Solicitante: Bragança Shopping

Proprietários: Bragança Shopping

Tipo: Imóvel Urbano (Shopping)

Laudo de Avaliação Nº 23 8084

Endereço: Rodovia Alkindar Monteiro Junqueira, s/n Campo Novo – Bragança Paulista - SP.

ÍNDICE

1. INFORMAÇÕES GERAIS 3
2. INTRODUÇÃO 4
2.1. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR 5
2.2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES E RESSALVAS 5
2.3. METODOLOGIA 6
2.3.1. Premissas 6
2.3.2. Vistoria 7
2.3.3. Avaliação 7
2.3.4. Definição do Método Adotado 8
3. VISTORIA 9
3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 9
3.1.1. Localização 9
3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança 11
3.1.3. Infra-Estrutura Urbana e Equipamentos Comunitários 12
3.1.4. Características do Logradouro de Situação 13
3.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 14
3.2.1 Características Físicas do Imóvel 14
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 15
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 16
5.1. DETERMINAÇÃO DOS VALORES 16
5.1.1. Valor de Terreno 16
5.1.2. Valor das Edificações 20
5.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 21
5.3. FORMAÇÃO DOS VALORES 25
6. CONCLUSÃO 26
7. ENCERRAMENTO 27

1. INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	**Bragança Shopping**

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Rodovia Alkindar Monteiro Junqueira, s/n Campo Novo – Bragança Paulista - SP.
Tipo:	Imóvel Urbano
Uso:	Comercial (Posto Shopping)
Área Terreno:	85.251,95 m²
Área Construída:	38.232,48 m²
Proprietários:	Bragança Shopping
Finalidade:	Avaliação Espontânea
Objetivo:	Valor de Mercado
Data base:	Setembro de 2023

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 74.940 do Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista – SP e Quadro de Áreas fornecido.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO (VM)

VM - R$ 129.000.000,00

(cento e vinte e nove milhões de reais)

2. INTRODUÇÃO

Laudo de Avaliação segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como *"Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem".*

Ainda de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, **Avaliação de Bens** é a "*Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data".*

Procedemos a avaliação do imóvel urbano de uso comercial, localizado Rodovia Alkindar Monteiro Junqueira, s/n Campo Novo – Bragança Paulista - SP., com intuito de determinar o ***Valor de Mercado de compra e venda.***

O Valor de Mercado atribuído aplica-se aos imóveis com situação normal e típica de mercado, ou seja, refere-se ao imóvel livre e sem ônus, com documentação e situação regular e em dia com as legislações e leis vigentes na presente data.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

2.1. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Sediada em São José dos Campos/SP, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** reúne uma equipe multidisciplinar de especialistas, com mais de 20 anos de experiência na área de engenharia de avaliações, destaca-se no trabalho de engenharia de avaliações, atendendo conceituadas companhias em todo território nacional.

Desenvolve trabalhos atendendo a todas as necessidades do Mercado de avaliações e gestão de ativos, com diligência e foco no cliente, visando sempre fornecer dados e ferramentas para a tomada de decisões, de modo preciso, com alto nível técnico e agilidade nas informações apresentadas.

De acordo com as exigências normativas e legislação vigente, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** atende as qualificações vinculadas às atividades de engenharia de avaliações, realizadas por profissionais habilitados e capacitados, com observância de suas atribuições e competências profissionais legalmente definidas, onde para as diversas finalidades de avaliação, possuí considerável acervo técnico junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

2.2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES E RESSALVAS

Foram fornecidos: extraídas da Matrícula 74.940 do Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista – SP e Quadro de Áreas. A documentação fornecida pela solicitante foi considerada por nós como válida.

Custo Unitário para Edificações - Fonte *Sinduscon – SP (Setembro/ 2023)*.

Base para Cálculo das edificações - “*R8N”* - com adequação de fatores conforme o padrão construtivo do avaliando. Fator “I” do quadro de edificações, baseado em tabela IBAPE/2019 e no comparativo direto de mercado de edificações de mesma tipologia buscando o resultado do valor unitário de reprodução a novo, com as devidas depreciações.

2.3. METODOLOGIA

Para a presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes da **Parte 1: Procedimentos Gerais** da **NBR 14653 - 1 /2001** que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – **NBR 14653-2/2011** – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas, cancelando e substituindo as normas:

- NBR 5676: 1990 (antiga NB 502) – Avaliação de Imóveis Urbanos.
- NBR 13820: 1997 - Avaliações de Servidões (no que diz respeito a imóveis urbanos).

Utilizaram-se ainda as diretrizes constantes das Normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2.3.1. Premissas

A fim de assegurar uma clara interpretação, define-se o seguinte conceito de valor adotado como premissa de avaliação:

Valor de Mercado *"É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".*

Ou seja, corresponde à:

"Expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação".

2.3.2. Vistoria

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001, vistoria é a "*constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam".*

Vistoriou-se o imóvel em estudo, identificando e suas principais características, tais como: localização, melhoramentos urbanos, características construtivas, estado de conservação, etc.

2.3.3. Avaliação

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001 avaliação de bens é "*Análise Técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data",* ou seja, a atividade de avaliação consiste em expressar em termos econômicos o valor de um bem (ou grupo de bens) a um dado momento, de acordo com um conjunto de premissas e metodologias que são próprias.

Existem, na prática, vários enfoques metodológicos independentes que podem empregar-se nas avaliações de bens de imóveis, para determinar os valores de mercado.

O método de avaliação empregado consiste em comparar as características do imóvel sujeito ao estudo, com outros dos quais se conhece valor de mercado.

O valor utilizado na comparação inclui, não só o custo do imóvel propriamente, mas também fatores, como o interesse na compra da unidade, sobre a base de suas características principais, e outros fatores.

No presente caso, adotamos o **"Método evolutivo"** para a definição dos valores, onde determinamos o valor do terreno pelo **"Método comparativo direto de dados de mercado"** e o valor das edificações e benfeitorias pelo **"Método da quantificação de custo**".

2.3.4. Definição do Método Adotado

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001, define-se o método adotado a seguir:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: "*identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparativos, constituintes da amostra".*

Os comparativos pesquisados terão ainda entre si e com o imóvel avaliando diferenças, que impossibilitam a comparação direta entre seus unitários. Para tanto temos que trazê-los para um denominador comum. Este processo é chamado de ***Homogeneização dos Elementos***, que utiliza variáveis que influenciam no valor do bem e essas são transformadas em expressões matemáticas que resultam em ***fatores de correção*** que transpõe os valores dos elementos comparativos para condição do imóvel avaliando.

Método Evolutivo "*identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização".*

O valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.

Método da Quantificação de Custo *" identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos".*

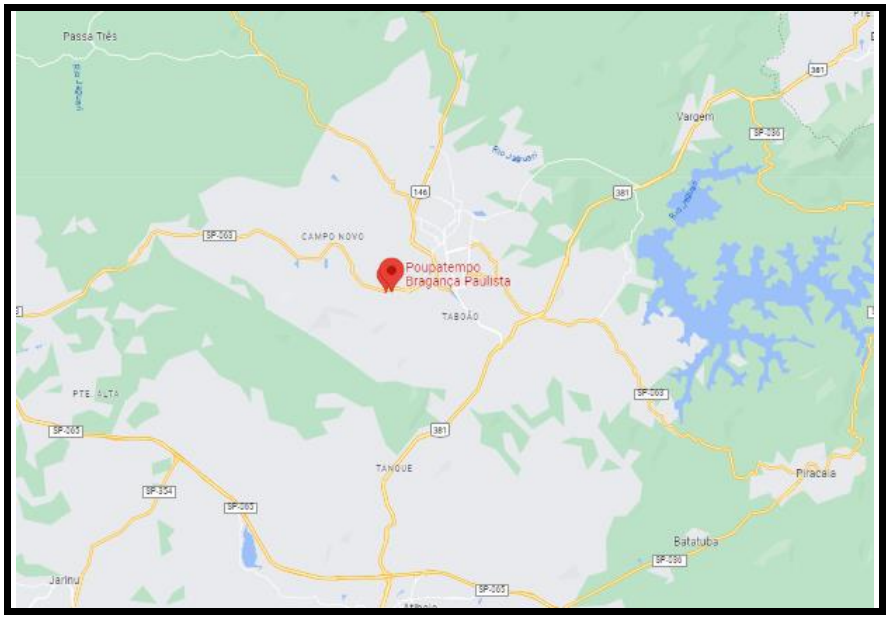
O critério utilizado para depreciação das construções é uma adequação do método *Ross/Heidecke* que leva em consideração o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

3. VISTORIA

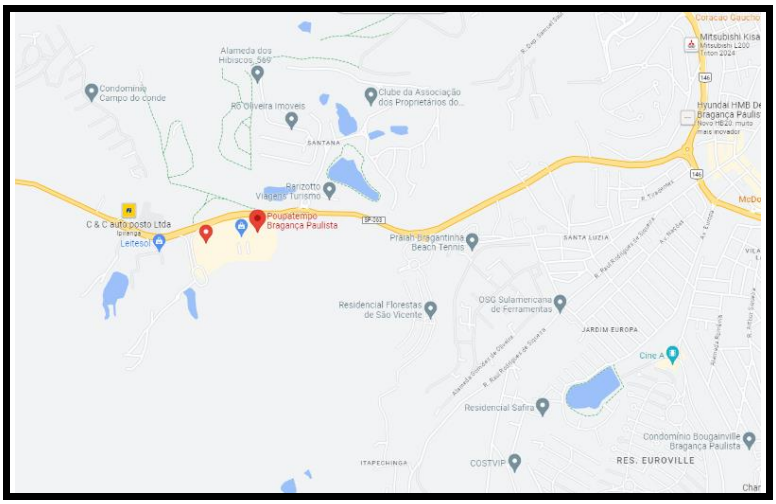
3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1.1. Localização

O imóvel em estudo localiza-se na Rodovia Alkindar Monteiro Junqueira, s/n Campo Novo – Bragança Paulista - SP.



- Mapa de Localização da Cidade -

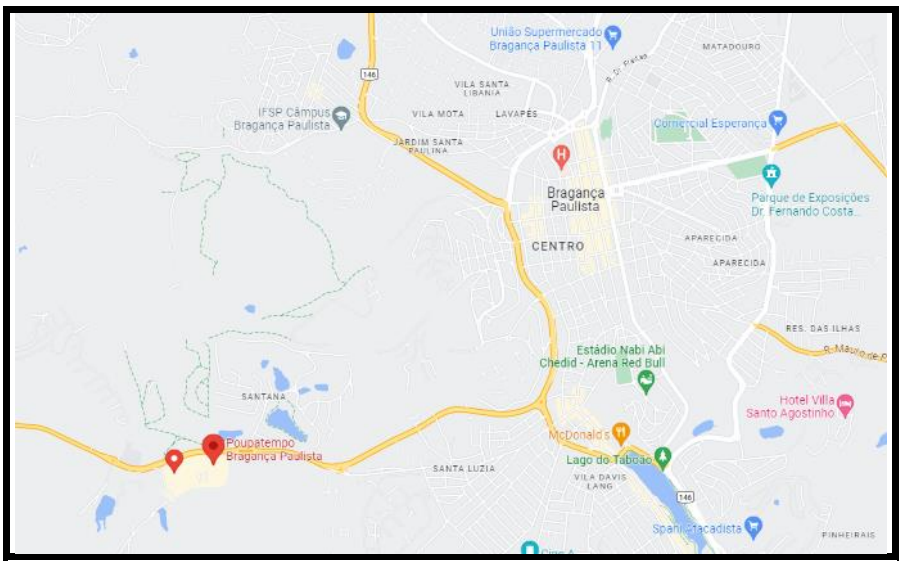


- Mapa de Localização do Imóvel -

- Vista Aérea do Imóvel

3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança

A região onde está situado o imóvel avaliando possui características de uso de ocupação mista, feita de forma predominante horizontal de média densidade, com a presença de residências, hotéis, supermercados, hospitais, restaurantes, etc. O local apresenta padrão socioeconômico médio, tem boa acessibilidade e possui infraestrutura urbana completa.



- Circunvizinhança -

3.1.3. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

A região possui os seguintes serviços urbanos:

SERVIÇOS URBANOS			UTILIDADES		
Sim	**Não**	**Descrição**	**Sim**	**Não**	**Descrição**
X		Energia domiciliar	X		Comércio local
X		Iluminação pública	X		Escola
X		Pavimentação	X		Correio
X		Guias e sarjetas	X		Igreja
X		Arborização	X		Assistência médica
	X	Gás encanado	X		Recreação
X		Rede telefônica	X		Bancos
X		Rede de água			
X		Rede de esgoto			
X		Rede de águas pluviais			
X		Condução coletiva			
X		Coleta de lixo			

3.1.4. Características do Logradouro de Situação

A Rodovia Alkindar Monteiro Junqueira, que faz frente ao imóvel, tem características de via principal, possui fluxo alto de veículos, pavimentação em asfalto, mão dupla de direção, topografia mista e traçado misto. Apresenta boas condições de tráfego, possui acostamentos laterais e trechos com iluminação pública.

- Logradouro -

3.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.2.1 Características Físicas do Imóvel

O imóvel apresenta formato irregular, com área de terreno totalizando 85.251,95,00 m², e área construída de 38.232,48 m², conforme a Matrícula 74.940 do Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista – SP e Quadro de Áreas fornecido.

Apresentando as seguintes características físicas:

Tipo: Imóvel Urbano
Topografia Plano
Nivelamento: Ao Nível

Edificações:

Edificações															
1	shopping	26.208,00	1.956,58	2,081	4.071,64	10,00	70,00	60,00	14%	c	0,897	0,918	3.736,14	106.709.619,22	97.916.746,60
2	estacionamento, edificações	12.024,48	1.956,58	0,700	1.369,61	10,00	60,00	50,00	17%	c	0,878	0,902	1.235,38	16.468.799,95	14.854.857,56
Total Edificações		**38.232,48**												**123.178.419,17**	**112.771.604,16**
1	Pavimentação	24.000,00	40,00	1,000	40,00	12,00	50,00	38,00	24%	c	0,830	0,847	33,88	960.000,00	813.120,00
Total Benfeitorias														**960.000,00**	**813.120,00**

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Características Gerais da Região

Trata-se de uma região mista, no local da Rodovia Alkindar Monteiro Junqueira, s/n Campo Novo – Bragança Paulista - SP.

Oferta

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta ofertas de imóveis basicamente compostas por áreas numa faixa de 24.000,00 m² a 209.000,00 m², sendo considerada a área total para o cálculo do valor de mercado.

Demanda

O imóvel avaliando está localizado em uma região mista, numa rodovia de tráfego alto, com a presença de comércios e residências, infraestrutura completa e padrão econômico médio.

SITUAÇÃO DE MERCADO

Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Desempenho do Mercado Atual	
	Alto		Alto		Rápida		Aquecido
	Médio/Alto		Médio/Alto		Normal/Rápida		Normal/Aquecido
	Médio		Médio		Normal		Normal
X	Médio/Baixo	X	Médio/Baixo	X	Normal/Difícil	X	Normal/Recessivo
	Baixo		Baixo		Difícil		Recessivo

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

5.1.1. Valor de Terreno

Tratamento de Dados

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual se admite, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

No presente trabalho, utilizamos os fatores de homogeneização calculados conforme item 8.2.1.4.2., da Norma NBR 14653-2, por metodologia científica, que refletem, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Atendendo as especificações da já referida “Norma” foram utilizados dados de mercado:

a. Com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando;

b. Que sejam contemporâneos.

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

PREÇO À VISTA E FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento, a este desconto denomina-se fator de fonte ou fator oferta (**F_f**).

SITUAÇÃO PARADIGMA: os terrenos pesquisados terão ainda entre si e com o imóvel avaliando diferenças, que impossibilitam a comparação direta entre seus unitários. Para tanto temos que trazê-los para um denominador comum. Este processo é denominado de Homogeneização dos Elementos.

Para que seja dado início a homogeneização é preciso definir a *situação paradigma,* que é o parâmetro de comparação as variáveis que influenciam na formação dos valores. A relação entre as variáveis existentes com a situação paradigma é traduzida em expressões matemáticas que resultam em fatores de correção.

FATORES DE CORREÇÃO ANALISADOS

- FATOR MULTI-TESTADA: os elementos comparativos foram corrigidos em função da sua localização na quadra, obedecendo ao seguinte critério:

Meio de Quadra	1,00
Esquina	1,05
Frentes Multiplas	1,10

- FATOR TRANSPORTE: também conhecido como **Fator Transposição** ou **Fator Localização**. Considera as possíveis valorizações e desvalorizações em relação à diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel em estudo. Baseado na escala de valores que varia de 50 a 150 (notas atribuídas ao local), o fator transporte foi devidamente aferido para o local avaliado.

- FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia, conforme relação a seguir:

plano	1,00
em declive	0,95
em aclive	0,90

- FATOR NIVELAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível	1,00
acima do nível	0,95
abaixo do nível	0,95

- FATOR ÁREA: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da área de terreno. A transposição seguiu a relação conforme a utilidade e definição do bem para utilização semelhante ao imóvel de referência.

FATOR COMERCIALIZAÇÃO: fator aplicado sobre o Valor de Mercado em Uso, para o cálculo do Valor de Mercado, quando este não pode ser calculado pelo método Comparativo Direto. Este fator representa a oferta/procura para um bem, num determinado momento, podendo em função disto, ser menor, igual ou superior à unidade. É calculado analisando-se os negócios similares, efetivamente realizados na região onde se encontra o bem avaliado, comparando-os com seus respectivos valores de mercado em uso.

O valor de mercado será obtido através do valor do terreno aplicando sobre o mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização" somado ao valor das edificações.

Tratamento Estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Sendo:
n = nº de elementos
a = 20% (100 - 80) (incerteza)
S = desvio padrão

Sendo:
t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

IC = M ± E0

"q" somente será rejeitado se ¦t(n-1)¦ > t(n-1, a/2).

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Sendo:
n = nº elementos
M = média aritmética
q = média saneada
S = desvio padrão

5.1.2. Valor das Edificações

Utilizando o método Ross/Heidecke, o valor unitário da edificação avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação (F), para levar em conta a depreciação. O mesmo é determinado pela expressão:

F = R + K * (1 – R), onde:

R = coeficiente residual - Valor mínimo de uma propriedade corresponde ao valor do seu terreno.

K = Coeficiente Ross/Heidecke - Determinado pela tabela de depreciação de Ross/Heidecke, levando em consideração a vida útil aparente e estado de conservação do imóvel.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada edificação, conforme a seguinte escala:

Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação
a	Novo	f	Entre reparos simples e importantes
b	Entre novo e regular	g	Reparos importantes
c	Regular	h	Entre reparos importantes e sem valor
d	Entre regular e reparos simples	i	Sem valor
e	Reparos simples		

5.2. *ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO*

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos.

"*A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado".*

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis".

"A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados".

Tabela 3 - Graus de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores

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

Fonte: NBR 14653-2

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.
- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:
a) na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 4 a seguir:

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamento 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

Fonte: NBR 14653-2

Total atingindo 8 Pontos – Laudo enquadrado no Grau II.

Tabela 11 - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	30% - 50%	> 50%

Fonte: NBR 14653-2

Valor Calculado: 7% - Laudo Enquadrado em Grau III

ANÁLISE DAS BENFEITORIAS

Tabela 12 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Pontuação	Descrição	Graus		
			III	II	I
1	2	Estimativa de Custo Direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético.	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.
2	2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	2	Depreciação Física	Calculada por meio de levantamento de custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo.	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada
Total	**5**	**Laudo enquadrado no Grau II**			

Fonte: NBR 14653-2

MÉTODO EVOLUTIVO

Tabela 7 – Graus de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Pontuação	Descrição	Graus		
			III	II	I
1	2	Estimativa do Terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo
2	2	Estimativa dos Custos de Reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	3	Fator de Comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrada
Total	**7**	**Laudo enquadrado no Grau II**			

Fonte: NBR 14653-2

No presente trabalho atingimos o **"Grau II"** quanto a Fundamentação da avaliação do imóvel e **"Grau III"** quanto à Precisão do valor do imóvel conforme a ABNT / NBR 14.653-2/11**.**

5.3. *FORMAÇÃO DOS VALORES*

Com base nos critérios expostos no presente relatório, determinaram-se os seguintes valores para o Imóvel.

- Terreno

Item	Área (m²)	Unitário (R$/m²)	Total (R$)
Terreno	85.251,95	183,32	15.628.673,32
	Fator de Comercialização		1,00
Valor de Mercado			15.628.673,32

- Imóvel: Terreno, Edificações e Benfeitorias.

Item	Descrição	Área m²	R_8N	I	Unitário Novo (R$/m²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R$/m²)	Custo de Reprodução (R$)	Custo de Reprodução Depreciado (R$)
Terreno		**85.251,95**			**183,32**									**15.628.673,32**	**15.628.673,32**
Edificações															
1	shopping	26.208,00	1.956,58	2,081	4.071,64	10,00	70,00	60,00	14%	c	0,897	0,918	3.736,14	106.709.619,22	97.916.746,60
2	estacionamento, edificações	12.024,48	1.956,58	0,700	1.369,61	10,00	60,00	50,00	17%	c	0,878	0,902	1.235,38	16.468.799,95	14.854.857,56
Total Edificações		**38.232,48**												**123.178.419,17**	**112.771.604,16**
1	Pavimentação	24.000,00	40,00	1,000	40,00	12,00	50,00	38,00	24%	c	0,830	0,847	33,88	960.000,00	813.120,00
Total Benfeitorias														**960.000,00**	**813.120,00**
Total Custos														139.767.092,50	129.213.397,48
Valor de Mercado											**Fator de Comercialização**			**1,00**	**129.213.397,48**

6. CONCLUSÃO

Com base nas premissas e metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de Setembro de 2023.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO (VM)

VM - R$ 129.000.000,00

(cento e vinte e nove milhões de reais)

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 74.940 do Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista – SP e Quadro de Áreas fornecido.

Ressalta-se que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

É importante salientar que não há nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste laudo de avaliação e não há nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

7. ENCERRAMENTO

Este Laudo que consta de 27 (vinte e sete) folhas foi redigido impresso e rubricado, sendo que esta última folha está datada e assinada.

O presente laudo apresenta as reais condições do imóvel, conforme vistoria efetuada.

Em anexo:

I – Elementos Pesquisados;

II – Homogeneização;

III – Documentação Fotográfica;

IV – Documentação do Imóvel.

São José dos Campos, 31 de Outubro de 2023.

ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
ALEXANDRE BESSA FERNANDES
CREA-SP 5069652859

ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA-SP 2048780

MARIO SERGIO CARDIM NETO
ECONOMISTA
CORECON n.º 3941 - 2a. Região – SP

MARIO SERGIO M.B. CARDIM
ENGENHEIRO MECÂNICO
CREA-SP 5061894681

I – ELEMENTOS PESQUISADOS

Imóvel Avaliando		
Área Útil:	85.251,95	m²
Frente:	400,00	m
Multi Testada	1,05	Esquina
Índice Local	100	
Topografia	plano	1
Nivelamento	Ao nível	1

Elementos Comparativos

Comparativo 1					
Endereço:	Rodovia Fernão Dias - Boa Vista dos Silva, Bragança Paulista - SP				
Área de Terreno:	209.000,00 m²	Frente:	400,00 m		
Área Construída:	- m²	Topografia:	Plano	1	Valor da Construção: R$
Preço:	**R$ 39.000.000,00**	Nivelamento:	Ao nível	1	Indice Local: 100
Ofertante:	Fábio Luis de Almeida Mercês (11) 4378-4744(11) 93118-1071				Fator Área 1,12
Valor Unitário:	167,94 /m²				Fator Multitestada: 1,00
Observações:					Fator Zona: 1,00
					Fator Fonte: 0,90

Comparativo 2					
Endereço:	Curitibanos, Bragança Paulista - SP				
Área de Terreno:	65.000,00 m²	Frente:	180,00 m		
Área Construída:	- m²	Topografia:	Plano	1	Valor da Construção: R$
Preço:	**R$ 13.000.000,00**	Nivelamento:	Ao nível	1	Indice Local: 100
Ofertante:	ImPar Planejamento Imobiliário (11) 2277-0000(11) 94197-9717				Fator Área 0,93
Valor Unitário:	180,00 /m²				Fator Multitestada: 1,00
Observações:					Fator Zona: 1,00
					Fator Fonte: 0,90

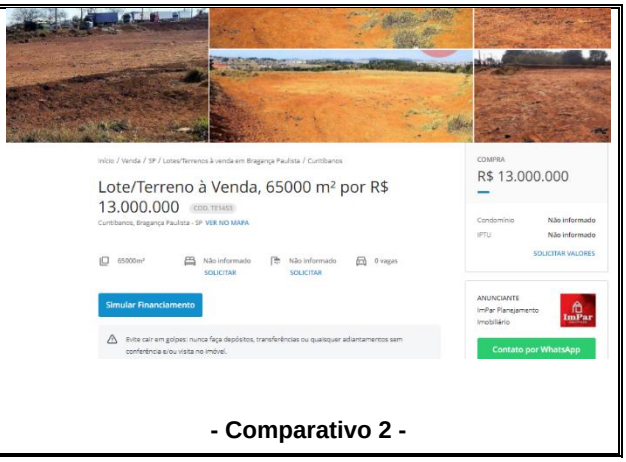
Comparativo 3					
Endereço:	Curitibanos, Bragança Paulista - SP				
Área de Terreno:	48.000,00 m²	Frente:	220,00 m		
Área Construída:	m²	Topografia:	em declive	0,95	Valor da Construção: R$
Preço:	**R$ 9.600.000,00**	Nivelamento:	Ao nível	1	Indice Local: 100
Ofertante:	ImPar Planejamento Imobiliário (11) 2277-0000(11) 94197-9717				Fator Área 0,93
Valor Unitário:	180,00 /m²				Fator Multitestada: 1,00
Observações:					Fator Zona: 1,00
					Fator Fonte: 0,90

Comparativo 4					
Endereço:	Estrada Municipal Braganca-Socorro - Hipica Jaguari, Bragança Paulista - SP				
Área de Terreno:	24.000,00 m²	Frente:	200,00 m		
Área Construída:	- m²	Topografia:	Plano	1	Valor da Construção: R$
Preço:	**R$ 5.990.000,00**	Nivelamento:	Ao nível	1	Indice Local: 100
Ofertante:	Andre Roberto Freitas Ferreira Pinto (19) 99129-1457				Fator Área 0,85
Valor Unitário:	224,63 /m²				Fator Multitestada: 1,00
Observações:					Fator Zona: 1,00
					Fator Fonte: 0,90

Comparativo 5					
Endereço:	Bragança Paulista - SP				
Área de Terreno:	24.200,00 m²	Frente:	180,00 m		
Área Construída:	- m²	Topografia:	Plano	1	Valor da Construção: R$
Preço:	**R$ 4.840.000,00**	Nivelamento:	Ao nível	1	Indice Local: 105
Ofertante:	Vicente Alexo do Carmo (11) 99851-5512				Fator Área 0,85
Valor Unitário:	180,00 /m²				Fator Multitestada: 1,00
Observações:					Fator Zona: 1,00
					Fator Fonte: 0,90

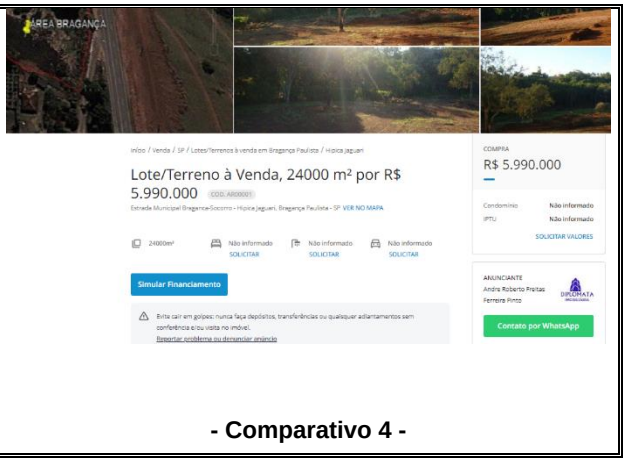
ANÚNCIOS COMPARATIVOS

- Comparativo 1 -



- Comparativo 2 -

- Comparativo 3 -



- Comparativo 4 -

- Comparativo 5 -

II – HOMOGENEIZAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS

Comparativo	Fator Fonte	Área (m²)	Oferta (R$)	Benfeitorias (R$)	Valor Unitário (R$/m²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO							Valor Unitário Homog. (R$/m²)
						Fator Multi Testada	Fator Testada	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento	Fator Homog.	
1	0,90	209.000,00	39.000.000,00	-	167,94	1,05	1,000	1,12	1,00	1,00	1,00	1,17	196,26
2	0,90	65.000,00	13.000.000,00	-	180,00	1,05	1,000	0,93	1,00	1,00	1,00	0,98	177,20
3	0,90	48.000,00	9.600.000,00	-	180,00	1,05	1,000	0,93	1,00	1,05	1,00	1,03	186,00
4	0,90	24.000,00	5.990.000,00	-	224,63	1,05	1,000	0,85	1,00	1,00	1,00	0,90	202,94
5	0,90	24.200,00	4.840.000,00	-	180,00	1,05	1,000	0,85	0,95	1,00	1,00	0,86	154,21

Tratamento Estatístico

Nº Elementos:	5	Nº Elementos Saneados:	5	
Somatório	916,62	Soma Saneada:	916,62	
Média:	183,32	Média Saneada:	183,32	
Limite Inferior:	128,33	**Desvio Padrão:**	**19,00**	
Limite Superior:	238,32			
		t. student	1,5332	
		Intervalo de Confiabilidade Inferior	170,29	-7%
		Intervalo de Confiabilidade Superior	196,35	7%

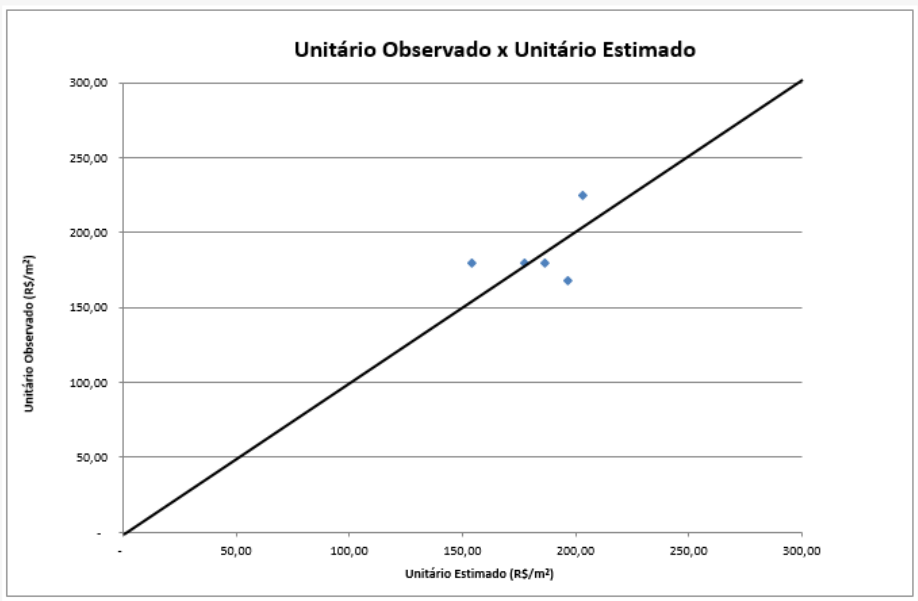
Valor do Imóvel		
Terreno		85.251,95
Unitário Homogeneizado:		183,32
Unitário Adotado:		183,32
Valor do Terreno:	**R$**	**15.628.673,32**

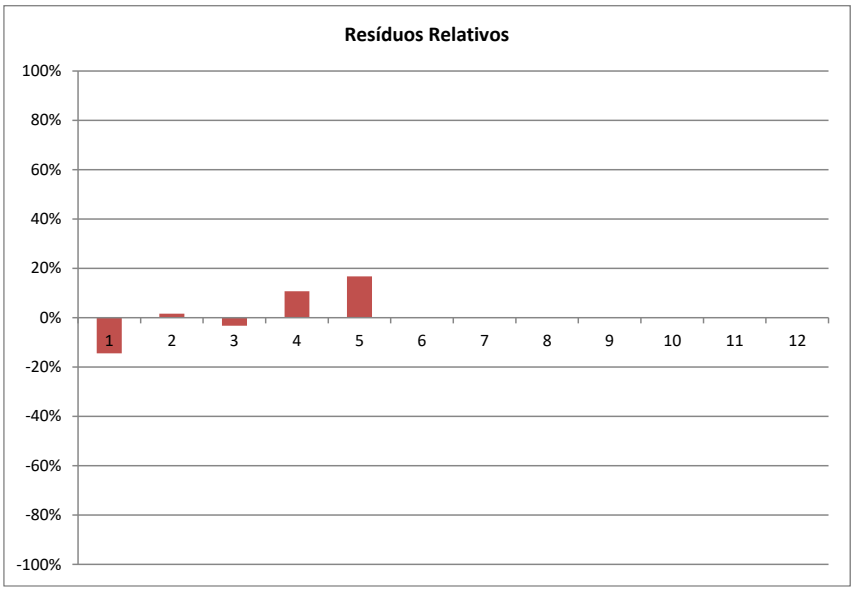
Valor de Mercado

R$ 15.628.670,00

Terreno- Edificações e Benfeitorias

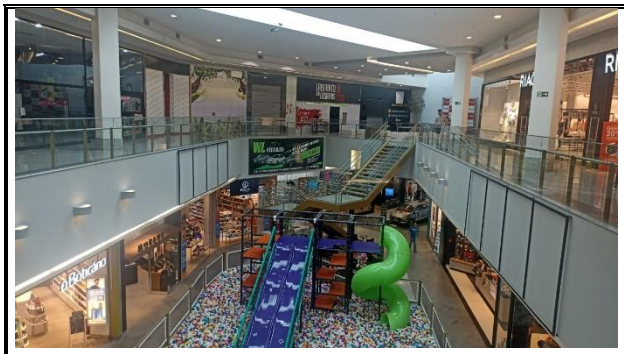
Item	Descrição	Área m²	R_8N	I	Unitário Novo (R$/m²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R$/m²)	Custo de Reprodução (R$)	Custo de Reprodução Depreciado (R$)
Terreno		**85.251,95**			**183,32**									**15.628.673,32**	**15.628.673,32**
Edificações															
1	shopping	26.208,00	1.956,58	2,081	4.071,64	10,00	70,00	60,00	14%	c	0,897	0,918	3.736,14	106.709.619,22	97.916.746,60
2	estacionamento, edificações	12.024,48	1.956,58	0,700	1.369,61	10,00	60,00	50,00	17%	c	0,878	0,902	1.235,38	16.468.799,95	14.854.857,56
Total Edificações		**38.232,48**												**123.178.419,17**	**112.771.604,16**
1	Pavimentação	24.000,00	40,00	1,000	40,00	12,00	50,00	38,00	24%	c	0,830	0,847	33,88	960.000,00	813.120,00
Total Benfeitorias														**960.000,00**	**813.120,00**
Total Custos														139.767.092,50	129.213.397,48
Valor de Mercado											**Fator de Comercialização**			**1,00**	**129.213.397,48**

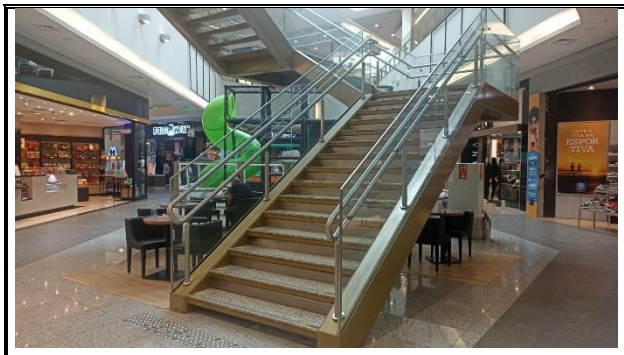

Unitário Observado x Unitário Estimado
Unitário Observado (R$/m²)
Unitário Estimado (R$/m²)
300,00
250,00
200,00
150,00
100,00
50,00
-
50,00
100,00
150,00
200,00
250,00
300,00


Resíduos Relativos
100%
80%
60%
40%
20%
0%
-20%
-40%
-60%
-80%
-100%
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

III – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

- Acesso -	**- Acesso -**
- Fachada -	**- Fachada -**
- Estacionamento -	**- Estacionamento -**

- acesso pedestres -	**- Banheiros -**
Vista interna -	**- Vista interna -**
	
- Vista interna -	**- Vista interna -**

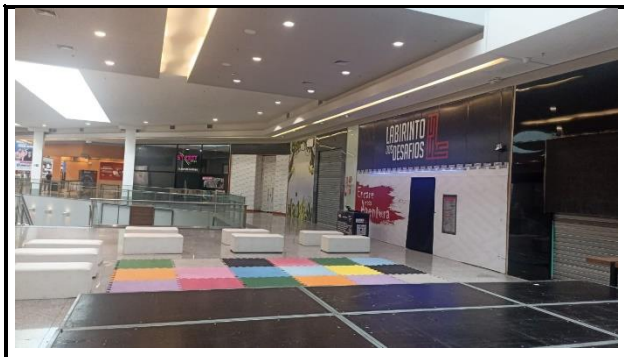


- Escada acesso a piso -

- Escadas rolante -

- Elevador -

Elevador-



- Vista interna -

- Pavimento superior -

IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 31e7816c-3f33-404b-9ddd-db594ffd5d98

Esse documento foi assinado digitalmente por DANNIEL CORREIA POPPI - 22/11/2022 14:19 PROTOCOLO: S221102578680

LIVRO	REGISTRO GERAL			FLS.
2	ANO 2011	Matrícula nº 74.940	DATA 18-novembro-2011	

Comarca BRAGANÇA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
(REGISTRO GERAL)

Sérgio Busso - OFICIAL

IMÓVEL: UM TERRENO denominado **ÁREA 1,** com 85.251,95m2 (oitenta e cinco mil duzentos e cinquenta e um vírgula noventa e cinco metros quadrados), situado no Bairro Itapechinga e Campo Novo, zona rural, deste município e comarca de Bragança Paulista - SP, formado por parte de uma área de terras denominada Área 3, descrita e caracterizada na matrícula número 46.132, desta Serventia, sendo que a objeto desta pela matricial apresenta a seguinte descrição: começa no ponto denominado número 23, junto à lateral esquerda da faixa de domínio da Rodovia Estadual SP-63 Alkindar Monteiro Junqueira, para o sentido Bragança Paulista – Itatiba, a 2,40km da Avenida dos Imigrantes, em Bragança Paulista, ponto este que caracteriza a divisa com a propriedade da CESP - Companhia Energética do Estado de São Paulo, segue pelo limite da faixa de ocupação da rede elétrica da CESP com azimute 210°02' e distância 215,24m até o ponto 22A; daí, segue confrontando com a área 2 deste mesmo proprietário, deflete à direita e segue com os seguintes azimutes e distâncias: 286°41' e 137,94m até o ponto 22B; depois 279°25' e 67,73m até o ponto 22C; depois 267°38' e 158,34m até o ponto 22D; depois 357°07' e 127,26m até o ponto 22E; depois 20°24' e 76,28m até o ponto 22F na lateral esquerda da faixa de domínio do DER, na rodovia estadual SP-63 "Alkindar Monteiro Junqueira", que liga Bragança - Itatiba; daí, confrontando com esta, deflete à direita e segue pela lateral esquerda da faixa de domínio da referida rodovia, no sentido Itatiba - Bragança, por trecho reto com azimute 86°54' e distância 131,89m até o ponto 25, depois por curva circular à direita com raio de 491,29m e desenvolvimento de 167,72m ou por alinhamento reto na corda com azimute 296°41' e distância 166,92m até o ponto 24, depois por trecho reto com azimute 106°28' e distância 155,91m até o ponto 23, onde deu início esta descrição.-

CADASTRO, em maior área, no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, com os seguintes dados do CCIR: denominação do imóvel: **Fazenda Santa Isabel**: código do imóvel: **0000439886854**; localização do imóvel: **Bairro do Itapechinga Campo Novo**; Município sede do imóvel: **Bragança Paulista**; módulo fiscal: **16,0ha**; número de módulos fiscais: **0,5000**; fração mínima de parcelamento: **2,0000ha**; área total: **8,1000ha**, cujos dados encontram-se lançados na matrícula número 46.132.-

PROPRIETÁRIA: BRAEMP - BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Rua Jerônimo da Veiga, número 4287, Conjunto 101, Chácara Itaim, inscrita no CNPJ/MF sob número 04.196.902/0001-04.-

REGISTRO ANTERIOR: de área maior: matrícula número 46.132, do livro número 2, desta Serventia, datada de 14 de outubro de 1998. A abertura da presente matrícula é decorrente do desdobro que se vê informado na averbação número 10, da aludida matriz de número 46.132, que se sustentou em requerimento e demais documentos, os quais ficam arquivados junto a este Serviço Registral, tudo devidamente protocolado sob número 183.566, em data de 20 de outubro de 2011, que originou, além de outro, o imóvel aqui descrito. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R$6,53; ao Estado: R$1,86; ao Ipesp: R$1,37; ao Sinoreg: R$0,34; ao Tribunal de Justiça: R$0,34 - total: R$10,44. Bragança Paulista, 18 novembro de 2011. Eu, _____ (Nelson José Rodrigues Costa), Escrevente, a digitei. O Oficial, _____ (Sérgio Busso).-

AV.1 / M - 74.940 - RESERVA LEGAL - Bragança Paulista, 18 de novembro de 2011. Conforme elementos constantes na averbação número 7, da matrícula número

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec

(**continuação da AV.1 / M** - 74.940) - 46.132, desta Serventia, é esta pra ficar constando a existência de uma área de 409.551,83m2 (quatrocentos e nove mil, quinhentos e cinqüenta e um vírgula oitenta e três metros quadrados), equivalente a 24,76% (vinte e quatro vírgula setenta e seis por cento) da área objeto da aludida matrícula, voltada a preservação como reserva legal, como determinado pelo artigo 16, da Lei federal número 4.771, de 15 de setembro de 1965, acrescido do parágrafo 2º. da Lei federal número 7.803, de 18 de julho de 1989, a qual, com o desdobro noticiado na abertura desta peça matricial, passa a beneficiar tão somente a ÁREA 2, matriculada sob número 74.941, do livro número 2 - Registro Geral, deste mesmo Serviço Imobiliário. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R$10,91; ao Estado: R$3,10; ao Ipesp: R$2,30; ao Sinoreg: R$0,57; ao Tribunal de Justiça: R$0,57 - total: R$17,45. Eu, (Nelson José Rodrigues Costa), Escrevente, a digitei. O Oficial, (Sérgio Busso).-

AV.2 / M - 74.940 - RETIFICAÇÃO DE CADASTRO - Bragança Paulista, 10 de abril de 2012. Faz-se a presente averbação, nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei federal número 6.015/73, para ficar constando que o terreno denominado Área 1, objeto desta matrícula, na verdade acha-se cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, em maior área, com os seguintes dados: denominação do imóvel: **Fazenda Leite Sol**; código do imóvel: **9500256607366**; localização do imóvel: **Bairro do Itapechinga e Campo Novo**; Município sede do imóvel: **Bragança Paulista**; módulo rural: **10,0000ha**; número de módulos rurais: **16,53**; módulo fiscal: **16,0ha**; número de módulos fiscais: **10,3300**; fração mínima de parcelamento: **2,0000ha**; área total: **165,3000ha,** cujos dados encontram-se lançados na averbação número 5, da matrícula número 46.132, deste mesmo Serviço Imobiliário, e não como constou, dando-se, desta forma, por retificado o engano ocorrido naquela oportunidade, fazendo prevalecer tudo o que mais se vê nesta peça matricial até a presente averbação. Nenhum valor é devido pela prática deste ato, que é feito "ex officio". Eu, (Nelson José Rodrigues Costa), Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial, (Edmilson Rodrigues Bueno).-

AV.3 / M - 74.940 - ÁREA DE RESERVA LEGAL - LOCALIZAÇÃO - RETIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - Bragança Paulista, 21 de novembro de 2013. Conforme elementos constantes no expediente objeto do protocolo de número 202.515, datado de 8 de novembro de 2013, bem como nas peças que deram razão ao parcelamento do solo reportado na averbação de número 10, da matrícula 46.132, desta Serventia, que resultou na gleba que inaugurou esta peça matricial (74.940) e também no que se vê na de número 74.941, respectivamente com as áreas de 85.251,95m2, e 1.568.723,63m2, e também ao que temos como entendimento da CETESB, manifestado em documento que também está a fazer parte das peças aqui reportadas; é esta para ficar constando que a área de reserva legal, noticiada na sobredita averbação de número 10, que se apresenta, em sua totalidade, com 409.551,83m2, e que se encontra localizada somente no quinhão objeto da matrícula 74.941, que tem uma área de 1.568.723,63m2, com o fracionamento do solo aqui noticiado, passou também a ter seus efeitos para com a outra área que completa o parcelamento do solo aqui em comento, e objeto desta peça matricial (74.490). Para melhor entendimento do aqui exposto, temos a considerar que a área vista como de reserva legal, composta de 409.551,83m2, que, em momento anterior, se encontrava dentro de um quinhão com 1.653.975,58m2, como se vê da averbação de número 7, do álbum imobiliário de número 46.132, com o desmembramento noticiado na referida averbação de número 10, da citada matrícula 46.132, passou aludida área de reserva a produzir seus efeitos não só para o imóvel onde está ela localizada, matriculado sob número 74.941, mas também com a área que deu origem a presente peça matriz (74.940), as quais são

"CONTINUA ÀS FOLHAS SEGUINTES"

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 31e7816c-3f33-404b-9ddd-db594ffd5d98

Esse documento foi assinado digitalmente por DANNIEL CORREIA POPPI - 22/11/2022 14:19 PROTOCOLO: S22110257868D

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 31e7816c-3f33-404b-9ddd-db594ffd5d98

Esse documento foi assinado digitalmente por DANNIEL CORREIA POPPI - 22/11/2022 14:19 PROTOCOLO: S22110257868D

Comarca BRAGANÇA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
(REGISTRO GERAL)

Sérgio Busso - OFICIAL

LIVRO	REGISTRO GERAL			FLS.
2	ANO 2011	Matrícula nº 74.940/1	DATA 18/11/2011	

(**continuação da AV.3 / M – 74.940**) – mostradas como únicos quinhões resultantes do retalhamento do que tínhamos na gleba matriculada sob número 46.132. Nada mais. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R$12,10; ao Estado: R$3,44; ao Ipesp: R$2,85; ao Sinoreg: R$0,64; ao Tribunal de Justiça: R$0,64 - total: R$19,37. Eu, _____, (Vanderlei Muniz), Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial, _____, (Edmilson Rodrigues Bueno).-

R.4 / M – 74.940 – VENDA E COMPRA – Bragança Paulista, 28 de abril de 2014. Conforme elementos constantes em escritura pública, lavrada junto ao 2º. Tabelião de Notas de Belo Horizonte, MG, aos 13 de dezembro de 2013, às folhas 026, livro 2194 N, aditada por outra das mesmas notas, aos 23 de abril de 2014, às folhas 028, livro 2273 N, protocoladas nesta Serventia, sob número 205.949, em 27 de março de 2914, com reingresso em 25 de abril de 2014, é este para ficar constando que a proprietária, BRAEMP - BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, transmitiu por venda o IMÓVEL aqui descrito, à empresa **TSC NOVE SHOPPING CENTER S/A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Desembargador Jorge Fontana, número 50, sala 1701, Bairro Belvedere, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob número 17.263.548/0001-27, pelo preço de R$10.000.000,00 (dez milhões de reais), pagos, em moeda corrente nacional, da seguinte forma: **a)** – o valor de R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), pago em 12 de dezembro de 2013 mediante transferência eletrônica disponível de fundos para a conta corrente adiante indicada; e, **b)** – o valor de R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a ser pago em 10 (dez) parcelas iguais, mensais e sucessivas, no valor de R$500.000,00 (quinhentos mil reais) cada, vencendo-se a primeira delas 12 de janeiro de 2014, e as demais em igual dia dos meses imediatamente subsequentes, até final. Os valores das parcelas serão corrigidos monetariamente pela variação positiva do IGPM/FGV, a partir de 31 de outubro de 2013, até a data do efetivo pagamento. As parcelas serão pagas mediante transferência eletrônica disponível em conta corrente número 7620/1, Agencia 1896-1, do Banco do Brasil, ou em qualquer outra conta da vendedora ou qualquer outro local que ela indicar, desde que informada, por escrito, a compradora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, da modificação da conta, ou local do pagamento, e o crédito realizado em conta bancária da vendedora servirá como comprovação de quitação legal de pagamento, comprometendo-se a vendedora a emitir recibos de quitação quando do recebimento de cada uma das parcelas, recibo este que deverá ter sua firma reconhecida para que a compradora possa averbá-los na matricula do imóvel. Fica vedado o pagamento fracionado das parcelas ou mediante qualquer outra forma diversa daquela ora estipulada. A compradora poderá liquidar, antecipadamente o seu débito, independentemente de anuência da vendedora, desde que esteja em dia com os compromissos ora assumidos e o faça de acordo com os termos desta escritura. A falta de recebimento de aviso de vencimento não eximirá a compradora da obrigação e efetuar qualquer dos pagamentos previstos na presente escritura, nem poderá servir de justificativa para o atraso em sua liquidação. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. Valor de avaliação que se vê no Diac/Diat 2013 de R$1.070.000,00 (hum milhão e setenta mil reais). Aproveitamos para dar por completa a documentação necessária ao registro que ora se faz, para constar que foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, emitida em 12/03/2014, válida até 08/09/2014, com código de controle número C431.6F31.8CFF.54F1, bem como o Certificado de Cadastro de Imóvel

"CONTINUA NO VERSO"

serp Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado www.registradores.org.br

(**continuação do R.4 / M – 74.940**) – Rural – CCIR, emissão 2006/2007/2008/2009, que tem o número 11707235095. Número do imóvel na Receita Federal: 5.955.675-7. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R$9.724,99; ao Estado: R$2.763,94; ao Ipesp: R$2.047,37; ao Sinoreg: R$511,84; ao Tribunal de Justiça: R$511,84 - total: R$15.559,98. Eu, ____, (Vanderlei Muniz), Escrevente, o digitei. O Substituto do Oficial, ____, (Edmilson Rodrigues Bueno).-

R.5 / M – 74.940 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Bragança Paulista, 28 de abril de 2014. Conforme elementos constantes nas escrituras públicas que deram origem ao registro de número 4, desta matrícula, é este para ficar constando que a proprietária, TSC NOVE SHOPPING CENTER S/A., já qualificada, na qualidade de devedora/fiduciante, **alienou fiduciariamente**, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos da Lei federal número 9.514/97, a empresa **BRAEMP – BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**., com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Rua Jerônimo da Veiga, número 428, Conjunto 101, Bairro Chácara Itaim, inscrita no CNPJ/MF sob número 04.196.902/0001-04, em garantia do pagamento do saldo devedor, que importa em R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), informado na letra "**b**", forma de pagamento, no registro anterior, ficando constituída, à vista deste ato, a propriedade fiduciária do imóvel. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R$4.941,74; ao Estado: R$1.404,49; ao Ipesp: R$1.040,37; ao Sinoreg: R$260,09; ao Tribunal de Justiça: R$260,09 - total: R$7.906,78. Eu, ____, (Vanderlei Muniz), Escrevente, o digitei. O Substituto do Oficial, ____, (Edmilson Rodrigues Bueno).-

AV.6/ M – 74.940 – CANCELAMENTO CADASTRAL – Bragança Paulista, 20 de outubro de 2014. Conforme elementos constantes em requerimento devidamente assiando em data de 10 de outubro de 2014, com firma reconhecida em Tabelião desta cidade e comarca de Bragança Paulista, acompanhado de demais papéis, os quais ficam arquivados junto a este Serviço Registral, tudo devidamente protocolado sob número 211.181, em data de 10 de outubro de 2014, desta matrícula, é esta para ficar constando o **CANCELAMENTO** da inscrição cadastral sob número **950.190.293.741-4**, do imóvel objeto desta matrícula, por ter deixado ela de se apresentar com as características que justificavam o cadastro ora cancelado, e também por se encontrar dito imóvel incorporado ao perímetro urbano deste município. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R$12,59; ao Estado: ~~R$3,58; ao Ipesp:~~ R$2,65; ao Sinoreg: R$0,66; ao Tribunal de Justiça: R$0,66 - total: R$20,14. Eu, ____, (Juliana Sangi Gianotti Stelin), Escrevente Autorizada, a digitei. O Substituto do Oficial, ____, (Edmilson Rodrigues Bueno).-

AV.7/ M – 74.940 – CADASTRO – Bragança Paulista, 20 de outubro de 2014. Conforme elementos constantes em requerimento e demais papéis, que deram origem à averbação anterior, nesata peça matricial, é esta para ficar constando que o imóvel aqui descrito, acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob inscrição de contribuinte número **4.00.05.24.0200.1000.01.00**. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R$12,59; ao Estado: R$3,58; ~~ao Ipesp:~~ R$2,65; ao Sinoreg: R$0,66; ao Tribunal de Justiça: R$0,66 - total: R$20,14. Eu, ____, (Juliana Sangi Gianotti Stelin), Escrevente Autorizada, a digitei. O Substituto do Oficial, ____, (Edmilson Rodrigues Bueno).-

AV.8 / M – 74.940 – CANCELAMENTO – Bragança Paulista, 13 de fevereiro de 2015. Conforme elementos constantes no instrumento particular firmado em São Paulo, Capital, aos 20 de outubro de 2014, protocolado nesta Serventia, sob número 213.861, em data de 19 de janeiro de 2015 com reentrada em 13 de fevereiro de 2015, é esta para ficar constando o pagamento total da dívida que deu origem a alienação fiduciária citada no registro de número 5 (cinco), desta matrícula, no valor original de R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), que atualizada corresponde hoje a R$5.485.286,52 (cinco milhões quatrocentos e oitenta e cinco mil, duzentos e oitenta e seis reais e cinquenta e dois centavos), ficando, em conseqüência, e a vista do que dispõe o artigo 25, parágrafo 2º., da Lei Federal 9.514/97, **CANCELADA** a referida negociação. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial R$2.867,16, ao Estado R$814,88, ao Ipesp R$603,61, ao Sinoreg R$150,90, ao Tribunal de Justiça R$150,90- total R$4.587,45. Eu, ____, (Francislaine Siqueira), Escrevente Autorizada, a digitei. O Substituto do Oficial, ____, (Edmilson Rodrigues Bueno).-

"CONTINUA NA FICHA NÚMERO 3"

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 31e7816c-3f33-404b-9ddd-db594ffd5d98

Esse documento foi assinado digitalmente por DANNIEL CORREIA POPPI - 22/11/2022 14:19 PROTOCOLO: S22110257868D

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 31e7816c-3f33-404b-9ddd-db594ffd5d98

Esse documento foi assinado digitalmente por DANNIEL CORREIA POPPI - 22/11/2022 14:19 PROTOCOLO: S22110257868D

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS — CNS: 12032-9

Sérgio Busso - OFICIAL

LIVRO	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº	DATA	FICHA
2		74.940	18/novembro/2011	3

R.9/M – 74.940 - **HIPOTECA** - Bragança Paulista, 27 de julho de 2015. Conforme elementos constantes no instrumento particular de abertura de crédito com garantia hipotecária e outras avenças – contrato número 757.456-8, firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos 25 de fevereiro de 2015, protocolado nesta Serventia, sob número 218.581, em data de 20 de julho de 2015, acompanhado de demais papéis, os quais ficam arquivados junto a este Serviço Registral, é este para ficar constando que a proprietária, TSC NOVE SHOPPING CENTER S/A., já qualificada, deu em primeira, única e especial hipoteca, sem concorrência de terceiros, O IMÓVEL aqui descrito, ao **BANCO BRADESCO S/A.**, instituição financeira com sede no núcleo administrativo denominado cidade de Deus, s/n, Vila Yara, na cidade de Osasco, deste Estado, inscrito no CNPJ/MF sob número 60.746.948/0001-12, para garantia de um crédito aberto no valor de R$85.479.000,00 (oitenta e cinco milhões, quatrocentos e setenta e nove mil reais), a ser liberado em 22 (vinte e duas) parcelas, em valores, perfeitamente determinados no contrato aqui reportado, sendo a data da liberação da primeira parcela irá ocorrer em 25 de fevereiro de 2015. Condições do financiamento: além de outras, temos a destacar: taxa de juros nominal e efetiva: 10,93% a.a. e 11,50% a.a.; valor da taxa de administração e cobrança mensal na data da assinatura do presente contrato: R$25,00 (vinte e cinco reais); valor da taxa de inscrição e expediente (TIE): R$2.000,00 (dois mil reais); prazo máximo de reembolso da dívida a ser paga em prestações mensais: 156 (cento e cinquenta e seis) meses; taxa de juros nominal e efetiva da dívida na fase de retorno: 10,93% a.a. e 11,50% a.a.; vencimento da primeira prestação: 25/03/2017; forma e período de reajuste das prestações: a prestação contratual ou devida e acessórios será reajustável mensalmente, pelo sistema de amortização obtido através da tabela price (TP), na data do vencimento do encargo mensal, mediante a aplicação do mesmo índice utilizado para atualização do saldo devedor deste contrato; foro eleito: Bragança Paulista; forma de liberação: de acordo com o inserto no contrato objeto deste registro; valor de avaliação do imóvel hipotecado: R$142.090.000,00 (cento e quarenta e dois milhões e noventa mil reais). Demais condições, cláusulas e obrigações constantes do título. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R$77.619,60; ao Estado: R$22.060,31; ao Ipesp: R$16.340,97; ao Sinoreg: R$4.085,24; ao Tribunal de Justiça: R$4.085,24; ISSQN: R$2.328,58 - total: R$126.519,94. Eu, _____ (Luciano Cerqueira Acedo), Escrevente, o digitei. O Substituto do Oficial, _____ (Edmilson Rodrigues Bueno).-

AV.10/M- 74.940 – **EDIFICAÇÃO** – Bragança Paulista, 01 de dezembro de 2016. Conforme elementos constantes em requerimento, devidamente datado e assinado, com firma regularmente reconhecida, protocolado sob número 231.770, em data de 25 de novembro de 2016, e demais documentos, os quais ficam arquivados junto a esta Serventia, é esta para ficar constando que no terreno aqui descrito, foi edificado **UM PRÉDIO COMERCIAL**, que recebeu o **número 1013 (hum mil e treze), da Rodovia Alkindar Monteiro Junqueira, km 53, com a área construída de 38.232,48m2 (trinta e oito mil duzentos e trinta e dois vírgula quarenta e oito metros quadrados)**, conforme prova a Carta de Habite-se número 518/2016, expedida aos 21 de novembro de 2016, pela Prefeitura Municipal local, estando a referida obra regularizada perante o INSS, consoante CND número 002742016-88888931, emitida em 17 de novembro de 2016, tendo a proprietária estimado citada acessão em R$930.951,29 (novecentos e trinta mil novecentos e cinquenta e um reais e vinte e nove centavos). Para fins de cálculo de emolumentos informamos, ainda, que citada área foi enquadrada pela tabela do SINDUSCON, -

"CONTINUA NO VERSO"

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 31e7816c-3f33-404b-9ddd-db594ffd5d98

Esse documento foi assinado digitalmente por DANNIEL CORREIA POPPI - 22/11/2022 14:19 PROTOCOLO: S22110257868D

"VERSO DA MATRICULA NÚMERO 74.940 – FICHA NÚMERO 3"

pelo valor de R$70.689.179,20 (setenta milhões seiscentos e oitenta e nove mil cento e setenta e nove reais e vinte centavos). Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R$30.304,14; ao Estado: R$8.612,76; ao IPESP: R$4.440,35; ao Registro Civil: R$1.594,95; ao Tribunal de Justiça: R$2.079,82; ao Ministério Público/SP: R$1.454,60; e, ao Municipio: R$909,12 - total: R$49.395,74. Eu, _____, (Vanderlei Muniz), Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial, _____, (Edmilson Rodrigues Bueno).-

AV.11/M – 74.940 – ADITIVO - Bragança Paulista, 11 de setembro de 2017. Conforme elementos constantes no instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instrumento particular com garantia hipotecária e outras avenças, firmado na cidade de Osasco, deste Estado, aos 20 de março de 2017, pelas partes contratantes, duas testemunhas, protocolado nesta Serventia, sob número 238.852, em data de 30 de agosto de 2017, acompanhado de demais papéis, os quais ficam arquivados junto a este Serviço Registral, é esta para ficar constando que o instrumento particular que deu origem ao registro de número 9, nesta matrícula, foi aditado, compondo-se o referido aditivo dos seguintes elementos: que em virtude das parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetária havidas, a dívida do (a s) devedor (a, es) atinge na data da assinatura do presente contrato, a importância de R$101.059.358,24 (cento e um milhões, cinquenta e nove mil, trezentos e cinquenta e oito reais e vinte e quatro centavos); que em 23/02/2017, alterou o vencimento da dívida de 25/02/2017 para 25/03/2017; que em 23/02/2017, alterou o vencimento da primeira prestação de 25/03/2017, para 25/04/2017; prorrogar o vencimento da dívida de 25/03/2017, para 25/08/2017; renegociação do valor da cota de amortização referente ao valor do encargo, a qual vigorará no período de 25/09/2017 a 25/02/2018. O valor será repactuado, vencendo o primeiro encargo, após a repactuação em 25/03/2018, ou seja, período de vigência da renegociação: 25/09/2017 a 25/02/2018 – data da repactuação: 25/02/2018 – data da primeira prestação após a repactuação: 25/03/2018; no período de 25/09/2017 até 25/03/2018, haverá carência ao devedor quanto ao pagamento do principal e atualização do principal, período em que o devedor pagará os juros mensais do saldo devedor, sendo que o principal e atualização do principal acumulados, serão calculados e incorporador mensalmente ao saldo devedor na forma do contrato ora aditado, pagando o devedor nesse período os juros e a taxa de administração mensal prevista no contrato ora aditado. Demais condições, cláusulas e obrigações constantes do título. O valor devido pela prática deste ato será com base na diferença do crédito informado na hipoteca registrada sob número 9, com o valor tratado neste aditivo, ou seja: R$15.580.358,24, os quais ficam assim distribuídos: ao Oficial: R$7.848,16; ao Estado: R$2.230,54; ao Ipesp: R$1.526,67; ao Sinoreg: R$413,06; ao Tribunal de Justiça: R$538,63; ao Ministério Público: R$376,71; ao ISSQN: R$235,44 - total: R$13.169,21. Eu, _____ (Luciano Cerqueira Acedo), Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial, _____ (Edmilson Rodrigues Bueno).

AV.12/M- 74.940 – CANCELAMENTO – Bragança Paulista, 03 de maio de 2018. Conforme elementos constantes em Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária e outras avenças, número 757.456-8, firmado em Osasco, SP, em 26 de janeiro de 2018, pelas partes contratantes, duas testemunhas, protocolado nesta Serventia, sob número 244.507, em data de 20 de abril de 2018, é esta para ficar constando que a hipoteca registrada/averbada sob números 9 e 11, desta matrícula, no valor original de R$85.479.000,00 (oitenta e cinco milhões quatrocentos e setenta e nove mil reais), que corrigido corresponde hoje a R$103.379.308,23 (cento e três milhões trezentos e setenta e nove mil trezentos e oito reais e vinte e três centavos), fica **CANCELADA**, em virtude de quitação dada pelo credor BANCO BRADESCO S/A., a sua –

"CONTINUA NA FICHA NÚMERO 4"

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 31e7816c-3f33-404b-9ddd-db594ffd5d98

Esse documento foi assinado digitalmente por DANNIEL CORREIA POPPI - 22/11/2022 14:19 PROTOCOLO: S22110257868D

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS — **CNS: 12032-9**

Sérgio Busso - OFICIAL

devedora TSC NOVE SHOPPING CENTER S/A. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R$37.995,72, ao Estado: R$10.798,79, ao Ipesp: R$7.391,17, ao Sinoreg: R$1.999,77, ao Tribunal de Justiça: R$2.607,71; ao Ministério Público/SP: R$1.823,79; e, ISSQN: R$1.139,82 - total: R$63.756,82. Eu, _____, (Vanderlei Muniz), Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial, _____, (Edmilson Rodrigues Bueno).-

R.13/M- 74.940 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Bragança Paulista, 03 de maio de 2018. Conforme elementos constantes no Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária e outras avenças, que deu origem à averbação anterior, é este para ficar constando que a proprietária, TSC NOVE SHOPPING CENTER S/A., já qualificada, na qualidade de devedora/fiduciante, alienou fiduciariamente **O IMÓVEL** objeto desta matrícula, ao **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", sem número, Vila Yara, na cidade de Osasco, deste Estado, inscrito no CNPJ/MF sob número 60.746.948/0001-12, em garantia de um financiamento no valor de R$110.427.111,39 (cento e dez milhões quatrocentos e vinte e sete mil cento e onze reais e trinta e nove centavos), a ser pago nas seguintes condições: prazo de reembolso da dívida: cento e setenta e cinco (175) meses; no período de 25/08/2018 a 25/10/2020; data da primeira parcela: 25/11/2020; constando ainda do aludido instrumento que: quaisquer quantias devidas pela devedora, vencidas e não pagas, serão atualizadas monetariamente, "pro rata die", desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, pelo índice utilizado para atualização do saldo de depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, em igual período ou por qualquer outro índice que vier a ser adotado para a esta finalidade, pelo órgão competente do Governo Federal, com vigência na época de vencimento de cada prestação; as quantias atualizadas e acrescidas dos juros remuneratórios serão acrescidas, ainda, de juro moratório de 1% (um por cento) ao mês ou fração, e mais multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor total do débito em atraso; o recebimento de qualquer pagamento efetuado fora dos prazos estabelecidos não será considerado novação ou alteração contratual, mais sim mero ato de tolerância por parte do credor; e, o valor de avaliação do imovel para efeito de constituição da alienação fiduciária, nos termos do artigo 24, inciso IV, da Lei nº. 9.514/97: R$142.090.000,00 (cento e quarenta e dois milhões e noventa mil reais). Fica constituída por este ato a propriedade fiduciária do imóvel, em favor do credor fiduciário identificado neste registro. Demais condições, cláusulas e obrigações constantes do título. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R$93.874,05; ao Estado: R$26.680,00; ao IPESP: R$18.260,97; ao Registro Civil: R$18.260,97; ao Tribunal de Justiça: R$6.442,72; ao Ministério Público/SP: R$4.505,95; e, ao Municipio: R$2.816,22 - total: R$157.520,65. Eu, _____, (Vanderlei Muniz), Escrevente, o digitei. O Substituto do Oficial, _____, (Edmilson Rodrigues Bueno).-

AV.14/M – 74.940 – ADITIVO - Bragança Paulista, 30 de abril de 2021. Conforme elementos constantes no aditivo ao instrumento particular de abertura de crédito com garantia de alienação fiduciária e outras avenças, número 757.456-8, firmado na cidade de Osasco, deste Estado, aos 30 de agosto de 2019, pelas partes contratantes, duas testemunhas, protocolado nesta Serventia, sob número 273.879, em data de 16 de abril de 2021, acompanhado de demais papéis, os quais ficam arquivados junto a este Serviço Registral, é esta para ficar constando que o instrumento particular que deu origem a

CONTINUA NO VERSO

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 31e7816c-3f33-404b-9ddd-db594ffd5d98

Esse documento foi assinado digitalmente por DANNIEL CORREIA POPPI - 22/11/2022 14:19 PROTOCOLO: S22110257868D

VERSO DA MATRÍCULA NÚMERO 74.940 – FICHA NÚMERO 4

alienação fiduciária tratada no registro de número 13, nesta matrícula, foi aditado, compondo-se o referido aditivo dos seguintes elementos: que o valor do saldo devedor do contrato representa na data da sua assinatura, ou seja, em 30/08/2019, a importância de R$121.190.423,62; período incorporado: 25/05/2019 a 25/08/2019 – valor incorporado: R$4.436.826,63; incorporação dos encargos futuros de 25/09/2019 a 25/06/2021; da carência do pagamento do valor principal da dívida e da incorporação do mesmo ao sado devedor – período: 25/11/2020 a 25/10/2022, data da primeira parcela: 25/11/2022; prazo de reembolso da dívida de 175 meses para 202 meses de forma que o vencimento final do contrato passará a ocorrer em junho de 2034; alteração da taxa de juros a partir da data da assinatura deste aditivo, que passa de 10,93% a.a. (nominal) e 11,50% a.a. (efetiva) para 8,60% a.a. (nominal) e 8,95% a.a. (efetiva). Demais condições, cláusulas e obrigações constantes do título. O valor devido pela prática deste ato tem como base à diferença do crédito informado na alienação fiduciária registrada sob número 13, com o valor tratado neste aditivo, ou seja: R$10.763.312,23 (dez milhões, setecentos e sessenta e três mil, trezentos e doze reais e vinte e três centavos), os quais ficam assim distribuídos: ao Oficial: R$5.306,74; ao Estado: R$1.508,23; a Secretaria da Fazenda: R$1.032,30; ao Sinoreg: R$279,30; ao Tribunal de Justiça: R$364,21; ao Ministério Público: R$254,72; ao ISSQN: R$159,20 - total: R$8.904,70. Eu, _____ (Mauro Alves da Fonseca Júnior), Escrevente, a digitei. O Substituto Designado do Oficial, _____ (Edmilson Rodrigues Bueno).
Selo digital número: 1203293310000AV14M7494021R

AV.15/M – 74.940 – ADITIVO - Bragança Paulista, 07 de outubro de 2021. Conforme elementos constantes no aditivo ao instrumento particular de abertura de crédito com garantia de alienação fiduciária e outras avenças, número 757.456-8, firmado na cidade de Osasco, deste Estado, aos 29 de outubro de 2020, pelas partes contratantes, duas testemunhas, protocolado nesta Serventia sob número 279.918, na data de 27 de setembro de 2021, acompanhado de demais papéis, os quais ficam arquivados junto a este Serviço Registral, é esta para ficar constando que o instrumento particular que deu origem a alienação fiduciária tratada no registro de número 13 (treze), nesta matrícula, foi aditado, compondo-se o referido aditivo dos seguintes elementos: que o valor do saldo devedor do contrato representa na data da sua assinatura, ou seja, em 29/10/2020, a importância de R$132.657.788,50; período incorporado: 29/10/2020 até 25/12/2022; da carência do pagamento do valor principal da dívida e da incorporação do mesmo ao sado devedor – período: 25/01/2023 a 25/01/2024, data da primeira parcela: 25/01/2024; alteração da taxa de juros a partir da data da assinatura deste aditivo, que passa de para 8,60% a.a. (nominal) e 8,95% a.a. (efetiva), para TR+POUPANÇA+2,76% a.a. (nominal) e TR+POUPANÇA+2,80% a.a. (efetiva), e caso não ocorra liquidez até 31/12/2024, a taxa de juros passará automaticamente para TR+POUPANÇA+5,04% a.a. (nominal) e TR+POUPANÇA+5,16% a.a. (efetiva). Demais condições, cláusulas e obrigações constantes do título. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R$18,18; ao Estado: R$5,17; a Secretaria da Fazenda: R$3,54; ao Sinoreg: R$0,96; ao Tribunal de Justiça: R$1,25; ao Ministério Público: R$0,87; ao ISSQN: R$0,55 – Total: R$30,52. Eu, _____ (Flavia Bortoleto Michetti de Almeida), Escrevente Autorizada, a digitei. O Substituto Designado do Oficial, _____ (Edmilson Rodrigues Bueno).
SELO DIGITAL NÚMERO: 1203293310000AV15M7494021P

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BRAGANÇA PAULISTA-SP
SÉRGIO BUSSO - OFICIAL

Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (art.19, § 1º, da Lei 6.015/73), tendo sido extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br

1203293C3074940C14184022R

Ao Oficial.: R$	38,17
Ao Estado..: R$	10,85
Ao IPESP...: R$	7,43
Ao Reg.Civil R$	2,01
Ao Trib.Just R$	2,62
Ao Iss.....: R$	1,15
Ao FEDMP...: R$	1,83
Total.....: R$	64,06

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 14:18:39 horas do dia 22/11/2022. Certidão assinada digitalmente.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").

Código de controle de certidão:

Arisp: S22110257868D

07494022112022