

Patrimonium
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

LAUDO: 2022.165

ENDEREÇO:

Rua Vergueiro, 7213, Vila Nair

CEP:

04273-200

COORDENADAS:

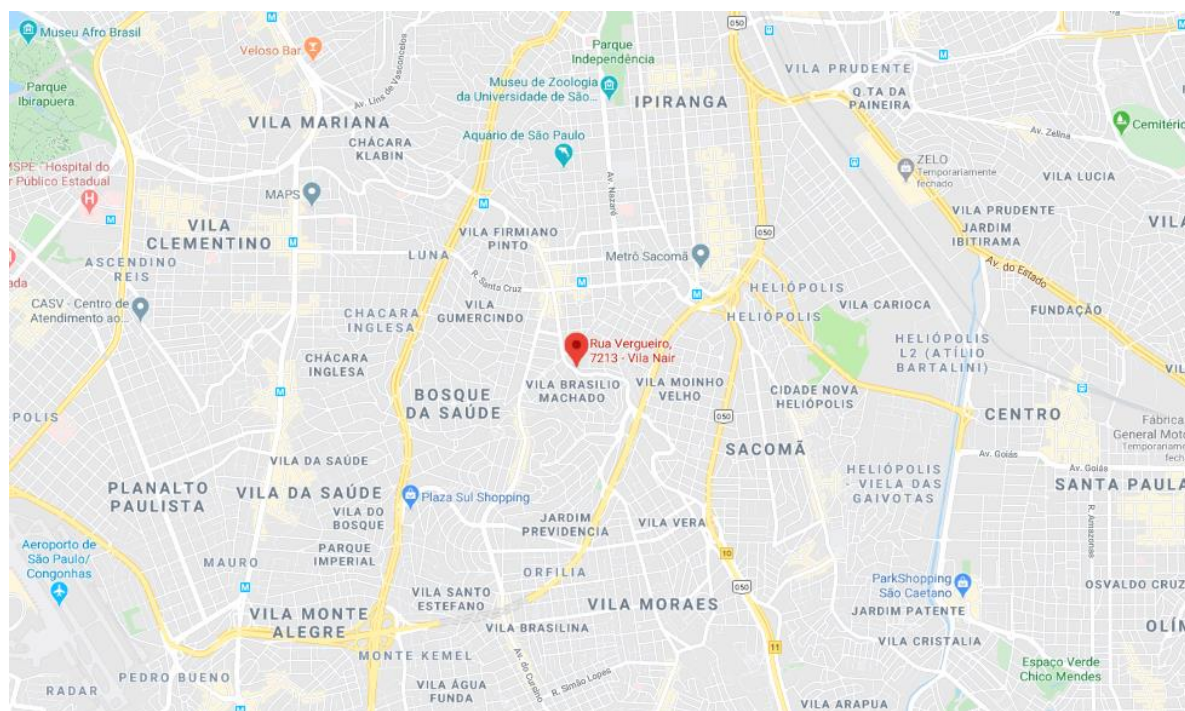
[-23.608642, -46.612819]

CIDADE:

São Paulo

UF:

SP



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO: 2022.165

01. SOLICITANTE:

NOBRE SEGURADORA DO BRASIL S.A. – EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL

02. PROPRIETÁRIO:

NOBRE SEGURADORA DO BRASIL S.A.

03. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

☒ (x) Valor de mercado ☐ () Valor de Liquidação ☐ () Custo de reedição

04. FINALIDADE DO LAUDO:

☒ (x) ALI - alienação	☐ () DPG - dação em pagamento	☐ () PER - permuta
☐ () AQU - aquisição	☐ () GAR - garantia de operações	☐ () TOF - taxa de ocupação
☐ () ARD - arrematação/adjudicação	☐ () LOC - locação	funcional
☐ () DOA - doação	☒ (X) LPA - levantamento patrimonial	

05. TIPO DE IMÓVEL:

☐ () Pavimento corrido
☒ (x) Prédio Comercial
☐ () Sala/Escritório
☐ () Vaga de garagem

06. ENDEREÇO COMPLETO:

Rua Vergueiro, 7213 – Vila Nair – 04273-200 – São Paulo/SP.

07. DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS:

Tipo: - Visualização da Matrícula do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, em 26/09/2022.	Número: 77.246
--	--------------------------

08. VISTORIA:

08.1	Data da vistoria: 15/12/2022
-------------	-------------------------------------

08.2 – Dados do prédio	
# ar condicionado	☐ não possui ☐ janela ☒ split/self ☐ central ☐ central de aquecimento ☐ termoacumulação (banco de gelo)
# elevadores:	☒ não possui quant. com comando e controle eletromecânicos (> 30 anos - última reforma): quant. com comando e controle eletromecânicos (< 30 anos - última reforma): quant. com comando e controle microprocessados:
# grupos geradores:	☒ não possui ☐ iluminação de emergência ☐ cargas essenciais ☐ todas as cargas
# supervisão predial - controles - automação:	☒ não possui ☐ cftv ☐ elevadores ☐ acesso ☐ iluminação
# comunicações	☒ convencional ☐ cabeado ☐ fibra ótica
# iluminação áreas comuns:	☒ baixo rendimento ☐ alto rendimento
# iluminação natural:	☐ ruim ☒ regular ☐ boa
# proteção contra incêndio:	☐ não possui ☒ alarme ☒ iluminação de emergência ☒ hidrante ☐ escada de emergência pressurizada ou externa ☐ atuação automática - sprinkler
# fachada principal:	☐ pintura ☐ cerâmica ☐ granito/mármore ☒ lâmina de vidro
# equip.p/deficiente físico:	☒ não possui ☐ regular ☐ ótimo
# concepção do projeto:	☐ ultrapassado ☒ normal ☐ inovador ☐ histórico
# idade aparente (anos): 40	# idade real (anos): 36

# número de pavimentos: 5					
– Quadro de áreas (m²):					
# terreno: 261,00 m²					
# construída: 946,28m²					
# Acabamentos					
Compartimentos	Pisos	Paredes	Tetos	Portas	Janelas
2º Subsolo	Placa vinílica	Pintura	Gesso	Madeira	Alumínio/Vidro
1º Subsolo	Placa vinílica/Carpete	Pintura	Gesso	Madeira	Alumínio/Vidro
Térreo	Placa vinílica	Pintura	Gesso	Madeira/vidro	Alumínio/Vidro
1º Pavimento	Placa vinílica	Pintura	Gesso	Madeira	Alumínio/Vidro
2º Pavimento	Placa vinílica	Pintura	Gesso	Madeira	Alumínio/Vidro
Áreas molhadas	Placa cerâmica	Placa cerâmica	Gesso	Madeira	Alumínio/Vidro
# armários:	() cozinha/copa (s) () escritório (s) () banheiro (s)				
# padrão de acabamento:	() popular (x) baixo (x) médio () alto				
# estado de conservação:	(x) ruim () regular () bom () ótimo				
# número de vagas de garagem: 0			# número de vagas de estacionamento: 3		
# ocupação:	(x) desocupado () ocupado pelo proprietário prazo restante: pagamento em dia: () sim () não () locado/arrendado () cedido/comodato () invadido				
# informações complementares: O imóvel possui duas frentes, sendo a fachada principal voltada para a Rua Vergueiro e a fachada secundária voltada para a Rua Edgar de Campos.					
08.3 – Microrregião do avaliando					
- usos predominantes:	() industrial (x) unifamiliar () multifamiliar (x) comercial				
- padrão const. predominante:	() popular () baixo (x) médio () alto				
- acesso:	() difícil (x) razoável () bom (x) ótimo				
- facilidade de estacionamento:	() nenhuma () pouca (x) razoável () grande				
- valorização imobiliária:	() ruim (x) razoável () boa () ótima				

- localização:	☐ no polo principal, em logradouro principal ☐ no polo, em logradouro secundário ☐ no polo secundário, em logradouro principal ☒ no polo secundário, em logradouro secundário ☐ região mista ou de transição de usos Escala de localização: ☐ 1; ☐ 2; ☐ 3; ☐ 4; ☐ 5; ☐ 6; ☒ 7; ☐ 8; ☐ 9; ☐ 10 Observação: Para definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído à melhor localização na cidade/bairro e o patamar 1 à pior localização.
- infra-estrutura, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:	
☒ comércio	☐ transporte coletivo
☒ bancos	☐ hospital
☒ supermercados	☐ segurança pública
☒ água potável	☐ esgoto
☒ coleta de lixo	☐ pavimentação
☐ ensino fundamental	☒ ensino superior
☐ arborização	☒ lazer e recreação
☐ correios	☒ metrô
☐ energia	☒ telefonia
☐ terra batida	☒ água pluvial
– Informações complementares:	
 08.4 – Diagnóstico de mercado do avaliando	
- desempenho do mercado:	☐ recessivo ☒ normal ☐ aquecido
- número de ofertas:	☐ baixo ☒ médio ☐ alto
- liquidez:	☐ baixa ☒ média ☐ alta
- absorção pelo mercado:	☐ sem perspectivas ☐ difícil ☒ demorada ☐ rápida
– Informações complementares:	

09. METODOLOGIA (S) EMPREGADA (S):

☒ - MCDDM - Método comparativo direto de dados de mercado
☐ - MEVOL - Método evolutivo
☐ - MINVO - Método involutivo
☐ - SMDNO - Sem metodologia definida em norma

10. TRATAMENTO DE DADOS:

☒ Estatística Inferencial - número de dados utilizados: 24
☐ Estatística Descritiva - número de dados utilizados:
☐ Número de Dados Insuficientes para Tratamento - número de dados coletados:

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Fundamentação:	() Grau I	(x) Grau II	() Grau III
Precisão:	() Grau I	() Grau II	(x) Grau III

12. CONCLUSÃO:

Valor de mercado: R\$ 2.986.000,00	(dois milhões, novecentos e oitenta e seis mil Reais)
---	---

13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES (pressupostos, ressalvas e fatores limitantes):

Durante a vistoria foi constatado que o imóvel passou por episódios de invasão e depredação. Os componentes do sistema de instalações elétricas foram totalmente avariados, principalmente os quadros de distribuição de energia, havendo também o furto de diversos itens, como fiação, interruptores, luminárias e lâmpadas. As peças sanitárias, metais e demais componentes hidráulicos aparentes também foram avariados ou subtraídos do local.

Foi verificado também que houve o furto de esquadrias no último pavimento, bem como avarias de pisos e demais revestimentos. Alguns vãos onde as esquadrias foram removidas foram fechados com alvenaria, porém outros continuaram total ou parcialmente abertos, permitindo a entrada de animais tornando alguns ambientes insalubres.

A signatária, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), declara por seus profissionais responsáveis, manter conduta ética profissional norteada pela regulamentação profissional, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre o bem avaliado.

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

No presente trabalho foram atendidos os preceitos definidos nas normas técnicas NBR14653-1 e NBR14653-2 – Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos, tendo sido observados, quando cabíveis, também:

- a) publicações, estudos técnicos e diretrizes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE);
- b) normas, diretrizes e provimentos fixados por entidades governamentais e privadas, a nível nacional e de sociedades e institutos no âmbito das avaliações de bens e negócios;
- c) recomendações de Divisões de Avaliação dos Institutos de Engenharia locais.

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

- a) aferição física de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé;
- b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e

itens de decoração em geral;

c) investigações a respeito de características geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração;

d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas às fundações ou estrutura do imóvel;

e) análise de projetos de engenharia (fundações, estrutural, instalações e outros), de qualidade de materiais e de execução de serviços construtivos.

Os documentos de propriedade do imóvel foram considerados corretos, pressupondo-se boa-fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros, não assumindo, este profissional, responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, que não sejam as implícitas ao exercício da função.

Para efeitos de cálculos, pressupõe-se que inexistem ônus ou gravames de qualquer natureza atingindo o imóvel avaliado.

Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas e citadas no referido Laudo.

14. ENCERRAMENTO:

Período da pesquisa: 01/2023

Local e data do Laudo: São Paulo, 03 de janeiro de 2023.

Autora:

Eng. Cyane Tusset Canabarro

CREA-SP 5069579886

15. ANEXOS:

- 1) Fotos;
- 2) Quadro Amostral;
- 3) Mapa de Localização;
- 4) Variáveis Adotadas
- 5) Memória de Cálculo;
- 6) Relatório Estatístico;
- 7) Fundamentação e Precisão;
- 8) Documentos.

Anexo 1- Fotos



Fachada principal



Logradouro (fachada principal)



Entrada Fachada Principal



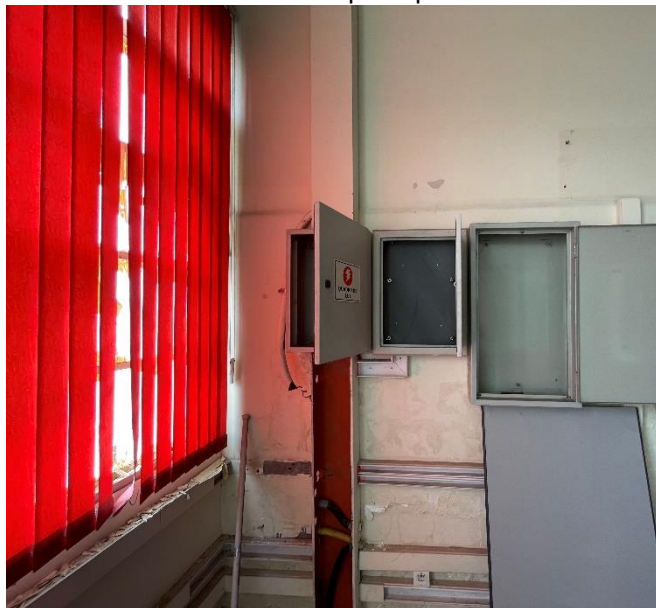
Vista entrada salão principal - Térreo



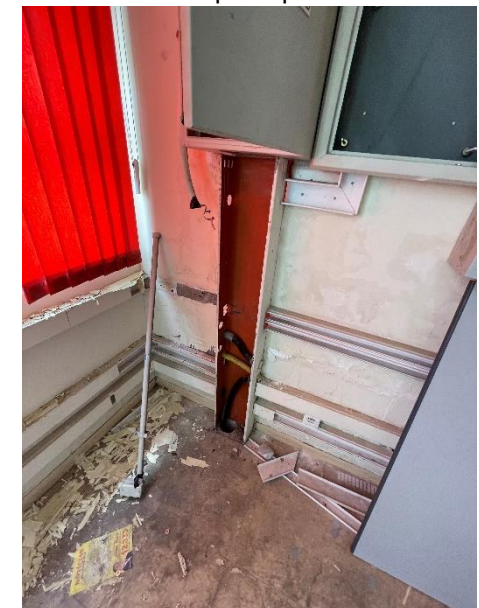
Vista salão principal - Térreo



Avárias – quadros elétricos - salão - Térreo



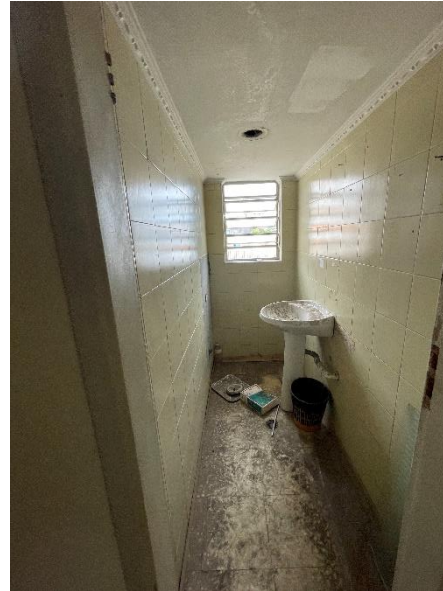
Avárias – quadros elétricos - saleta - Térreo



Avárias – quadros elétricos - saleta - Térreo



Sanitário 1 - Térreo



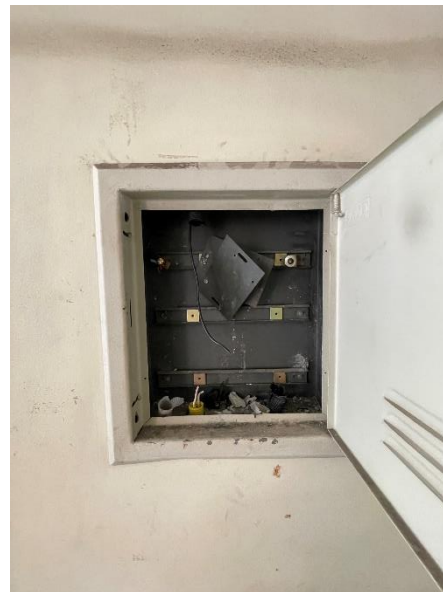
Sanitário 2 - Térreo



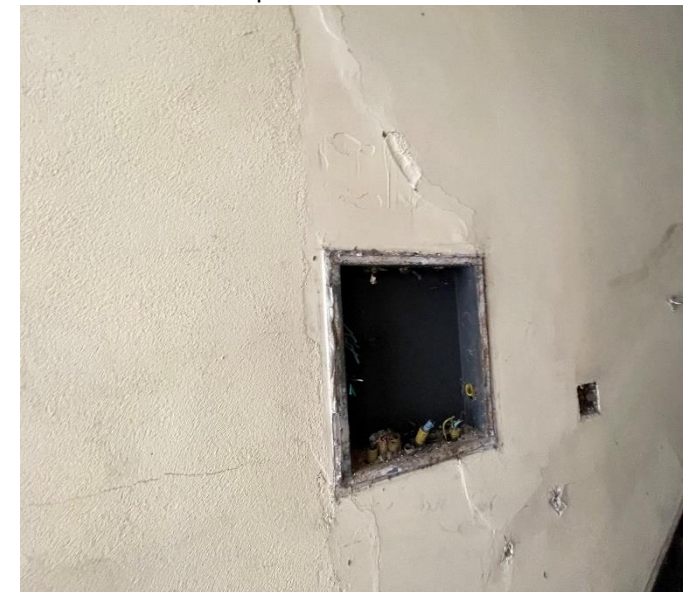
Avarias ponto elétrico - Térreo



Avarias - quadro elétrico - salão - Térreo



Avarias - quadro elétrico - subsolo



Avarias - quadro elétrico - subsolo



Sala – 1º pavimento



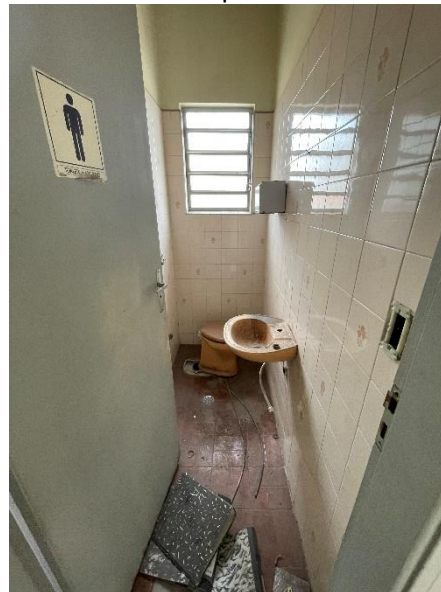
Sala – 1º pavimento



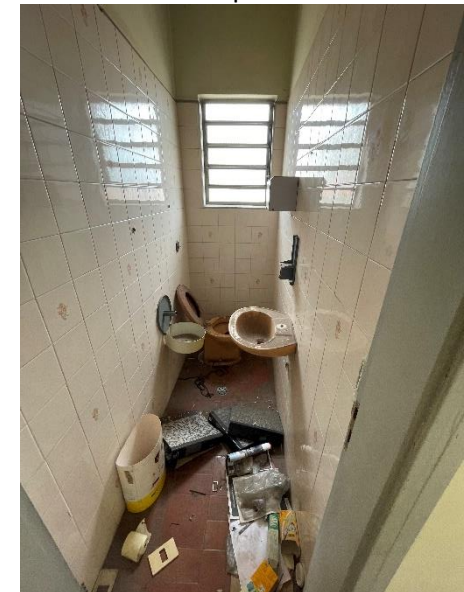
Sala – 1º pavimento



Sala – 1º pavimento



Sanitário 1 – 1º pavimento



Sanitário 2 – 1º pavimento



Avarias – ponto elétrico – 1º pavimento



Avarias - esquadrias – escadaria



Avarias - esquadrias – 2º pavimento



Sala – 2º pavimento



Sala – 2º pavimento



Sala – fechamento de vão com alvenaria – 2º pav.

Anexo 2 – Quadro amostral

N	Fonte	Telefone	Endereço	Bairro	Coord. Geo	Valor	Área Constr.	Área terreno	Índice Fiscal	CUB
						R\$	m²	m²	R\$	TAB
1	Araki Imóveis	5079-8243	Rua gama lobo, 596	Vila Dom Pedro I	-23.589031, -46.612997	650.000,00	160,00	90,00	1.182,00	4.029,41
2	Rita Corretora	99271-2753	Av. Dr Ricardo Jafet, 794	Ipiranga	-23.583233, -46.616800	4.200.000,00	1.000,00	283,00	1.543,00	6.547,07
3	J. Negrão Imoveis	2062-1000	Rua Paulo Bregaro, 57	Cursino	-23.582105, -46.613653	5.800.000,00	1.090,00	304,00	504,00	8.209,07
4	Potenza Imob.	3105-2141	R. Agostinho Gomes, 2785	Ipiranga	-23.595175, -46.603219	600.000,00	100,00	110,00	1.416,00	3.291,84
5	Valentina Caran	3178-4633	R. Honório Santos, 83	Ipiranga	-23.598523, -46.607598	1.750.000,00	367,00	170,00	845,00	4.737,01
6	Sergio Bola	98923-3500	Rua Leais Paulistanos 543	Ipiranga	-23.577961, -46.604202	8.000.000,00	1.553,00	556,00	1.388,00	5.465,30
7	SP House	99130-8295	R. Cipriano Barata, 2251	Ipiranga	-23.589590, -46.604934	1.200.000,00	136,00	150,00	1.430,00	7.820,62
8	Andrea Tabuti	3732-2600	R. Santa Cruz, 2065	Vila Mariana	-23.602404, -46.618884	1.300.000,00	240,00	455,00	1.422,00	1.504,67
9	Sergio Bola	98923-3500	Rua do Manifesto 3053	Ipiranga	-23.600430, -46.599256	1.800.000,00	300,00	310,00	1.107,00	1.419,97
10	Escodelar	2476-1867	Rua Dois de Julho 454	Ipiranga	-23.595905, -46.601688	1.290.000,00	294,00	112,00	1.334,00	4.790,96
11	Hit Imóveis	97333-7272	Rua General Lecor 813	Ipiranga	-23.591120, -46.598965	980.000,00	120,00	130,00	1.180,00	4.522,68
12	Hit Imóveis	97333-7272	Rua dos Sorocabanos 420	Ipiranga	-23.580032, -46.606106	1.220.000,00	150,00	110,00	1.218,00	4.346,33
13	Hit Imóveis	97333-7272	Rua Bom Pastor 303	Ipiranga	-23.579057, -46.608514	5.830.000,00	1.053,00	480,00	1.143,00	4.308,56
14	Hit Imóveis	97333-7272	Rua Costa Aguiar 1574	Ipiranga	-23.587828, -46.606352	7.900.000,00	984,00	330,00	1.386,00	4.681,98
15	Hit Imóveis	97333-7272	Rua Bom Pastor 291	Ipiranga	-23.578998, -46.608510	980.000,00	270,00	150,00	1.143,00	7.520,36
16	Hit Imóveis	97333-7272	Avenida Dom Pedro I 1193	Ipiranga	-23.575985, -46.610421	8.000.000,00	1.537,00	1.023,00	1.194,00	8.605,83
17	Hit Imóveis	97333-7272	Rua Almirante Lobo 1100	Ipiranga	-23.589984, -46.598463	1.200.000,00	205,00	225,00	315,00	3.940,14
18	Hit Imóveis	97333-7272	Rua Doutor Mário Vicente 1686	Vila Dom Pedro I	-23.598379, -46.613473	2.854.000,00	360,00	180,00	1.181,00	9.825,56
19	Hit Imóveis	97333-7272	Rua Doutor Elisio de Castro 61	Vila Dom Pedro I	-23.599456, -46.615403	2.850.000,00	450,00	300,00	1.222,00	1.997,94
20	Hit Imóveis	97333-7272	Rua Nossa Senhora das Mercês 903	Vila Moraes	-23.625443, -46.606891	3.515.000,00	600,00	205,00	784,00	5.454,12
21	Hit Imóveis	97333-7272	Rua Cisplatina 766	Ipiranga	-23.587728, -46.599807	2.450.000,00	375,00	153,00	1.055,00	6.590,80
22	SP House	99130-8295	Rua Lino Coutinho, 1012	Ipiranga	-23.592272, -46.602586	1.600.000,00	154,00	140,00	1.610,00	5.100,75
23	Invictus	4432-4112	Rua Brig. Jordão, 346	Ipiranga	-23.586902, -46.605712	3.000.000,00	395,00	180,00	1.310,00	7.789,12
24	Invictus	4432-4112	R. Dr. Mário Vicente, 1262	Vila Dom Pedro I	-23.594787, -46.61321	4.800.000,00	927,00	500,00	1.399,00	9.470,78
25	Sergio Bola	98923-3500	Rua Vergueiro 7535	Vila Firmiano Pinto	-23.609241, -46.609923	2.650.000,00	500,00	200,00	960,00	5.430,05

Patrimonium Engenharia de Avaliações
 Laudos de Inspeção Predial · Avaliações Patológicas · Avaliações de Imóveis Urbanos
 CREA- SP 2007435

N	Fonte	Telefone	Endereço	Bairro	Coord. Geo	Valor	Área Constr.	Área terreno	Índice Fiscal	CUB
						R\$	m²	m²	R\$	TAB
26	Sergio Bola	98923-3500	Rua Silva Bueno 619	Ipiranga	-23.583716, -46.601929	4.000.000,00	650,00	320,00	1.445,00	6.547,07
27	Sergio Bola	98923-3500	Av. Coronel José Pires de Andrade 870	Vila Vera	-23.622848, -46.603878	2.400.000,00	680,00	500,00	885,00	2.840,97
28	Sergio Bola	98923-3500	Rua Doutor Mário Vicente 136	Vila Dom Pedro I	-23.586217, -46.617130	3.500.000,00	519,00	529,00	1.230,00	5.951,88
29	Ssete Negócios	2063-5323	Rua Salvador Simões 240	Vila Dom Pedro I	-23.595762, -46.614217	950.000,00	350,00	115,00	1.212,00	2.219,74
30	Ssete Negócios	2063-5323	Rua Silva Bueno 981	Ipiranga	-23.595670, -46.614192	2.100.000,00	580,00	350,00	1.670,00	4.737,01
AVALIANDO			Rua Vergueiro, 7213	Vila Nair	-23.608642, -46.612819		946,28	261,00	970,00	1.999,63

A elasticidade oferta/transação foi considerada diretamente na variável independente de cada dado. Utilizado 10% de desconto em dados de oferta, porcentagem aferida em pesquisa com corretores locais.

Anexo 4 – Variáveis Adotadas

Caracterização das Variáveis:

- Área construída - Variável quantitativa que expressa a área privativa construída do imóvel, medida em metros quadrados.

Crescimento esperado: Positivo.

- Área terreno - Variável quantitativa que expressa a área do lote sobre o qual o imóvel se encontra, medida em metros quadrados.

Crescimento esperado: Positivo.

- Índice fiscal – Variável proxy que expressa o valor por m² de terreno conforme a localização na cidade de São Paulo, segundo Anexo III integrante da Lei nº 15.889, de 5 de novembro de 2013.

Crescimento esperado: Positivo

- CUB - Variável proxy que expressa o valor de reprodução do imóvel por m² considerando o padrão de acabamento e conservação do imóvel. Para o cálculo desta variável utiliza-se o valor base atualizado do CUB no estado, tabela de coeficientes do IBAPE e Ross & Heideck para depreciação. A tabela em sequência mostra os valores para cada dado da amostra e por fim o parâmetro utilizado para o avaliando.

Crescimento esperado: Positivo

Valor R8-N de referência utilizado: R\$ 1.913,72

Fonte: Sinduscon/SP – mês de referência: dezembro/2022

Item	Tipo	Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Estado	Residual	Quant.(m ²)	Unitário (R\$)	Vlr Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	Valor Unitário (R\$)
1	58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	40	70	3	0,2	1,00	7.182,19	7.182,19	56,1%	4.029,41	4.029,41
2	65	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR +	25	60	2,5	0,2	1,00	9.115,05	9.115,05	71,8%	6.547,07	6.547,07
3	66	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR -	10	60	2	0,2	1,00	9.080,60	9.080,60	90,4%	8.209,07	8.209,07
4	57	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR -	45	70	3	0,2	1,00	6.464,55	6.464,55	50,9%	3.291,84	3.291,84
5	58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	35	70	2,5	0,2	1,00	7.182,19	7.182,19	66,0%	4.737,01	4.737,01
6	64	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR	30	60	2,5	0,2	1,00	8.286,41	8.286,41	66,0%	5.465,30	5.465,30
7	65	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR +	15	60	2	0,2	1,00	9.115,05	9.115,05	85,8%	7.820,62	7.820,62
8	56	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO +	60	70	3,5	0,2	1,00	4.868,50	4.868,50	30,9%	1.504,67	1.504,67
9	83	GALPÃO PADRÃO SIMPLES	30	60	2,5	0,2	1,00	2.152,94	2.152,94	66,0%	1.419,97	1.419,97
10	57	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR -	30	70	2	0,2	1,00	6.464,55	6.464,55	74,1%	4.790,96	4.790,96
11	58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	40	70	2	0,2	1,00	7.182,19	7.182,19	63,0%	4.522,68	4.522,68
12	58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	40	70	2,5	0,2	1,00	7.182,19	7.182,19	60,5%	4.346,33	4.346,33
13	59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	40	70	3	0,2	1,00	7.679,76	7.679,76	56,1%	4.308,56	4.308,56

Patrimonium Engenharia de Avaliações

Laudos de Inspeção Predial · Avaliações Patológicas · Avaliações de Imóveis Urbanos

CREA- SP 2007435

Item	Tipo	Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Estado	Residual	Quant.(m2)	Unitário (R\$)	Vlr Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	Valor Unitário (R\$)
14	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	30	60	3	0,2	1,00	7.681,67	7.681,67	61,0%	4.681,98	4.681,98
15	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	3	60	1	0,2	1,00	7.681,67	7.681,67	97,9%	7.520,36	7.520,36
16	69	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR -	10	60	2,5	0,2	1,00	9.962,83	9.962,83	86,4%	8.605,83	8.605,83
17	57	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR -	35	70	3	0,2	1,00	6.464,55	6.464,55	61,0%	3.940,14	3.940,14
18	69	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR -	2	60	1	0,2	1,00	9.962,83	9.962,83	98,6%	9.825,56	9.825,56
19	57	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR -	60	70	3,5	0,2	1,00	6.464,55	6.464,55	30,9%	1.997,94	1.997,94
20	59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	30	70	2,5	0,2	1,00	7.679,76	7.679,76	71,0%	5.454,12	5.454,12
21	63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	15	60	2	0,2	1,00	7.681,67	7.681,67	85,8%	6.590,80	6.590,80
22	58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	30	70	2,5	0,2	1,00	7.182,19	7.182,19	71,0%	5.100,75	5.100,75
23	67	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR	20	60	2,5	0,2	1,00	10.091,05	10.091,05	77,2%	7.789,12	7.789,12
24	72	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR C/ELEVADOR -	15	60	2	0,2	1,00	11.038,34	11.038,34	85,8%	9.470,78	9.470,78
25	65	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR +	35	60	2,5	0,2	1,00	9.115,05	9.115,05	59,6%	5.430,05	5.430,05
26	65	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR +	25	60	2,5	0,2	1,00	9.115,05	9.115,05	71,8%	6.547,07	6.547,07
27	58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	55	70	3	0,2	1,00	7.182,19	7.182,19	39,6%	2.840,97	2.840,97
28	64	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR	25	60	2,5	0,2	1,00	8.286,41	8.286,41	71,8%	5.951,88	5.951,88
29	58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	60	70	3,5	0,2	1,00	7.182,19	7.182,19	30,9%	2.219,74	2.219,74
30	58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	35	70	2,5	0,2	1,00	7.182,19	7.182,19	66,0%	4.737,01	4.737,01
AVA	57	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR -	40	70	4,5	0,2	1,00	6.464,55	6.464,55	30,9%	1.999,63	1.999,63

Tabela: CUB depreciado Amostra e Avaliando

Anexo 5 – Memória de cálculo

Método Comparativo Direto de Dados do Mercado:

Para o cálculo da Regressão Linear foi utilizado o programa TS Sisreg.

1. Foram feitos ajustes com remoção de um dado analisando os resíduos.
2. Desta maneira se obteve o maior nível de significância conforme os resultados mostrados no relatório do programa utilizado nas próximas páginas.

3. Equação:

$$PD = 1943229,2 * e^{(0,052479493 * \text{ÁreaConstr.} \frac{1}{2})} * e^{(-9645,5855 * \frac{1}{\text{Areaterreno}^2})} * e^{(-49459,667 * \frac{1}{\text{Índice Fiscal}^2})} * e^{(-44,735262 * \frac{1}{\text{CUB}^{\frac{1}{2}}})}$$

4. Escalas adotadas na estimativa:

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Constr.	946,28			100,00	1.553,00
Area terreno	261,00			90,00	556,00
Índice Fiscal	970,00			315,00	1.610,00
CUB	1.999,63			1.419,97	9.825,56
PD	2.956.904,73			540.000,00	7.200.000,00

5. Intervalos de valores para estimativa:

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	2.698,66	2.956.904,73	3.618,15	-13,64%	15,79%	29,43%
Predição (80%)	2.330,92	2.956.904,73	4.188,98	-25,41%	34,06%	59,46%
Campo de Arbitrio	2.656,05	2.956.904,73	3.593,48	-15,00%	15,00%	30,00%

6. Intervalos de valores para decisão:

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	2.553.688,29	2.956.904,73	3.423.787,33
Predição (80%)	2.205.701,60	2.956.904,73	3.963.947,62
Campo de Arbitrio	2.513.369,02	2.956.904,73	3.400.440,44

7. Valor unitário arbitrado: R\$ 3.155,51/m²

Valor de avaliação: **R\$ 2.986.000,00** (dois milhões, novecentos e oitenta e seis mil reais)

Patrimonium Engenharia de Avaliações

Laudos de Inspeção Predial · Avaliações Patológicas · Avaliações de Imóveis Urbanos
CREA- SP 2007435

8. Intervalo admissível para média de mercado:

Mínimo (R\$): 2.583.257,33

Arbitrado (R\$): 2.986.000,00

Máximo (R\$): 3.400.440,44

9. Classificação quanto à precisão:

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade 29,43 %

Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

Anexo 6 – Relatório Estatístico

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 30
Utilizados	: 24
Outlier	: 1

VARIÁVEIS

Total	: 7
Utilizadas	: 5
Grau Liberdade	: 19

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação	: 0,97131
Determinação	: 0,94345
Ajustado	: 0,93155

VARIAÇÃO

Total	: 12,27208
Residual	: 5059,03190
Desvio Padrão	: 0,19111

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 79,24996
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,28760
Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	70
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	95

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 1943229,161836 * 2,718^{(0,052479 * X_1 \frac{1}{2})} * 2,718^{(-9645,585460 * \frac{1}{X_2^2})} * 2,718^{(-49459,667034 * \frac{1}{X_3^2})} * 2,718^{(-44,735262 * \frac{1}{X_4 \frac{1}{2}})}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

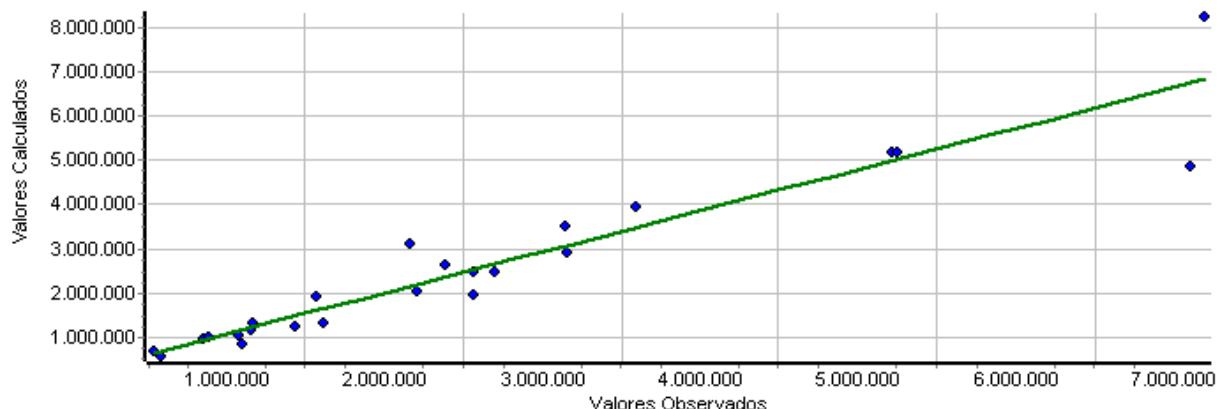
AMOSTRA

Média	: 2553337,50
Variação Total	: 83685968876250,00
Variância	: 3486915369843,75
Desvio Padrão	: 1867328,40

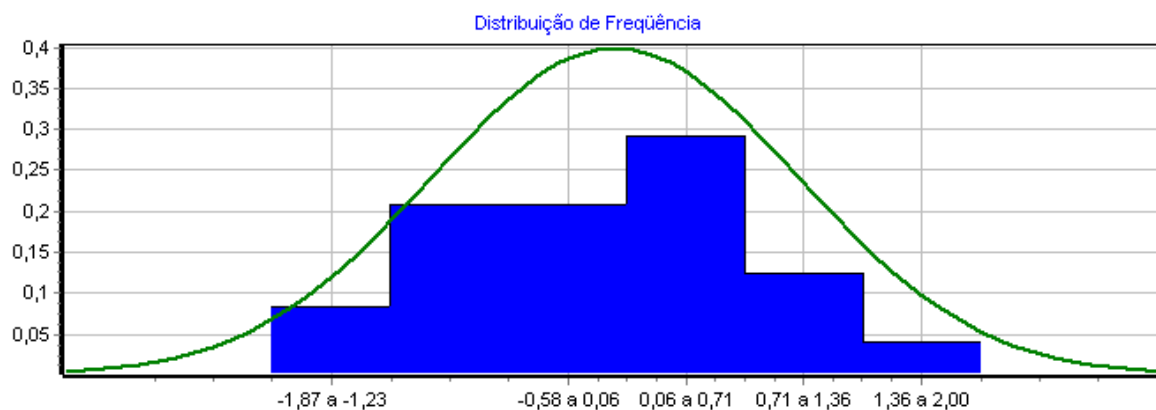
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,90181
Variação Residual	: 8216711527561,85
Variância	: 432458501450,62
Desvio Padrão	: 657615,77

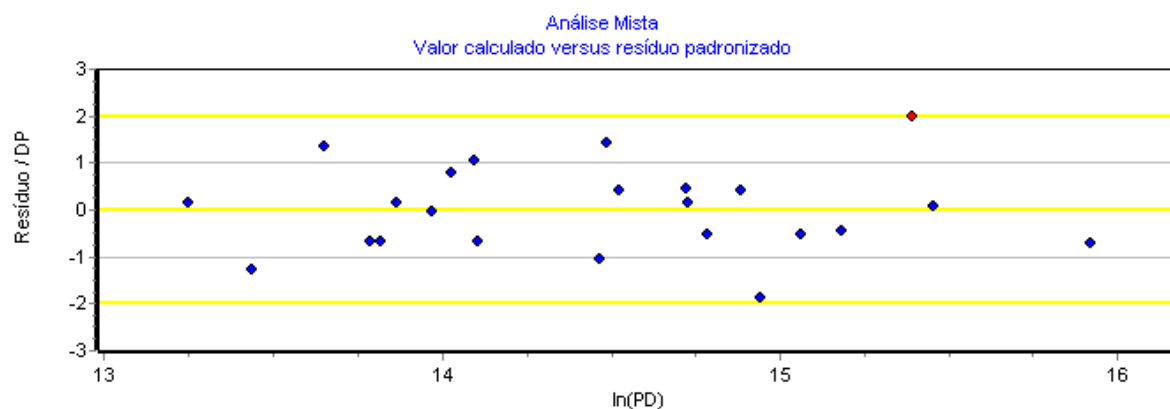
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área Constr.

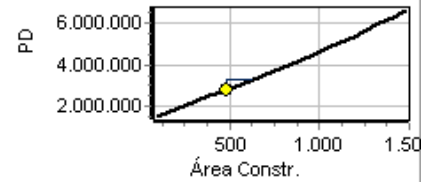
Importada do excel

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 100,00 a 1553,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 17,60 % na estimativa



X₂ Area terreno

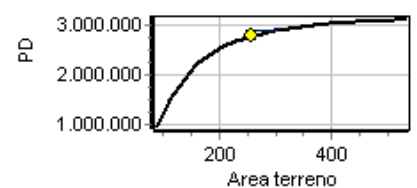
Importada do excel

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 90,00 a 556,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 4,16 % na estimativa



X₃ Índice Fiscal

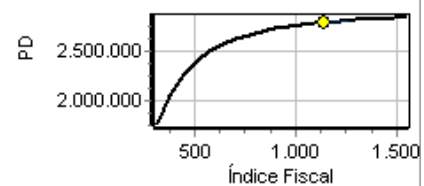
Importada do excel

Tipo: Proxy

Amplitude: 315,00 a 1610,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 0,74 % na estimativa



X₄ CUB

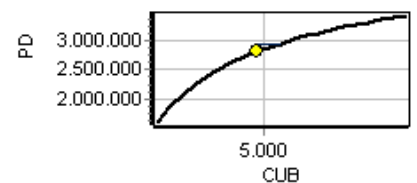
Importada do excel

Tipo: Proxy

Amplitude: 1419,97 a 9825,56

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 5,15 % na estimativa



Y PD

Importada do excel

Tipo: Dependente

Amplitude: 540000,00 a 7200000,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,93155)
X ₁ Área Constr.	x ^{1/2}	6,72	0,01	0,78059
X ₂ Area terreno	1/x ²	-5,46	0,01	0,83276
X ₃ Índice Fiscal	1/x ²	-2,37	2,87	0,91580
X ₄ CUB	1/x ^{1/2}	-4,38	0,03	0,86941

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Constr.	Area terreno	Índice Fiscal	CUB	PD
X ₁	x ^{1/2}		41	28	43	84
X ₂	1/x ²	-66		54	71	78
X ₃	1/x ²	-4	-16		45	48
X ₄	1/x ^{1/2}	-26	-6	-7		71
Y	ln(y)	91	-76	-7	-37	

Anexo 7- Fundamentação e Precisão

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO - PARA UTILIZAÇÃO DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR					
ABNT 14653-2:2011 - TABELA 1					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			PONTOS
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)	
1	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	COMPLETA QUANTO A TODAS AS VARIÁVEIS ANALISADAS	COMPLETA QUANTO ÀS VARIÁVEIS UTILIZADAS NO MODELO	ADOÇÃO DE SITUAÇÃO PARADIGMA	3
2	QUANTIDADE MÍNIMA DE DADOS DE MERCADO, EFETIVAMENTE UTILIZADOS	6 (k+1)	4 (k+1)	3 (k+1)	2
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 CONFERIDAS 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	2
4	EXTRAPOLAÇÃO	NÃO ADMITIDA	ADMITIDA PARA APENAS UMA VARIÁVEL, DESDE QUE :	ADMITIDA, DESDE QUE:	3
			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;	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.	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 α (SOMATÓRIO DO VALOR DAS DUAS CAUDAS) MÁXIMO PARA A REJEIÇÃO DA HIPÓTESE NULA DE CADA REGRESSOR (TESTE BICAUDAL).	10%	20%	30%	3
6	NÍVEL DE SIGNIFICÂNCIA MÁXIMO ADMITIDO PARA A REJEIÇÃO DA HIPÓTESE NULA DO MODELO ATRAVÉS DO TESTE F DE SNEDECOR.	1%	2%	5%	3
SOMA					16
ABNT 14653-2:2011 - TABELA 2					
ITEM	GRAUS	III	II	I	
1	PONTOS MÍNIMOS	16	10	6	
2	ITENS OBRIGATÓRIOS	2,4,5 E 6 NO GRAU III E OS DE MAIS NO MÍNIMO NO GRAU II	2,4,5 E 6 NO MÍNIMO NO GRAU II E OS DE MAIS NO MÍNIMO NO GRAU I	TODOS NO MÍNIMO NO GRAU I	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		II			
ABNT 14653-2:2011 - TABELA 5					
DESCRIÇÃO	III	II	I		
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DA ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL.	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$		
GRAU DE PRECISÃO		III			

Anexo 8 - Documentos

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matricula

77.246

ficha

01

São Paulo, 20 de dezembro de 1984

Imóvel:— Uma casa e seu respectivo terreno, situado à Rua Edgard de Campos nº32, lote 02 da quadra 30, na Vila Brasílio Machado, no 18º Subdistrito-Ipiranga, medindo 9,00m de frente, por 29,00m da frente aos fundos, de am bos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, com a área de - 261,00m², divididido de um lado com o lote 1, de outro lado com o lote 3, am bos da mesma quadra, e pelos fundos com a Rua Vergueiro.

Proprietários: CARLOS LOPES e sua mulher MADALENA SIMÕES LOPES, do lar, brasileira, portadora do RG nº1.665.601-SP, inscritos no CPF sob nº..... 028.545.978-34, domiciliada em São Bernardo do Campo, neste Estado, à Rua Etram nº442.

Registro Anterior: Tr nº90.158 deste em 16.08.1973

Contribuinte: 043.168.0002-7

O Oficial



* * * *

R.1/M.- 77.246 - em 20 de dezembro de 1984
Por escritura de 06 de dezembro de 1984, do 30º Cartório de Notas desta Capital, Lº173, fls 150, o ESPÓLIO de CARLOS LOPES, representado por sua inventariante viúva-meeira MADALENA SIMÕES LOPES, já qualificados, e pelos herdeiros mencionados no título, conforme alvará mencionado no mesmo, transmitiu por venda feita a AKIRA HARADA, japonês, avicultor, portador do RG- nº7.344.566-SP, inscrito no CPF sob nº123.611.278-49, casado antes da Lei 6.515/77, pelo regime da comunhão de bens, com HATI, digo com HATSUYO ARAKI HARADA, domiciliado nesta Capital, à Rua Bom Pastor nº183, pelo preço de CR\$15.000.000, o imóvel objeto desta matrícula.


ELVIO PEDRO COLOM
Escriv. Autorizado

* * * *

R.02/M.77.246, Em 01 de Julho de 1986.

LAM.

> Por Escritura de 29 de Maio de 1986, do 15º Cartório de Notas desta Capital, livro 1354, fls.258, os proprietários AKIRA HARADA, RG.7.344.566-DOPS-SP, avicultor, e sua mulher HATSUYO ARAKI HARADA, RG.º6.951.004-DOPS SP, do lar, CPF em comum nº123.611.278-49, japoneses, casados no regime -

continua no verso,

matrícula

77.246

ficha

01

verso

da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77 domiciliados nesta Capital, à Rua Edgard de Campos nº 32, transmitiram por VENDA feita a CARLOS AUGUSTO RIBEIRO PORTELA, RG. nº 9.550.076-SP, CPF nº 673.985.298-72, brasileiro, solteiro, maior, empresário, domiciliado nesta Capital à Rua Vinte e Oito de Setembro nº 1.253/1.263, pelo preço de Cz\$120.000,00 o imóvel objeto - desta matrícula.

ANTONIO JOSÉ DA SILVA AFFONSO

Escrevente Autorizado

* * *

Av.3/M. 77.246 em 31 de janeiro de 1.990.

ssó/

Da certidão de casamento de 13 de maio de 1.989, do Cartório de Registro Civil, Comarca de Oliveira dos Brejinhos, Estado da Bahia, termo nº 667, fls. 122 e vª, do Lº B-002 e do requerimento datado de 12 de janeiro de 1.990, consta que CARLOS AUGUSTO RIBEIRO PORTELA e CLEONEIDE TELMA FÉLIX LEITE, contraíram matrimônio sob o regime da comunhão parcial de bens, no dia 13 de maio de 1.989, passando a contraente a assinar CLEONEIDE TELMA FÉLIX LEITE PORTELA.

ROBERTO N. WATANABE
Escrevente Autorizado

Av.4/M. 77.246 em 31 de janeiro de 1.990.

Do Auto de Regularização nº 0301688877-01 emitido em 22 de outubro de 1.987, pela Prefeitura do Município de São Paulo e do mesmo requerimento mencionado na Av.3 desta, consta que a casa de nº 32 da Rua Edgar de Campos, objeto desta matrícula, foi DEMOLIDA.

ROBERTO N. WATANABE
Escrevente Autorizado

Av.5/M. 77.246 em 31 de janeiro de 1.990.

Do Auto de Regularização nº 0301688877-01, emitido em 22 de outubro de 1.987, pela Prefeitura do Município de São Paulo e do mesmo requerimento mencionado na Av.3, consta que no terreno objeto desta matrícula foi construído um prédio com quatro pavimentos, que recebeu o nº 32 da Rua Edgar

matrícula

77.246

ficha

02

de São Paulo

São Paulo, 20 de dezembro de 19 84

de Campos, com a área de 744,18m², tendo sido apresentada a CND 463.526, Série B, expedida em 13 de dezembro de 1.989, pelo IAPAS - R.F. Ipiranga desta Capital.

Roberto N. Watanabe
ROBERTO N. WATANABE
Escrivente Autorizado

--*

R.6/M. 77.246 em 13 de junho de 1990.

MS

Por escritura de 15 de maio de 1990, do 2º Cartório de Notas de São Caetano do Sul, deste Estado, Lº 299, fls. 46/47, o proprietário, CARLOS AUGUSTO RIBEIRO PORTELA, já qualificado, assistido de sua mulher, com a qual é casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, CLEONEIDE TELMA FÉLIX LEITE PORTELA, brasileira, do lar, RG. 4.242.552-BA e CIC 127.095.758/92, domiciliados nesta Capital, à Rua 28 de Setembro nº 1.253, transmitiu por venda feita a DILERMANDO CARVALHO DE ARAGÃO, brasileiro, do comércio, RG. nº 6.069.422-SP, CIC. nº 615.637.578/34, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, com MARIA HELENA NUNES DE ARAGÃO, brasileira, do comércio, RG. 9.813.392-SP, CIC. 090.385.768/54, domiciliado nesta Capital, à Rua Felipe Cardoso, nº 618, pelo preço de Cr\$300.000,00 o imóvel objeto desta matrícula.

Antonio José da Silva Affonse
ANTONIO JOSÉ DA SILVA AFFONSE
Escrivente Autorizado

--*

R.7/M. 77.246 em 29 de julho de 1.993.

PRO

Por escritura lavrada aos 18 de junho de 1.993, pelo 12º Cartório de Notas desta Capital, Lº 1.284, fls.195, os proprietários, DILERMANDO CARVALHO DE ARAGÃO, e sua mulher, MARIA HELENA NUNES DE ARAGÃO, já qualificados, transmitiram por PERMUTA feita a NOBRE CLUBE DO BRASIL, com sede - nesta Capital, à Rua Vergueiro nº 4.416/4.420, CGC/MF nº 56.469.802/0001 08, pelo valor de Cr\$12.661.757.884,00, o imóvel objeto desta matrícula.

José de Almeida
JOSÉ DE ALMEIDA
Escrivente Autorizado

- continua no verso -

matricula

77.246

ficha

02
verso

R.8/M. 77.246 em 25 de maio de 1.994.

PRO

Da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada aos 23 de junho de 1.993, publicada no Diário Oficial de Curitiba, Estado do Paraná, em 25 de outubro de 1.993, e registrada na Junta Comercial do Paraná - JUCEPAR sob nº 1.842-81 em 18 de janeiro de 1.994, e do requerimento de 09 de - fevereiro de 1.994, a NOBRE CLUBE DO BRASIL, já qualificada, transmitiu a título de conferência de bens, à NOBRE SEGURADORA DO BRASIL S/A., com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, à Rua Marechal Floriano - Peixoto, nº 170, 12º andar, conjuntos 1.201, 1.202 e 1.205, CGC/MF. 85.031.334/0001-85, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em Cr\$28.691.066.000,00.-

VERA LUCIA DE SOUZA SANTOS
Escrivente Autorizada

Av.9/M. 77.246 em 25 de maio de 1.994.

Do requerimento datado de 09 de fevereiro de 1.994, NOBRE SEGURADORA DO BRASIL S/A., já qualificada, deu em garantia de suas reservas técnicas, à SUPERINTENDÊNCIA DE SEGUROS PRIVADOS - SUSEP, nos termos do Parágrafo Único do artigo 85 do Decreto Lei 73 de 21 de novembro de 1.966, o imóvel objeto desta matrícula, de sua propriedade conforme R.8 desta, assim sendo, o mesmo não poderá ser alienado ou gravado sem prévia autorização da referida Superintendência.-

VERA LUCIA DE SOUZA SANTOS
Escrivente Autorizada

Av.10/M.77.246 em 28 de setembro de 1994

D.A.C.S.

Do requerimento de 19 de setembro de 1994, e da certidão nº. 162.843/94-1, expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, em 26 de julho de 1994, consta que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente acha-se lançado pelo nº. 7.213 da Rua Vergueiro.

JOSE DE ALMEIDA
Escrivente Autorizado

* * *

- continua na ficha 03 -

matrícula

77.246

ficha

03

de São Paulo

São Paulo, 20 de dezembro de 1984.

Av.11/M. 77.246 em 14 de novembro de 1.995.

PRO

Do requerimento datado de 27 de setembro de 1.995, e do Auto de Regularização nº.0303658959, emitido em 19 de maio de 1.995, pela Prefeitura do Município de São Paulo, consta que o prédio nº.7.213 da Rua Vergueiro, com 744,18m², sofreu reforma com aumento de área passando para 946,28m², de área construída, tendo sido apresentada a CND nº.768858, expedida aos 07 de novembro de 1.995, pelo GRAF/Ipiranga, desta Capital.

JOSÉ DE ALMEIDA
Escrivente Autorizada

* * *

AV-12/M. 77.246 em 15 de junho de 2.000.

pro

Fica CANCELADA a garantia de reservas técnicas averbada sob nº.09 nesta matrícula, em virtude da autorização dada pela credora, nos termos da carta SUSEP/DECON/GAB/Nº 603/00, datada de 02 de junho de 2.000, completada com requerimento datado de 05 de junho de 2.000.

ANTONIO JOSÉ DA SILVA AFFONSO
Substituto

* * * * *

R-13/M. 77.246 em 21 de julho de 2.000.

pro

Por escritura lavrada aos 26 de junho de 2.000, pelo 12º Tabelião de Notas desta Capital, Livro nº 1659, págs. 209/218, a proprietária, NOBRE SEGURADORA DO BRASIL S/A., com sede em Fortaleza, Estado do Ceará, na Avenida Dom Luiz, nº 906, Loja Bairro da Aldeota, e com filial nesta Capital, na Rua Vergueiro, nº 7.213, inscrita no CNPJ/MF sob nº 85.031.334/0001-85, deu em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU o imóvel objeto desta matrícula a ICATU HARTFORD SEGUROS S/A., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 12º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 42.283.770/0001-39, para garantia do contrato particular de cessão de posição contratual e sub-rogação em direitos e obrigações e outros pactos, datado de 25 de maio de 2.000, em que a devedora NOBRE CLUBE DO BRASIL, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.469.802/0001-08, cedeu com exclusividade e vigência a partir do dia 01 de junho de 2.000, ao CLUBE ICATU HARTFORD DE SEGUROS, sua posição contratual de estipulante de todas as apólices de seguros de vida e correlatos, emitidas em favor de seus associados, sendo que as partes atribuíram e ajustaram, em

continua

no

verso

matrícula

77.246

ficha

03
Versão

relação ao imóvel objeto desta, para liquidez imediata, o valor de R\$800.000,00 mediante as demais cláusulas e condições constantes do título

SÉRGIO MATEUS ROMERO

Escritor Autorizado

* * * * *

AV-14/M. 77.246 em 30 de julho de 2.001.

pro

Fica **CANCELADA** a hipoteca registrada sob nº 13 nesta matrícula, em virtude da autorização dada pela credora, nos termos do instrumento particular datado de 16 de julho de 2.001.

Nilton Leiz Foloni

Escritor Autorizado

* * * * *

AV-15/M.77.246 em 21 de maio de 2008

sm

PROTOCOLO OFICIAL 421.783

Do requerimento datado de 18 de março de 2008, e do comprovante de inscrição e de situação cadastral no cadastro nacional da pessoa jurídica da Receita Federal, emitido e confirmado via internet aos 14 de maio de 2008, verifica-se que **NOBRE SEGURADORA DO BRASIL S/A.**, atualmente tem sua sede social na Rua Vergueiro, nº 7.213, Ipiranga, nesta Capital.

RODOLPHO MARINGO JUNIOR
Escritor Autorizado

* * * * *

AV-16/M.77.246 em 21 de maio de 2008

Do mesmo requerimento mencionado na AV-15 desta matrícula, a proprietária, **NOBRE SEGURADORA DO BRASIL S/A.**, já qualificada, deu em garantia de suas reservas técnicas à **SUSEP - SUPERINTENDÊNCIA DE SEGUROS PRIVADOS**, nos termos do parágrafo único do artigo 85 do Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966, o imóvel objeto desta matrícula, assim sendo, o mesmo não poderá ser alienado ou gravado sem prévia autorização da referida Superintendência.

* * * * *

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

RODOLPHO MARINGO JUNIOR
Escritor Autorizado

matrícula

77.246

ficha

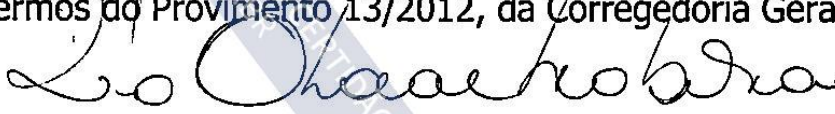
04

São Paulo, 20 de dezembro de 1984

AV-17/M-77.246 em 28 de novembro de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 678.652 (INDISPONIBILIDADE DE BENS)

Os bens de **NOBRE SEGURADORA DO BRASIL S/A.**, inscrita no CNPJ sob nº 85.031.334/0001-85, **tornaram-se indisponíveis**, conforme consta no protocolo nº 201811.0915.00648669-IA-370, datado de 09 de novembro de 2018, da Central de Indisponibilidade - ARISP, tendo como solicitante o STJ - Superior Tribunal de Justiça e 4ª Vara Cível de Cascavel/PR, expedido no processo nº 00219791220158160021, extraído dos autos, e cumprindo os termos do Provimento 13/2012, da Corregedoria Geral do Estado de São Paulo.



Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrevente Autorizada

* * * * *

AV.18/77.246 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Averbado em 30 de julho de 2020 - Protocolo nº 713.911 de 09/07/2020 - Pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202007.1014.01223911-IA-620, datado de 10 de julho de 2020, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens processo nº 10023011220165020049, da Secretaria do Juízo Auxiliar em Execução de São Paulo/SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo/SP, **foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOBRE SEGURADORA DO BRASIL S/A.**, já qualificado.

(Selo Digital:1429353311869900713911208)



Monica Brinjak - Escrevente Autorizada

AV.19/77.246 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Averbado em 04 de agosto de 2020 - Protocolo nº 714.858 de 23/07/2020 - Pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202007.2216.01240899-IA-470, datado de 22 de julho de 2020, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens processo nº 10021936820165020053, do Juízo Auxiliar de Conciliação em execução de São Paulo/SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo/SP, **foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOBRE SEGURADORA DO BRASIL S/A.**, já qualificada.

(Selo Digital:14293533119C5C0071485820C)



Antonio Carlos Rodrigues da Costa - Escrevente Autorizado

AV.20/77.246 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Averbado em 04 de agosto de 2020 - Protocolo nº 714.970 de 24/07/2020 - Pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202007.2322.01243418-IA-480, datado de 23 de julho de 2020, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens processo nº 10022401520165020062, do Juízo Auxiliar de Conciliação em execução de São Paulo/SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo/SP, **foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOBRE SEGURADORA DO BRASIL S/A.**, já qualificada.

(Selo Digital:14293533119C6C0071497020N)



Antonio Carlos Rodrigues da Costa - Escrevente Autorizado

continua no verso

matrícula

77.246

ficha

04

verso

AV.21/77.246 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Averbado em 04 de agosto de 2020 - Protocolo nº **715.196** de **28/07/2020** - Pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202007.2711.01246428-IA-330, datado de 27 de julho de 2020, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens processo nº 10005734120175020035, do Juízo Auxiliar de Conciliação em execução de São Paulo/SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo/SP, **foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens** de **NOBRE SEGURADORA DO BRASIL S/A.**, já qualificada.

(Selo Digital:14293533119C7F0071519620H)

Antonio Carlos Rodrigues da Costa - Escrevente Autorizado

AV.22/77.246 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Averbado em 04 de agosto de 2020 - Protocolo nº **715.394** de **30/07/2020** - Pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202007.2919.01251315-IA-880, datado de 29 de julho de 2020, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens processo nº 10007979820175020060, do Juízo Auxiliar de Conciliação em execução de São Paulo/SP, Tribunal Regional da 2ª Região de São Paulo/SP, **foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens** de **NOBRE SEGURADORA DO BRASIL S/A.**, já qualificada.

(Selo Digital:14293533119CA100716394206)

Antonio Carlos Rodrigues da Costa - Escrevente Autorizado

AV.23/77.246 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Averbado em 27 de outubro de 2020 - Protocolo nº **721.283** de **09/10/2020** - Pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202010.0815.01347470-IA-550, datado de 08 de outubro de 2020, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens processo nº 10019883220165020023, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo/SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo/SP, **foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens** de **NOBRE SEGURADORA DO BRASIL S/A.**, já qualificada.

(Selo Digital:142935331104270072128320Y)

Italo de Andrade Vieira - Escrevente Autorizado

AV.24/77.246 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Averbado em 05 de novembro de 2020 - Protocolo nº **723.002** de **30/10/2020** - Pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202010.2919.01374566-IA-071, datado de 29 de outubro de 2020, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens processo nº 10012620720185020082, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo/SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo/SP, **foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens** de **NOBRE SEGURADORA DO BRASIL S/A.**, já qualificada.

(Selo Digital:1429353311179F0072300220G)

Italo de Andrade Vieira - Escrevente Autorizado

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

matrícula

77.246

ficha

05

São Paulo, 20 de dezembro de 1984

AV.25/77.246 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Averbado em 13 de novembro de 2020 - Protocolo nº 723.605 de 09/11/2020 - Pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202011.0617.01383740-IA-081, datado de 06 de novembro de 2020, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens processo nº 00014342020145090014, da 14ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR, Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região de Curitiba/PR, foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de **NOBRE SEGURADORA DO BRASIL S/A.**, já qualificada.

(Selo Digital:14293533111D8400723605209)

Italo de Andrade Vieira - Escrevente Autorizado

Italo de A. Vieira

AV.26/77.246 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Averbado em 25 de março de 2021 - Protocolo nº 734.570 de 12/03/2021 - Pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202103.1016.01523727-IA-930, datado de 10 de março de 2021, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, nos autos do processo nº 10020057420165020021, emitido pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo/SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo/SP, TST, foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de **NOBRE SEGURADORA DO BRASIL S/A.**, já qualificada.

(Selo Digital:1429353E10000000526124213)

Antonio Carlos Rodrigues da Costa - Escrevente Autorizado

Antonio Carlos Rodrigues da Costa

AV.27/77.246 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Averbado em 15 de julho de 2021 - Protocolo nº 745.931 de 12/07/2021 - Pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202107.0918.01714887-IA-109, datado de 09 de julho de 2021, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, nos autos do processo nº 00011329820058160001, emitido pela 3ª Vara Cível de Curitiba/PR, STJ, foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de **NOBRE SEGURADORA DO BRASIL S/A.**, já qualificada.

(Selo Digital:1429353E1000000059133521N)

Antonio Carlos Rodrigues da Costa - Escrevente Autorizado

Antonio Carlos Rodrigues da Costa

AV.28/77.246 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Averbado em 10 de setembro de 2021 - Protocolo nº 751.443 de 02/09/2021 - Pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202109.0117.01512580-IA-820, datado de 01 de setembro de 2021, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, nos autos do processo nº 10022084620165020050, emitido pela Secretaria da 50ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo/SP, TST, foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de **NOBRE SEGURADORA DO BRASIL S/A.**, já qualificada.

(Selo Digital:1429353E10000000629130216)

Fernanda dos Santos Santana - Escrevente Autorizada

Fernanda dos Santos Santana

CONTINUA NO VERSO

matrícula
77.246

ficha
05

verso

AV.29/77.246 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Averbado em 01 de abril de 2022 - **Protocolo nº 770.239 de 31/03/2022** - Pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202203.3014.02078619-IA-609, datado de 30 de março de 2022, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, nos autos do processo nº 10023311420165020060, emitido pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo/SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo/SP, TST, **foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOBRE SEGURADORA DO BRASIL S.A., já qualificada.**
(Selo Digital:1429353E1000000074315622R)

Ítalo de Andrade Vieira
Escrevente Autorizado

Fernanda dos Santos Santana - Escrevente Autorizada

Ítalo de A. Vieira

AV.30/77.246 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Averbado em 23 de junho de 2022 - **Protocolo nº 777.774 de 23/06/2022** - Pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202206.2214.02208647-IA-970 datado de 22 de junho de 2022, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, nos autos do processo nº 50017605320108272706 emitido pela 2ª Vara Cível de Araguaína/TO, Superior Tribunal de Justiça de Tocantins/TO, STJ, **foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NOBRE SEGURADORA DO BRASIL S.A., já qualificada.**
(Selo Digital:1429353E10000000798707223)

Ítalo de Andrade Vieira - Escrevente Autorizado

Ítalo de A. Vieira