

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 7911.7911.000171008/2018.01.01.01

Endereço do imóvel AV. SANTO ANTONIO, 1013, VILA OSASCO, SP			
Cidade OSASCO	UF SP		
Objetivo da Avaliação DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO			
Finalidade da Avaliação DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PREDIO COMERCIAL			
Solicitante e/ou Interessado GIHAB OSASCO, SP			
Cliente SR PAULISTA			
Tipo de Imóvel PREDIO COMERCIAL	Áreas do imóvel (m ²) Área Privativa = 1.853,20m²		
Metodologia Direto Comparativo de Dados de Mercado	Especificação (fundamentação/precisão) GRAU II / GRAU III		
Pressupostos e Ressalvas Foi utilizado o limite inferior por representar melhor o valor de mercado, pois todos os comparativos são provenientes de oferta.			
Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do imóvel como garantia: Pode ser aceito como garantia		Perspectiva de Liquidez do Imóvel Normal	
Valor de Avaliação do Imóvel R\$11.500.000,00	Valor mínimo R\$ 11.482501,00 / amplitude: - 11,36%	Valor máximo R\$ 14.612.667,00/ amplitude: + 12,81%	
Nome do Responsável Técnico LUCIANE DE CAMPOS	CPF do RT 563.689.339-68	Formação do RT ENGENHEIRA CIVIL	CREA do RT 5063871198/SP
Nome do Representante Legal LUCIANE DE CAMPOS	CPF do RL 563.689.339-68		
Nome da Empresa CAMPOS E BASSITT CONSULTORIA E PROJETOS LTDA		CNPJ 07.832.647/0001-29	


Assinatura do Responsável Técnico e Legal

SÃO PAULO, 6 de JUNHO de 2018

01 IMÓVEL

Um prédio comercial de 9 pavimentos, localizado na avenida Santo Antonio, nº1013, esquina com a Av Dionysia Alves Barreto, Bairro Vila Osasco, município de Osasco no estado de São Paulo, com área construída de 2.894,68 (IPTU), sendo 637,92m² (subsolo) e 403,56m² (estacionamento do térreo), área real privativa de 1.853,20m², matrícula nº 42.134 do 1º CRI de Osasco, SP.

02. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar tecnicamente o valor atual de mercado para venda do imóvel identificado no item 01 deste laudo.

03. SOLICITANTE / INTERESSADO

Laudo solicitado pela GIHAB OSASCO, SP.

04. PROPRIETÁRIO

Outros.

05. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída por matrícula nº 42134 do 1º CRI de Osasco, SP , planta baixa do edifício e IPTU.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 25/05/2018.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados.

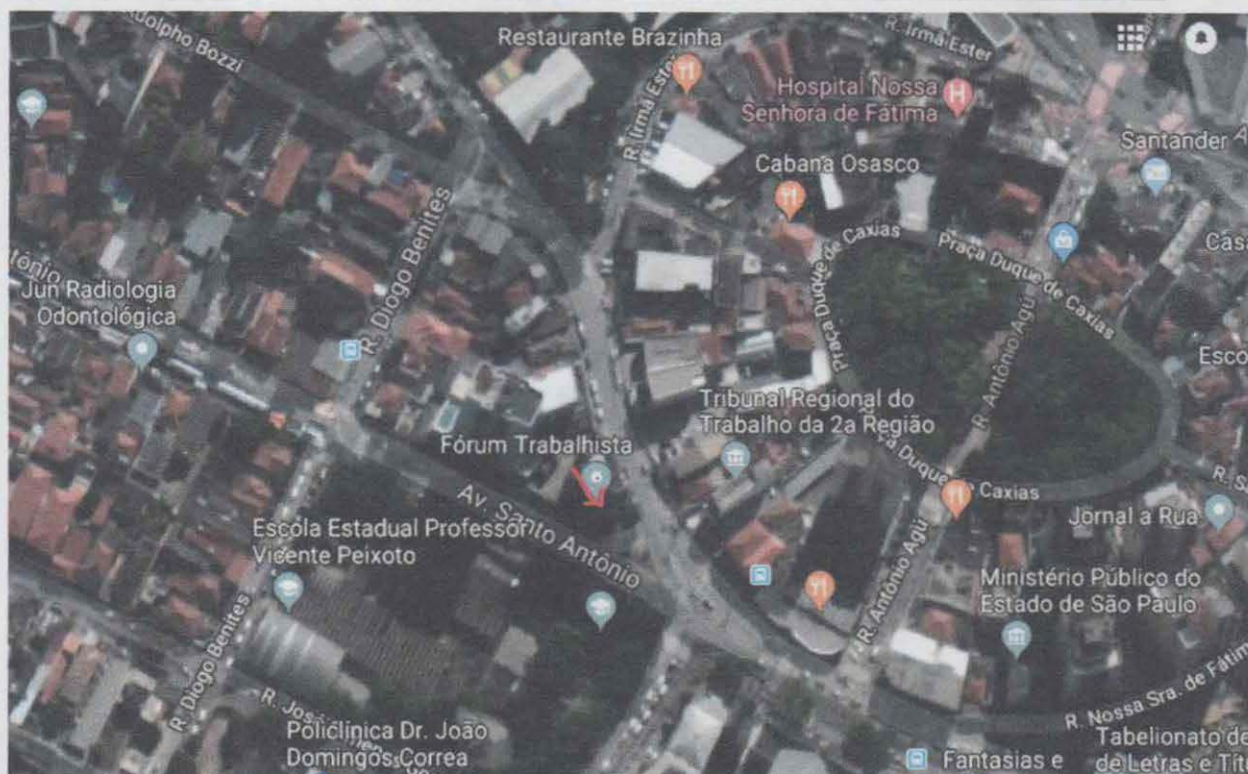
Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

06. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel em questão encontra-se situado na Av. Santo Antonio, nº1013 no Bairro Vila Osasco, município de Osasco, região com ocupação predominantemente comercial e residencial multifamiliar.

A topografia da região apresenta-se variando de plano a semi-plano e o solo apresenta-se seco e firme.

A região possui: infraestrutura, urbanização, serviços públicos e comunitários. A região onde encontra-se o imóvel avaliando possui padrão construtivo predominante comercial.



07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Sobre o terreno localizado na Av. Santo Antônio, nº 1013, esquina com a Av. Dionysia Alves Barreto, Bairro Vila Osasco, município de Osasco, no estado de São Paulo, encontra-se o prédio comercial no qual está instalado o Fórum Trabalhista de Osasco, composto por 9 pavimentos (1 subsolo + térreo + 7 andares), 2 elevadores. Todos pavimentos contêm recepção, salas, 4 banheiros, copa. No subsolo e térreo encontramos 31 vagas de garagem. O edifício possui triagem, agência do Banco Brasil, sala dos advogados da OAB no nível do térreo. O imóvel encontra-se em ótima localização, próximo de hospitais, avenidas comerciais, centro comercial, shoppings, etc.

08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Atualmente o mercado imobiliário no país de forma geral, apresenta-se recessivo, não sendo diferente na região de Osasco, sendo que os valores praticados, vem apresentando descontos em relação aos anteriormente transacionados. Feito as observações acima, podemos concluir que o imóvel em questão, apresenta-se ainda com procura reprimida pois o mercado está recessivo, com pouca liquidez. Todos nossos elementos comparativos são provenientes de oferta.

09. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Para a avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 34 elementos comparativos dos quais 32 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas na região contemplando o período de maio de 2018.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão para cada uma das situações, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Área Privativa (AUTIL):** variável independente quantitativa, que informa a área útil de cada elemento comparativo.
- **Padrão Prédio (PD_PD):** variável independente quantitativa, que informa o padrão construtivo do edifício onde está inserido os elementos comparativos, sendo padrão Normal/Baixo=3, Normal = 4, Normal/Alto=5.
- **Vagas (VG):** variável independente quantitativa, que informa a quantidades de vagas de garagem de cada elemento comparativo.
- **Valor Unitário do imóvel (Vunit-RS):** variável dependente, representando o valor do m² de cada elemento.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo I.

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR

Conforme determinação do contratante os valores devem obedecer à influência de andar/pavimento, assim o modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente no anexo I, conforme atributos a seguir:

Atributos de entrada:

Prédio Comercial	
Área Útil	1853,20 m ²
PD-PD	5
VAGAS	31

Resultados para moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

	Mínimo	Valor Mínimo (R\$)	Valor Calculado (R\$)	Valor Máximo (R\$)	Máximo
Prédio	-11,36%	11.482.501,00	12.953.386,00	14.612.667,00	12,81%

Valor adotado:

TIPO	Valor Calculado Arredondado (R\$)
Prédio	11.500.000,00

Obs: Utilizamos o limite inferior calculado por representar melhor o valor de mercado, pois os elementos comparativos são todos de oferta.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Obtivemos na soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos a somatória de 16 pontos para o cálculo do apto, conforme critério definido na norma.

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação - Grau II.

GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança = 24,17% => Grau III

12. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao(s) imóvel(eis) em questão o valor arredondado de mercado para venda de:

VALOR DO PRÉDIO: R\$11.500.000,00 (Onze Milhões e Quinhentos Mil Reais).

13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

Conforme solicitação do demandante sob orientação da GIHAB foi solicitado o cálculo com a área útil considerada de 1.853,20m², ou seja 2.894,68 (IPTU) - 637,92 (subsolo) - 403,56 (estacionamento do térreo).

14. ANEXOS

- Anexo I: Pesquisa e Memória de Cálculos para o Imóvel
- Anexo II: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de Fundamentação e Precisão
- Anexo III: Documentação Fotográfica
- Anexo IV: Documentação do Imóvel

São Paulo, 06 de junho de 2018.



LUCIANE DE CAMPOS

Responsável Técnico e Legal - Eng^a. Civil e do Trabalho
CREA 5063871198/SP
CPF: 563.689.339-68

Campos e Bassitt Consultoria e Projetos LTDA
CREA/SP 5063871198/SP
CNPJ - 07.832.647/0001-29

ANEXO I

PESQUISA E MEMÓRIA DE CALCULOS DO IMÓVEL

Arquivo:D:\CAMPOS BASSITT\A402 OSASCO PREDIO\2018 OSASCO.dbf

Regre4W V.01-13 06-06-2018/22:40:10

LISTAGEM DO ARQUIVO

Reg.	BAIRRO	ENDereco
1	CENTRO	R NOSSA SRS DE FATIMA, COD 2
2	CENTRO	R ANDRE MANOJO, 135
3	PRESIDENTE ALTINO	R ARNALDO DE OLIVEIRA BARRETO, 63
4	AYROSA	R MANUEL HARE PERALTA COS 48912
5	BELA VISTA	AV ANALICE SAKATAUSKAS, 860
6	BELA VISTA	COD 15481
7	VL DOS REMEDIOS	AV DOS REMEDIOS, 1077
8	AYROSA	COD 1344 GALPAO
9	JD DAS FLORES	R GEORGINA, 638 COD 172025
10	VL IARA	COD PR099
11	CENTRO	COD 13500
12	CENTRO	COD 33987
13	CENTRO	R JOAO CRUDO, COD 16283
14	CENTRO	COD DV768
15	CENTRO	COD SL0016
16	CENTRO	R TENENTE AVELAR P DE AZEVEDO, COD 163137
17	CENTRO	R DONA PRIMITIVA VIANCO, COD 161
18	KM 18	KM 18, COD 5848
19	PRESIDENTE ALTINO	R REV JOAO EUCLIDES PEREIRA COD 111935
20	VILA OSASCO	AV DIONYSIA ALVES BARRETO 766
21	VILA OSASCO	AV DIONYSIA ALVES BARRETO COD PR0018
22	VL CAMPESINA	COD SS 7428 AG SANTANDER
23	VL IARA	R LUIZ ANTONIO DE ARRUDA, 8
24	VL IARA	COD 13569
25	BELA VISTA	R NARCISO STURLINI, COD PR 00064
26	VILA OSASCO	COD 19908
27	VILA OSASCO	AV DIONYSIA ALVES BARRETO COD 10132647
28	JARDIM D ABRIL	AV PD VICENTE MELILO COD 14965
29	VILA OSASCO	AV DIONYSIA ALVES BARRETO COD 19908
30	VL CAMPESINA	R DEPUTADO EMILIO CARLOS, 1388
31	PRESIDENTE ALTINO	R ZUMA DE SA FERNANDES, COD 608
32	VL CAMPESINA	R ANA PEREIRA MELO, 253
33	CENTRO	R ELOY CANDIDO LOPES, 381
34	PRESIDENTE ALTINO	R HENRY FORD COD 1519
35	VILA OSASCO	AV SANTO ANTONIO, 1013

Reg.	VALOR	VAGAS	PD	UH	A	TERR	A	CONS	ID	AP	UH	INFORMANTE
1	7000000,00	30,00	4	1500,00	1115,00	30,00	MAX	LIDER	IM			
2	5950000,00	14,01	3	438,00	1187,00	18,00	OLIVER					
3	9500000,00	10,01	4	750,00	1500,00	30,00	COSTA	E	NASC			
4	5500000,00	15,01	3	600,00	2100,00	15,00	LOCAL	IMOV				
5	2000000,00	3,01	3	300,00	740,00	20,00	TANOS	MUGAIR				
6	1900000,00	3,00	3	400,00	750,00	1,00	TRIARTE					
7	2500000,00	10,01	3	550,00	1100,00	10,00	LIBRA	IMOV				
8	2500000,00	0,01	3	600,00	550,00	5,00	GERD	IMOV				
9	1600000,00	4,01	3	350,00	358,00	10,00	ANTONIO	ED				
10	4500000,00	0,01	5	130,00	588,00	30,00	CASA	BRANCA				
11	5850000,00	6,01	3	500,00	1750,00	25,00	ZEQUINHA					
12	15000000,00	47,00	4	6679,00	2750,00	30,00	VIDA	IMOV				
13	3200000,00	0,01	4	400,00	800,00	10,00	PERFIL	IMO				
14	12000000,00	0,01	5	500,00	1683,00	30,00	DAVANTAGE	IM				
15	6000000,00	12,01	4	400,00	1120,00	20,00	LUCIANA	BEGE				
16	3000000,00	10,01	4	250,00	730,00	20,00	MIX	LAR				
17	6000000,00	3,01	5	440,00	900,00	5,00	LOCAL	IMOV				
18	2900000,00	7,01	4	100,00	521,00	10,00	NOVA	GRANADA				
19	10137303,00	12,01	4	25,00	2047,00	10,00	VALENTINA	CA				
20	2700000,00	18,01	4	400,00	600,00	20,00	OLIVER					

Campos e Bassitt Consultoria e Projetos LTDA

CREA/SP 5063871198/SP

CNPJ - 07.832.647/0001-29

21	2700000,00	10,01	4	250,00	480,00	15,00	SMERO IMO
22	5850000,00	2,01	4	500,00	1300,00	5,00	METROPOLIT
23	3500000,00	3,01	5	300,00	500,00	20,00	OLIVER
24	5300000,00	10,00	4	400,00	1300,00	0,00	AUTENTICA
25	5000000,00	2,01	5	400,00	800,00	10,00	STAR CAMPI
26	5500000,00	11,01	5	800,00	600,00	5,00	TED IMO
27	5500000,00	22,00	5	250,00	833,00	5,00	DISPLAY
28	3500000,00	4,01	5	400,00	530,00	15,00	PERFIL IMO
29	5500000,00	11,01	5	250,00	580,00	3,00	VANDERLEI
30	5300000,00	22,00	4	500,00	1300,00	5,00	NOEMI IMOV
31	6000000,00	10,01	5	225,00	750,00	5,00	PVL IMOV
32	3500000,00	16,01	5	500,00	530,00	2,00	LALIQUE IMOV
33	4500000,00	15,00	4	440,00	800,00	15,00	NELLO ROCHA
34	4200000,00	20,00	4	750,00	710,00	10,00	LIRA
35	0,00	31,01	5	423,00	1853,20	15,00	LILIANA

Reg. FONE VUNIT AC OFERTA LOCAL

1	41986000	6278,03	V	2
2	43692418	5012,64	V	2
3	34375888	6333,33	V	1
4	30650555	2619,05	V	1
5	42611601	2702,70	V	1
6	25966363	2533,33	V	1
7	36841010	2272,73	V	1
8	36811237	4545,46	V	1
9	995963303	4469,27	V	1
10	35999180	7653,06	V	1
11	22846767	3342,86	V	2
12	36291633	5454,55	V	2
13	36854545	4000,00	V	2
14	38530302	7130,13	V	2
15	19 36456673	5357,14	V	2
16	46243300	4109,59	V	2
17	30650555	6666,67	V	2
18	36882050	5566,22	V	1
19	31784663	4952,27	V	1
20	43692418	4500,00	V	1
21	46245500	5625,00	V	1
22	19 35798988	4500,00	V	1
23	43692418	7000,00	V	1
24	36851715	4076,92	V	1
25	36992600	6250,00	V	1
26	36814155	9166,67	V	1
27	32845199	6602,64	V	1
28	36854545	6603,77	V	1
29	36814155	9482,76	V	1
30	947423868	4076,92	V	1
31	34819738	8000,00	V	1
32	37666161	6603,77	V	1
33	36811808	5625,00	V	2
34	45650633	5915,49	V	1
35	31502248	0,00	F	1

Rua José Maria Lisboa, 20-cj 1003-JD Paulista-São Paulo-SP-CEP 01423-000

Fone: 11 98145-0289 e-mail:camposbassitt@gmail.com

Data de referência:

7/6/2018 12:30:53

Informações complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 34
- Número de dados considerados: 32

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,883631
- Coeficiente de determinação: 0,780804
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,757318
- Fisher-Snedecor: 33,25
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,754129

Normalidade dos resíduos

- 68% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• A CONSTR	1/x	3,06	0,48	-3,56 %
• VAGAS	x	1,46	15,62	2,53 %
• PADRAO	x	9,27	0,01	8,25 %
• VUNIT AC	ln(y)			

Moda:

VUNIT AC = 739,81248 * e ^ (183,32707 * 1/ACONSTR) * e ^ (0,0053075661 * VAGAS) * e ^ (0,39646844 * PADRAO)

Data de referência:

7/6/2018 12:31:29

Informações complementares:

Identificador: S000001

Endereço: AV.SANTO ANTONIO, 1013- VILA OSASCO

Complemento:

Município: OSASCO

UF: SP

Dados do imóvel avaliado:

- A CONSTR 1.853,20
- VAGAS 31,00
- PADRAO 5,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- VUNIT AC Médio: 6.989,74
- VUNIT AC Mínimo: 6.196,04
- VUNIT AC Máximo: 7.885,10

Precisão: Grau III

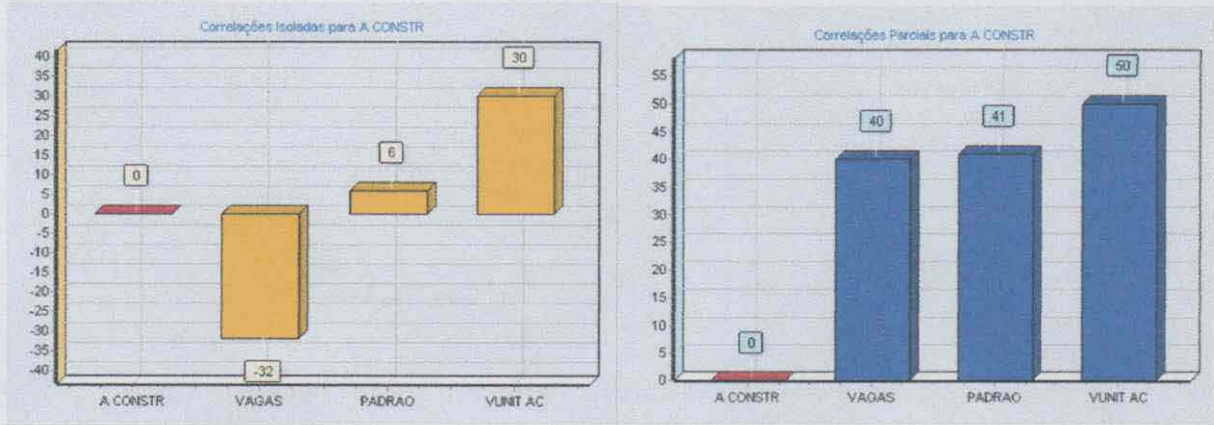
Moda:

VUNIT AC = 739,81248 * e ^ (183,32707 * 1/ACONSTR) * e ^ (0,0053075661 * VAGAS) * e ^ (0,39646844 * PADRAO)

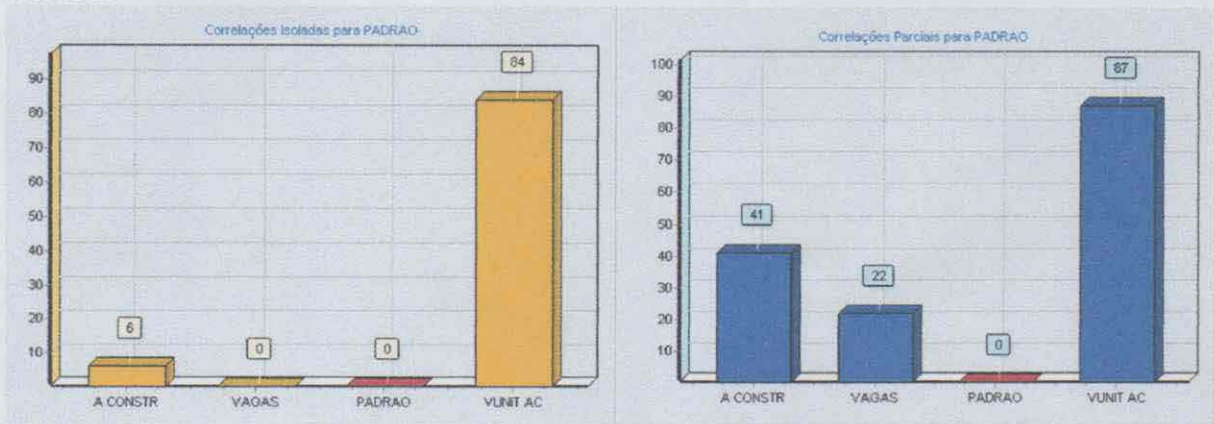


GRÁFICOS DE CORRELAÇÕES ENTRE VARIÁVEIS
Correlações Isoladas e Parciais (com influência)

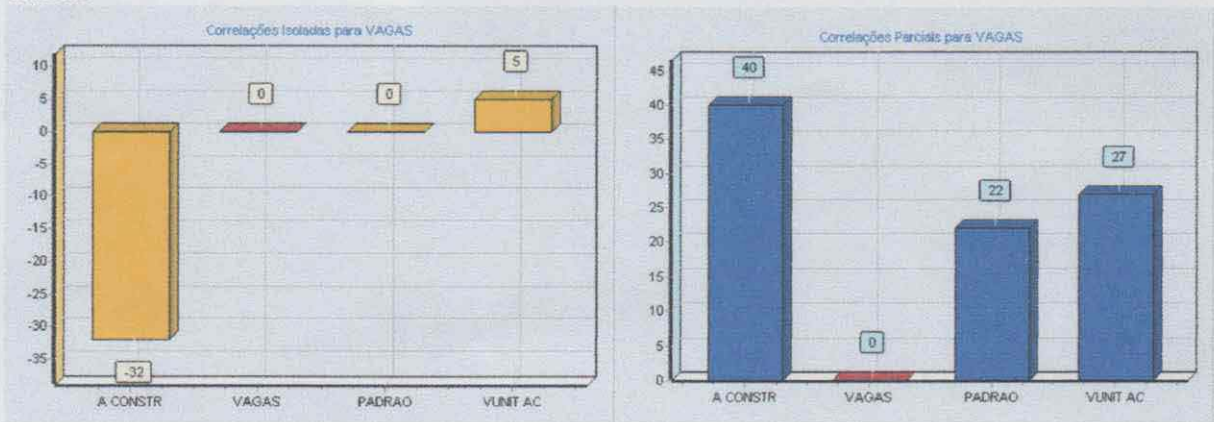
ÁREA CONSTRUÍDA



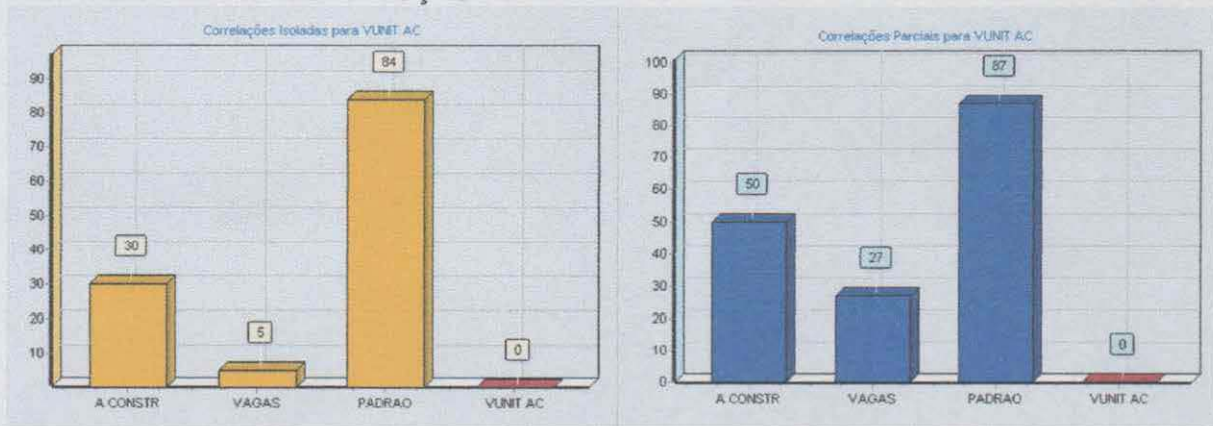
PADRÃO



VAGAS

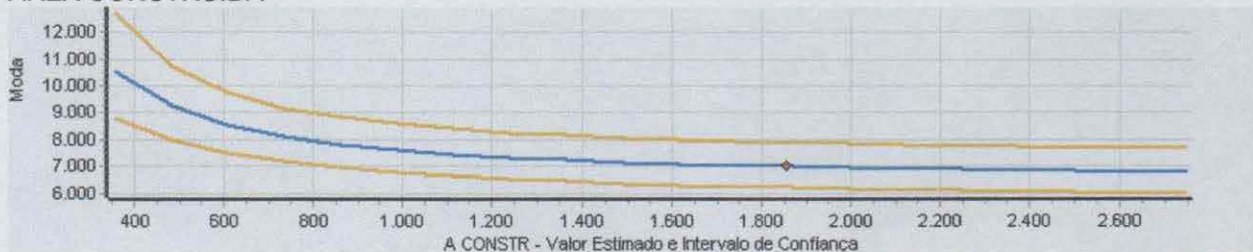


VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO



GRÁFICOS DE PROJEÇÕES DAS VARIÁVEIS
 Intervalo de Confiança a 80%

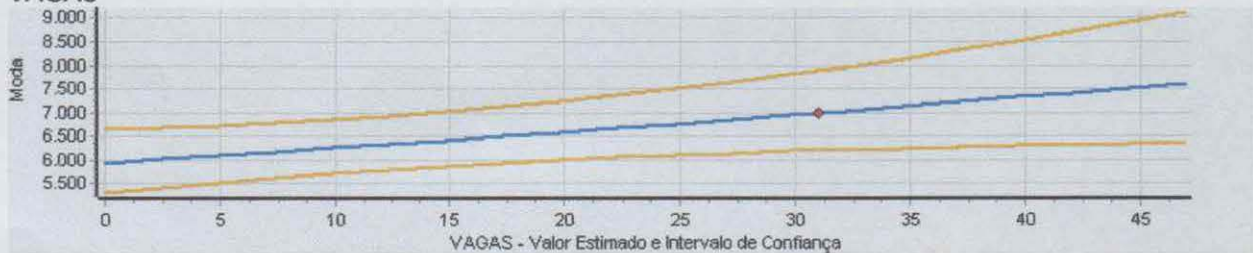
ÁREA CONSTRUÍDA



PADRÃO



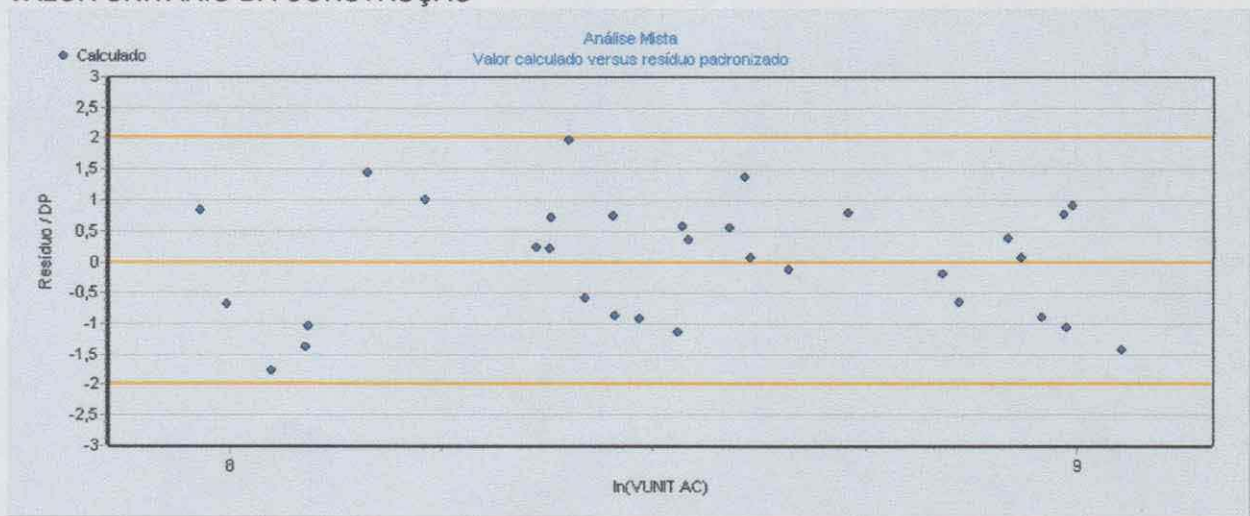
VAGAS



GRÁFICOS DE RESÍDUOS

2 Desvios-padrão

VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO



ANEXO II

TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Fundamentação

Em obediência ao que prescreve a NBR 14653-2/2010 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT - TABELA 1 - Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I	NOTA
1	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	COMPLETA QUANTO A TODAS AS VARIÁVEIS ANALISADAS	COMPLETA QUANTO AS VARIÁVEIS UTILIZADAS NO MODELO	ADOÇÃO DE SITUAÇÃO PARADIGMA	3
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
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	2
4	EXTRAPOLAÇÃO	NÃO ADMITIDA	ADMITIDA PARA APENAS UMA VARIÁVEL (OBS 1)	ADMITIDA (OBS 2)	3
5	NÍVEL DE SIGNIFICÂNCIA α (OBS 3)	10%	20%	30%	2
6	NÍVEL DE SIGNIFICÂNCIA MÁXIMO ADMITIDO PARA A REJEIÇÃO DA HIPÓTESE NULA DO MODELO ATRAVÉS DO TESTE F DE SNEDECOR	1%	2%	5%	3

Obs 1: 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.

Obs 2: 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 persi e simultaneamente, e em módulo.

Obs 3: Significância α (Somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)

Ainda de na tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	16	10	6
ITENS OBRIGATÓRIOS NO GRAU CORRESPONDENTE	2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Atingimos no presente laudo a somatória de **16** pontos, conforme nota na tabela 1, obtém-se o enquadramento de acordo com a tabela 2 em **GRAU II** de fundamentação.

b) Precisão

Em obediência ao que prescreve a NBR 14653-3/2010 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT – TABELA 3 – Graus de Precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear:

DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não ha classificação do resultado quanto a precisão e é necessária justificativa com base no diagnostico do mercado.

Atingimos, no presente laudo, a amplitude máxima do intervalo de confiança, menor que 30%, portanto iremos enquadrá-lo em **GRAU III** de precisão.

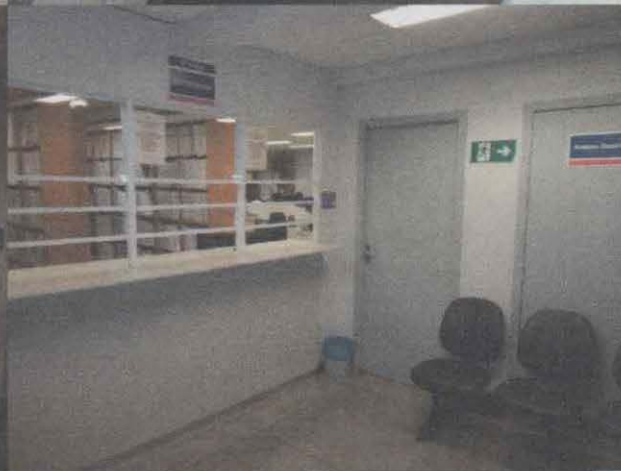
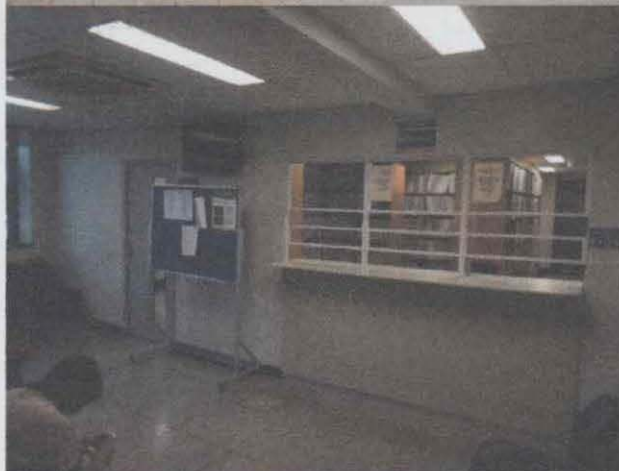
Campos e Bassitt Consultoria e Projetos LTDA
CREA/SP 5063871198/SP
CNPJ - 07.832.647/0001-29

ANEXO III

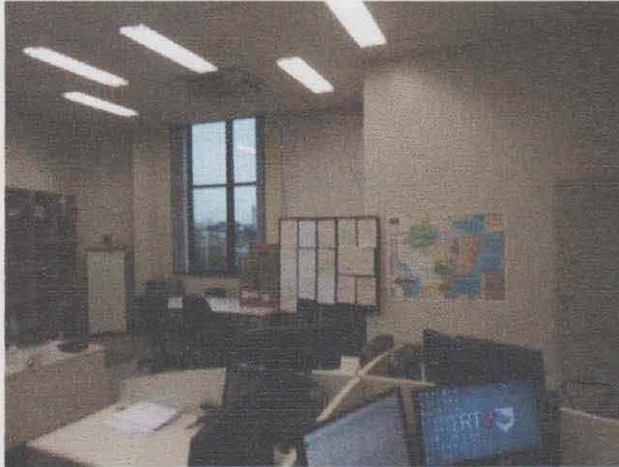
FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO



Campos e Bassitt Consultoria e Projetos LTDA
CREA/SP 5063871198/SP
CNPJ - 07.832.647/0001-29

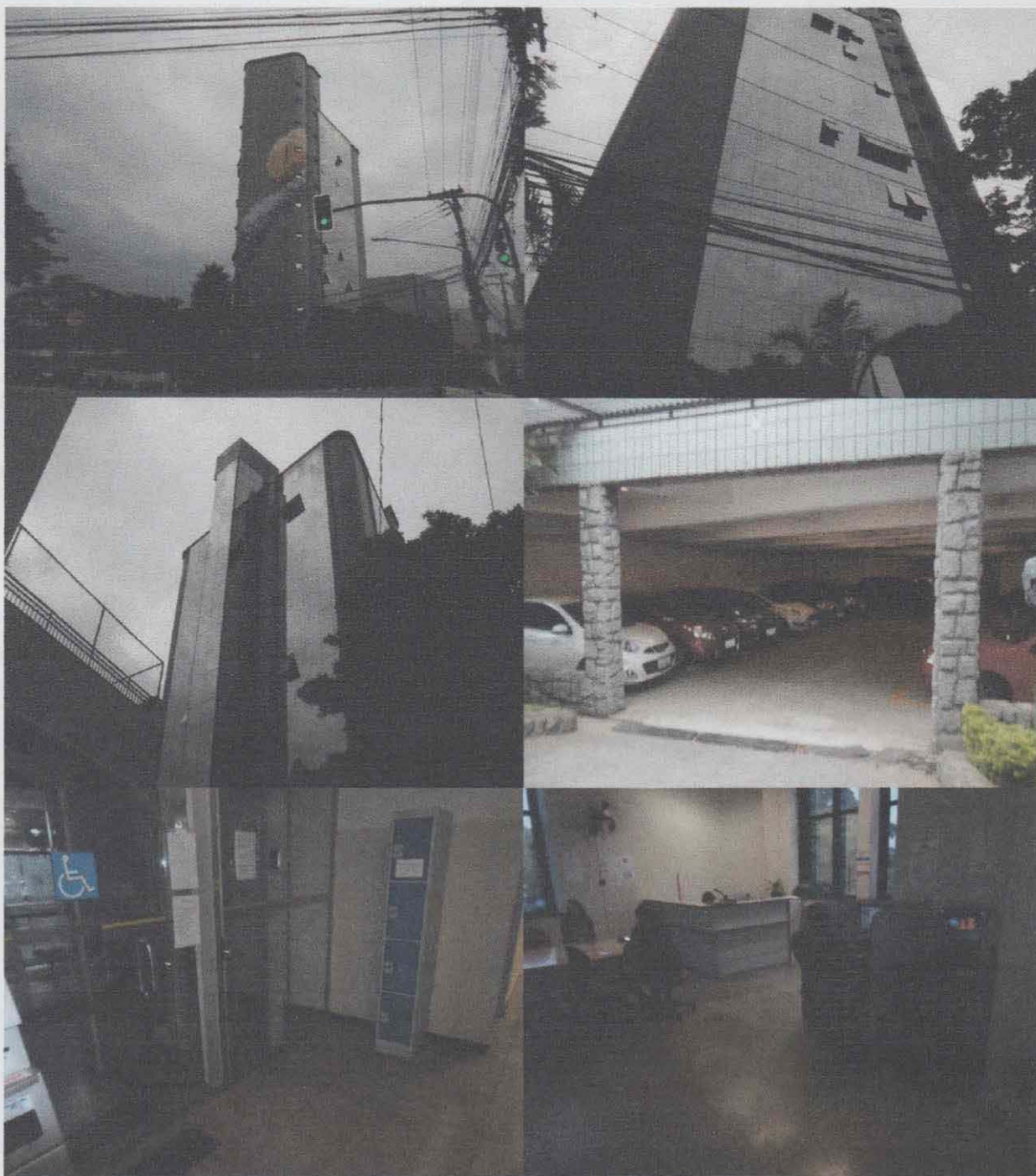


Campos e Bassitt Consultoria e Projetos LTDA
CREA/SP 5063871198/SP
CNPJ - 07.832.647/0001-29



A handwritten signature or mark in blue ink.

Campos e Bassitt Consultoria e Projetos LTDA
CREA/SP 5063871198/SP
CNPJ - 07.832.647/0001-29



Rua José Maria Lisboa, 20-cj 1003-JD Paulista-São Paulo-SP-CEP 01423-000
Fone: 11 98145-0289 e-mail:camposbassitt@gmail.com

Handwritten signature in blue ink.

Campos e Bassitt Consultoria e Projetos LTDA
CREA/SP 5063871198/SP
CNPJ - 07.832.647/0001-29

ANEXO IV

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

1.0 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

42.134

FOLHA

1

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 24 de janeiro de 1.985.

IMÓVEL:- Um terreno situado nesta cidade, na Vila Osasco, constituído pelo lote 1 da quadra 38, da Vila Osasco, assim descrito: começa no marco de divisa do lote 2, com -- frente para a Avenida Quatro, seguindo por esta numa extensão de 23,64m., até a confluencia desta com a Avenida Dois onde mede 14,20m., em linha curva, daí segue com frente para a Avenida Dois, numa distancia de 22,57m., fechando nos fundos com a linha de divisa do lote 2, por onde segue numa extensão de 26,10m., até encontrar o ponto de partida, sendo o citado lote 2, de Altino Meireles Fortes, encerrando a área de 423,00m2.-

CADASTRO:- 23223-64-79-0179-99-999-9.-

PROPRIETÁRIO:- PRIMO TONIOLO, italiano, RG. 613.030, CPF:- 115.261.908/00, do comércio, RG. digo residente e domiciliado na Avenida Dionizio Alves Barreto, nº 59, Jd. Bela Vista, nesta cidade, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com AMÉLIA MONCHERO, brasileira, do lar, -

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 11.863, da 16ª Circunscrição da Capital.

O Escrevente Autorizado,

(Dimas de Oliveira). Oficial Substituto

(Bel. Claudio Centella). Recibo 61.251.

Av. 1, em 24 de janeiro de 1.985.

Passou a Avenida Quatro a denominar-se (continua no verso).

MATRÍCULA

42.134

FOLHA

1

denominar-se Avenida Santo Antonio, conforme relação de--
nomes de ruas da Prefeitura local, arquivada neste Cartó--
rio. O Escrevente Autorizado,
(Dimas de Oliveira). Recibo 61.251.

Av. 2, em 24 de janeiro de 1.985.

No imóvel matriculado foram construídas tres casas resi--
denciais sob nº 1.041, com frente para a Avenida Santo --
Antonio, conforme requerimento de 1-10-84 e Certidão da -
Prefeitura local de 9-10-84. O Escrevente Autorizado, --
(Dimas de Oliveira). Re-
cibo 61.251.

R. 3, em 24 de janeiro de 1.985.

Pelo Formal de Partilha, extraído dos autos de inventário
nº 1.464/83, dos bens deixados por falecimento de Amélia-
monchero, passado pelo 1º Ofício local, assinado pelo MM.-
Juiz de Direito, Dr. Guilherme Gonçalves Strenger, em 24-
de fevereiro de 1.984, homologado por sentença em 27-12-83
que transitou em Julgado, aditado em Cr\$ 24-10-84 e 3-12-84
o imóvel matriculado, avaliado em Cr\$ 1.832.556, foi parti-
lhado entre o viúvo meeiro PRIMO TONIOLO, já qualificado-
e os herdeiros NEUSA APARECIDA TONIOLO LOTURCO, brasilei-
ra, RG. 7.106.438, CPF. 668.654.178/87, casada no regime-
da comunhão de bens, com JOSÉ EDILSON LOTURCO, brasileiro,
tecnico, RG. 6.694.852, residentes e domiciliados na Rua-
João Vieira Neves, nº 195, Jd. das (continua na ficha 2)

1.0 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

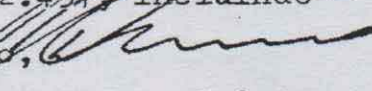
42.134

FOLHA

2

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

DATA: (continuação da ficha 1).

das Esmeraldas, SP; ANA ANTONIOLI MALAVASI, brasileira, - casada, do lar, RG. 4.380.360, e seu marido LEOTER MALAVASI, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, ele aposentado, RG. 6.862.496, CPF: 122.191.778/15, residentes e domiciliados na Rua Emílica Malavasi, - nº 5, Presidente Altino, nesta cidade; MODESTO TONIOLI, - brasileiro, mecânico, RG. 4.201.401, CPF. 069.254.488/72, casado com EDITH SUELY TONIOLO, RG. 4.159.494, no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Amadeu da Ressurreição, nº 70, - Presidente Altino, nesta cidade; ORLANDO TONIOLO, brasileiro, aposentado, CPF. 401.695.618/87, e sua mulher DIRCE ROMA TONIOLO, brasileira, do lar, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Santo Antonio, 915, Bela Vista, nesta cidade; NEIDE TONIOLO MORENO, brasileira, do lar, R.G. nº 12.899.983, e seu marido WALTER MORENO, GONÇALVES, brasileiro, mecânico, RG. 5.237.397, CPF. 418.950.578/53, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Dionísio Alves Barreto, nº 67, Bela Vista, nesta cidade, cabendo ao primeiro a metade ideal no valor de Cr\$ 962.487, e cada um dos demais, uma parte ideal no valor de Cr\$ 192.497, incluindo-se outro imóvel. O Escrevente Autorizado,  (Dimas de Oliveira). Recibo (continua na ficha nº 2 e. -

MATRÍCULA
42.134

FOLHA
2

Recibo nº 61.252.

Av.4, em 29 de Novembro de 1.991.

Conforme requerimento de 27/11/1.991 e Certidão de Casamento do Registro Civil local (1º Subdistrito), expedida em 02.10.90, extraída do termo nº3.534, livro B-16, fls. 124, consta - que por sentença de de 26.05.1983 do Dr. José Leonel Ferreira Filho, Juiz de Direito da 3ª. Vara, foi homologada a separação judicial consensual dos co-proprietários Modesto Tonioli e sua mulher Edith Suety Toniolo ou Edith Suely Toniolo, -- continuando a separanda como mesmo nome de casada.- O Esc. - Autorizado, *[assinatura]* (José Carlos Pereira). --

RECIBO:092.063.

Av.5, em 29 de Novembro de 1.991.

Conforme requerimento e certidão acima citados, o atual estado civil dos separandos Modesto Tonioli e Edith Suety Toniolo ou Edith Suely Toniolo, é o de divorciados. O Esc. Autorizado, *[assinatura]* (José Carlos Pereira).RECIBO:92.063.

Av. 6, em 10 de dezembro de 1991.

De conformidade com requerimento datado e assinado em 09 de dezembro de 1991, com firma reconhecida e Certidão de Casamento nº 14.775, lavrada às folhas 289 do livro B-49 do -- Cartório de Registro Civil de Araraquara, Estado de São Paulo, o co-proprietário Modesto Tonioli casou-se no regime -- da comunhão de bens, com escritura de (continua na ficha 3)=

1.0 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

42.134

FOLHA

3

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

DATA: (continuação da ficha 2vª)

de pacto antenupcial registrada sob nº 3752 no 1º Registro - de Imóveis de Araraquara-SP., com CASTORINA BRIZUELA TONIOLI em 22.12.90.

O Escrevente Autorizado,

(Joel Benazzi Clemente) Recibo nº 92.162

Av. 7, em 10 de dezembro de 1991.

De conformidade com Formal de Partilha expedido pelo 1º Ofício Cível local, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca, Dr. Antonio Carlos Vieira de Moraes, em 11 de junho de 1991, extraído dos Autos nº 261/91 de Arrolamento e Certidão de óbito nº 8400, lavrada às folhas 29 do livro C15 do Cartório de Registro Civil local - 2º subdistrito, o co-proprietário PRIMO TONIOLO teve seu óbito em 30 de janeiro de 1991.

O Escrevente Autorizado,

(Joel Benazzi Clemente) Recibo nº 92.163

R. 8, em 10 de dezembro de 1991.

De conformidade com Formal de Partilha já citado, em virtude do falecimento do co-proprietário PRIMO TONIOLO, a METADE IDEAL do imóvel desta matrícula, estimada em CR\$6.499.860,40 foi partilhada entre os herdeiros: ANA ANTONIOLI MALAVASI e seu marido LECTER MALAVASI; MODESTO TONIOLI e sua mulher CASTORINA BRIZUELA TONIOLI, paraguaia, RG.508.421, do lar, CPF. em comum; ORLANDO TONIOLO e sua mulher DIRCE ROMA TONIOLO, portadora do CPF. 079.346.038/78; NEIDE TONIOLO MORENO e

-continua no verso-

MATRÍCULA

42.134

FOLHA

3

e seu marido WALTER MORENO GONÇALVES, e, NEUSA APARECIDA TONIOLLO LOTURCO e sua mulher, digo, e seu marido JOSE EDSON LOTURCO ou JOSE EDISON LOTURCO ou JOSE EDILSON LOTURCO, todos já qualificados. PROPORÇÃO: Cabendo a cada um, uma parte ideal no valor de CR\$.1.299.972,08.

O Escrevente Autorizado,

(Joel Benazzi Clemente) Recibo nº 92.163

R. 9, em 28 de dezembro de 1.994.

Conforme escritura do 2º Cartório de Notas local, lavrada às fls. 033/036 e livro 362, em 20 de dezembro de 1.994, os proprietários Neusa Aparecida Toniolo Loturco e seu marido Jose Edilson Loturco, já qualificados; Ana Antonioli Malavasi e seu marido Leoter Malavasi, já qualificados; Modesto Tonioli e sua mulher Castorina Brizuela Tonioli, já qualificados; Orlando Toniolo, RG. 3.025.509 e sua mulher Dirce Roma Toniolo, RG. 32.973.097-6, já qualificados; Neide Toniolo Moreno e seu marido Walter Moreno Gonçalves, já qualificados; e Edith Suety Toniolo ou Edith Suely Toniolo, CPF. 061.197.678-19, venderam o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$ 100.000,00 à JOSE RAFAEL DA SILVA, economista, RG. 3.539.570 e CPF. 055.486.758-34, casado no regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77 com TEREZINHA DE JESUS CRIVELLI DA SILVA, professora, RG. 4.462.172-3 e CPF. 573.698.448-20, brasileiros, residentes e domiciliados à

(Cont. Fl. 04)

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA
42.134

FOLHA
04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA: (Cont. Fl. 3v9)

à Rua Reverendo Licio Rizzo, nº 83, aptº 71, nesta cidade.

O Escrevente Autorizado,

(José Carlos Pereira). -- RECIBO: 103.860

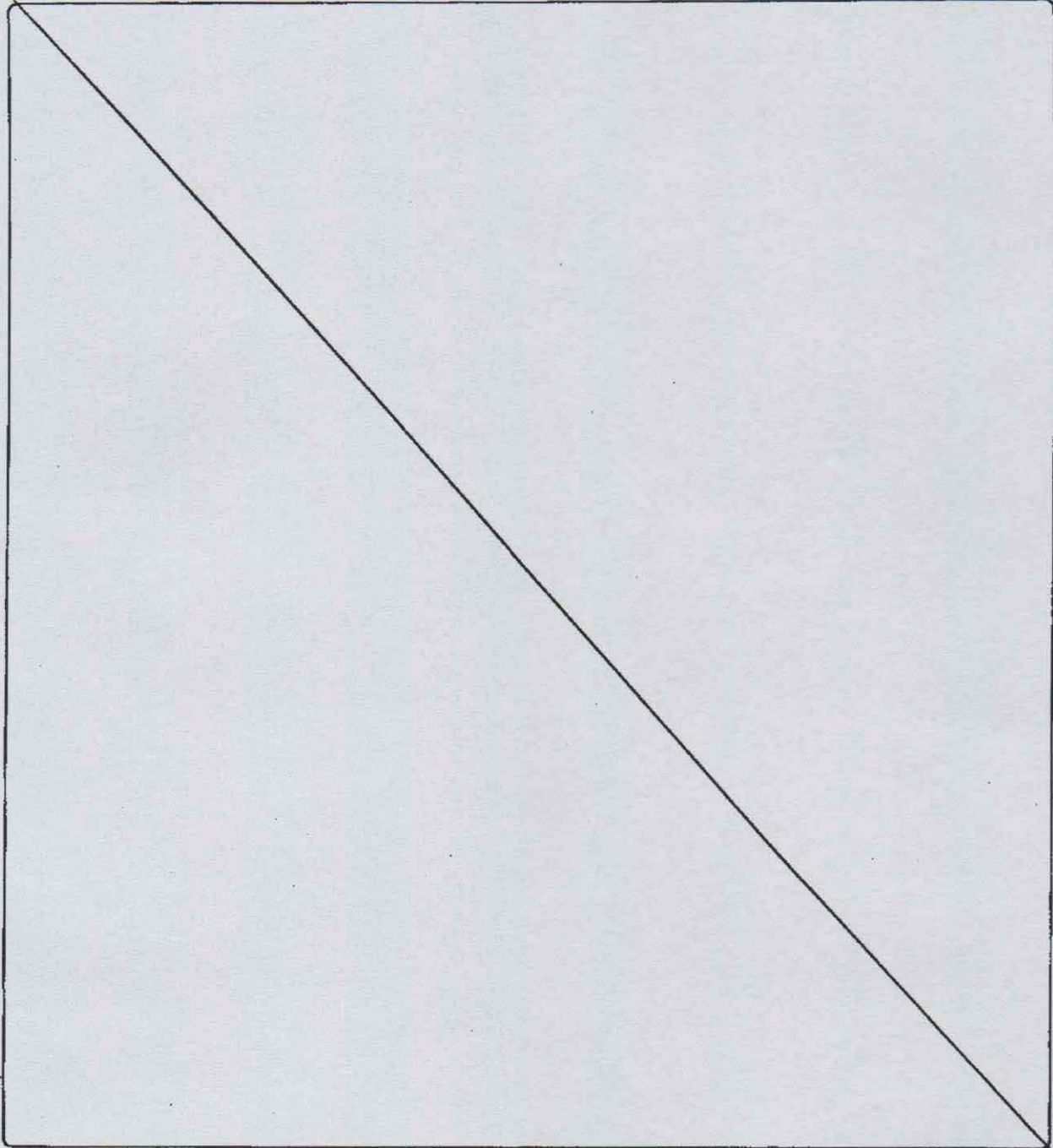
CONTINUA NA FICHA

05

EM BRANCO

MATRÍCULA

FOLHA



v

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

42.134

FOLHA

005

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Data: 18 de julho de 2007

R. 10, em 18 de julho de 2.007.

Conforme Escritura do 2º Tabelião de Notas local, lavrada às folhas 215/218 do livro 728, em 05 de julho de 2.007; os proprietários José Rafael da Silva, empresário e sua esposa Terezinha de Jesus Crivelli da Silva, empresária, já qualificados, deram o imóvel desta matrícula, em **HIPOTECA DE 1º GRAU**, sem concorrência de terceiros, a favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, com sede na SBS Quadra 01, Bloco G, s/nº, 24º Andar, Asa Sul, Brasília, Distrito, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91, para garantia da dívida de R\$507.057,83 (incluindo-se outros imóveis), a ser paga através de 36 prestações mensais e sucessivas, atualizadas, desde a data da liberação do crédito até o efetivo pagamento, de acordo com a taxa de juros mensal de 2,37%, equivalente à taxa anual de 32,45%, calculadas sobre o saldo devedor, vencendo-se a primeira parcela em 10 de agosto de 2.007 e as demais no mesmo dia dos meses subseqüentes. Com as demais cláusulas e condições da Escritura.

O Escrevente Autorizado,

(Carlos André da Silva Pereira). Prot. Oficial 172.508. Microfilme nº 164951

Av. 11, em 16 de dezembro de 2.008.

Conforme Instrumento Particular de Quitação, datado e assinado em 18 de julho de 2.008, com firma reconhecida, tendo o credor recebido o seu crédito, deu quitação e autorizou o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** registrada sob o nº 10.

A Escrevente Autorizada,

(Selma Andrade Dantas).

Prot. Oficial 187.807, em 05 de dezembro de 2.008. Microfilme nº 176668

R. 12, em 24 de março de 2.009.

Conforme Cédula de Crédito Bancário nº 21/00294-0, emitida em 18 de julho de 2.008, os proprietários José Rafael da Silva e sua mulher Terezinha de Jesus Crivelli da Silva, já qualificados, deram o imóvel desta matrícula, em **HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS**, a favor do **BANCO DO BRASIL S.A.**, já qualificado, para garantia da dívida de R\$553.411,49 (incluindo-se outros imóveis), a ser paga através de 37 prestações mensais e sucessivas, com taxa de juros nominal de 1,50% ao mês e taxa de juros efetiva de 19,56% ao ano, vencendo-se a primeira parcela em 18 de julho de 2.008 e a última em 10 de julho de 2.011, com as demais condições constantes no título.

A Escrevente Autorizada,

(Selma Andrade Dantas).

Continua no Verso

MATRÍCULA

42.134

FOLHA

005

Prot. Oficial 190.379, em 19 de março de 2.009. Microfilme nº 178539

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

CNS 11.152-6

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO - SP

Certifico e dou fé que a presente é reprodução fiel e autêntica da matrícula a que se refere, que foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73 e que anteriormente a 03 de julho de 1966 o referido imóvel pertenceu à 16ª Circunscrição Imobiliária da Capital. CERTIFICA FINALMENTE, QUE AS BUSCAS NOS INDICADORES REAL E PESSOAL, BEM COMO A VERIFICAÇÃO DE TÍTULOS PRENOTADOS, FORAM PROCEDIDAS ATÉ O DIA ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO. Osasco, data e hora abaixo indicadas.

ADEGILSON DE SOUZA GALVÃO - ESCRIVENTE AUTORIZADO

Ao Oficial.: R\$ Nihil
Ao Estado.: R\$ Nihil
Ao IPESP...: R\$ Nihil
Ao Reg.Civil R\$ Nihil
Ao Trib.Just R\$ Nihil
Ao ISS.....: R\$ Nihil
Ao FEDMP...: R\$ Nihil
Total.....: R\$ Nihil

Certidão Gratuita

Certidão expedida às 17:35:06 horas do dia 14/05/2018. Certidão assinada digitalmente.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão:




04213414052018

Pedido: 325846

Pag.: 010/010

1.182
P

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO		Notificação de Lançamento de IPTU IPTU 2018 Imposto Predial e Territorial Urbano	
CADASTRO DO IMÓVEL 0803860000	INSCRIÇÃO CADASTRAL 23223.64.79.0167.00.000.03	VALOR TOTAL LANÇADO 34.654,98	
PROPRIETÁRIO JOSE RAFAEL DA SILVA ✓			
COMPROMISSÁRIO			
POSSUIDOR			
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO AVENIDA SANTO ANTONIO 1013 1041 L 2 Q 38 CENTRO (LOTEAMENTO: VL OSASCO) ✓ 06086-070 - OSASCO - SP		ENDEREÇO DE ENTREGA RUA PAULO LICIO RIZZO - 83 APTO 71 CENTRO 06018-010 - OSASCO - SP	
MENSAGENS Nossos registros apontam débitos em aberto de IPTU de exercícios anteriores, vencidos até 30/11/2017. Procure a Secretaria de Finanças, na Rua Narciso Strilini, 201 - Praça de Atendimento - Centro - Osasco. De 2ª a 6ª das 08:30 as 16:30 hs.			
00100117			

Tipo de Edificação: 21-CONDOMÍNIO COMERCIAL <input type="checkbox"/> TERRENO VAGO <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL <input type="checkbox"/> RESIDENCIAL <input type="checkbox"/> TEMPLO <input type="checkbox"/> SERVIÇOS PÚBLICOS <input type="checkbox"/> COMERCIAL <input type="checkbox"/> GARAGEM <input type="checkbox"/> CONDOMÍNIO <input type="checkbox"/> ESPECIAIS <input checked="" type="checkbox"/> CONDOMÍNIO	
Cod. Cobrança: NORMAL	
A.T.: 377,0000 A.C.: 2694,6300 T.P.: 12,0000 V.V.T.: 238,983,76 V.V.E.: 0,00 I.T.: 0,00 I.E.: 0,00 T.C.R.R.S.: 3.966,82	B.C.: 897,18 A.I.: 0,0000 T.I.: 0,0000 V.V.P.: 2.550.849,88 V.V.I.: 2.789.832,64 I.P.: 30.688,16 Z.F.: I V.C.:
Legenda	
A.T.: Área do Terreno A.C.: Área Construída T.P.: Testada Principal V.V.T.: Valor Venal Terreno V.V.E.: Valor Venal Excesso I.T.: Imposto Territorial I.E.: Imposto Excesso T.C.R.R.S.: Taxa de Coleta	B.C.: Base de Cálculo A.I.: Área Ideal T.I.: Testada Ideal V.V.P.: Valor Venal Prédio V.V.I.: Valor Venal Imvel I.P.: Imposto Predial Z.F.: Zona Fiscal V.C.: Valor Compensado