



**Olga Ramirez Llopis**

engenheira civil - CREA 060113.7793/D  
exclusivamente função perita judicial desde 1983

Especializações: revisional, renovatória,  
avaliações judiciais,  
patologias construção  
estudo dominial  
legislação ambiental

---

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CIVEL  
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO.**

Processo nº 0028584-73.2020.8.26.0100.

**OLGA RAMIREZ LLOPIS**, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação requerida por **CONDOMINIO EDIFICIO ARARAUNAS** contra **PAULO FERREIRA DE ARAÚJO** vem apresentar à Vossa Excelência, mui respeitosamente, suas conclusões, expressas no presente

**LAUDO JUDICIAL**

tendo por base a **NBR 14653-2** da **ABNT**.

Termos em que,

**P.Deferimento.**

São Paulo, 29 de abril de 2024

**Eng. Olga Ramirez Llopis**



**Olga Ramirez Llopis**  
*engenheira civil - CREA 0601137793*  
*exclusivamente perita judicial*

## **ROTEIRO**

### **CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.**

1. Objetivo do Trabalho.

### **CAPITULO II - ETAPAS PERICIAIS**

### **CAPITULO III - V ISTORIA.**

1. Do Local.
  - 1.1. Da Ocupação.
  - 1.2. Do Zoneamento.
  - 1.3. Dos Melhoramentos Públicos.
2. Do Prédio.
  - 2.1. Do Terreno.
  - 2.2 Da Construção.
    - 2.2.1.Da Composição.
    - 2.2.2. Das Áreas Comuns.
    - 2.2.3. Do apartamento nº1403.

### **CAPÍTULO IV - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES.**

### **CAPITULO V - AVALIAÇÃO.**

### **CAPÍTULO VI - CONCLUSÃO.**

### **CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.**



*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil - CREA 0601137793*  
*exclusivamente perita judicial*

## **CAPÍTULO I – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.**

### **1. Objetivo do Trabalho.**

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o apartamento nº1403 do Condomínio Edifício Araraunas, situado na avenida São João nº1833, bairro Santa Cecilia, contribuinte nº007.013.0277-1, objeto da matrícula nº78.365 do 2º Cartório de Registro de Imóveis, Município de São Paulo, face à ação de Execução requerida por CONDOMINIO EDIFICIO ARARAUNAS contra PAULO FERREIRA DE ARAUJO que corre perante a 1ª. Vara Cível Fórum Central, processo nº 0028584-73.2020.8.26.0100.



*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil - CREA 0601137793*  
*exclusivamente perita judicial*

## **CAPÍTULO II – ETAPAS PERICIAIS.**

### **1. Introdução.**

O início dos trabalhos periciais foi realizado no dia 06 de março conforme publicação nos autos tendo acompanhamento do zelador que promoveu a abertura do imóvel com a chave existente na sala da administração do prédio.

As diligencias para pesquisa de mercado foram realizadas na região em prédios com características semelhantes e localizados na avenida São João.

As características peculiares devido a localização junto ao viaduto

Portanto, a presente avaliação atingiu o nível III de precisão conforme recomendações da NBR 14653-2 da ABNT.



**Olga Ramirez Llopis**  
 engenheira civil - CREA 0601137793  
 exclusivamente perita judicial

## CAPÍTULO III - VISTORIA.

### 1.Do Local.

A avenida São João inicia no Largo do Paisandú e finda na praça Marechal Deodoro.

A implantação do elevado Pres. João Goulart na avenida São João é uma das características peculiares do local em estudo.

A obra realizada na década de 70 trouxe interferências nos prédios situados junto ao viaduto .

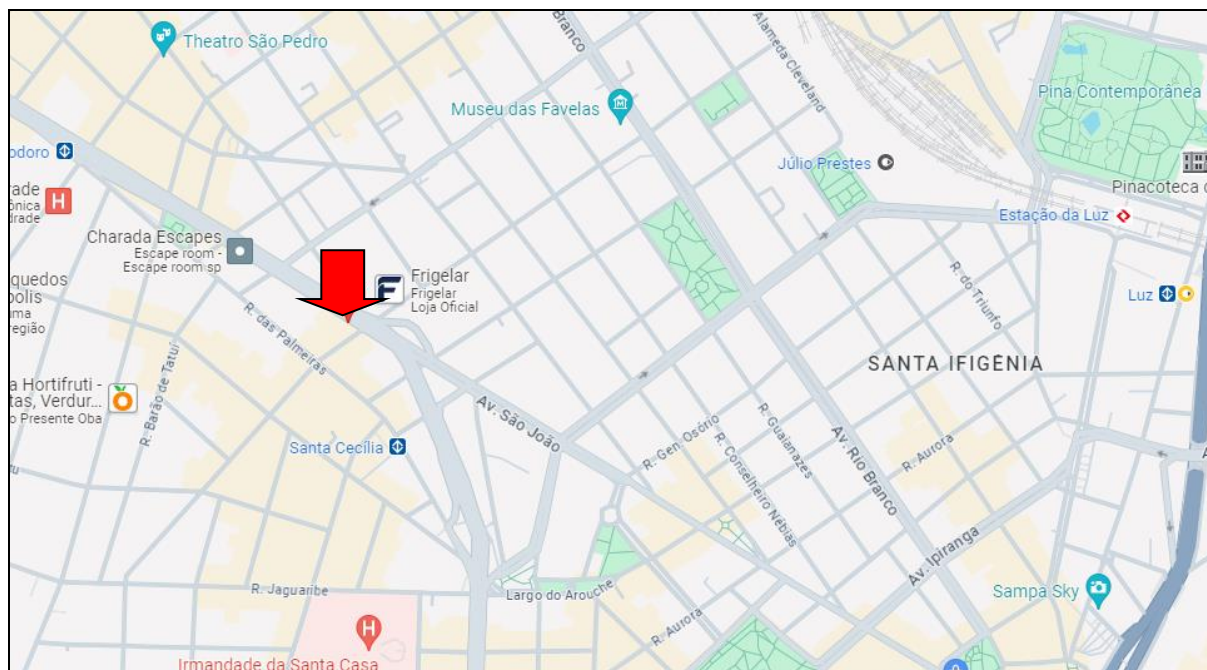


FIG.01 – LOCALIZAÇÃO JUNTO AO VIADUTO PRESIDENTE JOÃO GOULART.



**Olga Ramirez Llopis**  
engenheira civil - CREA 0601137793  
exclusivamente perita judicial

As principais vias expressas para acesso ao

local:

- Rua Consolação.
- Av. Pacaembu.
- Av. 23 de maio.

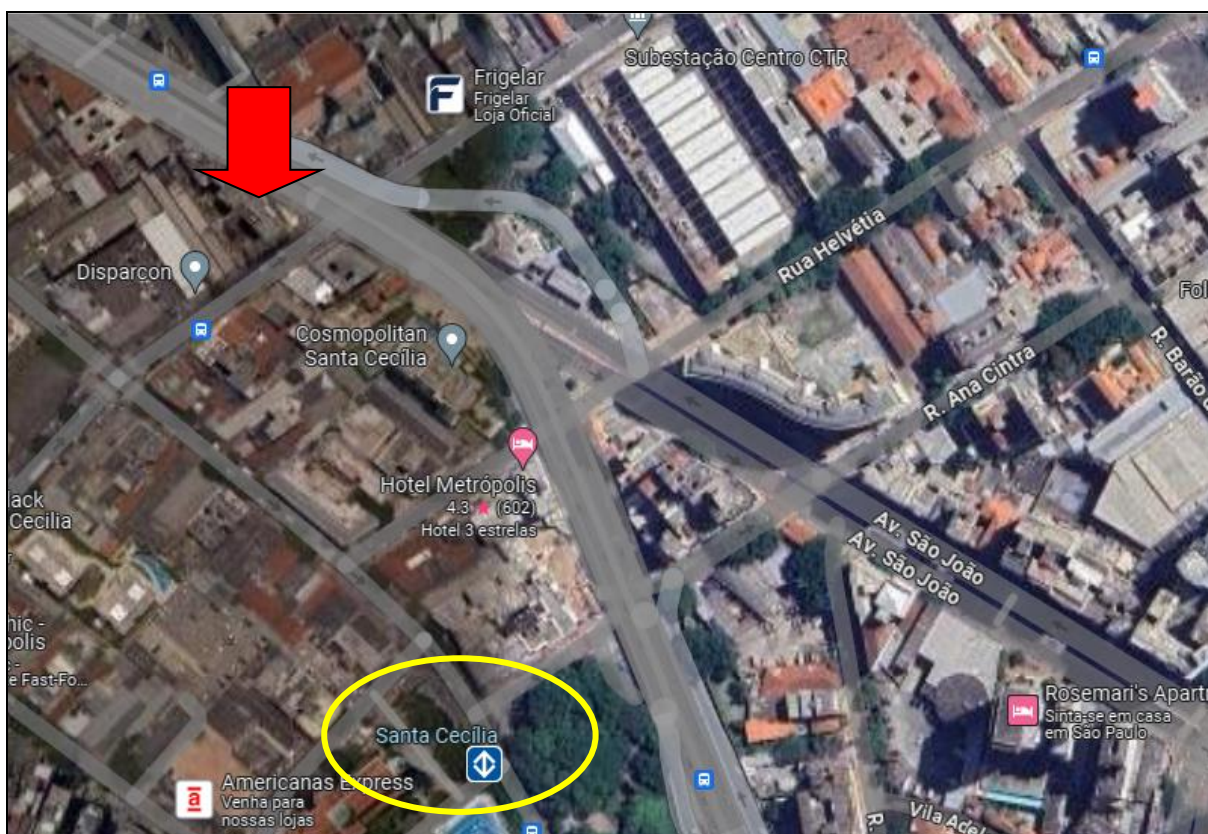


FIG.02 – MAPA DA LOCALIZAÇÃO PROXIMO ESTAÇÃO SANTA CECILIA.



**Olga Ramirez Llopis**  
engenheira civil - CREA 0601137793  
exclusivamente perita judicial

A obra possui 3,4 kilometros e interliga a zona leste a oeste da Capital com acesso direto à avenida 23 de maio.

O quadrilátero do imóvel é completado pela Alameda Glete, rua das Palmeiras e Alameda Nothman.

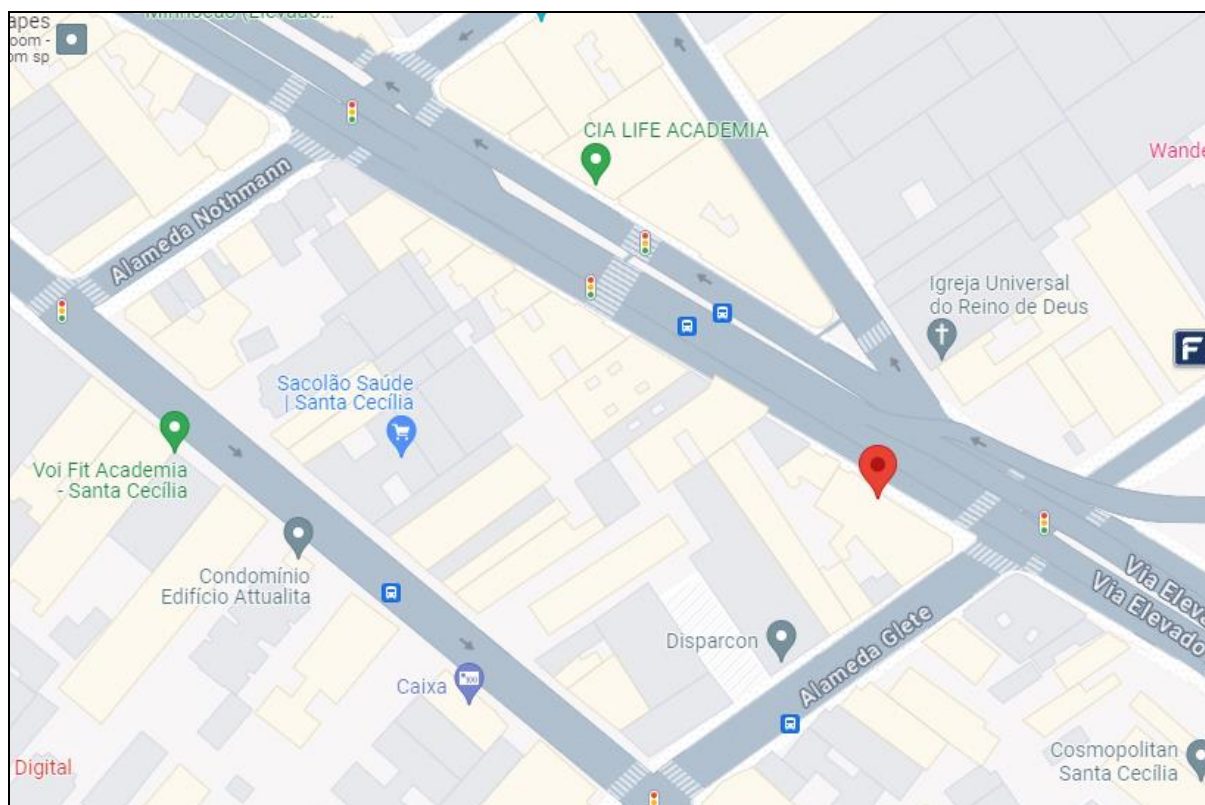


FIG.03 – MAPA DO QUADRILÁTERO.



*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil - CREA 0601137793*  
*exclusivamente perita judicial*

### **1.1. Da Ocupação.**

A região da avenida São João, local do imóvel em estudo, apresenta alta densidade de prédios antigos geminados e sem recuos.

A ocupação iniciada na década 40 com prédios residenciais e lojas no pavimento térreo é a predominância no bairro Santa Cecilia e tem atrativos como Hospital Samaritano e Faculdade Oswaldo Cruz na área de ensino e saúde.

A proximidade com a estação do Metrô Santa Cecilia é fator valorizante para a interligação a bairros da zona sul e região central.

A região tem interligação via expressa a Praça de República onde está localizado o Teatro Municipal.



**Olga Ramirez Llopis**  
 engenheira civil - CREA 0601137793  
 exclusivamente perita judicial

**1.2. Do Zoneamento.**

Segundo a Lei nº 16402 de 2016 de Uso e Ocupação do Solo para o local em estudo é ZC – Zona de centralidade pela alta infraestrutura de transporte publico da malha ferroviária da Companhia Metropolitana de São Paulo.

FIG.3 – LOTE FISCAL DA QUADRA 023 DO SETOR 001.



FIG.4 – LOTE DE TERRENO SITUADO ESQUINA RUA FLORENCIO DE ABREU.



**Olga Ramirez Llopis**  
 engenheira civil - CREA 0601137793  
 exclusivamente perita judicial

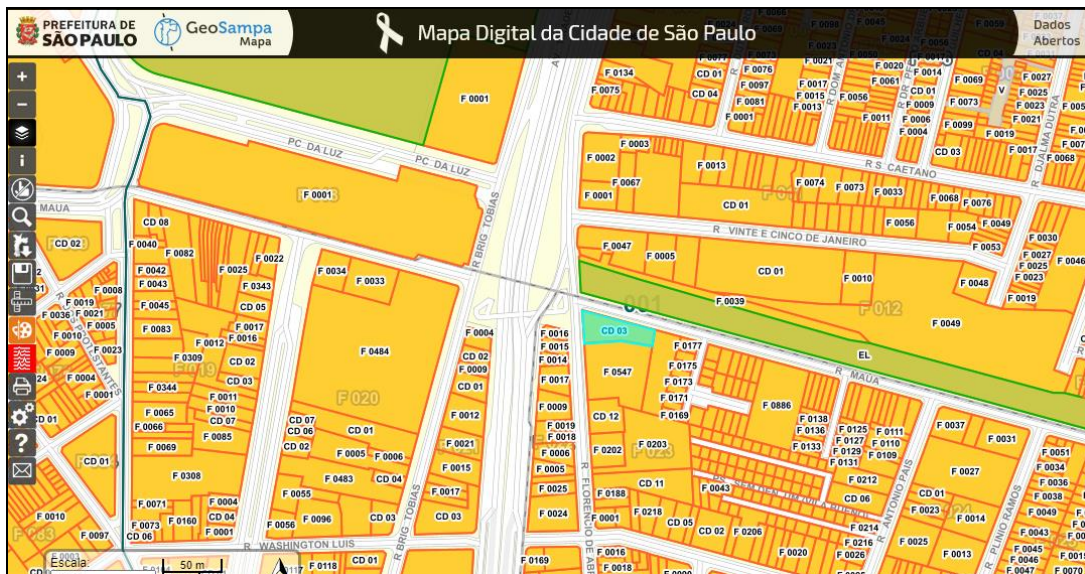


FIG.5 – DIVISÃO DOS LOTES E INDICAÇÃO DO LOTE FISCAL DO PRÉDIO.

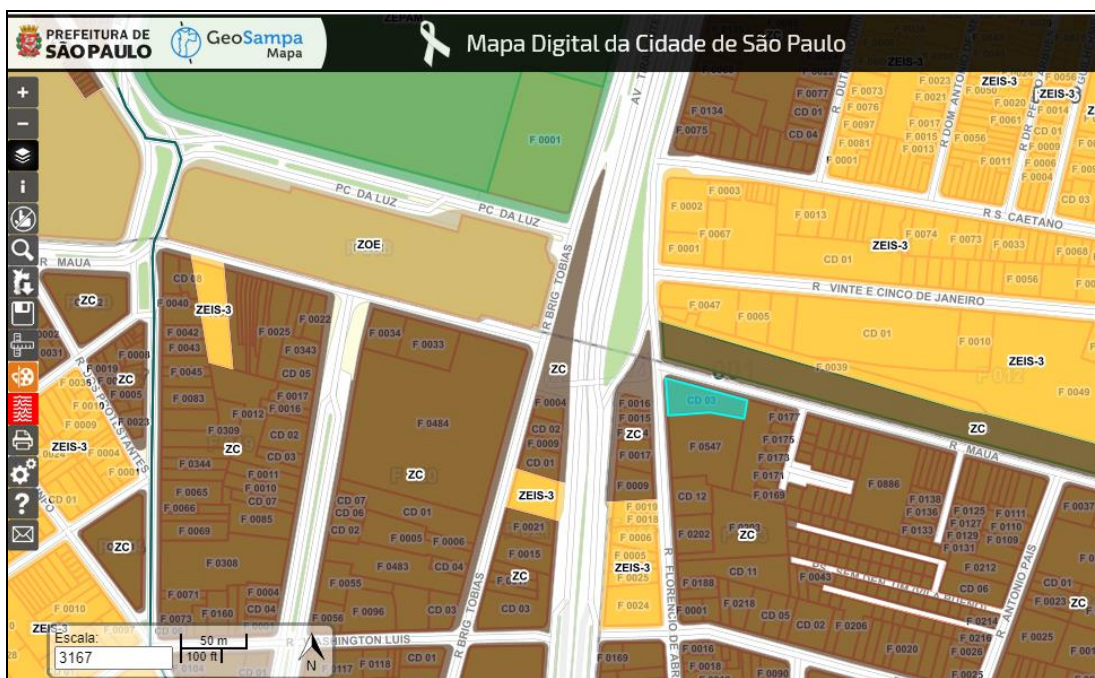


FIG. 6 – FORMATO IRREGULAR DO LOTE DE ESQUINA NA RUA MAUÁ.

As estações do Metrô “Luz” e estação Júlio Prestes próximas ao local das diligencias indicam a aplicação da Lei nº 16.402 de 2016 de Uso e Ocupação do Solo para o local em estudo.



**Olga Ramirez Llopis**  
 engenheira civil - CREA 0601137793  
 exclusivamente perita judicial

### 1.3. Dos Melhoramentos Públicos.

A região apresenta melhoramentos públicos

de primeira ordem:

Rede água	( x )
Rede de esgoto	( x )
Rede telefônica e gás	( x )
Rede de energia elétrica	( x )
Iluminação pública	( x )
Coleta de lixo	( x )
Guias	( x )
Sarjetas e drenagem	( x )
Pavimentação Asfáltica	( x )
Passeios	( x )
Ônibus urbanos	( )
Metrô	( X )



**Olga Ramirez Llopis**  
engenheira civil - CREA 0601137793  
exclusivamente perita judicial

## 2. DO IMÓVEL.

### 2.1. DO TERRENO.

O empreendimento residencial foi projetado com frente para a Avenida São João e Alameda Gleite, conforme análise da Convenção, adiante.

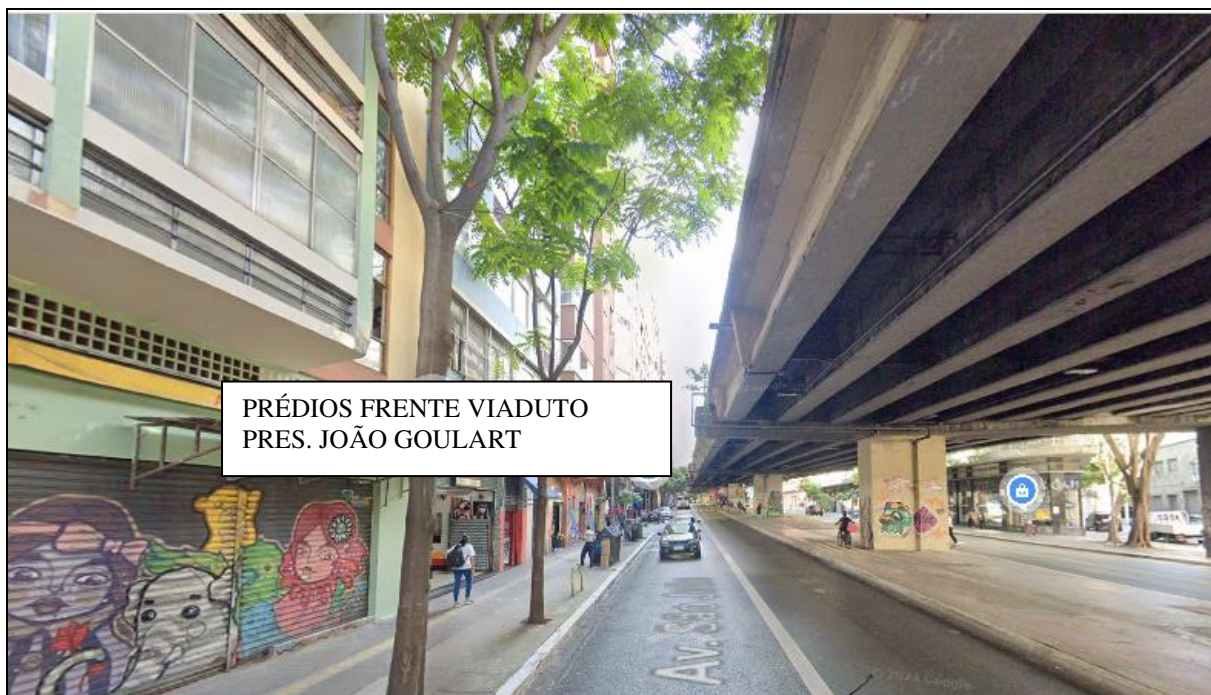


FOTO 01 – FRENTE PARA A AV. SÃO JOÃO .



**Olga Ramirez Llopis**

engenheira civil - CREA 0601137793

exclusivamente perita judicial

nida São João, esquina da Alameda Glette, que assim se descreve: um terreno com a área de 690m<sup>2</sup> (seiscentos e noventa metros quadrados, faceando para a Alameda Glette na extensão de 25m.20 (vinte e cinco metros e vinte centímetros) e, medindo no canto cortado da Alameda Glette com a Avenida São João 3m.50 (treis metros e cinquenta centímetros); prosseguindo pelo alinhamento da Avenida São João na extensão de 35m.50 (trinta e cinco metros e cinquenta centímetros); a seguir a divisa toma uma perpendicular ao alinhamento da Avenida São João (à direita de quem da rua olha o terreno) e segue na extensão de 14m.30 (oatorze metros e trinta centímetros) confrontando com terreno de propriedade da "Dipar" Ltda.; o perimetro é encerrado por outro alinhamento, oposto à face da Avenida São João que, confrontando com João Bertacchi ou sucessores com um desenvolvimento de 29m.10 (vinte e nove metros e dez centímetros) atinge o ponto de partida no alinhamento da Alameda Glette, imóvel esse que a declarante houve de Alfio Mortari, sua mulher e outro por escritura de 30 de Junho de 1953, nas notas do 16º Tabelião, Livro 196, fls. 82v<sup>2</sup> transcrita sob nº 32.841, em 3 de Novembro de 1953, no Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição desta Capital. Cláusula

FIG. 01 - DESCRIÇÃO LOTE DE TERRENO.

A descrição do lote de terreno é a seguinte:

ÁREA	690,00 m <sup>2</sup>
Frente Av. São João	35,50 metros
Frente Alameda Glete	25,20 metros.



**Olga Ramirez Llopis**  
 engenheira civil - CREA 0601137793  
 exclusivamente perita judicial

### 2.2.1. DA COMPOSIÇÃO.

A composição do prédio deve ser rigorosamente observada conforme diligências nas áreas comuns e privativas que integram o empreendimento destinado a unidades residenciais nos pavimentos-tipo.

A composição do predio misto com apartamentos nos andares superiores é a seguinte:

Pavimento Subsolo	Depósitos loja
Pavimento térreo	Loja comercial
Pavimentos-tipo	1º ao 15º andares: 171 apartamentos.
Pavimento ático	Caixa d'água e casa de máquinas

O pavimento térreo possui destinação comercial com lojas comerciais confrontando com o hall de entrada para os elevadores.



**Olga Ramirez Llopis**  
engenheira civil - CREA 0601137793  
exclusivamente perita judicial

### 2.2.2. DAS ÁREAS COMUNS.

A área do pavimento térreo é composta pelo hall acesso elevadores onde está a recepção.



FOTO 02 – ASPECTO DO HALL ACESSO ELEVADOR .

### **RECEPÇÃO E HALL ELEVADORES**

Piso com revestimento em ladrilho cerâmico.

Paredes com revestimento cerâmico até o teto.



**Olga Ramirez Llopis**  
 engenheira civil - CREA 0601137793  
 exclusivamente perita judicial

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024</b>	
<b>Cadastro do Imóvel: 007.013.0277-1</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> AV SAO JOAO, 1833 - APTO 1403 CEP 01211-101 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> AV SAO JOAO, 1833 - APTO 1403 CEP 01211-101			
<b>Contribuinte(s):</b> INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	692	Testada (m):	34,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0047
Área total (m²):	692		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	35	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	692	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1957		

FIG. 02 – CERTIDÃO DE CADASTRO DO IMÓVEL.

A certidão cadastral confirma a projeção do terreno com 692 m<sup>2</sup> e frente principal para a Avenida São João.

O pavimento térreo não possui acesso por elevador ao subsolo uma vez que são áreas para depósitos destinadas as lojas, conforme descrição na Convenção:



*Olga Ramirez Llopis*  
 engenheira civil - CREA 0601137793  
 exclusivamente perita judicial

sível. Cláusula Vigésima Sétima - A unidade autônoma que formará a loja designada sob nº 1008 (mil e oito) da Alameda Glette, mede para essa Alameda, em alinhamento retilíneo, 15m.50 (quinze metros e cinquenta centímetros); a seguir estabelece concordância com o alinhamento da Avenida São João por arco de círculo, com o raio de 2m.80 (dois metros e oitenta centímetros) e desenvolvimento de 5m.28 (cinco metros e vinte e oito centímetros) e, tomando o alinhamento da Avenida São João, segue mais 4m.50 (quatro metros e cinquenta centímetros) até encontrar a divisa com a loja nº 1821 da Avenida São João; quebra a esquerda perpendicularmente e segue numa extensão de 3m.50 (três metros e cinquenta centímetros); nesse ponto quebra a direita paralelamente ao alinhamento da Alameda Glette numa extensão de 12m.50 (doze metros e cinquenta centímetros) para quebrar em ângulo reto até encontrar o ponto de partida percorrendo 5m.80 (cinco metros e oitenta centímetros); a loja encerra a área de 107m<sup>2</sup>, 81 (cento e sete metros quadrados e oitenta e um decímetros quadrados) e, nos fundos, uma escada ligará a loja a um depósito no sub-solo que confronta, na extensão de 18m.00 (dezoito metros) com a Alameda Glette; concorda, por canto chanfrado, desenvolvendo a esquerda

FIG. 03 – INDICAÇÃO SUBSOLO PARA LOJAS DO TÉRREO.

O prédio não possui vagas para estacionamento e sem recuos frontal e laterais.



*Olga Ramirez Llopis*  
engenheira civil - CREA 0601137793  
exclusivamente perita judicial



FOTO 03 – DETALHE DA COMPOSIÇÃO SEGUNDO ELEVADOR

Na área de projeção do pavimento térreo do prédio situam-se: entrada principal com recepção e hall dos elevadores.



**Olga Ramirez Llopis**  
engenheira civil - CREA 0601137793  
exclusivamente perita judicial

#### **2.2.4. DO PAVIMENTO TIPO.**

O regular estado de conservação do predio e áreas comuns foi devidamente considerado para o cálculo da idade aparente de 30 anos ante a idade real de 65 anos.



FOTO 04 – HALL DE CIRCULAÇÃO.

#### **HALL DE CIRCULAÇÃO.**

Piso com revestimento em pastilha cerâmica.

Paredes com massa e pintura acrílica.



**Olga Ramirez Llopis**  
engenheira civil - CREA 0601137793  
exclusivamente perita judicial

### 2.2.5. DO APARTAMENTO Nº1403.

A identificação da unidade autônoma foi confirmada na porta de entrada do hall de circulação do 14º andar.



FOTO 05 – PORTA ENTRADA APARTAMENTO Nº1403.

A composição da unidade em estudo classifica-se como *studio*.

As unidades de fial 03 possui área útil de 34,72m<sup>3</sup> conforme teor da matrícula nº 78.365 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.



**Olga Ramirez Llopis**  
 engenheira civil - CREA 0601137793  
 exclusivamente perita judicial

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		
matrícula	ficha	
78.365	01	São Paulo, 01 de Dezembro de 19 92.-
<p><b>IMÓVEL:-</b> APARTAMENTO nº 1.403, localizado no 14º andar do "Edifício Araraunas", situado na avenida São João nº 1.833, no 11º Subdistrito - Santa Cecília, encerrando a área de 34,72m2., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00450 milésimos no terreno e coisas comuns.</p>		
<p><b>CONTRIBUINTE:-</b> 007.013.0277-1.</p>		

FIG. 04 – DESCRIÇÃO DA MATRICULA.

Segundo exames minuciosos das condições atuais das instalações hidráulicas e elétricas temos a necessidade da realização de serviços importantes.

Os indícios de infiltrações de unidade superior gerou deterioração da pintura e desprendimento de tacos do piso da entrada e sala/dormitório.

A composição do studio é a seguinte:

- Hall de entrada.
- Sala/dormitório.
- Banheiro social/Área de serviço.
- Cozinha embutida como armario.



**Olga Ramirez Llopis**  
engenheira civil - CREA 0601137793  
exclusivamente perita judicial



FOTO 06 – ASPECTO DO ESTADO IRREGULAR PAREDES E PISO.



*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil - CREA 0601137793*  
*exclusivamente perita judicial*



FOTO 07 – DESPREENDIMENTO TACOS E DETERIORAÇÃO PINTURA PAREDES.



*Olga Ramirez Llopis*  
engenheira civil - CREA 0601137793  
exclusivamente perita judicial

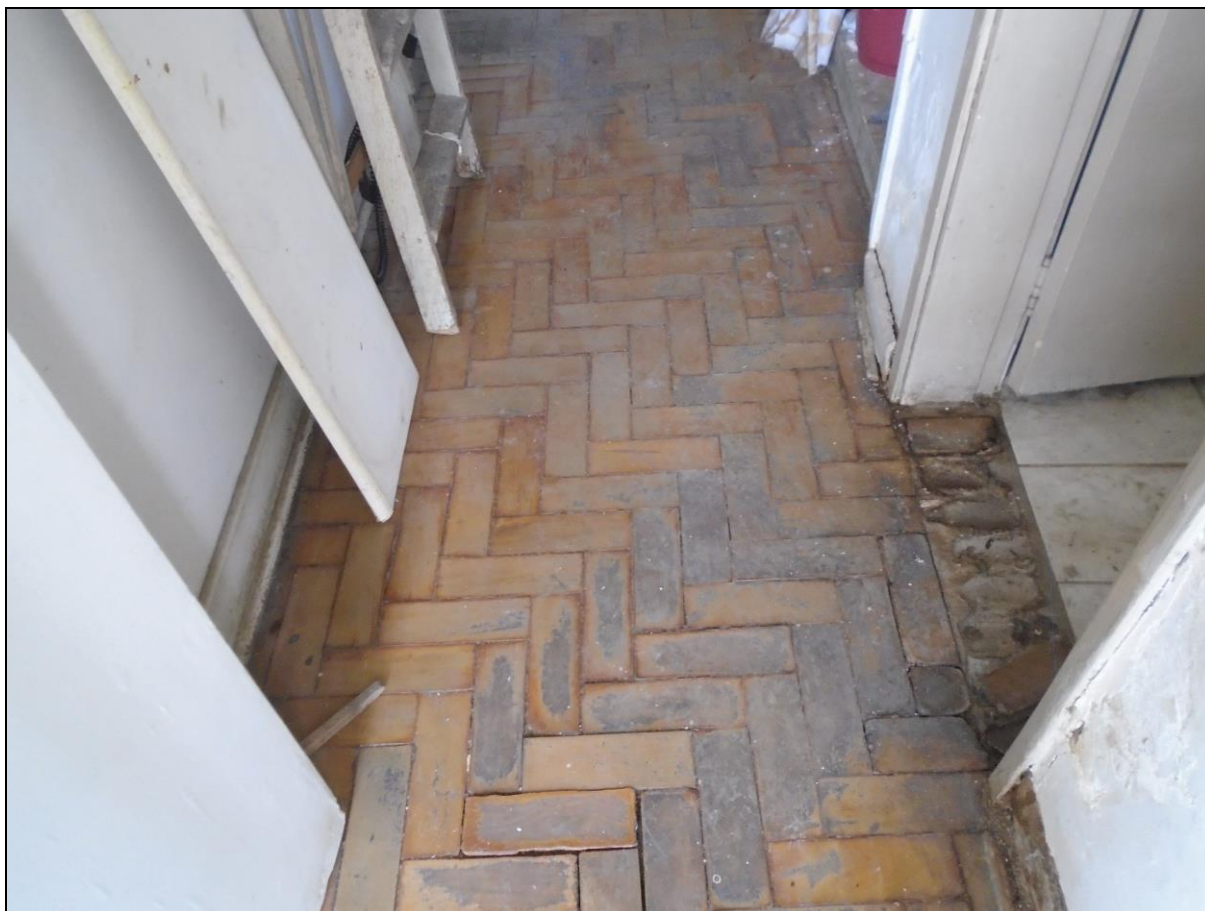


FOTO 08 – NECESSIDADE SUBSTITUIÇÃO TACOS DANIFICADOS POR IFILTRAÇÃO.



*Olga Ramirez Llopis*  
engenheira civil - CREA 0601137793  
exclusivamente perita judicial

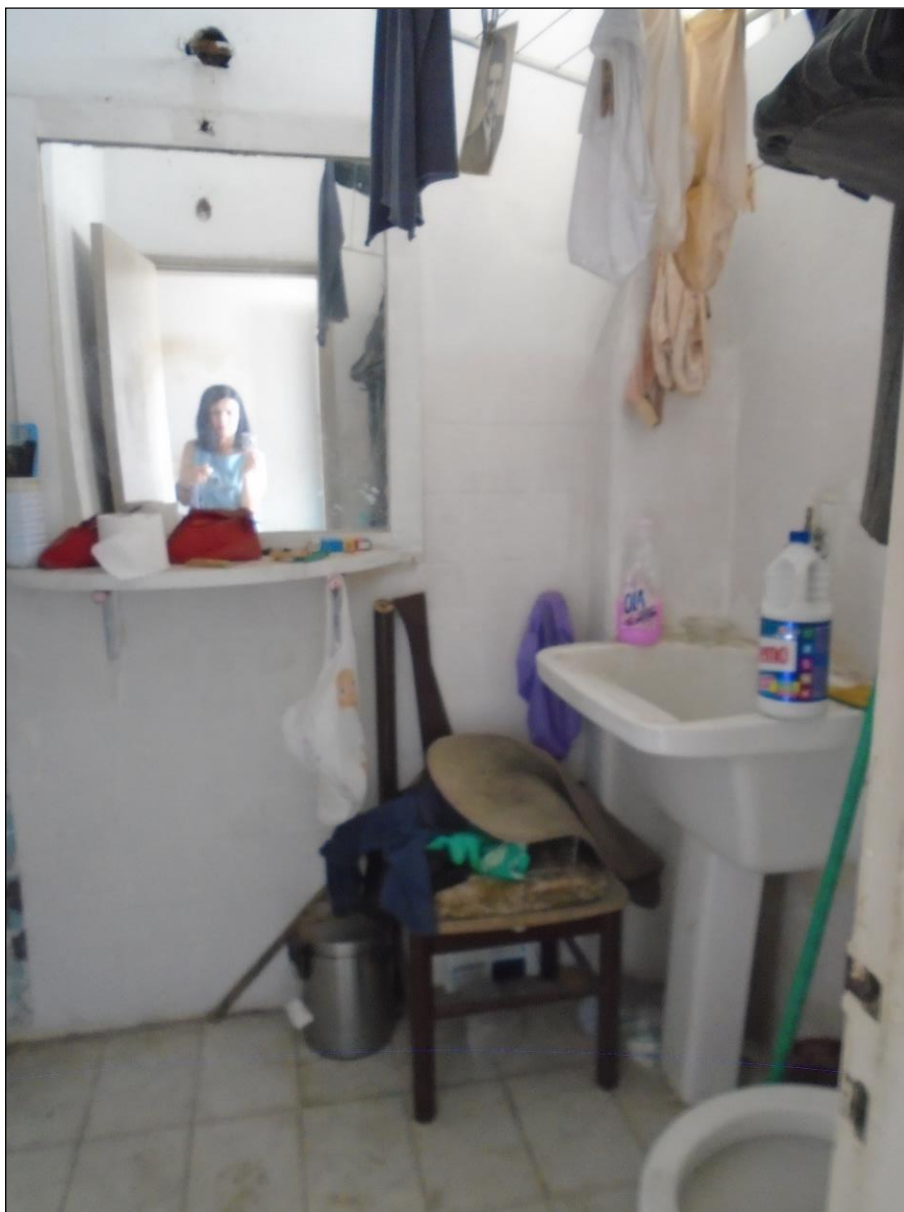


FOTO 09 – SUBSTITUIÇÃO REVESTIMENTO ORIGINAL DO PISO.

Os indícios da execução dos serviços de substituição do piso original indica que ocorreu a cerca de 20 (vinte) anos o que implica em novas revisões hidráulicas das derivações.



**Olga Ramirez Llopis**  
engenheira civil - CREA 0601137793  
exclusivamente perita judicial



FOTO 10 – PIA COM CORROSÃO PONTO VÁLVULA CUBA.

Os indícios de corrosão e desgaste por uso da pia e cuba da cozinha embutida na alvenaria impõe substituição total.



*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil - CREA 0601137793*  
*exclusivamente perita judicial*



FOTO 11 – DETALHE DO ESTADO DO PISO E PAREDES PARA SUBSTITUIÇÃO GERAL.

A situação irregular do estado de conservação dos revestimentos do piso e paredes da sala impõe substituição geral.



**Olga Ramirez Llopis**  
engenheira civil - CREA 0601137793  
exclusivamente perita judicial

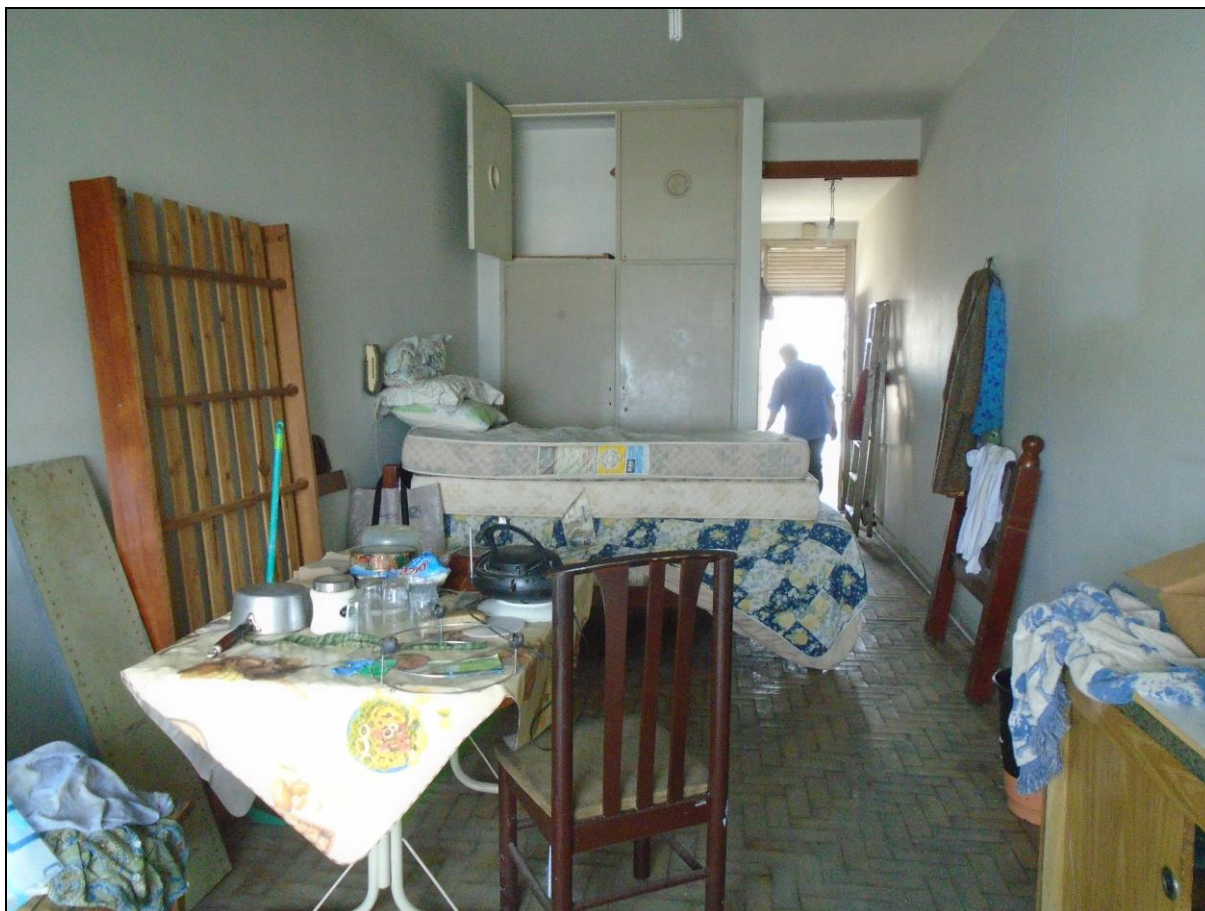


FOTO 12 – DETALHE DA FALTA DE CONSERVAÇÃO DO PISO TACO .

A falta de condições de aproveitamento do piso  
taco pelo estado irregular com desgaste natural e sem  
substituição após reparo de infiltrações.



**Olga Ramirez Llopis**  
engenheira civil - CREA 0601137793  
exclusivamente perita judicial

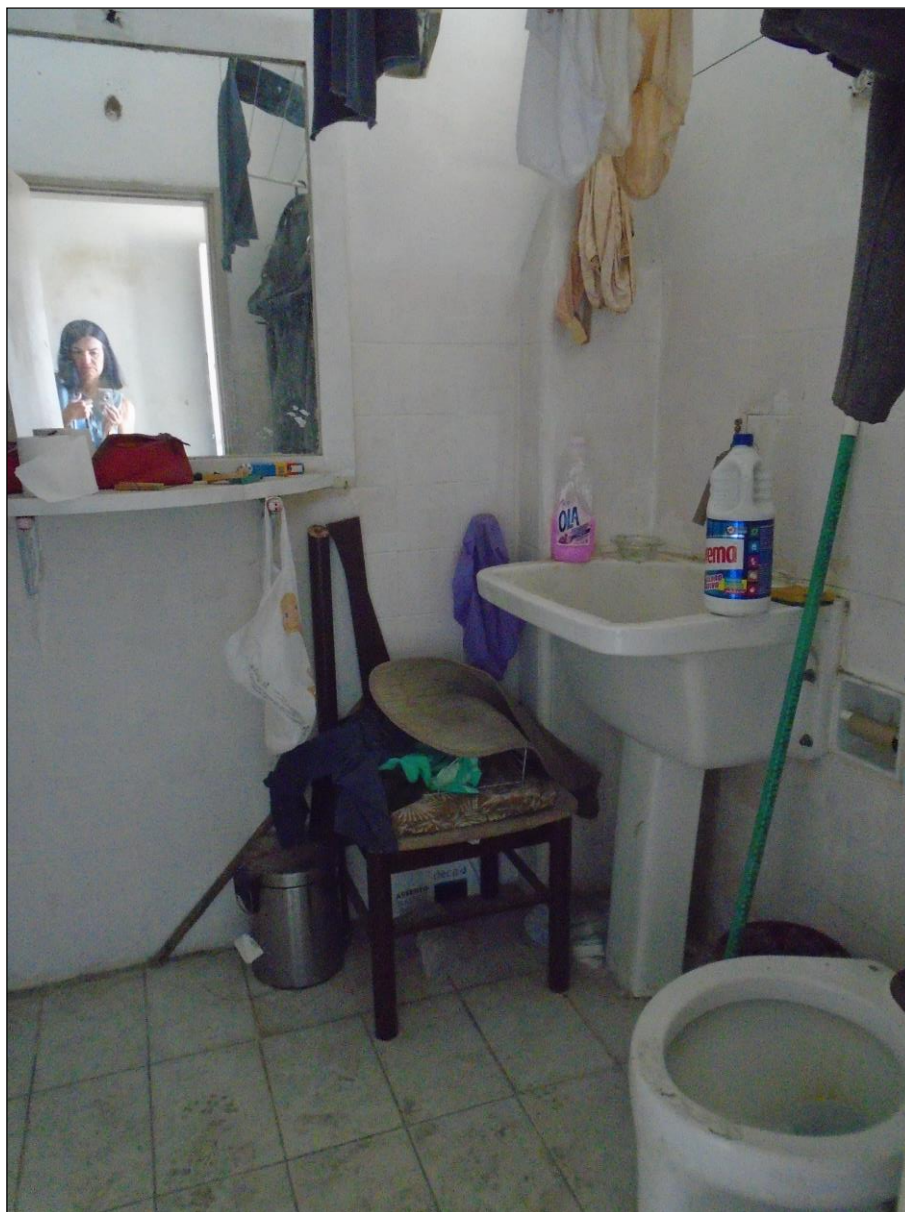


FOTO 13 – ASPECTO DA ÁREA SERVIÇO/BANHEIRO.

As louças do tanque e vaso sanitário estão em condições de uso ante a substituição.



**Olga Ramirez Llopis**  
*engenheira civil - CREA 0601137793*  
*exclusivamente perita judicial*

## **CAPITULO IV – MÉTODOS DE AVALIAÇÕES**

### **1. Aplicação da Metodologia.**

A NBR 14653-2 recomenda os procedimentos metodológicos relacionados nos itens de 8.1 a 8.3 dos métodos recomendados verifica-se para a presente matéria em questão, cálculo do valor do imóvel adiante:

### **2. Método comparativo direto de dados de mercado.**

#### **2.1 Introdução**

Previamente deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos tal qual semelhantes ao objeto avaliando.



*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil - CREA 0601137793*  
*exclusivamente perita judicial*

---

## **2.2 Levantamento de dados de mercado**

Os dados de mercado devem ser investigados em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

Este grupo de dados é denominado variável dependentes.

Os dados referentes às características físicas (área, frente), localização (bairro, logradouros) e econômicas (oferta ou transação, à vista ou a prazo).

O principal objetivo do levantamento de dados é a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

## **2.3 Tratamento científico.**

Independente dos modelos ou métodos utilizados para levantamento dos valores de mercado extraídos dos elementos comparativos, devem obter seus valores pressupostos



*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil - CREA 0601137793*  
*exclusivamente perita judicial*

---

devidamente explícitos e testado para maior confirmação dos valores.

#### **2.4 Método Involutivo.**

O método involutivo tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

#### **2.5 Método evolutivo.**



*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil - CREA 0601137793*  
*exclusivamente perita judicial*

---

De acordo com especificação da norma a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados a o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que o valor de terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado. As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.

### **3. Método para identificar o custo de um imóvel.**

#### **3.1 Método da quantificação do custo.**

A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.



*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil - CREA 0601137793*  
*exclusivamente perita judicial*

---

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

Após isto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

As pesquisas dos custos devem ser junto a fontes de consultas especializadas com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria.

### **3.2 Método comparativo direto do custo.**

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativos direto dos dados de mercado.

Na realidade, todos os métodos de avaliações baseiam-se em comparar os valores já conhecidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando.



**Olga Ramirez Llopis**  
engenheira civil - CREA 0601137793  
exclusivamente perita judicial

## **CAPÍTULO V- AVALIAÇÃO.**

### **1. Aplicação da Metodologia.**

Diante da análise apresentada no capítulo IV- Método de Avaliações, a perita procedeu a uma pesquisa de mercado na região central onde existe a influência no valor imobiliário das estações de Metrô e estação ferroviária Júlio Prestes.

A condição de infraestrutura completa no quadrilátero tem sido o fator do lançamento de prédios residenciais no entorno da área comercial.

#### **1.1. Método Comparativo.**

Das diversas diligências no zoneamento do quadrilátero em estudo, principal fator para avaliação do valor unitário de escritórios de padrão médio a superior.

Os empreendimentos como o Ed. Araraunas se destacam pela projeção de um quantitativo de 171



*Olga Ramirez Llopis*  
engenheira civil - CREA 0601137793  
exclusivamente perita judicial

---

apartamentos composto por apartamentos tipo studio (quarto/sala) e outros com dois dormitórios.

A aplicação do fator oferta de 10% como recomendado pela NBR 14653-2 sobre os valores de todos os conjuntos comerciais disponibilizados em *sites* especializados de empreendimentos semelhantes foi devidamente aplicado para o cálculo do valor unitário de área privativa do conjunto.

Da análise da classificação prevista no item 9.1 e 10.1. nas Normas Técnicas de Avaliações de Imóveis Urbanos pelo IBAPE temos a classificação como sendo 5<sup>a</sup>. zona prevista na tabela adiante.



**Olga Ramirez Llopis**  
engenheira civil - CREA 0601137793  
exclusivamente perita judicial

### **9.1 Zonas de características homogêneas**

Na Região Metropolitana de São Paulo os bairros possuem diversas características de diferenciação, classificadas para efeito desta Norma, em quatro grupos, totalizando onze zonas descritas a seguir, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geoeconômica a que pertence.

#### **Grupo I - Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal:**

##### **1ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Popular**

Encontradas em regiões periféricas ou de ocupações irregulares, dotadas de pouca infra-estrutura urbana, alta densidade de ocupação e concentração de famílias de baixa renda. Os lotes possuem dimensões reduzidas, em torno de 125m<sup>2</sup>, e as edificações predominantes são de padrão proletário, geralmente associadas à auto-construção e no uso mínimo de materiais de acabamento.

##### **2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio**

Zonas cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infra-estrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m<sup>2</sup> e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

##### **3ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Alto**

Compreendem as regiões dotadas de infra-estrutura completa e ocupadas exclusivamente por casas de alto padrão, com arquitetura das edificações diferenciada, geralmente com projetos personalizados. Nestes locais, predominam terrenos de grandes proporções, em torno de 600m<sup>2</sup>.

#### **Grupo II - Zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical (zonas de incorporação):**

##### **4ª Zona: Prédios de Apartamentos de Padrão Popular**

Encontradas em diversas regiões, dotadas de infra-estrutura básica e com concentração de população de baixa renda. Apresentam vocação para ocupação de prédios de apartamentos de padrão popular, geralmente sem elevadores, até quatro andares.

##### **5ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Médio**

Dotadas de infra-estrutura completa com concentração de população de renda média. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.



**Olga Ramirez Llopis**  
engenheira civil - CREA 0601137793  
exclusivamente perita judicial

#### **6ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Alto**

Compreendem as regiões ocupadas por edifícios de apartamentos ou escritórios com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de alta renda.

#### **Grupo III - Zonas de uso comercial ou de serviços com ocupação predominantemente horizontal.**

##### **7ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Popular**

Podem ser identificadas em regiões periféricas ou de população de baixa renda, onde é constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços populares.

##### **8ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Médio**

É constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio.

##### **9ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Alto**

Identificadas em regiões que apresentam arquitetura diferenciada, com projetos personalizados e de padrão elevado, presentes em corredores e ruas de bairros de alto padrão.

#### **Grupo IV - Zonas de uso industrial ou de armazéns:**

##### **10ª Zona: Indústrias**

São zonas cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industrial.

##### **11ª Zona: Galpões**

São identificadas pela presença de armazéns ou galpões, sem características industriais, podendo ser encontradas em regiões cerealistas ou de comércio.



*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil - CREA 0601137793*  
*exclusivamente perita judicial*

---

## **VALOR UNITÁRIO (Qmf t)**

A avaliação do capital unitário apartamento implicou em diversas pesquisas para obter o valor unitário contemporâneo à data de elaboração do laudo, anexo nº01, deste laudo.

A existência de unidades de apartamento a venda com reforma e melhor estado de conservação são referências importantes para a avaliação, ante a necessidade de obras emergenciais para revisão elétrica e hidráulica além de reparação dos danos nas paredes e pisos que impõe substituição geral e pintura com emassamento.

Portanto, o memorial de cálculo adiante permitiu obter o valor unitário de área privativa em :



**Olga Ramirez Llopis**  
 engenheira civil - CREA 0601137793  
 exclusivamente perita judicial

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>

\*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 mercado, a amostra seja menos heterogênea.

**Grau de Fundamentação: II**

**Resultado final da avaliação**

Média saneada: 4.001,70

Intervalo de confiança do paradigma  
 Mínimo: 3.402,49 Máximo: 4.600,91

Valor unitário: 4.001,70 Valor total: 136.057,80

Intervalo de Confiança Avaliando  
 Mínimo: 3.402,49 Máximo: 4.600,91

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

FIG.11 - MEMORIA DE CÁLCULO – GRAU DE PRECISÃO MAXIMO NIVEL III.

**A. VALOR DO APARTAMENTO Nº1403.**

O valor do apartamento considerando o estado de conservação irregular, conforme fotos no Capítulo III – Vistoria e memoriais de cálculo da obtenção do valor unitário homogeneizado dos elementos constantes, anexos nºs 01 e 02:

V = R\$ 136.057,80 (abril/2024)  
 Apt.1403  
 Arredondando-se

V = R\$ 136.000,00 (abril/2024)  
 Apt.1403



**Olga Ramirez Llopis**  
engenheira civil - CREA 0601137793  
exclusivamente perita judicial

## **CAPÍTULO VI - CONCLUSÃO.**

O valor do apartamento nº1403 localizado no 14º andar do Condomínio Edifício Araraunas , situado na rua Av. São João nº1833, contribuinte nº007.013.0277-1, bairro Santa Cecila Centro, objeto da matricula nº 78.365 do 2º Cartório de Registro de Imóveis foi calculado através do Método Comparativo, como recomendado pelas Normas Técnicas vigentes estabelecidas pela NBR 14653-2 da ABNT e dados extraídos do titulo de propriedade, cópia adiante.

**MATRICULA Nº 78.365 DO 2ºCRI (SEM VAGA)**

**VALOR APT.1403 = R\$ 136.000,00**

**(Abril/2024)**



*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil - CREA 0601137793*  
*exclusivamente perita judicial*

---

## QUESITOS DO REQUERENTE

1. Queira o Sr. Perito descrever e indicar a correta localização do imóvel.

Resposta: Data vênia, vide Capítulo III – Vistoria.

2. Querida o Sr. Perito informar a idade do imóvel e seu estado de conservação.

Resposta: Data vênia, vide Capítulo III e V.

3. Considerando que o imóvel avaliado faz parte de um Condomínio residencial requer o Sr. Perito responda sobre as condições gerais do edifício, ou seja, parte elétrica, hidráulica, conservação, se possui AVCB.

Resposta: O prédio apresenta regular estado de conservação mas a unidade autônoma não apresenta condições de habitabilidade conforme fotos do Capítulo III – Vistoria.

4. Queira o Sr. Perito informar e indicar a área total do imóvel.

Resposta: A área útil de 34,72m<sup>2</sup> semelhante a outras unidades que compõe o prédio conforme Convenção.



*Olga Ramirez Llopis*  
engenheira civil - CREA 0601137793  
exclusivamente perita judicial

- 
5. Queira o Sr. Perito informar se para a confecção do laudo de avaliação utilizou base de dados de imobiliárias, corretoras, periódicos, internet, etc?

Resposta: Sim.

6. Queira o Sr. Perito informar o valor atualizado do imóvel e quais foram as razões que embasaram seu critério de avaliação.

Resposta: A necessidade de serviços urgentes no apt.1403 conforme preceitos da NBR 14653-2 .

7. Quería o Sr. Perito informar o valor do metro quadrado do imóvel considerando sua localização.

Resposta: Data vênua, vide Capítulo V- Avaliação.

8. Queira o Sr. Perito informar se há benfeitorias no imóvel.

Resposta: Não.

9. Quería o Sr. Perito prestar esclarecimentos e informações pertinentes que julga

Resposta: O estado geral irregular do apartamento com necessidade de serviços importantes foi registrada.



**Olga Ramirez Llopis**  
engenheira civil - CREA 0601137793  
exclusivamente perita judicial

## CAPÍTULO VII - ENCERRAMENTO.

O presente trabalho foi elaborado com quarenta e oito páginas e três anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 29 de abril de 2024

**Eng. Olga Ramirez Llopis**

**Perita judicial.**

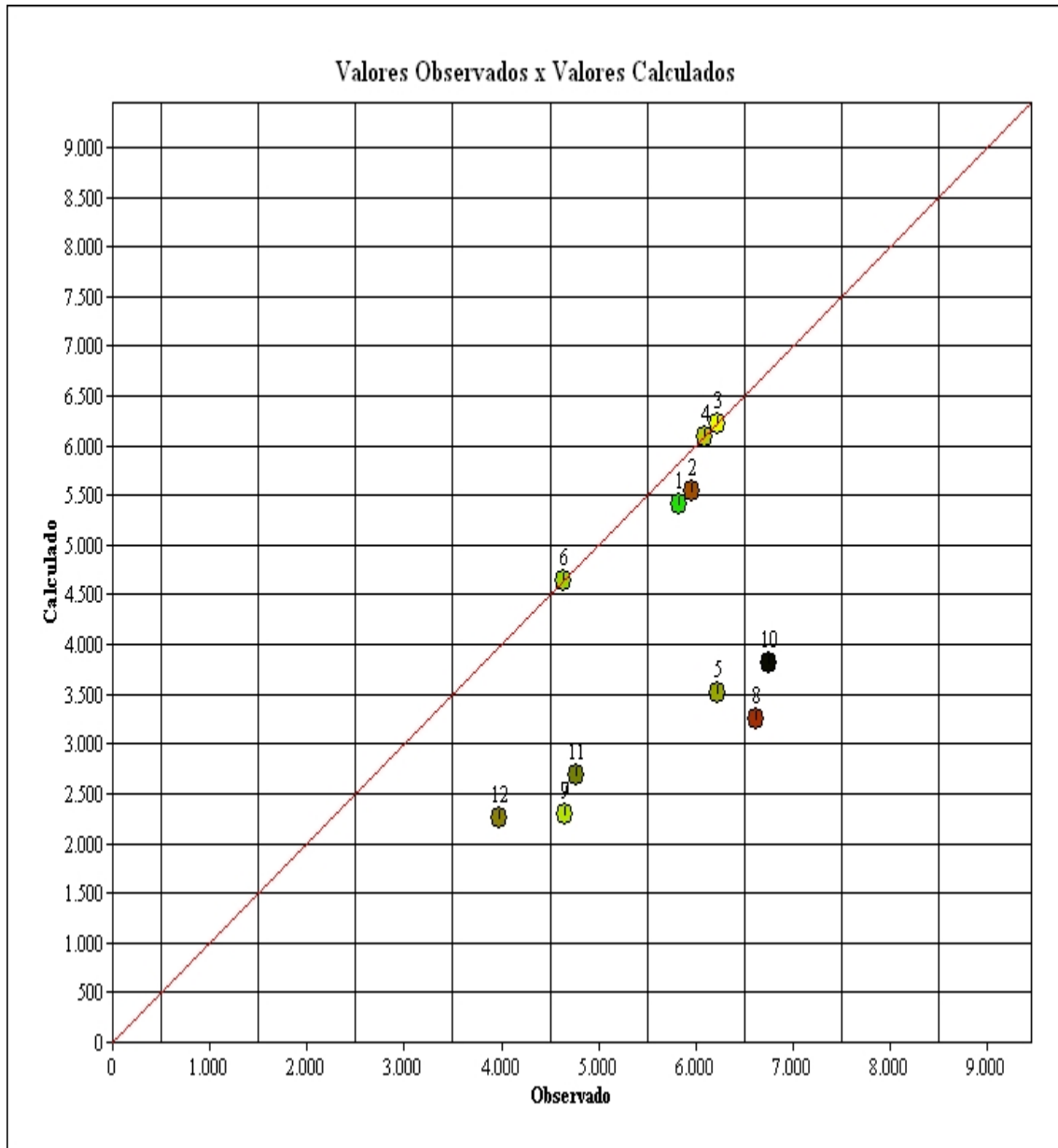
**MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA****DESCRIPCIÓN :** Araraunas**DATA :** 25/04/2024**EDIFICACIÓN VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITÓRIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

<b>FATOR</b>	<b>ÍNDICE</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Localização</b>	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Obsolescência</b>	<b>Idade</b> 65 <b>Estado de Conservação</b> F- ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Padrão</b>	apartamento médio c/ elev. (-)
<input type="checkbox"/> <b>Vagas</b>	<b>Vagas</b> 0 <b>Acréscimo</b> 0



**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	5.823,53	5.419,34
2	5.955,88	5.542,51
3	6.220,59	6.220,59
4	6.088,24	6.088,24
5	6.220,59	3.516,48
6	4.632,35	4.632,35
7	4.655,17	2.292,69
8	6.617,65	3.259,22
9	4.655,17	2.292,69
10	6.750,00	3.815,75
11	4.764,71	2.693,47
12	3.975,00	2.247,05

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Av. São João 1833 1403 Santa Cecília SAO PAULO - SP      Data : 25/04/2024

Cliente : 1ª. Vara Cível

Área terreno m² : 690,00

Edificação m² : 34,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.529,91

Desvio Padrão : 931,49

- 30% : 3.870,93

+ 30% : 7.188,88

Coefficiente de Variação : 16,8400

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.001,70

Desvio Padrão : 1.522,90

- 30% : 2.801,19

+ 30% : 5.202,21

Coefficiente de Variação : 38,0600

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.001,70

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.001,70000

VALOR TOTAL (R\$) : 136.057,80

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.402,49

INTERVALO MÍNIMO : 3.402,49

INTERVALO MÁXIMO : 4.600,91

INTERVALO MÁXIMO : 4.600,91

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

**REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO**

FOTO N°

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2024  
 SETOR: 007 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida São João - NÚMERO : 1933  
 COMP.: BAIRRO : Santa Cecília CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP : UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,568 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,219 IDADE : 59 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 34,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 34,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Compre Aqui Patrimonio

CONTATO : Sr. Carlos

TELEFONE: (11)-916390

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.823,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -404,19	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.419,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,93
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2024  
 SETOR: 007 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida São João - NÚMERO : 1933  
 COMP.: BAIRRO : Santa Cecília CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP : UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,568 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,219 IDADE : 59 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 34,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 34,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 225.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Compre Aqui Patrimonio

CONTATO : Sr. Carlos

TELEFONE: (11)-916390

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.955,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -413,38	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.542,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,93
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2024  
 SETOR : 007 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida São João - Ed. Araraunas NÚMERO : 1833  
 COMP.: BARRO : Santa Cecília CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,568 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
 COEF. DEP. (k) : 0,200 DADE : 60 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 34,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 34,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 235.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Carlos Ferrari Imóveis

CONTATO : Sr. Alberto

TELEFONE : (11)-22876688

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 6.220,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 6.220,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2024  
 SETOR : 007 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida São João - Ed. Araraunas NÚMERO : 1833  
 COMP.: BARRO : Santa Cecília CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,568 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
 COEF. DEP. (k) : 0,200 IDADE : 60 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 34,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 34,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : Carlos Ferrari Imóveis  
 CONTATO : Sr. Alberto TELEFONE : (11)-22876688  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 6,088
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 6,088
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2024  
 SETOR : 007 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida São João - Ed. Araraunas NÚMERO : 1833  
 COMP.: BARRO : Santa Cecília CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,568 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
 COEF. DEP. (k) : 0,438 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 34,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 34,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 235.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : SH Prime Imóveis +  
 CONTATO : Sr. João TELEFONE : (11)-47502770  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.220,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.704,11	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.516,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,568
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2024  
 SETOR: 007 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida São João - Ed. Araraunas NÚMERO : 1833  
 COMP.: BARRO : Santa Cecília CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP : UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,568 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
 COEF. DEP. (k) : 0,200 DADE: 60 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 34,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 34,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 175.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : SH Prime Imóveis +  
 CONTATO : Sr. João TELEFONE: (11)-47502770  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.632,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.632,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2024  
 SETOR : 007 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida São João - Ed. Artemisia NÚMERO : 1509  
 COMP.: BARRO : Santa Cecília CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,568 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 58,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 58,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : REAL STATE

CONTATO : Sr. Mauro

TELEFONE : (11)-95328688

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.655,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.362,48	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.292,52
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,49
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 8**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2024  
 SETOR : 007 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida São João - Ed. Isnard NÚMERO : 1382  
 COMP.: BARRO : Santa Cecília CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,568 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 34,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 34,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Marcelo Pinho Imóveis

CONTATO : Sr. Marcelo

TELEFONE : (11)-56813688

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.617,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -3.358,43	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.259,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,49
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 9**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2024  
 SETOR: 007 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida São João - Ed. Lívia Maria NÚMERO : 755  
 COMP.: BARRO : Santa Cecília CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP : UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,568 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE: 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 58,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 58,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : B&G

CONTATO : Sr. Paulo

TELEFONE: (11)-95328688

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.655,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.362,48	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.292,52
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,49
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 10**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2024  
 SETOR : 007 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida São João - Ed. São Miguel NÚMERO : 1857  
 COMP.: BARRO : Santa Cecília CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,568 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
 COEF. DEP. (k) : 0,438 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 30,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 30,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 225.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : Marcos Pimenta Imóveis  
 CONTATO : Sr. Marcos TELEFONE : (11)-42103288  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.934,25	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.815,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,568
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 11**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2024  
 SETOR : 007 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida São João - Ed. Ype NÚMERO : 1063  
 COMP.: BARRO : Santa Cecília CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,568 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
 COEF. DEP. (k) : 0,438 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 51,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 51,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : Sabatinini Imóveis  
 CONTATO : Sr. Mario TELEFONE : (11)-35847978  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.764,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.071,23	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.693,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,568
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 12**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2024  
 SETOR : 007 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida São João - Ed. Ype NÚMERO : 1063  
 COMP.: BARRO : Santa Cecília CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,568 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
 COEF. DEP. (k) : 0,438 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 48,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 48,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 212.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : B&G  
 CONTATO : Sr. Paulo TELEFONE : (11)-95328688  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.975,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.727,95	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.247,05
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,56
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

(21/04/1954)  
4-7-1954

CONDOMÍNIO  
" EDIFÍCIO ARARAUNAS "  
Extrato para Divisão, Especificação e  
Convenção de Condomínio

CAPITULO PRIMEIRO - Preambulo - Cláusula Primeira - A Sociedade de Construtora Imobiliária e Administradora Limitada - "Social Ltda.", sociedade civil por quotas de responsabilidade limitada, com sede nesta Capital, à Rua Libero Badaró, nº 158, 17º andar, cujo contrato vigente foi arquivado na Junta Comercial sob nº 157279, é senhora e legítima possuidora, livre e desembaraçado de quaisquer onus ou hipotecas, de um imóvel situado nesta Capital, à Avenida São João, esquina da Alameda Glette, que assim se descreve: um terreno com a área de 690m<sup>2</sup> (seiscentos e noventa metros quadrados, faceando para a Alameda Glette na extensão de 25m.20 (vinte e cinco metros e vinte centímetros) e, medindo no canto cortado da Alameda Glette com a Avenida São João 3m.50 (treis metros e cinquenta centímetros); prosseguindo pelo alinhamento da Avenida São João na extensão de 35m.50 (trinta e cinco metros e cinquenta centímetros); a seguir a divisa toma uma perpendicular ao alinhamento da Avenida São João (à direita de quem da rua olha o terreno) e segue na extensão de 14m.30 (atorze metros e trinta centímetros) confrontando com terreno de propriedade da "Dipar" Ltda.; o perímetro é encerrado por outro alinhamento, oposto à face da Avenida São João que, confrontando com João Bertacchi ou sucessores com um desenvolvimento de 29m.10 (vinte e nove metros e dez centímetros) atinge o ponto de partida no alinhamento da Alameda Glette, imóvel esse que a declarante houve de Alfio Mortari, sua mulher e outro por escritura de 30 de Junho de 1953, nas notas do 16º Tabelião, Livro 196, fls. 82vº transcrita sob nº 32.841, em 3 de Novembro de 1953, no Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição desta Capital. Cláusula Segunda - A declarante, Sociedade Construtora Imobiliária e Administradora Limitada - "Social Ltda." vae construir no terreno acima descrito um edifício, cujas plantas foram aprovadas pelo Alvará

DE IMÓVEIS DA CAPITAL

2.º TABELIÃO DE NOTARIAS  
Rua Libero Badaró, 157/3  
Atestamos a presente cópia ser verdadeira e fiel ao original de que deu fé.  
20 MARÇO 1954

de Licença, concedido pela Prefeitura Municipal no Processo nº 17.726, de 1953 e objeto do Recibo Alvará nº 68.259, de 9 de Junho de 1953, expedido em nome da Distribuidora Paulista de Rádios S/A., titular de compromisso de compra do imóvel, compromisso esse cedi do à declarante no corpo do título aquisitivo, já referido nesta declaração. Cláusula Terceira - A declarante resolve submeter ao regimen do Decreto Lei Federal nº 5.481, de 25 de Junho de 1928, o terreno e o edificio a ser construido, com a averbação, à margem da transcrição aquisitiva, da divisão especificação e demarcação do Edificio que, para distingui-lo, resolve denomina-lo "Araraúnas", denominação essa que também deve ser averbada. CAPITULO SEGUNDO - Descrição Geral e Partes de Uso Comum - Cláusula Quarta - O Edifício Araraúnas é composto de dezoito pisos compreendendo um sub-solo, um pavimento terreo, quinze andares e um ático, este contendo casa de máquinas e depósito d'água. Cláusula Quinta - Constituem partes de uso comum do Edificio as definidas no Art. 2º do Dec. 5.481, de 1928 e muito especialmente o terreno, as fundações, as colunas, as vigas de concreto armado, as paredes externas estruturais do prédio, os muros divisórios do terreno, os ornamentos da fachada, o vestibulo de entrada, os três elevadores a escada geral, os vestibulos de entrada para os elevadores e os corredores de circulação nos andares, o ático, os telhados com coberturas especiais ou aterrçados, os depósitos de água, os tubos e depósitos de lixo, o encanamento de entrada e saída de água, gás, esgotos e águas pluviais e os encanamentos e fios troncos de eletricidade, telefone e seus ramais e os fios que se destinam a servir as partes de uso comum, com exclusão das canalizações de toda a sorte penetrando nas partes autônomas; os recintos para a instalação de medidores e outros aparelhos para a entrada de eletricidade, telefone, água e gás, e as demais cousas ou partes do prédio, cuja constituição, situação e uso indiquem o seu destino de utilização comum; tais cousas comuns são inalienáveis e indivisíveis, como acessórios indissoluvelmente ligados ao Edificio. CAPITULO TERCEIRO - Partes Autônomas - Cláusula Sexta - Constituem propriedades autônomas: a)

156 (cento e cinquenta e seis) apartamentos, a razão de 12 (doze) apartamentos por andar. TABELA DE NOTAS  
RUA FLORIANO, 6273 - São Paulo  
Assessoria e Escritório de Engenharia e Arquitetura  
SALAS 1707/11 - ANDAR 12 - RUA LIBERIO BADAÑO, 131 - SÃO PAULO - TEL. 24.004

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/04/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24408855731. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028584-73.2020.8.26.0100 e código 0C11rpVJ.

por andar, nos 13 (treze) pavimentos acima do terreo, mais 10 (dez) no andar subsequente e, finalmente, mais 5 (cinco) no último pavimento, totalizando, assim, 171 (cento e setenta e um) apartamentos, distribuídos nos quinze pavimentos acima do terreo que, para todos os efeitos da partilha e instituição do condomínio, são designados como andares, denominados seguidamente de 1º (primeiro) a 15º (décimo quinto) andares. Do 1º (primeiro) ao 13º (décimo terceiro) andar o edifício compreenderá doze apartamentos por andar, sendo um com vista para a Alameda Glette e os demais abrindo para a Avenida São João, numerados, a partir do apartamento que abre para a Alameda Glette, 00 (zero zero), 01 (zero um), 02 (zero dois), 03 (zero três), 04 (zero quatro), 05 (zero cinco), 06 (zero seis), 07 (zero sete), 08 (zero oito), 09 (zero nove), 10 (dez), 11 (onze), numeração essa que seguirá da esquerda para a direita, ao longo da fachada da Avenida São João, situado o observador na rua, olhando o terreno (posição essa que será adotada d'ora avante para todas as descrições do imóvel); para facilitar a localização dos apartamentos nos andares respectivos, o número do andar antecederá o número do apartamento, formando um só número (primeiro andar, apartamentos 100 (cem) e 111 (cento e onze) décimo terceiro andar, apartamentos 1300 (mil e trezentos) e 1311 (mil trezentos e onze); no 14º (décimo quarto) andar, devido a ausencia dos apartamentos das colunas 00 e 01, sacrificados pelos recuos do edifício, a numeração partirá de 02 (zero dois) prosseguindo até 11 (onze), formando, assim, os apartamentos números 1402 (mil quatrocentos e dois) até 1411 (mil quatrocentos e onze); no 15º (décimo quinto) andar, que compreenderá apenas cinco apartamentos, mantido o critério de numeração das colunas, tais apartamentos serão designados 03 (zero três), 05 (zero cinco), 07 (zero sete), 09 (zero nove) e 11 (onze) e, antecedendo a indicação andar, formarão os números 1503 (mil quinhentos e três), 1505 (mil quinhentos e cinco), 1507 (mil quinhentos e sete), 1509 (mil quinhentos e nove) e 1511 (mil quinhentos e onze). Além dos apartamentos o prédio compreenderá, no rez-do-chão, seis lojas, cada uma delas com depósito anexo, no sub-solo, lojas essas que não fazem do Alvará da Prefeitura, e

2.º TABELA DE NOTAS  
Rua Ildefonso, nº 6713 - São Paulo  
Antes de apresentar estas notas confira com o original se os dados são os mesmos.

20 MARÇO 2008

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/04/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24408855731. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028584-73.2020.8.26.0100 e código 0C11rpVj.

osberão as designações de Alameda Glette nº 996 (novecentos e noventa e seis); Alameda Glette nº 1008 (mil e oito) (esquina da Av. São João); Avenida São João nº 1821 (mil oitocentos e vinte e um); Avenida São João nº 1829 (mil oitocentos e vinte e nove), Avenida São João nº 1839 (mil oitocentos e trinta e nove) e Avenida São João nº 1845 (mil oitocentos e quarenta e cinco). Para os efeitos da legislação referida, Dec.Lei nº 5.481 e para os demais efeitos de averbação, as partes autônomas aqui mencionadas são, a seguir, descritas e confrontadas.

Cláusula Sétima - A unidade autônoma que constituirá o apartamento nº 100 (cem) do primeiro andar, faceando para a Alameda Glette, mede 10m.63 (dez metros e sessenta e três centímetros) de frente para a Alameda Glette, confronta, a esquerda, com João Bertacchi, na extensão de 6m.06 (seis metros e seis centímetros); nos fundos, com a área de iluminação do prédio, por três alinhamentos, o primeiro, perpendicular á divisa da esquerda, na extensão de 4m.82 (quatro metros e oitenta e dois centímetros); o segundo, perpendicular ao alinhamento da Alameda Glette, com um desenvolvimento de 1m.85 (um metro e oitenta e cinco centímetros) e o terceiro, na mesma direção do primeiro, com a extensão de 4m.30 (quatro metros e trinta centímetros); á direita o apartamento confronta com o corredor geral do andar, na extensão de 2m.65 (dois metros e sessenta e cinco centímetros) para então infletir em angulo reto e em paralela ao alinhamento da Alameda Glette, desenvolvendo 1m.25 (um metro e vinte e cinco centímetros), ficando situado nesse alinhamento a entrada do conjunto óra descrito; a perimetral segue mais 2m.00 (dois metros), confrontando pela meação da parede com o apartamento nº 101 (cento e um), até atingir o ponto de partida, encerrando o perimetro a área de 53m<sup>2</sup>.48 (cincoenta e três metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrados); a unidade contém um vestibulo, uma sala de estar-dormitório, uma cozinha miniatra e um banheiro. Todas as demais unidades que vão constituir os apartamentos números 200 (duzentos), 300 (trezentos), 400 (quatrocentos), 500 (quinhentos), 600 (seiscentos), 700 (setecentos), 800 (oitocentos), 900 (novecentos), 1000 (um mil), 1100 (mil e cem), 1200 (mil e duzentos) e 1300 (mil e trezentos) localizadas na

DE IMÓVEL CAPITAL

DE NOTAS  
20 MARÇO 2004

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24408855731 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028584-73.2020.8.26.0100 e código 0C11rpVj.



com descritas e confrontadas. Cláusula Nona - A unidade autônoma que constituirá o apartamento nº 102 (cento e dois) do primeiro andar, faceando para a Avenida São João, inicia o perímetro na confrontação com o apartamento nº 101 (cento e um) e a 3m.46 (três metros e quarenta e seis centímetros) do ângulo da Avenida com a Alameda Glette; segue pelo alinhamento da fachada na extensão de 3m.28 (três metros e vinte e oito centímetros), confronta, a direita, com o apartamento nº 103 (cento e três) na extensão de 11m.25 (onze metros e vinte e cinco centímetros) nos fundos com o corredor geral, na extensão de 2m.85 (dois metros e oitenta e cinco centímetros) e a esquerda, com o apartamento nº 101 (cento e um), na extensão de 11m.25 (onze metros e vinte e cinco centímetros) até atingir o ponto de partida, encerrando o perímetro a área de 34m<sup>2</sup>.72 (trinta e quatro metros quadrados e setenta e dois decímetros quadrados); a unidade contém um vestibulo, um banheiro, um dormitório-sala de estar e um terraço abrindo sobre a Avenida São João. Todas as demais unidades que vão constituir os apartamentos números 202 (duzentos e dois), 302 (trezentos e dois), 402 (quatrocentos e dois), 502 (quinhentos e dois), 602 (seiscentos e dois), 702 (setecentos e dois), 802 (oitocentos e dois), 902 (novecentos e dois), 1002 (mil e dois), 1102 (mil cento e dois), 1202 (mil duzentos e dois), 1302 (mil trezentos e dois), localizados na mesma coluna, nos doze andares acima, têm exatamente as mesmas medidas, descrições e confrontações, com a única e exclusiva alteração de sua posição nas subdivisões horizontais (andares) e para os efeitos de registro aqui ficam descritas e confrontadas.

Cláusula Décima - A unidade autônoma que constituirá o apartamento nº 103 (cento e três) do primeiro andar, faceando para a Avenida São João, inicia o perímetro na confrontação com o apartamento nº 102 (cento e dois) e a 6m.74 (seis metros e setenta e quatro centímetros) do ângulo da Avenida com a Alameda Glette; segue pelo alinhamento da fachada, na extensão de 3m.28 (três metros e vinte e oito centímetros), confronta, a direita, com o apartamento nº 104 (cento e quatro) na extensão de 11m.25 (onze metros e vinte e cinco centímetros), nos fundos com o corredor geral, na extensão de 2m.85 (dois metros e oitenta e cinco centímetros)

DE INSCRIÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

2.º TABELÃO DE NOTAS  
RUA RIBAS FREITAS, 5773 - SÃO PAULO  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/04/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24408855731. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028584-73.2020.8.26.0100 e código 0C11rpV.

e a esquerda, com o apartamento nº 102 (cento e dois) na extensão de 11m,25 (onze metros e vinte e cinco centímetros) até atingir o ponto de partida, encerrando o perímetro a área de 34m2,72 (trinta e quatro metros quadrados e setenta e dois decímetros quadrados); a unidade contém um vestibulo, um banheiro, um dormitório-sala de estar e um terraço abrindo sobre a Avenida São João. Todas as demais unidades que vão constituir os apartamentos números 203 (duzentos e três), 303 (trezentos e três), 403 (quatrocentos e três), 503 (quinhentos e três), 603 (seiscentos e três), 703 (setecentos e três), 803 (oitocentos e três), 903 (novecentos e três), 1003 (mil e três), 1103 (mil cento e três), 1203 (mil duzentos e três), 1303 (mil trezentos e três) e 1403 (mil quatrocentos e três), localizados na mesma coluna, nos treze andares acima, têm exatamente as mesmas medidas, descrições e confrontações, com a única e exclusiva alteração de sua posição nas sub-divisões horizontais, (andares) e para os efeitos de registro aqui ficam descritas e confrontadas.

Cláusula Décima Primeira - A unidade autônoma que constituirá o apartamento nº 104 (cento e quatro) do primeiro andar, faceando para a Avenida São João, inicia o perímetro na confrontação com o apartamento nº 103 (cento e três) e a 10m,02 (dez metros e dois centímetros) do angulo da Avenida com a Alameda Glette; segue pelo alinhamento da fachada, na extensão de 3m,28 (treis metros e vinte e oito centímetros), confronta, a direita, com o apartamento nº 105 (cento e cinco) na extensão de 11m,25 (onze metros e vinte e cinco centímetros), nos fundos com o corredor geral, na extensão de 2m,85 (dois metros e oitenta e cinco centímetros) onde se encontra o acesso á unidade óra descrita e, a esquerda, com o apartamento nº 103 (cento e três), na extensão de 11m,25 (onze metros e vinte e cinco centímetros) até atingir o ponto de partida, encerrando o perímetro a área de 34m2,72 (trinta e quatro metros quadrados e setenta e dois decímetros quadrados); a unidade contém um vestibulo, um banheiro, um dormitório-sala de estar e um terraço abrindo sobre a Avenida São João. Todas as demais unidades que vão constituir os apartamentos números 204 (duzentos e quatro), 304 (trezentos e quatro), 404 (quatrocentos e quatro), 504 (quinhentos e quatro), 604 (seiscentos e quatro), 704 (setecentos e quatro), 804 (oitocentos e quatro), 904 (novecentos e quatro), 1004 (mil e quatro), 1104 (mil cento e quatro), 1204 (mil duzentos e quatro), 1304 (mil trezentos e quatro) e 1404 (mil quatrocentos e quatro), localizados na mesma coluna, nos treze andares acima, têm exatamente as mesmas medidas, descrições e confrontações, com a única e exclusiva alteração de sua posição nas sub-divisões horizontais, (andares) e para os efeitos de registro aqui ficam descritas e confrontadas.

CARLOS DE ALMEIDA RAMIREZ  
DE INOVIUM CAPITAL

2.º TABELÃO DE NOTAS  
Rua Ruy Freixo, 3778 - São Paulo  
Autenticado a presença do Tabelião de Notas e do Tabelião de Original de que deu fé.  
2024  
MAY 20 2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/04/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24408855731. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028584-73.2020.8.26.0100 e código 0C11rpV1.

tos e quatro), 604 (seiscentos e quatro), 704 (setecentos e quatro), 804 (oitocentos e quatro), 904 (novecentos e quatro), 1004 (mil e quatro), 1104 (mil cento e quatro), 1204 (mil duzentos e quatro), 1304 (mil trezentos e quatro) e 1404 (mil quatrocentos e quatro), localizados na mesma coluna, nos treze andares acima, têm exatamente as mesmas medidas, descrições e confrontações, com a única e exclusiva alteração de sua posição nas sub-divisões horizontais (andares) e para os efeitos de registro aqui ficam descritas e confrontadas.

Cláusula Décima Segunda - A unidade autônoma que constituirá o apartamento nº 105 (cento e cinco) do primeiro andar, faceando para a Avenida São João, inicia o perímetro na confrontação com o apartamento nº 104 (cento e quatro) e a 13m.30 (treze metros e trinta centímetros) do ângulo da Avenida com a Alameda Glette; segue pelo alinhamento da fachada, na extensão de 3m.28 (três metros e vinte e oito centímetros), confronta, a direita, com o apartamento nº 106 (cento e seis) na extensão de 11m.25 (onze metros e vinte e cinco centímetros), nos fundos com o corredor geral, onde se encontra o acesso à unidade, na extensão de 2m.85 (dois metros e oitenta e cinco centímetros) e, a esquerda, com o apartamento nº 104 (cento e quatro) na extensão de 11m.25 (onze metros e vinte e cinco centímetros) até atingir o ponto de partida, encerrando o perímetro a área de 34m<sup>2</sup>.72 (trinta e quatro metros quadrados e setenta e dois decímetros quadrados); a unidade contém um vestibulo, um banheiro, um dormitório-sala de estar e um terraço, abrindo sobre a Avenida São João. Todas as demais unidades que vão constituir os apartamentos números 205 (duzentos e cinco), 305 (trezentos e cinco), 405 (quatrocentos e cinco), 505 (quinhentos e cinco), 605 (seiscentos e cinco), 705 (setecentos e cinco), 805 (oitocentos e cinco), 905 (novecentos e cinco), 1005 (mil e cinco), 1105 (mil cento e cinco), 1205 (mil duzentos e cinco), 1305 (mil trezentos e cinco) e 1405 (mil quatrocentos e cinco), localizados na mesma coluna, nos treze andares acima, têm exatamente as mesmas medidas, descrições e confrontações, com a única e exclusiva alteração de sua posição nas sub-divisões horizontais (andares) e para os efeitos de registro aqui ficam descritas e confrontadas.

DE IMÓVEIS

CONSTRUTORA IMOBILIÁRIA ADMINISTRADORA LTDA

2.º YARUÍÃO DE NOTAS  
Rua João Ralito, 8773 - São Paulo  
Autentica e preserva cópia registrada  
extraída, grátis, no Livro de Notas e  
originais do qual dou fé.

20 MARÇO 2022

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/04/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24408855731. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028584-73.2020.8.26.0100 e código 0C11rpV.

A unidade autônoma que constituirá o apartamento nº 106 (cento e seis) do primeiro andar, faceando para a Avenida São João, inicia o perímetro na confrontação com o apartamento nº 105 (cento e cinco) e a 16m.58 (dezesesseis metros e cinqüenta e oito centímetros) do ângulo da Avenida com a Alameda Glette; segue pelo alinhamento da fachada, na extensão de 3m.28 (três metros e vinte e oito centímetros), confronta, a direita, com o apartamento nº 107 (cento e sete) na extensão de 11m.25 (onze metros e vinte e cinco centímetros), nos fundos com o corredor geral, onde se encontra o acesso à unidade, na extensão de 2m.85 (dois metros e oitenta e cinco centímetros) e, a esquerda, com o apartamento nº 105 (cento e cinco) na extensão de 11m.25 (onze metros e vinte e cinco centímetros) até atingir o ponto de partida, encerrando o perímetro a área de 34m<sup>2</sup>.72 (trinta e quatro metros quadrados e setenta e dois decímetros quadrados); a unidade contém um vestibulo, um banheiro, um dormitório sala de estar e um terraço, abrindo sobre a Avenida São João. Todas as demais unidades que vão constituir os apartamentos números 206 (duzentos e seis), 306 (trezentos e seis), 406 (quatrocentos e seis), 506 (quinhentos e seis), 606 (seiscentos e seis), 706 (setecentos e seis), 806 (oitocentos e seis), 906 (novecentos e seis), 1006 (mil e seis), 1106 (mil cento e seis), 1206 (mil duzentos e seis), 1306 (mil trezentos e seis) e 1406 (mil quatrocentos e seis) localizados na mesma coluna, nos treze andares acima, têm exatamente as mesmas medidas, descrições e confrontações, com a única e exclusiva alteração de sua posição nas sub-divisões horizontais (andares) e para os efeitos de registro aqui ficam descritas e confrontadas.

Cláusula Décima Quarta - A unidade autônoma que constituirá o apartamento nº 107 (cento e sete) do primeiro andar, faceando para a Avenida São João, inicia o perímetro na confrontação com o apartamento nº 106 (cento e seis) e a 19m.86 (dezenove metros e oitenta e seis centímetros) do ângulo da Avenida com a Alameda Glette; segue pelo alinhamento da fachada, na extensão de 3m.28 (três metros e vinte e oito centímetros), confronta, a direita, com o apartamento nº 108 (cento e oito) na extensão de 11m.25 (onze metros e vinte e cinco centímetros) nos fundos com o corredor geral,

*[Handwritten signature and stamp]*

2.º TÁRIFARIO DE NOTAS  
 Rua Hering, nº 1773 - São Paulo  
 Autenticar e arquivar cópia reprograda de  
 certidão nos termos legais e qual constar em  
 original ou cópia em  
 20/05/2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/04/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24408855731. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028584-73.2020.8.26.0100 e código 0C11rpV1.

onde se encontra o acesso á unidade, na extensão de 2m.85 (dois metros e oitenta e cinco centímetros) e, a esquerda, com o apartamento nº 106 (cento e seis) na extensão de 11m.25 (onze metros e vinte e cinco centímetros) até atingir o ponto de partida, encerrando o perímetro a área de 34m<sup>2</sup>.72 (trinta e quatro metros quadrados e setenta e dois decímetros quadrados); a unidade contém um vestibulo, um banheiro, um dormitório-sala de estar e um terraço, abrindo sobre a Avenida São João. Todas as demais unidades que vão constituir os apartamentos números 207 (duzentos e sete), 307 (trezentos e sete), 407 (quatrocentos e sete), 507 (quinhentos e sete), 607 (seiscentos e sete), 707 (setecentos e sete), 807 (oitocentos e sete), 907 (novecentos e sete), 1007 (mil e sete), 1107 (mil cento e sete), 1207 (mil duzentos e sete), 1307 (mil trezentos e sete), e 1407 (mil quatrocentos e sete) localizados na mesma coluna, nos treze andares acima, têm exatamente as mesmas medidas, descrições e confrontações, com a única e exclusiva alteração de sua posição nas sub-divisões horizontais (andares) e para os efeitos de registro aqui ficam descritas e confrontadas. Cláusula Décima Quinta - A unidade autônoma que constituirá o apartamento nº 108 (cento e oito) do primeiro andar, faceando para a Avenida São João, inicia o perímetro na confrontação com o apartamento nº 107 (cento e sete) e a 23m.14 (vinte e três metros e catorze centímetros) do angulo da Avenida com a Alameda Glette; segue pelo alinhamento da fachada, na extensão de 3m.28 (três metros e vinte e oito centímetros), confronta, a direita, com o apartamento nº 109 (cento e nove) na extensão de 11m.25 (onze metros e vinte e cinco centímetros), nos fundos com o corredor geral, onde se encontra o acesso á unidade, na extensão de 2m.85 (dois metros e oitenta e cinco centímetros) e, a esquerda, com o apartamento nº 107 (cento e sete) na extensão de 11m.25 (onze metros e vinte e cinco centímetros) até atingir o ponto de partida, encerrando o perímetro a área de 34m<sup>2</sup>.72 (trinta e quatro metros quadrados e setenta e dois decímetros quadrados); a unidade contém um vestibulo, um banheiro, um dormitório-sala de estar e um terraço, abrindo sobre a Avenida São João. Todas as demais unidades que vão constituir os apartamentos números 208 (duzentos e oito), 308 (trezentos e oito), 408 (quatrocentos e oito),

RECORRIDO  
DETERMINADO  
CAPITAL

2.ª TABELA DE NOTAS  
500  
20 MARÇO 2008

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/04/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24408855731. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028584-73.2020.8.26.0100 e código 0C11rpVJ.



tuirá o apartamento nº 110 (cento e dez) do primeiro andar, facean do para a Avenida São João, inicia o perímetro na confrontação com o apartamento nº 109 (cento e nove) e a 29m.70 (vinte e nove metros e setenta centímetros) do angulo da Avenida com a Alameda Glette; segue pelo alinhamento da fachada na extensão de 3m.28 (treis metros e vinte e oito centímetros) confronta, a direita, na extensão de 1m.20 (um metro e vinte centímetros) com parede externa que dá para o recuo do prédio e, a seguir, na extensão de 10m.05 (dez metros e cinco centímetros) com o apartamento nº 111 (cento e onze), nos fundos, com o corredor geral, onde se encontra o acesso á unidade e na extensão de 2m.85 (dois metros e oitenta e cinco centímetros) e, a esquerda, com o apartamento nº 109 (cento e nove) e na extensão de 11m.25 (onze metros e vinte e cinco centímetros) até atingir o ponto de partida, encerrando o perímetro a área de 34m2.72 (trinta e quatro metros quadrados e setenta e dois decímetros quadrados) a unidade contem um vestibulo, um banheiro, um dormitório sala de estar e um terraço, abrindo sôbre a Avenida São João. Todas as demais unidades que vão constituir os apartamentos números 210 (duzentos e dez), 310 (trezentos e dez), 410 (quatrocentos e dez), 510 (quinhentos e dez), 610 (seiscentos e dez), 710 (setecentos e dez), 810 (oitocentos e dez), 910 (novecentos e dez), 1010 (mil e dez), 1110 (mil cento e dez), 1210 (mil duzentos e dez), 1310 (mil trezentos e dez), e 1410 (mil quatrocentos e dez), localizados na mesma coluna, nos treze andares acima, têm exatamente as mesmas medidas, descrições e confrontações, com a única e exclusiva alteração de sua posição nas sub-divisões horizontais (andares) e para os efeitos de registro aqui ficam descritas e confrontadas.

Cláusula Décima Oitava - A unidade autônoma que constituirá o apartamento nº 111 (cento e onze) do primeiro andar, faceando para a Avenida São João, inicia o perímetro na confrontação com o apartamento nº 110 (cento e dez) e a 32m.98 (trinta e dois metros e noventa e oito centímetros) do angulo da Avenida com a Alameda Glette; segue pelo alinhamento da fachada (neste apartamento recuada de 1m.20 (um metro e vinte centímetros) do alinhamento geral) na extensão de 3m.47 (treis metros e quarenta e sete centímetros) até atingir o ponto de partida, encerrando o perímetro a área de 34m2.72 (trinta e quatro metros quadrados e setenta e dois decímetros quadrados) a unidade contem um vestibulo, um banheiro, um dormitório sala de estar e um terraço, abrindo sôbre a Avenida São João. Todas as demais unidades que vão constituir os apartamentos números 210 (duzentos e dez), 310 (trezentos e dez), 410 (quatrocentos e dez), 510 (quinhentos e dez), 610 (seiscentos e dez), 710 (setecentos e dez), 810 (oitocentos e dez), 910 (novecentos e dez), 1010 (mil e dez), 1110 (mil cento e dez), 1210 (mil duzentos e dez), 1310 (mil trezentos e dez), e 1410 (mil quatrocentos e dez), localizados na mesma coluna, nos treze andares acima, têm exatamente as mesmas medidas, descrições e confrontações, com a única e exclusiva alteração de sua posição nas sub-divisões horizontais (andares) e para os efeitos de registro aqui ficam descritas e confrontadas.

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO CAPITAL**

2.ª TABELA DE NOTAS

17 MARÇO 2004

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/04/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24408855731. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028584-73.2020.8.26.0100 e código 0C11rpV.





tros e trinta centímetros) confrontando, nos fundos, com outro ter-  
 raço, de uso comum, na extensão de 2m.80 (dois metros e oitenta  
 centímetros) e lateralmente com a parede externa que divide com o  
 apartamento ora descrito; o apartamento encerra a área de 34m<sup>2</sup>.,72  
 (trinta e quatro metros quadrados e setenta e dois decímetros qua-  
 drados) e o terraço descoberto, a área de 40m<sup>2</sup>.,92 (quarenta me-  
 tros quadrados e noventa e dois decímetros quadrados); a unidade  
 contém um vestibulo, um banheiro, um dormitório-sala de estar, um  
 terraço coberto e a área descoberta acima descrita e constitui con-  
 junto singular. Cláusula Vigésima - A unidade autônoma que cons-  
 tituirá o apartamento nº 1411 (mil quatrocentos e onze) do décimo  
 quarto andar, faceando para a Avenida São João, inicia o perímetro  
 na confrontação com o apartamento nº 1410 (mil quatrocentos e dez)  
 e a 32m.98 (trinta e dois metros e noventa e oito centímetros) do  
 ângulo da Avenida com a Alameda Glette; segue pelo alinhamento da  
 fachada (neste apartamento recuada de 1m.20 (um metro e vinte cen-  
 tímetros) do alinhamento geral) na extensão de 3m.38 (treis metros  
 e trinta e oito centímetros) até atingir a confrontação a direita,  
 com a Distribuidora Paulista de Rádios Ltda., e segue pela face  
 externa da parede de confrontação na extensão de 10m.05 (dez metros  
 e cinco centímetros); a seguir, confrontando com o corredor geral,  
 onde se encontra o acesso á unidade, segue 3m.03 (treis metros e  
 treis centímetros) e toma a divisa a esquerda, com o apartamento  
 nº 1410 (mil quatrocentos e dez) com a extensão de 10m.05 (dez me-  
 tros e cinco centímetros) até atingir o ponto de partida, encerran-  
 do o perímetro a área de 31m<sup>2</sup>.,00 (trinta e um metros quadrados);  
 a unidade contém um vestibulo, um banheiro, um dormitório-sala de  
 estar e um terraço abrindo sôbre a Avenida São João, e constitui  
 no edificio um conjunto singular. Cláusula Vigésima Primeira - A  
 unidade autônoma que formará o apartamento nº 1503 (mil quinhentos  
 e treis), do décimo quinto andar, faceando para a Avenida São João,  
 inicia o perímetro no alinhamento da fachada, que, nesse pavimen-  
 to, é recuada de 2m.30 (dois metros e trinta centímetros) do ali-  
 nhamento geral do edificio e a 3m.30 (treis metros e trinta centi-  
 metros) distante do ângulo da Avenida com a Alameda Glette

*[Handwritten signature]*

2.º TABELÃO DE NOTAS  
 São Paulo, 20 de Março de 1992  
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/04/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24408855731. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028584-73.2020.8.26.0100 e código 0C11rpVj.





SOCIEDADE CONSTRUTORA IMOBILIÁRIA ADMINISTRADORA LTDA

RUA LIBERIO BADAÑO, 150 - 17.º AND. - SALAS 1707/11  
TEL 24006 - SÃO PAULO

fls. -16-

tensão de 9m.,00 (nove metros); nos fundos faz divisa com o corredor geral, onde se encontra o acesso, e essa divisa têm o desenvolvimento de 5m.90 (cinco metros e noventa centímetros); tomando a confrontação, a esquerda, com o apartamento nº 1505 (mil quinhentos e cinco) com a extensão de 9m.,00 (nove metros) volta ao ponto de partida; o perímetro encerra a área de 55m.2,80 (cincoenta e cinco metros quadrados e oitenta decímetros quadrados) e o conjunto compreende um vestibulo, cozinha, banheiro, sala, dormitório e terraço abrindo sobre a Avenida São João. Cláusula Vigésima Quarta

A unidade autônoma que formará o apartamento nº 1509 (mil quinhentos e nove) do décimo quinto andar, faceando para a Avenida São João, inicia o perímetro no alinhamento da fachada e a 22m.68 (vinte e dois metros e sessenta e oito centímetros) distante do angulo da Avenida com a Alameda Glette; segue o perímetro pelo alinhamento da fachada, na extensão de 6m.40 (seis metros e quarenta centímetros), até atingir a confrontação, a direita, com o apartamento nº 1511 (mil quinhentos e onze) com a extensão de 9m.,00 (nove metros); nos fundos faz divisa com o corredor geral, onde se encontra o acesso, e essa divisa têm o desenvolvimento de 5m.90 (cinco metros e noventa centímetros); tomando a confrontação, a esquerda, com o apartamento nº 1507 (mil quinhentos e sete) com a extensão de 9m.,00 (nove metros) volta ao ponto de partida; o perímetro encerra a área de 55m.2,80 (cincoenta e cinco metros quadrados e oitenta decímetros quadrados) e o conjunto compreende um vestibulo, cozinha, banheiro, sala, dormitório e terraço abrindo sobre a Avenida São João. Cláusula Vigésima Quinta - A unidade autônoma que

formará o apartamento nº 1511 (mil quinhentos e onze) do décimo quinto andar, faceando para a Avenida São João, inicia o perímetro no alinhamento da fachada e a 29m.08 (vinte e nove metros e oito centímetros) distante do angulo da Avenida com a Alameda Glette; segue o perímetro pelo alinhamento da fachada, na extensão de 6m.58 (seis metros e cinquenta e oito centímetros) até atingir a confrontação, a direita, com a Distribuidora Paulista de Rádios Ltda., pela parede externa do Edifício; segue, por essa confrontação, 9m.00 (nove metros) e, nos fundos, faz divisa com o corredor geral, onde

DE IMOBILIÁRIO DE CAPITAL

*[Handwritten signature and stamp]*

2.ª TABELÃO DE NOTAS  
Rua Ruy Barbosa, 10773 - 804  
Quilômetro a partir da Av. Paulista  
Valendo neste notário a partir de 1966  
16 MARÇO 1966

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/04/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24408855731 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028584-73.2020.8.26.0.100 e código 0C11rpVJ.

fls.-17-

se encontra o acesso ao conjunto óra descrito, e essa divisa desenvolve 6m.10 (seis metros e dez centímetros), até atingir a confrontação, a esquerda, com o apartamento nº 1509 (mil quinhentos e nove) e, com a extensão de 9m.00 (nove metros) volta ao ponto de partida; o perímetro encerra a área de 64m<sup>2</sup>.90 (sessenta e quatro metros quadrados e noventa decímetros quadrados) e o conjunto compreende um vestibulo, uma cosinha, banheiro, uma sala, um dormitório e terraço abrindo sobre a Avenida São João. Cláusula Vigésima Sexta - A unidade autônoma que formará a loja designada sob nº 996 (novecentos e noventa e seis) da Alameda Glette, têm 7m.35 (sete metros e trinta e cinco centímetros) de frente e confronta, do lado direito, com os fundos das lojas Alameda Glette 1008 e Avenida São João nº 1821, na extensão de 8m.46 (oito metros e quarenta e seis centímetros), até atingir poço de iluminação; segue pela face externa da parede divisória com o poço, em paralelo á rua, na extensão de 2m.00 (dois metros) e retoma a direção dos fundos, sempre faceando com o mesmo poço e na extensão de 4m.10 (quatro metros e dez centímetros); quebra para a esquerda segue mais 3m.00 (treis metros) ainda confrontando com o poço e volta em direção á Alameda Glette 4m.10 (quatro metros e dez centímetros), inflete, a direita, na extensão de 1m.50 (um metro e cinquenta centímetros) e finalmente, volta em direção ao alinhamento da rua, alcançando o ponto de partida, depois de percorrer 8m.41 (oito metros e quarenta e um centímetros), confrontando, nos três últimos alinhamentos, com um corredor de serviço do prédio; a loja encerra a área de 73m<sup>2</sup>.00 (setenta e treis metros quadrados) e, nos fundos, uma escada ligará a loja a um depósito no sub-solo, com 5m.25 (cinco metros e vinte e cinco centímetros) no alinhamento da Alameda Glette, confrontando, a direita, com o depósito da loja da Alameda Glette nº 1008, e poço de ventilação, na extensão de 15m.00 (quinze metros); nos fundos, em três alinhamento, de 2m.50 (dois metros e cinquenta centímetros), 6m.00 (seis metros) e 1m.50 (um metro e cinquenta centímetros) confronta com área de serviço, e, do lado esquerdo, na extensão de 8m.25 (oito metros e vinte e cinco centímetros) com o recinto de medidores; nesse depósito fica localizada um sanitário, ventilado pe

CARTÓRIO DE REGISTROS  
 DE IMÓVEIS DO CAPITAL

2.ª TABELAÇÃO DE NOTAS  
 Rua Hugo Ferreira, 5773 - São Paulo  
 Autenticar e registrar cópia reprografiada  
 destas notas a qual contém nome e  
 data de sua lavra.



lo poço; o perímetro encerra a área de 55m<sup>2</sup>,20 (cincoenta e cinco metros quadrados e vinte decímetros quadrados) totalizando, loja e depósito, a área de 128m<sup>2</sup>,20 (cento e vinte e oito metros quadrados e vinte decímetros quadrados) formando um só conjunto, indivisível.

Cláusula Vigésima Sétima - A unidade autônoma que formará a loja designada sob nº 1008 (mil e oito) da Alameda Glette, mede para essa Alameda, em alinhamento retilíneo, 15m.50 (quinze metros e cinquenta centímetros); a seguir estabelece concordância com o alinhamento da Avenida São João por arco de círculo, com o raio de 2m.80 (dois metros e oitenta centímetros) e desenvolvimento de 5m.28 (cinco metros e vinte e oito centímetros) e, tomando o alinhamento da Avenida São João, segue mais 4m.50 (quatro metros e cinquenta centímetros) até encontrar a divisa com a loja nº 1821 da Avenida São João; quebra a esquerda perpendicularmente e segue numa extensão de 3m.50 (três metros e cinquenta centímetros); nesse ponto quebra a direita paralelamente ao alinhamento da Alameda Glette numa extensão de 12m.50 (doze metros e cinquenta centímetros) para quebrar em um ângulo reto até encontrar o ponto de partida percorrendo 5m.80 (cinco metros e oitenta centímetros); a loja encerra a área de 107m<sup>2</sup>,81 (cento e sete metros quadrados e oitenta e um decímetros quadrados) e, nos fundos, uma escada ligará a loja a um depósito no sub-solo que confronta, na extensão de 18m.00 (dezoito metros) com a Alameda Glette; concorda, por canto chanfrado, desenvolvendo a esquerda 3m.50 (três metros e cinquenta centímetros) com a Avenida São João e, a seguir, pelo alinhamento dessa Avenida, mais 4m.50 (quatro metros e cinquenta centímetros), até atingir a confrontação com o depósito da loja nº 1821 da Avenida São João; segue, por essa confrontação, 15m.00 (quinze metros), quebra a direita e segue mais 3m.50 (três metros e cinquenta centímetros) confrontando com os fundos do depósito da loja nº 1821; torna a quebrar, a esquerda e segue, 1m.25 (um metro e vinte e cinco centímetros), até atingir o poço interno de ventilação; volta em direção ao alinhamento da Alameda Glette 0m.90 (noventa centímetros), quebra mais uma vez em ângulo de 90º para seguir 2m.10 (dois metros e dez centímetros) faceando, nesses dois últimos sectores, com o poço de ventilação; finalmente

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO J.º TRIBUNAL DE SÃO PAULO

20 MARÇO 2024  
 Nova York, 15 de Março de 2024. Nº 5773-8  
 Autenticado perante o cônego capelão da Igreja Católica Apostólica Romana, no qual consta o original do que se declara.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/04/2024, às 17:24, sob o número WJMJ24408855731. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028584-73.2020.8.26.0100 e código 0C11rpVJ.

direção do alinhamento da Alameda Glette e, confrontando com o depósito da loja da Alameda Glette nº 996, com um desenvolvimento de 8m.25 (oito metros e vinte e cinco centímetros), volta ao ponto de partida; o depósito ora descrito contém uma instalação sanitária, ventilada pelo poço interno; o perímetro encerra a área de 1.37m<sup>2</sup>.85 (cento e trinta e sete metros quadrados e oitenta e cinco decímetros quadrados) totalizando, loja e depósito, a área de 245m<sup>2</sup>.66 (duzentos e quarenta e cinco metros quadrados e sessenta e seis decímetros quadrados) formando um só conjunto, indivisível; Cláusula Vigésima Oitava - A unidade autônoma que formará a loja designada sob nº 1821 (mil oitocentos e vinte e um) da Avenida São João, mede de frente para essa Avenida 5m.75 (cinco metros e setenta e cinco centímetros) devida a esquerda com a loja nº 1008; a divisa é uma linha quebrada que no seu primeiro trecho, perpendicular ao alinhamento da Avenida São João, mede 3m.75 (três metros e setenta e cinco centímetros) no segundo trecho que é aproximadamente paralelo ao alinhamento da Alameda Glette, mede 12m.50 (doze metros e cinquenta centímetros) nos fundos confina na extensão de 5m.50 (cinco metros e cinquenta centímetros) em parte com o poço de ventilação e em parte com a loja nº 996 da Alameda Glette; do lado direito confina com a loja nº 1829 numa extensão de 11m.50 (onze metros e cinquenta centímetros) e mais 3m.00 (três metros) confinando por linha ideal com espaço abandonado entre o alinhamento legal e o alinhamento arquitetônico do Edifício, encerrando a área de 89m<sup>2</sup>.43 (oitenta e nove metros quadrados e quarenta e três decímetros quadrados) e nos fundos uma escada ligará a loja a um depósito no sub-solo que confronta, na extensão de 7m.00 (sete metros) com o alinhamento da Avenida São João; a direita, na extensão de 10m.80 (dez metros e oitenta centímetros) com o depósito da loja nº 1829 da Avenida São João; depois, quebra a direita, ângulo de 90º e segue 1m.20 (um metro e vinte centímetros) e quebrando novamente em ângulo reto, segue mais 4m.00 (quatro metros) sempre confrontando com a mesma loja nº 1829; nesse ponto a perimetral aloca o poço de ventilação e segue, a esquerda por esse poço, 3m.50 (três metros e cinquenta centímetros) atingindo a parede divisória com o depósito da loja nº 1008; a esquerda, na extensão de 10m.80 (dez metros e oitenta centímetros) com o depósito da loja nº 1829 da Avenida São João; depois, quebra a direita, ângulo de 90º e segue 1m.20 (um metro e vinte centímetros) e quebrando novamente em ângulo reto, segue mais 4m.00 (quatro metros) sempre confrontando com a mesma loja nº 1829; nesse ponto a perimetral aloca o poço de ventilação e segue, a esquerda por esse poço, 3m.50 (três metros e cinquenta centímetros) atingindo a parede divisória com o depósito da loja nº 1008;

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

2.º TABELEJO DE NOTAS  
SÃO PAULO  
2008

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/04/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24408855731. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028584-73.2020.8.26.0100 e código 0C11rpVJ.



da segue 1m.80 (um metro e oitenta centímetros), torna a quebrar a direita, segue 3m.75 (três metros e setenta e cinco centímetros) em direção ao alinhamento da Alameda Glette para então retomar a direção do ponto de partida, que é atingido com um desenvolvimento de 15m.00 (quinze metros) confrontando, nessa dois últimos trechos, com a referida loja nº 1008 da Alameda Glette; o depósito ora descrito contém uma instalação sanitária, ventilada pelo poço interno; o seu perímetro encerra a área de 92m<sup>2</sup>,62 (noventa e dois metros quadrados e sessenta e dois decímetros quadrados) totalizando, loja e depósito, a área de 182m<sup>2</sup>,05 (cento e oitenta e dois metros quadrados e cinco decímetros quadrados) formando um só conjunto indivisível.

Cláusula Vigésima Nona - A unidade autônoma que formará a loja designada sob nº 1820 (mil oitocentos e vinte e nove) da Avenida São João, mede, para essa Avenida, 6m.50 (seis metros e cinquenta centímetros); a direita divide com o "hall" de entrada dos apartamentos, na extensão de 11m.25 (onze metros e vinte e cinco centímetros); nos fundos e na extensão de 5m.50 (cinco metros e cinquenta centímetros) divide em parte com o vestibulo dos elevadores e em parte com o poço de ventilação; do lado esquerdo divide com a loja nº 1821 da Avenida São João na extensão de 11m.50 (onze metros e cinquenta centímetros); a loja encerra a área de 71m<sup>2</sup>,50 (setenta e um metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados) e, nos fundos, uma escada ligará a loja a um depósito, no sub-solo, que confronta, na extensão de 6m.50 (seis metros e cinquenta centímetros) com o alinhamento da Avenida São João; a direita, na extensão de 11m.50 (onze metros e cinquenta centímetros) com o depósito da loja nº 1839 da Avenida São João; quebra, a esquerda, em angulo reto e segue 1m.50 (um metro e cinquenta centímetros) confrontando com corredor de serviço; volta a quebrar, a direita, e segue mais 1m.50 (um metro e cinquenta centímetros), sempre confrontando com o mesmo corredor de serviço; atinge o poço interno de ventilação, segue por esse poço na extensão de 2m.75 (dois metros e setenta e cinco centímetros) volta em direção à Avenida São João e segue 4m.00 (quatro metros) confrontando com o sanitário do depósito da loja nº 1821.

quebra em angulo reto, a direita, e segue mais 1m.50 (um metro e cinquenta centímetros) confrontando com o sanitário do depósito da loja nº 1821.

1820

1821

1839

1840

1841

1842

1843

1844

1845

1846

1847

1848

1849

1850

1851

1852

1853

1854

1855

1856

1857

1858

1859

1860

1861

1862

1863

1864

1865

1866

1867

1868

1869

1870

1871

1872

1873

1874

1875

1876

1877

1878

1879

1880

1881

1882

1883

1884

1885

1886

1887

1888

1889

1890

1891

1892

1893

1894

1895

1896

1897

1898

1899

1900

1901

1902

1903

1904

1905

1906

1907

1908

1909

1910

1911

1912

1913

1914

1915

1916

1917

1918

1919

1920

1921

1922

1923

1924

1925

1926

1927

1928

1929

1930

1931

1932

1933

1934

1935

1936

1937

1938

1939

1940

1941

1942

1943

1944

1945

1946

1947

1948

1949

1950

1951

1952

1953

1954

1955

1956

1957

1958

1959

1960

1961

1962

1963

1964

1965

1966

1967

1968

1969

1970

1971

1972

1973

1974

1975

1976

1977

1978

1979

1980

1981

1982

1983

1984

1985

1986

1987

1988

1989

1990

1991

1992

1993

1994

1995

1996

1997

1998

1999

2000

2001

2002

2003

2004

2005

2006

2007

2008

2009

2010

2011

2012

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025

2026

2027

2028

2029

2030

2031

2032

2033

2034

2035

2036

2037

2038

2039

2040

2041

2042

2043

2044

2045

2046

2047

2048

2049

2050

2051

2052

2053

2054

2055

2056

2057

2058

2059

2060

2061

2062

2063

2064

2065

2066

2067

2068

2069

2070

2071

2072

2073

2074

2075

2076

2077

2078

2079

2080

2081

2082

2083

2084

2085

2086

2087

2088

2089

2090

2091

2092

2093

2094

2095

2096

2097

2098

2099

2100

2101

2102

2103

2104

2105

2106

2107

2108

2109

2110

2111

2112

2113

2114

2115

2116

2117

2118

2119

2120

2121

2122

2123

2124

2125

2126

2127

2128

2129

2130

2131

2132

2133

2134

2135

2136

2137

2138

2139

2140

2141

2142

2143

2144

2145

2146

2147

2148

2149

2150

2151

2152

2153

2154

2155

2156

2157

2158

2159

2160

2161

2162

2163

2164

2165

2166

2167

2168

2169

2170

2171

2172

2173

2174

2175

2176

2177

2178

2179

2180

2181

2182

2183

2184

2185

2186

2187

2188

2189

2190

2191

2192

2193

2194

2195

2196

2197

2198

2199

2200

2201

2202

2203

2204

2205

2206

2207

2208

2209

2210

2211

2212

2213

2214

2215

2216

2217

2218

2219

2220

2221

2222

2223

2224

2225

2226

2227

2228

2229

2230

2231

2232

2233

2234

2235

2236

2237

2238

2239

2240

2241

2242

2243

2244

2245

2246

2247

2248

2249

2250

2251

2252

2253

2254

2255

2256

2257

2258

2259

2260

2261

2262

2263

2264

2265

2266

2267

2268

2269

2270

2271

2272

2273

2274

2275

2276

2277

2278

2279

2280

2281

2282

2283

2284

2285

2286

2287

2288

2289

2290

2291

2292

2293

2294

2295

2296

2297

2298

2299

2300

2301

2302

2303

2304

2305

2306

2307

2308

2309

2310

2311

2312

2313

2314

2315

2316

2317

2318

2319

2320

2321

2322

2323

2324

2325

2326

2327

2328

2329

2330

2331

2332

2333

2334

2335

2336

2337

2338

2339

2340

2341

2342

2343

2344

2345

2346

2347

2348

2349

2350

2351

2352

2353

2354

2355

2356

2357

2358

2359

2360

2361

2362

2363

2364

2365

2366

2367

2368

2369

2370

2371

2372

2373

2374

2375

2376

2377

2378

2379

2380

2381

2382

2383

2384

2385

2386

2387

2388

2389

2390

2391

2392

2393

2394

2395

2396

2397

2398

2399

2400

2401

2402

2403

2404

2405

2406

2407

2408

2409

2410

2411

2412

2413

2414

2415

2416

2417

2418

2419

2420

2421

2422

2423

2424

2425

2426

2427

2428

2429

2430

2431

2432

2433

2434

2435

2436

2437

2438

2439

2440

2441

2442

2443

2444

2445

2446

2447

2448

2449

2450

2451

2452

2453

2454

2455

2456

2457

2458

2459

2460

2461

2462

2463

2464

2465

2466

2467

2468

2469

2470

2471

2472

2473

2474

2475

2476

2477

2478

2479

2480

2481

2482

2483

2484

2485

2486

2487

2488

2489

2490

2491

2492

2493

2494

2495

2496

2497

2498

2499

2500

2501

2502

2503

2504

2505

2506

2507

2508

2509

2510

2511

2512

2513

2514

2515

2516

2517

2518

2519

2520

2521

2522

2523

2524

2525

2526

2527

2528

2529

2530

2531

2532

2533

2534

2535

2536

2537

2538

2539

2540

2541

2542

2543

2544

2545

2546

2547

2548

2549

2550

2551

2552

2553

2554

2555

2556

2557

2558

2559

2560

2561

2562

2563

2564

2565

2566

2567

2568

2569

2570

2571

2572

2573

2574

2575

2576

2577

2578

2579

2580

2581

2582

2583

2584

2585

2586

2587

2588

2589

2590

2591

2592

2593

2594

2595

2596

2597

2598

2599

2600

2601

2602

2603

2604

2605

2606

2607

2608

2609

2610

2611

2612

2613

2614

2615

2616

2617

2618

2619

2620

2621

2622

2623

2624

2625

2626

2627

2628

2629

2630

2631

2632

2633

2634

2635

2636

2637

2638

2639

2640

2641

2642

2643

2644

2645

2646

2647

2648

2649

2650

2651

2652

2653

2654

2655

2656

2657

2658

2659

2660

2661

2662

2663

2664

2665

2666

2667

2668

2669

2670

2671

2672

2673

2674

2675

2676

2677

2678

2679

2680

2681

2682

2683

2684

2685

2686

2687

2688

2689

2690

2691

2692

2693

2694

2695

2696

2697

2698

2699

2700

2701

2702

2703

2704

2705

2706

2707

2708

2709

2710

2711

2712

2713

2714

2715

2716

2717

2718

2719

2720

2721

2722

2723

2724

2725

2726

2727

2728

2729

2730

2731

2732

2733

2734

2735

2736

2737

2738

2739

2740

2741

2742

2743

2744

2745

2746

2747

2748

2749

2750

2751

2752

2753

2754

2755

2756

2757

2758

2759

2760

2761

2762

2763

2764

2765

2766

2767

2768

2769

2770

2771

2772

2773

2774

2775

2776

2777

2778

2779

2780

2781

2782

2783

2784

2785

2786

2787

2788

2789

2790

2791

2792

2793

2794

2795

2796

2797

2798

2799

2800

2801

2802

2803

2804

2805

2806

2807

2808

2809

2810

2811

2812

2813

2814

2815

2816

2817

2818

2819

2820

2821

2822

2823

2824

2825

2826

2827

2828

2829

2830

2831

2832

2833

2834

2835

2836

2837

2838

2839

2840

2841

2842

2843

2844

2845

2846

2847

2848

2849

2850

2851

2852

2853

2854

2855

2856

2857

2858

2859

2860

2861

2862

2863

2864

2865

2866

2867

2868

2869

2870

2871

2872

2873

2874

2875

2876

2877

2878

2879

2880

2881

2882

2883

2884

2885

2886

2887

2888

2889

2890

2891

2892

2893

2894

2895

2896

2897

2898

2899

2900

2901

2902

2903

2904

2905

2906

2907

2908

2909

2910

2911

2912

2913

2914

2915

2916

2917

2918

2919

2920

2921

2922

2923

2924

2925

2926

2927

2928

2929

2930

2931

2932

2933

2934

2935

2936

2937

2938

2939

2940

2941

2942

2943

2944

2945

2946

2947

2948

2949

2950

2951

2952

2953

2954

2955

2956

2957

2958

2959

2960

2961

2962

2963

2964

2965

2966

2967

2968

2969

coenta centímetros) sempre confrontando com o mesmo sanitário e re toma, finalmente, a direção da Avenida São João, cujo alinhamento atinge depois de confrontar na extensão de 10m.50 (dez metros e cin coenta centímetros) com o depósito da loja nº 1821; o depósito óra descrito contém uma instalação sanitária, ventilada pelo poço inter no; o seu perímetro encerra a área de 70m2.,00 (setenta metros qua drados) totalizando, loja e depósito, a área de 141m2.,50 (cento e quarenta e um metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados) formando um só conjunto, indivisível. Cláusula Trigesima - A uni dade autônoma que formará a loja designada sob nº 1839 (mil oitocen tos e trinta e nove) da Avenida São João, mede, para essa Avenida, 6m.50 (seis metros e cinquenta centímetros); a direita divide com a loja nº 1845 (mil oitocentos e quarenta e cinco), da mesma Aveni da, na extensão de 11m.40 (onze metros e quarenta centímetros); nos fundos e na extensão de 5m.50 (cinco metros e cinquenta centímetros) divide em parte com poço de ventilação e em parte com a caixa dos elevadores; a esquerda divide com o "hall" de entrada dos apartamen tos, na extensão de 11m.25 (onze metros e vinte e cinco centímetros) até atingir o ponto de partida; a loja encerra a área de 71m2.,50 (setenta e um metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados) e, nos fundos, uma escada ligará a loja a um depósito, no sub-solo, que confronta, na extensão de 6m.50 (seis metros e cinquenta centime tros) com o alinhamento da Avenida São João; a direita, com o depó sito da loja nº 1845, na extensão de 11m.50 (onze metros e cincoen ta centímetros), e quebra, em ângulo reto, a esquerda, seguindo mais 6m.00 (seis metros) para novamente infletir, para a esquerda, e se guir mais 11m.50 (onze metros e cinquenta centímetros) confrontan do, também nesse trecho, com o depósito da loja nº 1829; até atingir o ponto de partida; o depósito óra descrito contém uma instalação sanitária, ventilada pelo poço interno; o seu perímetro encerra a área de 63m2.,00 (sessenta e três metros quadrados) totalizando, loja e depósito, a área de 134m2.,50 (cento e trinta e quatro me tros quadrados e cinquenta decímetros quadrados) formando um só con junto indivisível. Cláusula Trigesima Primeira - A unidade autôno ma que formará a loja designada sob nº 1845 (mil oitocentos e quarenta e cinco) da Avenida São João, mede, para essa Avenida, 6m.50 (seis metros e cinquenta centímetros); a direita divide com a loja nº 1845 (mil oitocentos e quarenta e cinco), da mesma Aveni da, na extensão de 11m.40 (onze metros e quarenta centímetros); nos fundos e na extensão de 5m.50 (cinco metros e cinquenta centímetros) divide em parte com poço de ventilação e em parte com a caixa dos elevadores; a esquerda divide com o "hall" de entrada dos apartamen tos, na extensão de 11m.25 (onze metros e vinte e cinco centímetros) até atingir o ponto de partida; a loja encerra a área de 71m2.,50 (setenta e um metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados) e, nos fundos, uma escada ligará a loja a um depósito, no sub-solo, que confronta, na extensão de 6m.50 (seis metros e cinquenta centime tros) com o alinhamento da Avenida São João; a direita, com o depó sito da loja nº 1845, na extensão de 11m.50 (onze metros e cincoen ta centímetros), e quebra, em ângulo reto, a esquerda, seguindo mais 6m.00 (seis metros) para novamente infletir, para a esquerda, e se guir mais 11m.50 (onze metros e cinquenta centímetros) confrontan do, também nesse trecho, com o depósito da loja nº 1829; até atingir o ponto de partida; o depósito óra descrito contém uma instalação sanitária, ventilada pelo poço interno; o seu perímetro encerra a área de 63m2.,00 (sessenta e três metros quadrados) totalizando, loja e depósito, a área de 134m2.,50 (cento e trinta e quatro me tros quadrados e cinquenta decímetros quadrados) formando um só con junto indivisível.

DE 1845 - CAPITAL  
 30 MARÇO 1999  
 VAREJO DE NOTAS  
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/04/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24408855731 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028584-73.2020.8.26.0.100 e código 0C11rpV1.



SOCIEDADE CONSTRUTORA INDÚSTRIAS ADMINISTRATIVAS LTDA

RUA LIBERO BADARO, 139 - 17.º AND. - SALAS 1707/11

TEL. 71.0014 - SÃO PAULO

fls.-22-

renta e cinco) da Avenida São João, mede, para essa Avenida, 6m.50 (seis metros e cinquenta centímetros); a direita divide, pela parede externa do edifício, com a Distribuidora Paulista de Rádios Ltda., na extensão de 14m.30 (catorze metros e trinta centímetros); nos fundos e na extensão de 8m.70 (oito metros e setenta centímetros) confronta também por parede externa, com João Bertocchi; a seguir, volta em direção à Avenida e confrontando com a caixa dos elevadores, segue na extensão de 4m.00 (quatro metros) até encontrar um poço de ventilação; a divisa quebra a esquerda, segue por um dos lados do poço de ventilação, na extensão de 3m.50 (treis metros e cinquenta centímetros) e toma a direção do alinhamento da Avenida, que é atingido com um desenvolvimento de 13m.50 (treze metros e cinquenta centímetros) confrontando em parte com o poço de ventilação e em parte com a loja nº 1839 (mil oitocentos e trinta e nove); a loja encerra a área de 110m<sup>2</sup>,82 (cento e dez metros quadrados e oitenta e dois decímetros quadrados) e, nos fundos, uma escada ligará a loja a um depósito, no sub-solo, que confronta, na extensão de 10m.00 (dez metros) com o alinhamento da Avenida São João; a direita, na extensão de 6m.25 (seis metros e vinte e cinco centímetros) confronta com a Distribuidora Paulista de Rádios Ltda. e, nos fundos, segue 4m.90 (quatro metros e noventa centímetros) confrontando com os depósitos de água do prédio, quebra, a direita, e confrontando com os mesmos depósitos e recinto de bombas, segue mais 3m.75 (treis metros e setenta e cinco centímetros); inflete, a esquerda, segue 1m.50 (um metro e cinquenta centímetros) encontra um poço de ventilação e segue em novo angulo reto a esquerda, mais 4m.00 (quatro metros) para finalmente, tomar direção do alinhamento da Avenida São João que é atingido depois de um percurso de 10m.50 (dez metros e cinquenta centímetros), confrontando com o depósito da loja nº 1839; o depósito ora descrito contem uma instalação sanitária, ventilada pelo poço interno; o seu perimetro encerra a área de 68m<sup>2</sup>,70 (sessenta e oito metros quadrados e setenta decímetros quadrados) totalizando, loja e depósito, a área de 179m<sup>2</sup>,52 (cento e setenta e nove metros quadrados e cinquenta e dois decímetros quadrados) formando um só conjunto indivisível.

CAPÍTULO QUARTO

Disposição do domínio

DE 19...

175 2024 MAR 20 2024

RECEBIMOS DO SENHOR

OLGA RAMIREZ LLOPIS

175 2024 MAR 20 2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/04/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24408855731. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028584-73.2020.8.26.0.100 e código 0C11rpVJ.



teio de despesas - Cláusula Trigesima Segunda - O terreno no qual vai se erguer o edifício e as cousas inalienáveis, indissoluvelmente ligadas as demais que constituem propriedade comum, pertencerão aos proprietários de partes singulares, exclusivas e autônomas, descritas nas cláusulas sétima a trigesima primeira, nas seguintes porções: os 13 (treze) apartamentos que abrem para a Alameda Glette e formam a coluna 00 (zero, zero), descritos na cláusula sétima participação, cada um, no terreno e cousas inalienáveis, com 0,00.628 (seiscentos e vinte e oito centésimos milésimos); os 152 (cento e cinquenta e dois) apartamentos que abrem para a Avenida São João e constituem as colunas 01 (zero um) a 11 (onze) do 1º (primeiro) ao 14º (décimo quarto) andares - com exceção do apartamento da coluna 02 (zero dois) do 14º andar - apartamento nº 1402 - e descritos nas cláusulas oitava a décima oitava (inclusive) e vigésima, participação, cada um, no terreno e cousas inalienáveis, com 0,00.450 (quatrocentos e cinquenta centésimos milésimos); o apartamento que abre para a Avenida São João e constitui o apartamento da coluna 02 (zero dois) do 14º andar - apartamento nº 1402 (mil quatrocentos e dois) descrito na cláusula décima nona, participará, no terreno e cousas inalienáveis com 0,00.535 (quinhentos e trinta e cinco centésimos milésimos); os 5 (cinco) apartamentos que abrem para a Avenida São João e formam o 15º (décimo quinto) andar, sob números 1503 (mil quinhentos e três), 1505 (mil quinhentos e cinco), 1507 (mil quinhentos e sete), 1509 (mil quinhentos e nove) e 1511 (mil quinhentos e onze), descritos nas cláusulas 21ª (vigésima primeira) a 25ª (vigésima quinta) inclusive, participarão no terreno e cousas inalienáveis com 0,00.628 (seiscentos e vinte e oito centésimos milésimos); a loja da Alameda Glette nº 996 (novecentos e noventa e seis) descrita na cláusula 26ª (vigésima sexta), participará no terreno e cousas inalienáveis com 0,02.390 (dois mil trezentos e noventa centésimos milésimos); a loja de esquina, Alameda Glette nº 1008 (mil e oito) descrita na cláusula 27ª (vigésima sétima) participará no terreno e cousas inalienáveis com 0,04.596 (quatro mil quinhentos e noventa e seis centésimos milésimos); a loja da Avenida São João nº 1821 (mil oitocentos e vinte e um) descrita na cláusula 28ª (vigésima

2.º TAREFAS DE NOTAR  
DE CAPITAL  
20/04/2020 RDB

2.º TAREFAS DE NOTAR  
DE CAPITAL  
20/04/2020 RDB

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/04/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24408855731. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028584-73.2020.8.26.0100 e código 0C11rpVJ.



sima oitava) participará no terreno e coisas inalienáveis com 0,03.492 (treis mil quatrocentos e noventa e dois centésimos milésimos); a loja da Avenida São João nº 1829 (mil oitocentos e vinte e nove) descrita, na cláusula 29ª (vigesima nona) participará no terreno e coisas inalienáveis com 0,02.849 (dois mil oitocentos e quarenta e nove centésimos milésimos); a loja da Avenida São João nº 1839 (mil oitocentos e trinta e nove) descrita na cláusula 30ª (trigesima) participará no terreno e coisas inalienáveis com 0,02.849 (dois mil oitocentos e quarenta e nove centésimos milésimos); a loja da Avenida São João nº 1845 (mil oitocentos e quarenta e cinco) descrita na cláusula 31ª (trigesima primeira) participará no terreno e coisas inalienáveis com 0,03.585 (treis mil quinhentos e oitenta e cinco centésimos milésimos);

Cláusula Trigesima Terceira - As despesas necessárias e de utilidade comum para todo o Edifício serão rateadas entre os condôminos, de acordo com as proporções fixadas na cláusula anterior; as despesas feitas com o uso e a conservação dos elevadores, iluminação das escadarias, vestibulos e corredores dos pavimentos superiores e limpeza das partes de uso comum dos andares serão rateadas apenas entre os condôminos da parte residencial, com a consequente exclusão da parte comercial do terreno. Os apartamentos da coluna 00 (zero, zero) descritas na cláusula sétima e os apartamentos do 15º (décimo quinto) andar, descritos nas cláusulas 21ª (vigesima primeira) a 25ª (vigesima quinta) inclusive, em número de 18 (dezoito) participarão, cada um, nas despesas da parte residencial com 0,000.781 (setecentos e oitenta e um centésimos milésimos); o apartamento da coluna 02 (zero dois) do 14º (décimo quarto) andar, apartamento nº 1402 (mil quatrocentos e dois) descrito na cláusula 19ª (décima nona) participará nas despesas da parte residencial com 0,000.670 (seiscentos e setenta e sete centésimos milésimos); os demais apartamentos, em número de 152 (cento e cinquenta e dois) das colunas 01 (zero um) e 11 (onze) do 1º (primeiro) ao 14º (décimo quarto) andares, excetuado o apartamento nº 1402 (mil quatrocentos e dois) participarão, cada um, nas despesas da parte residencial com 0,000.561 (quinhentos e sessenta e um centésimos milésimos).

CAPITULO QUINTO - Convenção do Condomínio - Cláusula Trigesima Quarta - ARTIGO PRIMEIRO - Edifício Araraúas é um

*[Handwritten signature and stamp]*

2.º TABELIAO DE NOTAS  
Rua Hugo Brito, 6770 - São Paulo  
Autentico o presente cópia e original  
original de que deu o  
20/03/2008

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/04/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24408855731. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028584-73.2020.8.26.0100 e código 0C11rpVJ.

prédio em condomínio, regido pelas disposições do Decreto nº 5481, de 25 de Junho de 1928, sendo que a sua utilização só pode ser, no andar térreo, composto de lojas, para estabelecimentos comerciais e bancários, com expressa proibição de estabelecimentos industriais ou secções industriais de estabelecimentos comerciais e nos quinze andares de apartamentos, exclusivamente para uso residencial, com expressa proibição de uso para estabelecimentos comerciais, escritórios de profissionais de qualquer natureza e utilizações industriais. Das cousas em condomínio: - Artigo 2º - As partes de propriedade comum a todos, são as referidas no Art. 2º do Decreto 5481 de 1928 e descritas neste memorial e são inalienáveis e indivisíveis, como acessórios indissolavelmente ligados ao todo do edifício - Artigo 3º - As cousas em comum e as que dizem respeito à harmonia do edifício, interna ou externamente, não podem ser alteradas, retiradas ou substituídas, sem o consentimento expresso de proprietários, reunidos em assembléia geral e representando, pelo menos, 3/4 (três quartos) de votos. - Artigo 4º - Todas as partes em comum, e entre elas o vestibulo de entrada, os vestibulos de andares, as escadas, os elevadores, os corredores, as áreas de ventilação, as lajes e telhados de cobertura do edifício, devem estar sempre livres e desimpedidos, nada podendo nelas ser depositado, ainda que a título provisório. Nas mesmas partes de uso comum não poderão ser afixados ou pintados, placas, letreiros, anúncios, sinais indicativos de qualquer natureza, nem instalados fios ou condutores de qualquer espécie. Quaisquer objetos aí encontrados serão removidos às expensas de seu proprietário; placas, letreiros e anúncios serão eliminados, correndo por conta de quem os colocou as despesas para a restauração perfeita dos locais utilizados. - Artigo 5º - A entrada do edifício será aberta todos os dias, às 7 (sete) horas da manhã e fechada às vinte e quatro (24) horas. Fora desse horário o ingresso do condôminos, seus prepostos e inquilinos será regulamentado por regimento interno aprovado pela assembléia. Das cousas de propriedade exclusiva - Artigo 6º - É permitido a cada proprietário adotar, para as partes de sua propriedade exclusiva, as divisões internas de sua melhor conveniência, bem como modificá-las, desde que não afete a estrutura do prédio, nem prejudique

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO ESTADO DE SÃO PAULO

2.º TABELA DE NOTAS  
 Rua Ruy Barbosa, 2073 - São Paulo  
 Atente-se a validade e a responsabilidade  
 atribuídas neste rubrica a qual confere com o  
 original do qual deu fé.  
 20 MARÇO 2008

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/04/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24408855731. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028584-73.2020.8.26.0100 e código 0C11rpVJ.



que o interesse dos demais proprietários - Artigo 7º - Todas as instalações internas dos locais de propriedade exclusiva, são reparadas por iniciativa e conta dos respectivos proprietários, bem como os ramais de luz, telefones, água, gás e esgotos, até o encanamento tronco e se tais reparos forem suscetíveis de afetar as coisas em comum, só poderão ser realizados após consentimento por escrito do administrador. - Artigo 8º - O serviço de limpeza dos locais de propriedade exclusiva não deve atingir ou prejudicar, nem as partes em comum, nem os locais exclusivos dos demais proprietários. - Artigo 9º - Cada proprietário tem o direito de usar, gozar e dispor da parte de sua propriedade exclusiva como lhe aprouver, mas por forma a não prejudicar igual direito dos demais proprietários e a não comprometer a segurança ou o bom nome do edifício. - Das obrigações dos proprietários - Artigo 10º - É terminantemente proibido aos proprietários: a) mudar a forma externa da fachada do local de sua propriedade; b) substituir os vidros dos caixilhos da fachada por outros de qualidade diversa, despolir os vidros transparentes por qualquer processo de gravação, pintura ou colagem de papéis e outros, pintar nos mesmos vidros letreiros ou anúncios, enfim, alterar a sua apresentação atual que constitui efeito básico da decoração da fachada; c) pintar paredes ou esquadrias externas, devendo qualquer pintura externa ser feita exclusivamente pelo administrador, após deliberação dos proprietários e em tonalidade aprovada; d) afixar cartazes ou anúncios, fazer inscrições ou sinais de qualquer natureza na fachada, escadas, corredores, elevadores e quaisquer outros lugares ou dependências comuns; é permitido aos proprietários das lojas colocar placas ou letreiros depois de seus desenhos e localizações sem serem aprovados pelo administrador; da decisão do administrador caberá recurso de qualquer proprietário para a assembleia, afim de revogar a concessão ou pleitear a licença; é permitido aos proprietários de conjuntos, nos andares, afixarem placas internamente, de modelo uniforme, de acordo com um critério geral fixado pelo administrador e, também usarem o quadro próprio no vestibulo térreo dos elevadores; e) colocar toldos na loja e nos andares e estabelecer "marquises" fixas ou móveis; f) estender flâmulas, tapetes, roupas ou quaisquer

DE IMÓVEL HOSPITAL  
 CONSTRUTORA BABILÔNIA

TABELA DE NOTAS  
 AUTENTICIDADE  
 20 MARÇO 2022  
 AUTENTICIDADE  
 AUTENTICIDADE  
 AUTENTICIDADE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/04/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24408855731. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028584-73.2020.8.26.0100 e código 0C11rpVJ.



SOCIEDADE CONSTRUTORA IMOBILIÁRIA ADMINISTRADORA LTDA  
RUA LIBERIO MADARÓ, 138 - 12.º AND. - SALAS 1709/111  
TEL. 24-0626 - SÃO PAULO

X

fls.-27-

janelas ou qualquer outro lugar visível do exterior; g) usar, ceder ou alugar os locais exclusivos para finalidades incompatíveis com a decência e sossego do edifício, usar altofalante, rádio ou vitrola em altura de som que cause incômodo aos demais proprietários, usar máquinas ou aparelhos que provoquem ruídos excessivos ou trepidações; h) ter ou usar instalação ou material sucetível de, por qualquer forma, afetar a saúde e segurança dos demais proprietários ou moradores, ou de que possa resultar aumento do prêmio de seguro; i) utilizar-se sob qualquer pretexto dos empregados do edifício para serviços particulares; j) deixar ou abandonar torneiras abertas, prejudicando o abastecimento d'água do edifício; k) lançar lixo por qualquer outro lugar que não seja o tubo próprio ou atirar, nas áreas, papéis, pontas de cigarros ou quaisquer detritos - Primeiro Parágrafo - A entrada de materiais de construção, para sub-divisões dos conjuntos e a saída de entulho resultante de demolições de paredes das partes autônomas, só será admitida em horário especial, fixado pelo regulamento, e de forma a não prejudicar o movimento normal do prédio; o condômino que realizar obra será responsável pela perfeita limpeza do vestibulo e corredores, quando transitarem materiais e não poderá ocupar espaços de uso comum para depositar esses materiais ou entulhos - Segundo Parágrafo. - Nos contratos de locação ou na cessão a outrem de uso de qualquer local, os respectivos proprietários devem fazer constar as disposições contidas neste artigo - Das decisões dos proprietários - Artigo 11º - As decisões dos proprietários serão tomadas em assembléia, convocadas por carta registrada ou protocolada, com oito dias de antecedência, pelo administrador ou por proprietários representando a metade dos votos totais, devendo a convocação designar dia, hora, local e objeto da reunião. Para a assembléia deliberar validamente, é necessária a presença de um terço dos proprietários, os quais podem ser havidos por presentes quando representados por procurador bastante ou quando enviarem seus votos por escrito, em instrumento em duas vias, uma das quais será autenticada pelo administrador e devolvida para provar a entrega. - Artigo 12º - As atas serão lavradas em livro próprio, rubricado pelo administrador, que o conservará em seu poder e a disposição dos interessados.

SÃO PAULO

17/03/2024  
 [Handwritten signature]  
 [Handwritten signature]

2.º TABELÃO DE ENCARGOS  
 MARÇO 2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24408855731 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028584-73.2020.8.26.0.100 e código 0C11rpVJ.

X

prietários. - Artigo 13º - Realizar-se-á, anualmente, uma assembléia geral ordinária, na primeira quinzena do mês de Janeiro, para apreciação das contas do exercício anterior e fixação do orçamento para o exercício vigente - A previsão orçamentária incluirá os impostos e taxas devidos pelas partes de uso comum, o prêmio de seguro, os ordenados do administrador, zelador, porteiros, cabineiros e serventes, os encargos da legislação do trabalho, as despesas de escrituração, as despesas de fardamentos, materiais de conservação das partes comuns e funcionamento das respectivas instalações, as despesas de força elétrica, iluminação e água, correspondentes às partes comuns; as lojas serão excluídas das despesas de que não aproveitarem; o administrador distribuirá as verbas por trimestres; fixará o rateio em função da participação nas coisas comuns, para as despesas gerais atingindo todos os proprietários exclusivos e em função das áreas dos andares, as despesas que devem ser suportadas apenas pelos proprietários dos andares. - Artigo 14º - As contribuições serão recolhidas por trimestres adiantados, sendo a primeira do exercício até 30 de Janeiro de cada ano e as demais nos primeiros quinze dias de cada trimestre; vencidos esses prazos serão cobradas com acréscimo de juros a razão de 12% (doze por cento) no ano e mais multa de 10% (dez por cento) em benefício do administrador e se este, representando a massa condômina, ingressar em Juízo para efetivar a cobrança, por via executiva, cobrará mais os honorários de advogado. - Artigo 15º - As contas do administrador serão encerradas trimestralmente e todos os comprovantes estarão sempre à disposição dos proprietários para exame, no escritório do administrador. A prestação de contas anual deverá estar encerrada antes da convocação da assembléia geral. - Artigo 16º - Compete à assembléia geral modificar o regimento interno do prédio, por votação ordinária, mas só poderá alterar esta convenção em assembléia extraordinária, convocada para esse fim, com a presença, em primeira convocação de 3/4 (três quartos) dos votos totais, em segunda convocação, oito dias depois, com a presença de metade dos votos totais e em terceira convocação com qualquer número de votos. Artigo 17º - Os proprietários terão votos correspondentes ao valor de suas participações

REGISTRO DE IMÓVELS  
 DE SÃO PAULO - CAPITAL

DEPARTAMENTO DE NOTARIAS  
 Rua João Ribeiro, 67/73 - BLS  
 - Autenticado o presente cópia cópia  
 autenticada pelas mãos de qual condômino  
 original de sua vol. 16.  
 20 MARÇO 2004

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/04/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24408855731. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028584-73.2020.8.26.0100 e código 0C11rpV1.



SOCIEDADE CONSTRUTORA MODERNA ADMINISTRADORA LTDA

RUA LIBERIO BADARÓ, 550 - 17.º AND. - SALAS 1707/81  
TEL. 26-0936 - SÃO PAULO

fla. -29-

ções no domínio das cousas comuns. - Parágrafo único: - Os proprietários atrasados no pagamento das respectivas quotas de despesas não podem tomar parte nas deliberações e seus votos serão excluídos do compute da maioria. - Do administrador - Artigo 18º - Aos proprietários compete nomear, em assembléia, um administrador, com mandato por dois anos, que será ou não um deles, podendo, ainda, a escolha recair em firma ou empresa especializada, mediante contrato; a nomeação pela assembléia constituirá mandato com os poderes necessários para representar a massa condômina nos termos desta convenção. Artigo 19º - Compete ao administrador: a) representar a massa dos condomínios em Juízo, ativa ou passivamente, contratando advogados, bem assim perante as repartições públicas federais, estaduais ou municipais, autarquias e terceiros, em geral; b) nomear ou despedir o zelador, porteiros, cabineiros, serventes e guardas, fixando-lhes os vencimentos de acordo com o orçamento anual; c) distribuir o serviço pelos empregados e fiscalizá-los; d) receber as contribuições para despesas comuns, dando-lhes as devidas aplicações; e) ordenar as obras necessárias, dependendo de prévia aprovação dos proprietários, sempre que excederem a R\$ 5.000,00 (cinco mil cruzeiros) salvo nos casos de estrita urgência; f) manter em seu poder o livro de deliberações, organizar as contas e classificar os comprovantes de despesas, elaborar o orçamento e ter à base elementos sempre à disposição dos proprietários - Do seguro - Artigo 20º - É obrigatório o seguro do prédio contra os riscos de incêndio, raio, terremoto, ciclone, granizo e outros, abrangendo a totalidade do edifício, em companhia de absoluta idoneidade, a juízo da maioria dos proprietários. - Artigo 21º - O seguro será feito por um valor total, mas na apólice, serão destacados os valores das partes de propriedade exclusiva, de das partes de propriedade comum. A apólice deverá prever a reconstrução do prédio, pela seguradora e só no caso de impossibilidade resultante de imposição dos poderes públicos será a indenização liquidada em dinheiro, para rateio aos condomínios na proporção de suas participações no domínio das cousas comuns e os direitos de cada proprietário se exercerão de novo sobre o terreno, na mesma proporção que é fixada nesta escritura. Disposições Gerais

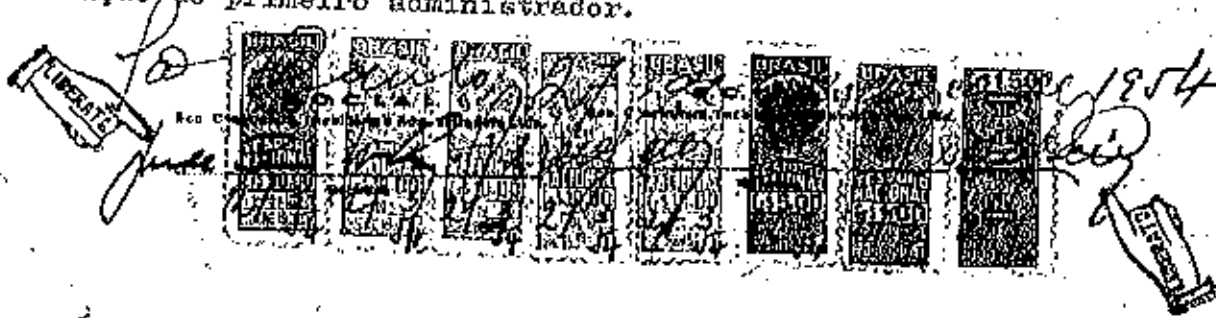
Artigo 22º - Três meses antes da data prevista para a

CARTÓRIO DE REGISTRO  
DE IMOVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
RUA...  
2002

TABELA DE NOTAS  
70 MARÇO 2002

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/04/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24408855731 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028584-73.2020.8.26.0100 e código 0C11rpVJ.

chaves das partes autônomas do edifício, será convocada uma assembléia geral para deliberar sobre regimento interno e proposta organtária, a serem elaborados pelos incorporadores e, também, para a eleição do primeiro administrador.



Selaçoes:

Indice 2 fls.  
 Memória 30 fls.  
 Casa 32 fls. x 3.00 = 96.00  
 1.50

Dr. A. L. DE MACEDO

**CARTORIO LIBERATO**  
 Rua Senador Feijó Nº 57

Reconheço a firma e a assinatura de D. José Euríbio de Almeida Mattoso e de D. Luiz Álvaro Pereira Leite (2)  
 S. Paulo, 27 de Março de 1954  
 Eu test. da verdade.  
*Oscar Fernandes*  
 OSCAR FERNANDES - Alcaide de Cartório



CARTORIO DE REGISTRO  
 DE IMOVEIS E CAPITAL

*[Handwritten signature]*

2.º TABELÃO DE NOTAS  
 Rua Visconde de Albuquerque, 67/71 - São Paulo  
 Assinala e apresenta cópia verdadeira e autêntica das notas e extratos destas notas e qual o valor de cada uma das originais do que não se assinala.  
 2.º TABELÃO DE NOTAS

A presente certidão é expedida por meio reprográfico, nos termos da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1.973, alterada pela Lei 6.216, de 30 de junho de 1.975, artigo 25 c/c o Decreto nº 16.685 de 26 de fevereiro de 1.981, inciso X, letra "C".- O referido é verdade e dá fé. Reprográfica feita por 08 JAN 1993 (a. Ivanildo Léo da Silva). São Paulo,

O OFICIAL :-

( Jersé Rodrigues da Silva )

Emolumentos do Cartório	CR\$-	<u>86.548,00</u>
Emolumentos do Estado	CR\$-	<u>23.364,96</u>
Emolumentos da Prev.	CR\$-	<u>17.309,60</u>
GUIA nº <u>0013</u> TOTAL	CR\$-	<u>127.225,56</u>

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E CAPITAL

SECRETARIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS E CAPITAL

2.º TABELIÃO DE NOTARIAS  
Rua Rogério Freitas, 8778 - São Paulo  
Inscrição e pessoa e/ou objeto inscritos no registro de imóveis e qual o código de matrícula do imóvel do qual se trata.

20 MARÇO 2003

IVARDO ROCHA

Este documento é o original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/04/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24408855731. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028584-73.2020.8.26.0100 e código 0C11rpVJ.