

Laudo de Avaliação

Pão de Açúcar – Santana
Rua Augusto Tolle, 470 – Santana
São Paulo / SP

VBI REAL ESTATE

Ref.: 21_32108_2

Outubro de 2021

Rua Libero Badaró, 377
27º Andar - Centro - 01009-000
São Paulo - SP

contato@binswanger.com.br
+55 11 2985.1101
www.binswangerbrazil.com.br



São Paulo, 25 de outubro de 2021

VBI REAL ESTATE

A/C

Vinicius Ricco

***REF: Imóvel comercial localizado na Rua
Augusto Tolle, 470 – Santana – São Paulo / SP***

Atendendo à solicitação da VBI REAL ESTATE, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)** na data-base 01 de Outubro de 2021.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL



SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO.....	5
1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	5
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	9
3.1. LOCALIZAÇÃO	9
3.2. ENTORNO	10
3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos	10
3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários	11
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	12
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	13
4.1. QUADRO DE ÁREAS	13
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	14
4.2.1. Terreno	14
4.2.2. Construção	15
4.2.3. Reportagem Fotográfica.....	17
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	20
5.1. PANORAMA DE MERCADO.....	21
5.2. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID - 19	26
6. METODOLOGIA EMPREGADA	28
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	32
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO.....	32
7.1.1. Valor de Mercado de Locação.....	34
7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)	35
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE.....	39
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	40
ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO.....	41
ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA.....	45
ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	47
ANEXO D – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS.....	48

SUMÁRIO

INTERESSADO	VBI REAL ESTATE
PROPRIETÁRIO	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado
OBJETIVO	Valor Justo para Venda
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos
IDENTIFICAÇÃO	Pão de Açúcar - Santana
TIPOLOGIA	Comercial - Galpão

OBJETO	Endereço	Rua Augusto Tolle, 470	
	Bairro	Santana	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Área de Terreno	2.882,50 m ²	
	Área Construída	4.261,23 m ²	
	Área Construída Equivalente	3.016,98 m ²	
	Vagas Garagem	90	
	Idade do Imóvel	10 anos	
DATA VISTORIA	23/06/2021	DATA BASE	01 de Junho de 2021
		ACOMPANHANTE	Ariane

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa Descontado)	R\$ 25.430.000,00	Vinte E Cinco Milhões Quatrocentos E Trinta Mil Reais
-------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Locação:	Grau II	Grau III
Renda:	Grau I	n/a

1. INTRODUÇÃO

1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando atender ao objetivo solicitado, **realizamos vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foram possíveis o acesso, foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.

1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula

Número / Cartório:	79.362, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo / SP
Proprietário:	Companhia Brasileira de Distribuição
Área de Terreno:	n/i
Área Construída:	n/i
Último ato praticado:	R.06 - 79.362 datado em 19 de fevereiro de 2010
Data da última emissão:	22 de fevereiro de 2010

Matrícula

Número / Cartório:	85.654, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo / SP
Proprietário:	Companhia Brasileira de Distribuição
Área de Terreno:	500,00 m ²
Área Construída:	n/i
Último ato praticado:	R.07 - 85.654 datado em 14 de janeiro de 2010
Data da última emissão:	22 de fevereiro de 2010

Matrícula

Número / Cartório:	115.030 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo / SP
Proprietário:	Companhia Brasileira de Distribuição
Área de Terreno:	192,50 m ²
Área Construída:	n/i
Último ato praticado:	R.05 - 115.030 datado em 02 de fevereiro de 2010
Data da última emissão:	04 de fevereiro de 2010

Matrícula

Número / Cartório:	121.053, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo / SP
Proprietário:	Companhia Brasileira de Distribuição
Área de Terreno:	90,70 m ²
Área Construída:	n/i
Último ato praticado:	R.05 - 121.053 datado em 02 de fevereiro de 2010
Data da última emissão:	04 de fevereiro de 2010

Matrícula

Número / Cartório:	122.574, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo / SP
Proprietário:	Companhia Brasileira de Distribuição
Área de Terreno:	1.472,00 m ²
Área Construída:	n/i
Último ato praticado:	R.11 - 122.574 datado em 14 de janeiro de 2010
Data da última emissão:	15 de janeiro de 2010

Matrícula

Número / Cartório:	123.102, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo / SP
Proprietário:	Companhia Brasileira de Distribuição
Área de Terreno:	500,00 m ²
Área Construída:	n/i
Último ato praticado:	R.06 - 123.102 datado em 14 de janeiro de 2010
Data da última emissão:	15 de janeiro de 2010

IPTU

Inscrição Cadastral:	072.056.0338-2
Contribuinte:	CIA. Brasileira de Distribuição
Área de Terreno:	2.909,00 m ²
Área Construída:	4.262,00 m ²
Ano de Exercício:	2021
Testada:	42,05 m

Plantas / Quadro de Áreas

Área de Terreno:	2.882,50 m ²
Área Construída:	4.261,23 m ²
Nº de Vagas:	75
Nº de Vagas Motos:	15
Data de Emissão:	15/02/2010

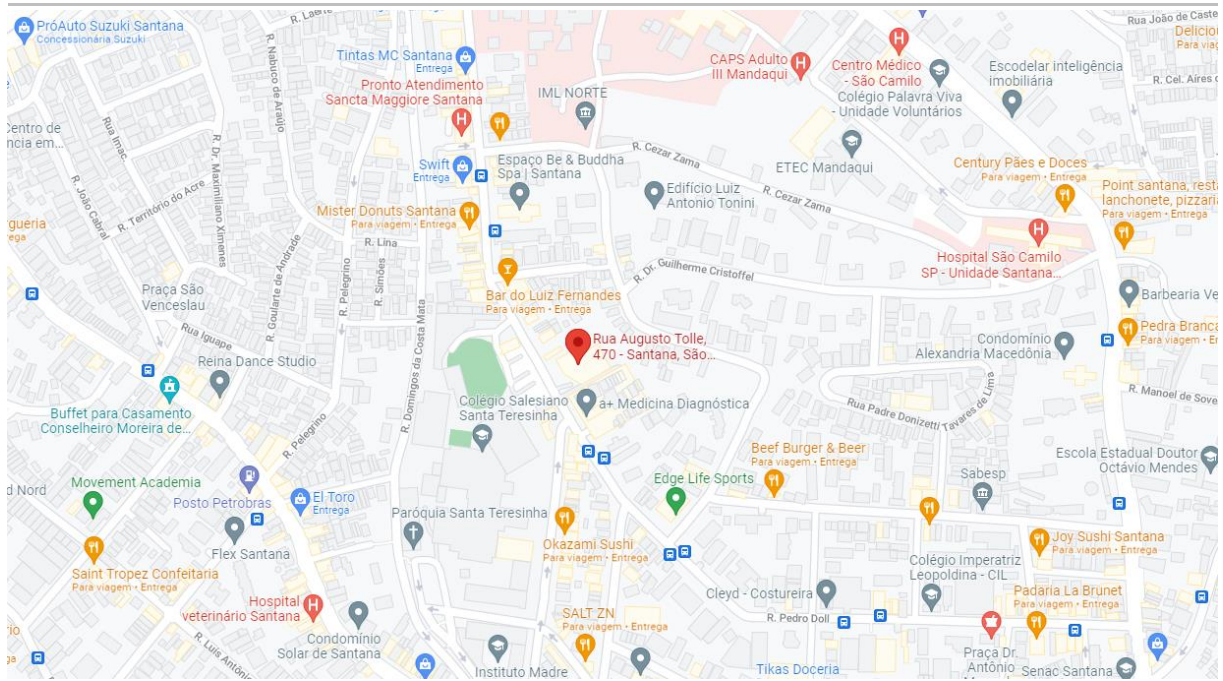
Alvará de Aprovação

Proprietário:	Companhia Brasileira de Distribuição
Área de Terreno:	2.882,50 m ²
Área Construída:	4.261,23 m ²
Data de Emissão:	04/02/2011

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ Em frente ao Colégio Salesiano Santa Teresinha;
- ✓ 850 m do Conjunto Hospitalar do Mandaqui;
- ✓ 850m do SENAC Santana.

3.2. ENTORNO

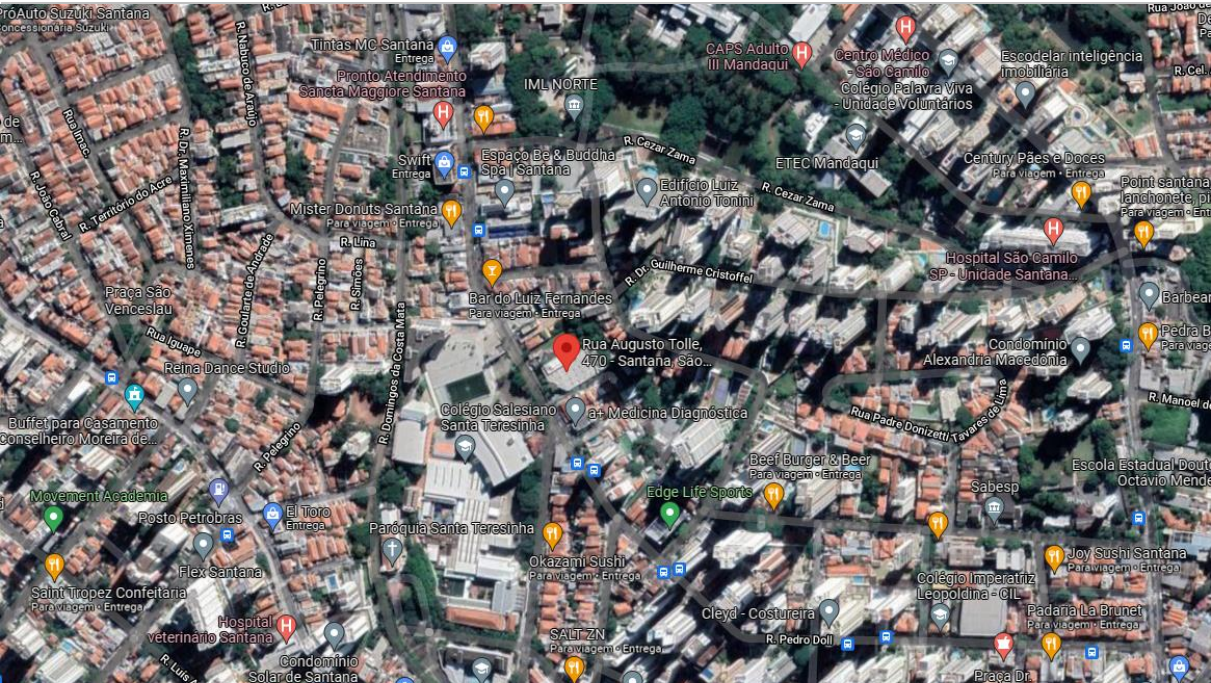


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Residencial / Comercial / Prestação de Serviços / Institucional
Densidade de Ocupação:	Horizontal – Média / Vertical - Média
Padrão Econômico:	Médio-Alto
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Próximo de polo comercial / escolas / hospitais
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Comercial
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

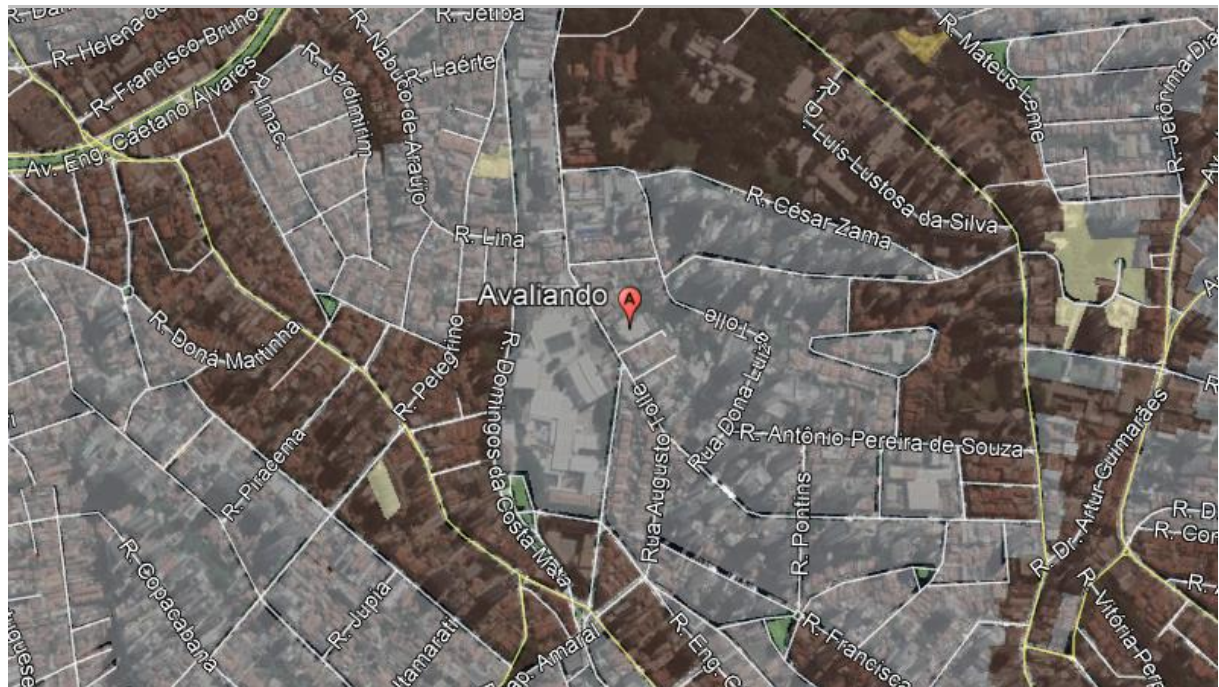
✓	Abastecimento de água	✓	Energia elétrica	✓	Escolas
✓	Cisterna / Poço Artesiano	✓	Iluminação pública	✓	Correio
✓	Esgoto pluvial	✓	Telefone	✓	Posto policial
✓	Esgoto sanitário	✓	Fibra ótica	✓	Serviços médicos
	Fossa	✓	Arborização	✓	Recreação e lazer
✓	Gás canalizado	✓	Transporte público	✓	Comércio local
✓	Coleta de lixo		Aeroporto	✓	Agências Bancárias
✓	Pavimentação		Rodoviária	✓	Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



Mapa de Zoneamento

Zoneamento		
Legislação		Lei nº 16.402, de 22 de Março de 2016 - Disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050 de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico
Zona de Uso - Descrição		ZM – Zona Mista
T.O. (Taxa de Ocupação)		70%
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico	1,0
	Máximo	2,0
Gabarito		28 metros
Lote Mínimo		125,00 m²
Principais Usos Permitidos		Comercial, Serviços e Residencial
Principais Usos Vetados		Industrial
Outros		PA – Perímetro de Qualificação Ambiental MA – Macroárea de Qualificação da Urbanização – MQU

Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Área privativa (m²)	Vagas de Garagem
Matrícula	2.562,70	n/i	n/i	n/i
IPTU	2.909,00	4.262,00	n/a	n/a
Planta	2.882,50	4.261,23	n/i	90
Info cliente	2.837,00	4.262,00	n/i	n/i
ADOTADA EM CÁLCULO	2.882,50	4.261,23	n/i	90,00

n/i - não informado | n/a – não aplicável

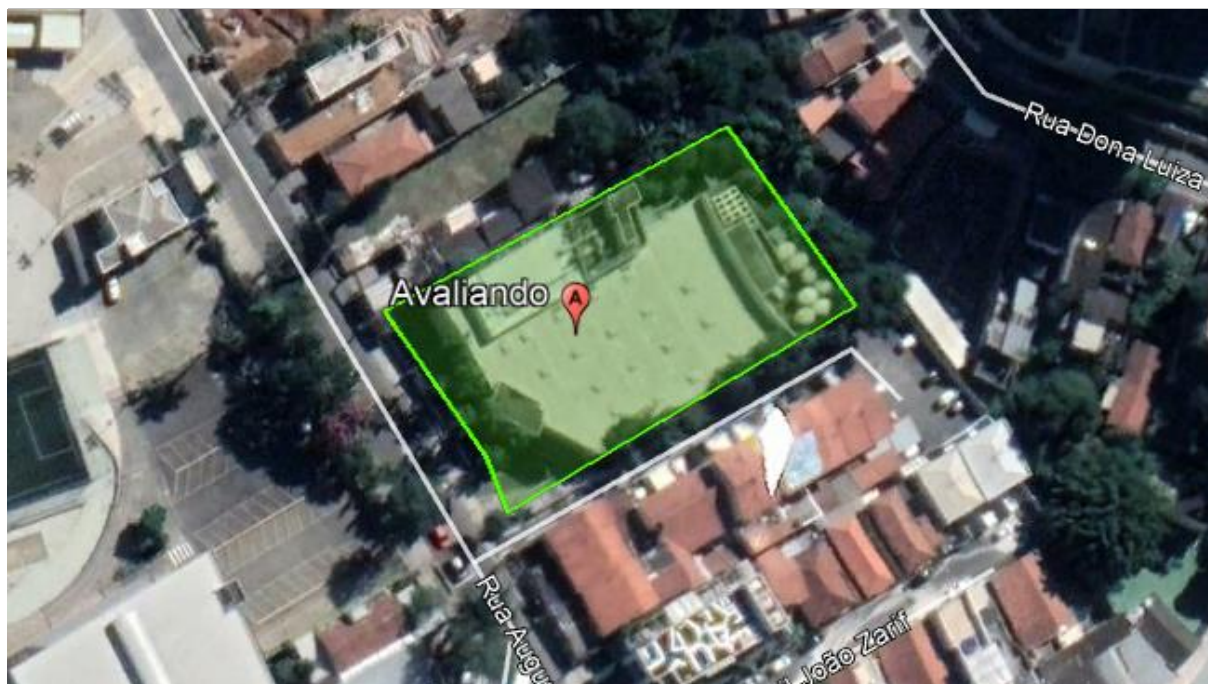
Para efeito de cálculo, foi considerada a área construída equivalente, conforme demonstrado abaixo:

Pavimento / Bloco	Descrição	Área Construída (m²)	Peso	Área Equivalente (m²)
Subsolo		1.948,84	50%	974,42
Térreo		1.817,31	100%	1.817,31
1º Pavimento		439,36	50%	219,68
Ático / Apoio		55,72	10%	5,57
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA		4.261,23		
ÁREA TOTAL EQUIVALENTE				3.016,98

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um galpão comercial que se encontra ocupado, sendo composto por um subsolo, pavimento térreo, pavimento superior e algumas áreas de apoio.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	42,05m – Rua Augusto Tolle
Formato	Regular
Quantidade de Frentes	1
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Leve Declive
Situação	Acima do nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por muro de alvenaria

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Pavimentos	3 Pavimentos: SS + Térreo + Pavimento Superior
Pé Direito	5,00 m na área de exposição e 2,70m nos demais ambientes
Estrutura	Concreto pré-moldado
Cobertura	Telha metálica
Estrutura da Cobertura	Concreto pré-moldado
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Placas Lisas de Fibrocimento / Plaqueta de Tijolo de Barro
Esquadrias e Vidros	Alumínio
	Vidro Transparente
Padrão Construtivo (IBAPE)	Galpão – Superior – limite médio
Estado de Conservação	Regular (C)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Regular
Finalidade da Construção	Comercial
Idade Estimada	10 anos
Vida Útil Remanescente	70 anos

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Área Principal de Vendas (mercado)	Vinílico	Alvenaria com pintura	Forro metálico aparente
Câmaras e depósito	Cimentado/ Pintura epóxi	Bloco de concreto com pintura	Laje Alveolar aparente
Docas	Cimentado	Bloco de concreto com pintura	Telhado aparente
Sanitários	Cerâmico	Azulejo	Forro modular

Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical	▪ 2 elevadores da marca CREL Elevadores, com capacidade para 22 pessoas ou 1.650Kg; ▪ 2 elevadores de carga de matérias/produtos ▪ 1 Escada não pressurizada; ▪ 1 Escada de serviço
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ Circuito de TV ▪ CFTV ▪ Portas rápidas com acionamento elétrico
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Sistema de incêndio interligado ▪ Hidrantes e extintores; ▪ Alarme de incêndio.
Ar-Condicionado	▪ Ar-condicionado central
Outros	▪ 1 Docas elevada ▪ Galpão climatizado / refrigerado

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Fachada Principal



Acesso Cliente



Visão Geral / Caixa



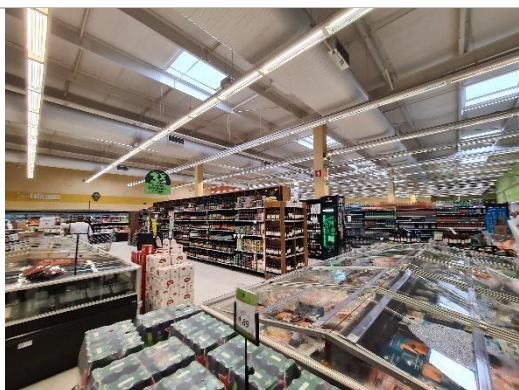
Visão Geral do Mercado



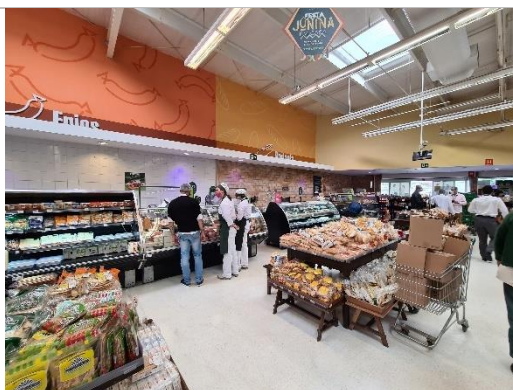
Visão Geral do Mercado



Visão Geral do Mercado



Visão Geral do Mercado



Visão Geral do Mercado



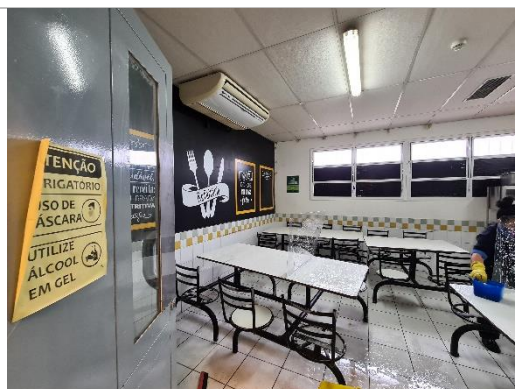
Carga e Descarga de Produtos



Armazenamento Térreo



Cozinha – Funcionários



Refeitório



Cozinha – Mercado



Armazéns – Mercado



Área de Preparo



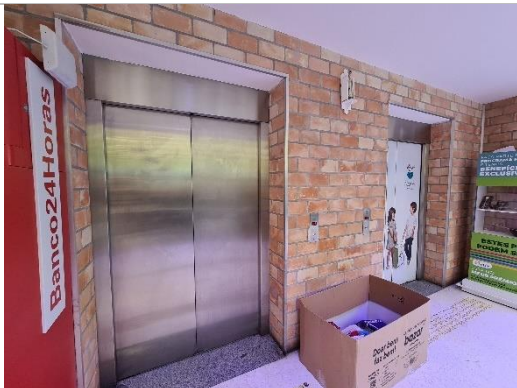
Circulação Interna



Escada Cliente



Escada Funcionários



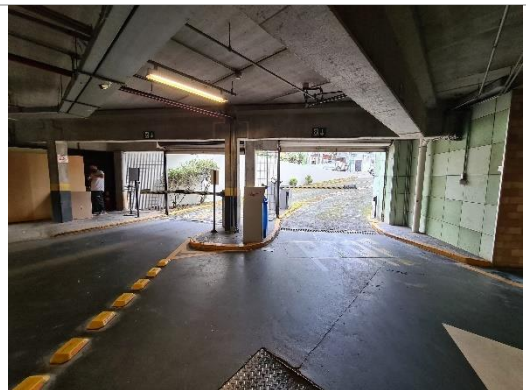
Hall de elevadores cliente



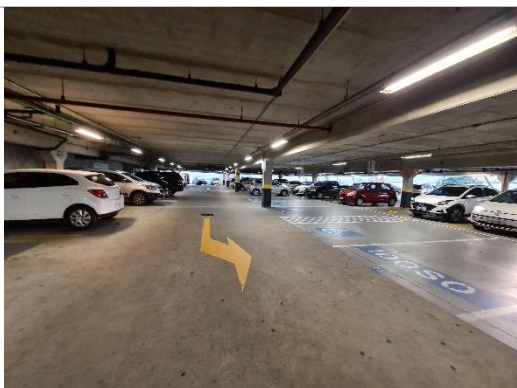
Elevador de carga



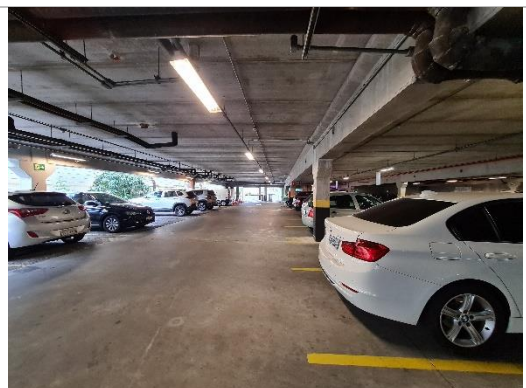
Acesso estacionamento



Acesso estacionamento



Visão geral estacionamento



Visão geral estacionamento

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
São Paulo / SP		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial [2020]	1.521,11 km ²	1.521,11 km ²	1.525,54 km ²
População Estimada [2020]	12.325.232 hab.	12.325.232 hab.	38.017 hab.
PIB (R\$ mil) [2018]	R\$ 714.683.362,46	R\$ 714.683.362,46	R\$ 1.257.475,94
PIB per Capita [2018]	R\$ 58.691,90	R\$ 58.691,90	R\$ 23.513,94
IDH [2010]	0,805	0,805	0,659

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Baixa	Para Locação	n/a
Demanda	Média	Para Venda	Média
Risco de Invasão	Baixa	Vocação	Comercial

Análise de SWOT

Pontos Fortes:

- ✓ Construção de Qualidade
- ✓ Estacionamento
- ✓ Boa Localização e Acesso (ao lado do Colégio Salesiano Santa Teresinha)

Pontos Fracos:

- ✓ Não observado.

Oportunidades:

- ✓ Poucos imóveis em oferta com possibilidade de atender o atual ocupante.

Ameaças:

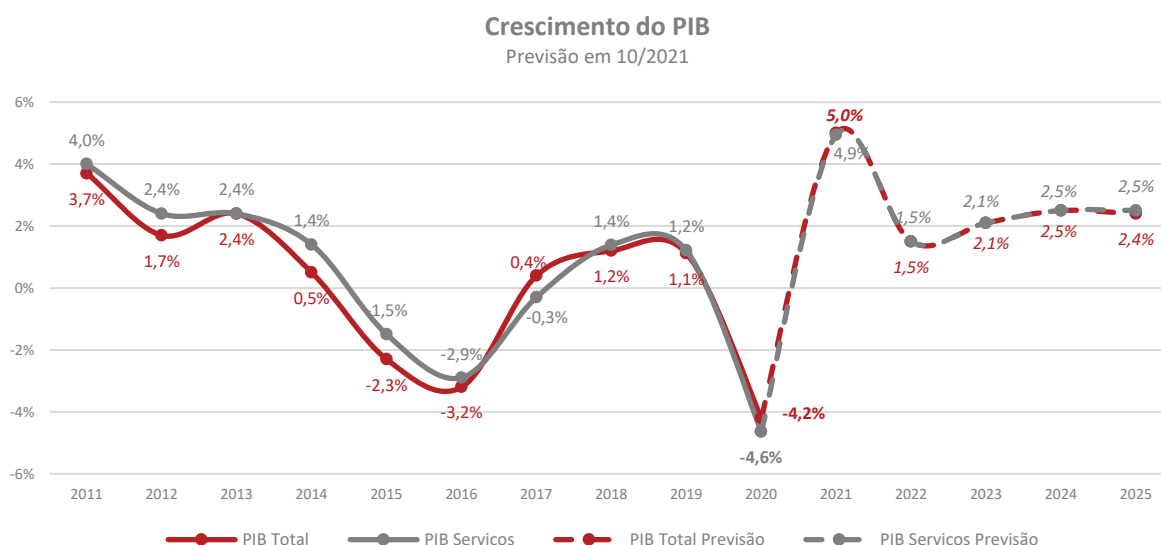
- ✓ O mercado imobiliário reage de forma mais lenta que o mercado financeiro e alguns setores são mais afetados do que outros, não sendo possível, no momento, aferir o impacto da crise provocada pela COVID 19.

5.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

O desempenho econômico do Brasil, assim como dos demais países do globo, é reflexo da influência do COVID-19 e consequentes instabilidades geradas durante o período mais crítico da pandemia. A recuperação da atividade econômica continua ocorrendo ao passo da imunização da população e aumento da mobilidade, com abertura de diferentes setores do mercado.

Os impasses políticos aliados à recente pressão inflacionária contribuem para um cenário ainda conservador em termos de recuperação econômica no Brasil; de qualquer forma, os poucos avanços conseguidos em reformas econômicas, o crescimento de investimento privado e a retomada do setor de serviços, com a vacinação em massa, fundamentaram a projeção para retomada econômica do país.



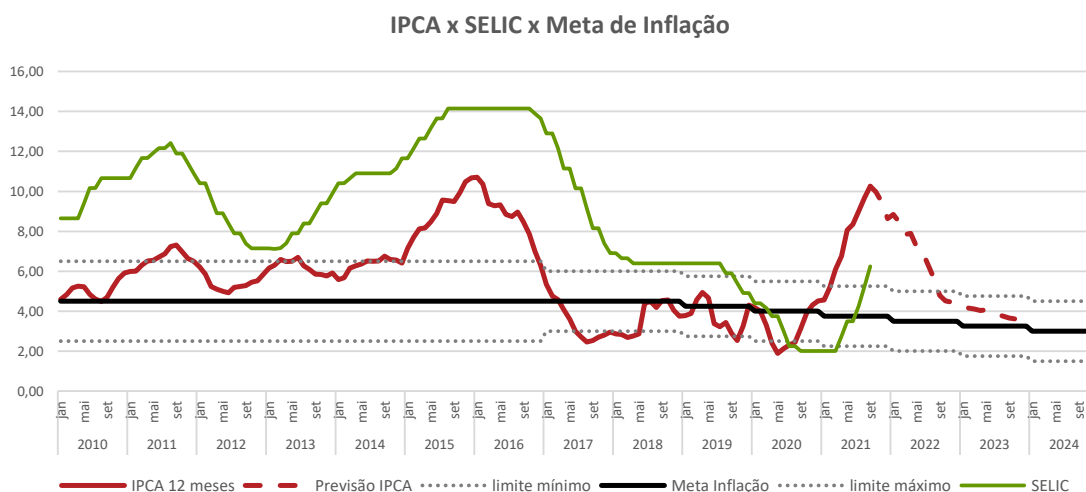
Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – outubro/2021

Depois de sofrer retração de 4,2% em 2020, o ano de 2021 aparece com previsão de crescimento do PIB Total em 5%, após oscilações em torno do agravamento da pandemia no início do ano, porém com perspectivas positivas à medida em que avança a vacinação da população e consequente retomada da economia. As projeções para o futuro indicam ainda crescimento tímido, com PIB Total em torno de 1,5% a.a. em 2022 e entre 2,1% e 2,4% até 2025.

A recuperação da atividade econômica continua ocorrendo de forma heterogênea. Por um lado, serviços e comércio, que têm alta representatividade na composição do PIB Total, vão se beneficiando

diretamente do aumento da mobilidade, enquanto indústria sofre com escassez de matéria prima e custos de energia, os mesmos choques de oferta que têm afetado a inflação.

Em relação a projeções futuras de taxas de juros, nota-se a pressão inflacionária, com recentes aumentos nos índices de IPCA e taxa SELIC, após atingir os patamares mais baixos da série histórica em 2020. Atualmente, a SELIC está fixada em 6,25% e o IPCA acumulado dos últimos 12 meses atinge 10,25% em setembro de 2021, acima da meta de inflação de 3,75%.



Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – outubro/21

Segundo projeções da OCDE (Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico), a disseminação da variante delta do COVID-19 desacelerou o ritmo de recuperação da economia global, mas não irá interrompê-la. Os efeitos da elevação de preços de commodities, dos gargalos na cadeia produtiva e da reabertura das economias se refletiram sobre as taxas de inflação em economias avançadas e emergentes. Tendo em vista essa conjuntura, ressaltamos alguns pontos relevantes para o panorama econômico global¹:

- ✓ EUA e Europa encontram-se em estado de reabertura da economia após política de vacinação demonstrar resultados de controle geral da crise na saúde;
- ✓ Nos EUA, o mercado de trabalho segue em recuperação, porém a taxa de desemprego ainda segue distante do período pré-pandemia. Na zona do Euro, indicadores mostram impulso no setor de serviços e indústria de transformação também está em recuperação, porém impactada pela escassez de insumos.
- ✓ China apresenta sinais de desaceleração no ritmo de crescimento, devido a ressurgências localizadas do coronavírus que afetam mobilidade urbana, além de desaceleração no setor imobiliário, com medidas regulatórias para conter excesso de alavancagem no setor;

¹ Análise realizada com base nos relatórios de mercado da OCDE, BCP, IPEA e banco Bradesco (Set,2021).

- ✓ Em economias mais avançadas a inflação tem se elevado nos últimos meses, mas a interpretação dos bancos centrais é de que se trata de elevação temporária, fruto da reabertura das atividades econômicas e dos choques de oferta;
- ✓ Países emergentes observam avanço gradual da vacinação, porém com programas mais vagarosos em relação aos países desenvolvidos. Frente à pressão inflacionária, alguns países já iniciam mudanças em políticas monetárias;
- ✓ No Brasil, espera-se a volta à normalidade econômica ainda esse ano com o avanço do calendário de vacinações e maior mobilidade da população. Pandemia ainda proporciona diferenças de recuperação no PIB entre segmentos mais e menos afetados;
- ✓ Perspectiva positiva para agropecuária e indústria extrativa, em ambiente de preços internacionais de commodities ainda elevados;
- ✓ Previsão de crescimento do Brasil alinhado à melhora no mercado de trabalho e reabertura da economia, além da expansão do mercado de crédito e da dinâmica do cenário global. De qualquer forma, incertezas políticas, pressão inflacionária e crise hídrica refletem em previsão mais conservadora de crescimento para 2022;

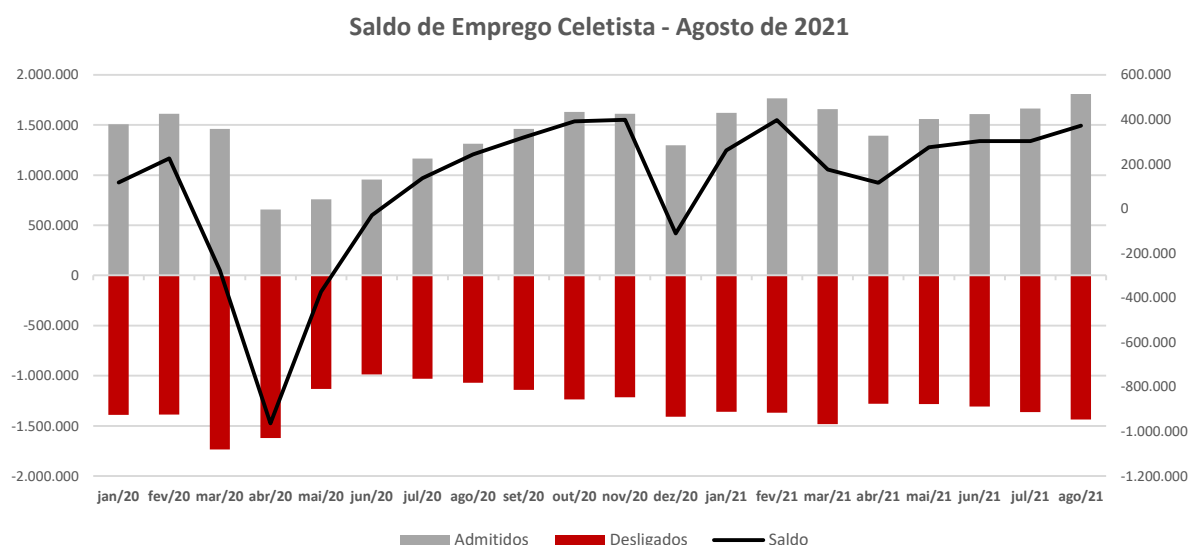
TRABALHO FORMAL

Desde janeiro de 2020, o uso do sistema do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED) foi substituído pelo sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas (eSocial) para parte das empresas, conforme estabelecido pela Portaria SEPRT nº 1.127 de 14/10/2019. Permanece a obrigatoriedade de envio das informações por meio do CAGED apenas para órgãos públicos e organizações internacionais que contratam celetistas.

Para viabilizar a divulgação de estatísticas do emprego formal durante este período de transição, foi feita imputação de dados de outras fontes, captadas dos sistemas eSocial, CAGED e Empregador Web. De acordo com este estudo, o emprego formal no Brasil apresentou saldo positivo de 372.265 novos postos de trabalho em agosto de 2021.

Com a pandemia de COVID-19, houve uma forte retração no emprego formal entre março e maio de 2020, com perda de 963.703 postos de trabalho no mês de abril de 2020. A partir de maio de 2020 inicia-se alguma recuperação, mas ainda acontecem oscilações, como a sazonalidade de dezembro e nova retração, ainda que de menor intensidade, em março e abril de 2021, em função do aumento expressivo de internações por COVID-19 e novas ações de “lockdown”. Após este período, apresentamos saldo de aproximadamente 300mil novos postos de trabalhos entre maio e agosto, o

que é um sinal positivo, mas ainda tímido em relação ao atual nível de desemprego do país, que atinge 13,7% da população, segundo dados do IBGE de julho de 2021.

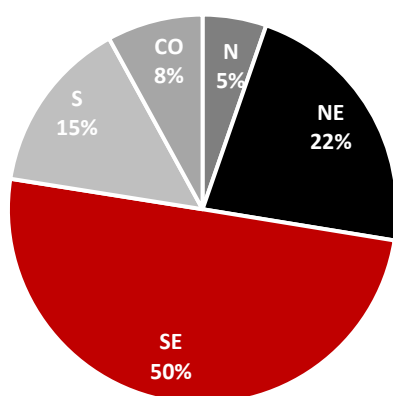


Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – outubro/21

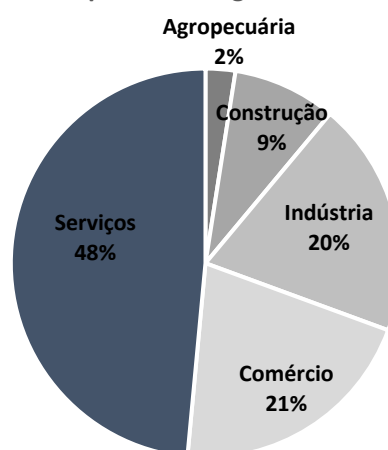
No recorte geográfico, verificou-se que todas as regiões apresentaram saldo de emprego positivo em agosto de 2021, com maior participação da região Sudeste, seguida por Nordeste e Sul.

A análise setorial indica maior participação do setor de serviços no estoque de postos de trabalho no país, seguida por comércio e indústria.

Novos Postos de Trabalho por Região - Agosto/2021



Novos Postos de Trabalho por Grupamento - Agosto/2021



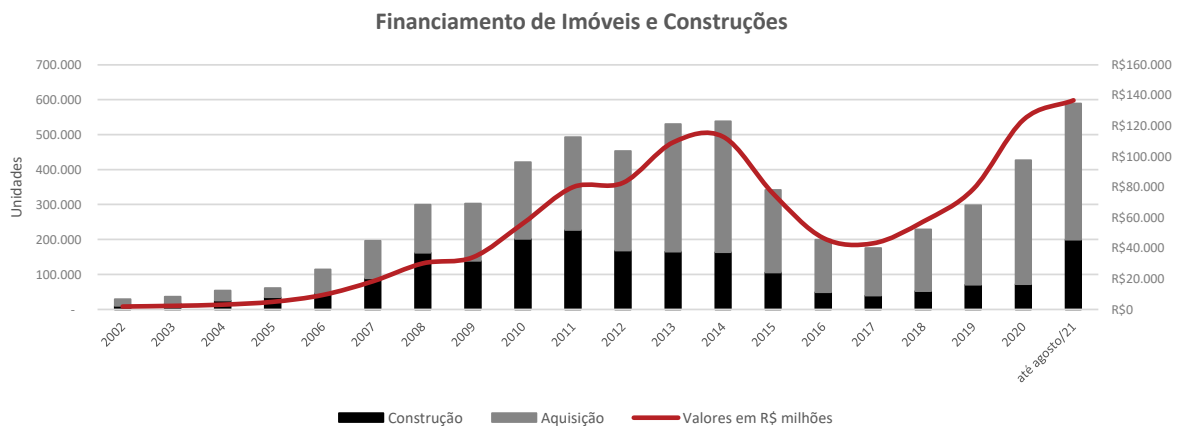
Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – outubro/21

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

O financiamento imobiliário às famílias mostra sinais de estabilização depois de meses em expansão, com os bancos começando a elevar os juros dos novos contratos.

O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade do momento.

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 em frente, observamos o início de uma retomada do setor, alinhada à política de baixa de juros. Mesmo com a pandemia de COVID-19, o volume negociado em 2020 foi 43% superior ao de 2019 e, já em 2021, o volume negociado supera os patamares atingidos em 2014, com número recorde na série histórica.



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – outubro/21

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia, da confiança dos consumidores, da disponibilidade de crédito e de situações específicas de cada segmento ou região geográfica.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional entrou no ano de 2021 em início de recuperação e, apesar da oscilação em virtude do agravamento da pandemia em março, a vacinação da população e aumento de mobilidade vêm proporcionando reação positiva. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível ilustram este cenário de recuperação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, mesmo com o cenário de paralização global da economia em 2020 e 2021, em função da pandemia do COVID-19, neste

momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação, combinado com o avanço da vacinação em todo o mundo.

O momento é de colocar estratégias em prática, aproveitar oportunidades e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.



Fonte: Binswanger Brazil – outubro/21

5.2. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID - 19

Desde que a OMS (Organização Mundial de Saúde) declarou, em 11 de março de 2020, o “novo coronavírus” (COVID-19) como uma “Pandemia”, temos lidado com períodos de quarentena e aberturas graduais, com decisões sendo tomadas à medida dos acontecimentos enquanto se espera a imunização da população. Em todo o mundo as medidas para contenção de contágio foram impactando diretamente sobre a economia.

Atualmente, vivemos um momento de retorno da atividade econômica, que vem acontecendo gradualmente, com maior aceleração em países onde a maior parte da população já foi vacinada. Porém, o risco de novas ondas ou variantes, como a Delta, ainda persiste e mantém incertezas.

Alguns setores foram mais afetados do que outros e a recuperação econômica também tem se mostrado heterogênea, com os setores de serviços e comércio, inicialmente mais afetados, agora se recuperando de forma mais robusta à medida em que ocorre abertura, mesmo com restrições sanitárias. O segmento de outros serviços, que engloba atividades mais fortemente dependentes de interações presenciais, como alojamento e alimentação, atividades artísticas e culturais, ainda se encontra em patamar deprimido e poderá apresentar crescimento à medida da recuperação da mobilidade e progresso da campanha de vacinação.

No mercado imobiliário, índices de vacância de escritórios ainda se mantêm em patamares altos, mas nota-se movimento de ocupação de alguns setores, principalmente ligados ao e-commerce. A perspectiva é de que haja alteração na forma de ocupação dos escritórios, com adoção do modelo híbrido de trabalho home-office e presencial. Nesse sentido, o mercado observa um grande volume de devoluções relacionadas à redução dos espaços ocupados. Empresas bem localizadas em empreendimentos com alto valor de locação estão buscando manter a operação em suas respectivas

regiões, mas ocupando menores áreas, de modo a conciliar o presencial com a possibilidade do trabalho remoto.

Atividades relacionadas a varejo foram beneficiadas pelo e-commerce, alavancando o mercado de galpões logísticos. Atualmente, observa-se não só valores históricos de absorção de espaços logísticos, de tal modo que a vacância atingiu patamares inferiores a 10%, como também estão previstos a entrega de volumes expressivos de novo estoque em todos os mercados do país. Lojas e shopping centers tiveram operações prejudicadas em função das medidas de “lockdown” e somente registraram recuperação em conjunto com medidas de flexibilização.

Hotéis e toda a cadeia relacionada a turismo, principalmente de negócios, foram duramente afetadas e com perspectiva de recuperação lenta. Hotéis de lazer próximos às grandes cidades têm reagido melhor, atendendo demanda reprimida com a redução de viagens de avião.

No tocante ao mercado residencial, após um primeiro momento de retração, notou-se um ritmo de crescimento constante em incorporações e construções, alinhados à política de baixa de juros e facilidade de crédito. Com as recentes altas de juros espera-se redução de contratos; que poderá ser balanceada com retomada da economia e emprego, criando cenário mais estável para a aquisição.

A avaliação de imóveis trata de uma ciência que depende de interpretação de mercado e, neste momento de incertezas, entendemos que haverá forte volatilidade de preços, aumentando o desafio no embasamento da pesquisa de mercado e julgamento de valor do imóvel.

Efetuamos nossas análises de forma criteriosa e responsável, com base em informações disponíveis na data da avaliação. Porém, diante deste cenário sem precedentes e com indícios de que valores expressos em um momento podem variar rapidamente, recomendamos cautela em processos de tomada de decisão e que este relatório seja mantido sob constante revisão.

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seus valores obtidos pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Metodologia Acessória)	Valor de Mercado de Locação
✓ Método da Capitalização da Renda	Valor Justo para Venda

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

“Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis”. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

- ✓ **Renda Direta:** analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.
- ✓ **Fluxo de Caixa Descontado:** o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) *“Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição.”* Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, (a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.

METODOLOGIA APLICADA

Os preços praticados para venda de imóveis comerciais estão diretamente relacionados aos contratos de locação vigentes em cada imóvel, já que as transações são realizadas entre investidores, que visam a rentabilidade do imóvel. A precificação dos valores é intrinsecamente ligada ao valor de locação dos contratos vigentes, bem como ao prazo de contrato e outras condições de mercado. Locações fechadas em períodos de crise, com valores abaixo de mercado, tendem a compor um preço mais baixo para venda. Ao contrário, locações estabelecidas em períodos de *boom* imobiliário, tendem a supervalorizar os valores de venda dos imóveis.

Conforme observado pelo Engº Hélio R. de Caires, no livro Engenharia de Avaliações – volume 2, IBAPE/SP 2014, *“o método comparativo atende bem a uniformidades, e não a singularidades”*. No mercado imobiliário de imóveis comerciais há particularidades que devem ser consideradas na precificação do imóvel, principalmente no que diz respeito ao valor de locação e condições de contrato praticados em cada imóvel, já que o valor deriva dos benefícios futuros produzidos por um determinado bem.

Diante do exposto, o melhor método para obtenção do valor justo para venda é o **Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado**, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação dos espaços.

Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, extraído-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise.

Trata-se do método mais indicado para avaliação dos denominados Empreendimentos de Base

Imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores baseada na exploração do imóvel, cujo valor advém de seu desempenho operacional.

O item 7.4 da NBR 14653-Parte 4: 2002, determina que a identificação do valor do empreendimento e a escolha da metodologia deve ser feita de acordo com a finalidade da avaliação, conforme tabela reproduzida abaixo:

Método	Valor patrimonial	Valor econômico	Valor de desmonte	Valor de mercado
Comparativo direto de dados de mercado	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa de taxas de juros, taxas de crescimento, receitas e despesas de referência	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa direta do valor do empreendimento, em mercados específicos
Involutivo	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável
Evolutivo	Estimativa do valor patrimonial do empreendimento	Não aplicável	Estimativa do valor das partes do empreendimento, com fator de comercialização adequado	Estimativa do valor do empreendimento, com fator de comercialização adequado
Renda	Estimativa do valor de partes ou componentes do empreendimento, tais como: terrenos, jazidas, culturas, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento	a) cálculo do valor presente da venda das diversas partes ou componentes do empreendimento; b) estimativa do valor de partes ou componentes, tais como: terreno, jazida, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento em mercados onde as transações sejam efetuadas com base neste tipo de análise

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi utilizado para obtenção do valor de locação, porém não é o método que melhor atribui o valor justo para venda deste tipo de empreendimento, pois seu valor está intrinsecamente associado ao desempenho operacional.

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função do padrão construtivo de suas construções e benfeitorias. Utilizamos como base o estudo “Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – 2017 (VEIU)” e o estudo “Índices de Unidades Padronizadas - 2019 (IUP)”, elaborados pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que permite a comparação de edificações de padrões distintos, na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
	Min	Med	Max
Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
Galpão Superior	Acima de 1,872		

Fator depreciação (*Idade x Estado de Conservação*)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade e estado de conservação, com base no critério de Ross Heidecke e IBAPE/SP.

Idade: As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Estado de conservação: Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

7.1.1. Valor de Mercado de Locação

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m²)	41,55	48,89	56,22

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de mercado de locação.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A , onde:

Vu = Valor Unitário Adotado **R\$ 48,89**

A = Área construída equivalente (m²) 3.016,98 m²

V = Valor Total R\$ 147.500,25

VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 148.000,00

A = Área construída (m²) 4.261,23 m²

Vu = Valor Unitário (R\$/m² Área construída (m²)) R\$ 34,73

7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

O avaliando teve seu Valor Justo para Venda apurado pelo **Método da Renda**, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

Para determinação do valor de venda do imóvel elaboramos fluxos de caixa, simulando seu desempenho, e levando em conta as principais premissas de mercado e contratos de locação vigentes:

Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
Pão de Açúcar	01/10/21	30/09/41	146.740,00	34,41

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor Justo de Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contrato vigente:** os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- **Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos:** R\$34,73/m², de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no anexo.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, o locatário não tem direito a revisional para valor de mercado. Para contratos vigentes, adotamos o valor médio apurado pelo Método Comparativo.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** este item não foi aplicado, pois o locatário atual permanecerá no imóvel ao longo de todo período da análise.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise.

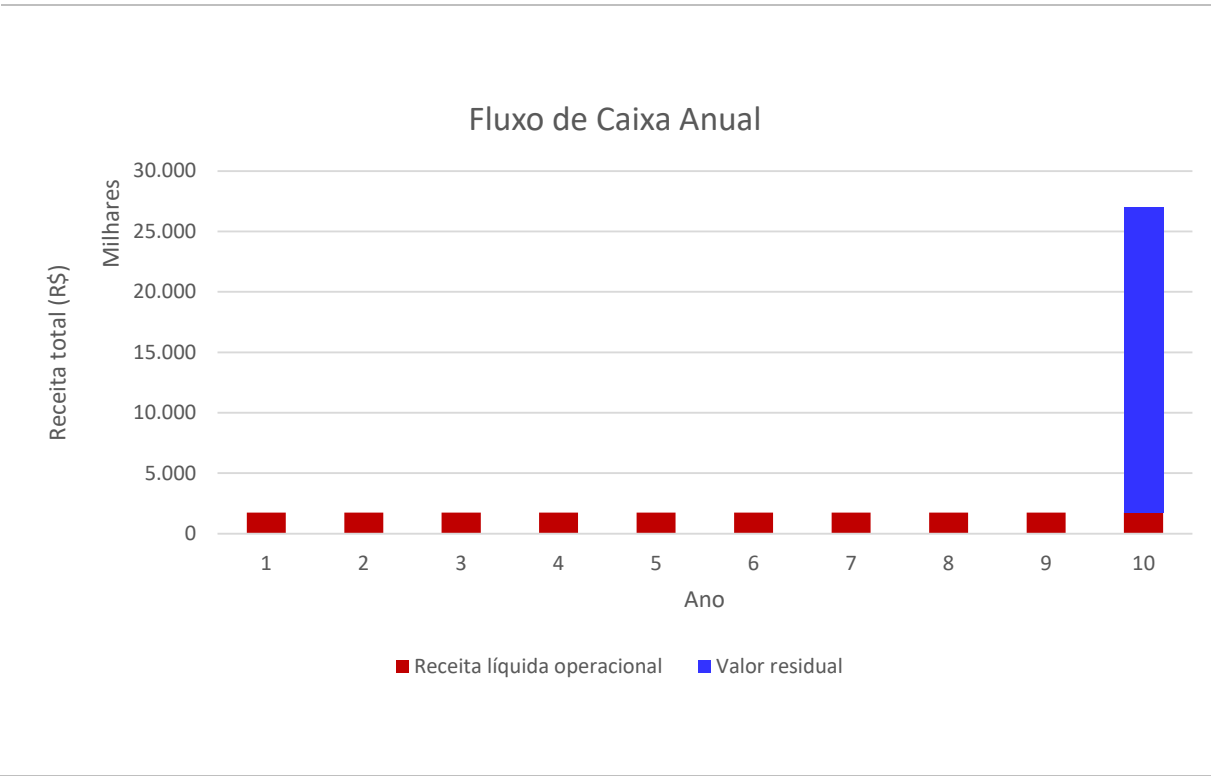
- **Carência inicial:** este item não é aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- **Descontos:** Não recebemos informações sobre descontos;
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda após 10º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 3% sobre o valor de venda do imóvel.
- **IPTU:** R\$ 2,66/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2021).
- **Inadimplência Constante:** não considerado.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 1% sobre receita (em meses de receita positiva).
- **Gestão de Contratos:** considerado 0,5% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 7,00% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 6,75% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Resultados

Sendo assim, o valor de venda com base em sua renda, em números redondos, é de:

VALOR	(Renda - Fluxo	R\$ 25.430.000,00	Vinte E Cinco Milhões Quatrocentos E Trinta Mil Reais
VENDA	Caixa)		

O Fluxo de Caixa anual detalhado encontra-se a seguir:



Pão de Açúcar													
	Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas													
Receita de Locação Corrigida			1.760.880	1.760.880	1.760.880	1.760.880	1.760.880	1.760.880	1.760.880	1.760.880	1.760.880	1.760.880	17.608.800
Desconto de locação			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Carência			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de despesas													
Comissão de locação			-26.413	-26.413	-26.413	-26.413	-26.413	-26.413	-26.413	-26.413	-26.413	-26.413	-264.132
Condomínio			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inadimplência			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRA			-17.609	-17.609	-17.609	-17.609	-17.609	-17.609	-17.609	-17.609	-17.609	-17.609	-176.088
Gestão de contratos			-8.804	-8.804	-8.804	-8.804	-8.804	-8.804	-8.804	-8.804	-8.804	-8.804	-88.044
Receita líquida operacional			1.734.467	1.734.467	1.734.467	1.734.467	1.734.467	1.734.467	1.734.467	1.734.467	1.734.467	1.734.467	17.344.668
Valor de Venda			0	0	0	0	0	0	0	0	0	26.087.111	26.087.111
Comissão de venda			0	0	0	0	0	0	0	0	0	-782.613	-782.613
Valor residual			0	0	0	0	0	0	0	0	0	25.304.498	25.304.498
VPL (Valor Presente Líquido)			-25.431.763										
Fluxo de caixa			1.734.467	1.734.467	1.734.467	1.734.467	1.734.467	1.734.467	1.734.467	1.734.467	1.734.467	27.038.965	42.649.166
Fluxo de caixa acumulado			1.734.467	3.468.934	5.203.400	6.937.867	8.672.334	10.406.801	12.141.268	13.875.734	15.610.201	42.649.166	42.649.166

7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

A seguir apresentamos uma análise de sensibilidade onde provocamos flutuações no cenário referencial para análise de impactos nos indicadores, com análise do efeito de flutuação em duas variáveis:

Análise de sensibilidade

	Limites		Escala	Variação
Locação	-20,00%	20,00%	5,00%	0,0%
Taxa	-1,50%	1,50%	0,50%	0,0%

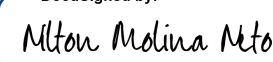
[illegible][illegible]

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa Descontado)	R\$ 25.430.000,00	Vinte E Cinco Milhões Quatrocentos E Trinta Mil Reais
---------------------------	--	-------------------	--

Binswanger Brazil
CREA: 494866

DocuSigned by:

A2076C0355CE46C...
Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA: 506.893.304-8

DocuSigned by:

A2076C0355CE46C...
Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-1



ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

Item	Endereço	Índice Local	Áreas							
			Área construída (m²)	Térreo	Mezanino	Andares	Ático / Apoio	SS / Estac. Interno	Estac. Externo	Área construída equivalente (m²)
Aval.	Rua Augusto Tolle, 470	100	4.261,23 m²	1.817,31 m²	-	439,36 m²	55,72 m²	1.948,84 m²	-	3.016,98 m²
1	Rua Doutor Zuquim, 1296	90	1.040,00 m²	395,00 m²	-	395,00 m²	-	250,00 m²	48,00 m²	729,50 m²
2	Rua Doutor Cesar, 286	105	5.213,00 m²	4.782,00 m²	431,00 m²	-	-	-	360,00 m²	5.173,70 m²
3	Rua Carlos Escobar, 175	85	1.500,00 m²	800,00 m²	-	700,00 m²	-	-	60,00 m²	1.165,00 m²
4	Rua Mariquinha Viana, 1017	105	1.575,98 m²	859,19 m²	129,75 m²	587,04 m²	-	-	360,00 m²	1.333,54 m²
5	Rua Alfredo Pujol, 758	100	2.300,00 m²	1.700,00 m²	600,00 m²	-	-	-	-	2.120,00 m²

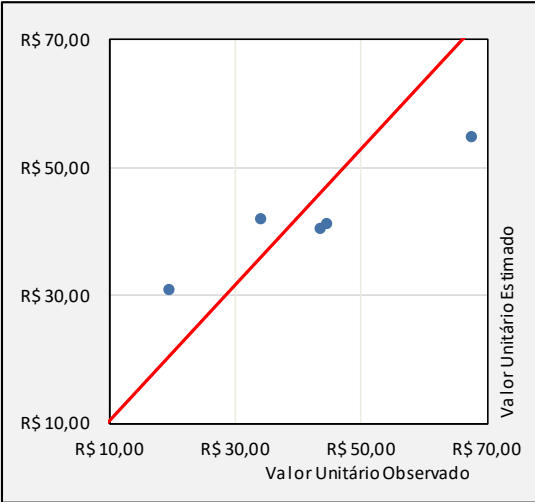
Construções					Contato		
Item	Ida de	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	10 anos	80 anos	c - regular	galpão superior	-	-	-
1	5 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão médio	Marc Negócios Imobiliários	Mônica	(11) 99410-7833
2	25 anos	80 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão médio	Corretor	Luiz Carlos	(11) 99698-0918
3	25 anos	60 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão simples	Patrivam Imóveis	Patrício	(11) 98254-0220
4	5 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão superior	Lupa Adm. e Imobiliária	Marry	(11) 95787-8358
5	25 anos	80 anos	c - regular	galpão médio	Trader Company Imóveis	Noel	(11) 99964-6700

Cálculo

Item	Área construída equivalente (m²)	Valores			Homogeneização (Fatores)				
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Fator final	Unitário Homogeneizado
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	729,50 m²	R\$ 36.000,00	0,90	R\$ 44,41/m²	1,111	1,103	0,962	1,176	R\$ 52,23/m²
2	5.173,70 m²	R\$ 250.000,00	0,90	R\$ 43,49/m²	0,952	1,103	1,143	1,198	R\$ 52,12/m²
3	1.165,00 m²	R\$ 25.000,00	0,90	R\$ 19,31/m²	1,176	1,531	1,230	1,938	R\$ 37,43/m²
4	1.333,54 m²	R\$ 100.000,00	0,90	R\$ 67,49/m²	0,952	1,000	0,962	0,915	R\$ 61,72/m²
5	2.120,00 m²	R\$ 80.000,00	0,90	R\$ 33,96/m²	1,000	1,103	1,103	1,205	R\$ 40,93/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área construída equivalente (m²)	3.016,98 m²
Graus de liberdade:	4	Idade:	10 anos
tc (tabelado):	1,533	Vida útil:	80 anos
Amplitude:	R\$ 13,39/m²	Padrão:	galpão superior
		Conservação:	c - regular
Limite inferior:	R\$ 42,19/m²		
Média:	R\$ 48,89/m²		
Limite superior:	R\$ 55,58/m²		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 37,43/m²	Limite inferior (-30%):	R\$ 34,22/m²
Valor máximo:	R\$ 61,72/m²	Média:	R\$ 48,89/m²
		Limite superior (+30%):	R\$ 63,55/m²
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)		1,0000	
Fator final		1,0000	
Campo de arbitrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 41,55/m²	R\$ 41,55/m²	
Média:	R\$ 48,89/m²	R\$ 48,89/m²	
Limite superior:	R\$ 56,22/m²	R\$ 56,22/m²	



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau					
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3 ✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5	2 ✓	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3 ✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00	2 ✓	0,40 a 2,50*	1

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10
-----------	----

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III
------------------------	---------	-------------------	----------

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 01



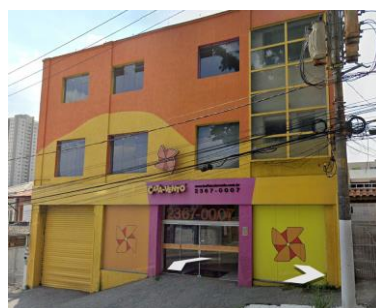
Elemento 02



Elemento 03



Elemento 04



Elemento 05



ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

Companhia Brasileira de Distribuição																				
Período				Receita							Despesas									
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Renda Mensal Garantida	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
out-21	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
nov-21	1	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
dez-21	2	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
jan-22	3	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
fev-22	4	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
mar-22	5	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
abr-22	6	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
mai-22	7	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
jun-22	8	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
jul-22	9	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
ago-22	10	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
set-22	11	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
out-22	12	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
nov-22	13	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
dez-22	14	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
jan-23	15	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
fev-23	16	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
mar-23	17	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
abr-23	18	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
mai-23	19	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
jun-23	20	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
jul-23	21	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
ago-23	22	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
set-23	23	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
out-23	24	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
nov-23	25	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
dez-23	26	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
jan-24	27	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
fev-24	28	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
mar-24	29	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
abr-24	30	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
mai-24	31	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
jun-24	32	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
jul-24	33	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
ago-24	34	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
set-24	35	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
out-24	36	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
nov-24	37	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
dez-24	38	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
jan-25	39	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
fev-25	40	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
mar-25	41	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
abr-25	42	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
mai-25	43	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
jun-25	44	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
jul-25	45	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
ago-25	46	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
set-25	47	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
out-25	48	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
nov-25	49	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
dez-25	50	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
jan-26	51	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
fev-26	52	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
mar-26	53	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
abr-26	54	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
mai-26	55	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
jun-26	56	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
jul-26	57	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
ago-26	58	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
set-26	59	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
out-26	60	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0	146.740	0	0	0	0	0	-1.467	-734	-2.201	144.539
nov-26	61	100%	34,41	1,00	34,41	146.740	0	0	0	0										

Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor					
		Grau III		Grau II		Grau I	
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3 ✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	
2	Análise das séries históricas do empreendimento	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise quantitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1 ✓
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura	1 ✓
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada		Arbitrada	1 ✓
5	Escolha do Modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico	
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3 ✓	Simplificada		Rendas Líquidas	
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1	1 ✓
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável		Simulação única com variação em torno de 10%	
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado	1 ✓
Pontuação							11

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):

Grau I

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

Graus	Para identificação de valor		
	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	7
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Em razão da quantidade e tamanho dos arquivos referentes aos documentos que embasaram a presente avaliação, deixamos de apresentá-los neste anexo.

No entanto, caso seja necessária a consulta, os mesmos encontram-se arquivados na nossa base de dados.

ANEXO D – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS

A Binswanger Brazil

A Binswanger é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes.

Durante os anos 1990, a consultoria iniciou um programa de expansão internacional, formando alianças estratégicas com organizações imobiliárias em todo o mundo, período em que se estabeleceu também no Brasil, maior mercado imobiliário da América Latina.

Fundada em 1997, a Binswanger Brazil nasceu como escritório regional da rede, e em pouco mais de duas décadas se consolidou como uma das principais fornecedoras de serviços imobiliários para o mercado corporativo brasileiro.

Com sede em São Paulo, a companhia conta atualmente com uma das melhores estruturas imobiliárias em operação no país e oferece assistência de alcance global para todo o território nacional em um balcão único para clientes em diversos setores da economia.

Mais do que atender às necessidades de clientes, a Binswanger Brazil oferece linha completa de soluções imobiliárias e projetos personalizados para atender a todas as etapas dos processos imobiliários de seus parceiros de negócio.

Currículos



Nilton Molina Neto - CEO

Graduado em Engenharia de Produção Mecânica pelo Instituto Mauá de Tecnologia, Nilton é CEO da Binswanger Brazil desde 2015. Em sua trajetória profissional em grandes grupos corporativos, teve a oportunidade de acompanhar projetos industriais em empresa multinacional americana, participar de projetos comerciais de uma das maiores empresas da indústria de celulose do país e gerenciar projetos de construção naval para indústria de óleo e gás, onde coordenou mais de 150 funcionários.



Isabela Monastersky (MRICS) - Diretora Técnica

Há mais de 20 anos no mercado imobiliário, Isabela possui ampla experiência nas áreas de avaliação, consultoria e transações imobiliárias. Nesse período, exerceu funções de liderança em empresas como Colliers, Newmark Knight Frank e Dworking. Possui MBA em Real Estate (USP-2010), e pós-graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações (FAAP-1998), e ocupa - desde 2018 - a Diretoria de Consultoria e Avaliação, onde analisa portfólios imobiliários de grandes incorporadores, fundos imobiliários e de pensão e investidores.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

matricula

ficha

-79.362-

-01-

São Paulo, 05 de junho de 19 95

IMÓVEL:- UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO, situado à rua Augusto Tolle, sob número 512, no bairro do Mandaqui, no 8º Subdistrito-Santana, desta Capital, medindo 1,70 metros de frente por 48,00 metros da frente aos fundos do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, onde confina com Carlos de Oliveira e sua mulher, do lado esquerdo mede em linha quebrada, primeiramente 35,00 metros, daí vira à esquerda, em ângulo reto, medindo mais 8,40 metros, confinando nesses dois alinhamentos, com propriedade de GUERIDO RAMALHO PAGELS, daí vira à direita, também em ângulo reto, medindo até as linhas dos fundos 13,00 metros, confinando com propriedade de ANTONIO RODRIGUES; e, nos fundos 10,00 metros, confinando com propriedade de Antonio Rodrigues.

CONTRIBUINTE MUNICIPAL:- 072.056.0019-7.

PROPRIETÁRIOS:- 1ª) ALBA TOTTENE, RG.nº. 3.090.497-SSP-SP e CPF.nº. 076.631.888-53; e,
2ª) MAFALDA TOTTENE, RG.20.771.366-SSP-SP e CPF. nº. 076.632.188-68, ambas brasileiras, solteiras, maiores, aposentadas, residentes e domiciliadas nesta Capital, na rua Padre Azevedo, nº. 101.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº. 95.860 de 18 de janeiro de 1.973, desta Cartório.-

O Escrevente habilitado, Roberto Pivato (Roberto Pivato).- O Oficial, José Simão (José Simão).-

R.1/79.362:- São Paulo, 05 de junho de 1.995:- Por escritura de 28 de abril de 1.995, do 22º Cartório de Notas Subdistrito-Tucuruví, desta Capital, (Livro 799-fls.111/112) -continua no verso-

Mod. 12



601.303

Página n.º 1
Certidão na última página

A 269258

matricula

-79.362-

ficha

-01-

verso

os proprietários transmitiram por venda feita a LINDOLPHO MASTELLARO SALVATICO, RG.nº. 2.651.400-SSP-SP, C.P.F. nº. 043.864.778-53, casado sob o regime da comunhão de bens antes da lei nº. 6.515/77, com MIRIAN MELO MASTELLARO SALVATICO, RG.nº. 3.764.280-7-SSP-SP, CPF. 216.471.948-49, residentes e domiciliadas nesta Capital, na rua Nunes Garcia, nº. 141, apartamentos 121, 12º andar, pelo valor de ////// R\$ 15.000,00, do imóvel desta matrícula.- O Escrevente habilitado, Roberto Pivato (Roberto Pivato).- O Oficial, José Simão (José Simão).-

Av.2/79.362:- São Paulo, 19 de dezembro de 1.996:- Por escritura de 04 de dezembro de 1.996, do Cartório de Notas do 22º Subdistrito- Tucuruvi, desta Capital, (livro 828, fls. 231), 1º) ALBA TOTTENE, / RG. 3.090.497-SP, CPF. 076.631.888-53; e, 2º) MAFALDA TOTTENE, RG. 20.771.366-SP, CPF. 076.632.188-68, ambas brasileiras, solteiras, maiores, aposentadas, residentes na rua Padre Azevedo, nº 101, e, LINDOLPHO MASTELLARO SALVATICO, RG. 2.651.400-SP, CPF. 043.864.778-53, casado com MIRIAM MELO MASTELLARO SALVATICO, que também assina MIRIAN MELO MASTELLARO SALVATICO, RG. 3.764.280-7-SP, CPF. 216.471.948-49, brasileiros, do comércio, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes na rua Nunes Garcia, nº 141, aptº 121, todos domiciliados nesta Capital, de comum acordo RETIFICARAM a escritura de 28 de abril de 1.995, do Cartório de Notas do 22º Subdistrito- Tucuruvi, desta Capital, (livro 799, fls. 111/112), registrada sob nº 01, nesta matrícula, a fim de ficar constando que, o regime correto de

-continua na ficha 02-

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

matricula

ficha

-79.362-

-02-

São Paulo, 19 de dezembro de 1996

LIS DA CAPITAL
UA-continuação da matrícula 79.362-

casamento de LINDOLPHO MASTELLARO SALVATICO e MIRIAM MELO MASTELLARO SALVATICO, é o da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei. 6.515/77, e não como constou, ratificando-a em seus demais termos.- O Escrevente habilitado, Roberto Pivato (Roberto Pivato).- O Oficial, José Simão (José Simão).-

R.3/79.362:- São Paulo, 19 de dezembro de 1.996:- Por escritura de 30 de outubro de 1.996, do 17º Cartório de Notas, desta Capital, (livro 2.880, fls. 288), os proprietários constantes do R.01, LINDOLPHO MASTELLARO SALVATICO, e sua mulher MIRIAM MELO MASTELLARO SALVATICO, que também assina MIRIAM MELO MASTELLARO SALVATICO, já qualificados, transmitiram por venda feita a EDUARDO PEREIRA, RG. 7.890.555-SP, CPF. 791.825.268-34, e sua mulher EDNA CORTES PEREIRA, RG. 17.152.114-6-SP, CPF. 063.387.928-27, brasileiros, servidores públicos municipais, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Irineu Morato, nº 173, pelo valor de R\$. 43.000,00, o imóvel desta matrícula.- O Escrevente habilitado, Roberto Pivato (Roberto Pivato).- O Oficial, José Simão (José Simão).-

-continua no verso-

Med. 13



601.303

 Página n.º 3
 Certidão na última página

269259

matrícula

-79.362-

ficha

-02-

versão

R.4/79.362:- São Paulo, 19 de dezembro de 1.996:- pela mesma escritura que deu origem ao R.03, os adquirentes constantes do mesmo, DERMAM EM HIPOTECA DE 1º GRAU, ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, com sede nesta Capital, à Avenida Zaki Narchi, nº 536, CGC. 47.109.087/0001-01, o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$. 39.887,18, em garantia da dívida de R\$. 34.000,00, pagável no prazo de 300 meses, em prestações mensais e consecutivas, sendo a primeira delas fixadas na data do título, em R\$. 109,53, para o devedor, e R\$. 109,53, para a devedora, já acrescidos de juros de 6% ao ano, calculados pela Tabela Price, reajustáveis na forma constante do título, e demais cláusulas e condições constantes do título, multa de 10%.- O Escrevente habilitado, Roberto Pivato (Roberto Pivato).- O Oficial, José Simão (José Simão).-

Av.5:- 19/10/2009 - Prenotação nº 310.471 de 02/10/2009.-

Fica **CANCELADA** a **HIPOTECA** registrada sob nº 4 nesta matrícula, de conformidade com a autorização dada pelo credor, **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**, nos termos do instrumento particular de quitação datado de 29 de setembro de 2009.- (Fernanda Fernandes de Chico, Auxiliar de Registro - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente autorizada).- Nilce Aparecida Pereira Constantino

R.6:- 19/02/2010 - Prenotação nº 315.857 de 04/02/2010.-

Pela escritura de 15 de janeiro de 2.010, do 22º Tabelião de Notas desta Capital, (livro 3.910 - página 303), os proprietários constantes do R.03, **EDUARDO PEREIRA** e sua mulher, **EDNA CORTES PEREIRA**, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Estevão Helwadjian, nº 54, já qualificados, transmitiram por venda feita à **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**, com sede nesta Capital, na avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.142, CNPJ nº 47.508.411/0001-56, pelo preço de R\$350.000,00, o imóvel objeto desta matrícula.

Continua na ficha 03



79.362

MATRÍCULA

FICHA

79.362

03

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

(Danielle Armucho Gomes Rodrigues, Auxiliar de Registro - Alfonso Di Lorenzo Neto, Oficial Substituto).-

GEORGE TAKEDA, 3.º Oficial de Registro de Imóveis, **CERTIFICA**, nos termos do art. 19, §1.º, da Lei Federal n.º 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES** até a data de 18/02/2010. Serve a presente como certidão **VINTENÁRIA** no caso de a matrícula ou registro anterior tiver sido feito há mais de 20 anos.

ALFONSO DI LORENZO NETO
Oficial Substituto

ANDRÉ SEODI HIRAI
REINALDO PEDROSO BERGAMO
JOELSON MOREIRA MARTINS
DENIS DE MENDONÇA
Escreventes Autorizados

Ao Oficial... R\$ 18,92
Ao Estado... R\$ 5,38
Ao IPESP... R\$ 3,98
Ao Reg. Civil: R\$ 1,00
Ao Trib. Just: R\$ 1,00
TOTAL..... R\$ 30,28

Certidão expedida no dia 22/02/2010

Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Pedido n.º 601.303, de 17/02/2010.



601.303

Página n.º 5
Certidão na última página

A 269260

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERALTERCEIRO REGISTRO DE IMOVEIS
DE SÃO PAULOmatrícula
85.654

ficha

01

São Paulo, 15 de maio de 19 98

IMÓVEL:- UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO, situado à rua Augusto Tolle, sob nº 498, parte dos lotes 12 e 13 da quadra "D", do Jardim Santana, alto de Santana, bairro do Mandaquí, 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, medindo 12,50 metros de frente, por 40,00 metros da frente aos fundos, ou seja, com área de 500,00 metros quadrados; confrontando, do lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel, com propriedade de Guilherme Christoffel, do lado direito, com o imóvel de propriedade de Eduardo Júlio Grodzicki, e nos fundos, com terrenos de propriedade de Alfredo José Grodzicki.-

CONTRIBUINTE MUNICIPAL:- 072.056.0116-9.-

PROPRIETÁRIOS:- JOÃO TADEI GRODZICKI, cirurgião dentista, RG. 703.583-SP, CPF. 006.117.948-53 e sua mulher **JUPIRA DE OLIVEIRA GRODZICKI**, do lar, RG. 1.391.208-SP, CPF. 990.710.108-72, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Augusto Tolle, nº 498.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 46.959, de 01 de abril de 1.954, deste Registro.- O Escrevente habilitado, Roberto Pivato (Roberto Pivato).- O Escrevente autorizado, Bruno Pugliano Netto (Bruno Pugliano Netto).-

R.1/85.654:- São Paulo, 15 de maio de 1.998:- Pela Carta de Sentença subscrita em 08 de julho de 1.994, pela Escrivã Diretora do Cartório do 7º Ofício e assinado pelo Juiz de Direito da 7ª Vara, ambos da Família e Sucessões da Comarca desta Capital, extraída dos autos (proc. 1.001/76) de **SEPARAÇÃO**
continua no verso

Mod. 13



597.637

Página n.º 1
Certidão na última página

AA 255329

matrícula

85.654

ficha

01

verso

CONSENSUAL do casal **JOÃO TADEI GRODZICKI** e **JUPIRA DE OLIVEIRA GRODZICKI**, que voltou a assinar o nome de solteira **JUPIRA DE OLIVEIRA**, aditada em 03 de maio de 1.995 e em 05 de setembro de 1.996, e de conformidade com a sentença de 02 de agosto de 1.976, o imóvel desta matrícula, avaliado em Cr\$. 12200.000,00, foi partilhado a:- 1º) **JOÃO TADEI GRODZICKI**; e, 2º) **JUPIRA DE OLIVEIRA**, separados consensualmente, já qualificados, na proporção de **METADE IDEAL** a cada um.- O Escrevente habilitado, [assinatura] (Roberto Pivato).- O Escrevente autorizado, [assinatura] (Bruno Pugliano Netto).-

R.2/85.654:- São Paulo, 15 de setembro de 1.998.- Pelo Formal de Partilha subscrito em 05 de outubro de 1.995, pelo Escrivão Diretor do Cartório do 3º Ofício e assinado pelo Juiz de Direito da 3ª Vara, ambos da Família e Sucessões do Foro Regional I-Santana, desta Capital, extraído dos autos (proc. nº 204/95) de arrolamento dos bens deixados por **JUPIRA DE OLIVEIRA**, CPF 990.710.108-72, falecida em 16 de janeiro de 1.995, no estado civil de separada judicialmente de **JOÃO TADEI GRODZICKI**, aditado em 17 de maio de 1.996 e de conformidade com a sentença de 04 de setembro de 1.995, a **METADE IDEAL** do imóvel desta matrícula, avaliada em R\$ 58.611,00, **FOI PARTILHADA** na proporção de **UMA SEXTA PARTE IDEAL** à cada uma das seguintes herdeiras-filhas:- 1º) **EUGÊNIA ALINA GRODZICKI**, RG 6.286.127-SP, CPF 006.669.748-45, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **HÉLVIO ANTÔNIO SANTOS**, RG 4.850.878-SP, CPF 388.692.688-53, bancários, residentes na rua Marechal Hermes da Fonseca, nº 686, aptº 172; 2º) **VERA**

- continua na ficha 02 -



LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

TERCEIRO REGISTRO DE IMOVEIS
DE SÃO PAULO

matrícula
-85.654-

ficha
-02-

São Paulo, 15 de setembro de 1998

- continuação da matrícula 85.654 -

LÚCIA GRODZICKI, solteira, maior, universitária, RG 7.811.366-SP, CPF 805.438.208-15, residente na rua Augusto Tolle, nº 498, e, 3º) IZABEL LUIZA GRODZICKI, solteira, maior, quínta, RG 8.189.146-SP, CPF 013.626.258-92, residente na avenida Água Fria, nº 386, aptº 11; todos brasileiros e domiciliados nesta Capital.- O Escrevente habilitado, Roberto Pivato (Roberto Pivato). O Escrevente autorizado, Bruno Pugliano Netto (Bruno Pugliano Netto).-

Av.3/85.654:- São Paulo, 15 de setembro de 1.998.- Da escritura de 02 de junho de 1.995, (Lº 2.016, fl. 294), retificada e ratificada por escritura de 26 de agosto de 1.998, (Lº 2.169, fl. 51), ambas do 23º Tabelião de Notas desta Capital, e da certidão nº 120.298/98-8, expedida em 30 de junho de 1.998, pela Prefeitura do Município de São Paulo, se verifica que, o imóvel desta matrícula, atualmente confronta, do lado direito, com o prédio nº 482, do lado esquerdo, com o prédio nº 510 e com parte do prédio nº 512, e nos fundos, com parte do prédio nº 470 da rua Augusto Tolle.- O Escrevente habilitado, Roberto Pivato (Roberto Pivato). O Escrevente autorizado, Bruno Pugliano Netto (Bruno Pugliano Netto).-

R.4/85.654:- São Paulo, 15 de setembro de 1.998.- Pelas mesmas escrituras que deram origem a av. 03, o co-proprietário constante do R. 01, JOÃO TADEI GRODZICKI, transmitiu a título de DOAÇÃO a:- 1º) EUGÊNIA ALINA GROD-

- continua no verso -

Mod. 13



597.637

Página n.º 3
Certidão na última página

AA 255330

matrícula

-85.654-

ficha

-02-

verso

ZICKI, casada com HÉLVIO ANTÔNIO SANTOS; 2ª) VERA LÚCIA GRODZICKI, médica veterinária, residente e domiciliada na localidade de Vista Alegre, Cidade de Colorado, Estado do Rio Grande do Sul; e, 3ª) IZABEL LUIZA GRODZICKI, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Augusto Tolle, nº 498; todos já qualificados, pelo valor estimativo de R\$ 20.366,24, a METADE IDEAL do imóvel desta matrícula.- O Escrevente habilitado, Roberto Pivato (Roberto Pivato). O Escrevente autorizado, Bruno Pugliano Netto (Bruno Pugliano Netto).-

R.5/85.654.- São Paulo, 15 de setembro de 1.998.- Pelas mesmas escrituras que deram origem a av. 03, o doador constante do R. 04, JOÃO TADEI GRODZICKI, já qualificado, reservou para si, pelo valor estimativo de R\$ 10.183,12, o USUFRUTO VITALÍCIO da METADE IDEAL do imóvel desta matrícula.- O Escrevente habilitado, Roberto Pivato (Roberto Pivato). O Escrevente autorizado, Bruno Pugliano Netto (Bruno Pugliano Netto).-

Av. 06 /85.654:- São Paulo, 19 de novembro de 2.002.-

Fica CANCELADO O USUFRUTO VITALÍCIO registrado sob nº 05, nesta matrícula, de conformidade com o requerimento datado de 28 de outubro de 2.002 e da certidão de óbito expedida em 16 de outubro de 2.002, pelo 37º Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais (Aclimação) desta Capital, extraída do termo nº 15646, lavrado às fls. 167-v, do livro C-23, em virtude do falecimento do usufrutuário, JOÃO TADEI GRODZICKI, ocorrido em 11 de outubro de 2.002, no

- continua na ficha nº 03 -

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERALTERCEIRO OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

matrícula

85.654

ficha

-03-

São Paulo, 19 de novembro de 2.002.-

- continuação da matrícula nº 85.654 -

estado civil de viúvo.- O Escrevente autorizado,

(José Roberto Milla Ferráz de Campos).

R.7.- 14/01/2010 - Prenotação nº 314.374 de 29/12/2009 -

Pela escritura de 25 de novembro de 2.009, do 22º Tabelião de Notas, desta Capital (livro 3.920 - página 247), as proprietárias constantes dos Rs.2 e 4:

1ª) **EUGENIA ALINA GRODZICKI**, do lar, com consentimento de seu marido **HELVIO ANTONIO SANTOS**, aposentado, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Marechal Hermes da Fonseca, nº 722, apto 172;2ª) **VERA LUCIA GRODZICKI**, solteira, maior, residente e domiciliada na Cidade de Nova Mutum, Estado de Mato Grosso, na Rua das Primaveras, nº 1754-W; e,3ª) **IZABEL LUIZA GRODZICKI**, solteira, maior, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Professor Annes Dias, nº 69, todos já qualificados, **transmitiram por venda feita a COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.142, CNPJ. nº 47.508.411/0001-56, pelo preço de R\$ 1.219.000,00, o imóvel objeto desta matrícula. (Marcio de Oliveira Penna Sambi, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

Mod. 13



597.637

Página n.º 5
Certidão na última página

AA 255331

GEORGE TAKEDA, 3.º Oficial de Registro de Imóveis, **CERTIFICA**, nos termos do art. 19, §1.º, da Lei Federal n.º 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES** até a data de 13/01/2010. Serve a presente como certidão **VINTENÁRIA** no caso de a matrícula ou registro anterior tiver sido feito há mais de 20 anos.

ALFONSO DI LORENZO NETO
Oficial Substituto


ANDRE SHOUFTHRAI
REINALDO PEDROSO BERGAMO
JOELSON MOREIRA MARTINS
DENIS DE MENDONÇA
Escreventes Autorizados

Ao Oficial...: R\$ 18,92
Ao Estado...: R\$ 5,38
Ao IPESP....: R\$ 3,98
Ao Reg.Civil: R\$ 1,00
Ao Trib.Just: R\$ 1,00
TOTAL.....: R\$ 30,28

Certidão expedida no dia 15/01/2010

Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Pedido n.º 597.637, de 14/01/2010.



597.637

Última página



121.053 MATRÍCULA	01 FICHA	20/12/2006 DATA
----------------------	-------------	--------------------

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UM TERRENO, situado à Rua Augusto Tolle, desmembrado do terreno onde está construído o prédio nº 494, antigo nº 20-A, bairro do Mandaqui, no 8º Subdistrito – Santana, medindo 0,40 metros de frente, pegado ao nº 490 da mesma via pública, seguindo 35,00 metros, sempre confrontando com o prédio nº 490; dobra à direita em ângulo reto e segue na distância de 5,50 metros, confrontando ainda com os fundos do prédio nº 490; dobra à esquerda em ângulo reto e segue na distância de 13,00 metros, confrontando com quem de direito; dobra à esquerda novamente em ângulo reto e segue na distância de 5,90 metros, confrontando com propriedade de Antonio Rodrigues; dobra novamente à esquerda em ângulo reto e segue na distância de 48,00 metros, até encontrar a Rua Augusto Tolle, onde tiveram início as presentes medidas, confrontando neste lado com o remanescente da área onde está construído o prédio nº 494, antigo nº 20-A, encerrando a área total de 90,70 metros quadrados. **CONTRIBUINTE MUNICIPAL:** 072.056.0018-9 **ÁREA MAIOR**

PROPRIETÁRIO: MARIO FIORI GUEDES, brasileiro, industrial, casado sob o regime da comunhão de bens com DIRCE BEATRIZ MOZZARELLI GUEDES, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Augusto Tolle, nº 510

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 88.664 de 17 de agosto de 1.970, na qual consta como transmitentes, Maria Pagels Prado, que se assina Maria Prado e seu marido Urias Prado, conforme escritura de 31 de julho de 1.970, do 5º Tabelião de Notas da Capital. (Marcio de Oliveira Penna Sambi, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

Av.1:- 20/12/2006 - Prenotação nº 274.000 de 30/11/2006.-

Da escritura de 05 de outubro de 2.006, do 26º Tabelião de Notas da Capital (livro 2.197 – páginas 271/274) e da certidão nº 048.542/06-7, expedida em 06 de setembro de 2.006, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que, o imóvel objeto desta matrícula atualmente confronta do lado direito com parte do prédio nº 498, do lado esquerdo e dos fundos com prédio nº 512, ambos da Rua Augusto Tolle. (Marcio de Oliveira Penna Sambi, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

Av.2:- 20/12/2006 - Prenotação nº 274.000 de 30/11/2006.-

Da mesma escritura que deu origem à Av.1 e da consulta pública feita pelo comprovante de inscrição e de situação cadastral da Secretaria da Receita Federal, em 19 de dezembro de 2.006, verifica-se que, o proprietário, **MARIO FIORI GUEDES**, é inscrito no CPF. nº 029.593.808-00. (Marcio de Oliveira Penna Sambi, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

Continua no verso.



599.469

Página nº 1
Certidão na última página

AA 263656



121.053

MATRÍCULA

FICHA

121.053

01

VERSO

OFICIAL DE REGIS
GEOR**Av.3:- 20/12/2006 - Prenotação nº 274.000 de 30/11/2006.-**

Da mesma escritura que deu origem à Av.1 e da certidão de óbito expedida em 03 de novembro de 2.006, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 8º Subdistrito – Santana, desta Capital, extraída do termo nº 59.944, às fls. 175, do livro nº C-0099, verifica-se que, proprietário, **MARIO FIORI GUEDES**, faleceu em 08 de outubro de 2.000, no estado civil de casado com Dirce Beatriz Mozzarelli Guedes. (Marcio de Oliveira Penna Sambí, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

R.4:- 20/12/2006 - Prenotação nº 274.000 de 30/11/2006.-

Pela mesma escritura que deu origem à Av.1, o espólio de **MÁRIO FIORI GUEDES**, CPF. nº 029.593.808-00, autorizado por alvará expedido em 04/04/2001 aditado em 02808/2001, 12/08/2004 e 23/05/2006 pela 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional I-Santana desta Capital, mencionado no título, transmitiu por venda feita a **ALUIZIO MAGALHÃES DA SILVA**, técnico administrativo, RG. nº 8.688.503-0-SP, CPF. nº 837.333.458-00, e sua mulher **SOLIEDADE DAS GRAÇAS OLIVEIRA DA SILVA**, do lar, RG. nº 13.951.075-8-SP, CPF. nº 043.705.828-06, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Augusto Tolle, nº 510, pelo preço de R\$ 90.000,00, o imóvel objeto desta matrícula.- (Marcio de Oliveira Penna Sambí, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

R.5:- 02/02/2010 - Prenotação nº 315.267 de 20/01/2010.-

Pela escritura de 22 de dezembro de 2.009, do 22º Tabelião de Notas, desta Capital (livro 3.920 - página 395), os proprietários constantes do R.4, **ALUIZIO MAGALHÃES DA SILVA**, e sua mulher **SOLIEDADE DAS GRAÇAS OLIVEIRA DA SILVA**, já qualificados, transmitiram por venda feita a **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**, com sede nesta Capital, à Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.142, CNPJ. nº 47.508.411/0001-56, pelo preço de R\$ 250.000,00, o imóvel objeto desta matrícula.- (Flávio Firmino Silva, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-



GEORGE TAKEDA, 3.º Oficial de Registro de Imóveis, **CERTIFICA**, nos termos do art. 19, §1.º, da Lei Federal n.º 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES** até a data de 02/02/2010. Serve a presente como certidão **VINTENÁRIA** no caso de a matrícula ou registro anterior tiver sido feito há mais de 20 anos.

ALFONSO DI LORENZO NETO
Oficial Substituto

ANDRÉ SHODHIRAI
REINALDO PEDROSO BERGAMO
JOELSON MOREIRA MARTINS
DENIS DE MENDONÇA
Escreventes Autorizados

Ao Oficial...: R\$ 18,92
Ao Estado...: R\$ 5,38
Ao IPESP...: R\$ 3,98
Ao Reg. Civil: R\$ 1,00
Ao Trib. Just: R\$ 1,00
TOTAL.....: R\$ 30,28

Certidão expedida no dia 04/02/2010

Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Pedido n.º 599.469, de 01/02/2010.



599.469

Última página

AA 263657



MATRÍCULA FICHA DATA

122.574	01	14/08/2007
---------	----	------------

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- UM TERRENO, situado na rua Augusto Tolle e Pedro Doll, parte dos lotes 12, 13 e todo o lote 14, da quadra D, do Jardim Santana, no Mandaqui, Alto Santana, no 8º Subdistrito – Santana, com as seguintes divisas e dimensões: começa num ponto a 125,00 metros da confluência das ruas Augusto Tolle e Pedro Doll; daí segue em reta, na extensão de 74,00 metros, até aos fundos, confrontando com propriedade de Augustim Oliveira Guarim, até atingir um córrego sem denominação, desse ponto a esquerda, segue pelo córrego, na extensão de 35,00 metros mais ou menos, até atingir as divisas do imóvel de propriedade de Guilherme Christoffel, desse ponto novamente à esquerda, seguindo em reta, confrontando com propriedade de Guilherme Christoffel, na extensão de 28,00 metros até atingir os fundos de propriedade de João Tadei Grodzicki, daí à esquerda segue em reta, confrontando com propriedade de João Tadei Grodzicki e Eduardo Julio Grodzicki, na extensão de 25,00 metros nesse ponto, vira à direita e segue em reta, confrontando com propriedade de Eduardo Julio Grodzicki, na extensão de 40,00 metros até atingir a frente do terreno na rua Augusto Tolle, desse ponto, vira novamente à esquerda e segue na extensão de 10,00 metros pela referida rua até atingir o ponto de partida, encerrando a área total de 1.472,00 m². **CONTRIBUINTE MUNICIPAL:- 072.056.0114-2**

PROPRIETÁRIO:- ALFREDO JOSÉ GRODZICKI, brasileiro, casado, do comércio, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Augusto Tolle, nº 16.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 46.960 de 01/04/1.954, desta Serventia, na qual consta como transmitentes Alfred Boleslaw Grodzicki e sua mulher Ludwika Frankus Grodzicki, e como anuentes: 1º) Eduardo Julio Grodzicki; e, 2º) João Tadei Grodzicki e sua mulher Jupira de Oliveira Grodzicki, conforme escritura de 24/10/1.953, do 16º Tabelião de Notas desta Capital.-(André Shodi Hirai, Escrevente habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

André Shodi Hirai

Mário Bassi

Av.1:- 14/08/2007 - Prenotação nº 281.516 de 23/07/2007.-

Consta inscrito sob nº 6.198, em data de 01 de abril de 1.954, nesta Serventia, o usufruto vitalício, no qual figura como nu-proprietário **ALFREDO JOSÉ GRODZICKI**, casado, já qualificado, e como usufrutuários, **ALFRED BOLESZAW GRODZICKI** e sua mulher **LUDWIKA FRANKUS GRODZICKI**, poloneses, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Augusto Tolle, nº 16, conforme escritura de 24 de outubro de 1.953, do 16º Tabelião de Notas desta Capital, pelo valor de Cr\$ 190.000,00, que grava o imóvel objeto desta matrícula.-(André Shodi Hirai, Escrevente habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

André Shodi Hirai

Mário Bassi

Av.2:- 14/08/2007 - Prenotação nº 281.516 de 23/07/2007.-

Continua no verso.



597.650

Página n.º 1
Certidão na última página

AA 255326



122.574

MATRÍCULA FICHA

122.574

01

verso

3.º OFICIAL DE REGISTRO
GEORG
OFU

Fica cancelado o usufruto vitalício inscrito sob nº 6.198 e referido na Av.1, nesta matrícula, de conformidade com a escritura de inventário e partilha de 20 de julho de 2.007, do 14º Tabelião de Notas desta Capital (livro nº 2.668, pag. 361), e das certidões de óbito expedidas em 09 de maio de 1.995, extraída do termo nº 45.382, fls. 77vº, do livro C-84, e em 05 de maio de 1.995, extraída do termo nº 45.464, fls. 98, do livro C-84, ambas pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, em virtude do falecimento dos usufrutuários, **LUDWIKA FRANKUS GRODZICKI** e **ALFRED BOLESŁAW GRODZICKI**, ocorridos em 01 de junho de 1.971 e em 23 de junho de 1.971, respectivamente.- (André Shodi Hirai, Escrevente habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

André Shodi Hirai - *Mário Aparecido de Lima Bassi*
Av.3:- 14/08/2007 - Prenotação nº 281.516 de 23/07/2007.-

Da mesma escritura que deu origem à Av.2 e da consulta pública ao cadastro de pessoas físicas da Receita Federal, feita em 07 de agosto de 2.007, verifica-se que o propretário, **ALFREDO JOSÉ GRODZICKI**, é identificado pelo CPF. 173.066.808-97.- (André Shodi Hirai, Escrevente habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

André Shodi Hirai - *Mário Aparecido de Lima Bassi*
Av.4:- 14/08/2007 - Prenotação nº 281.516 de 23/07/2007.-

Da mesma escritura que deu origem à Av.2 e da certidão de casamento expedida em 19 de julho de 2.007, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, extraída do termo nº 14.498, fls. 86, do livro B-68, verifica-se que à época da aquisição do imóvel objeto desta matrícula, o proprietário, **ALFREDO JOSÉ GRODZICKI**, era casado pelo regime da comunhão universal de bens com **GESSY HELENE GRODZICKI**, cujo matrimônio realizou-se em 23 de maio de 1.953.- (André Shodi Hirai, Escrevente habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

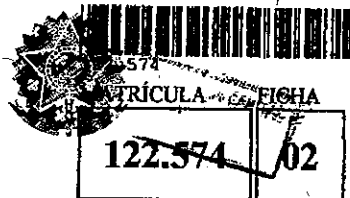
André Shodi Hirai - *Mário Aparecido de Lima Bassi*
Av.5:- 14/08/2007 - Prenotação nº 281.516 de 23/07/2007.-

Da mesma escritura que deu origem à Av.2 e da consulta pública ao cadastro de pessoas físicas da Receita Federal, feita em 07 de agosto de 2.007, verifica-se que a propretária, **GESSY HELENE GRODZICKI**, é identificada pelo CPF. 230.080.058-61.- (André Shodi Hirai, Escrevente habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

André Shodi Hirai - *Mário Aparecido de Lima Bassi*
Av.6:- 14/08/2007 - Prenotação nº 281.516 de 23/07/2007.-

Da mesma escritura que deu origem à Av.2 e da certidão de óbito expedida em 07 de março de 2.003, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 8º Subdistrito - Santana, desta

Continua na ficha 02



3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Capital, extraída do termo nº 66.311, fls. 72, do livro C-110, verifica-se que a proprietária, **GESSY HELENE GRODZICKI**, faleceu em 26 de fevereiro de 2.003.- (André Shodi Hirai, Escrevente habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Av.7:- 14/08/2007 - Prenotação nº 281.516 de 23/07/2007.-

Da mesma escritura que deu origem à Av.2 e da certidão de óbito expedida em 24 de outubro de 2.006, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 20º Subdistrito - Jardim América, desta Capital, extraída do termo nº 173.375, fls. 152v, do livro C-353, verifica-se que o proprietário, **ALFREDO JOSÉ GRODZICKI**, faleceu em 13 de outubro de 2.006.- (André Shodi Hirai, Escrevente habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

R.8:- 14/08/2007 - Prenotação nº 281.516 de 23/07/2007.-

Pela mesma escritura que deu origem à Av.2, referente ao inventário e partilha dos bens deixados por **GESSY HELENE GRODZICKI** e por **ALFREDO JOSÉ GRODZICKI**, o imóvel objeto desta matrícula, havido pela transcrição nº 46.960, avaliado em R\$ 583.986,00, foi partilhado na proporção de 25% a cada um dos seguintes herdeiros filhos:

- 1º) **GISELA GRODZICKI DIAS**, do lar, RG. 6.963.283-SP, CPF. 067.212.318-59, casada pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com **AMERICO ALVES DIAS**, agropecuarista, RG. 6.047.366-SP, CPF. 639.376.388-49, residentes e domiciliados na cidade de Penápolis, deste Estado, na avenida das Sibipirunas, nº 330;
- 2º) **MARIA LUIZA HELENE GRODZICKI FIGUEIREDO**, professora, RG. 2.154.382-DF, CPF. 040.059.138-30, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **EDSON FIGUEIREDO**, encarregado técnico, RG. 2.153.907-DF, CPF. 473.783.956-68, residentes e domiciliados na cidade de Valparaíso de Goiás, Estado de Goiás, na Quadra 40, Bloco F, apto. 01, Condomínio Ville Blanche II, Parque Esplanada III;
- 3º) **ELZA HELENE GRODZICKI**, solteira, maior, professora, RG. 6.963.287-SP, CPF. 065.252.148-74, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Conselheiro Moreira de Barros, nº 1.152, apto. 141 C; e,
- 4º) **JORGE HELENE GRODZICKI**, solteiro, maior, engenheiro eletrônico, RG. 6.963.286-SP, CPF. 049.808.498-14, residente e domiciliado nesta Capital, na rua João Rudge, nº 502 F, todos brasileiros.- (André Shodi Hirai, Escrevente habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Av.9:- 14/08/2007 - Prenotação nº 281.516 de 23/07/2007.-

Da mesma escritura que deu origem à Av.2 e da certidão de óbito expedida em 28 de fevereiro de

Continua no verso.



597.650

Página n.º 3
Certidão na última página

AA 255327



122.574

MATRÍCULA FICHA

122.574

02

verso

2.007, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Bertioga, deste Estado, extraída do termo nº 3.768, fls. 287v, do livro C-009, verifica-se que o co-proprietário constante do R.8, **JORGE HELENE GRODZICKI**, faleceu em 27 de fevereiro de 2.007.- (André Shodi Hirai, Escrevente habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

R.10:- 14/08/2007 - Prenotação nº 281.516 de 23/07/2007.-

Pela mesma escritura que deu origem à Av.2, referente ao inventário e partilha dos bens deixados por **JORGE HELENE GRODZICKI**, falecido no estado civil de solteiro, a parte ideal correspondente a 25% do imóvel objeto desta matrícula, havida pelo R.8, avaliada em R\$ 148.322,00, foi partilhada na proporção de 8,333% (1/12) do todo a cada um dos seguintes herdeiros:

- 1º) **GISELA GRODZICKI DIAS**, casada com **AMERICO ALVES DIAS**;
- 2º) **MARIA LUIZA HELENE GRODZICKI FIGUEIREDO**, casada com **EDSON FIGUEIREDO**; e,
- 3º) **ELZA HELENE GRODZICKI**, solteira, maior, todos já qualificados.- (André Shodi Hirai, Escrevente habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

R.11:- 14/01/2010 - Prenotação nº 314.376 de 29/12/2009.-

Pela escritura de 25 de novembro de 2.009, do 22º Tabelião de Notas, desta Capital (livro 3.920 - página 237), as proprietárias constantes dos Rs.8 e 10:

- 1º) **GISELA GRODZICKI DIAS** e seu marido **AMERICO ALVES DIAS**, autônomo;
- 2º) **MARIA LUIZA HELENE GRODZICKI FIGUEIREDO**, com consentimento de seu marido **EDSON FIGUEIREDO**; e,
- 3º) **ELZA HELENE GRODZICKI**, solteira, maior, todos já qualificados, transmitiram por venda feita a **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.142, CNPJ. nº 47.508.411/0001-56, pelo preço de R\$ 3.588.000,00, o imóvel objeto desta matrícula. (Marcio de Oliveira Penna Sambi, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-



GEORGE TAKEDA, 3.º Oficial de Registro de Imóveis, **CERTIFICA**, nos termos do art. 19, §1.º, da Lei Federal n.º 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES** até a data de 13/01/2010. Serve a presente como certidão **VINTENÁRIA** no caso de a matrícula ou registro anterior tiver sido feito há mais de 20 anos.

ALFONSO DI LORENZO NETO
Oficial Substituto


ANDRÉ SHODI HIRAI
REINALDO PEDROSO BERGAMO
JOELSON MOREIRA MARTINS
DENIS DE MENDONÇA
Escreventes Autorizados

Ao Oficial...: R\$ 18,92
Ao Estado...: R\$ 5,38
Ao IPESP...: R\$ 3,98
Ao Reg.Civil: R\$ 1,00
Ao Trib.Just: R\$ 1,00
TOTAL.....: R\$ 30,28

Certidão expedida no dia 15/01/2010

Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Pedido n.º 597.650, de 14/01/2010.



597.650

Última página

AA 255328



102
CAPITAL
MATRÍCULA FICHA DATA

123.102	01	29/11/2007
---------	----	------------

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UM PRÉDIO CONTENDO UM BARRACÃO NOS FUNDOS E RESPECTIVO TERRENO, situado à rua Augusto Tolle, sob nº 482, antigo nº 16, parte do lote 13 da quadra D do Jardim Santana, bairro do Mandaqui, Alto de Santana, no 8º Subdistrito Santana, medindo 12,50 metros de frente, por 40,00 metros da frente aos fundos, encerrando a área de 500,00 m², confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel, com propriedade de João Tadei Grodzicki, do lado direito e fundos com terrenos de propriedade de Alfredo Jose Grodzicki.
CONTRIBUINTE MUNICIPAL: 072.056.0115-0.

PROPRIETÁRIO: EDUARDO JULIO GRODZICKI, brasileiro, solteiro, maior, estudante, residente e domiciliado nesta Capital, à rua Augusto Tolle nº 16.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 46.958, feita em 01 de abril de 1954, desta Serventia, na qual consta como transmitentes, Alfredo Boleslaw Grodzicki e sua mulher Ludwika Frankus Grodzicki conforme escritura de 24/10/1953, do 16º Tabelião desta Capital. (Josevaldo Antunes da Silva, Escrevente habilitado – Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente Autorizado).

Fabiano Rocha da Cunha

Av.1:- 16/09/2009 - Prenotação nº 308.888 de 01/09/2009.-

Do formal de partilha expedido em 20 de agosto de 2.009, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional I – Santana desta Capital, e da certidão de casamento expedida em 10 de janeiro de 2.003, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 5º Subdistrito – Santa Efigênia, desta Capital, extraída do termo nº 13.922, fls. 018, do livro B-081, verifica-se que, **EDUARDO JULIO GRODZICKI**, contraiu matrimônio com **MARIA DIVA MARQUES**, em 24 de dezembro de 1.959, pelo regime da comunhão universal de bens, passando a mesma a assinar **MARIA DIVA GRODZICKI**. (Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente habilitado – Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Ricardo R. Andrade

Mário Bassi

Av.2:- 16/09/2009 - Prenotação nº 308.888 de 01/09/2009.-

Do mesmo formal de partilha que deu origem à Av.1, da cédula de identidade expedida em 17 de agosto de 1.981, pela Secretaria da Segurança Pública deste Estado e do cartão de identificação do contribuinte, expedido pela Secretaria da Receita Federal, verifica-se que, **EDUARDO JULIO GRODZICKI**, é identificado pelo RG. nº 1.725.897 e inscrito no CPF. nº 090.852.468-49. (Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente habilitado – Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Ricardo R. Andrade

Mário Bassi

Continua no verso.



597.664

Página nº 1
Certidão na última página

123.102

MATRÍCULA FICHA

123.102

01

verso

3.º OFICIAL DE REGISTRO
GEORGE
OFICIALAv.3:- 16/09/2009 - Prenotação nº 308.888 de 01/09/2009.-

Do mesmo formal de partilha que deu origem à Av.1, da cédula de identidade expedida em 28 de junho de 1.972, pela Secretaria da Segurança Pública deste Estado e do cartão de identificação do contribuinte, expedido pela Secretaria da Receita Federal, verifica-se que, **MARIA DIVA GRODZICKI**, é identificada pelo RG. nº 6.609.711 e inscrita no CPF. nº 073.297.618-93. (Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

*Ricardo R. Andrade**Mário Bassi*Av.4:- 16/09/2009 - Prenotação nº 308.888 de 01/09/2009.-

Do mesmo formal de partilha que deu origem à Av.1 e da certidão de óbito expedida em 20 de dezembro de 2.002, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 12º Subdistrito - Cambuci, desta Capital, extraída do termo nº 8.023, fls. 023-verso, do livro C nº 028, verifica-se que, **EDUARDO JULIO GRODZICKI**, faleceu no dia 15 de dezembro de 2.002, no estado civil de casado com Maria Diva Grodzicki. (Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

*Ricardo R. Andrade**Mário Bassi*R.5:- 16/09/2009 - Prenotação nº 308.888 de 01/09/2009.-

Pelo mesmo formal de partilha que deu origem à Av.1, extraído dos autos (processo nº 001.03.001019-6) da ação de arrolamento dos bens deixados por **EDUARDO JULIO GRODZICKI**, e de conformidade com a sentença proferida em 8 de maio de 2.008, que transitou em julgado em 4 de junho de 2.008, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 185.031,00, foi partilhado na proporção de 50% a viúva meeira, **MARIA DIVA GRODZICKI**, brasileira, do lar, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Ana Doll de Moraes, nº 41, já qualificada, e de 16,666% a cada um dos herdeiros filhos:

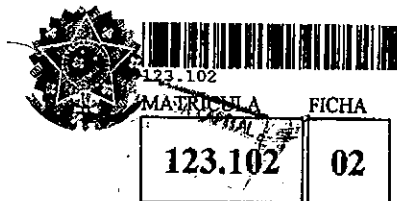
- 1º) **JOÃO ALFREDO GRODZICKI**, separado judicialmente, policial militar, RG. nº 11.620.930-SP, CPF. nº 034.780.558-22, residente na Rua Frei Melchior, nº 203;
- 2º) **ANA LUIZA GRODZICKI**, pedagoga, RG. nº 14.600.844-3-SP, CPF. nº 086.980.038-85; e,
- 3º) **SILVIA MARIA GRODZICKI**, economista, RG. nº 24.967.593-6-SP, CPF. nº 249.747.338-26, solteiras, maiores, residentes na Rua Ana Doll de Moraes, nº 41, todos brasileiros e domiciliados nesta Capital. (Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

*Ricardo R. Andrade**Mário Bassi*R.6:- 14/01/2010 - Prenotação nº 314.377 de 29/12/2009.-

Pela escritura de 25 de novembro de 2.009, do 22º Tabelião de Notas, desta Capital (livro 3.920 - página 233), os proprietários constantes do R.5:

Continua na ficha 02

Página n.º 2
Certidão na última página



3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

- 1º) MARIA DIVA GRODZICKI, viúva, costureira;
 2º) JOÃO ALFREDO GRODZICKI, separado judicialmente, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Ana Doll de Moraes, nº 41;
 3º) ANA LUIZA GRODZICKI, e;
 4º) SILVIA MARIA GRODZICKI, solteiras, maiores, todos já qualificados, transmitiram por venda feita a COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.142, CNPJ, nº 47.508.411/0001-56, pelo preço de R\$ 1.200.000,00, o imóvel objeto desta matrícula. (Marcio de Oliveira Penna Sambi, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

GEORGE TAKEDA, 3º Oficial de Registro de Imóveis, CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1.º, da Lei Federal/n.º 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 13/01/2010. Serve a presente como certidão VINTENÁRIA no caso de a matrícula ou registro anterior tiver sido feito há mais de 20 anos.

ALFONSO DI LORENZO NETO
Oficial Substituto

ANDRÉ SHODI HIRAI
 REINALDO PEDROSO BERGAMO
 JOELSON MOREIRA MARTINS
 DENIS DE MENDONÇA
 Escreventes Autorizados

Ao Oficial...: R\$ 18,92
 Ao Estado...: R\$ 5,38
 Ao IPESP...: R\$ 3,98
 Ao Reg.Civil: R\$ 1,00
 Ao Trib.Just: R\$ 1,00
 TOTAL.....: R\$ 30,28

Certidão expedida no dia 15/01/2010

Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
 Pedido n.º 597.664, de 14/01/2010.



Página n.º 3
Certidão na última página

AA 255316



LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

matrícula

115.030

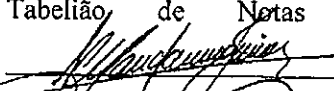
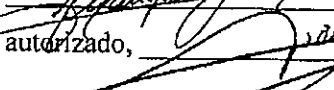
ficha

-01-

São Paulo, 16 de março de 2.005.-

IMÓVEL: UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO, situado à rua Augusto Tolle, sob nº 490, antigo 20-A, bairro do Mandaqui, no 8º Subdistrito – Santana, medindo 5,50 metros de frente, por 35,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente; confrontando de um lado e nos fundos com propriedade de Maria do Prado, de outro com propriedade de Alfredo Grodzinsky. **CONTRIBUINTE MUNICIPAL:** 072.056.0018-9.

PROPRIETÁRIO: MARIO FIORI GUEDES, brasileiro, casado, industrial, residente e domiciliado nesta Capital, no Caminho Chora Menino, nº 638.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 54.508, de 05/05/1.958, desta Serventia, na qual consta como transmitentes, 1º) Silvio Pagels e sua mulher Amélia de Godoy Pagels, e 2º) Emma Idalina Pagels, conforme escritura de 22/11/1.957, do 13º Tabelião de Notas desta Capital.- O Escrevente habilitado,  (Luiz Mandarino Junior).- O Escrevente autorizado,  (Aluizio de Freitas Spinola Berenguer).-

Av.1.º ~~28/08/2009~~ - **Prenotação nº 308.244 de 17/08/2009.-**

Da escritura de 12 de agosto de 2.009, do 26º Tabelião de Notas, desta Capital (livro 2.519 – folhas 191/194) e da certidão de casamento expedida em 27 de agosto de 2.009, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 5º Subdistrito – Santa Efigênia, desta Capital, extraída do termo nº 11.261, às fls. 019, do livro B-0072, verifica-se que, o proprietário, **MÁRIO FIORI GUEDES**, à época da aquisição do imóvel objeto desta matrícula, era casado no regime da comunhão universal de bens, com **DIRCE BEATRIZ MOZZARELLI GUEDES**, cujo matrimônio realizou-se em 07 de setembro de 1.955. (Marcio de Oliveira Penna Sambi, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

Continua no verso.

Mod. 13



599.469

Página n.º 1
Certidão na última página

AA 263654

matrícula

115.030

ficha

- 01 -

verso

3º OFICIAL DE REGIS
GEOI**Av.2:- 28/08/2009 - Prenotação nº 308.244 de 17/08/2009.-**

Da mesma escritura que deu origem à Av.1 e do comprovante de inscrição e de situação cadastral do CPF, expedido em 19 de dezembro de 2.006, pela Secretaria da Receita Federal, verifica-se que, o proprietário, **MÁRIO FIORI GUEDES**, é inscrito no CPF. nº 029.593.808-00. (Marcio de Oliveira Penna Sambi, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

Av.3:- 28/08/2009 - Prenotação nº 308.244 de 17/08/2009.-

Da mesma escritura que deu origem à Av.1 e da certidão de óbito expedida em 03 de novembro de 2.006, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, extraída do termo nº 59.944, às fls. 175, do livro nº C-0099, verifica-se que, proprietário, **MÁRIO FIORI GUEDES**, faleceu em 08 de outubro de 2.000, no estado civil de casado com **DIRCE BEATRIZ MOZZARELLI GUEDES**. (Marcio de Oliveira Penna Sambi, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

R.4:- 28/08/2009 - Prenotação nº 308.244 de 17/08/2009.-

Pela mesma escritura que deu origem à Av.1, o espólio de **MÁRIO FIORI GUEDES**, CPF. nº 029.593.808-00, autorizado por alvará expedido em 27 de julho de 2.009, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional I - Santana, desta Capital, extraído do processo nº 001.00.041240-7, mencionado no título, transmitiu por venda feita a **ALUIZIO MAGALHÃES DA SILVA**, técnico administrativo, RG. nº 8.688.503-0-SSP/SP, CPF. nº 837.333.458-00, e sua mulher **SOLIEDADE DAS GRAÇAS OLIVEIRA DA SILVA**, do lar, RG. nº 13.951.075-8-SSP/SP, CPF. nº 043.705.828-06, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Augusto Tolle, nº 510, pelo preço de R\$ 10.000,00, o imóvel objeto desta matrícula.- (Marcio de Oliveira Penna Sambi, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

R.5:- 02/02/2010 - Prenotação nº 315.267 de 20/01/2010.-

Pela escritura de 22 de dezembro de 2.009, do 22º Tabelião de Notas, desta Capital (livro 3.920 - página 395), os proprietários constantes do R.4, **ALUIZIO MAGALHÃES DA SILVA**, e sua mulher **SOLIEDADE DAS GRAÇAS OLIVEIRA DA SILVA**, já qualificados, transmitiram por venda feita a

Continua na ficha 02

Página n.º 2

Certidão na última página



115.030

MATRÍCULA	FICHA
115.030	02

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, com sede nesta Capital, à Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.142, CNPJ. nº 47.508.411/0001-56, pelo preço de R\$ 450.000,00, o imóvel objeto desta matrícula.- (Flávio Firmino Silva, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

GEORGE TAKEDA, 3.º Oficial de Registro de Imóveis, **CERTIFICA**, nos termos do art. 19, §1.º, da Lei Federal n.º 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES** até a data de 02/02/2010. Serve a presente como certidão **VINTENÁRIA** no caso de a matrícula ou registro anterior tiver sido feito há mais de 20 anos.

ALFONSO DI LORENZO NETO
Oficial Substituto

ANDRÉ SHODI HIRAI
REINALDO PEDROSO BERGAMO
JOELSON MOREIRA MARTINS
DENIS DE MENDONÇA
Escreventes Autorizados

Ao Oficial... R\$ 18,92
Ao Estado... R\$ 5,38
Ao IPESP... R\$ 3,98
Ao Reg.Civil: R\$ 1,00
Ao Trib.Just: R\$ 1,00
TOTAL..... R\$ 30,28

Certidão expedida no dia 04/02/2010

Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Pedido n.º 599.469, de 01/02/2010.



599.469

Página n.º 3
Certidão na última página

AA 263655



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
072.056.0338-2	2021	01	01/01/2021

Situação: Ativa

Local do Imóvel:

R AUGUSTO TOLLE, 470 - 482-498-510-512

CEP 02405-000

Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R AUGUSTO TOLLE, 470 - 482-498-510-512

CEP 02405-000

Contribuinte(s):

CNPJ 47.508.411/0001-56 CIA. BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 2.909

Área não incorporada (m²): 0

Área total (m²): 2.909

Testada (m): 42,05

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 4.262

Área ocupada pela construção (m²): 1.949

Ano da construção corrigido: 2011

Padrão da construção: 3-C

Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES				BASE DE CÁLCULO		FATOR	
CONSTRUIDA	X	CONSTRUÇÃO	X	OBSOLESC	X		X	CONSTRUÇÃO	X	ESPECIAL	= (A)
4.262		2.252,00		0,9200				8.830.183,00		1,000000	
TERRENO INCORP	X	TERRENO	X	PROFUND	X	TIPO TERR	X	CONDOMIN	X	FRAÇÃO IDEAL	= (B)
2.909		1.960,00		0,7614		1,0000		1,0000		1,0000	
TERRENO NÃO INCORP	X	TERRENO	X	PROFUND	X	TIPO TERR	X	CONDOMIN	X	FRAÇÃO IDEAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO		ALÍQUOTA		DESCONTO/ACRÉSCIMO		IMPOSTO CALCULADO		FAT ESPEC		DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS		IMPOSTO A PAGAR	
13.171.412,00	X	0,015	+	48.185,64	=	245.756,82	X	1,000000	+	-0,02	=	245.756,80	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	X	ALÍQUOTA	+	DESCONTO/ACRÉSCIMO	=	IMPOSTO CALCULADO	X	FAT ESPEC	+	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	=	IMPOSTO A PAGAR	= (E)
												0,00	

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	-	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	+	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	=	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
245.756,80		0,00		0,00		245.756,80	14/02/2021

Data de Emissão:

01/04/2021

Número do Documento:

1.2021.000970571-1

Solicitante:

COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO (CNPJ 47.508.411/0001-56)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 30/06/2021, em www.prefeitura.sp.gov.br



PREFEITURA DO MUNICIPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITACAO

CONTRIBUINTE

07205601142

DOCUMENTO

048-0-01 ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO
NOVA

NÚMERO

2011/05432-00

NOME DO PROPRIETÁRIO

COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO

DATA DE PUBLICACAO

04/02/2011

ENDEREÇO DO IMÓVEL

CÓDLOG

NOME

02563-1

R

AUGUSTO TOLLE

NÚMERO

00470

COMPLEMENTO/BAIRRO

SANTANA

CEP

SP DO IMÓVEL: ST

02405-000

ZONA DE USO

ZONEAMENTO ANTERIOR: Z2.

CATEGORIA DE USO

NR2

DESCRIÇÃO

O APROV-4 EXPEDE O PRESENTE ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE
EDIFICACAO NOVA.

USO DO IMÓVEL:

- USOS NAO RESIDENCIAIS TOLERAVEIS - COMERCIO ESPECIALIZADO.

AREA DE TERRENO: REAL - 2882,50 M2 ESCRITURA - 2941,20 M2

AREA TOTAL DE CONSTRUCAO - 4261,23 M2

COM: 1 PREDIO DE 3 ANDAR(ES), DESTINADO(S) A COMERCIO
ESPECIALIZADO-SUPERMERCADO.

DEMAIS CONTRIBUINTE(S) ENVOLVIDO(S) (SOLIS):

07205601150 07205601169 07205601189 07205601197

AUTOR E RESP. TECNICO:

ALEXANDRE JOSE AGUIAR WANDERLEY

CREA 601430686

ZONEAMENTO ATUAL: ZM-3A/003

CLASSIFICACAO VIARIA: COLETORA

RESSALVAS:

- 1) POR OCASIAO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO DEVERA SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.
- 2) POR OCASIAO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO DEVERA SER APRESENTADA A LICENCA DE INSTALACAO E FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES.
- 3) SOMENTE SERA CONCEDIDO O CERTIFICADO DE CONCLUSAO SE A CONSTRUCAO ATENDER INTEGRALMENTE AS NORMAS DE INSTALACAO DE GAS COMBUSTIVEL, QUE LHE FOREM APLICAVEIS, CONFORME DISPOSTO NOS DECRETOS 24714/87 DE 07/10/87 E 27011/88 DE 30/09/88.
- 4) POR OCASIAO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO DEVERA SER ATENDIDO INTEGRALMENTE O ITEM 9.3.4. DA LEI 11.229/92 (ESGOTO).
- 5) A ESCADA PRESSURIZADA DEVERA ATENDER AS NTB CONFORME ITEM 12.1.1. INCISO II DO DECRETO 32.329/92 E RESOLUCAO CEUSO/66/93.

REQUERIMENTO

07205601142-00001

PROCESSO: 2009-0323110-3 EMISSAO: 18/02/2011 01/02

SEQ.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

CONTRIBUINTE

07205601142

DOCUMENTO

048-0-01 ALVARA DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE EDIFICAÇÃO
NOVA

NÚMERO

2011/05432-00

NOME DO PROPRIETÁRIO

COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO

DATA DE PUBLICAÇÃO

04/02/2011

ENDEREÇO DO IMÓVEL

CÓDLOG

02563-1

NOME

R

AUGUSTO TOLLE

NÚMERO

00470

COMPLEMENTO/BAIRRO

SANTANA

CEP

SP DO IMÓVEL: ST

02405-000

ZONA DE USO

ZONEAMENTO ANTERIOR: Z2.

CATEGORIA DE USO

NR2

DESCRIÇÃO

- 6) O CERTIFICADO DE CONCLUSÃO SOMENTE SERÁ EMITIDO APÓS A EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO CERTIFICADO AMBIENTAL DO EMPREENDIMENTO EXPEDIDO PELA SECRETARIA DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE.
- 7-O CERTIFICADO DE CONCLUSÃO PARCIAL SOMENTE SERÁ EMITIDO APÓS A EMISSÃO DO RESPECTIVO TERMO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO DO T.C.A. PELA SECRETARIA DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE.
- 8-DEVERÃO SER ATENDIDOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE CONSTANTES DO QUADRO 02/E PARTE III-LEI 13.885/04, DEVENDO ESTA RESSALVA CONSTAR DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO.
- 9- DEVERÃO SER ATENDIDAS AS CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO REFERENTES A HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO, NÚMERO DE FUNCIONÁRIOS E LOTACÃO MÁXIMA CONSTANTES DO QUADRO 02/E PARTE III LEI 13.885/04, DEVENDO ESTA RESSALVA CONSTAR DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO.

NOTAS:

- 1) O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE À LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA, SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL, PERTINENTES.

OBS.:

- 1) - ÁREA DE ESCRITURA CALCULADA = 2941,20M²
- ÁREA REAL = 2982,50M²
- ÁREA ATINGIDA PELO MELHORAMENTO LEI 9452/76 = 99,41M²
- ÁREA REMANESCENTE REAL = 2784,09M².

REQUERIMENTO

07205601142-00001

PROCESSO: 2009-0323110-3 EMISSÃO: 18/02/2011 02/02

SEQ.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITACAO

CONTRIBUINTE

07205601142

DOCUMENTO

048-0-01 ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO
NOVA

NÚMERO

2011/05432-00

NOME DO PROPRIETÁRIO

COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO

DATA DE PUBLICACAO

04/02/2011

ENDEREÇO DO IMÓVEL

CÓDLOG

NOME

02563-1

R

AUGUSTO TOLLE

NÚMERO

00470

COMPLEMENTO/BAIRRO

SANTANA

CEP

SP DO IMÓVEL: ST 02405-000

ZONA DE USO

ZONEAMENTO ANTERIOR: Z2.

CATEGORIA DE USO

NR2

DESCRIÇÃO

O APROV-4 EXPEDE O PRESENTE ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE
EDIFICACAO NOVA.

USO DO IMÓVEL:

- USOS NÃO RESIDENCIAIS TOLERAVEIS - COMERCIO ESPECIALIZADO.

AREA DE TERRENO: REAL - 2882,50 M2 ESCRITURA - 2941,20 M2

AREA TOTAL DE CONSTRUCAO - 4261,23 M2

COM: 1 PREDIO DE 3 ANDAR(ES), DESTINADO(S) A COMERCIO
ESPECIALIZADO-SUPERMERCADO.

DEMAIS CONTRIBUINTE(S) ENVOLVIDO(S) (S/N):

07205601150 07205601169 07205601189 07205601197

AUTOR E RESP. TECNICO:

ALEXANDRE JOSE AGUIAR WANDERLEY

CREA 601430686

ZONEAMENTO ATUAL: ZM-3A/003

CLASSIFICACAO VIARIA: COLETORA

RESSALVAS:

- 1) POR OCASIAO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO DEVERA SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.
- 2) POR OCASIAO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO DEVERA SER APRESENTADA A LICENCA DE INSTALACAO E FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES.
- 3) SOMENTE SERA CONCEDIDO O CERTIFICADO DE CONCLUSAO SE A CONSTRUCAO ATENDER INTEGRALMENTE AS NORMAS DE INSTALACAO DE GAS COMBUSTIVEL, QUE LHE FOREM APLICAVEIS, CONFORME DISPOSTO NOS DECRETOS 24714/87 DE 07/10/87 E 27011/89 DE 30/09/88.
- 4) POR OCASIAO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO DEVERA SER ATENDIDO INTEGRALMENTE O ITEM 9.3.4. DA LEI 11.228/92 (ESBOTO).
- 5) A ESCADA PRESSURIZADA DEVERA ATENDER AS NTB CONFORME ITEM 12.1.1. INCISO II DO DECRETO 32.329/92 E RESOLUCAO CEUSO/66/93.

REQUERIMENTO

07205601142-00001

PROCESSO: 2009-0323110-3 EMISSAO: 18/02/2011 01/02

SEQ



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITACAO

CONTRIBUINTE

07205601142

DOCUMENTO

04B-0-01 ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO
NOVA

NÚMERO

2011/05432-00

NOME DO PROPRIETÁRIO

COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO

DATA DE PUBLICAÇÃO

04/02/2011

ENDEREÇO DO IMÓVEL

CÓDLOG

NOME

02563-1

R

AUGUSTO TOLLE

NÚMERO

00470

COMPLEMENTO/BAIRRO

SANTANA

CEP

SP DO IMÓVEL: ST

02405-000

ZONA DE USO

ZONEAMENTO ANTERIOR: 72.

CATEGORIA DE USO

NR2

DESCRIÇÃO

- 6) O CERTIFICADO DE CONCLUSAO SOMENTE SERA EMITIDO APÓS A EXPEDICAO DO RESPECTIVO CERTIFICADO AMBIENTAL DO EMPREENDIMENTO EXPEDIDO PELA SECRETARIA DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE.
- 7-O CERTIFICADO DE CONCLUSAO PARCIAL SOMENTE SERA EMITIDO APÓS A EMISSAO DO RESPECTIVO TERMO DE RECEBIMENTO PROVISORIO DO T.C.A. PELA SECRETARIA DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE.
- 8-DEVERAO SER ATENDIDOS OS PARAMETROS DE INCOMODIDADE CONSTANTES DO QUADRO 02/E PARTE III-LEI 13.885/04, DEVENDO ESTA RESSALVA CONSTAR DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO.
- 9- DEVERAO SER ATENDIDAS AS CONDICAOES DE INSTALACAO REFERENTES A HORARIO DE FUNCIONAMENTO, NUMERO DE FUNCIONARIOS E LOTACAO MAXIMA CONSTANTES DO QUADRO 02/E PARTE III LEI 13.885/04, DEVENDO ESTA RESSALVA CONSTAR DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO.

NOTAS:

- 1) O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLACAO MUNI-CIPAL DEVENDO AINDA, SEREM OBSERVADAS AS LEGISLACOES ESTADUAL E FEDERAL, PERTINENTES.

OBS.:

- 1) - AREA DE ESCRITURA CALCULADA = 2041,50M2
- AREA REAL = 2882,50M2
- AREA ATINGIDA PELO MELHORAMENTO LEI 8432/76 = 98,41M2
- AREA REMANESCENTE REAL = 2784,09M2.

REQUERIMENTO

07205601142-00001

PROCESSO: 2009-0323110-3 EMISSAO: 18/02/2011 02/02

SEQ.