembro de 2015

MATRÍCULA 116.882 FICHA 003

ANTONIO JOSE COLODETO, brasileiro, frentista, RG nº 21.922.709-SSP/SP, CPF/MF nº 106.069.738-69, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Miralta, nº 30.

DONATÁRIO: CLAUDIO CÉSAR CAMARGO GARCIA, brasileiro, comerciante, RG nº 14.193.015-9-SSP/SP, CPF/MF nº 143.025.308-80, casado pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, com CAMILA VASCONCELLOS DE GODOY CAMARGO GARCIA, brasileira, designer, RG nº 24.904.200-9-SSP/SP, CPF/MF nº 250.688.528-56, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Alvaro Luis Roberto de Assumpção, nº 321, apto.08.

TÍTULO: DOAÇÃO.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 09 de setembro de 2015, do 25º Tabelião de Notas desta Capital, Livro nº 2.292, Folhas nº 002.

VALOR: R\$ 132.044,56 (cento e trinta e dois mil, quarenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos). O presente registro refere-se a 50% da nua-propriedade deste imóvel. O Escrevente autorizado, Alexandro Lemes Trindade. O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Av.9 - 116.882 - São Paulo, 28 de setembro de 2015.
(prénotação nº. 746.985 - 16/09/2015).

Da Escritura de 09 de setembro de 2015, do 25º Tabelião de Notas desta Capital, Livro nº 2.292, Folhas nº 002, verifica-se que, a parte doada contante do registro anterior, fica gravado com as cláusulas vitalícias de INCOMUNICABILIDADE E IMPENHORABILIDADE, extensivas aos

Continua no Verso

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11125-2-AB 070529

11125-2-15001-120001-0316

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

MATRICULA
116.882

FIGHA
003
VERSO

frutos e rendimentos. O Escrevente autorizado, Alexandro Lemes Trindade. O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

#MD5:F8A08E44A2D478BEAC452DA4438629D0#

Av.10 - 116.882 - São Paulo, 19 de abril de 2016.

(prenotação nº. 764.555 - 13/04/2016).

Nos termos da Escritura de 28 de dezembro de 2015, lavrada no 16º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 4.423, Páginas 375; e, escritura de retificação e ratificação lavrada nas mesmas Notas em 28 de março de 2016, Livro 4448, Páginas 239, verifica-se que o nome correto da doadora/usufrutuária é JURACI GESCA GARCIA, e não como constou nos Rs. 02 e 03 e AV. 07 da presente matrícula, conforme prova cópia autenticada da Certidão de Casamento extraída em 13 de março de 1989, do termo nº 31.785, livro nº B-106, fls. 124, pelo Oficial de Registro Civil do 14º Subdistrito Lapa, desta Capital, arquivada neste Registro. A Escrevente autorizada, Luzia Antonia Abelini. O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Av.11 - 116.882 - São Paulo, 19 de abril de 2016.

(prenotação nº. 764.555 - 13/04/2016).

Nos termos da Escritura de 28 de dezembro de 2015, lavrada no 16º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 4.423, Páginas 375; e, escritura de retificação e ratificação lavrada nas mesmas Notas em 28 de março de 2016, Livro 4448, Páginas 239, é feita esta averbação para constar que a usufrutuária JURACI GESCA GARCIA, viúva, qualificada anteriormente, Renunciou ao Usufruto

Continua na ficha 004

Documento
DIGITALIZADO
e Conferido

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

FLS. 004/005


REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL **15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**
Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2
São Paulo, 19 de Abril de 2016

MATRÍCULA 116.882 FICHA 004

objeto do R.03 da presente matrícula, ficando em consequência cancelado o referido registro. A Escrevente Autorizada, Luzia Antonia Abellini. O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Av.12 - 116.882 - São Paulo, 19 de abril de 2016.
(prenotação nº. 764.555 - 13/04/2016).
Nos termos da Escritura de 28 de dezembro de 2015, lavrada no 16º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 4.423, Páginas 375; e, escritura de retificação e ratificação lavrada nas mesmas Notas em 28 de março de 2016, Livro 4448, Páginas 239, é feita esta averbação, para constar que: JURACI GESCA GARCIA, viúva; CARIM CRISTINA GESCA GARCIA COLODETO, casada com ANTONIO JOSÉ COLODETO, autorizaram o cancelamento das cláusulas de INCOMUNICABILIDADE e IMPENHORABILIDADE averbadas sob nºs 04 e 09 da presente matrícula, ficando canceladas as referidas averbações. A Escrevente autorizada, Luzia Antonia Abellini. O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

R.13 - 116.882 - São Paulo, 19 de abril de 2016.
(prenotação nº. 764.555 - 13/04/2016).
Nos termos da Escritura 28 de dezembro de 2015, lavrada no 16º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 4.423, Páginas 375; e, escritura de retificação e ratificação lavrada nas mesmas Notas em 28 de março de 2016, Livro 4448, Páginas 239, CLAUDIO CÉSAR CAMARGO GARCIA, RG nº 14.193.015-SSP/SP, CPF/MF nº 143.025.308-80, e sua mulher CAMILA VASCONCELLOS DE GODOY CAMARGO GARCIA, RG nº

Continua no Verso

1125-2-050201-881560-0116

1125-2-AB 070530

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

MATRÍCULA
116.882

FICHA
004
VERSO

24.904.200-9-SSP/SP, CPF/MF nº 250.688.528-56, ambos brasileiros, empresários, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Alvaro Luis Roberto de Assumpção, nº 321, apto.08, Campo Belo, tendo como GARANTIDOR: CLAUDIO CÉSAR CAMARGO GARCIA, neste ato com a concordância de sua mulher CAMILA VASCONCELLOS DE GODOY CAMARGO GARCIA, qualificados anteriormente, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE, 3/4 partes ideais ou 75% do imóvel desta matrícula e das matrículas n.ºs. 116.883; 116.884 e 116.885, todas deste Registro, nos termos da Lei 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 Liberdade, CNPJ. nº 62.354.055/0001-57, para garantia da dívida no valor de R\$546.725,83, equivalentes a 96,4905% do preço atualizado da carta de crédito objeto do plano, o qual deverá ser pago através 197 parcelas, sendo 182 parcelas mensais e sucessivas, equivalentes cada uma a 0,3997% do bem atualizado da carta de crédito objeto do plano; 01 parcela mensal equivalente a 0,4127% do bem atualizado da carta de crédito objeto do plano, em igual dia dos meses subsequentes, a partir de 10 de janeiro de 2016; e 14 parcelas intermediárias, equivalentes cada uma a 1,6666% do bem atualizado da carta de crédito objeto do plano, com vencimento a primeira delas no dia 10 de dezembro de 2016, a segunda no dia 10 de dezembro de 2017, a terceira no dia 10 de dezembro de 2018, a quarta no dia 10 de dezembro de 2019, a quinta no dia 10 de dezembro de 2020, a sexta no dia 10

Continua na ficha 005

Documento
DIGITALIZADO
e Conferido

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

FLS. 005/005

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

São Paulo, 19 de Abril de 2016

MATRÍCULA 116.882 FICHA 005

de dezembro de 2021, a sétima no dia 10 de dezembro de 2022, a oitava no dia 10 de dezembro de 2023, a nona no dia 10 de dezembro de 2024, a décima no dia 10 de dezembro de 2025, a décima primeira no dia 10 de dezembro de 2026, a décima segunda no dia 10 de dezembro de 2027, a décima terceira no dia 10 de dezembro de 2028, a décima quarta no dia 10 de dezembro de 2029, todas as parcelas serão corrigidas pela variação mensal do I.N.C.C. (Índice Nacional da Construção Civil) da F.G.V. Demais cláusulas e condições constam no título que será microfilmado integralmente nesta data. Valor da Garantia: R \$2.200.000,00, inclusive o valor dos imóveis das matrículas nºs 116.883; 116.884 e 116.885, todas deste Registro. A Escrevente autorizada, Luzia Antonia Abeline. O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Av.14 - 116.882 - São Paulo, 19 de abril de 2016. (prenotação nº. 764.555 - 13/04/2016).

A teor do § 7º do artigo 5º da Lei 11.795/2008, procede-se a presente averbação para constar 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

Continua no Verso

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

070531

11125-2-AB

11125-2-AB-0118

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

MATRÍCULA
116.882

FICHA
005
VERSO

garantia de débito da administradora. A Escrevente autorizada, Luzia Antonia Abelini. O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

#MD5: EBB81AC1F5AA11AE7DEAE364FDC34502#

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do § 1º. do art. 19 da Lei nº. 6015/73.

São Paulo, 19/04/2016.

JOSÉ HENRIQUE DE O. NASCIMENTO/ESCREVENTE

15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital
ROSVALDO CASSARO
Oficial
NELSON AMOROSO
Oficial Substituto
(art.20 §§ 1º. à 5º. - Lei 8935/94)
José Roberto Lopes de Oliveira
José Odival Figueiredo Malheiros
Paulo Ademir Monteiro
Oficiais Substitutos
Romeu Alves da Silva
José Henrique de Oliveira Nascimento
José Júlio Leite
Walter Vicente
Escreventes Autorizados
(art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94)
Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 4º. Andar
São Paulo - Telefones 3255-9844 e 3255-9537

ATENÇÃO

Informamos que é necessário proceder a atualização de dados cadastrais (IPTU), preenchendo o formulário eletrônico disponível na internet:

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

imprimir o protocolo, juntar os documentos necessários e entregar / enviar à Subprefeitura mais próxima.

Documento
DIGITALIZADO
e Conferido

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

FLS. 001/005


REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matricula 116.885 ficha 01

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 07 de junho de 19 89

IMÓVEL: Uma vaga de garagem indeterminada, sujeito ao uso de manobrista, localizada no subsolo do "EDIFÍCIO VILLA REAL", situado à Rua Alvaro Luis Roberto de Assumpção nº 321, no bairro do Campo Belo, 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo a área real privativa de 12,00 metros quadrados, área real comum de 26,73 metros quadrados, área real total de 38,73 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,3287% no terreno do condomínio. Sem Cadastro.

PROPRIETÁRIO: EXPEDITO CAMARGO GARCIA, RG nº 1.700.217-SSP/SP, CIC nº 004.708.218-68, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com JURACY GESCA GARCIA, RG nº 3.185.817-SSP/SP, brasileiros, ele do comércio, ela do lar, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Miralba, nº 30.

TÍTULO AQUISITIVO: R.06, Av. 21, e R.22 na matrícula nº 106.864, deste Registro. O Oficial Maior, Nelson Amoroso. (Nelson Amoroso).

AV.01 - 116.885 - São Paulo, 24 de Novembro de 2.000.
Do aviso recibo de imposto expedido para o exercício de 2.000, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel da presente matrícula, foi cadastrado em área maior pelo contribuinte nº 086.026.0042-9 (apartamento e vagas). O Escrevente autorizado, Angelo Moacyr Gregolin. O Oficial Substituto, Nelson Amoroso.

R.02 - 116.885 - São Paulo, 24 de Novembro de 2.000.
DOADORES: EXPEDITO CAMARGO GARCIA, RG nº 1.700.217-SSP/SP, e sua mulher JURACY GESCA GARCIA, RG nº 3.185.817-SSP/SP, brasileiros, ele do comércio, ela do lar, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei nº

continua no verso

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11125-2-AB 070542

11125-2-00201-48888-0018

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

FLS. 001/005



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula **116.883** ficha **01**

São Paulo, 07 de junho de 1989

IMÓVEL: Uma vaga de garagem indeterminada, sujeito ao uso de manobrista, localizada no subsolo do "EDIFÍCIO VILLA REAL", situado à Rua Alvaro Luis Roberto de Assumpção nº 321, no bairro do Campo Belo, 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo a área real privativa de 12,00 metros quadrados, área real comum de 26,73 metros quadrados, área real total de 38,73 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,3287% no terreno do condomínio. Sem Cadastro.

PROPRIETÁRIO: EXPEDITO CAMARGO GARCIA, RG nº 1.700.217-SSP/SP, CIC nº 004.708.218-68, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com JURACY GESCA GARCIA, RG nº 3.185.817-SSP/SP, brasileiros, ele do comércio, ela do lar, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Miralba, nº 30.

TÍTULO AQUISITIVO: R.06, Av. 21, e R.22 na matrícula nº 106.864, deste Registro. O Oficial Maior, (Nelson Amoroso).

AV.01 - 116.883 - São Paulo, 24 de Novembro de 2.000.
Do aviso recibo de imposto expedido para o exercício de 2.000, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel da presente matrícula, foi cadastrado em área maior pelo contribuinte nº 086.026.0042-9 (apartamento e vagas). O Escrevente autorizado, (Angelo Moacyr Gregolin). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

R.02 - 116.883 - São Paulo, 24 de Novembro de 2.000.
DOADORES: EXPEDITO CAMARGO GARCIA, RG nº 1.700.217-SSP/SP, e sua mulher JURACY GESCA GARCIA, RG nº 3.185.817-SSP/SP, brasileiros, ele do comércio, ela do lar, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei nº

continua no verso

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11125-2-AB-070532

11125-2-00001-00000-0110

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO