
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Razão Social/Contratante:

MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL;

CNPJ:

10.915.046/0001-94;

Finalidade:

Avaliação de Imóvel Urbano;

Objetivo:

Determinação do valor justo de Mercado

Objeto da avaliação:

Salas Comerciais, matrículas 102.930, 102.931, 102.932 e 102.933 do R.G.I. da Cidade de Barueri - SP

Localização:

Alameda Araguaia, nº 933, Salas nºs 91, 92, 93 e 94, Alphaville, Barueri, SP.

EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenharia de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável técnico:** André Nunes Oliveira;
- **CREA/SP:** 5069860640.

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA¹, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT². A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR³ 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Imóveis Urbano).

¹ CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

² ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

³ NBR – Norma Brasileira.

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO.....	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL.....	4
3 HISTÓRIA.....	5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
4.1 ASPECTOS GERAIS	5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA	6
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS	6
5 DOCUMENTAÇÃO	6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	7
6.1 LOCALIZAÇÃO.....	7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	8
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	10
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS.....	11
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS	12
8.3 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	13
8.4 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	13
7.1.1.1 GRAU ATINGIDO	14
7.1.2 GRAU DE PRECISÃO.....	14
10. ANEXOS	15
10.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL.....	15
10.2 DOCUMENTAÇÃO	23
10.3 DADOS DE MERCADO	40
10.4 MEMORIAL DE CÁLCULO.....	41

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	MATRÍCULA	DESCRIÇÃO	VALOR DE MERCADO
1	102.930	Sala nº 91	R\$ 407.000,00
2	102.931	Sala nº 92	R\$ 407.000,00
3	102.932	Sala nº 93	R\$ 470.000,00
4	102.933	Sala nº 94	R\$ 460.000,00
Total			R\$ 1.744.000,00

Metodologia:	Tratamento de dados:
Comparativo Direto de Dados de Mercado	Dados
Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
Grau II	Grau III

2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 07 de Janeiro de 2026.



Eng. Civil André Nunes Oliveira

Responsável Técnico e Legal

CREA: 5069860640

3 VISTORIA

A vistoria externa do imóvel avaliando foi realizada no dia 17 de Dezembro de 2025, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

Já na região, a inspeção indicará a infraestrutura urbana, equipamentos urbanos, condições de acesso, características e ofertas de imóveis ao redor.

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS GERAIS

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), instituto público voltado para estudos estatísticos dos municípios brasileiros. Seguem algumas informações do município onde se encontra o imóvel avaliando.

- Área: 65,701 km² (2024);
- População Estimada: 330.339 habitantes (2024);
- Densidade demográfica: 4.816,87 habitantes/km² (2022);
- PIB per capita: R\$ 207.460,98 (2021);
- IDH-M: 0,786 (2010)

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região possui infraestrutura necessária para se ter uma satisfatória qualidade de vida e consequentemente de trabalho. A zona urbana em questão contempla sistema viário com vias de pavimentação asfáltica, transporte público, coleta de resíduos, rede de água, rede elétrica, rede de esgoto e rede telefônica/Internet/TV.

4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. A zona urbana em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária, shopping e comércio local), de saúde (Clínicas e Postos), de lazer (Praças e Parques) e religioso (Igreja).

5 DOCUMENTAÇÃO

Foi disponibilizado cópia das matrículas de números 102.930, 102.931, 102.932 e 102.933 expedida pelo R.G.I de imóveis da cidade de Barueri. Cópia dos referidos documentos encontram-se anexos ao laudo.

Cabe ressaltar que a documentação é utilizada apenas para complemento da vistoria realizada, auxiliando na descrição do imóvel, não sendo de nossa responsabilidade a verificação da situação legal do imóvel.

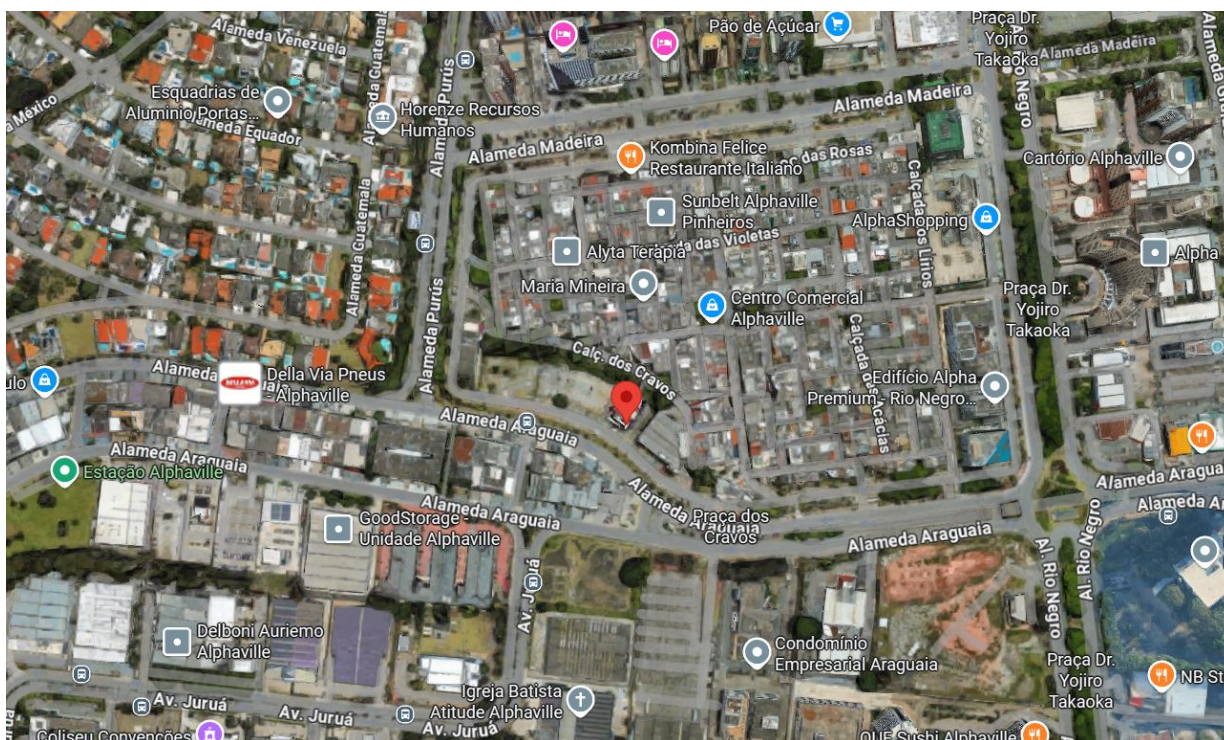


IMAGEM DE SATÉLITE

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Os imóveis avaliados tratam-se de quatro salas comerciais, localizadas na Alameda Araguaia – Alphaville – Barueri – SP. Cabe salientar que as salas estão unificadas. Abaixo, quadro de áreas:

Item	Matrícula	Descrição	Área (m²)
1	102.930	Sala nº 91	66,28
2	102.931	Sala nº 92	66,28
3	102.932	Sala nº 93	76,74
4	102.933	Sala nº 94	75,04
Total			284,34

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Está localizado em região dotada de infraestrutura completa, com oferta de serviços e comércios.

O imóvel avaliando trata-se de um apartamento, localizada em um bairro nobre da cidade de Barueri, no bairro Alphaville.

Referente as características intrínsecas o imóvel é favorecido devido sua localização no, padrão construtivo e estado de conservação, com base em análise de sua fachada e dos elementos obtidos durante a pesquisa.

Observando o mercado e contatos com imobiliárias da região, é possível encontrar um número alto de ofertas e transações de imóveis semelhantes ao avaliando na região.

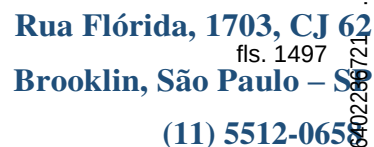
Portanto, o desempenho de mercado é tratado como normal, sendo absorvido pelo mercado a médio/longo prazo. Baseado no mercado, nas características da região e nas características do imóvel, o diagnóstico de mercado torna-se favorável.

8. NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.



comercial@provaleengenharia.com.br

8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS

Na etapa de tratamento de dados é recomendado pela norma, a análise dos dados de mercado e a elaboração gráficos que mostram, de forma simplificada, sem considerar todas as informações disponíveis, as relações das amostras de acordo com as variáveis de cada uma.

Pelos gráficos é possível identificar a correlação das amostras, a variação das características de cada amostra e do avaliando, anormalidades e outras propriedades. Pelo gráfico de Preços observados x Valores Estimados é possível verificar um maior poder de predição do modelo estatístico, que ocorre quando os pontos se encontrarem próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Para o laudo em questão, utilizamos o método de Tratamento Científico, que trata os dados de mercado com o uso de metodologia científica, resultando em um modelo baseado no comportamento do mercado, obtendo, por fim, o valor de mercado do imóvel avaliando. O memorial de cálculo se encontra anexo ao laudo.

8.3 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

8.4 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 5 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando.	☐	☒	☐
		Completa quanto a todas as variáveis analisadas.	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo.	Adoção de situação paradigma.
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	☐	☐	☒
		6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.
3	Identificação dos dados de mercado.	☐	☒	☐
		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.
4	Extrapolação	☒	☐	☐
		Não admitida.	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.
5	Nível de	☐	☒	☐

	significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	☒	☐	☐
		1%	2%	3%

7.1.1.1 Grau atingido

- Pontos: 15

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	12	6
Itens obrigatórios	☐	☐	☒
	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II.	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I.	Todos no mínimo no grau I.

7.1.2 Grau de precisão

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

Descrição	Graus		
	III	II	I
	☒	☐	☐
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

10. ANEXOS

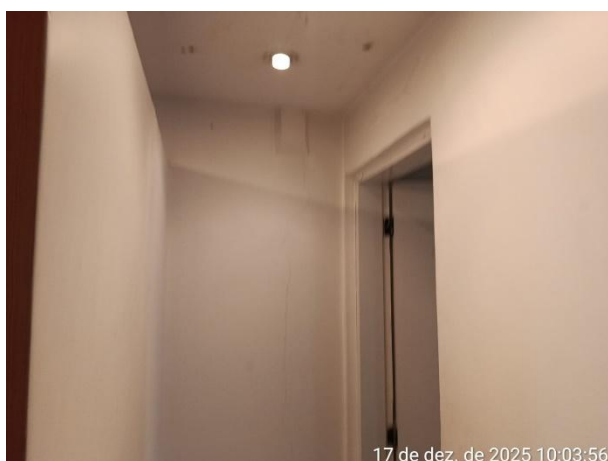
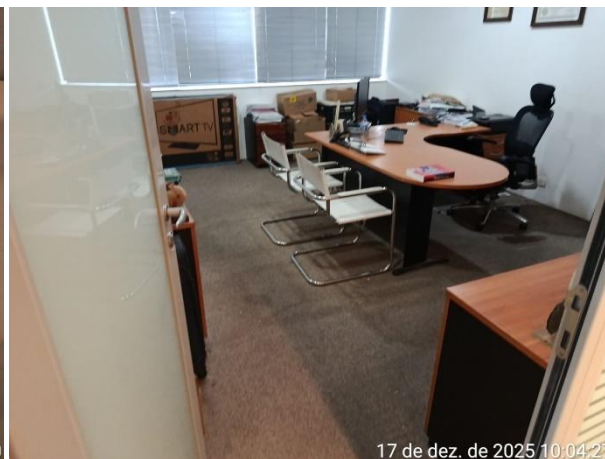
10.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



DETALHES GERAIS DO IMÓVEL



DETALHES GERAIS DO IMÓVEL



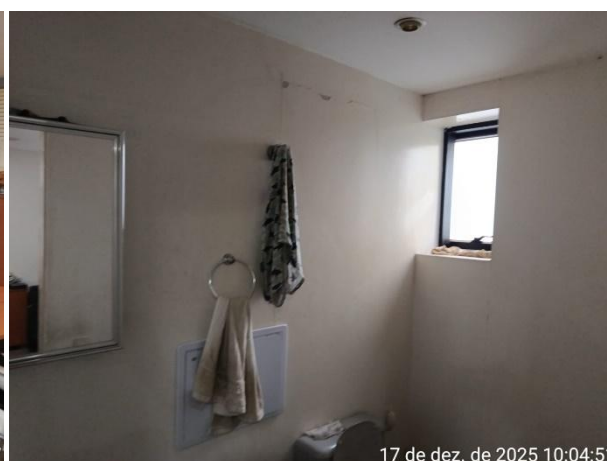
DETALHES GERAIS DO IMÓVEL



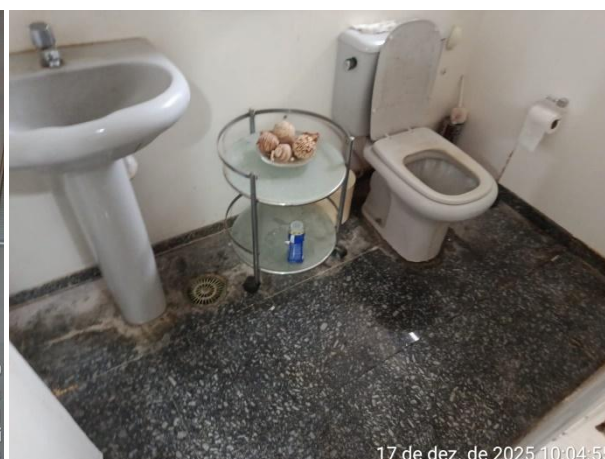
DETALHES GERAIS DO IMÓVEL



DETALHES GERAIS DO IMÓVEL



DETALHES GERAIS DO IMÓVEL



DETALHES GERAIS DO IMÓVEL



DETALHES GERAIS DO IMÓVEL

10.2 DOCUMENTAÇÃO

..onr | Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis | CNM: 120576.2.0102930-37

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
BEL. GERALDO LUPO
OFICIAL

MATRÍCULA: 102.930 | FICHA: 001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 05 de dezembro de 1997

IMÓVEL: UNIDADE AUTONOMA, designada Escritório - Pavimento Tipo nº 91, localizado no 9º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALPHA ENTERPRISE, situado à Alameda Araguaia, nº 933, edificado no imóvel nº 10 da quadra nº 08, do empreendimento denominado ALPHAVILLE CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL, nesta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Barueri-SP; contendo área real privativa ou útil de 66,28 m²; área real comum de divisão não proporcional de 24,96 m², correspondendo-lhe uma vaga indeterminada na garagem coletiva; a área real comum de divisão proporcional de 36,482 m², a área real total de 127,722 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,3413% no terreno e coisas de uso comum do edifício; confronta pela frente com o recuo em relação à frente do Edifício; pelo lado direito com o escritório de final 4; pela esquerda com o recuo em relação à lateral esquerda do Edifício; pelos fundos com o escritório de final 2.-

Inscrição Cadastral nº 23251.23.93.0161.91.063.-

Proprietária do Domínio Direto: UNIAO FEDERAL.-

Proprietária do Domínio Útil: CONSTRUTORA SHPAISMAN-DICHY LTDA, com sede à Rua Haddock Lobo, nº 1.307, 17º andar, conjunto 173/174, Cerqueira César, São Paulo-SP, inscrita no CGC/MF nº 48.781.272/0001-00.-

Registro Anterior: R.03 e R.94/Mat. nº 28384, feitos em 08/10/1991 e 23/01/1992, deste Serviço Registral.-

O Oficial, Bel. Geraldo Lupo (Bel. Geraldo Lupo) IN

R.01, em 05 de dezembro de 1997.-
Pela escritura lavrada aos 07/12/1995, as fls. 199, do livro nº 5165, apresentada a registro em forma de certidão datada de 06/11/1997, do 7º Serviço Notarial da Comarca de São Paulo-SP, a proprietária CONSTRUTORA SHPAISMAN-DICHY LTDA, já qualificada, transmitiu por venda feita, o domínio útil do imóvel objeto desta matrícula, à CONSTRUTORA E INCORPORADORA SAMIR DICHY LTDA, com sede na Avenida Brasil, nº 506, São Paulo-SP, inscrita no CGC/MF sob o nº 48.122.071/0001-93, pelo preço certo e ajustado de Cr\$44.665.000,00 (moeda antiga), estando incluído nesse valor, outras 15 unidades, integralmente pagas. Constando da escritura que a vendedora, deixou de apresentar a CND/INSS, (continua no verso)

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418** DATA: 11/07/2025 12:02:18 - VALOR: R\$ 22,13

Operator Nacional
do Sistema de Registro
Imobiliário de Imóveis

CNM: 120576.2.0102930-37

MATRICULA: 102.930 FICHA: 001

e Certidão de Quitação de Tributos Federais, em virtude de exercer a atividade de comercialização de imóveis, e, que o desta matrícula, não faz parte do ativo permanente.- Valor Venal R\$12.889,25.-

O Esc. Autorizado, Domingos Sávio de Campos Urso (Domingos Sávio de Campos Urso)

Protocolo microfilme nº 166.686 Rolo 2.489

R.02, em 05 de dezembro de 1997.-
Pela escritura lavrada aos 07/12/1996, as fls. 320, do livro nº 5165, apresentada a registro em forma de certidão datada de 06/11/1997, aditada por outra lavrada aos 10/04/1996, as fls. 298, do livro nº 5165, também apresentada a registro em forma de certidão datada de 05/11/1997, ambas do 7º Serviço Notarial de Comarcas de São Paulo-SP, a proprietária CONSTRUTORA E INCORPORADORA SAMIR DICHY LTDA, já qualificada, transmitiu por venda feita o domínio útil do imóvel desta matrícula, à JAPAN LEASING DO BRASIL S.A. ARRENDAMENTO MERCANTIL, com sede na Avenida Paulista, nº 949, 9º andar, conjunto 91, São Paulo-SP, inscrita no CGC/MF sob o nº 377.537/0001-76, pelo preço certo e ajustado de R\$81.250,00, integralmente pagos. Constando da escritura que a vendedora deixou de apresentar a CMD/INSS e Certidão de Quitação de Tributos Federais, em virtude de exercer a atividade de comercialização de imóveis, e, que o desta matrícula, não faz parte do ativo permanente.- Valor Venal R\$12.889,25.-

O Esc. Autorizado, Domingos Sávio de Campos Urso (Domingos Sávio de Campos Urso)

Protocolo microfilme nº 166.687 Rolo 2.489

Av.03/102.930, em 27 de julho de 2021.
Pelo Mandado expedido aos 27 de abril de 2020, pelo MM Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro e Comarca de Barueri, deste Estado, Doutor Raul de Aguiar Ribeiro Filho, extraído dos autos do processo de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contrato nº 1011158-06.2015.8.26.0068 - 2015/002124, movido por ALLAN DELON SÁ ALVES em face de ADHER EMPREENDIMENTOS LTDA, procede-se à presente averbação para constar que **foi decretada a INDISPONIBILIDADE do domínio útil do imóvel, objeto desta matrícula.**

(Continua na ficha 002)

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: *** 892.418-** DATA: 11/07/2025 12:02:18 - VALOR: R\$ 22,13

Operator Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM 120576.2.0102930-37

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL
ONS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA
102.930

FICHA
002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 27 de julho de 2021.

O Escrevente Autorizado, Carolina Baltor Valério **Carolina Baltor Valério**
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 518.095 Rolo 8.227

Selo Digital nº 1205763G1000AV3M10293021X

Av.04/102.930, em 28 de maio de 2024. (Prenotação nº 589.098 de 02/05/2024)
Procede-se à presente averbação, nos termos da alínea "a", inciso I, do artigo 213 da
Lei Federal nº 6.015/73, para constar que: **a) o imóvel matriculado tem como registro
anterior correto, o R.03, feito em 08/10/1994, na matrícula nº 28.384 (Instituição e
Especificação de Condomínio registrada sob nº 06, em 09/06/1995, na cidade
matricula), deste Registro de Imóveis; e, b) o imóvel matriculado, "CONDOMÍNIO
EDIFÍCIO ALPHA ENTERPRISE", integrante do empreendimento denominado
"Alphaville - Centro Industrial e Empresarial", localiza-se no "Bairro Alphaville", no
Distrito, Município e Comarca de Barueri, neste Estado, nos termos da Lei Municipal
nº 1.709, de 17 de abril de 2008 e Lei Estadual nº 4.954, de 27 de dezembro de 1985,
alterada pela Lei Estadual nº 9.335 de 27 de dezembro de 1995.**

O Escrevente Autorizado, Edilma do Nascimento Melo **Edilma do Nascimento Melo**
Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 1205763E1000AV4M10293024U

Av.05/102.930, em 28 de maio de 2024. (Prenotação nº 589.098 de 02/05/2024)
Pelo Ofício Judicial datado de 24 de julho de 2023, expedido pelo D. Juízo de Direito
da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais, do Foro Central Cível do Município e
Comarca de São Paulo, Capital, extraído dos autos do processo nº 1029536-
07.1998.8.26.0100, figurando como requerente, **CONSTRUTORA E
INCORPORADORA SAMIR DICHY LTDA**, CNPJ/MF nº 48.122.071/0001-93, e
outro, foi determinado ao Oficial desta Serventia, a proceder a presente averbação, para
constar o Termo de Acordo constante nos autos as fls. 120/122 e fls. 268/272, onde
ficou acordado que, após o pagamento da dívida, o domínio útil do imóvel matriculado,
retornará para a falida, **CONSTRUTORA E INCORPORADORA SAMIR DICHY
LTDA**, já qualificada. Consta ainda, da Decisão datada de 09 de abril de 2024, extraída
dos autos do processo supra, o seguinte: "Reitere-se o ofício, para cumprimento em
cinco dias".

O Escrevente Autorizado, Edilma do Nascimento Melo **Edilma do Nascimento Melo**
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 589.098 Rolo 8.927

(Continua no verso) Selo Digital nº 1205763E1000AV5M10293024T

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 11/07/2025 12:02:16 - VALOR: R\$ 22,13



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM 120576.2.0102930-37

MATRÍCULA
102.930

FICHA
002
VERSO

Av.06/102.930, em 10 de setembro de 2024. (Prenotação nº 595.299 de 27/08/2024)
Procede-se a presente averbação, conforme disposto na alínea "a", inciso I, do artigo 213 da Lei Federal nº 6.015/73, para constar que, revisando o Ofício expedido em 24 de julho de 2023 pelo Juízo de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível do Município e Comarca de São Paulo, Capital, extraído dos autos nº 1029536-07.1998.8.26.0100, o teor correto do ato consubstanciado na Av.05 desta matrícula é que após o pagamento da dívida, o domínio útil do imóvel matriculado retornou para a Massa Falida da Construtora e Incorporadora Samir Dichy Ltda., e não como constou na citada averbação, que fica, neste particular, retificada. O Ofício Judicial que deu suporte àquela averbação está microfilmado nesta Serventia sob nº 589.098, no rolo nº 8.927.

O Escrevente Autorizado, 

Manoela Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 1205763E1000AV6M10293024S

Av.07/102.930, em 10 de setembro de 2024. (Prenotação nº 595.299 de 27/08/2024)
Pelo Ofício expedido aos 06 de agosto de 2024, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível do Município e Comarca de São Paulo, Capital, extraído dos autos nº 1029536-07.1998.8.26.0100, requerida pela CONSTRUTORA E INCORPORADORA SAMIR DICHY LTDA., CNPJ/ME nº 48.122.071/0001-93, procede-se a presente averbação, para constar que o domínio útil do imóvel matriculado, de propriedade da massa falida CONSTRUTORA E INCORPORADORA SAMIR DICHY LTDA., já qualificada, foi ARRECADADO, nos termos da decisão proferida aos 06 de agosto de 2024, nos autos supra.

O Escrevente Autorizado, 

Manoela Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 595.299

Selo Digital nº 1205763G1000AV7M10293024N

Operator Nacional
do Sistema de Registro
Estruturado de Imóveis

CNM: 120576.2.0102931-34

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

BEL. GERALDO LUPO

OFICIAL

MATRÍCULA 102.931 FICHA 001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 05 de dezembro de 1997

IMÓVEL: UNIDADE AUTONOMA, designada Escritório - Pavimento Tipo nº 92, localizado no 9º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALPHA ENTERPRISE, situado à Alameda Araguaia, nº 933, edificado no imóvel nº 10 da quadra nº 08, do empreendimento denominado ALPHAVILLE CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL, nesta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Barueri-SP, contendo área real privativa ou útil de 66,28 m²; área real comum de divisão não proporcional de 24,96 m², correspondendo-lhe uma vaga indeterminada na garagem coletiva; a real área comum de divisão proporcional de 36,482 m², a área real total de 127,722 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,3413% no terreno e coisas de uso comum do edifício; confronta pela frente com o escritório de final 1; pelo lado direito com a área de circulação, parte dos elevadores e parte da escadaria; pela esquerda com o recuo em relação à lateral esquerda do Edifício; pelas fundos com o escritório de final 3.-

Inscrição Cadastral nº 23251, 23.93 01.01.063.-

Proprietária do Domínio Direto: UNIAO FEDERAL.-

Proprietária do Domínio Útil: CONSTRUTORA SHPAISMAN-DICHY LTDA, com sede à Rua Haddock Lobo, nº 1.307, 17º andar, conjunto 173/174, Cargueira Cesar, São Paulo-SP, inscrita no CGC/MF nº 48.781.272/0001-90.-

Registro Anterior: R.05 e R.04/Mat. nº 28384, feitos em 08/10/1991 e 23/01/1992, deste Serviço Registral.-

O Oficial, (Bel. Geraldo Lupo)

R.01, em 05 de dezembro de 1997.-

Pela escritura lavrada aos 07/12/1995, as fls. 199, do livro nº 5165, apresentada a registro em forma de certidão datada de 06/11/1997, do 7º Serviço Notarial da Comarca de São Paulo-SP, a proprietária CONSTRUTORA SHPAISMAN - DICHY LTDA, já qualificada, transmitiu por venda feita, o domínio útil do imóvel objeto desta matrícula, à CONSTRUTORA E INCORPORADORA SAMIR DICHY LTDA, com sede na Avenida Brasil, nº 506, São Paulo-SP, inscrita no CGC/MF sob o nº 48.122.071/0001-93, pelo preço certo e ajustado de Cr\$44.665.000,00 (moeda antiga), estando incluído nesse valor, outras 15 unidades, integralmente pagas. Constando da (continua no verso)



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 120576.2.0102931-34

MATRICULA

102.931

FICHA

001

escritura que a vendedora, deixou de apresentar a CND/INSS, e Certidão de Quitação de Tributos Federais, em virtude de exercer a atividade de comercialização de imóveis, e, que o desta matrícula, não faz parte do ativo permanente.- Valor Venal R\$12.889,25.-

O Esc. Autorizado, Domingos Sávio de Campos Urao (Domingos Sávio de Campos Urao)

Protocolo microfilme nº 166.686

Rolo 2.469

R.02, em 05 de dezembro de 1997.-

Pela escritura lavrada aos 07/12/1995, as fls. 220, do livro nº 5165, apresentada a registro em forma de certidão datada de 06/11/1997, aditada por outra lavrada aos 10/04/1996, as fls. 298, do livro nº 5165, também apresentada a registro em forma de certidão datada de 05/11/1997, ambas do 7º Serviço Notarial da Comarca de São Paulo-SP, a proprietária CONSTRUTORA E INCORPORADORA SAMIR DICHY LTDA, já qualificada, transmitiu por venda feita, o domínio útil do imóvel desta matrícula, à JAPAN LEASING DO BRASIL S/A. ARRENDAMENTO MERCANTIL, com sede na Avenida Paulista, nº 949, 9º andar, conjunto 9A, São Paulo-SP, inscrita no CGC/MF sob o nº 46.377.537/0001-76, pelo preço certo e ajustado de R\$81.250,00, integralmente pagos. Constando da escritura que a vendedora, deixou de apresentar a CND/INSS e Certidão de Quitação de Tributos Federais, em virtude de exercer a atividade de comercialização de imóveis, e, que o desta matrícula, não faz parte do ativo permanente.- Valor Venal R\$12.889,25.-

O Esc. Autorizado, Domingos Sávio de Campos Urao (Domingos Sávio de Campos Urao)

Protocolo microfilme nº 166.687

Rolo 2.469

R.03/102.931, em 21 de junho de 2.005.

Pelo Mandado Judicial datado de 08 de julho de 2.003, expedido pela MM. Juíza de Direito 5ª Vara Cível do Município e Comarca de Barueri, deste Estado, extraído dos autos da ação de Cobrança pelo Procedimento Sumário em Fase de Execução de Sentença (processo nº 488/2000), ajuizada pelo CONDOMÍNIO ALPHA ENTERPRISE, com sede na Alameda Araguaia, nº 933, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 65.698.177/0001-59, contra a empresa, JAPAN LEASING DO BRASIL S/A., ARRENDAMENTO MERCANTIL,

(Continua na ficha 002)

Operator Nacional
Continuação da Ficha 001

CNM 120576.2.0102931-34

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
TÉR-IAL

MATRÍCULA 102.931 FICHA 002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 21 de junho de 2.005.

já qualificada, foi determinado ao Oficial desta Serventia, a proceder este registro, para constar que o imóvel matriculado, de propriedade da executada, **fica ARRESTADO**, para a garantia da dívida no valor de R\$20.873,04 (em data de 27/11/2.003).

O Escrevente Autorizado, Atemir Carlos dos Santos
Escrevente Autorizado

O Oficial, José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Protocolo microfilme n.º 236.470 Rolo 4.308

Av.04/102.931, em 27 de julho de 2021.
Pelo Mandado expedido aos 27 de abril de 2020, pelo MM Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro e Comarca de Barueri, deste Estado, Doutor Raul de Aguiar Ribeiro Filho, extraído dos autos do processo de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contrato n.º 1011158-06.2015.8.26.0068 - 2015/002124, provido por ALLAN DELON SÁ ALVES em face de ADRIER EMPREENDIMENTOS LTDA, procede-se à presente averbação para constar que **foi decretada a INDISPONIBILIDADE do domínio útil do imóvel, objeto desta matrícula**.

O Escrevente Autorizado, Carolina Baltor Valério
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme n.º 518.095 Rolo 8.227

Selo Digital n.º 1205763G1000AV4M10293121U

Av.05/102.931, em 28 de maio de 2024. (Prenotação n.º 589.098 de 02/05/2024)
Procede-se à presente averbação, nos termos da alínea "a", inciso I, do artigo 213 da Lei Federal n.º 6.095/73, para constar que: **a) o imóvel matriculado tem como registro anterior correto, o R.03, feito em 08/10/1991, na matrícula n.º 28.384 (Instituição e Especificação de Condomínio registrada sob n.º 06, em 09/06/1995, na cidade matrícula), deste Registro de Imóveis; e, b) o imóvel matriculado, "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALPHA ENTERPRISE", integrante do empreendimento denominado "Alphaville - Centro Industrial e Empresarial", localiza-se no "Bairro Alphaville", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, neste Estado, nos termos da Lei Municipal n.º 1.709, de 17 de abril de 2008 e Lei Estadual n.º 4.954, de 27 de dezembro de 1985, alterada pela Lei Estadual n.º 9.335 de 27 de dezembro de 1995.**

O Escrevente Autorizado, Edilma do Nascimento Melo
Escrevente Autorizada

Selo Digital n.º 1205763G1000AV5M10293124N

(Continua no verso)

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: *** 892.418-**- DATA: 11/07/2025 12:04:53 - VALOR: R\$ 22.13

Operator Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE BARUERI - SP - CNS 12.057-6 CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL	
MATRICULA 102.931	FICHA 003	DATA 10/09/2024	CNM 120576.2.0102931-34
CONSTRUTORA E INCORPORADORA SAMIR DICHY LTDA., CNPJ/MF nº 48.122.071/0001-93, procede-se à presente averbação, para constar que o domínio útil do imóvel matriculado, de propriedade da massa falida CONSTRUTORA E INCORPORADORA SAMIR DICHY LTDA., já qualificada, foi ARRECADADO, nos termos da r. decisão proferida aos 06 de agosto de 2024, nos autos supra. O Escrevente Autorizado, <u>Manoela Martins Z. Spinelli</u>, Manoela Martins Z. Spinelli Escrevente Autorizada Protocolo microfilme nº 595.299 Rolo 8.998 Selo Digital nº 1205763G1000AV8M10293124K			
PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R\$ 22,13			

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operator Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

onr

SOLICITADO POR: FERNANDO REBEIRA - CRE/CNPJ: *** 892.418-** DATA: 11/07/2025 12:04:53 - VALOR: R\$ 22,13

onr

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 120576.2.0102932-31

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

BEL. GERALDO LUPO

OFICIAL

MATRÍCULA

102.932

FICHA

001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 05 de dezembro de 1997.

IMÓVEL: UNIDADE AUTONOMA, designada **Escritório - Pavimento Tipo nº 93**, localizado no 9º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALPHA ENTERPRISE, situado à Alameda Araguaia, nº 933, edificado no imóvel nº 10 da quadra nº 08, do empreendimento denominado ALPHAVILLE CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL, nesta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Barueri-SP; contendo área real privativa ou útil de 76,74 m²; área real comum de divisão não proporcional de 24,96 m², correspondendo-lhe uma vaga indeterminada na garagem coletiva; a área real comum de divisão proporcional de 41,377 m², a área real total de 143,077 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,5213% no terreno e colares de uso comum do edifício; confronta pela frente com o escritório de final 2; pelo lado direito com o escritório de final 5; pela esquerda com o recuo em relação à lateral esquerda do Edifício; pelos fundos com o recuo em relação aos fundos do Edifício.

Inscrição Cadastral nº 22251.23.93.0161.01.065.-

Proprietária do Domínio Direto: UNIAO FEDERAL.-

Proprietária do Domínio Útil: CONSTRUTORA SHPAISMAN-DICHY LTDA, com sede à Rua Haddock Lobo, nº 1.307, 17º andar, conjunto 173/174, Cerqueira Cesar, São Paulo-SP, inscrita no CGC/MF nº 48.781.272/0001-89.-

Registro Anterior: R.03 e R.04/Mat. nº 28384, feitos em 08/10/1991 e 23/01/1992, deste Serviço Registral.-

O Oficial, Bel. Geraldo Lupo (Bel. Geraldo Lupo)

IN

R.01, em 05 de dezembro de 1997.-

Pela escritura lavrada aos 07/12/1995, as fls. 199, do livro nº 5165, apresentada a registro em forma de certidão datada de 06/11/1997, do 7º Serviço Notarial da Comarca de São Paulo-SP, a proprietária CONSTRUTORA SHPAISMAN - DICHY LTDA, já qualificada, transmitiu por venda feita, o domínio útil do imóvel objeto desta matrícula, à CONSTRUTORA E INCORPORADORA SAMIR DICHY LTDA, com sede na Avenida Brasil, nº 506, São Paulo-SP, inscrita no CGC/MF sob o nº 48.122.071/0001-93, pelo preço certo e ajustado de Cr\$44.665.000,00 (moeda antiga), estando incluído nesse valor, outras 15 unidades, integralmente pagas. Constando da escritura que a vendedora, deixou de apresentar a CND/INSS, (continua no verso)



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 120576.2.0102932-31

MATRICULA

102.932

FICHA

001

e Certidão de Quitação de Tributos Federais, em virtude de exercer a atividade de comercialização de imóveis, e, que o desta matrícula, não faz parte do ativo permanente.- Valor Venal R\$14.433,54.-

O Esc. Autorizado, Domingos Sávio de Campos Urso

Protocolo microfilme nº 166.686

Rolo 2.489

IN

R.02, em 05 de dezembro de 1997.-

Pela escritura lavrada aos 07/12/1996, as fls. 220, do livro nº 5165, apresentada a registro em forma de certidão datada de 06/11/1997, aditada por outra lavrada aos 10/04/1996, as fls. 298, do livro nº 5168, também apresentada a registro em forma de certidão datada de 05/11/1997, ambas do 7º Serviço Notarial da Comarca de São Paulo-SP, a proprietária CONSTRUTORA E INCORPORADORA SAMIR DICHY LTDA, já qualificada, transmite por venda feita, o domínio útil do imóvel desta matrícula, à JAPAN LEASING DO BRASIL S.A. ARRENDAMENTO MERCANTIL, com sede na Avenida Paulista, nº 949, 9º andar, conjunto 81, São Paulo-SP, inscrita no CGC/MF sob o nº 46.377.537/0001-76, pelo preço certo e ajustado de R\$81.257,00, integralmente pagos. Constando da escritura que a vendedora deixou de apresentar a CND/INSS e Certidão de Quitação de Tributos Federais, em virtude de exercer a atividade de comercialização de imóveis, e, que o desta matrícula, não faz parte do ativo permanente.- Valor Venal R\$14.433,54.-

O Esc. Autorizado, Domingos Sávio de Campos Urso

Protocolo microfilme nº 166.687

Rolo 2.489

IN

Av.03/102.932, em 27 de julho de 2021.

Pelo Mandado expedido aos 22 de janeiro de 2021, pelo MM Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro e Comarca de Barueri, deste Estado, Doutor Raul de Aguiar Ribeiro Filho, extraído dos autos do processo de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contrato nº 1011158-06.2015.8.26.0068 - 2015/002124, movido por ALLAN DELON SÁ ALVES em face de ADHER EMPREENDIMENTOS LTDA, procede-se à presente averbação para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE do domínio útil do imóvel, objeto desta matrícula.

(Continua na ficha 002)



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM 120576.2.0102932-31

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA

OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA
102.932

FICHA
002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 27 de julho de 2021.

O Escrevente Autorizado, [assinatura]

Carolina Baltor Valério
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 518.095

Rolo 8.227

Selo Digital nº 1205763G1C00AV3M10293221T

Av.04/102.932, em 28 de maio de 2024. (Prenotação nº 589.098 de 02/05/2024)
Procede-se à presente averbação, nos termos da alínea "a", inciso I, do artigo 213 da Lei Federal nº 6.015/73, para constar que: a) o imóvel matriculado tem como registro anterior correto, o R.03, feito em 08/10/1991, na matrícula nº 28.384 (Instituição e Especificação de Condomínio registrada sob nº 06, em 09/06/1995, na cidade matrícula), deste Registro de Imóveis; e, b) o imóvel matriculado, "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALPHA ENTERPRISE", integrante do empreendimento denominado "Alphaville – Centro Industrial e Empresarial", localiza-se no "Bairro Alphaville", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, neste Estado, nos termos da Lei Municipal nº 1.709, de 17 de abril de 2008 e Lei Estadual nº 4.954, de 27 de dezembro de 1985, alterada pela Lei Estadual nº 9.335 de 27 de dezembro de 1995.

O Escrevente Autorizado, [assinatura]

Edilma do Nascimento Melo
Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 1205763G1000AV4M10293224M

Av.05/102.932, em 28 de maio de 2024. (Prenotação nº 589.098 de 02/05/2024)
Pelo Ofício Judicial datado de 24 de julho de 2023, expedido pelo D. Juízo de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais, do Foro Central Cível do Município e Comarca de São Paulo, Capital, extraído dos autos do processo nº 1029536-07.1998.8.26.0100, figurando como requerente, **CONSTRUTORA E INCORPORADORA SAMIR DICHY LTDA**, CNPJ/MF nº 48.122.071/0001-93, e outro, foi determinado ao Oficial desta Serventia, a proceder a presente averbação, para constar o Termo de Acordo constante nos autos as fls. 120/122 e fls. 268/272, onde ficou acordado que, após o pagamento da dívida, o domínio útil do imóvel matriculado, retornará para a falida, **CONSTRUTORA E INCORPORADORA SAMIR DICHY LTDA**, já qualificada. Consta ainda, da Decisão datada de 09 de abril de 2024, extraída dos autos do processo supra, o seguinte: "Reitere-se o ofício, para cumprimento em cinco dias".

O Escrevente Autorizado, [assinatura]

Edilma do Nascimento Melo
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 589.098

Rolo 8.927

(Continua no verso)

Selo Digital nº 1205763E1000AV5M10293224P



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 120576.2.0102933-28

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

BEL. GERALDO LUPO

OFICIAL

MATRÍCULA

102.933

FICHA

001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 05 de dezembro de 1997

IMÓVEL: UNIDADE AUTONOMA, designada Escritório - Pavimento Tipo nº 94, localizado no 9º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALPHA ENTERPRISE, situado à Alameda Araguaia, nº 933, edificado no imóvel nº 10 da quadra nº 08, do empreendimento denominado ALPHAVILLE CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL, nesta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Barueri-SP; contendo área real privativa ou útil de 75,04 m²; área real comum de divisão não proporcional de 24,96 m², correspondendo-lhe uma vaga indeterminada na garagem coletiva; a área real comum de divisão proporcional de 40,578 m², a área real total de 140,578 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,4920% no terreno e colinas de uso comum do edifício; confronta pela frente com o terreno e frente do Edifício; pelo lado direito com o escritório de final 6; pela esquerda com o escritório de final 1; pelos fundos com o duto, shaft e parte da área de circulação.

Inscrição Cadastral nº 23251.23.93.0161.01.066.-

Proprietária do Domínio Direto: UNIAO FEDERAL.-

Proprietária do Domínio Útil: CONSTRUTORA SHPAISMAN-DICHY LTDA, com sede à Rua Haddock Lobo, nº 1.307, 17º andar, conjunto 173/174, Cerqueira César, São Paulo-SP, inscrita no CGC/MF nº 48.781.272/0001-09.-

Registro Anterior: R.03 e R.04/Mat. nº 26384, feitos em 08/10/1991 e 23/01/1992, deste Serviço Registral.-

O Oficial, Bel. Geraldo Lupo (Bel. Geraldo Lupo)

R.01, em 05 de dezembro de 1997.-

Pela escritura lavrada aos 07/12/1995, as fls. 199, do livro nº 5165, apresentada a registro em forma de certidão datada de 06/11/1997, do 7º Serviço Notarial da Comarca de São Paulo-SP, a proprietária CONSTRUTORA SHPAISMAN - DICHY LTDA, já qualificada, transmitiu por venda feita, o domínio útil do imóvel objeto desta matrícula, à CONSTRUTORA E INCORPORADORA SAMIR DICHY LTDA, com sede na Avenida Brasil, nº 506, São Paulo-SP, inscrita no CGC/MF sob o nº 48.122.071/0001-93, pelo preço certo e ajustado de Cr\$44.665.000,00 (moeda antiga), estando incluído nesse valor, outras 15 unidades, integralmente pagas. Constando da escritura que a vendedora, deixou de apresentar a CND/INSS, (continua no verso)

..onr

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 120576.2.0102933-28

MATRÍCULA

102.933

FICHA

001

e Certidão de Quitação de Tributos Federais, em virtude de exercer a atividade de comercialização de imóveis, e, que o desta matrícula, não faz parte do ativo permanente.- Valor Venal R\$14.181,21.-

O Esc. Autorizado, Raul de Aguiar Ribeiro Filho (Domingos Sávio de Campos Urso)

Protocolo microfilme nº 166.686

Rolo 2.469

R.02, em 05 de dezembro de 1997.-

Pela escritura lavrada aos 07/12/1995, as fls. 220, do livro nº 5165, apresentada a registro em forma de certidão datada de 06/11/1997, aditada por outra lavrada aos 10/04/1996, as fls. 298, do livro nº 5166, também apresentada a registro em forma de certidão datada de 05/11/1997, ambas do 7º Serviço Notarial da Comarca de São Paulo-SP, a proprietária CONSTRUTORA E INCORPORADORA SAMIR DICHY LTDA, já qualificada, transmitiu por venda feita o domínio útil do imóvel desta matrícula, à JAPAN LEASING DO BRASIL S.A. ARRENDAMENTO MERCANTIL, com sede na Avenida Paulista, nº 949, 9º andar, conjunto 91, São Paulo-SP, inscrita no CGC/MF sob o nº 16.377.537/0001-76, pelo preço certo e ajustado de R\$81.250.000, integralmente pagos. Constando da escritura que a vendedora deixou de apresentar a CND/INSS e Certidão de Quitação de Tributos Federais, em virtude de exercer a atividade de comercialização de imóveis, e, que o desta matrícula, não faz parte do ativo permanente.- Valor Venal R\$14.181,21.-

O Esc. Autorizado, Raul de Aguiar Ribeiro Filho (Domingos Sávio de Campos Urso)

Protocolo microfilme nº 166.687

Rolo 2.469

Av.03/102.933, em 27 de julho de 2021.

Pelo Mandado expedido aos 27 de abril de 2020, pelo MM Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro e Comarca de Barueri, deste Estado, Doutor Raul de Aguiar Ribeiro Filho, extraído dos autos do processo de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contrato nº 1011158-06.2015.8.26.0068 - 2015/002124, movido por ALLAN DELON SA ALVES em face de ADHER EMPREENDIMENTOS LTDA, procede-se à presente averbação para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE do domínio útil do imóvel, objeto desta matrícula.

(Continua na ficha 002)

..onr

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM 120576.2.0102933-28

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA

OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-8

MATRÍCULA
102.933

FICHA
002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 27 de julho de 2021.

O Escrevente Autorizado, João

Carolina Baltor Valério
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 518.095

Rolo 8.227

Selo Digital nº 1205763G1000AV3M10293321R

Av.04/102.933, em 28 de maio de 2024. (Prenotação nº 589.098 de 02/05/2024)
Procede-se à presente averbação, nos termos da alínea "a", inciso I, do artigo 213 da
Lei Federal nº 6.015/73, para constar que: a) o imóvel matriculado tem como registro
anterior correto, o R.03, feito em 08/10/1991, na matrícula nº 28.384 (Instituição e
Especificação de Condomínio registrada sob nº 06, em 09/06/1995, na citada
matrícula), deste Registro de Imóveis; e b) o imóvel matriculado, "CONDOMÍNIO
EDIFÍCIO ALPHA ENTERPRISE", integrante do empreendimento denominado
"Alphaville – Centro Industrial e Empresarial", localiza-se no "Bairro Alphaville", no
Distrito, Município e Comarca de Barueri, neste Estado, nos termos da Lei Municipal
nº 1.709, de 17 de abril de 2006 e Lei Estadual nº 4.954, de 27 de dezembro de 1985,
alterada pela Lei Estadual nº 9.335 de 27 de dezembro de 1995.

O Escrevente Autorizado, Edilma do Nascimento Melo

Edilma do Nascimento Melo
Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 1205763G1000AV4M10293324K

Av.05/102.933, em 28 de maio de 2024. (Prenotação nº 589.098 de 02/05/2024)
Pelo Ofício Judicial datado de 24 de julho de 2023, expedido pelo D. Juízo de Direito
da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais, do Foro Central Cível do Município e
Comarca de São Paulo, Capital, extraído dos autos do processo nº 1029536-
07.1998.8.26.0100, figurando como requerente, **CONSTRUTORA E
INCORPORADORA SAMIR DICHY LTDA**, CNPJ/ME nº 48.122.071/0001-93, e
outro, foi determinado ao Oficial desta Serventia, a proceder a presente averbação, para
constar o Termo de Acordo constante nos autos as fls. 120/122 e fls. 268/272, onde
ficou acordado que, após o pagamento da dívida, o domínio útil do imóvel matriculado,
retornará para a falida, **CONSTRUTORA E INCORPORADORA SAMIR DICHY
LTDA**, já qualificada. Consta ainda, da Decisão datada de 09 de abril de 2024, extraída
dos autos do processo supra, o seguinte: "Reitere-se o ofício, para cumprimento em
cinco dias".

O Escrevente Autorizado, Edilma do Nascimento Melo

Edilma do Nascimento Melo
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 589.098

Rolo 8.927

(Continua no verso)

Selo Digital nº 1205763E1000AV5M10293324N



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM 120576.2.0102933-28

MATRÍCULA
102.933

FICHA
002
VERSO

Av.06/102.933, em 10 de setembro de 2024. (Prenotação nº 595.299 de 27/08/2024)
Procede-se a presente averbação, conforme disposto na alínea "a", inciso I, do artigo 213 da Lei Federal nº 6.015/73, para constar que, revisando o Ofício expedido em 24 de julho de 2023 pelo Juízo de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível do Município e Comarca de São Paulo, Capital, extraído dos autos nº 1029536-07.1998.8.26.0100, o teor correto do ato consubstanciado na Av.05 desta matrícula é que após o pagamento da dívida, o domínio útil do imóvel matriculado retornou para a Massa Falida da Construtora e Incorporadora Samir Dichy Ltda., e não como constou na citada averbação, que fica, neste particular, retificada. O Ofício Judicial que deu suporte àquela averbação está microfilmado nesta Serventia sob nº 589.098, no rolo nº 8.927.

O Escrevente Autorizado, Manoela Martins Z. Spinelli

Manoela Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 1205763G1000AV6M10293324I

Av.07/102.933, em 10 de setembro de 2024. (Prenotação nº 595.299 de 27/08/2024)
Pelo Ofício expedido aos 06 de agosto de 2024, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível do Município e Comarca de São Paulo, Capital, extraído dos autos nº 1029536-07.1998.8.26.0100, requerida pela **CONSTRUTORA E INCORPORADORA SAMIR DICHY LTDA.**, CNPJ/ME nº 48.122.071/0001-93, procede-se a presente averbação, para constar que o domínio útil do imóvel matriculado, de propriedade da massa falida CONSTRUTORA E INCORPORADORA SAMIR DICHY LTDA., já qualificada, foi ARRECADADO, nos termos da decisão proferida aos 06 de agosto de 2024, nos autos supra.

O Escrevente Autorizado, Manoela Martins Z. Spinelli

Manoela Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 595.299

Rolo 8.998

Selo Digital nº 1205763G1000AV/M10293324H

10.3 DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de Julho de 2025.

Ele.	Endereço	Bairro	Área Construída (m²)	Valor (R\$)	V. Unit (R\$)
1	Alameda Araguaia	Alphaville	66,00	R\$ 380.600,00	R\$ 5.766,67
2	Alameda Araguaia	Alphaville	77,00	R\$ 413.500,00	R\$ 5.370,13
3	Alameda Araguaia	Alphaville	76,00	R\$ 450.000,00	R\$ 5.921,05
4	Alameda Araguaia	Alphaville	77,00	R\$ 450.000,00	R\$ 5.844,16
5	Alameda Araguaia	Alphaville	76,00	R\$ 413.500,00	R\$ 5.440,79
6	Alameda Araguaia	Alphaville	75,00	R\$ 490.000,00	R\$ 6.533,33
7	Alameda Araguaia	Alphaville	77,00	R\$ 365.000,00	R\$ 4.740,26
8	Alameda Araguaia	Alphaville	78,00	R\$ 371.000,00	R\$ 4.756,41
9	Alameda Araguaia	Alphaville	77,00	R\$ 380.000,00	R\$ 4.935,06

Ele.	Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Contato
1	Normal	Regular/Novo	Megan Imóveis - (11) 4161-3008
2	Normal	Regular	AlphaLink Planejamento - (11) 94758-4000
3	Normal/Alto	Regular/Novo	AlphaLink Planejamento - (11) 94758-4000
4	Normal/Alto	Regular/Novo	Mega Negócios Participações - (11) 97618-4602
5	Normal	Regular/Novo	A A Empreendimentos Imobiliários - (11) 94752-5743
6	Normal/Alto	Regular/Novo	AlphaLink Planejamento - (11) 94758-4000
7	Normal	Regular	Marcelo Vitor Do Carmo Júnior - (11) 96540-0006
8	Normal	Regular	Cobens Negócios De Bens Móveis - (11) 99647-7825
9	Normal	Regular	Marcelo Vitor Do Carmo Júnior - (11) 96540-0006

Ele.	Links
1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-66-m-por-r\$-380.600-00-alphaville-3012481886.html
2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-77-m-por-r\$-390.000-alphaville-3000672444.html
3	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-76-m-por-r\$-450.000-00-alphaville-3002600272.html
4	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-77-m-por-r\$-450.000-00-alphaville-3006558027.html
5	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-alphaville-industrial-barueri-sp-3001763795.html
6	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-75-m-por-r\$-490.000-00-alphaville-3000671979.html
7	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-alphaville-bairros-barueri-com-garagem-77m2-venda-RS365000-id-2710045574/?source=ranking%2Crp
8	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-alphaville-bairros-barueri-com-garagem-78m2-venda-RS371000-id-2809703242/?source=ranking%2Crp
9	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-alphaville-bairros-barueri-com-garagem-77m2-venda-RS380000-id-2566262259/?source=ranking%2Crp

10.4 MEMORIAL DE CÁLCULO

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Área (m²)	Atrat.
1	5.766,67	66,00	Média
2	5.370,13	77,00	Média
3	5.921,05	76,00	Alta
4	5.844,16	77,00	Alta
5	5.440,79	76,00	Média
6	6.533,33	75,00	Alta
7	4.740,26	77,00	Baixa
8	4.756,41	78,00	Baixa
9	4.935,06	77,00	Baixa

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor Unitário R\$/m²: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R\$/m²..

Variáveis Independentes:

- Área (m²): Variável independente numérica que determina a área de terreno do imóvel, expressa em (m²)..
- Atrat.: Variável independente (explicativa), qualitativa, que expressa o melhor ou pior posicionamento dos imóveis relacionados entre si (potencial imobiliário) e a polos de atratividade; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), levando em consideração Posição, Topografia e Fluxo. A escala adotada de classificação: Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3, com conceitos dentro dos intervalos.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para averiguação de sua real influência, ou seja, quando injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, caso ofereçam confiabilidade aos níveis de significância máximos exigidos pela Norma, através da análise de seus regressões, não mais passam a ser "opinião" do avaliador, simplesmente significa dizer que foi encontrada a lei de formação dos padrões com a sua devida influência no valor procurado

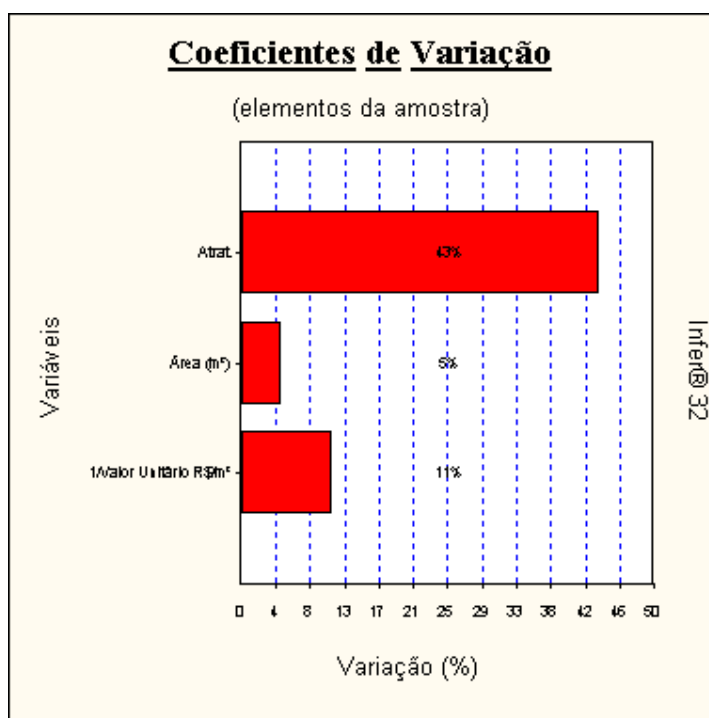
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 9
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 6
 Desvio padrão da regressão : $5,6461 \times 10^{-6}$

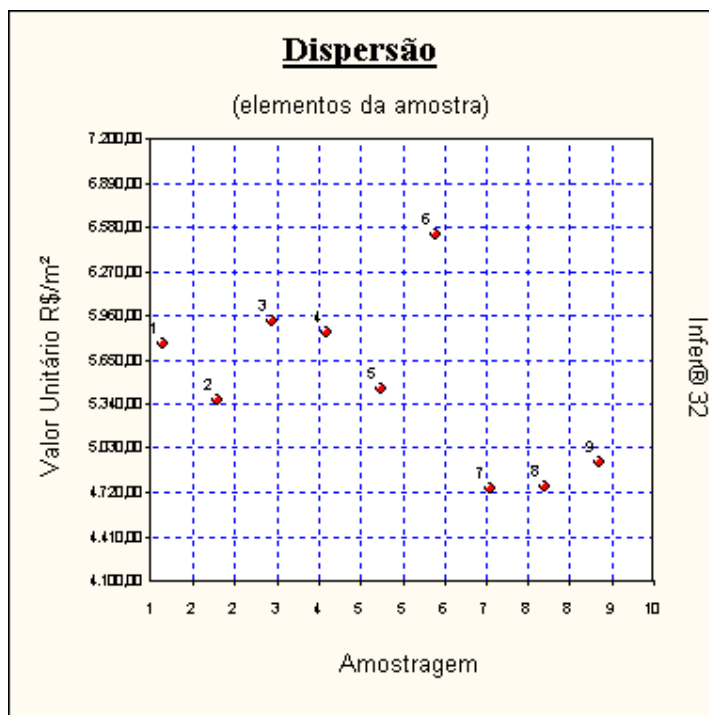
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor Unitário R\$/m²	$1,8447 \times 10^{-4}$	$2,0091 \times 10^{-5}$	10,89%
Área (m²)	75,44	3,6438	4,83%
Atrat.	2,00	0,8660	43,30%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

Distribuição das Variáveis



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

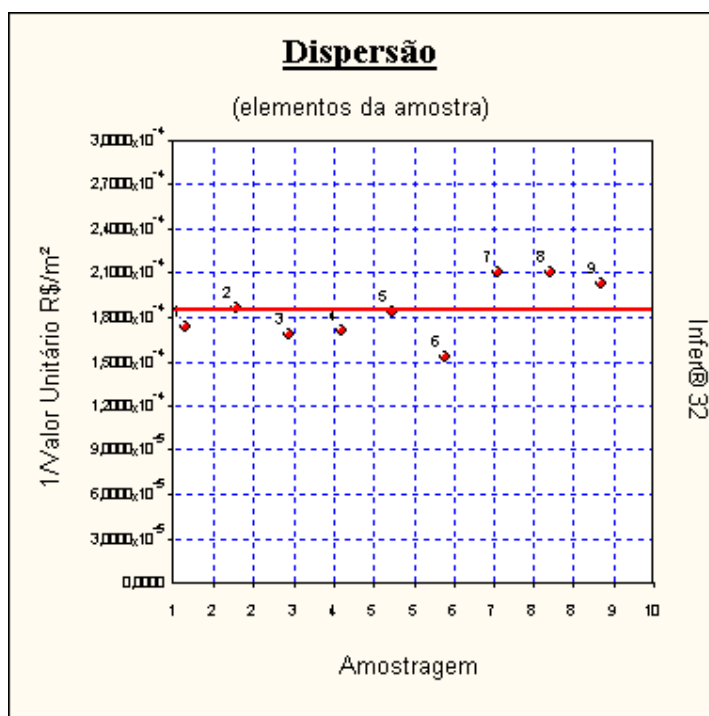


Tabela de valores estimados e observados

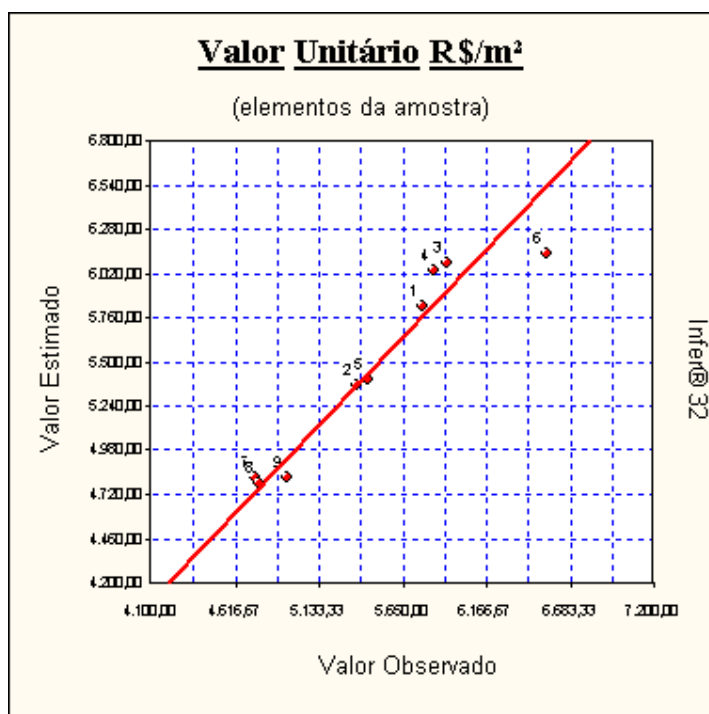
Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Varição %
1	5.766,67	5.822,04	55,37	0,9601 %
2	5.370,13	5.359,79	-10,34	-0,1925 %
3	5.921,05	6.085,31	164,26	2,7741 %
4	5.844,16	6.035,84	191,68	3,2799 %
5	5.440,79	5.398,76	-42,03	-0,7725 %
6	6.533,33	6.135,59	-397,74	-6,0879 %
7	4.740,26	4.819,93	79,67	1,6806 %
8	4.756,41	4.788,84	32,43	0,6819 %
9	4.935,06	4.819,93	-115,13	-2,3330 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 1,2468 \times 10^{-4} + 1,3467 \times 10^{-6} \times [\text{Área (m}^2)] - 2,0898 \times 10^{-5} \times [\text{Atrat.}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 1/(1,2468 \times 10^{-4} + 1,3467 \times 10^{-6} \times [\text{Área (m}^2)] - 2,0898 \times 10^{-5} \times [\text{Atrat.}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área (m ²)	b1 = 1,3466x10 ⁻⁶	5,5483x10 ⁻⁷	5,4783x10 ⁻⁷	2,1454x10 ⁻⁶
Atrat.	b2 = -2,0897x10 ⁻⁵	2,3345x10 ⁻⁶	-2,4258x10 ⁻⁵	-1,7536x10 ⁻⁵

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r)	: 0,9699
Valor t calculado	: 9,762
Valor t tabelado (t crítico)	: 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ...	: 0,9408
Coeficiente r^2 ajustado	: 0,9210

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m²	Área (m²)	Atrat.
Valor Unitário R\$/m²	1,6603x10 ⁻³	3,0952x10 ⁻⁷	0,1254	3,1898x10 ⁻³
Área (m²)	679,0000	0,1254	51333,0000	1354,0000
Atrat.	18,0000	3,1898x10 ⁻³	1354,0000	42,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	3,0380x10 ⁻⁹	2	1,5190x10 ⁻⁹	47,65
Residual	1,9127x10 ⁻¹⁰	6	3,1878x10 ⁻¹¹	
Total	3,2292x10⁻⁹	8	4,0366x10⁻¹⁰	

F Calculado : 47,65
F Tabelado : 5,143 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a $2,1 \times 10^{-20}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

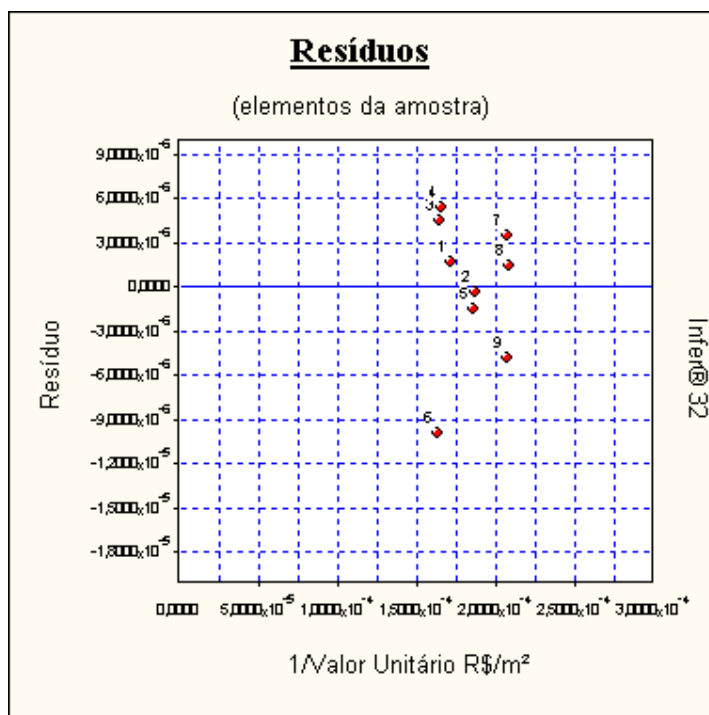
Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[Valor Unitário R\$/m²].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
1	1,7341x10 ⁻⁴	1,7176x10 ⁻⁴	1,6491x10 ⁻⁶	0,2920	1,7600
2	1,8621x10 ⁻⁴	1,8657x10 ⁻⁴	-3,5923x10 ⁻⁷	-0,0636	-0,0683
3	1,6888x10 ⁻⁴	1,6433x10 ⁻⁴	4,5587x10 ⁻⁶	0,8074	0,9597
4	1,7111x10 ⁻⁴	1,6567x10 ⁻⁴	5,4340x10 ⁻⁶	0,9624	1,1718
5	1,8379x10 ⁻⁴	1,8522x10 ⁻⁴	-1,4309x10 ⁻⁶	-0,2534	-0,2692
6	1,5306x10 ⁻⁴	1,6298x10 ⁻⁴	-9,9222x10 ⁻⁶	-1,7573	-2,0685
7	2,1095x10 ⁻⁴	2,0747x10 ⁻⁴	3,4868x10 ⁻⁶	0,6175	0,7305
8	2,1024x10 ⁻⁴	2,0881x10 ⁻⁴	1,4239x10 ⁻⁶	0,2521	0,3040
9	2,0263x10 ⁻⁴	2,0747x10 ⁻⁴	-4,8402x10 ⁻⁶	-0,8572	-1,0141

Nº Am.	Quadrático
1	2,7197x10 ⁻¹²
2	1,2905x10 ⁻¹³
3	2,0781x10 ⁻¹¹
4	2,9529x10 ⁻¹¹
5	2,0476x10 ⁻¹²
6	9,8451x10 ⁻¹¹
7	1,2158x10 ⁻¹¹
8	2,0275x10 ⁻¹²
9	2,3427x10 ⁻¹¹

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 9
Graus de liberdade : 8
Valor médio : $-1,4705 \times 10^{-24}$
Variância : $2,1252 \times 10^{-11}$
Desvio padrão : $4,6100 \times 10^{-6}$
Desvio médio : $3,6783 \times 10^{-6}$
Variância (não tendenciosa) : $3,1878 \times 10^{-11}$
Desvio padrão (não tend.) : $5,6461 \times 10^{-6}$
Valor mínimo : $-9,9222 \times 10^{-6}$
Valor máximo : $5,4340 \times 10^{-6}$
Amplitude : $1,5356 \times 10^{-5}$
Número de classes : 4
Intervalo de classes : $3,8390 \times 10^{-6}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-1,4705 \times 10^{-24}$
Momento central de 2ª ordem : $2,1252 \times 10^{-11}$
Momento central de 3ª ordem : $-8,7585 \times 10^{-17}$
Momento central de 4ª ordem : $-9,7317 \times 10^{-18}$

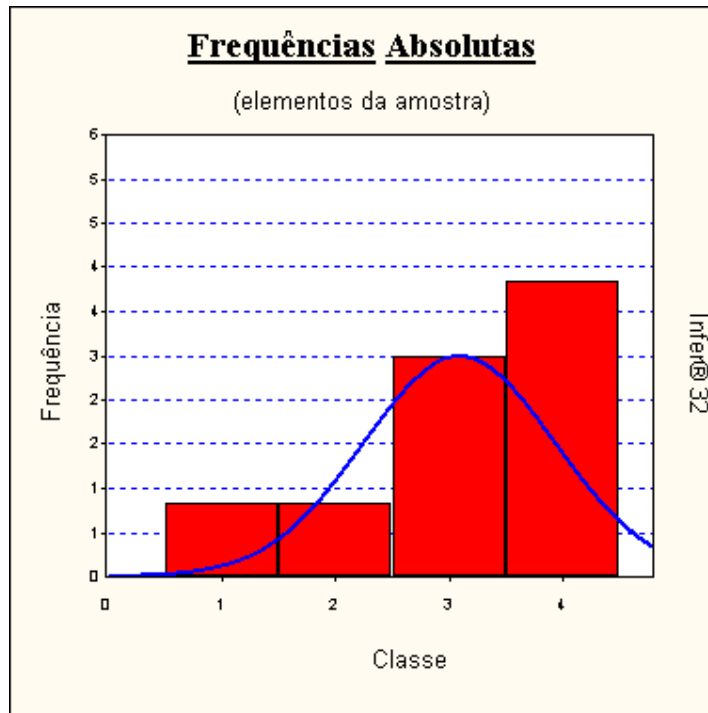
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,8939	0	0
Curtose	-21549,0235	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

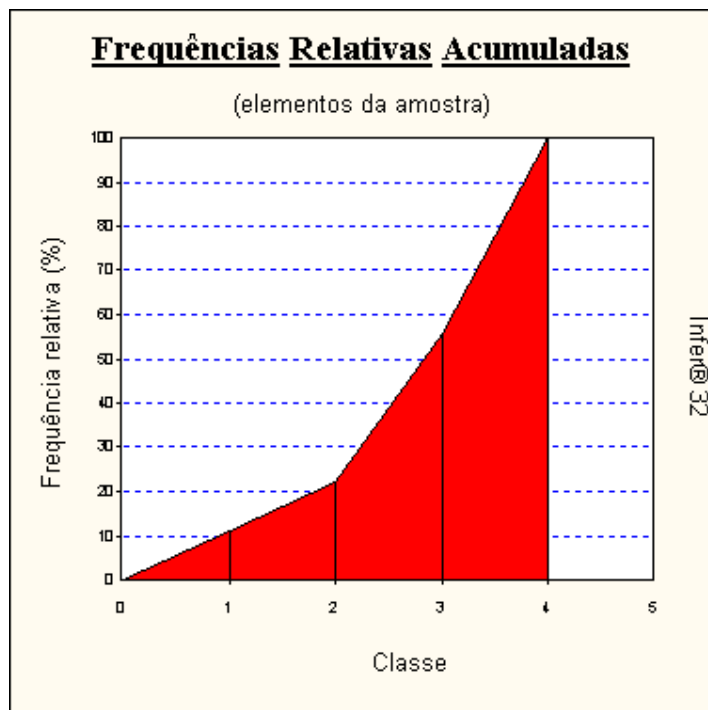
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-9,9222 \times 10^{-6}$	$-6,0831 \times 10^{-6}$	1	11,11	$-9,9222 \times 10^{-6}$
2	$-6,0831 \times 10^{-6}$	$-2,2440 \times 10^{-6}$	1	11,11	$-4,8402 \times 10^{-6}$
3	$-2,2440 \times 10^{-6}$	$1,5949 \times 10^{-6}$	3	33,33	$-1,2209 \times 10^{-7}$
4	$1,5949 \times 10^{-6}$	$5,4340 \times 10^{-6}$	4	44,44	$3,7822 \times 10^{-6}$

Histograma



Ogiva de Frequências



Efeitos de cada Observação na Regressão

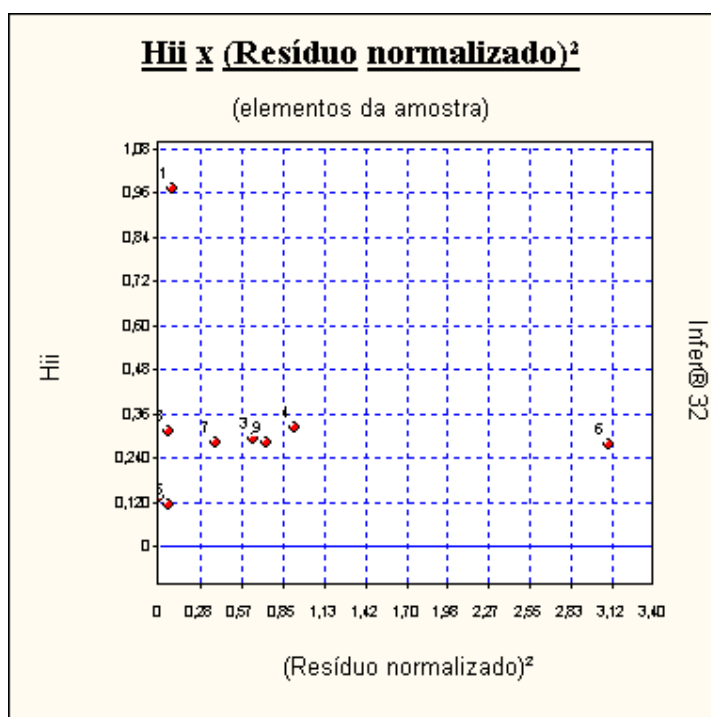
F tabelado: 23,70 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	36,4640	0,9724	Não
2	$2,4223 \times 10^{-4}$	0,1344	Sim
3	0,1267	0,2922	Sim
4	0,2208	0,3254	Sim
5	$3,1125 \times 10^{-3}$	0,1140	Sim
6	0,5498	0,2782	Sim
7	0,0710	0,2854	Sim
8	0,0139	0,3122	Sim
9	0,1369	0,2854	Sim

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

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

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".

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

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
6	-9,9222x10 ⁻⁶	0,0394	0,1111	0,0394	0,0716
9	-4,8402x10 ⁻⁶	0,1956	0,2222	0,0845	0,0265
5	-1,4309x10 ⁻⁶	0,400	0,3333	0,1777	0,0666
2	-3,5923x10 ⁻⁷	0,475	0,4444	0,1413	0,0301
8	1,4239x10 ⁻⁶	0,600	0,5556	0,1551	0,0439
1	1,6491x10 ⁻⁶	0,615	0,6667	0,0593	0,0517
7	3,4868x10 ⁻⁶	0,732	0,7778	0,0649	0,0462
3	4,5587x10 ⁻⁶	0,790	0,8889	0,0125	0,0986
4	5,4340x10 ⁻⁶	0,832	1,0000	0,0568	0,1679

Maior diferença obtida: 0,1777

Valor crítico: 0,3880 (para o nível de significância de 10 %)

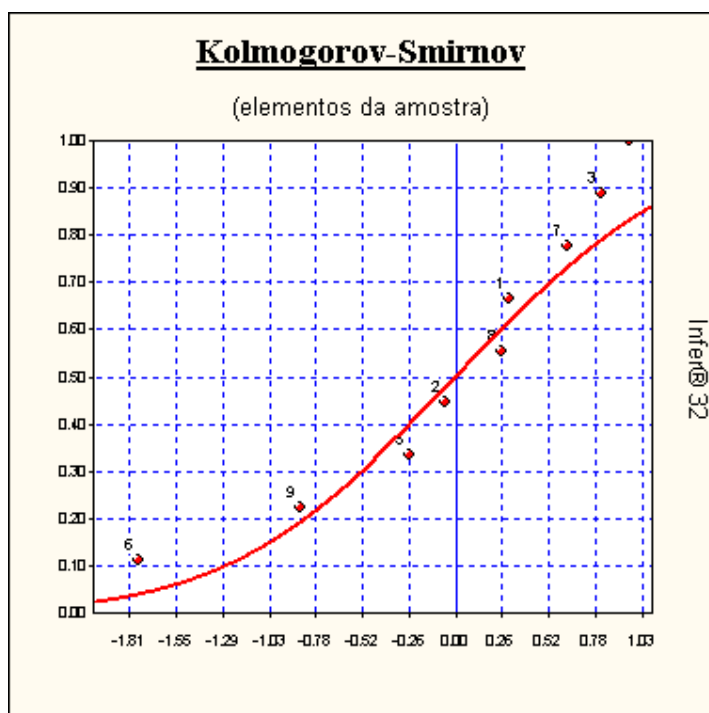
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 5
 Número de elementos negativos . : 4
 Número de sequências : 6
 Média da distribuição de sinais : 4,5
 Desvio padrão : 1,500

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : 0,7631
 Limite superior . : 0,0402
 Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

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

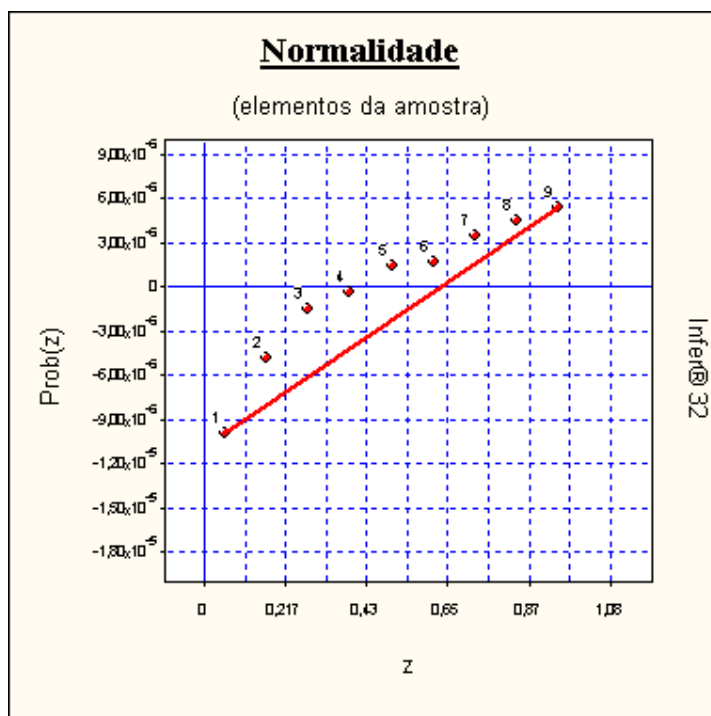
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,3333
 Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

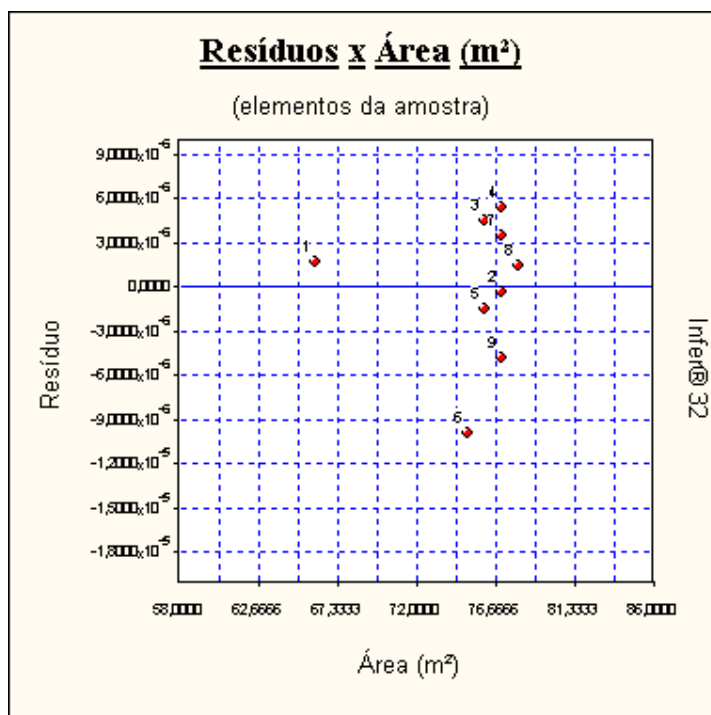
Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade

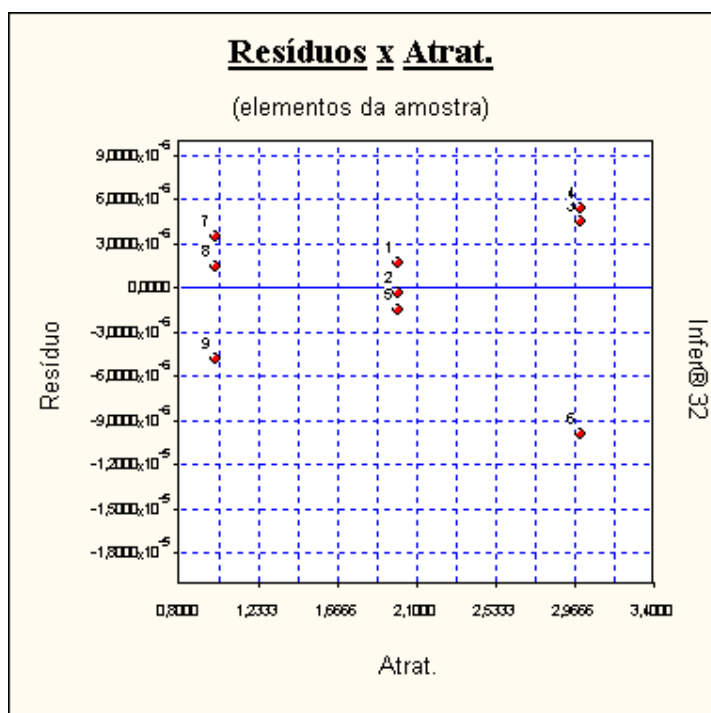


Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



Resíduos x Variáveis Independentes





Sala nº 92 – Área: 66,28 m²

Valor unitário estimado: **R\$ 6.145,00/m²**

- **Valor de Mercado: R\$ 407.290,00**
- **Valor de Mercado mínimo: R\$ 390.144,70**
- **Valor de Mercado máximo: R\$ 464.832,30**

Sala nº 93 – Área: 76,74 m²

Valor unitário estimado: **R\$ 6.145,00/m²**

- **Valor de Mercado: R\$ 471.567,30**
- **Valor de Mercado mínimo: R\$ 451.715,50**
- **Valor de Mercado máximo: R\$ 538.189,90**

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área (m ²)	5.509,73	5.787,08	277,35	4,91 %
Atrat.	5.645,00	5.645,00	0,00	0,00 %
E(Valor Unitário R\$/m ²)	5.354,55	5.968,78	614,23	10,85 %
Valor estimado	5.486,31	5.813,16	326,85	5,79 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.