

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Endereço: Alameda Araguaia, Lote nº 3

Bairro: Sítio Tamboré/Jubran

Cidade / UF: Barueri / SP

CEP: 06455-000



ÍNDICE.....pág.

1- INTERESSADO	02
2- PROPRIETÁRIO	02
3- OBJETO DA AVALIAÇÃO	02
3.1- TIPO DO BEM	02
3.2- DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM	02
3.2.1- LOCALIZAÇÃO	02
3.2.2- OCUPANTE DO IMÓVEL	03
4- FINALIDADE	03
5- VISTORIA E LEVANTAMENTO IMOBILIÁRIO	03
5.1- DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA	03
5.1.1- MATRÍCULA DO IMÓVEL	03
5.2- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA	04
5.2.1- LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DA MICRORREGIÃO	04
5.2.2- INFRA-ESTR. E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	04
5.2.3- SERVIÇOS COMUNITÁRIOS	04
5.3- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	05
5.3.1- TERRENO	05
5.4- ZONEAMENTO	05
6- MERCADO IMOBILIÁRIO	05
7- METODOLOGIA EMPREGADA	06
8- PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS	06
8.1- PERÍODO DA PESQUISA	06
8.2- TRATAMENTO DOS DADOS	06
8.3- NÚMERO DE DADOS COLETADOS	06
8.4- ESTUDO DAS VARIÁVEIS	06
8.5- MODELO MATEMÁTICO ADOTADO	07
8.6- ANÁLISE DO CÁLCULO	07
9- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	09
10- DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA	09
11- CONCLUSÃO	10
12- OBSERVAÇÕES	10
13- ENCERRAMENTO	11

ANEXO I- PLANILHA COM PESQUISA DE MERCADO	12
ANEXO II- TRATAMENTO DOS DADOS E MEMORIAL DE CÁLCULO	14
ANEXO III- FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DO AVALIANDO	18
ANEXO IV- CROQUI DO AVALIANDO	20
ANEXO V- FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS	23
ANEXO VI- DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO	29

Prezados senhores,

Havendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, venho apresentar os resultados do trabalho, consubstanciado no seguinte *Lauda de Avaliação*:

1. Interessado

Bravo IV Empreendimentos Imobiliários Ltda.

2. Proprietário

Domínio Direto: União Federal.

Domínio Útil: Bravo IV Empreendimentos Imobiliários Ltda.

3. Objeto da avaliação

3.1. Tipo do bem

O presente trabalho tem por objeto estipular o valor do imóvel do tipo:

Terreno Urbano.

3.2. Descrição sumária do bem

3.2.1. Localização

O imóvel situa-se em um logradouro classificado como principal, denominado Alameda Araguaia, Lote nº 3, bairro de Sítio Tamboré/Jubran, Município de Barueri/SP, CEP 06455-000.

3.2.2. Ocupante do imóvel

Encontra-se desocupado.

4. Finalidade

Determinação do valor de mercado para alienação.

5. Vistoria ao imóvel avaliando

Realizado no dia 19 de abril de 2017.

5.1. Documentação compulsada

5.1.1. Matrícula:

Nº 174.076 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS -
Barueri – LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL;

Cadastro: 23212.11.86.0665.00.000.1 (em área maior);

Área de terreno: 3.138,47 m²;

Data de emissão: 03/03/2015.

Obs.: Para efeito de cálculo será considerada a área de terreno de 3.138,47m², conforme matrícula atualizada – Croqui (área de terreno), e-mail (área de terreno) e laudo anterior.

Para maiores detalhes vide *Anexo VII*.

5.2. Características da região onde se localiza o imóvel

5.2.1. Localização e identificação da microrregião

Uso predominante: o bairro de Sítio Tamboré/Jubran caracteriza-se por ser predominantemente comercial/industrial, de ocupação mista (horizontal e vertical) e padrão construtivo médio/superior, com existência de poucas áreas livres.

Tipo de acesso: destacamos a Rodovia Castelo Branco, Al. Rio Negro, o próprio logradouro avaliando, que possuem linhas de ônibus, que permitem a interligação da região a bairros vizinhos.

Densidade ocupacional: média/alta.

Topografia: levemente acidentada.

Drenagem: inexistência de enchentes.

5.2.2. Infra-estrutura e melhoramentos públicos

(X) água	(X) esgoto sanitário	(X) rede pluvial
(X) energia elétrica	(X) iluminação pública	(X) rede de telefone
(X) rede de gás	(X) arborização	(X) pavimentação
(X) coleta de lixo	(X) transporte coletivo	

5.2.3. Serviços comunitários

Rede de ensino : (X) público : (X) 1º grau (X) 2º grau (X) superior;
(X) particular : (X) 1º grau (X) 2º grau (X) superior;
(X) hospitais / postos de saúde;
(X) serviço bancário;
Segurança: (X) pública (X) particular;
(X) comércio geral;
(X) lazer e recreação.

5.3. Descrição do imóvel

5.3.1. Terreno

Área: 3.138,47 m²;

Formato: retangular;

Situação: meio da quadra;

Topografia: plana;

Drenagem: seco.

5.4. Zoneamento

Trata-se de zona do tipo urbana denominada A22, segundo as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Barueri/SP.

6. Mercado imobiliário

O mercado imobiliário da região em que se encontra o imóvel avaliando é estruturado e atuante, com razoável número de áreas livres, sendo poucas em oferta, **escasseando esse número com as dimensões e privilegiada localização comercial do avaliando.**

Trata-se o avaliando de uma área de razoável dimensão (gleba), com localização comercial privilegiada, excelente potencial construtivo para incorporação do tipo comercial e consequentemente amplo mercado de absorção.

Dessa forma, considerando as características do local, a signatária acredita que o imóvel apresenta MÉDIA LIQUIDEZ, junto ao mercado local, ressaltando ainda que em virtude do momento econômico recessivo as negociações tendem a ocorrer com razoável margem de negociação.

7. Metodologias empregadas

Para a confecção do presente laudo, adotamos o Método Evolutivo sendo que para tanto procedeu-se à conjugação de métodos, onde através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM) definimos o valor para o terreno.

8. Pesquisa de valores e tratamento dos dados

8.1. Período de pesquisa

A coleta de dados foi realizada em abril 2017.

8.2. Tratamento de dados

O tratamento dos dados se deu através de *estatística inferencial* (ver Anexo II).

8.3. Número de dados coletados

Foram utilizados 17 (dezesete) imóveis, como comparativos do imóvel avaliando.

8.4. Estudo das variáveis

Variável dependente:

V_u – valor unitário da área de terreno (a_t) dos imóveis (R\$/m²);

Variáveis independentes:

A_T - Esta variável quantitativa indica coerência, pois quanto maior a área de terreno do imóvel, menor seu valor unitário;

@Lp – Esta variável dicotômica confirma a sensibilidade de que imóveis de localização privilegiada apresentam maior valor unitário daqueles de localização boa;

@Lb – Esta variável dicotômica confirma a sensibilidade de que imóveis de localização boa apresentam maior valor unitário daqueles de localização regular;

8.5. Modelo matemático adotado

$$vu = (+20,10910202 - 3,6860191 * \ln(at) + 35,14384632 * @Lp + 12,93981029 * @Lb)^2$$

O modelo adotado foi aquele que melhor representou o mercado imobiliário através das variáveis nele representadas.

8.6. Análise do cálculo

A) Coerência do modelo:

Apresentou-se matematicamente coerente em função das variáveis elencadas no item 8.4 retro.

B) Correlação e determinação da equação:

O coeficiente R² ajustado representa o grau de ajustamento da equação de regressão, com respeito aos dados de mercado levantados, informa a dependência linear entre a variável dependente e independente. Neste estudo o modelo responde por 86,00% da regularidade do mercado na formação dos preços de oferta, restando 14,00% atribuíveis a outras variáveis não tão significativas, contraditórias e a erros acidentais de medidas.

C) Teste "t" de student – significância máxima de 5%:

Podemos aferir que as variáveis independentes adotadas no modelo apresentam probabilidade abaixo de 5%, o que rejeita a hipótese nula H_0 , confirmando se tratar de variáveis importantes na formação do modelo.

D) Teste de significância do modelo:

No modelo matemático adotado, $F_0 = 0,01$, menor que 5%, comprovando assim aceitação da hipótese de regressão ao nível de significância máxima de 5%.

E) Análise da relação entre as variáveis:

Na análise da "Relação entre as variáveis" – Regressão Múltipla (vide Anexo II), as variáveis independentes apresentaram correlação abaixo de 80% entre si - ausência de colinearidade, ou seja, independência entre as variáveis.

F) Análise dos resíduos:

Na análise da Regressão Múltipla, não encontramos "outlier", assim, trata-se de um indício favorável à normalidade do modelo. Ainda pela análise do "Gráfico dos Resíduos", os mesmos se apresentam por uma nuvem errática, ou seja, *homocedástica*.

G) Intervalo de confiança:

No cálculo de valor do imóvel (vide Anexo II), o intervalo de confiança apresenta amplitude de $-14,10\%$ e $+15,17\%$.

9. Especificação da avaliação

Em obediência ao que prescreve o item 9 da NB 14653-2 – Especificação das Avaliações, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, esta avaliação – método evolutivo - utilização de modelo de regressão linear, de acordo com os resultados obtidos, foi enquadrada como de Grau de Fundamentação II e Precisão III.

10. Determinação do valor de venda

Segundo valor obtido após tratamento dos dados, foi obtido o valor de venda para o imóvel avaliado:

Modelo:

Terreno - Al. Araguaia

Data de Referência:

terça-feira, 25 de abril de 2017

Dados do Imóvel Avaliando:

- at = 3.138,47
- @Lp = 2,00
- @Lb = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 5.425,59
- Mínimo (14,10%) = 4.660,85
- Máximo (15,17%) = 6.248,40

Intervalo de confiança – t máx. = 80% (NBR 14653-2)

descrição	limite inferior	valor central	limite superior
valor unitário (R\$/m ²)	4660,85	5425,59	6248,4
desvio (%)	-14,10%	0	15,17%
valor total	R\$ 14.627.937,90	R\$ 17.028.051,45	R\$ 19.610.415,95

Campo de arbítrio:

<i>descrição</i>	<i>limite inferior</i>	<i>valor central</i>	<i>limite superior</i>
<i>valor unitário (R\$/m²)</i>	4611,75	5425,59	6239,43
<i>desvio (%)</i>	-15,00%	0	15,00%
<i>valor total</i>	R\$ 14.473.843,73	R\$ 17.028.051,45	R\$ 19.582.259,16

Tomou-se como valor de alienação do imóvel em questão a quantia de – R\$ 17.030.000,00, visto o exposto no item 6. retro.

11. Conclusão

Resultado da avaliação:

Segundo preceito normativo, que permite ao avaliador arredondar, a menor ou maior, até o limite do valor apurado.

<i>Valor Mercado</i>
<i>R\$17.030.000,00</i>
(Dezessete milhões e trinta mil reais, para abril de 2.017)

12. Observações complementares importantes

Ressaltamos a privilegiada localização comercial do avaliando e seu potencial construtivo para incorporação comercial. Ainda, vale destacar a proximidade do avaliando com o Shopping Tamboré.

13. Encerramento

Segue o presente laudo digitado em *11 (onze)* folhas de um só lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 27 de abril de 2017.



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenheiro Civil
CREA/SP nº 5060843747/D
CIC 025.918.517-51
Pela AVALIBENS Engenharia e Avaliação Patrimonial S/C Ltda.
CNPJ: 03.500.384/0001-08 - CREA nº 0545802

ANEXOS

- *Anexo I* - Planilha com pesquisa de mercado.
- *Anexo II* - Tratamento dos dados e memorial de cálculo.
- *Anexo III* - Fotografias descritivas do avaliando.
- *Anexo IV* - Croqui do avaliando.
- *Anexo V* - Fotografias descritivas dos elementos comparativos.
- *Anexo VI* - Documentação do avaliando.

A N E X O I

PLANILHA COM PESQUISA
DE MERCADO

El	Endereço	Valor	valor negociação	vu	AT (m²)	local	@Lp	@Lb	Negociação	Fonte	Informante	Telefone
1	Alameda Araguaia, em frente nº 891	18.000.000,00	16.200.000,00	4.500,00	3.600,00	privilegiada	2	1	oferta	Proprietário	J. Americo	7847-2874
2	Av. Arnaldo Rodrigues Bittencourt, s/nº	21.000.000,00	18.900.000,00	2.700,00	7.000,00	boa	1	2	oferta	CKS Imóveis	César	4554-3235
3	Al. Araguaia, esquina com a Av. Juruá	47.100.000,00	42.390.000,00	6.750,00	6.280,00	privilegiada	2	1	oferta	Corretor	José	3681-5739
4	Alameda Araguaia, s/nº, ao lado do lote nº 2	85.000.000,00	76.500.000,00	3.825,00	20.000,00	privilegiada	2	1	oferta	Jordão Imóveis	Jordão	99975-8824
5	Alameda Inajá esquina com a Rua José Pereira Sobrinho	8.452.000,00	7.606.800,00	900,00	8.452,00	regular	1	1	oferta	Mario Dal Maso	Jair	5095-1335
*6	Alameda Araguaia, ao lado do nº 3497	13.600.000,00	12.240.000,00	3.600,00	3.400,00	privilegiada	2	1	oferta	Corretor	Emerson	9.7373-7757
7	Al. Europa, em frente ao nº 527	106.545.000,00	95.890.500,00	1.350,00	71.030,18	regular	1	1	oferta	Moravia Im.	Daniel	4191-7572
8	Av. Trindade x Av. Anápolis	4.000.000,00	3.600.000,00	4.133,18	871,00	boa	1	2	oferta	Status Im.	Fabio	2424-3660
9	Al. África, em frente ao nº 251	22.000.000,00	19.800.000,00	2.163,46	9.152,00	boa	1	2	oferta	BR Galpões	Benjamin	97197-4499
10	Al. Surubiju, ao lado do nº 1.770	12.500.000,00	11.250.000,00	2.602,96	4.322,00	boa	1	2	oferta	Display Im.	Cecília	3284-5199
11	Alameda Surubiju, s/nº	10.500.000,00	10.500.000,00	2.441,86	4.300,00	boa	1	2	vendido	Corretor	Julio	99836-3500
12	Av. Honório Alvares Penteado, s/nº	14.000.000,00	12.600.000,00	593,22	21.240,00	regular	1	1	oferta	RCS Consultoria Im.	Felipe	3628-9780
13	Al. Europa x Al. Oceânia	5.850.000,00	5.265.000,00	1.469,44	3.583,00	regular	1	1	oferta	2 House Im.	Tamires	2389-0003
*14	Av. Vinte e Seis de Março x Rua Dom Pedro II	45.500.000,00	40.950.000,00	2.386,50	17.159,00	boa	1	2	oferta	Soute Im.	Diego	2382-7969
15	Alameda Araguaia esquina com a Alameda Inajá	12.000.000,00	10.800.000,00	1.221,44	8.842,00	regular	1	1	oferta	Rocha Imóveis	Rocha	99971-2961
16	Av. Ceci, ao lado nº 426	9.800.000,00	8.820.000,00	1.946,16	4.532,00	boa	1	2	oferta	Corretor	Julio	99836-3500
17	Al. Calapós, nº 200	9.500.000,00	8.550.000,00	1.900,00	4.500,00	boa	1	2	oferta	Corretor	Julio	99836-3500
18	Av. Ceci x Al. Pucuruí	6.000.000,00	5.400.000,00	3.103,45	1.740,00	boa	1	2	oferta	RC Imóveis	Erasmio	4134-3000
19	Al. América, em frente ao nº 1086	50.000.000,00	45.000.000,00	900,00	50.000,00	regular	1	1	oferta	Coelho da Fonseca	Rose	4134-8444
ava	Alameda Araguaia, s/nº - lote 03				3.138,47	privilegiada	2	1				

* Elemento não utilizado no cálculo.

Obs.: Foi atribuída a taxa de desconto de 10% para pagamento a vista sobre os valores ofertados.

A N E X O II

TRATAMENTO DOS DADOS E MEMORIAL DE CÁLCULO

A.1 CÁLCULO DO VALOR DOS IMÓVEIS

Para a investigação do comportamento do mercado como ferramenta de cálculo, foi utilizado o programa estatístico inferencial "Sisreg Windows 5.20" (Regressões para Modelagem), após escolha das variáveis que integram nosso modelo. Assim, através de análise dos índices de R^2 ajustado, o que melhor se adapta aos imóveis objeto deste laudo, é o destacado a seguir:

Descrição das variáveis:

- 1) *Vu* Valor unitário da área de terreno (at) dos imóveis (R\$/m²);
- 2) *AT* Área de terreno dos imóveis (m²);
- 3) *@Lp* Condição do imóvel apresentar localização privilegiada;
- 4) *@Lb* Condição do imóvel apresentar localização boa;

Variáveis dicotômicas:

@Lp Condição do imóvel apresentar localização privilegiada; sim=2 e não = 1, para aqueles de localização boa;

@Lb Condição do imóvel apresentar localização boa; sim=2 e não = 1, para aqueles que de localização regular;

Obs.: As variáveis *@Lp* e *@Lb* são multi excludentes, sendo que a não ocorrência de ambas indica uma 3ª situação que seria de imóveis de localização regular.

Modelo:

Terreno - Al. Araguaia

Data de Referência:

terça-feira, 25 de abril de 2017

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 19
- Número de dados considerados: 17

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9274095 / 0,9161192
- Coeficiente Determinação: 0,8600883
- Fisher-Snedecor: 26,64
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 70% dos resíduos situados entre -1 e $+1 \sigma$
- 94% dos resíduos situados entre $-1,64$ e $+1,64 \sigma$
- 100% dos resíduos situados entre $-1,96$ e $+1,96 \sigma$

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• at	$\ln(x)$	-2,03	6,30
• @Lp	x	7,51	0,01
• @Lb	x	2,97	1,08

Equação de Regressão - Direta:

$$vu = (+20,10910202 - 3,6860191 * \ln(at) + 35,14384632 * @Lp + 12,93981029 * @Lb)^2$$

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• at		
• @Lp	0,03	0,33
• @Lb	-0,57	0,10
vu -0,49	0,49	
• @Lp		
• @Lb	-0,44	0,74
vu 0,71	0,90	
• @Lb		
vu 0,20	0,64	

Modelo:

Terreno - Al. Araguaia

Data de Referência:

terça-feira, 25 de abril de 2017

Dados do Imóvel Avaliando:

- at = 3.138,47
- @Lp = 2,00
- @Lb = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 5.425,59
- Mínimo (14,10%) = 4.660,85
- Máximo (15,17%) = 6.248,40

A N E X O I I I

FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DO AVALIANDO



Foto 1



Foto 2



Foto 3

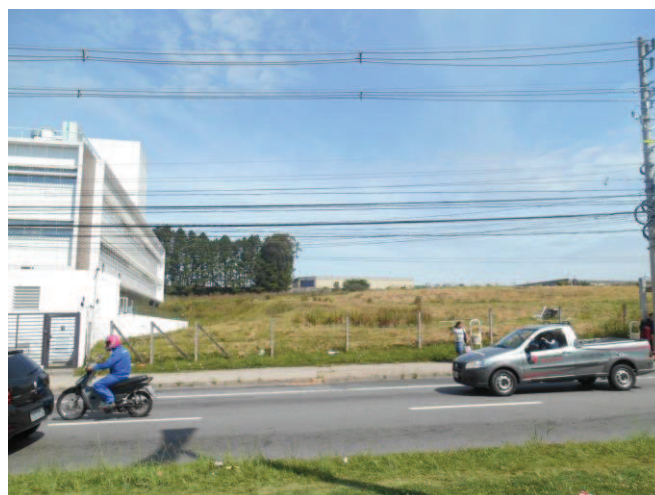


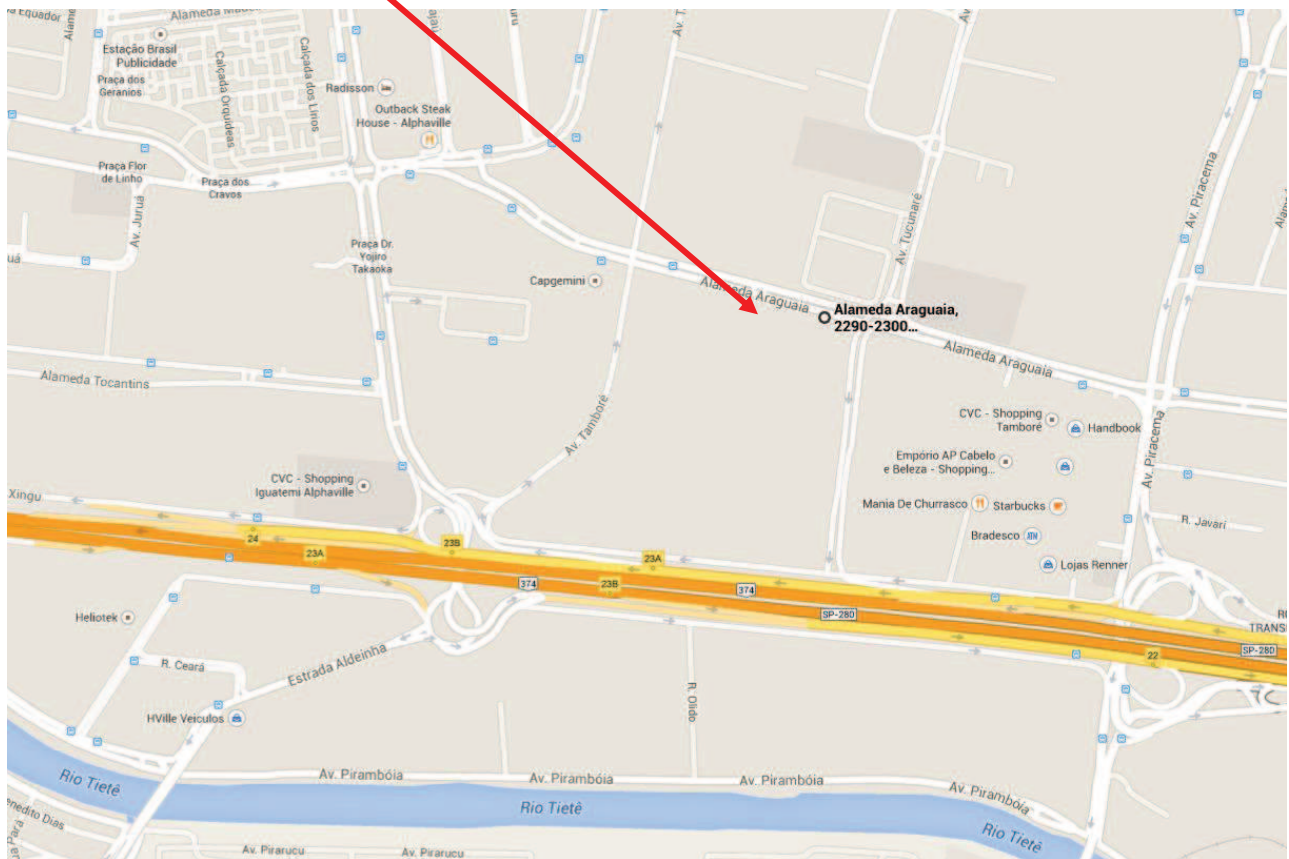
Foto 4

foto	Descrição
1	Vista geral do logradouro (Alameda Araguaia)
2	
3	Vista geral da do lote nº 3, fachada
4	

A N E X O IV

CROQUI
DO
AVALIANDO

Avaliando



Avaliando



A N E X O V

*FOTOGRAFIAS DOS
ELEMENTOS
COMPARATIVOS*



El	Endereço	vu	AT (m²)	@Lp	@Lb	@Ano	Negociação
1	Alameda Araguaia, em frente nº 891	4.500,00	3.600,00	2	1	1	oferta
3	Al. Araguaia, esquina com a Av. Juruá	6.750,00	6.280,00	2	1	1	oferta
4	Alameda Araguaia, s/nº, ao lado do lote nº 2	3.825,00	20.000,00	2	1	1	oferta
5	Alameda Inajá esquina com a Rua José Pereira Sobrinho	900,00	8.452,00	1	1	1	oferta



Elemento 6



Elemento 7



Elemento 8



Elemento 9

El	Endereço	vu	AT (m²)	@Lp	@Lb	@Ano	Negociação
6	Alameda Araguaia, ao lado do nº 3497	3.600,00	3.400,00	2	1	1	oferta
7	Al. Europa, em frente ao nº 527	1.350,00	71.030,18	1	1	1	oferta
8	Av. Trindade x Av. Anápolis	4.133,18	871,00	1	2	1	oferta
9	Al. África, em frente ao nº 251	2.163,46	9.152,00	1	2	1	oferta



Elemento 10



Elemento 11



Elemento 12



Elementos 13

El	Endereço	vu	AT (m²)	@Lp	@Lb	@Ano	Negociação
10	Al. Surubiju, ao lado do nº 1.770	2.602,96	4.322,00	1	2	1	oferta
11	Alameda Surubiju, s/nº	2.441,86	4.300,00	1	2	2	vendido
12	Av. Honório Alvares Penteado, s/nº	593,22	21.240,00	1	1	2	oferta
13	Al. Europa x Al. Oceânia	1.469,44	3.583,00	1	1	2	oferta



Elemento 14



Elemento 15



Elemento 16



Elemento 17

El	Endereço	vu	AT (m²)	@Lp	@Lb	@Ano	Negociação
14	Av. Vinte e Seis de Março x Rua Dom Pedro II	2.386,50	17.159,00	1	2	2	oferta
15	Alameda Araguaia esquina com a Alameda Inajá	1.221,44	8.842,00	1	1	2	oferta
16	Av. Ceci, ao lado nº 426	1.946,16	4.532,00	1	2	2	oferta
17	Al. Caiapós, nº 200	1.900,00	4.500,00	1	2	2	oferta

	
Elemento 18	Elemento 19

El	Endereço	vu	AT (m²)	@Lp	@Lb	@Ano	Negociação
18	Av. Ceci x Al. Pucuruí	3.103,45	1.740,00	1	2	2	oferta
19	Al. América, em frente ao nº 1086	900,00	50.000,00	1	1	2	oferta

A N E X O VI
DOCUMENTAÇÃO
DO
AVALIANDO



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



REGISTRO DE IMÓVEIS Isabela Baltor Valério
Escrevente Autorizada

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA

OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA
174.076

FICHA
001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 06 de junho de 2014.

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Alameda Araguaia, constituído de parte do quinhão 04 do Sítio Tamboré, no Bairro Jubran, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado (designado no projeto de unificação e desdobro de lotes, como **REMANESCENTE DO LOTE n.º 03**), que, assim se descreve: Tem início no ponto interno 01-B, ponto este localizado no alinhamento da Alameda Araguaia, junto à divisa frontal a esquerda do lote n.º 02, de quem da Alameda olha para o imóvel; deste ponto segue em linha reta com rumo de 54°46'58"SE e distância de 38,87m, no alinhamento da Alameda Araguaia, até encontrar o ponto interno 01B-1; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta pela distância de 78,73m, confrontando com o imóvel constituído pelo lote n.º 04, mais parte do lote n.º 03, até atingir o ponto interno 12-A; deste ponto, deflete à direita e segue em linha reta pela distância de 38,39m, confrontando com parte do lote n.º 05, até atingir o ponto interno 12; deste ponto, deflete à direita e segue em linha reta pela distância de 84,80m, confrontando com o lote n.º 02, até atingir o ponto interno 01-B, ponto este onde teve início a presente descrição, encerrando a área de 3.138,47m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL: n.º 23212.11.86.0665.00.000.1.

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO: UNIÃO FEDERAL.

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO ÚTIL: BRAVO IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Avenida Indianópolis, n.º 379, Piso 1, Bairro Moema, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 12.445.180/0001-02.

REGISTRO ANTERIOR: R.02, feito em 26/04/2011 na matrícula n.º 150.749, deste Registro de Imóveis.

O Oficial,

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Av.01/174.076, em 06 de junho de 2.014.

Procede-se esta averbação de transporte à vista da Av.03, feita em 06/06/2014, na matrícula n.º 150.749 deste Registro de Imóveis, para constar que, o domínio útil do imóvel matriculado é cadastrado em maior área, na Secretaria do Patrimônio da União - Gerência Regional no Estado de São Paulo - GRPU/SP, sob RJP n.º 6213.0117674-53, conforme Certidão Autorizativa de Transferência - CAT n.º 001906969-31, datada de 03 de abril de 2014, expedida pela referida Gerência.

O Escrevente Autorizado,

Isabela Frias Santana de Melo
Escrevente Autorizada

O Oficial,

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

(Continua no verso)



MATRÍCULA
174.076

FICHA
001

VERSO

Av.02/174.076, em 06 de junho de 2.014.

A presente matrícula é aberta, a pedido da proprietária, **BRAVO IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos da escritura lavrada aos 06 de maio de 2014, livro nº 753, páginas nºs 227 a 235 e ata retificativa lavrada aos 02 de junho de 2014, livro nº 757, páginas nºs 091 e 092, ambas no 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos do Município e Comarca de Barueri, neste Estado, instruído pelo projeto de unificação e desdobro de lote, aprovado conforme Alvará nº 198/2011 (protocolo nº 036.075 de 16/05/2011, processo nº SEURB 00203/2011), datado de 25 de maio de 2011, expedido pela Prefeitura do Município de Barueri, deste Estado.

O Escrevente Autorizado, Isabela Frias Santana de Melo Escrevente Autorizada

O Oficial, Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira Oficial

Protocolo microfilme nº 371.975

Rolo 6.486

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araquá, 190 - Alphaville - Barueri/SP.
BEL. CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL
PEDIDO Nº 0158932 - DATA DO PEDIDO : 03/03/2015

Certifico que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a(s) ALIENAÇÃO(ÕES) E CONSTITUIÇÃO(ÕES) DE ÔNUS REAIS, até a data de 02 de março de 2015, integralmente noticiados na presente cópia. Certifico ainda, que a presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matrícula Nº 0174076), extraída nos termos do parágrafo 1º da Lei Federal nº 6.015/73. O referido é verdade e dou fé. Barueri, 03 de março de 2015.
Eu, Carolina Baltor Valério, (Carolina Baltor Valério), escrevente autorizada, subscrevo.

O Município de Barueri integrou o 1º Registro de Imóveis de São Paulo, no período de 07/10/1939 a 07/12/1964 e atualmente integra-se a este Registro de Imóveis de Barueri - SP.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO. Item 15, letra "C" do provimento 58/89 - Normas da Corregedoria Geral da Justiça. (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais).

Carolina Baltor Valério
Escrevente Autorizada

**ESPAÇO
EM BRANCO**

Ao Oficial.: R\$ 25,37
Ao Estado.: R\$ 7,21
Ao IPESP.: R\$ 5,34
Ao Reg. Civil RS.: R\$ 1,34
Ao Trib. Just. RS.: R\$ 1,34
Total.: R\$ 40,60
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:52:48 horas do dia 03/03/2015

GUIA : 040/2015 escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").

Código de controle de certidão :
Pedido Nº 158932



17407603032015