

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

TIPO DE IMÓVEL

- | | | |
|--------------------------------------|--|--|
| ☐ Urbano | ☐ Apartamento | ☐ Condomínio Fechado |
| ☐ Rural | ☐ Casa Geminada | ☒ Sala Comercial |
| ☐ Residencial | ☐ Sítio/Chácara | ☐ Galpão |
| ☐ Terreno | ☐ Sobrado | ☐ Indústria |
| ☐ Comercial | ☐ Vaga de Garagem | |

INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/COOPERATIVA

COOPERATIVA: Sicoob Meridional

NOME: Luiz Henrique Galli Preussler

EMAIL: luiz.preussler@sicoob.com.br

TELEFONE: (45) 3125-7056

INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/ASSOCIADO

NOME: Tricury Empreendimentos s/c Ltda

CPF/CNPJ: -

TELEFONE: (00) 00000-0000

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

MATRÍCULA: 38.592

CRI: Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo

ENDEREÇO: Rua da Consolação

Nº: 368

COMPLEMENTO: Conjunto 111 | Edifício L. Mattos

BAIRRO: Centro

CIDADE: São Paulo

UF: SP

CEP: 01045-001

RESULTADO DA AVALIAÇÃO - GERAL

VALOR DE MERCADO: R\$ 2.831.301,17 (dois milhões e oitocentos e trinta e um mil e trezentos e um reais e dezessete centavos)

EDIFICAÇÃO AVERBADA:

ÁREA REF. (m²): 374,790 m²

R\$/m²: 7.554,36

VALOR JUSTO: 2.123.475,88 (dois milhões e cento e vinte e três mil e quatrocentos e setenta e cinco reais e oitenta e oito centavos)

VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA: 1.415.650,59 (um milhão e quatrocentos e quinze mil e seiscentos e cinquenta reais e cinquenta e nove centavos)

REL. VALOR JUSTO/MERCADO: 25,0%

REL. LÍQ. FORÇADA/MERCADO: 50,0%

VALIDADE DO LAUDO: 12 MESES

QUAL A FINALIDADE DESTES DOCUMENTOS:

O parecer é solicitado pelas instituições financeiras na avaliação de bens concedidos em forma de fiança ou penhor, alienação fiduciária ou hipoteca, nos casos em que, além do valor de mercado, seja mensurado o valor de liquidação compulsória ou venda forçada do imóvel.

CONHEÇA A METODOLOGIA UTILIZADA:

Para realizar este trabalho, foi utilizado o Método de Dados de Mercado Comparativo Direto, conforme NBR 14.653, que permite determinar o valor levando em consideração várias tendências e flutuações no Mercado Imobiliário, geralmente diferentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia.

Neste método, o valor do imóvel em avaliação é apurado por comparação com outros imóveis de natureza semelhante e com características intrínsecas e externas, com base em dados levantados no mercado. As características e atributos dos dados obtidos são ponderados usando técnicas de homogeneização padrão.

Importante destacar que, por força da norma legal constante do artigo 3º da Lei 6.530/1978, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, somente a esse profissional cabe opinar quanto a comercialização imobiliária.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

O método comparativo direto de dados de mercado é usado tanto pela norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) quanto pelo Conselho Federal de Corretor de Imóveis (Cofeci).

Na ausência de amostras que atendam aos requisitos necessários para o Método Comparativo Direto de Dados, utiliza-se o Método Evolutivo. Para estes casos, precifica-se separadamente as edificações com base nos Custos Unitários Básicos de Construção (NBR 12.721:2006 - CUB 2006).

DESTAQUES E PILARES:

- Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
- Utilização do método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;
- O universo de pesquisa, o imóvel avaliando, foi inspecionado pessoalmente pelos signatários;
- Da mesma forma a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas, é de responsabilidade do profissional que subscreve o presente;
- O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria;
- Envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação;
- As restrições tanto do ponto de vista de gravames legais quanto eventuais exceções previstas pelo Plano Diretor do Município, ou ainda planas de mudança da destinação da área, foram consideradas e narradas em sua totalidade, no presente trabalho;
- O presente trabalho está em conformidade ao estabelecido no Ato Normativo Nr. 0332004 do CRECI 11 região-SC, que estabelece normas para a emissão da Avaliação de Imóveis, bem como a Resolução COFECI Nr. 957-2006, que disciplina a emissão e a competência do corretor de imóveis para a elaboração de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – PTAM;
- Esclarecemos ainda que ambas as legislações tanto, no âmbito estadual quanto no Federal, foram estabelecidas com base em estudo realizado pelo profissional que assina o presente laudo.

OBJETO DO PARECER:

MATRÍCULA: 38.592

OBS.: Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado livre de gravames, execuções hipotecárias, hipotecas, contaminação do solo ou quaisquer gravames. Os documentos de referência foram fornecidos pelo cliente e constituem um anexo.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula -1- 38.592- ficha -1-

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 29 de Outubro de 1982

IMÓVEL: CONJUNTO nº111, localizado 11º andar ou 14º pavimento do Edifício L. Mattos, situado à Rua da Consolação nº 368, no 7º Subdistrito Consolação, com a área construída de 423,5480m², correspondendo-lhe uma área útil de 374,7947m², uma área comum de 48,7533m², e a fração ideal de 5,12490% no terreno.

CONTRIBUINTE: 006.064.2497-0

PROPRIETÁRIA: AZTECA COMÉRCIO DE MANUFATURADOS LTDA, com sede no Rio de Janeiro, a Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº195, sala 1201, CGC. 42.141.812/0001-5.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição 105.194 neste Registro.

O OFICIAL MAIOR,

R. 1 M. 38.592, em 29 de Outubro de 1.982

VENDE E COMPRA

Pela escritura datada de 05 de outubro de 1982, lavrada no 26º Cartório de Notas da Capital, Lv. 822, fls. 111, a proprietária, vendeu o imóvel, pelo preço de R\$31.004.252,91, a EMBRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta Capital, à Rua Bráulio Gomes, 25, 6º andar, sala 604-B, CGC. nº 51.470.144/0001-42.

Registrado por, JOÃO LUIZ COSTA AUBIN
Escritor autorizado

R. 2 - M. 38.592, em 16 de Março de 1988

Por escritura de 11/03/1988, lavrada às fls. 171 do Lv. 4544, do 9º Cartório de Notas desta Capital, a proprietária EMBRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, transmitiu por venda feita a SIDERÚRGICA RIOGRANDENSE S/A, com sede em Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, à Avenida - Farrapos, 1811, CGC 92.780.311/0001-39, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 15.655.000,00 (quinze milhões, seiscentos e cinquenta e cinco mil cruzados).

Registrado por, RINALDO JOSÉ MONTEALBANO
Oficial Maior

R. 3 - M. 38.592, em 06 de Junho de 1990

> Por escritura de 07/05/1990, lavrada no 2º Cartório de Notas

(continua no verso)

matrícula

38.592

ficha

-1-

verso

de Jundiaí, deste Estado, Livro 578-fls. 002, a proprietária SIDERÚRGICA RIOGRANDENSE S/A., já qualificada, transmitiu - por venda feita à COMPANHIA SIDERÚRGICA DA GUANABARA - COSIGUA, inscrita no CGC/MF. sob nº 33.611.500/0001-19, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Av. João XXIII nº 6777, Distrito Industrial de Santa Cruz, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de Cr\$.444.950,00 - (quatrocentos e quarenta e quatro mil, novecentos e cinquenta cruzeiros).

Luiza Y. Enjorge

LUIZA Y. ENJORGE

Escritorinha

Rinaldo José Montealbano

RINALDO JOSÉ MONTEALBANO

Oficial Maior

R. 4 - M. 38.592, em 01 de Outubro de 1993

Por escritura de 23/09/1993, do 20º Cartório de Notas desta Capital, Lv. 1261, fls. 022, a proprietária COMPANHIA SIDERÚRGICA DA GUANABARA - COSIGUA, já qualificada, transmitiu - por venda feita a COMPOBRAS S/A, com sede na Cidade de São Roque, neste Estado, à Rua Santa Cruz, 235, CGC/MF sob nº... 61.351.276/0001-09, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de CR\$ 4.315.578,50 (quatro milhões, trezentos e quinze mil, quinhentos e setenta e oito cruzeiros reais e cinquenta centavos).

Sérgio A. N. Lopes
SÉRGIO A. N. LOPES
Escritorinha Habilitado

Rinaldo José Montealbano
RINALDO JOSÉ MONTEALBANO
Oficial Interino

Av. 05 - M. 38.592, em 08 de abril de 1997

Procede-se à presente averbação, nos termos do item 47, letra "e" das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça (Prov. CG nº 20/93), para constar que a transcrição de nº 105.194 que originou a abertura desta matrícula, foi feita no Livro 3-EA, em data de 14 de novembro de 1974.

João Manoel da Costa
JOÃO MANOEL DA COSTA
Escritor Autorizado

- continua na ficha 02 -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Matrícula

38.592

Ficha

02

São Paulo, 29 de Julho de 2003

R. 6 / 38.592 *venda e compra*

Em 29 de julho de 2003 - Prot. 172.044 (16/07/03)

Pela escritura de 04 de julho de 2003, lavrada pelo 13.º Tabelião de Notas desta Capital, no Livro n.º 3426, página n.º 063, a proprietária **COMPOBRAS S/A**, já qualificada, com sede na cidade de Araçariguama, deste Estado, na avenida Nicolau Ferreira de Souza, n.º 913, transmitiu por venda feita a **TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.**, com sede nesta Capital, na rua da Consolação, n.º 368, 8.º andar, sala 01, CNPJ 04.547.243/0001-03, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 227.969,00. Valor venal: R\$ 227.969,00.

CÁSSIA REGINA PADOVINI
Escrevente Autorizada

Av. 07 / 38.592 *penhora*

Em 23 de maio de 2019 - Prot. 328.154 (17/05/2019)

Selo n. 113571331FP000096334WO19L

Pela certidão expedida aos 17 de maio de 2019, pelo Juízo da Vara das Execuções Fiscais Municipais do Foro de Vergueiro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos n. 0579355-89-0800-8-26-0090 da Ação de Execução Fiscal, movida pela **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, CNPJ 46.392.072/0001-22, em face de **TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.** CNPJ 04.547.243/0001-03, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado, para garantia da dívida no valor de R\$ 25.185,91, tendo sido nomeada fiel depositária a executada **TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.**

VERÔNICA APARECIDA DA SILVA LOPES
Escrevente Autorizada

Av. 08 / 38.592 *penhora*

Em 22 de janeiro de 2020 - Prot. 336.725 (20/01/2020)

Selo n. 113571331LK000173921BB207

Pela certidão expedida aos 20 de janeiro de 2020, pelo Juízo de Direito da Vara das Execuções Fiscais Municipais do Foro Vergueiro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos n. 0057657-74-1000-8-26-0090 da Ação de

(continua no verso)

Matrícula

38.592

Ficha

02

Verso

Execução Fiscal, movida pela **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, CNPJ 46.392.072/0001-22, em face de **TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.**, CNPJ 04.547.243/0001-03, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado, para garantia da dívida no valor de R\$ 22.836,77, tendo sido nomeado fiel depositária a executada **TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.**


CASSIA SÉRVULO FRANÇA SOUSA
Escrevente Autorizada

Av. 09 / 38.592 *indisponibilidade*

Em 12 de novembro de 2020 - Prot. 343.136 (22/09/2020)

Selo n. 113571331IO000252035UR206

Pelo protocolo da indisponibilidade n. 202009.1722.01321438-IA-530, disponibilizado aos 17 de setembro de 2020, na Central de Indisponibilidade, Processo n. 00013676920155020061; Data e Hora: 17/09/2020 às 22:59:57; Emissor da Ordem: Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução desta Capital, Tribunal Superior do Trabalho, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, procedo à presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens de **TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.**, CNPJ 04.547.243/0001-03.


VERÔNICA APARECIDA DA SILVA LOPES
Escrevente Autorizada

Av. 10 / 38.592 *indisponibilidade*

Em 28 de janeiro de 2021 - Prot. 346.383 (18/12/2020)

Selo n. 113571331FB000273944WO216

Pelo protocolo da indisponibilidade n. 202012.1617.01435937-IA-001, disponibilizado aos 16 de dezembro de 2020, na Central de Indisponibilidade, Processo n. 00023235220145020051; Data e Hora: 16/12/2020 às 17:12:05; Emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, procedo à presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens de **TRICURY**

(continua na ficha 03)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

38.592

Ficha

03

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo

28 de janeiro de 2021

EMPREENDIMENTOS S/C LTDA, CNPJ 04.547.243/0001-03.

CASSIA REGINA PADOVINI DERANIAN
Escrevente Substituta

Av. 11 / 38.592 *indisponibilidade*

Em 28 de janeiro de 2021 - Prot. 346.643 (29/12/2020)

Selo n. 113571331UO000273977IY21J

Pelo protocolo da indisponibilidade n. 202012.2809.01441687-IA-810, disponibilizado aos 28 de dezembro de 2020, na Central de Indisponibilidade, Processo n. 10012294220165020064; Data e Hora: 28/12/2020 às 09:18:17; Emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, procedo à presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens de **TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C LTDA, CNPJ 04.547.243/0001-03.**

CASSIA REGINA PADOVINI DERANIAN
Escrevente Substituta

Av. 12 / 38.592 *indisponibilidade*

Em 28 de junho de 2021 - Prot. 352.553 (08/06/2021)

Selo n. 113571331PC000324567LA21W

Pelo protocolo da indisponibilidade n. 202106.0307.01659442-IA-590, disponibilizado aos 03 de junho de 2021, na Central de Indisponibilidade, Processo n. 00014677020145020057; Data e Hora: 03/06/2021 às 07:24:40; Emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - SP - Secretaria da 57ª Vara do Trabalho de São Paulo, procedo à presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens de **TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C LTDA, CNPJ 04.547.243/0001-03.**

SÉRGIO JACOMINO
Oficial Registrador

(continua no verso)

Matrícula

38.592

Ficha

03

Verso

Av. 13 / 38.592 cancelamento da indisponibilidade

Em 24 de novembro de 2021 - Prot. 358.726 (04/11/2021)

Selo n. 113571331ID000376902TN216

Pelo protocolo do cancelamento de indisponibilidade n. 202111.0315.01890404-TA-760, disponibilizado aos 03 de novembro de 2021, na Central de Indisponibilidade, Processo n. 00014677020145020057; Data e Hora: 03/11/2021 às 15:10:01; Emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2.^a Região - São Paulo - SP - Secretaria da 57ª Vara do Trabalho de São Paulo, procedo à presente averbação para constar o cancelamento da indisponibilidade dos bens de TRICURY EMPREENDIMENTOS SC LTDA, CNPJ 04.547.243/0001-03, averbada sob n. 12 nesta matrícula.


SÉRGIO JACOMINO
Oficial Registrador

Av. 14 / 38.592 cancelamento da indisponibilidade

Em 03 de março de 2022 - Prot. 362.418 (14/02/2022)

Selo n. 113571331NP000405452RP22K

Pelo protocolo do cancelamento de indisponibilidade n. 202202.1117.02008750-TA-400, disponibilizado aos 11 de fevereiro de 2022, na Central de Indisponibilidade, Processo n. 00013676920155020061; Data e Hora: 11/02/2022 às 17:19:48; Emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2.^a Região - São Paulo - SP - Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução, procedo à presente averbação para constar o cancelamento da indisponibilidade dos bens de TRICURY EMPREENDIMENTOS SC LTDA, CNPJ 04.547.243/0001-03, averbada sob n. 09 nesta matrícula.


ELIANE ARISTIDES DA SILVA DIANA
Escrevente Autorizada

Av. 15 / 38.592 indisponibilidade

Em 18 de julho de 2023 - Prot. 382.216 (28/06/2023)

(continua na ficha 04)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 113571.2.0038592-80
5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula

38.592

Ficha

04

São Paulo, 18 de julho de 2023

Selo n. 113571331QP000555410TB23F

Pelo protocolo da indisponibilidade n. 202306.2714.02778832-IA-490, disponibilizado aos 27 de junho de 2023, na Central de Indisponibilidade, Processo n. 10017693420175020039; Data e Hora: 27/06/2023 às 14:03:25; Emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª. Região - São Paulo - SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, procedo à presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens de **TRICURY EMPREENDIMENTOS LTDA**, atual denominação de **TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.**, CNPJ 04.547.243/0001-03.


ELIANE ARISTIDES DA SILVA DIANA
Escrevente Autorizada

Av. 16 / 38.592 *cancelamento da indisponibilidade*
Em 28 de setembro de 2023 - Prot. 385.829 (20/09/2023)
Selo n. 113571331VE000582713WT23X

Pelo protocolo do cancelamento de indisponibilidade n. 202309.1907.02934289-TA-160, disponibilizado aos 19 de setembro de 2023, na Central de Indisponibilidade, Processo n. 10012294220165020064; Data e Hora: 19/09/2023 às 07:53:57; Emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª. Região - São Paulo - SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, procedo à presente averbação para constar o cancelamento da indisponibilidade dos bens de **TRICURY EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.**, atual denominação de **TRICURY EMPREENDIMENTOS LTDA.**, CNPJ 04.547.243/0001-03, averbada sob n. 11 nesta matrícula.


ALESSANDRA SOUZA DA SILVA
Escrevente Autorizada

O 25º Subdistrito - Pari pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 01/01/1972 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 15º e 3º Registros. O 5º Subdistrito - Santa Efigênia pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 21/11/1942 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 8º, 2º e 3º Registro. O 7º Subdistrito - Consolação pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 26/12/1927 à 09/08/1931 passando novamente a pertencer ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 02/03/1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente a esses dois períodos ao 4º Registro de Imóveis.

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo se conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem situação jurídica noticiada integralmente nesta cópia reprográfica, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS** que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 14/03/2024.

CERTIFICO, mais, que a presente certidão é reprodução autêntica do livro 2 a que se refere, extraída nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73.

"A pesquisa não abrange a ocorrência de indisponibilidade de bens relativa pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art. 13 e Art. 14 § 3º do Prov. CNJ 39/2014). Para a realização de qualquer negócio imobiliário consulte a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. www.indisponibilidade.org.br"

CNM: 113571.2.0038592-80

CERTIFICO ainda, que foi prenotado o título sob n. 393151 em data de 14/03/2024, tendo por objeto o imóvel da presente matrícula, com prioridade por vinte dias úteis.

São Paulo, 19 de março de 2024.

Emitido por: Charles

AO OFICIAL	R\$:	42,22
AO ESTADO	R\$:	12,00
À SEC. FAZENDA	R\$:	8,21
AO SINOREG	R\$:	2,22
AO TR. JUSTIÇA	R\$:	2,90
AO MUNICÍPIO	R\$:	0,86
AO MP	R\$:	2,03
TOTAL	R\$:	70,44

PROTOCOLO: 1.046.244



Cod. Seg.:

5o.70418488922705204823134/156633557621046244MAT38592

o selo digital abaixo poderá ser consultado no site:

<https://selodigital.tjsp.jus.br/>

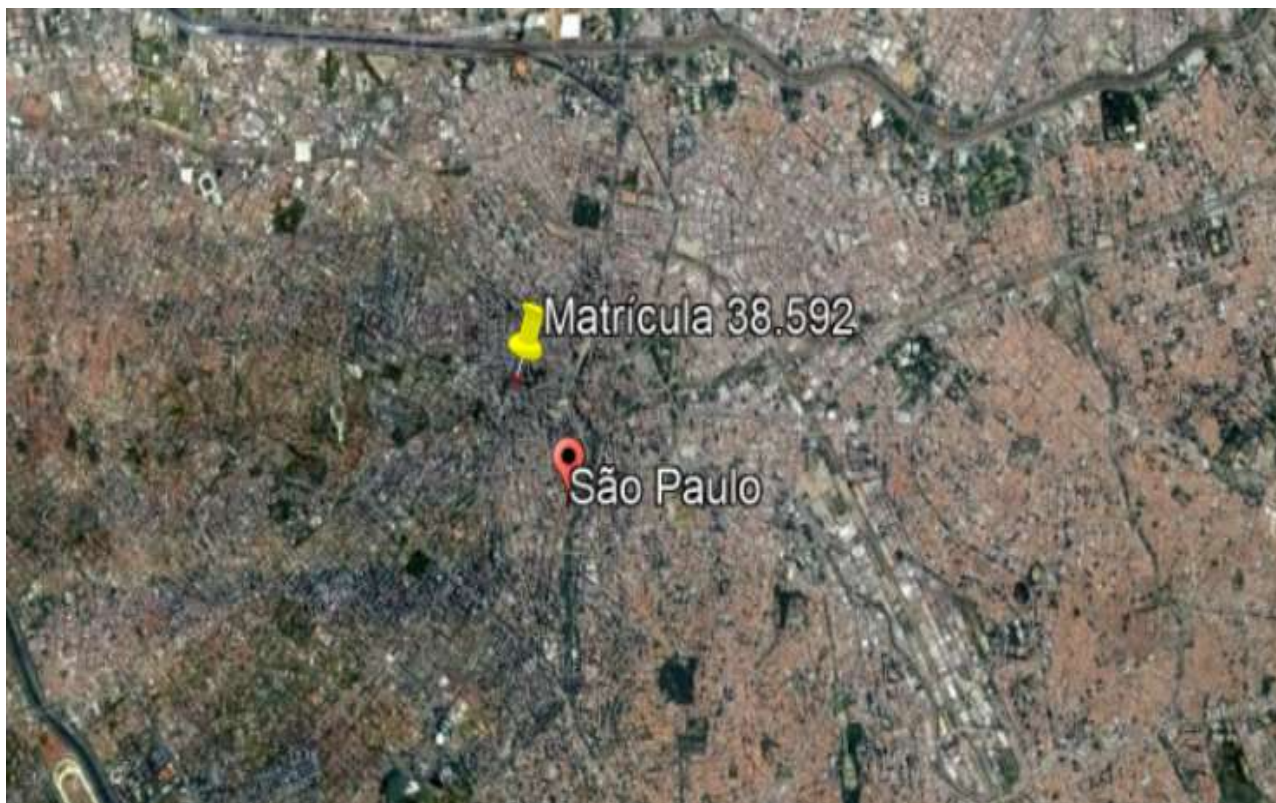
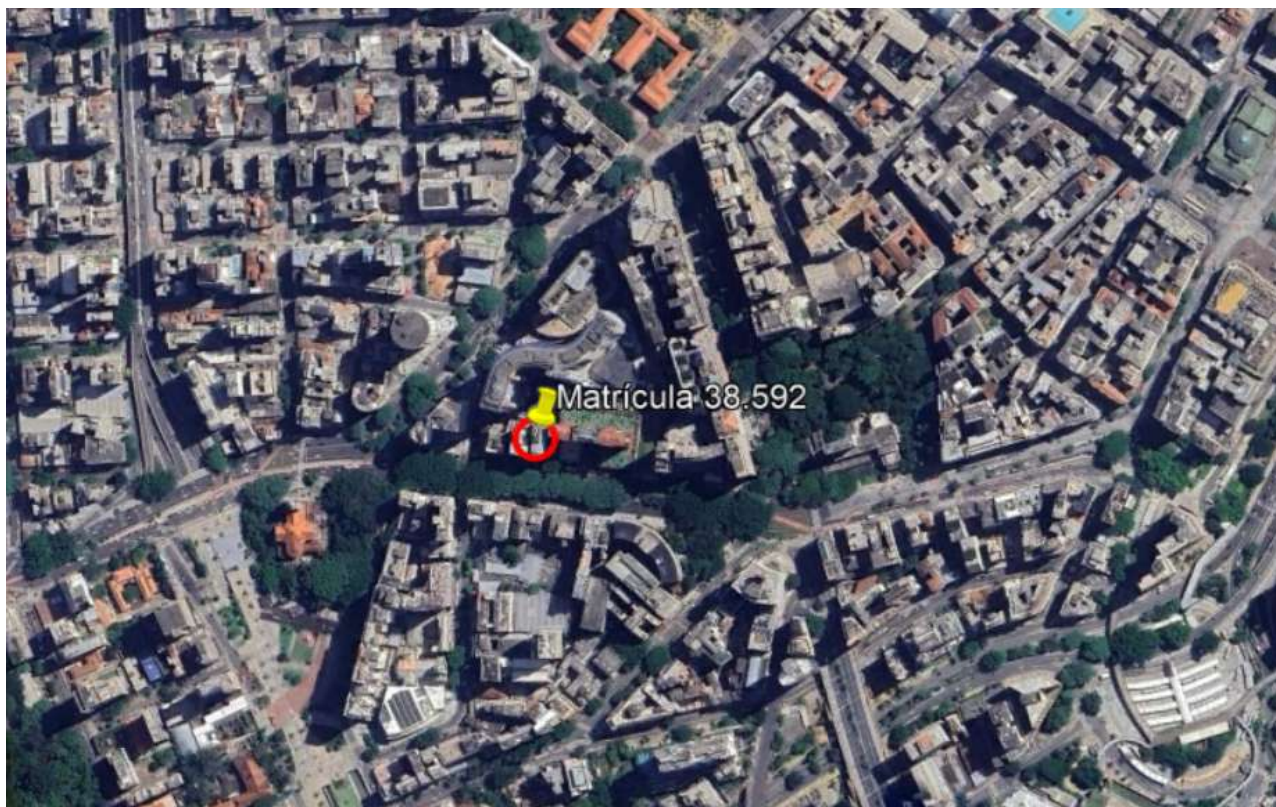


1135713C3JM000632821FP24Q

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia útil anterior. Esta certidão tem plena validade em todo o território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura o prazo de validade é de 30 (trinta) dias (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV)

SOBRE A LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÕES DO IMÓVEL:





DATA DA VISTORIA:

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 17/05/2024 às 16:00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

- | | | |
|--------------------------------------|--|--|
| ☐ Urbano | ☐ Apartamento | ☐ Condomínio Fechado |
| ☐ Rural | ☐ Casa Geminada | ☒ Sala Comercial |
| ☐ Residencial | ☐ Sítio/Chácara | ☐ Galpão |
| ☐ Terreno | ☐ Sobrado | ☐ Indústria |
| ☐ Comercial | ☐ Vaga de Garagem | |

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

Matrícula: 38.592	Inscr. Munic: -	Georef. () Sim (X) Não				
CRI: Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo						
Endereço: Rua da Consolação		Nº: 368				
Complem.: Conjunto 111 Edifício L. Mattos						
Bairro: Centro	Cidade: São Paulo	UF: SP				
CEP: 01045-001	Coordenadas: -23.547214008063456, -46.644739317982484					
SALA COMERCIAL						
Quant. Torres/Blocos: 1		Aptos por Andar: 0				
Quant. Andares: 18		Quant. Total de Aptos: 0				
Área Total (m²): 423,540		Área Privativa (m²): 374,790				
: Box Garagem:		Área Comum (m²): 48,750				
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	☐	Quadrado	☒	Retangular	☐	Triangular
	☐	Irregular	☒	Limp	☐	Esquina
	☐	Plano	☐	Active	☐	Declive
	☒	Leve Active	☐	Forte Active	☐	Leve Declive
	☐	Forte Declive	☐	Acidentado	☐	Encravado
	☐	Vegetação baixa	☐	APP's / Mata Nativa	☐	Reserva Legal
CARACTERÍSTICAS EXTERNAS	☒	Asfalto	☐	Calçamento	☒	Meio Fio
	☒	Calçadas	☐	Murado	☐	Lajotas
	☐	Sem pavimentação	☐	Palanques madeira	☐	Taipa de pedras
	☐	Britado	☐	Paver	☐	Cercado
	☐	Aterrado	☐	Grades de Segurança	☐	Mourões Cimento

			Telhas de barro		Telhas Fibrocimento		Arame fios
			Telhas aluzinco		Telhas de zinco		Estrutura metálica
SUPERFÍCIE DO SOLO		X	Seco		Úmido		Alagadiço
			Banhado		Arenoso		Argiloso
CARACTERÍSTICAS INTERNAS			Suítes		Copa		Lareira
			Dormitórios	X	Cozinha		Dependência Serviço
		X	BWC		Área de Serviço		Despensa
			Lavabo		Varanda		Garagem
			Sala Estar		Churrasqueira	X	Escritório
			Sala Jantar		Sacada		Piscina
TIPO GARAGEM			Gaveta		Paralela		Descoberta
			Avulsa		Rotativo		Coberta
REVESTIMENTO	PISO		Cerâmico		Porcelanato		Madeira
			Laminado		Mármore		Bruto
			Cimento Queimado		Vinílico		
	PAREDE		Granito		Massa Corrida		Divisórias
			Tijolos A Vista		Madeira		PVC
			Rebocada		Dry Wall		Grafiato/Pastilhas
	TETO		Massa Corrida		PVC		Madeira
			Gesso		Laje		Sancas
ABERTURAS		X	Madeira	X	Vidro	X	Alumínio
			Ferro		PVC		Metálica
PADRÃO ACABAMENTO			Baixo	X	Médio		Alto
PADRÃO CONSTRUTIVO			Baixo	X	Médio		Alto
PADRÃO REGIONAL			Baixo	X	Médio		Alto
SITUAÇÃO			Desocupado	X	Ocupado		Alugado
			Abandonado		Tombado		Outros
VOCAÇÃO DE USO			Residencial	X	Comercial		Industrial
			Rural		Empresarial		Outros
CONFRONTANTES		X	Lado Direito	X	Lado Esquerdo	X	Fundos
TEM CONDIÇÕES PARA HABITABILIDADE?			Sim	X	Não		
POSIÇÃO SOLAR APARTAMENTO			Manhã		Tarde		Nenhum

RODOVIAS DE ACESSO: BR 050				CIDADES VIZINHAS: Guarulhos, SP Osasco, SP				
REGISTRO DE VÍCIOS APARENTES: -								
ABSORÇÃO DE MERCADO			Curto Prazo					
			Médio Prazo					
		X	Longo Prazo					
RISCO DE ALAGAMENTO:	X	Baixo				Médio		Alto
RISCO DESLIZ. DE TERRA:	X	Baixo				Médio		Alto
INFRAESTRUTURA DA REGIÃO								
X	Rede Abast. Água	X	Rede de Energia		X	Iluminação Pública	X	Transporte Público
X	Rede de Esgoto	X	Rede Telefônica			Postos de Combustível	X	Centro Comercial
X	Coleta de Lixo	X	Escolas			Praças de Esportes	X	Shopping Center
X	Agências Bancárias		Agencias Correios			Supermercados	X	Comércio Local

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Imóvel de possível colocação no mercado devido a suas características, localização e infraestrutura. Localizado numa rua pavimentada com asfalto em boas condições de conservação e uso, em uma região de padrão construtivo Médio, próximo ao acesso da Rodovia BR 050 (aproximadamente 3,5km) e aproximadamente 1,5km até o centro comercial, administrativo e de serviços da cidade de São Paulo - SP.

SALA COMERCIAL

Trata-se de uma Sala Comercial de 374,790m² de área privativa, constituindo-se de uma sala comercial padrão, situado no 11º andar do Edifício L. Mattos. Com cômodos amplos e bem projetados, com Médio padrão de acabamento.

O condomínio possui hall de entrada, entre outros.

Construção recente com bom estado de conservação e acesso por elevador.

A infraestrutura da região conta com rede de abastecimento de água e tratamento de esgoto, energia elétrica, coleta de lixo e recicláveis, rede de telefonia fixa e móvel, escolas de ensino fundamental, médio e superior, supermercados, postos de combustíveis, linhas de transporte público entre outros serviços públicos e comerciais da região.

OBSERVAÇÕES

- Todo e qualquer tipo de alterações/benfeitorias, afetará diretamente no valor da avaliação, valorizando ou depreciando o bem.
- Edificações não averbadas possuem dimensões aproximadas.
- Para fins de avaliação, não são considerados móveis planejados e avulsos, instalação elétrica e qualquer equipamento eletroeletrônico.

IMÓVEL AVERBADO

ITEM	DIMENSÃO (m ²)
1 Sala Comercial sem acesso ao interior do imóvel.	374,790

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC):

RISCO SOCIOAMBIENTAL			
ATIVIDADE	SIM	NÃO	INCONCLUSIVO
Há indícios de contaminação no imóvel?		X	
Possui nascente ou curso de água no imóvel?		X	
Há indício de atividade industrial no imóvel?		X	
Há indício de atividade de mineração no imóvel?		X	
Há indício de atividade de posto de gasolina ou tanque de combustíveis?		X	
Há indício de serviços de troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria?		X	
Há indícios de aterro sanitário, lixão, ferro velho, cemitério ou entulhos?		X	
Há indícios de resíduos líquidos ou sólidos?		X	
Há armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos?		X	
Foi observada alguma atividade desativada no entorno nas mesmas características descritas acima?		X	

ATIVIDADE	PASSADO	PRESENTE
Indústria. Quais?		
Posto de Gasolina e/ou armazenamento de combustíveis		
Oficina Mecânica e/ou troca de óleo		
Aterro Sanitário, lixão, entulhos		
Armazenamento de resíduos. Quais?		
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos		
Hospital ou outro serviço de saúde		
Comércio. Que tipo?		
Outros. Descrever:		

Observações:

- O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

FOTOS AUTORAIS DO IMÓVEL

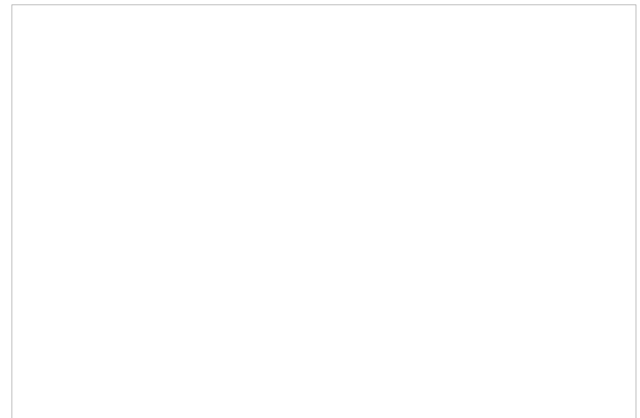
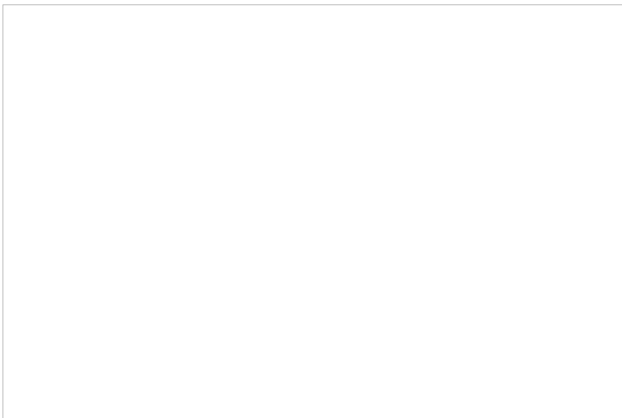
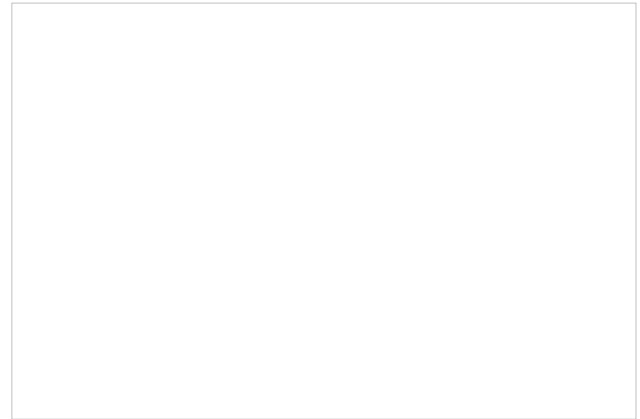
Fachada prédio



Entrada



Recepção



MEMORIAL DE CÁLCULO

Imóvel Urbano				
QUADRO AMOSTRAL				
1	BAIRRO	Centro		
	VALOR R\$	9.300.000,00		
	ÁREA (m²)	380,000		
	FONTE	https://betterbusiness.com.br/comprar-ou-alugar/sp/sao-paulo/edificio-l-mattos/sala/69217524		
2	BAIRRO	Centro		
	VALOR R\$	14.000.000,00		
	ÁREA (m²)	1.200,000		
	FONTE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-consolacao-centro-sao-paulo-sp-1200m2-id-2636799381/		
3	BAIRRO	Centro		
	VALOR R\$	4.000.000,00		
	ÁREA (m²)	650,000		
	FONTE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-elevador-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-650m2-id-2673721973/		
4	BAIRRO	Centro		
	VALOR R\$	6.149.000,00		
	ÁREA (m²)	462,000		
	FONTE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-churrasqueira-consolacao-centro-sao-paulo-sp-462m2-id-2605316622/		
5	BAIRRO	Centro		
	VALOR R\$	700.000,00		
	ÁREA (m²)	142,000		
	FONTE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-copa-consolacao-centro-sao-paulo-sp-142m2-id-2650249295/		
6	BAIRRO	Centro		
	VALOR R\$	650.000,00		
	ÁREA (m²)	110,000		
	FONTE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-republica-centro-sao-paulo-sp-110m2-id-2648051443/		

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (m²)	R\$/m²
1	Centro	9.300.000,00	380,000	24.473,68
2	Centro	14.000.000,00	1.200,000	11.666,67

3	Centro	4.000.000,00	650,000	6.153,85
4	Centro	6.149.000,00	462,000	13.309,52
5	Centro	700.000,00	142,000	4.929,58
6	Centro	650.000,00	110,000	5.909,09
			VALOR TOTAL	66.442,39
			MÉDIA ARITMÉTICA	11.073,73
			DESVIO PADRÃO (+20%)	13.288,48
			DESVIO PADRÃO (-20%)	8.858,99

2	Centro	11.666,67	1.200,000	11.666,67
3	Centro	6.153,85	650,000	6.153,85
4	Centro	13.309,52	462,000	13.309,52
5	Centro	4.929,58	142,000	4.929,58
6	Centro	5.909,09	110,000	5.909,09
			VALOR TOTAL	41.968,71
			MÉDIA ARITMÉTICA	8.393,74

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO	VALOR
374,790	3.145.890,19

FATOR CORREÇÃO	VALOR FINAL
0,900	2.831.301,17

 VALOR DO IMÓVEL:**EDIFICAÇÃO AVERBADA**

Tipo	Área Ref. (m²)	Valor (R\$/m²)	Valor Total R\$
1 Sala Comercial	374,790	R\$ 7.554,36	R\$ 2.831.301,17
TOTAIS		-	R\$ 2.831.301,17

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 2.831.301,17 (dois milhões e oitocentos e trinta e um mil e trezentos e um reais e dezessete centavos)

Com base no estudo das propriedades da natureza e de características internas e externas semelhantes, utilizando o método de dados comparativos diretos de mercado, ponderando as características e atributos dos dados obtidos utilizando técnicas de homogeneização padronizadas que permitem a determinação de valores tendo em conta diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, geralmente divergentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia, conclui-se que o valor de mercado dos imóveis objeto deste Parecer Técnico de Análise de Mercado é:

Valor do Imóvel (R\$)	2.831.301,17 (dois milhões e oitocentos e trinta e um mil e trezentos e um reais e dezessete centavos)
Variação (%)	±5,00
Valor Mínimo (R\$)	2.689.736,11 (dois milhões e seiscentos e oitenta e nove mil e setecentos e trinta e seis reais e onze centavos)
Valor Máximo (R\$)	2.972.866,23 (dois milhões e novecentos e setenta e dois mil e oitocentos e sessenta e seis reais e vinte e três centavos)
Desconto P/ Valor Justo (%)	25,0
Valor P/ Valor Justo (R\$)	2.123.475,88 (dois milhões e cento e vinte e três mil e quatrocentos e setenta e cinco reais e oitenta e oito centavos)
Desconto P/ Venda Forçada (%)	50,0
Valor P/ Venda Forçada (R\$)	1.415.650,59 (um milhão e quatrocentos e quinze mil e seiscentos e cinquenta reais e cinquenta e nove centavos)

 INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Avaliador: FILIPE MARIANO
Título Profissional: AVALIADOR
Registro CNAI nº: 37436

 INFORMAÇÕES DO ENGENHEIRO

Engenheiro: DOUGLAS BATISTA MARIA
Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL
Registro CREA-SC nº: 158636-0
Registro CRECI nº: 38253F
Registro CNAI nº: 32014

 INFORMAÇÕES DA EMPRESA

Razão Social: ZAHAV SERVIÇOS LTDA
CNPJ: 29.636.152/0001-67
Inscrição Municipal: ISENT0
Endereço: RUA BLUMENAU, 64 - SALA 502 - CENTRO
CEP: 89204-250
Município: JOINVILLE
Estado: SC

Joinville, 22 de Maio de 2.024

DOUGLAS BATISTA MARIA
CREA-SC nº: 158636-0

FILIPE MARIANO
CNAI nº: 37436