

IVO ARNALDO VALENTINI
ELÉTRICA-ELETRÔNICA
SEGURANÇA DO TRABALHO
AMBIENTAL
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS
DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

**EXMO(A). SR.(A). DR.(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 30ª VARA
CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DE SÃO PAULO - SP.**

Proc. nº: 1076470-22.2018.8.26.0100

Ação: Cumprimento de Sentença

Exeqte: LMS Consultoria e Serviços Eireli

Exectda: AWS Park Estacionamentos Ltda

IVO ARNALDO VALENTINI, Engenheiro Industrial Eletricista-Eletrônico, pós-graduado em Engenharia de Segurança do Trabalho, Ambiental, Perícias e em Avaliação de Imóveis, Máquinas e Equipamentos, registrado no CREA/SP sob o n. 0601940621, especializado em exames Criminalísticos, Documentoscópicos e Grafoscópicos, honrado com a nomeação deste R. Juízo às fls. 180 dos autos, após ter realizado as diligências, estudos e pesquisas que se fizeram necessárias ao bom desempenho do trabalho assumido, vem à presença de V. Exa. para apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IVO ARNALDO VALENTINI

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

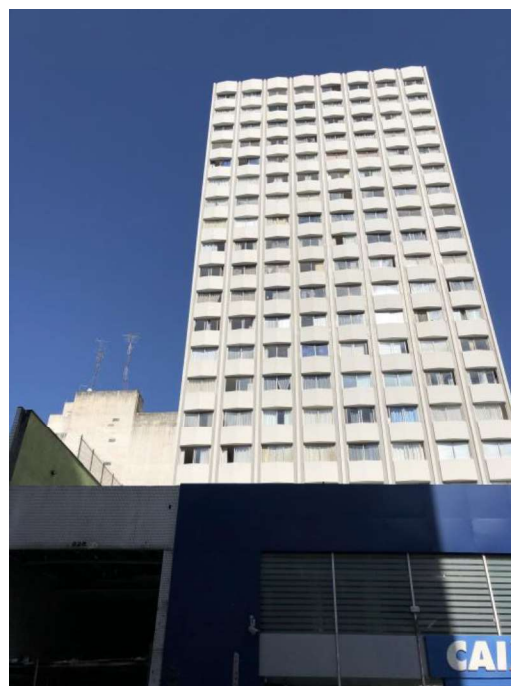
SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA



OBJETIVO: avaliação de **03 (três) vagas de garagem em lugar indeterminado**, localizadas no subsolo e em 03 (três) pavimentos do terreno ocupado pelos Edifícios Larissa I e Larissa II, situados respectivamente às Ruas das Palmeiras nº 225 e Martim Francisco nº 58, no bairro da Santa Cecília - 11º Subdistrito, matriculadas no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob os números 74.974, 75.021 e 74.918.

VALOR DE MERCADO (JULHO/2019): R\$ 21.000,00

(VINTE E UM MIL REAIS - CADA VAGA)

IVO ARNALDO VALENTINI
ELÉTRICA-ELETRÔNICA
SEGURANÇA DO TRABALHO
AMBIENTAL
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS
DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

1. CARACTERIZAÇÃO DA LIDE

1.1. O objetivo desta perícia é avaliar os imóveis do executado, penhorados em 13/02/2019 (Certidão de Penhora às fls. 118/121).

1.2. O presente Laudo de Avaliação buscará obter o justo valor de mercado dos citados imóveis.

1.3. Determinada a perícia às fls. 180, somente a exequente LMS formulou quesitos às fls. 192, contudo, não indicou assistente técnico. A executada AWS Park não formulou quesitos tampouco indicou assistente técnico.

1.4. As partes foram comunicadas com antecedência do dia e hora da vistoria (fls. 190/191), que contou com a presença deste signatário e de seu auxiliar técnico - Eng. Valter Leoneti Valentini. Vale aduzir que nos foi permitida a fotografiação e o ingresso à garagem dos Edifícios Larissa I e Larissa II pelo preposto da executada AWS ali presente - Sr. Mário.

1.5. Admite-se que os elementos constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretos e que as informações prestadas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

1.6. O avaliador inspecionou pessoalmente os imóveis referidos neste laudo, não possuindo nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida no mesmo, e não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse algum nos bens objetos desta avaliação.

IVO ARNALDO VALENTINI

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

1.7. Esta avaliação foi elaborada e desenvolvida em conformidade com os preceitos básicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente da NBR 14653, das normas do IBAPE-SP, apoiada em experiências profissionais e em critérios consagrados pelas boas técnicas de engenharia de avaliações.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Estabelecer o valor de mercado mais provável e atual das 03 (três) vagas de garagem em lugar indeterminado localizadas no subsolo e em 03 (três) pavimentos dos Edifícios Larissa I e Larissa II, situados respectivamente às Ruas das Palmeiras nº 225 e Martim Francisco nº 58, no bairro da Santa Cecília em São Paulo/SP.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Como subsídio para o presente trabalho, foram considerados elementos provenientes das seguintes fontes:

- croquis de localização (ANEXO I);
- informações obtidas junto a imobiliárias que tradicionalmente comercializam imóveis na região (ANEXO II - PESQUISA);
- matrículas dos imóveis junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nº 74.974, 75.021 e 74.918, datadas

IVO ARNALDO VALENTINI
ELÉTRICA-ELETRÔNICA
SEGURANÇA DO TRABALHO
AMBIENTAL
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS
DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

de 24/09/1991 e desprovidas de data de expedição (fls. 152/159, 160/166 e 167/175).

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

4.1. TERRENO

4.1.1. O terreno onde se encontra o prédio dos imóveis penhorados está localizado na região central da cidade e dista 2,5 km do seu marco zero. Servido por via asfaltada, guias e sarjetas, luz, telefone e gás de rua encanado.

4.1.2. Possui acesso às demais regiões da cidade, através de linha de ônibus urbano, pontos de táxi próximos e 200 metros da estação de metrô mais próxima (estação Santa Cecília - Linha 3 Vermelha).

4.1.3. Possui grande infraestrutura local, tais como mercados, hortifrutis, restaurantes, escolas, faculdades, lojas de bairro e outros. Quanto à região, trata-se de vocação mista - residencial e comercial.

4.2. SOBRE OS CONDOMÍNIOS

4.2.1. Larissa I: situado à Rua das Palmeiras, n. 225, possui uma única torre com 148 unidades, servida por dois elevadores (um social e um de serviços), distribuída em 19 pavimentos tipo, sendo o 1º andar composto por 4 unidades e os demais por 8 apartamentos/andar. Possui portaria central equipada com equipamentos de segurança e sistemas de controle prevenção, detecção e combate a incêndio e sistema de CFTV com 32 câmeras. Conta também com

IVO ARNALDO VALENTINI

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

uma quadra poliesportiva e *playground* infantil (sem salão de festa, piscina, academia de ginástica e vaga de estacionamento para visitantes). Condomínio edificado em 1970, construído com fachada em pintura em textura, considerado em bom estado de conservação.

4.2.2. Larissa II: situado à Rua Martim Francisco, n. 58, possui uma única torre com 36 unidades, servida por dois elevadores (um social e um de serviços), distribuída em 9 pavimentos tipo com 4 apartamentos/andar. Não possuía portaria, simplesmente havia um interfone para comunicação com os moradores e abertura da porta de pedestres. Não possuía quadra poliesportiva, piscina e salão de festa. Condomínio também edificado em 1970, construído com fachada revestida por pastilhas cerâmicas, considerado em regular estado de conservação.

4.2.3. Os edifícios possuem garagem de estacionamento interligadas.

4.3. SOBRE AS UNIDADES AVALIANDAS

4.3.1. As 03 (três) unidades avaliandas, localizadas em vaga indeterminada nos 04 (quatro) pavimentos de garagem, possuem, de acordo com as matrículas, área útil (ou privativa) de 24,97 m² e área comum de 3,977 m², totalizando área de 28,947 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,196%.

4.3.2. Conforme verificado durante a vistoria a partir das faixas pintadas no piso, a área útil efetiva das vagas, objetos desta avaliação, é de 11,00 m² (medidos no local 2,75 m x 4,00 m), comportando um veículo de passeio de porte médio e, de resto, similar a todas as demais vagas do estacionamento.

IVO ARNALDO VALENTINI

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

Os condomínios Larissa I e Larissa II possuem apartamentos com 01 (uma) vaga ou nenhuma.

4.3.3. O estacionamento da executada AWS Park, segundo informes, possui 130 vagas, sendo a maioria delas não pertencentes aos moradores dos Edifícios Larissa I e Larissa II.

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

5.1. Desempenho: o mercado imobiliário local, como um todo, ainda se encontra em fase de retração em função da conjuntura econômica do passado recente, contudo, é previsto uma melhora no setor em médio prazo.

5.2. Absorção: para o caso específico é possível prever uma média absorção por se tratar de uma vaga em uma região muito procurada no centro da capital.

5.3. Quantidade de ofertas: não existem vagas à venda no condomínio ou em edifícios ou estacionamentos próximos.

5.4. Nível de demanda: alto, em função de suas características específicas.

6. METODOLOGIA

6.1. Por se tratar de uma vaga de garagem, não foi possível obter elementos para comparação direta por inexistem vagas autônomas à venda em condomínios similares aos Edifícios Larissa I e Larissa II. Optou-se, então, por **avaliar duas unidades do condomínio Larissa I**, utilizando como uma

IVO ARNALDO VALENTINI
ELÉTRICA-ELETRÔNICA
SEGURANÇA DO TRABALHO
AMBIENTAL
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS
DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

das variáveis da amostra a quantidade de vagas de garagem. Por diferença, entre a unidade com 1 (uma) vaga e a com nenhuma vaga, apurou-se o valor de uma vaga.

6.2. Levando-se em conta a natureza dos bens avaliados, finalidade da avaliação, disponibilidade, qualidade e quantidade de elementos amostrais colhidos no mercado, o método avaliatório a ser empregado na determinação do valor de mercado dos imóveis será o **comparativo direto de dados de mercado**. Este método consiste em determinar o valor de um imóvel através da comparação de dados obtidos junto ao mercado, de ofertas e/ou transações de imóveis com características e localização similares ao avaliando. A técnica utilizada para o tratamento dos elementos amostrais obtidos será o método de tratamento de fatores (item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2), com a ponderação de suas características através de fatores de homogeneização e posterior saneamento da amostra, apurando a média que permita obter o intervalo de confiança e a melhor estimativa para o valor de venda dos imóveis em questão.

6.3. A pesquisa de mercado feita para a elaboração dos cálculos contemplou um total de 12 (doze) elementos, todos coletados no Condomínio Edifício Larissa I no mês de julho de 2019.

6.4. Os resultados da pesquisa estão compilados no ANEXO II, onde se apresenta a relação de todos os imóveis considerados, indicando-se número do elemento amostral, endereço, área útil ou privativa, quantidade de vagas de garagem, idade estimada e padrão construtivo, além da fonte de informação de cada um.

IVO ARNALDO VALENTINI

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

6.5. Vale destacar que não nos foi franqueada a visita pelo porteiro - Sr. Nildo em nenhum apartamento vago do Condomínio Edifício Larissa I, vez que não ele não tinha a autorização para nos liberar e o zelador - Sr. Genésio, estava em viagem de férias, segundo informes.

7. TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

7.1. Com a obtenção das informações dos imóveis aptos para execução do método comparativo direto, elencou-se o preço por metro quadrado de cada um dos imóveis que compuseram o campo amostral.

7.2. Feito isso, obteve-se a média aritmética que nada mais é que o preço médio ofertado na praça calculado pela soma dos orçamentos levantados na análise divididos pelo número de amostras e multiplicado pelos fatores de homogeneização.

7.3. Posteriormente, realizou-se o cálculo da variância, uma medida de dispersão que mostra o quão distante os valores estão da média.

7.4. Por fim, para nos dar o nível de confiabilidade da pesquisa, fez-se o cálculo do desvio padrão, obtido através da raiz da variância. Para este caso, foi obtido um desvio de 5,33% para as unidades com 1 (uma) vaga e 7,10% para as unidades sem vaga (podendo ser para mais ou menos do valor estabelecido pela média aritmética). Este está dentro da norma conforme indica o item A.10 da NBR 14653-2.

IVO ARNALDO VALENTINI
ELÉTRICA-ELETRÔNICA
SEGURANÇA DO TRABALHO
AMBIENTAL
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS
DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

8. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

Com base nos resultados do ANEXO III, a partir do preço unitário médio das amostras, o valor de mercado das unidades de 54 m² de área privativa do Edifício Larissa I, com 01 (uma) vaga de garagem e nenhuma, será obtido através do produto do valor unitário pela área construída, conforme mostrado a seguir.

8.1. Apartamento com 1 (uma) vaga de garagem:

$$\text{Valor calculado} = \text{R\$ } 7.164,58/\text{m}^2 \times 84,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 386.887,50$$

$$\text{Mínimo } (-5,33\%) = \text{R\$ } 386.887,50 - (5,33\% \times \text{R\$ } 386.887,50) = \text{R\$ } 366.227,50$$

$$\text{Máximo } (+5,33\%) = \text{R\$ } 386.887,50 + (5,33\% \times \text{R\$ } 386.887,50) = \text{R\$ } 407.497,50$$

8.2. Apartamento com 0 (zero) vaga de garagem:

$$\text{Valor calculado} = \text{R\$ } 6.775,30/\text{m}^2 \times 54,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 365.866,07$$

$$\text{Mínimo } (-7,10\%) = \text{R\$ } 365.866,07 - (7,10\% \times \text{R\$ } 365.866,07) = \text{R\$ } 339.876,28$$

$$\text{Máximo } (+7,10\%) = \text{R\$ } 365.866,07 + (7,10\% \times \text{R\$ } 365.866,07) = \text{R\$ } 391.855,87$$

IVO ARNALDO VALENTINI
 ELÉTRICA-ELETRÔNICA
 SEGURANÇA DO TRABALHO
 AMBIENTAL
 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
 CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS
 DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Com base na metodologia adotada, por diferença, é possível estimar o valor de uma vaga de garagem, a partir da tabela seguinte.

VAGAS	Valor de mercado (R\$)	
	Médio	
0	R\$	365.866,07
1	R\$	386.887,50
Diferença (1 vaga)	R\$	21.021,43
Desvio Padrão médio		6,22%
Valor mínimo	R\$	19.714,87
Valor máximo	R\$	22.327,99

Assim sendo, adotando-se o valor médio, é possível estimar que o valor de mercado de cada uma das 03 (três) vagas, objetos desta avaliação, é de R\$ 21.000,00, compreendido entre o mínimo de R\$ 19.714,87 e o máximo de R\$ 22.327,99.

10. CONCLUSÃO

A partir dos elementos e condições consignadas neste Laudo de Avaliação, é possível atribuir para cada imóvel em debate - as 03 (três) vagas de garagem indeterminadas, localizadas no subsolo e em 03 (três) pavimentos do terreno ocupado pelos Edifícios Larissa I e Larissa II, situados respectivamente às Ruas das Palmeiras nº 225 e Martim Francisco nº 58, no bairro da Santa Cecília, no município de São Paulo - SP, o valor médio de mercado, em números redondos e referenciado a julho de 2019, de:

R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais).

IVO ARNALDO VALENTINI

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

11. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Judicial consta de 12 (doze) folhas, sendo esta última datada e assinada. Acompanham-no 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 29 de julho de 2019.

(documento assinado digitalmente por)

ENG. IVO ARNALDO VALENTINI
Perito Judicial

ANEXOS:

I - LOCALIZAÇÃO

II - PESQUISA

III - MODELAGEM

IV - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

IVO ARNALDO VALENTINI
 ELÉTRICA-ELETRÔNICA
 SEGURANÇA DO TRABALHO
 AMBIENTAL
 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
 CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS
 DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

ANEXO I - LOCALIZAÇÃO



Imagem 1 - Satélite.

IVO ARNALDO VALENTINI
ELÉTRICA-ELETRÔNICA
SEGURANÇA DO TRABALHO
AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS
DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

ANEXO II - PESQUISA

ELEMENTO N.	PREÇO	Modalidade	LOCAL	COMPLEMENTO	DO PREDIO		GARAGENS	DO APARTAMENTO		IMOBILIÁRIA	CONTATO	FONE
					IDADE (anos)	PADRÃO		Nº DE VAGAS	DORMIT + SUITE			
1	R\$ 435.000,00	Oferta	RUA DAS PALMEIRAS 225	EDIFÍCIO LARISSA I	49	MEDIO	0	2	54	JAIMÉ IMOBILIÁRIA	ONLINE	3823-3545
2	R\$ 430.000,00	Oferta	RUA DAS PALMEIRAS 225	EDIFÍCIO LARISSA I	49	MEDIO	1	2	54	QUALITEC IMÓVEIS	ONLINE	3822-0990
3	R\$ 430.000,00	Oferta	RUA DAS PALMEIRAS 225	EDIFÍCIO LARISSA I	49	MEDIO	0	2	54	QUALITEC IMÓVEIS	ONLINE	3822-0990
4	R\$ 425.000,00	Oferta	RUA DAS PALMEIRAS 225	EDIFÍCIO LARISSA I	49	MEDIO	1	2	48	QUALITEC IMÓVEIS	ONLINE	3822-0990
5	R\$ 405.000,00	Oferta	RUA DAS PALMEIRAS 225	EDIFÍCIO LARISSA I	49	MEDIO	0	2	48	ANTENA	ONLINE	3666-5902
6	R\$ 375.000,00	Oferta	RUA DAS PALMEIRAS 225	EDIFÍCIO LARISSA I	49	MEDIO	1	2	54	CORRETOR AUTÔNOMO	BETH	99930-5470
7	R\$ 400.000,00	Oferta	RUA DAS PALMEIRAS 225	EDIFÍCIO LARISSA I	49	MEDIO	0	2	54	TECAD	ONLINE	3133-2100
8	R\$ 380.000,00	Oferta	RUA DAS PALMEIRAS 225	EDIFÍCIO LARISSA I	49	MEDIO	0	2	54	QUALITEC IMÓVEIS	ONLINE	3822-0990
9	R\$ 375.000,00	Oferta	RUA DAS PALMEIRAS 225	EDIFÍCIO LARISSA I	49	MEDIO	0	2	54	TANIA AMORIM	ONLINE	3255-1230
10	R\$ 370.000,00	Oferta	RUA DAS PALMEIRAS 225	EDIFÍCIO LARISSA I	49	MEDIO	0	2	54	QUALITEC IMÓVEIS	ONLINE	3822-0990
11	R\$ 390.000,00	Oferta	RUA DAS PALMEIRAS 225	EDIFÍCIO LARISSA I	49	MEDIO	1	1	48	PAULO ANTUNES IMÓVEIS	ONLINE	3822-2000
12	R\$ 380.000,00	Oferta	RUA DAS PALMEIRAS 225	EDIFÍCIO LARISSA I	49	MEDIO	1	1	48	ANTENA	ONLINE	3666-5902

IVO ARNALDO VALENTINI
 ELÉTRICA-ELETRÔNICA
 SEGURANÇA DO TRABALHO
 AMBIENTAL
 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
 CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS
 DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

ANEXO III - MODELAGEM

ELEMENTO N.	PREÇO	Nº DE VAGAS	ÁREA UTIL m²	R\$/m²	Fator de oferta	Fator de topografia	Fator de transposição	R\$/m² homogeneizado
1	R\$ 435.000,00	0	54	R\$ 8.055,56	0,90	1,00	1,00	R\$ 7.250,00
2	R\$ 430.000,00	1	54	R\$ 7.962,96	0,90	1,00	1,00	R\$ 7.166,67
3	R\$ 430.000,00	0	54	R\$ 7.962,96	0,90	1,00	1,00	R\$ 7.166,67
4	R\$ 425.000,00	1	48	R\$ 8.854,17	0,90	1,00	1,00	R\$ 7.968,75
5	R\$ 405.000,00	0	48	R\$ 8.437,50	0,90	1,00	1,00	R\$ 7.593,75
6	R\$ 375.000,00	1	54	R\$ 6.944,44	0,90	1,00	1,00	R\$ 6.250,00
7	R\$ 400.000,00	0	54	R\$ 7.407,41	0,90	1,00	1,00	R\$ 6.666,67
8	R\$ 380.000,00	0	54	R\$ 7.037,04	0,90	1,00	1,00	R\$ 6.333,33
9	R\$ 375.000,00	0	54	R\$ 6.944,44	0,90	1,00	1,00	R\$ 6.250,00
10	R\$ 370.000,00	0	54	R\$ 6.851,85	0,90	1,00	1,00	R\$ 6.166,67
11	R\$ 390.000,00	1	48	R\$ 8.125,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 7.312,50
12	R\$ 380.000,00	1	48	R\$ 7.916,67	0,90	1,00	1,00	R\$ 7.125,00

Unidades com 1 vaga	
Média aritmética (R\$/m²)	R\$ 7.164,58
Variância	R\$ 301.319,44
Desvio Padrão	R\$ 381,67
Preço do imóvel	R\$ 386.887,50
Preço mínimo	R\$ 366.277,50
Preço máximo	R\$ 407.497,50

Unidades sem vaga	
Média aritmética (R\$/m²)	R\$ 6.775,30
Variância	R\$ 271.696,96
Desvio Padrão	R\$ 481,29
Preço do imóvel	R\$ 365.866,07
Preço mínimo	R\$ 339.876,28
Preço máximo	R\$ 391.855,87

5,33%

7,10%

IVO ARNALDO VALENTINI
ELÉTRICA-ELETRÔNICA
SEGURANÇA DO TRABALHO
AMBIENTAL
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS
DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

ANEXO IV - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

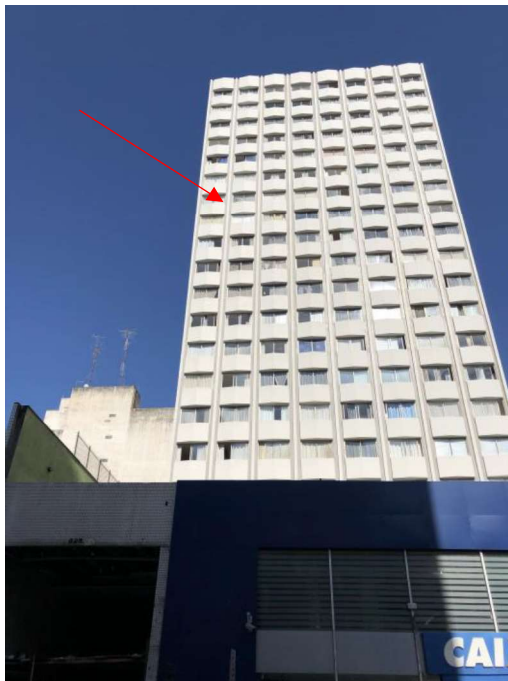


Imagem 2 - Vista da fachada do Cond. Ed. Larissa I, situado à Rua das Palmeiras, n. 225, Santa Cecília, São Paulo/SP.



Imagem 3 - Vista da entrada de veículos da Rua das Palmeiras para a garagem dos edifícios Larissa I e Larissa II, onde se localizava o estacionamento da executada AWS Park e as 03 (três) vagas em avaliação.

IVO ARNALDO VALENTINI

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA



Imagem 4 - Vista geral do estacionamento da executada AWS Park.

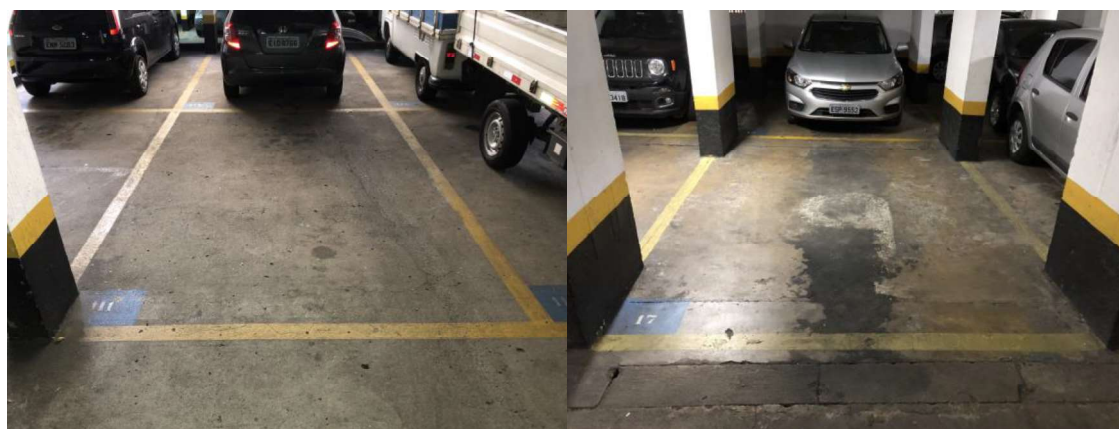


Imagem 5 - Vista geral de duas vagas indeterminadas localizadas na garagem dos Edifícios Larissa I e Larissa II.

IVO ARNALDO VALENTINI

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA



Imagem 6 - Vista da fachada do Cond. Ed. Larissa II, situado à Rua Martim Francisco, n. 58. Aos fundos, à direita, a fachada lateral do Ed. Larissa I.

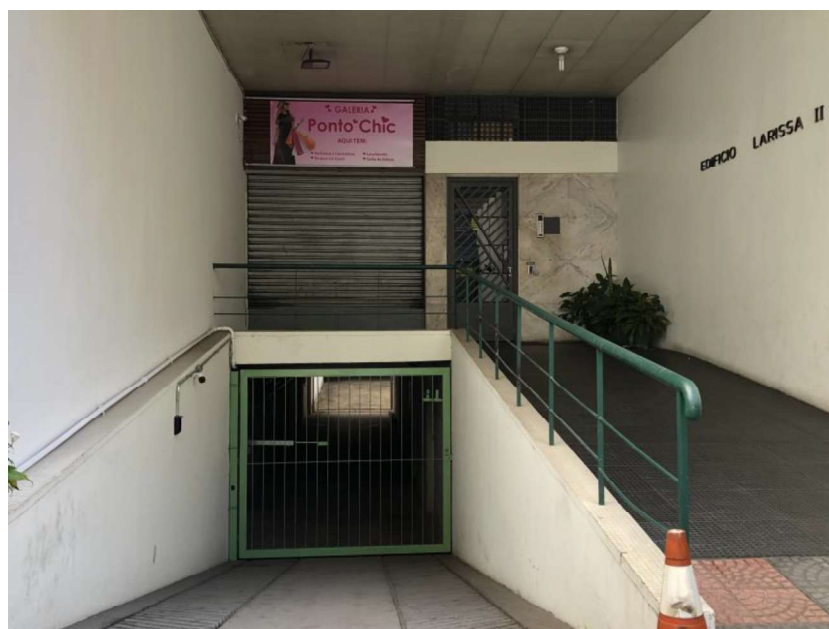


Imagem 7 - Vista da entrada de veículos da Rua Martim Francisco para a garagem dos edifícios Larissa I e Larissa II (estacionamento interligado).



703 000 8978 11

Protocolo Nº 1.009.034

Jersé Rodrigues da Silva, Bacharel em Direito, 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil.

Certifica, que revendo o arquivo desta Serventia, é expedida sob forma reprográfica, cópia do documento em anexo, nos termos do que dispõe a lei federal nº 6.015/73, com suas respectivas modificações posteriores.

EDIFÍCIOS LARISSA I e II

DISCRIMINAÇÃO, ESPECIFICAÇÃO, IDENTIFICAÇÃO, DESIGNAÇÃO DAS PARTES AUTÔNOMAS

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

AIZIK HELDER, brasileiro, engenheiro, e sua mulher, dona - MIREILLE HELDER, canadense, de prendas domésticas, portadoras das Cédulas de Identidade R.G. nº 480.255 e 2.674.634, respectivamente, inscritos em conjunto no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o nº 040921478, - domiciliados e residentes nesta Capital, com escritório à Alameda Ministro Rocha Azevedo, 38, vêm expor e requerer a V.Excía. o seguinte:

- I -

D. TERRENO

Por escritura das notas do 22º Tabelionato desta Capital, - livro 1054, fls. 183, transcrita sob o nº 65.953 no 2º Registro de Imóveis desta Capital, adquiriram o imóvel adiante descrito, de Elias Helcer e sua mulher.

Que o imóvel objeto desta escritura assim se caracteriza e confronta: - um terreno situado à rua das Palmeiras nºs 225 e 233, antigo 225-dessa rua e nº 58 de rua Martim Francisco, no 11º sub-distrito - Santa Cecilia, do Distrito, Município e Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária desta Capital, medindo 23,00m (vinte e três metros) de frente e 73,30m (setenta e três metros e trinta centímetros) do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, onde confronta com Heitor Tobias e João José Spinola, ou sucessores; nos fundos, onde mede 21,20m (vinte e um metros e vinte centímetros), confina com o imóvel de Alameda Barros nº 66; daí, em direção à frente, mede 25,88m (vinte e cinco metros e oitenta e oito centímetros), confrontando com José Domingos - de Magalhães e Eusébio de Oliveira Beleza, ou sucessores; daí segue em uma linha de 35,00m (trinta e cinco metros), confinando com Eusébio de Oliveira Beleza, ou sucessores, até encontrar a rua Martim Francisco, para a qual mede 6,00m (seis metros), quebra em ângulo reto e segue numa extensão de 31,80m (trinta e um metros e oitenta centímetros), confrontando com Dionísio Pereira dos Santos e Carolina Fischbaker, ou sucessores; daí quebra novamente em ângulo reto e -

AK

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Confere com o documento registrado e escaneado nesta serventia.

200317

10 03 17

.3.

sub-solo, onde se situam a caixa d'água inferior, compartimento para depósito e locais de medidores de luz, força e gás, bem como entrada e ou saída de veículos para a garage; andar térreo, com loja e hall de elevador e escada, 8 andares tipo, com 2 unidades por andar e ático com casa de máquinas, caixa d'água superior e instalações de pessoal administrativo, de uso comum do Edifício Larissa II.

Usando das faculdades que lhe são outorgadas por lei, os requerentes resolveram destinar, como destinado têm, os referidos Edifícios Larissa I e II, ao regime de condomínio em planos horizontais, de conformidade com o disposto na Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto nº 55.815, de 08 de março de 1966 e ainda com fundamento nos artigos nº 178, letra "C", nos VII e IX, nº 249, parágrafo 1º e 285, todos do Decreto Federal número 4.857, de 09 de novembro de 1939.

De conformidade com os citados diplomas legais, ficam os Edifícios Larissa I e II divididos em duas partes, a saber: - 1º) - Uma consubstanciada nas coisas de uso e propriedade comuns, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas; 2º) - Outra parte, consubstanciada de propriedades individuais ou privativas dos respectivos condôminos, que são as unidades autônomas.

2. - Constituem coisas de uso comum e propriedade de uso comum dos edifícios, as constantes do artigo 3º da citada lei 4.591, de 1964, bem como as instalações e sanitários para pessoal administrativo, em cada um dos edifícios, bem como o terraço situado no 1º andar do Edifício Larissa I, que tem acesso pelo hall de entrada do mesmo.

As unidades autônomas que compõem os dois edifícios, correspondem às seguintes designações:

LARISSA I - Rua das Palmeiras, 225 e 233:

Sub-solo (destinado a garage); loja nº 235, apartamentos nºs 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, - 38; 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48; 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58; 61, 62, 63, - 64, 65, 66, 67, 68; 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78; 81, 82, 83, 84, 85, 96, 87, - 88; 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98; 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108; 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118; 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128; 131, -

alt

20190105

10 03 17

.4.

132, 133, 134, 135, 136, 137, 138; 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148; 151,-
152, 153, 154, 155, 156, 157, 157; 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168; 171,
172, 173, 174, 175, 176, 177, 178; 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, num
total de 148 unidades, com entrada pelo número 225 da rua das Palmeiras.

As unidades autônomas que compõem o Edifício Larissa II -
são as seguintes:

Loja; unidades de nºs 11, 12, 21, 22, 31, 32, 41, 42, 51,
52, 61, 62, 71, 72, 81, 82, com entrada pela rua Martim Francisco, 58.

As unidades autônomas do EDIFÍCIO LARISSA I têm as seguin
te discriminação, área, característicos e confrontações:

a) - GARAGENS:

sub-solo, 3 pavimentos "anexos de garage", e parte dos -
fundos do 1º andar, com lugares indeterminados, para 130 automóveis aproxima
damente, com utilização de manobristas. Possuem área total de 3.763,010 m2, cor
respondendo-lhe a área do terreno de 481,780 m2, ou seja, 25,480%. A cada vaga
corresponde a quota parte ideal de 3,676 m2 no terreno, ou seja, 0,196%, área -
construída de 28,947 m2, ou seja, 24,97 m2 de área útil e 3,977 m2 de área co
mum.

Confronta, o sub-solo, pela frente com a Rua das Palmei
ras, pelos fundos com o anexo de garagens, pela esquerda de quem da via pública
olha o prédio, com o imóvel nº 213 da rua das Palmeiras e pela direita com o -
imóvel nº 239 da citada rua.

O "anexo de garage", com três pavimentos, confronta pela
frente com o Edifício Larissa I, desde o sub-solo até o 1º andar, pela direita
com quem de direito, pelos fundos com o prédio nº 66 da Alameda Barros, pela es
querda com os nºs 68 e 62 da rua Martim Francisco. Esses pavimentos de garagens
e o sub-solo interligam os edifícios Larissa I e II e o acesso aos mesmos se dá
através de rampas.

b) - LOJA Nº 233 da Rua das Palmeiras:

possue a área útil de 1.040,09 m2, área comum de 165,771
m2, tendo portanto a área total de 1.205,861 m2, cabendo-lhe no terreno a quo
ta parte ideal de 153,157 m2, ou seja, 8,174%.

Confronta a loja nº 233 da rua das Palmeiras, pela fren
te com a rua das Palmeiras, pela esquerda de quem da rua olha a mesma, com a

CAK

20191017

10 03 17

.5.

rampa de descenso à garagem, pela direita com o nº 239 da rua das Palmeiras e pelos fundos com a passagem de acesso ao "anexo de garagens".

1º PAVIMENTO:

Possue quatro unidades autônomas, respectivamente de nºs 11, 12, 13, 14. A de nº 11, confronta pela direita de quem da rua das Palmeiras olha o edifício, com o nº 239 da rua das Palmeiras, pela frente com a área de iluminação que dá para a rua das Palmeiras (Terraço comum), pela esquerda com o apartamento nº 12 e pelos fundos com a área interna de iluminação do prédio, - Possui a área útil de 68,05 m2, área comum de 10,839 m2, área total de 78,889m2 tendo uma quota parte ideal de terreno de 10,018 m2, cabendo-lhe a porcentagem de 0,538% no terreno;

nº 12: confronta pela direita com o apartamento de nº 11, pela frente com área de iluminação (terraço comum) que dá para a rua das Palmeiras, de quem da rua das Palmeiras olha o prédio, pela esquerda com o apartamento de nº 13 e pelos fundos com o corredor de circulação do prédio. Possui a área útil de 59,67 m2, área comum de 9,504 m2, com uma área total de 69,174 m2, correspondendo-lhe no terreno a quota parte ideal de 8,785 m2 e a porcentagem no terreno de 0,467% respectivamente;

nº 13: Confronta pela direita, de quem da rua das Palmeiras olha para o prédio, com o apartamento de nº 12, pela frente com a área de iluminação (terraço comum) que dá para a rua das Palmeiras, pela esquerda com a unidade de nº 14 e pelos fundos com o corredor de circulação do prédio. Possui a área útil de 59,67 m2, área comum de 9,504 m2, área total de 69,174 m2, possui a quota parte ideal do terreno de 8,785 m2, ou seja, a porcentagem de 0,467% do terreno;

nº 14: confronta pela direita, de quem da rua das Palmeiras olha para o prédio, com a unidade de nº 13, pela frente com a área de iluminação (terraço comum) que dá para a rua das Palmeiras, pela esquerda com o nº 213 da rua das Palmeiras e pelos fundos com área interna de iluminação do edifício. Possui a área útil de 67,17 m2, área comum de 10,699 m2 e área total de 77,869 m2, cabendo-lhe a quota parte ideal de 9,889 m2 no terreno, ou seja, a porcentagem de 0,523% respectivamente.

O fundo deste 1º andar constitui parte das áreas destinadas à garagem.

Alb

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO RICARDO BRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2019 às 11:59, sob o número WJMJ19416156400. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1076470-22.2018.8.26.0100 e código 80B9064.

20190010

10 03 17

.6.

00 2º ao 19º PAVIMENTO

18 pavimentos tipo, contendo 8 unidades autônomas por andar, num total de 144 unidades, que assim se descrevem:

UNIDADES DE N°S 21, 31, 41, 51, 61, 71, 81, 91, 101, 111, 121, 131, 141, 151, 161, 171, 181, 191, são localizadas do 2º ao 19º pavimentos, respectivamente, tendo cada uma a área útil de 54,96 m² e a área comum de 8,754 m², tendo a área total de 63,714 m², cabendo-lhe no terreno a quota parte ideal de 8,091 m², ou seja, 0,430% do mesmo, respectivamente.

Confronta cada unidade autônoma, pela frente com a área de iluminação do prédio que dá para a rua das Palmeiras, pela direita, de quem da rua das Palmeiras olha para o prédio, com o n° 239 da rua das Palmeiras, pela esquerda com as unidades n°s 22, 32, 42, 52, 62, 72, 82, 92, 102, 112, 122, 132, 142, 152, 162, 172, 182, 192, respectivamente e pelos fundos com a área de iluminação interna do prédio.

UNIDADES DE N°S 22, 32, 42, 52, 62, 72, 82, 92, 102, 112, 122, 132, 142, 152, 162, 172, 182, 192, são localizadas do 2º ao 19º pavimentos, respectivamente, tendo cada uma a área útil de 46,58 m², área comum de 7,419 m², com uma área total de 53,999 m², correspondendo-lhes no terreno a quota parte ideal de 6,857 m² e a porcentagem no terreno de 0,365% respectivamente.

Confronta cada unidade, pela direita de quem da rua das Palmeiras olha para o prédio, respectivamente com os apartamentos de n°s 21, 31, 41, 51, 61, 71, 81, 91, 101, 111, 121, 131, 141, 151, 161, 171, 181, 191, pela frente com a área de iluminação que dá para a rua das Palmeiras, pela esquerda com as unidades de n°s 23, 33, 43, 53, 63, 73, 83, 93, 103, 113, 123, 133, 143, 153, 163, 173, 183, 193, respectivamente e pelos fundos com o corredor de circulação do prédio.

UNIDADES DE N°S 23, 33, 43, 53, 63, 73, 83, 93, 103, 113, 123, 133, 143, 153, 163, 173, 183, 193, são localizadas do 2º ao 19º andares, respectivamente, tendo cada uma a área útil de 46,58 m², área comum de 7,419 m², área total de 53,999 m², possui a quota parte ideal do terreno de 6,857 m², ou seja, a porcentagem de 0,365% no terreno.

Confronta pela direita, de quem da rua das Palmeiras olha para o prédio, respectivamente com as unidades de n°s 22, 32, 42, 52, 62, 72, 82, 92, 102, 112, 122, 132, 142, 152, 162, 172, 182, 192, pela frente com a área de iluminação que dá para a rua das Palmeiras, pela esquerda com as unidades de n°s -

AB

Palmeiras

10 03 17

.7.

24, 34, 44, 54, 64, 74, 84, 94, 104, 114, 124, 134, 144, 154, 164, 174, 184, 194,-
respectivamente e pelos fundos com o corredor de circulação do prédio.

UNIDADES DE N°S 24, 34, 44, 54, 64, 74, 84, 94, 104, 114, 124, 134, 144, 154, 164,
174, 184, 194, são localizadas do 2º ao 19º pavimentos, respectivamente, tendo ca-
da uma a área útil de 54,96 m2, área comum de 8,754 m2 e a área total de 63,714 m2
cabendo-lhes a quota parte ideal de 8,091 m2 no terreno, ou seja, a porcentagem de
0,430%, respectivamente.

Confronta cada unidades, respectivamente, pela direita, de
quem da rua das Palmeiras olha para o prédio, com as unidades n°s 23, 33, 43, 53,
63, 73, 83, 93, 103, 113, 123, 133, 143, 153, 163, 173, 183, 193, pela frente com
a área de iluminação que dá para a rua das Palmeiras, pela esquerda com o n° 213 -
da rua das Palmeiras e pelos fundos com a área interna de iluminação do edifício.

UNIDADES DE N°S 25, 35, 45, 55, 65, 75, 85, 95, 105, 115, 125, 135, 145, 155, 165,
175, 185, 195, são localizadas do 2º ao 19º pavimentos, respectivamente, tendo ca-
da uma a área útil de 54,96 m2, área comum de 8,754 m2, área total de 63,714 m2, -
cabendo-lhes no terreno a quota parte ideal de 8,091 m2, ou seja, 0,430% respecti-
vamente.

Confronta cada unidade, pela direita de quem da rua das
Palmeiras olha para o prédio, com o n° 239 da rua das Palmeiras, pela esquerda com
as unidades de n°s 25, 36, 46, 56, 66, 76, 86, 96, 106, 116, 126, 136, 146, 156, -
166, 176, 186, 196, respectivamente, pela frente com a área de iluminação dos fun-
dos do edifícios e pelos fundos com a área de iluminação interna do prédio.

UNIDADES DE N°S 26, 36, 46, 56, 66, 76, 86, 96, 106, 116, 126, 136, 146, 156, 166,
176, 186, 196, são localizadas, respectivamente, do 2º ao 19º pavimentos, tendo -
cada uma área útil de 46,58 m2, área comum de 7,419 m2, área total de 53,999 m2, -
correspondendo-lhes no terreno a quota parte ideal de 6,857 m2, ou seja, 0,365%. -

Confronta pela frente com a área de iluminação dos fundos
do edifício, pela direita, de quem da rua das Palmeiras olha para o prédio, com as
unidades n°s 25, 35, 45, 55, 65, 75, 85, 95, 105, 115, 125, 135, 145, 155, 165, -
175, 185, 195, respectivamente, pela esquerda com as unidades n°s 27, 37, 47, 57,-
67, 77, 87, 97, 107, 117, 127, 137, 147, 157, 167, 177, 187, 197, respectivamente,
pelos fundos com o corredor de circulação do edifício.

UNIDADES DE N°S 27, 37, 47, 57, 67, 77, 87, 97, 107, 117, 127, 137, 147, 157, 167,
177, 187, 197, são localizadas do 2º ao 19º pavimentos, respectivamente, tendo ca-

Alh

2019.10.17

10 03 17

.9.

rea útil de 52,20 m², área comum de 8,314 m² e área total de 60,514 m², cabendo a cada uma a quota parte ideal de terreno de 7,685 m², ou seja, a porcentagem de - 0,408% da área do terreno, respectivamente.

d) UNIDADES DE N^{os} 12, 22, 32, 42, 52, 62, 72, 82, situadas do 1^o ao 8^o pavimentos respectivamente.

Confrontam-se pela direita de quem da rua Martin Francisco olha para o prédio, com o n^o 50 da mesma rua Martin Francisco, pela frente com a área de iluminação do edifício, pela esquerda com o n^o 62 da rua Martin Francisco e pelos fundos com o poço de iluminação do prédio.

Possuem, respectivamente, cada uma dessas unidades, a área útil de 52,20 m², área comum de 8,314 m², área total de 60,514 m², cabendo a cada uma a quota parte ideal de terreno de 7,685 m², ou seja, a porcentagem de 0,408% da área do terreno, respectivamente.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

EDIFÍCIOS LARISSA I e II

I - HISTÓRICO

Os Edifícios LARISSA I e II, compõe um conjunto de dois - blocos de concreto armado, localizados à rua das Palmeiras, 225 e rua Martin Francisco, 58, no bairro de Santa Cecília, do distrito, município, termo e comarca da Capital.

Compõe-se o conjunto, de dois blocos, um com entrada pela rua das Palmeiras n^o 225 - "LARISSA I" e outro pela rua Martin Francisco n^o 58, - "LARISSA II".

O sub-solo, com entrada e ou saída pela rua das Palmeiras e saída e ou entrada pela rua Martin Francisco, será utilizado para garage, juntamente com os 3 pavimentos situados nos fundos, designados "anexo de garage".

Possue o conjunto um total de 164 unidades autônomas (apartamentos); 2 lojas e locais para estacionamento de 130 automóveis de tamanho médio ou pequeno, com utilização de manobristas.

1.1 - DESCRIÇÃO DO BLOCO DA RUA DAS PALMEIRAS, 225 - "LARISSA I"

1. Sub-solo: rampa de acesso à garage, poços de elevadores, bombas d'água e medidores.

2. Andar térreo: - loja com mezzanino e hall de acesso ao prédio.

2^o OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Confere com o documento registrado e escaneado nesta serventia.

2019.10.17

10 03 17

.11.

condôminos. As atividades comerciais ficam sujeitas aos preceitos municipais vigentes.

2. - DAS PARTES COMUNS

2.0 - São partes comuns do conjunto, inalienáveis e indivisíveis:

- a) o solo em que se acha o mesmo construído;
- b) as fundações, paredes perimetrais, paredes mestras, colunas de sustentação, lajes, vigas, laje de cobertura;
- c) os elevadores, respectivas máquinas e poços;
- d) os compartimentos e instalações sanitárias destinados ao pessoal administrativo;
- e) os encanamentos e fios-troncos de entrada e saída de água, gás, esgoto, telefone e eletricidade, bem como os respectivos ramais que servem às dependências de propriedade e de uso comum;
- f) as calhas e condutores de águas pluviais e o canal para despejo de lixo;
- g) o hall de entrada e os halls dos elevadores de serviço, os corredores, as escadas, etc.

3. - DAS PARTES EXCLUSIVAS

3.0 - São partes autônomas, de uso exclusivo de seus proprietários, os apartamentos, com as janelas, venezianas, persianas e portas laterais, bem como todas as instalações internas, inclusive ramais de encanamentos de água, luz, gás e telefone até as linhas troncos.

3.0.1 - A cada unidade autônoma corresponderá uma quota ideal no terreno e coisas comuns, referidas no item 2.0, de acordo com as porcentagens estabelecidas na tabela do item 1.2.

3.0.2. - As lojas e a garagem não participarão das despesas de elevadores, sua manutenção, ascensoristas, água, eis que possuem hidrômetro em separado.

3.1 - São partes autônomas as vagas para estacionamento de au -

Ad

ABRIL 2019

10 03 17

.13.

as respectivas frações autônomas para fins diversos daquelas a que se destinam;

- b) não remover pó de tapetes e cortinas, senão por meio de aspiradores;
- c) não estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas ou em qualquer lugar que seja visível do exterior;
- d) não exercer, nem permitir que se exerçam atividades susceptíveis de, por qualquer forma, ocasionarem incômodos aos demais condôminos;
- e) não lançar papéis, lixo e quaisquer objetos sólidos, senão no tubo coletor de lixo;
- f) não decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidades diversas daquelas empregadas no Edifício;
- g) não colocar ou deixar nas partes comuns do edifício quaisquer objetos ou instalações, sejam de que natureza forem;
- h) não utilizar os empregados do edifício para serviços particulares;
- i) não manter, nas respectivas frações autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos, que causem perigo à segurança e à solidez do edifício ou incômodos aos demais condôminos;
- j) não sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício com peso superior a 150 quilos por metro quadrado;
- l) não fracionar a respectiva fração autônoma, para fim de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente;
- m) contribuir para as despesas comuns dos Edifícios, na proporção das respectivas quotas;
- n) permitir o ingresso, em sua unidade autônoma, de administrador e demais pessoas, quando se torne indispensável -

ab

20190317

10 03 17

.14.

para inspeção e a realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício e sua segurança ou solidez;

- o) comunicar imediatamente ao Síndico a ocorrência de qualquer moléstia em sua unidade autônoma;
- p) nas alienações, locações ou cessões de suas frações autônomas, o condômino deve exigir a obrigatoriedade do cumprimento de todas as cláusulas desta convenção.

6. - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

6.0 - A Assembléia Geral Ordinária realizar-se-á na primeira quinzena do mês de março de cada ano, convocação feita pelos síndicos e terá por objeto: a) discutir e votar as contas e o relatório da administração, relativas ao ano findo; b) discutir e votar o orçamento discriminativo das despesas para o ano em curso, fixando fundos de reserva se for o caso; c) eleger os síndicos, se for o caso, fixando-lhes a remuneração; d) eleger os membros efetivos e suplentes do conselho fiscal.

6.0.0 - As convocações das Assembléias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e das contas da administração, bem como do orçamento relativo ao exercício em curso.

6.0.1 - A qualquer condômino é lícito convocar a Assembléia Geral Ordinária, se os síndicos a não a convocarem na época própria.

6.0.2 - As Assembléias Gerais Ordinárias realizar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de condôminos representando, no mínimo, 2/3 de unidades autônomas e, em segunda convocação, com qualquer número; as deliberações respectivas serão tomadas por maioria absoluta de votos dos presentes.

6.1 - As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas, mediante carta registrada ou protocolada, pelos síndicos, ou por condôminos representando, pelo menos, 2/3 de frações autônomas da propriedade e serão realizadas no próprio edifício, salvo motivo de força maior.

6.1.1 - As convocações indicarão, ainda que sumariamente, a ordem do dia, a data e a hora da assembleia e o local em que deve realizar-se, bem como conterão a assinatura da pessoa ou das pessoas que as fizerem.

ak

2019.08.26

10 03 17

.15.

6.1.2 As Assembleias Gerais Extraordinárias realizar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de condôminos representando, no mínimo, 2/3 de frações autônomas da propriedade e, em segunda convocação com qualquer número.

6.1.3 As deliberações serão tomadas por maioria absoluta de votos dos presentes, sendo, porém, necessária a aprovação de condôminos representando ao menos 2/3 de frações autônomas da propriedade, para deliberações a respeito de:

a) realização de inovações; b) realização de benfeitorias - meramente voluptuárias.

6.1.4 Somente com a aprovação unânime dos condôminos, poderão ser tomadas deliberações a respeito de modificações na estrutura e no aspecto arquitetônico.

6.2 - Entre a data da convocação e a realização da assembleia deve mediar o período mínimo de 8 dias.

6.20 - É lícito, na mesma convocação, fixar o momento em que se regulará a assembleia em primeira e em segunda convocação, mediando, entre ambas, o período mínimo de meia hora.

6.21 - Os condôminos comunicarão ao síndico o endereço para o qual devem ser expedidas as convocações; na falta, as convocações serão expedidas para a própria unidade autônoma, no edifício.

6.3 - As assembleias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos em livro próprio. Não poderá, entretanto, o síndico presidir e ou secretariar os trabalhos de assembleia.

6.4 - Os resultados das votações serão calculados pelos votos dados, correspondendo um voto a cada fração autônoma.

6.40 Se uma fração autônoma pertencer a mais de um proprietário, escolherão eles o condômino que os representará.

6.41 - Não poderão tomar parte nas deliberações os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições.

6.42 - É vedado ao condômino votar em assuntos que particularmente lhe diga respeito.

ab

20190105

10 03 17

.16

6.5 - Cada condômino poderá fazer-se representar, nas Assembléias Gerais, por procurador devidamente credenciado, condômino ou não, que não seja o síndico, membro da administração ou membro efetivo ou suplente do conselho fiscal.

6.6 - As deliberações tomadas nas assembléias serão obrigatórias - para os condôminos dissidentes e para os que não comparecerem à assembléia; a estes últimos serão enviadas cópias da assembléia, autenticadas pelo presidente e pelo secretário, mediante carta registrada ou protocolada.

6.7 - As atas das Assembléias Gerais serão registradas em livro - próprio, aberto e encerrado pelo síndico, que rubricará todas as suas folhas e que o conservará em seu poder, à disposição de todos os condôminos. As Atas serão re-registradas pelo secretário e conterão as assinaturas de todos os presentes, sendo que a recusa à assinatura envolverá presunção de voto em sentido contrário às deliberações aprovadas na Assembléia. Antes da realização da assembléia, os condôminos lançarão suas assinaturas em um livro de presença, com os mesmos requisitos do livro de registro de Atas da Assembléia.

7. - DAS ADMINISTRAÇÕES

7.0 - As administrações caberão aos síndicos, condôminos ou não, - eleitos em Assembléia Geral Ordinária, pelo prazo de um ano.

7.0.0 - A administração de cada bloco será exercida por síndico eleito pelos condôminos de cada um deles. Dessa forma, as administrações do Edifício - Larissa I, do Edifício Larissa II e da garagem serão distintas, podendo ser unificadas, a juízo da Assembléia Geral de cada um, prevalecendo, para esta hipótese, a vontade de condôminos que representam pelo menos 50% das unidades de cada bloco.

7.01 - Os síndicos poderão delegar suas funções a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade.

7.02 - Os síndicos receberão a remuneração que for fixada pela Assembléia Geral que os eleger.

7.03 - A todo o tempo é lícito aos condôminos, representando a maioria absoluta de todos eles, destituir o síndico, com ou sem justa causa; nesse caso, os síndicos prestarão imediatamente as contas de sua gestão.

Alt

201900157

10 03 17

.17.

7.04 - Na hipótese de falta, ausência ou impedimento dos síndicos, a assembleia geral elegerá outros, que exercerão seus mandatos pelo tempo restante até completar o período dos síndicos substituídos.

7.1 - Obrigações de Síndico

7.10 - Competem aos síndicos:

- a) Representar os condôminos, em juízo ou fora dele, ativa - ou passivamente, apenas no que disser respeito a assuntos de interesse comum;
- b) superintender a administração do edifício respectivo e fazer cumprir a lei e a presente convenção;
- c) admitir empregados e contratar serviços, bem como fixar a sua remuneração, dentro das verbas previstas no orçamento;
- d) ordenar reparos ou adquirir o que for necessário à segurança e conservação do edifício, até o limite anual de R\$5.000,00; se as despesas excederem ao citado limite, convocarão previamente a assembleia dos condôminos, salvo se se tratar de despesas para serviços urgentes, cuja inexecução possa acarretar prejuízo manifesto;
- e) convocar as Assembleias Ordinárias ou Extraordinárias, estas quando julgar conveniente, ou quando requeridas por condôminos representando, pelo menos, 2/3 das unidades - autônomas;
- f) prestar, quando solicitadas, quaisquer informações sobre os atos da administração e sobre as contas de sua gestão;
- g) fornecer cópias autenticadas das atas e das anotações do livro de presença;
- h) apresentar à Assembleia Geral Ordinária as contas de sua gestão, exibindo toda a documentação respectiva e oferecendo proposta de orçamento para o exercício seguinte;
- i) manter livro caixa, devidamente aberto e encerrado pelos membros do conselho fiscal, que rubricarão todas as suas folhas;

Alt

20190015

10 03 17

.18.

- j) cobrar as quotas dos condôminos relativas a despesas comuns ou as multas que lhe forem impostas pela Assembléa Geral, dando-lhes o devido destino;
- k) dar imediata notícia à Assembléa das citações que receber;
- l) procurar, por meios suasórios, dirimir divergências havidas entre os condôminos;
- m) executar as deliberações das Assembléas Gerais dos condôminos e fazer cumprir as normas legais, bem como as estipulações da presente convenção;
- n) entregar a seu sucessor, mediante recibo, todos os livros e documentos pertinentes à administração.

7.2 - Responsabilidades dos síndicos

Os síndicos não são responsáveis pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenham agido no exercício regular de suas atribuições; responderão, porém, pelos prejuízos a que derem causa, por dolo ou culpa, bem como pelos atos que excederam às suas atribuições.

8. - DOS ZELADORES

8.0 - Aos zeladores e porteiros contratados pelos síndicos dos Edifícios, compete:

- a) manter serviço permanente de portaria e exercer vigilância no edifício;
- b) manter em estado de conservação e asseio as partes comuns do edifício;
- c) abrir a porte principal do edifício às sete horas e fechá-la às vinte e duas horas;
- d) acender e apagar as luzes das partes comuns do edifício;
- e) guardar as chaves de entrada e das dependências comuns do edifício;

Ab

2019/01017

10 03 17

.19.

- f) receber correspondência e encomendas dos dondôminos;
- g) determinar as tarefas e atribuições dos demais empregados do edifício;
- h) comunicar imediatamente ao síndico quaisquer circunstâncias ou irregularidades havidas no Edifício ou na sua utilização pelos condôminos;
- i) executar as instruções do síndico.

8.1 - Zeladores e demais funcionários serão considerados empregados do condomínio, para os efeitos da Legislação Trabalhista.

8.2 - É vedado aos empregados do condomínio executar serviços particulares para os condôminos ou seus inquilinos.

9. - DO CONSELHO CONSULTIVO

9.0 - Anualmente, a Assembléia Geral Ordinária elegerá o conselho consultivo, composto de três condôminos, que exercerão gratuitamente as suas atribuições e que, nas suas faltas, ausências ou impedimentos, serão substituídos pelos suplentes, em igual número, eleitos na mesma assembléia.

- 9.1 - Ao conselho consultivo compete:
- a) fiscalizar a atividade do síndico, examinando as suas contas e documentação justificativa;
 - b) comunicar aos condôminos, por carta registrada, as irregularidades havidas na gestão do condomínio;
 - c) dar parecer sobre as contas do síndico, na Assembléia Geral Ordinária, bem como sobre a proposta de orçamento para o novo exercício;
 - d) abrir e encerrar o livro caixa, rubricando todas as suas folhas.

10. - DESPESAS DE CONDOMÍNIO

10.0 - Constituem despesas comuns de condomínio:

Abk

ESTADO DE SÃO PAULO

10 03 17

.20.

- a) as relativas a asseio, limpeza, conservação, reparos ou reconstrução das partes ou dependências comuns do Edifício;
- b) as relativas às dependências comuns do edifício;
- c) o prêmio de seguro;
- d) os impostos e taxas que incidem sobre as partes comuns do edifício;
- e) a remuneração do administrador, do zelador e dos empregados do edifício, bem como o seguro de acidentes do trabalho.

10.00 - Os condôminos concorrerão para o custeio das referidas despesas, dentro do primeiro mes de cada trimestre, nas proporções indicadas no item 1.2 e 3.01 da presente convenção, observado o disposto no item 3.02, relativo às lojas e também o item 3.1, relativo às despesas de garagens.

10.1 - As despesas extraordinárias, não previstas no orçamento - deverão ser pagas pelos condôminos, na proporção indicada na cláusula anterior, - dentro de quinze dias contados da data da Assembléia que as autorizou ou da sua execução pelo síndico, conforme as hipóteses previstas na alínea "d" do item 7.10 da presente convenção.

10.2 - Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas - decorrentes de atos praticados pelo mesmo; outrossim, o condômino que der causa a aumento das despesas comuns, por motivo de seu interesse pessoal, pagará o excesso correspondente.

10.20 - Aplica-se o disposto nesta cláusula, quando o condômino - não executar os necessários trabalhos ou reparações em sua fração autônoma, acarretando prejuízos às partes comuns do edifício.

10.3 - A Assembléia Geral Ordinária poderá criar fundos de reserva para atender as despesas urgentes ou imprevistas.

10.4 - As importâncias excedentes da gestão serão incorporadas ao exercício seguinte, se outro destino não lhes for dado pela Assembléia Ordinária.

alk

20191017

10 03 17

.22.

12.00 - O não pagamento das contribuições obrigará o condômino a arcar com os juros de mora de 1% ao mes e correção monetária.

12.01 - Na hipótese de intervenção judicial para o pagamento de suas contribuições, além dos juros de 12% a.a., contados da data do vencimento do respectivo prazo e correção monetária, pagarão os condôminos faltosos as despesas judiciais e extra-judiciais que o síndico for obrigado a fazer para receber a importância devida, inclusive honorários de advogado, e multa de 10% (dez por cento) sobre o total em débito.

13. - DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

13.0 - A presente convenção obriga a todos os condôminos, seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título, só podendo ser modificada pelos votos de condôminos representando no mínimo 2/3 de frações autônomas do condomínio, excetuando as hipóteses previstas nas cláusulas 2, 3 e item 7.00 e 13.4, que somente poderão ser modificados mediante deliberação unânime dos condôminos.

13.00 - O síndico, baseado nas disposições desta convenção, baixará um regulamento, cujo cumprimento obriga a todos os condôminos.

13.1 - Fica eleito o fóro da comarca da Capital para dirimir quaisquer divergências decorrentes da interpretação ou aplicação das cláusulas da presente convenção.

13.2 - Fica ressalvado aos incorporadores, enquanto não forem outorgadas escrituras definitivas que representem mais de 50% (cinquenta por cento) das unidades autônomas componentes do edifício, o direito de serem os administradores do condomínio, podendo delegar esses poderes a terceiros de sua confiança, pagando os condôminos a taxa de despesas na forma desta convenção.

13.20 - Os síndicos, investidos na forma prevista no item 13.2, apresentarão, por escrito, aos condôminos, o orçamento das despesas comuns, ficando estes obrigados a proceder ao pagamento de sua quota no prazo de 15 dias, do recolhimento do aludido orçamento sob as penas previstas na cláusula 12 desta convenção.

Ab

20191017

10 03 17

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE CAPITAL

Protocolo nº 949.316

Em 16-02-2017

Matrícula nº 65953

Valor de 480.000,00

TOTAL 480.000,00

30/72

30/72

conforme

A presente certidão é expedida por meio reprográfico, nos termos da Lei Federal 6.015, de 31 de dezembro de 1.973, e Lei Estadual nº 11.331, de 26 de dezembro de 2.002, e Decreto nº 47.589 de 14 de janeiro de 2.003. O referido é verdade e dá fé. - Reprográfica feita por - Marcelo Tadeu dos Santos (a. Marcelo Tadeu dos Santos). São Paulo, DATA IMPRESSA MECANICAMENTE, O OFICIAL / O escrevente autorizado:- Humberto Deliberato Filho (a. Jersé Rodrigues da Silva / a. Humberto Deliberato Filho).

Emol.	R\$	29,93
Est.	R\$	8,51
Aps.	R\$	4,39
R.C.	R\$	1,58
T.J.	R\$	2,05
M.P.	R\$	1,44
Imp.s/Serviços	R\$	0,61
Total	R\$	48,51

Guia nº _____ / _____