

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Conjunto 1803-B
Subcondomínio Alpha Offices - Torre 1 e 2
Condomínio Alpha Square
Av. Sagitário, nº 138, 198 e 278
Barueri / SP

Finalidade da Avaliação:
Apuração de Valor de Venda

Solicitante:
Hasta Vip Alienações Públicas Ltda.
CNPJ No 24.766.265/0001-63

Grau de Fundamentação:
Grau II da NBR 14.653-2

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 153.422 do Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Barueri/SP referente ao conjunto comercial nº 1803B, localizado no 18º pavimento, da TORRE "2", subcondomínio do setor "A", integrante do Condomínio "ALPHA SQUARE", situado na Av. Sagitário, nºs 138, 198, e 278, esquina com a Avenida Alphaville, da Área B, do Quinhão II, do "Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 53,101m², a área de uso comum de 48,796m² (incluindo o direito de uso de 01 vaga de garagem indeterminada com auxílio de manobrista/garagista), perfazendo a área total de 101,897m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0546% ou 0,000546 nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio é de :

**Valor Total de Venda
R\$ 204.000,00
(duzentos e quatro mil reais)
Ref. Janeiro de 2020**

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada, o valor de venda para o imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 153.422 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Barueri/SP, referente ao conjunto comercial nº **1803B**, localizado no 18º pavimento, da TORRE "2", subcondomínio do setor "A", integrante do Condomínio "ALPHA SQUARE", situado na Av. Sagitário, nºs 138, 198, e 278, esquina com a Avenida Alphaville, da Área B, do Quinhão II, do "Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a **área privativa de 53,101m²**, a área de uso comum de 48,796m² (incluindo o direito de uso de **01 vaga de garagem indeterminada** com auxílio de manobrista/garagista), perfazendo a **área total de 101,897m²**, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0546% ou 0,000546 nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio².

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização tanto no município, quanto no condomínio;.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados no próprio condomínio.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação imobiliária fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com as informações obtidas e visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos em vistoria datada de **26/12/2019 e 07/01/2020** que o imóvel possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

O imóvel localiza-se no 18º andar, da Torre "2", denominada "Torre City" do Subcondomínio Alpha Offices, no município de Barueri/SP.

2.2. Uso do imóvel:

O imóvel a ser avaliado trata-se de unidade comercial nº 1803-B, com matrícula autonoma, integrante do Subcondomínio Alpha Office - Torre City.

No momento da vistoria do conj. 1803B, no dia 26/12/19, fomos informados pela portaria do condomínio que encontrava-se sem nenhum responsável no imóvel. Diante da informação e juntamente com o chefe de segurança do condomínio, Sr. Marcos, nos dirigimos até o 18º andar do bloco B ou "Torre City" para vistoriar as condições externas do imóvel.

No 18º andar, no hall dos elevadores pudemos constatar que o acesso para todos os conjuntos do respectivo andar estavam bloqueados por tapumes. Foi-nos esclarecido que todos os conjuntos do andar pertenciam ao mesmo proprietário, e que o mesmo teria iniciado reforma em 2017 para unificar suas unidades, porém interromperam após poucos meses do início.

Agendamos e retornamos em 07/01/2020, para uma reunião com a administradora. Conforme informação repassada, as 10 unidades do 18º andar da Torre City após projeto aprovado removeram paredes divisorias, além de portas e banheiros. Informou que as unidades autônomas, bem como a unidade 1803, foram todas descaracterizadas de sua planta original, para se transformarem em uma única unidade. Acrescentou que existe um memorial descritivo do projeto aprovado e que está arquivado na administração do condomínio, caso seja necessário consulta.

2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária n° 153.422 do Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Barueri SP, conforme documento juntado no **ANEXO 01**.

O imóvel avaliado possui a seguinte descrição tabular:

Conjunto comercial nº 1803B, localizado no 18º pavimento, da TORRE "2", subcondominio do setor "A", integrante do Condomínio "ALPHA SQUARE", situado na Av. Sagitário, nºs 138, 198, e 278, esquina com a Avenida Alphaville, da área B, do Quinhão II, do "Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 53,101m², a área de uso comum de 48,796m² (incluindo o direito de uso de 01 vaga de garagem indeterminada com auxílio de manobrista/garagista), perfazendo a área total de 101,897m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0546% ou 0,000546 nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio. .

Consta ainda que o imóvel objeto da avaliação acha-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Barueri para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sob n° 24453.21.92.0001.02.235-2**.

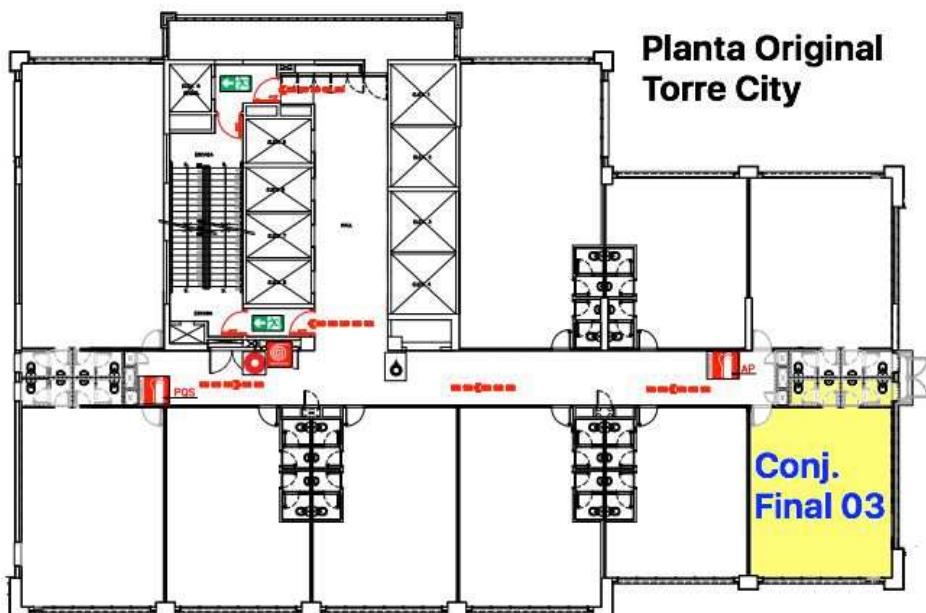
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI		
Tributos Imobiliários		
Demonstrativo de Lançamentos e Débitos para Simples Conferência		
Contribuinte: JPTE ENGENHARIA LTDA		Chave autenticidade: 393W.7143.2549.1962104-M
Inscrição: 24453.21.92.0001.02.235.2 -		
Natureza	Juros	
Tipo	Correção	
Status	Multa	
RESUMO DO DEMONSTRATIVO DE LANÇAMENTOS E DÉBITOS - Página 001/002		
DIVIDA ATIVA DE IPTU	225,36	
CARNÉ	23,48	
DIV. ATIVA	40,62	
	3,24	
	30,48	
	335,48	
IPTU		
CARNÉ		
DIV. CORRENTE		
Total em 27/12/2019	234,60	
	23,48	
	18,77	
	0,00	
	0,00	
	276,85	
	459,96	
	46,96	
	65,69	
	3,24	
	30,48	
	612,33	
Data de Emissão:	27/12/2019	001/002
		393W.7143.2549.1962104-M

2.4. Características da Unidade Autônoma e do Condomínio:

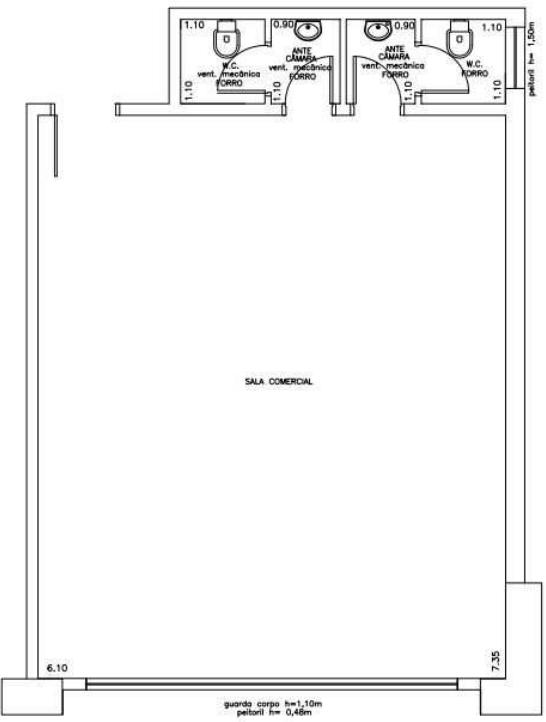
2.4.1. Dimensões e disposições da unidade autônoma:

Durante a vistoria realizada, o acesso aos conjuntos do andar estava impedido por tapumes conforme foto abaixo,

Através do site do condomínio foi possível obter a planta original do 18º andar, bem como a planta original dos conjuntos de final 03 da Torre City.



Localização sala final 03 layout original Torre City



Planta e dimensão original unidade final 03 - Torre City



Hall do elevador do 18º andar, Torre 2 City



Acesso aos conjuntos do 18º andar bloqueado por tapume

2.4.2. Características do Condomínio:

O Condomínio Alpha Square é constituído dos seguintes subcondomínios: Subcondomínio “TORRES A1/B1, A3/B3 E C”; Subcondomínio “TORRE D”; Subcondomínio “TORRES 1 e 2”; Subcondomínio “MALL”.

A área comercial do condomínio (Setor A) constitui-se do Subcondomínio “Mall” e Subcondomínio “Torres 1 e 2”.

O SUBCONDOMÍNIO “TORRES 1 E 2 (ALPHA OFFICES)”, constitui-se de dois blocos de 27 (vinte e sete) andares, com 602 salas comerciais, contendo depósitos com porta corta-fogo, cabine primária, apoios com porta corta-fogo, vazios, hall's de elevadores e respectivas antecâmaras, poços de elevadores, elevadores de segurança, área técnica, vestiários masculino e feminino comuns com “Mall”, vagas para motocicletas, lixo, casa de bombas, reservatórios inferiores, halls sociais, escada pressurizada com porta corta-fogo, 852 vagas de garagem localizadas no 2º e 3º subsolos deste Subcondomínio e de sua utilização exclusiva, 2 poços de elevadores também comuns com o “Mall”, refeitório de funcionários, sala de expedição, sala de medidores, sala de barramento, entrada de energia, áreas de circulação, circulação coberta de pedestres, recepção, sanitários masculino, feminino e para deficientes, jardins coberto e descoberto, rampa de acesso de veículos, salas de reunião de uso comum das torres 1 e 2, copa, caixas d’água, ático, cobertura e todas as demais coisas que, por sua natureza ou função sejam de uso comum.

2.4.3. Infraestrutura e características da região:

A Avenida Sagitário, no trecho em consideração, apresenta topografia plana e o empreendimento está inserido em zona denominada ZPEI-1 Zona destinada a Projetos Especiais de Integração - Predominantemente Residencial.

O “CONDOMÍNIO ALPHA SQUARE” situa-se na Av. Sagitário, 138, 198 e 278, esquina com a Av. Yojiro Takaoka (antiga Av. Alphaville), Barueri/SP, estando localizado na quadra complementada pelo Ribeirão do Cabuçu, Alameda Setúbal dentre outras.

São vias dotadas de todos os melhoramentos públicos essenciais, além da proximidade às áreas comerciais, institucionais e de transporte coletivo.

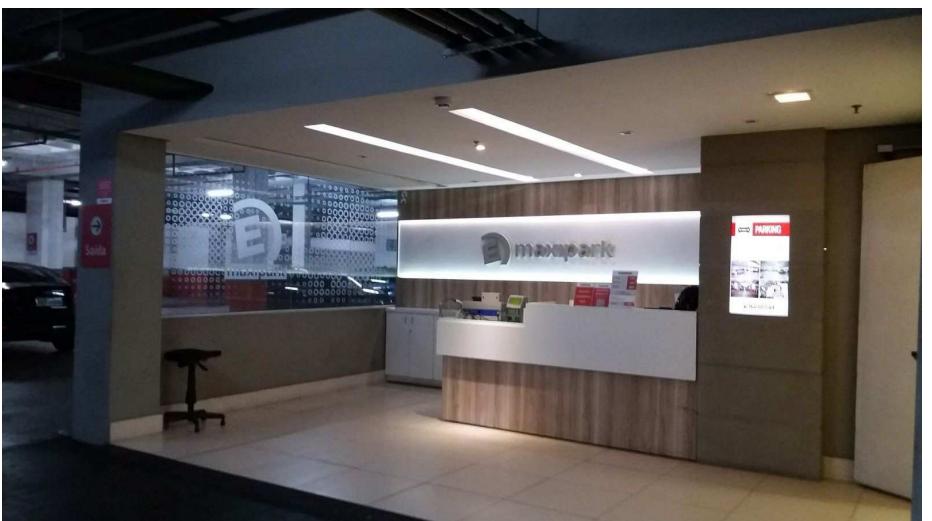
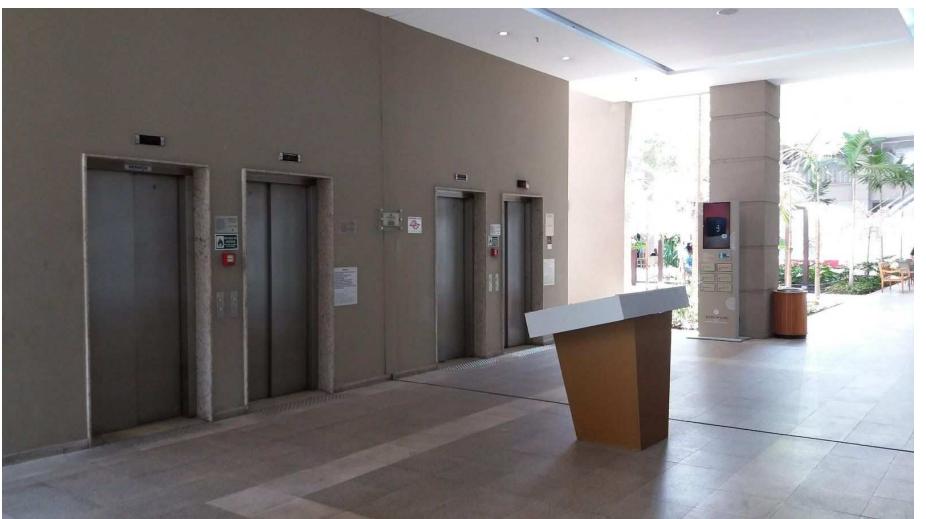
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas da área objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local em **26/12/2019 e 07/01/2010**. Neste levantamento demos ênfase às características do condomínio em que se situa o imóvel.











4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda do imóvel, objeto deste parecer, uma vez que, não sendo possível adentrar ao imóvel para vistoria, utilizamos o Método Comparativo Direto, onde, após os dados comparativos serem homogeneizados, resultam no valor total de venda do imóvel.

4.1. Valor / Metro Quadrado do Conjunto Comercial 1803B

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado do conjunto, procedeu-se pesquisa no próprio condomínio onde se localiza o imóvel.

Alguns aspectos desta pesquisa merecem serem ressaltados, em específico os fatores que influenciam os valores de metro quadrado de um conjunto:

a) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área do comparativo.

b) FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras.

c) %IR= 8/60=14% vida residual

d) Fator de Obsolência: "E", devido aos custos de retorno à planta original, sendo assim FOC= 0,7536

Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator "OFERTA", com fator de 0,90.

Fatores do imóvel Avaliado: Oferta: 1,00

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
		RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
COMERCIAL	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	FINO	50	20
		LUXO	50	20
		RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
COMERCIAL	GALPÕES	SUPERIOR	80	20
		RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		MÉDIO	30	10
		SUPERIOR	30	10
COMERCIAL	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		MÉDIO	30	10
		SUPERIOR	30	10

Classe Comercial/Tipo Escritorio/Padrao Medio

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais, pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Fator "F" - Necessitando de Reparos Simples a Importantes

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4473	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873

$$\text{FOC (14%; F)} = 0,6147$$

RELATÓRIO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) DADOS DO CONJUNTO AVALIANDO e ELEMENTOS COMPARATIVOS

Endereço: Conj. Comercial 1803 - "Torre 2" ou "Torre City", Subcondomínio Alpha Offices - Av. Sagitário, 138, 198 e 278, bairro Alphaville, município de Barueri - SP.

ELEMENTO COMPARATIVO 01

Unidade: **513B** - 5º Andar - Torre: 2 – **City**

Área Útil: **80,64 m²** úteis com **2** banheiros privativos e **2** vagas de garagem

Valor de Venda: **R\$ 490.000,00**

Unidade sem Acabamento no forro e no piso

Eduardo Barreto (11) 9 8316-6666 E-mail: ebarreto@terra.com.br

ELEMENTO COMPARATIVO 02

Unidade: **301B** - 3º Andar - Torre: 2 – **City**

Área Útil: **47 m²** úteis

Valor de Venda: **R\$ 300.000,00**

Contato: Leandro Rissardo E-mail leandrorissardo2011@hotmail.com

ELEMENTO COMPARATIVO 03

Unidade: **116B** - 1º Andar - Torre: 2 – **City**

Área Útil: **47 m²** úteis

Valor de Venda: **R\$ 376.000,00**

Contato: Sergio (11) 99481-9928

ELEMENTO COMPARATIVO 04

Unidade: **312B** - 3º Andar - Torre: 2 – **City**

Área Útil: **47 m²** úteis

Valor de Venda: **R\$ 320.000,00**

Contato Eduardo Carqueijo (11) 99407-6270

ELEMENTO COMPARATIVO 05

Unidade: **411B** - 4º Andar - Torre: 2 – **City**

Área Útil: **53 m²** úteis

Valor de Venda: **R\$ 390.000,00**

Contato Andre (11) 98751-8630

ELEMENTO COMPARATIVO 06

Unidade: **2108A** - 21º Andar - Torre: 1 – **London**

Área Útil: **61,32 m²** úteis

Valor de Venda: R\$ 427.000,00

Contato Joao Walter Junior (11) 98118-0008

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V_{Hom.}(i) = V_{Unt.}(i) \times F_1 \times F_2 \times \dots \times F(k)$

Amostra	Vlr Ofertado R\$	Área (m ²)	Vlr Unitário R\$	Oferta	Vlr Homog
1	490.000,00	80,64	6.076,39	0,9	5.468,75
2	300.000,00	47,00	6.382,98	0,9	5.744,68
3	376.000,00	47,00	8.000,00	0,9	7.200,00
4	320.000,00	47,00	6.808,51	0,9	6.127,66
5	390.000,00	53,00	7.358,49	0,9	6.622,64
6	427.000,00	61,32	6.963,47	0,9	6.267,12

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²)	5.468,75
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²)	7.200,00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²)	37.430,85
Número de intervalos de classe (Ud)	1.731,25
Amplitude de classe (R\$/m ²)	4
Amplitude total (R\$/m ²)	432,81
Média aritmética (R\$/m ²)	6.238,47
Mediana (R\$/m ²)	6.334,38
Desvio médio (R\$/m ²)	458,11
Desvio padrão (R\$/m ²)	619,92
Variância (R\$/m ²) ^ 2	384.304,85

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log (N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;::

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N$

Sendo:

N = Número de Amostras.

V(n) = Valores homogeneizados;

g) Desvio Médio = $(|V(1) - M| + |V(2) - M| + |V(3) - M| +.....+ |V(n) - M|) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = $\{ [(V(1) + V(2) +....+ V(n)) - ((V(1) + V(2) +....+ V(n)) / N)] / (N-1) \}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = $[(V(1) + V(2) + V(3) +....+ V(n)) - ((V(1) + V(2) + V(3) +....+ V(n)) / N)] / (N-1)$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

Critério de Chauvenet

n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30
9	1,91	24	2,31
10	1,96	25	2,33

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73 p/ n= 6

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = $7.200 - 6.238,47 / 619,92 = 1,55$

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = $(6.238,47 - 5.468,75) / 619,92 = 1,24$

4.3) TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico)

5) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor de venda do conjunto similar seria::

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área Privativa (m²) x FOC

Sendo:

Valor Arbitrado (R\$/m²) = 6.238,47

Área Privativa (m²) = 53,101

FOC (Fator de Obsolescência ou Depreciação)= 0,6147

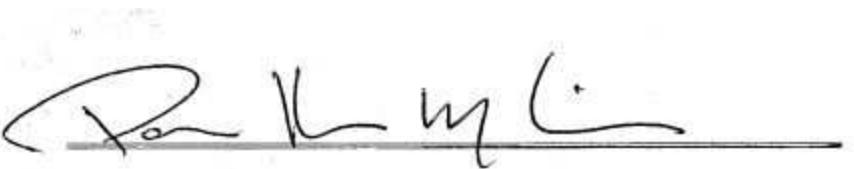
VALOR TOTAL DO CONJ COMERCIAL = $6.238,47 \times 53,101 \times 0,6147 = 203.631,05$

**Valor Total de Venda
R\$ 204.000,00
(duzentos e quatro mil reais)
Ref. Janeiro de 2020**

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 27 (vinte e sete) páginas e 01 (um) anexo que complementa as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 15 de Janeiro de 2020



Eng. Paulo Henrique Bernardes CREA - 5060517224
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - 173648/SP
PERITO AVALIADOR - CNAI - 21891

ANEXO 1 - Matrícula do imóvel

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO CORLIUS NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA

153.422

FICHA

001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 19 de agosto de 2011.

IMÓVEL: CONJUNTO COMERCIAL nº. 1803B, localizado no 18º pavimento, da TORRE "2" Subcondominio do Setor "A", integrante do Condomínio "ALPHA SQUARE", situado na Avenida Sagitário, nº's. 138, 198 e 278, esquina com a Avenida Alphaville, da Área B, do Quinhão II, do "Sítio Tamboré", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 53,101m², a área de uso comum de 48,796m² (incluindo o direito de uso de 01 vaga de garagem indeterminada com auxílio de manobrista/garagista), perfazendo a área total de 101,897m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0546% ou 0,000546 nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº. 24453.21.92.0001.00.000.1 (em maior área).

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO: UNIÃO FEDERAL.

PROPRIETÁRIAS DO DOMÍNIO ÚTIL: 01) SAGITÁRIO TORRES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 08.931.558/0001-00; 02) SAGITÁRIO CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 09.347.922/0001-44; 03) SAGITÁRIO OFFICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 09.147.143/0001-49; e, 04) SAGITÁRIO MALL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 08.930.631/0001-11, todas com sede na Avenida Sagitário, nº. 138, Sítio Tamboré, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado.

REGISTROS ANTERIORES: R.15, feito em 15/06/2.008, R.21, feito em 19/06/2.009, R.22, feito em 05/08/2.009, na matrícula nº. 111.058, e, (Instituição de Condomínio e Especificação Parcial, registrada sob o nº. 37, em 19/08/2.011, na citada matrícula nº. 111.058), deste Registro de Imóveis.

O Oficial,

José Ricardo Marques Arroz
Substituto Designado

Av.01/153.422, em 19 de agosto de 2.011.

Procede-se à presente averbação de transporte, para constar que: a) à vista da Av 10 e Av.20, feitas em 28/04/2.008 e 06/11/2.008, respectivamente, na matrícula nº. 111.058, deste Registro de Imóveis, conforme Certidão Autorizativa de Transferência-CAT, nº. 000511368-72, datada de 20 de outubro de 2.008, expedida pela referida Secretaria, em substituição a Certidão Autorizativa de Transferência-CAT nº. 000399876-03, expedida anteriormente em 11 de abril de 2.008, a qual foi utilizada por ocasião da formalização da compra e venda consubstanciada no registro nº. 15 da citada matrícula; o domínio útil do imóvel matriculado é cadastrado, em área maior, na referida Gerência Regional, sob o RIP. nº. 6213.0106484-00; e, b) à vista do R.26, feito em 18/02/2.010 na matrícula nº. 111.058, deste Registro de Imóveis, conforme Cédula de Crédito (Continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradora da Internet www.registroimoveis.org.br/ Visualizado em: 18/12/2018 18:41:20

MATRÍCULA
153.422

FICHA
001
VERSO

Bancária nº 1011700870, firmada no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 17 de setembro de 2009, e, Aditamento firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 02 de fevereiro de 2010, as proprietárias, as empresas **SAGITÁRIO OFFICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; SAGITÁRIO TORRES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; SAGITARIO CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; e, SAGITÁRIO MALL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, todas já qualificadas, deram em **HIPOTECA de 1º Grau** ao **BANCO ITAÚ S/A**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itaúsa, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, no ato representado na forma constante do título, **a dominio útil do imóvel matriculado** (juntamente com outros), para garantia do crédito concedido pelo credor a devedora, **SAGITÁRIO CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, do valor de R\$35.700.000,00, que se destinou à construção das 310 unidades autônomas localizadas na Torre 2, integrante do Condomínio "Alpha Square", que foi executada de acordo com o projeto, plantas, e memorial descritivo que fazem parte integrante do referido empreendimento. A referida importância foi liberada de acordo com o cronograma de liberação de crédito mencionado no título, no prazo máximo de 90 dias para a liberação da primeira parcela, com prazo de carência de 06 meses, e prazo para amortização de 06 meses, a ser feita na forma constante da cédula, com a taxa de juros anual nominal de 9,8436%, efetiva de 10,30% e, mensal efetiva de 0,8203%. A presente hipoteca abrange todas as acessões, construções, instalações e benfeitorias que venham a ser acrescidas no referido empreendimento. Comparecem ainda na cédula, na qualidade de intervenientes construtoras, as empresas, **SAGITÁRIO CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; SAGITARIO OFFICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; SAGITARIO MALL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; e, SAGITÁRIO TORRES EMPREENDIMENTO E IMOBILIÁRIO LTDA**, todas já qualificadas; e, na qualidade de fiadora da devedora, **ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A**, já qualificada. Do título, constam outros termos, cláusulas e condições. Para efeito do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, os bens dados em garantia, foram avaliados em R\$45.406.588,79 (sendo de R\$ 480.393,97 para o terreno e R\$39.926.194,82 para as edificações).

O Escrevente Autorizado,

O Oficial,

Luis Antônio de Freitas Bassan
Substituto

José Ricardo Marques Bratz
Substituto Designado

R.02/153.422, em 19 de agosto de 2.011.

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação Parcial de Condomínio, firmado no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, nos 27 de junho de 2.011, as co-proprietárias as co-proprietárias as empresas 01) **SAGITÁRIO TORRES**
(Continua na ficha 002)

Visualização digitalizada pela Central Registradora de Títulos (www.registradores.org.br/) Visualizado em 18/12/2018 16:41:20

Continuação da ficha 001

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FRANCISCO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA

153.422

FICHA

002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 19 de agosto de 2011

**EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; 02) SAGITÁRIO CORPORATE
EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; 03) SAGITÁRIO OFFICE
EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e 04) SAGITÁRIO MALL.**
todas já qualificadas, resolveram, de
mútuo e comum acordo, tendo em vista as quotas partes ideais que são titulares no
terreno e no empreendimento imobiliário denominado Condomínio "**ALPHA
SQUARE**", e com o escopo de por fim à comunhão sobre os imóveis de uso privativo
do condomínio, fizeram, entre si, a atribuição das unidades autônomas do
empreendimento, passando o domínio útil do imóvel matriculado, a pertencer, com
exclusividade à empresa **SAGITARIO CORPORATE EMPREENDIMENTO
IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, atribuindo-se o valor de R\$124.587,89.

O Escrevante Autorizado

José Antônio de Freitas Braga
Substituto

O Oficial

Protocolo microfilme nº 320.722

José Ricardo Marques Braga
Substituto Designado

Rolo 5.805

Av.03/153.422, em 25 de março de 2.014.

Procede-se esta averbação de transporte, para constar: **a)** que à vista da Av.41 feita em
19/12/2.011, na matrícula nº. 111.058, deste Registro de Imóveis, o credor, **BANCO
ITAÚ S/A**, teve sua razão social alterada para **ITAU UNIBANCO S/A**, conforme se
verifica da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2.009,
registrada sob nº 32.451/10-6, em 19 de janeiro de 2.010, na Junta Comercial do Estado
de São Paulo – JUCESP; e, **b)** que à vista da Av.114, feita em 25/03/2.014, na
matrícula nº 111.058, deste Registro de Imóveis, da hipoteca consubstanciada no
registro nº. 26, da citada matrícula, desta Serventia, **foi desligado o domínio útil do
imóvel matriculado**, ficando consequentemente, sem efeito a cláusula "b" da Av.01
desta.

O Escrevante Autorizado

Cláudio Centella
Substituto Designado
Substituto Legisgado

O Oficial

Av.04/153.422, em 25 de março de 2.014.

Pelo instrumento particular, com força de escritura pública nº 000664495-3, datada de
07 de março de 2.012, e instrumento particular de aditamento datado de 13 de janeiro
de 2.014, ambos formalizados nos termos do artigo 38 da Lei Federal nº 9.514/97,
firmados no Município e Comarca de São Paulo, Capital, e Certidão de Autorização
para Transferência – CAT, nº 001831167-98, datada de 06 de janeiro de 2.014,
expedida pela Secretaria do Patrimônio da União - Gerência Regional no Estado de São
(Continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central de Registros de Imóveis (www.registrodeimoveis.org.br) visualizado em: 18/12/2018 10:41:26

MATRÍCULA
153.422FICHA
002

VERSO

Paulo - GRPU/SP, procede-se esta averbação, para constar que o domínio útil do imóvel matriculado é cadastrado na referida Gerência Regional, sob o RIP. nº 6213.0112166351.

O Escrevente Autorizado

Claudio Centella

Escrevente Autorizado

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz

Substituto Designado

R.05/153.422, em 25 de março de 2.014.

Pelos instrumentos particulares mencionados na Av.04 desta, a proprietária, a empresa **SAGITÁRIO CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, **VENDEU** à empresa **JPTC ENGENHARIA LTDA**, com sede na Alameda Rio Negro, nº 1.084, 8º andar, Alphaville Industrial e Empresarial, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 74.501.081/0001-40, o **domínio útil do imóvel matriculado**, pelo valor de R\$334.413,49. A presente transmissão foi autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo - GRPU/SP, através da Certidão de Autorização para Transferência - CAT. nº 001831167-98, datada de 06 de janeiro de 2.014.

O Escrevente Autorizado

Claudio Centella

Escrevente Autorizado

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz

Substituto Designado

R.06/153.422, em 25 de março de 2.014.

Pelos instrumentos particulares mencionados na Av.04 desta, a proprietária, a empresa **JPTC ENGENHARIA LTDA**, já qualificada, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, na forma estabelecida pelo artigo 22 da Lei Federal nº 9.514 de 20/11/1997, ao **BANCO BRADESCO S/A**, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, no Município e Comarca de Osasco, neste Estado, inscrito no CNPJ/MF. sob nº. 60.746.948/0001-12, no ato representada na forma constante do título, o **domínio útil do imóvel matriculado**, juntamente com os imóveis das matrículas nº 153.423 a 153.431 todas desta Serventia, pelo valor de R\$2.458.000,00, pagável através de 90 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, no valor inicial total de R\$51.129,05, estando inclusos todos os acessórios, dentre eles o seguro, vencendo a primeira em 07/04/2012 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, com a taxa anual de juros nominal de 11,39% e efetiva de 12,00%. Para os fins previstos no parágrafo 2º do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 dias para a intimação da devedora fiduciante; e, para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel é de R\$361.465,56.

O Escrevente Autorizado

Claudio Centella

Escrevente Autorizado

(Continua na ficha 003)

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis (www.registradores.org.br/) - Visualizado em 18/12/2019 10:41:20

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FRDERICIO COELHO ROGUFIMA

OFICIAL

CPR DO CORREIO NAC DNAL DE JUSTICA 12000

MATRÍCULA
153.422FICHA
003

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 25 de março de 2014.

O Oficial,

Protocolo microfilme nº 368.771

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Rolo 6.437

Av.07/153.422, em 23 de janeiro de 2.018.

Pelo instrumento particular de quitação firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 22 de dezembro de 2.017 e instrumento particular de aditamento firmado no Município e Comarca de Osasco, neste Estado, aos 16 de janeiro de 2018, o credor **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, autorizou nos termos do artigo 25 da Lei Federal nº 9.514/97, o cANCELAMENTO da propriedade fiduciária, constituída pelo registro nº 06 desta, que garantiu a dívida no valor de R\$2.458.000,00, em virtude da quitação dada a sua devedora/fiduciante.

O Escrevente Autorizado,

Laiza Cristina Bernardo
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 439.956

Rolo 7.374

Av.08/153.422, em 11 de abril de 2.018.

Procede-se esta averbação de transporte à vista da Av.1.350, feta em 01/04/2.016, na matrícula nº 111.058 deste Registro de Imóveis, para constar que, o empreendimento denominado "Alpha Square", objeto desta matrícula, situado no Quintão II, do "Sítio Tamboré", localiza-se no Bairro "Alphaville", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, nos termos da Lei Municipal nº 1.709, de 17 de abril de 2.008 e Lei Estadual nº 4.954, de 27 de dezembro de 1.985, alterada pela Lei Estadual nº 9.335, de 27 de dezembro de 1.995.

O Escrevente Autorizado,

Cláudio Centella
Escrevente Autorizado

R.09/153.422, em 11 de abril de 2.018.

Pela Cédula de Crédito Bancário nº 334 802 882, emitida no Município de Barueri, deste Estado, em 01 de fevereiro de 2.018, a proprietária, a empresa **JPTE ENGENHARIA LTDA**, já qualificada, deu em HIPOTECA cedular de primeiro grau, ao credor, **BANCO DO BRASIL S/A**, com sede em Setor de Autunguás Norte, Quadra 5, Lote B, em Brasília, Distrito Federal, inscrito no CNPJ/MF, nº 00.000.000/0001-91, por sua agência EMPR. AMPHAVILLE-SP, localizada na Alameda Memorié, nº 989, 17º andar, Ed. Crystal Tower, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/5069-58, ou à sua ordem, no ato representado na forma constante do título, a domínio útil do imóvel matriculado (juntamente com o domínio útil dos imóveis das matrículas nº's 153.423, 153.424, 153.425, 153.426, 153.427, 153.428, 153.429, 153.430 e 153.431, todos deste Registro de Imóveis), para garantia da dívida no valor de R\$3.000.000,00, oriunda do crédito aberto à devedora emitente

(Continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis www.registradores.org.br/visualizar em 16/12/2019 16:41:28

MATRÍCULA
153.422 FICHA
003
VERSO

JPTE ENGENHARIA LTDA., já qualificada, cujo valor destina-se, exclusivamente, a garantir a provisão de fundos em nossa conta corrente de depósitos, indicada no item EMITENTE do preâmbulo do título, até a concorrência desse valor, ficando, desde já, convencionado que não será permitida qualquer aplicação desse crédito em investimentos fixos, e será utilizado, na agência do Banco do Brasil S/A, que providenciará a transferência das respectivas importâncias, quando liberadas, para crédito na nossa conta de depósitos, indicada no item EMITENTE do preâmbulo do título, cuja dívida será paga através de 24 parcelas de capital no valor de R\$125.000,00, cada uma, vencendo a primeira em 27/03/2.018 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com vencimento final em 27/02/2.020. Sobre os saldos devedores verificados nas contas de empréstimo, decorrentes do lançamento do valor emprestado e das quantias devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes à taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI), acrescidos de sobretaxa efetiva de 8% ao ano. Referidos encargos financeiros serão calculados por dias úteis e debitados na conta vinculada de empréstimo a cada data-base, no vencimento e liquidação da dívida, e deverão ser pagos integralmente a cada data-base, a partir de 27/03/2.018, no vencimento e na liquidação da dívida, nas remunções proporcionalmente aos valores remidos. Em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da operação, a partir do inadimplemento e sobre o valor inadimplido, serão exigidos, nos termos da Resolução 4.558, de 23/02/2017, do Conselho Monetário Nacional: a) Encargos Financeiros contratados para o período de inadimplência da operação, previstos no título; b) juros moratórios de 1% ao mês, ou fração, incidentes sobre o valor inadimplido; c) multa de 2%, calculada e exigida nos pagamentos parciais, sobre os valores amortizados, e na liquidação final, sobre o saldo devedor da dívida. As obrigações assumidas na Cédula de Crédito Bancária, junto à Agência do Banco do Brasil S/A, serão cumpridas na praça de emissão do título, que fica designada como foro desta Cédula. A devedora se obriga a reconstituir os bens hipotecados, antes de decorridos 30 anos de sua constituição, no prazo que me(nos) for notificado(s) pelo Banco do Brasil S/A, sob pena de vencimento antecipado da dívida. Do título, constam outros termos, cláusulas e condições. Comparece no título como avalista, **JOSE CINTRA DE ALMEIDA**, brasileiro, separado, empresário, CPF/MF nº 360.303.338-87, residente e domiciliado na Rua Argonautas, nº 435, Vila Formosa, no Município de São Paulo, Capital.

O Escrevente Autorizado.

Claudio Centella
Claudio Centella

Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 444.602

Roll 7.427

Av.10/153.422, em 12 de agosto de 2019.

Procede-se à presente averbação, nos termos do item 410 e seguintes, da subseção XV.
(Continua na ficha 004)

Visualização disponibilizada pela Central Registradora da Infraestrutura www.registradores.org.br/ Visualizado em: 18/12/2019 às 16:41:20

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FRANCISCO CORRÊA NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 10.057-8

MATRÍCULA

FICHA

153.422

004

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 12 de agosto de 2019.

do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014, para constar que pela Ordem Judicial da 3ª Vara do Trabalho de Canoas-RS - TST - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região, expedida nos autos do processo nº 00201325420195040203, veiculada pelo Portal da Central de Indisponibilidade em 29 de julho de 2019, sob o Protocolo de Indisponibilidade nº 201907.2917.0086748-JA-140, foi decretada a indisponibilidade de bens do patrimônio em nome de JPTE ENGENHARIA LTDA. CNPJ/MF nº 74.501.081/0001-40.

O Escrevente Autorizado, Fabiana Ferreira SantosFabiana Ferreira Santos

Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 472.152

Rolo 7.753

Selô Digital nº 1205763E100AV10M153422195

Av. 11/153.422, em 13 de agosto de 2019.

Pelo instrumento particular de primeiro aditivo de retificação e ratificação a Cédula de Crédito Bancário nº 334.802.882, cuja operação atualmente está cadastrada sob nº 490.302.323, firmado no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, nos 18 de junho de 2019, o credor, **BANCO DO BRASIL S/A**, já qualificado, no ato representado na forma constante do título, e, a devedora, **JPTE ENGENHARIA LTDA**, já qualificada, com sede na Alameda Rio Negro, nº 1.084, 16º andar, Barro Alphaville Industrial, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, no ato representado na forma constante do título, de comum acordo, resolvem **ADITAR** a Cédula de Crédito Bancário que deu origem a hipoteca registrada sob o nº 09 desta (juntamente com os imóveis das matrículas nºs 153.423, 153.424, 153.425, 153.426, 153.427, 153.428, 153.429, 153.430 e 153.431, todos deste Registro de Imóveis), para constar que: a) A financiada, ressalvadas quaisquer outras obrigações aqui não incluídas, e se confessa devedora ao Banco do Brasil S.A. da importância de R\$2.379.378,60, atualizada até 07/06/2019; b) A partir deste aditivo, esta operação será cadastrada sob o nº 490.302.323 nos sistemas de informações do Banco do Brasil S.A.; c) A financiada e o financiador têm justo e contratado, neste ato, alterar o prazo do instrumento ora aditado fixando o seu novo vencimento em 21 de março de 2024; e, d) Sem prejuízo do vencimento acima retro estipulado e das exigibilidades previstas nas demais cláusulas, inclusive encargos financeiros, a financiada obriga-se a pagar ao Banco do Brasil S.A., em amortização desta dívida, 54 (cinquenta e quatro) prestações mensais e sucessivas, da seguinte forma: correspondentes da 1ª (primeira) até a 53ª (quinquagésima terceira) parcela de principal no valor nominal de R\$44.062,57, cada, e, a 54ª (quinquagésima quarta) parcela de principal no valor nominal de R\$44.062,39, acrescidas de encargos básicos e adicionais integrais, apurados no período, vencendo a

(Continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central de Registro de Imóveis (www.registration.org.br) - Visualizado em: 18/12/2019 18:41:20

MATRÍCULA
153.422FICHA
004

VERSO

primeira em 21/10/2019, obrigando-se a finanziada a liquidar com a última, em 21/03/2024, todas as responsabilidades resultantes deste Instrumento. Do título, constam outros termos, cláusulas e condições. As partes contratantes declaram não haver intenção de novar, ratificam a Cédula ora assinada, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados neste documento, que aquela se integra, formando um todo único e indivisível para todos os fins de direito. Comparece ainda no título como arquirente/avaliista, JOSE CINTRA DE ALMEIDA, na qualidade de avalista, já qualificado.

O Escrevente Autorizado,

Laisa Cristina Bernardo
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 472.390

Reloj 7.754

Selo Digital nº 12057633100AV11M16342219Q



Visualização efetuada pela Central Registradora de Imóveis (www.registroimoveis.org.br) - Visualizado em: 18/12/2019 às 19:41:20