



## ÍNDICE

<b>I. INTRODUÇÃO</b>	
1. OBJETIVO	03/34
2. DOCUMENTAÇÃO	03/34
3. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	03/34
4. NOTA	03/34
<b>II. VISTORIA</b>	
1. CONTEXTO GERAL	04/34
2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	06/34
<b>III. AVALIAÇÃO</b>	
1. VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO	09/34
2. VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	10/34
<b>IV. METODOLOGIA</b>	
1. ESCRITÓRIO	11/34
<b>V. CRITÉRIO</b>	
1. VALOR DE MERCADO	12/34
2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	12/34
<b>VI. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS</b>	13/34
<b>VII. ENCERRAMENTO</b>	
1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA MERCADO	17/34
2. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	17/34
<b>VIII. FOTOGRAFIAS</b>	18/34
<b>IX. LOCALIZAÇÃO</b>	23/34
<b>X. FICHAS DE PESQUISA</b>	25/34
<b>XI. ANEXO - PLANILHAS DE CÁLCULOS / 03 PÁGINAS</b>	33/34
<b>XII. DOCUMENTAÇÃO / 09 PÁGINAS</b>	34/34





#### 1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região possui ocupação homogênea, caracterizada por edifícios comerciais, com predominância vertical, contando com comércio diversificado, agências dos principais bancos do país, com densidade de edificação e nível econômico altos.

#### 1.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade: redes de água domiciliar, energia elétrica (luz e força), telefone, gás, iluminação pública, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas, serviços postais, coleta de lixo, limpeza e conservação viária.

#### 1.6. ZONEAMENTO/POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO

O terreno enquadra-se na classificação de ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana de acordo com a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo n.º 16.402 de 23 de março de 2016 e complementos, cujas restrições de uso e ocupação do solo, ressalvadas condições particulares e/ou especiais que possam prevalecer, são as seguintes:

##### CONDIÇÕES GERAIS :

- . Conforme : Lei n.º 16.402
- . Taxa de ocupação máxima : 0,70
- . Coeficiente de aproveitamento mínimo : 0,20
- . Coeficiente de aproveitamento médio : 1,00
- . Coeficiente de aproveitamento máximo : 4,00
- . Taxa de Permeabilidade : 0,25
- . Recuos mínimos
  - . frente : não se aplica
  - . fundos : não exigido
  - . laterais : não exigido
  - . altura : sem limites
- . Área Mínima do Lote : 125,00 m<sup>2</sup>

## 2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 2.1. EDIFÍCIO

O Edifício denominado Avenida Paulista, compõe-se de 02 subsolos de garagem, térreo e 10 pavimentos-tipo, possui estrutura de concreto, fachada revestida de vidro e cobertura de laje, encontrando-se em bom estado de conservação.

A circulação vertical é realizada através de elevadores e escadarias centrais.

### 2.2. ÁREAS COMUNS

#### Hall de Entrada / Elevadores :

Forro	: gesso com pintura látex
Paredes	: pintura látex
Piso	: cerâmica
Portas	: madeira e vidros

#### Hall de Distribuição da Unidade Avalianda :

Forro	: gesso com pintura látex
Paredes	: pintura látex
Piso	: cerâmica
Portas	: madeira

#### Escadarias :

Forro	: laje com pintura látex
Paredes	: pintura látex
Piso	: cerâmica
Portas	: corta-fogo

**Obs.** : O edifício possui portaria, sistema integrado de T.V. e interfonos.









## 2. VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O Valor de Liquidação Forçada do imóvel foi aferido no mercado imobiliário local, através de um fator de ajuste correspondente ao imóvel como um todo, levando-se em conta a situação geral do imóvel em relação à região onde está inserido e a atual situação econômica, visando maior liquidez.

Considerando as tendências da região e o mercado local, verificamos que o imóvel avaliando apresenta características construtivas específicas fazendo com que sua comercialização se torne restrita, com um tempo médio de comercialização de aproximadamente 18 meses. Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário aplicarmos um deságio sobre o valor de mercado que tenha equivalência ao tempo esperado.

### **R\$ (Valor Total do Imóvel de Liquidação Forçada) : Valor Mercado / Deságio**

Onde:

DESÁGIO :  $(1+i)^n$

i: taxa de juros mensal = 2,220% (média de índices)

n: número de meses = 18 meses

R\$ (Valor do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 5.677.866,00 \*  $(1 / (1+0,02220))^{18}$

R\$ (Valor do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 5.677.866,00 \* 0,6735

R\$ (Valor do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 3.824.190,00

**R\$ (Valor Total do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 3.824.000,00**

#### IV. METODOLOGIA

Adotamos em nosso Laudo os métodos definidos pelas NBR 14.653-1/01 e 14.653-2/11 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e/ou segundo as Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

##### 1. ESCRITÓRIO

Para atender aos objetivos mencionados o trabalho foi assim estruturado :

##### **PESQUISA DE MERCADO :**

Para a determinação do valor, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando e a disponibilidade de dados seguros, optamos pela utilização do "Método Comparativo Direto" que envolve pesquisas a respeito do mercado imobiliário, onde selecionamos ofertas e vendas do mesmo segmento e significativamente semelhantes na região do imóvel.

##### **PESQUISA DIRIGIDA :**

Foram realizadas consultas específicas junto a corretores de imóveis que operam na região do imóvel, cujas opiniões e comentários foram extremamente úteis para embasar as conclusões deste trabalho.





**FATOR IDADE (Fi):** deve-se também apropriar o fator idade, tomando-se por base os fatores de obsolescência do elemento avaliando e comparativos, restringindo sua influência, como no caso anterior, à parcela representada pela construção no valor do imóvel.

Calcula-se o fator idade através da expressão:

$$Fi = 1 + [(Oa - Oc) / Oc] \times Pc$$

Onde:

- Fi = Fator Idade
- Oa = Fator de obsolescência do elemento avaliando
- Oc = Fator de obsolescência do elemento comparativo
- Pc = Parcela com que proporcionalmente a idade da construção contribui no valor do imóvel.

Adotamos para efeito de determinação dos fatores de ponderação de obsolescência a depreciação elaborada através da Tabela de Ross-Heidecke.

#### **FATOR VAGAS :**

De 1 à 5 vagas	= 1,00
De 6 à 10 vagas	= 0,95
De 11 à 15 vagas	= 0,90
De 16 à 20 vagas	= 0,85
De 21 à 25 vagas	= 0,80

### FATOR GRANDEZA DE ÁREA :

Pôde-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e consequentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Grandeza de Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})}{(\text{área de elemento avaliando})}^{1/4} = \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})}{(\text{área de elemento avaliando})}^{1/8} = \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$





## VII. ENCERRAMENTO


### 1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA MERCADO

De acordo com o anteriormente exposto e anexos, o imóvel de propriedade de **PREL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, situado na Avenida Paulista, sob o n.º 2202, Unidade n.º 30 e duas vagas de garagem do Edifício Avenida Paulista, Bairro Bela Vista, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, com 509,57 m<sup>2</sup> de área útil, 639,16 m<sup>2</sup> de área total e duas vagas de garagem com área total de 55,33 m<sup>2</sup> e fração ideal no terreno de 3,8048%, é por nós avaliado para Valor de Mercado em R\$ 5.678.000,00 (Cinco milhões, seiscentos e setenta e oito mil Reais), considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação.

### 2. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

De acordo com o anteriormente exposto e anexos, o imóvel de propriedade de **PREL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, situado na Avenida Paulista, sob o n.º 2202, Unidade n.º 30 e duas vagas de garagem do Edifício Avenida Paulista, Bairro Bela Vista, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, com 509,57 m<sup>2</sup> de área útil, 639,16 m<sup>2</sup> de área total e duas vagas de garagem com área total de 55,33 m<sup>2</sup> e fração ideal no terreno de 3,8048%, é por nós avaliado para Valor de Liquidação Forçada em R\$ 3.824.000,00 (Três milhões, oitocentos e vinte e quatro mil Reais), considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação.

São Paulo, 29 de Junho de 2018.

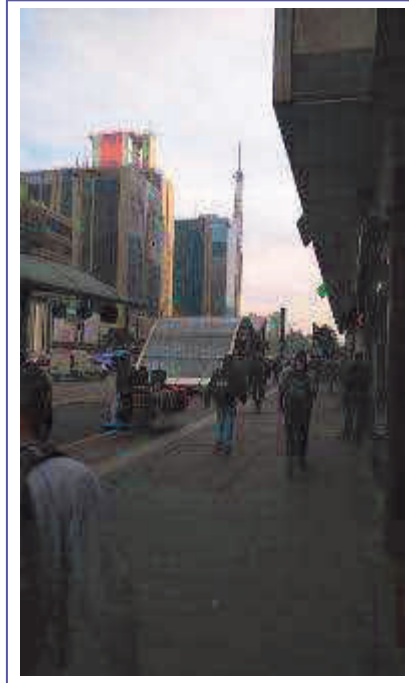


**APPRAISAL**  
AVALIAÇÕES E ENGENHARIA LTDA.  
CREA - SP 324322

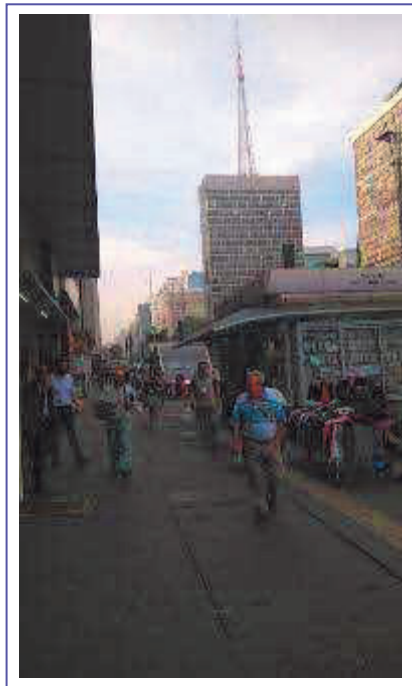


ILTON FERNANDES RUIC  
DIRETOR RESPONSÁVEL - CREA-SP. 51818

## VIII. FOTOGRAFIAS



**LOGRADOURO COM IMÓVEL A DIREITA**



**LOGRADOURO COM IMÓVEL A ESQUERDA**



FACHADA

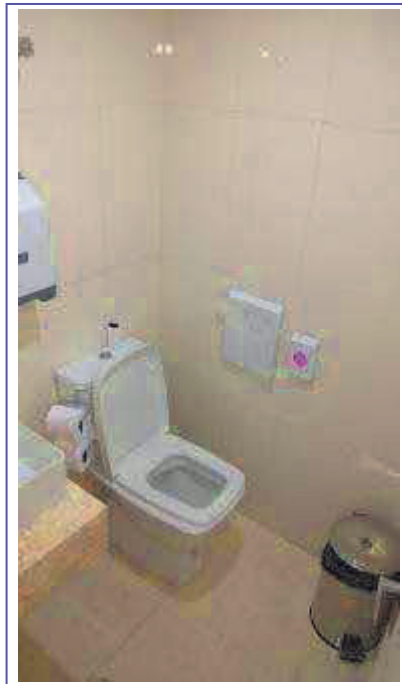


IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO





**COPA**



**BANHEIRO**







## X. FICHAS DE PESQUISA







## FICHA DE PESQUISA DE ESCRITÓRIO NR 04

<b>.Estado</b>	: São Paulo
<b>.Município</b>	: São Paulo
<b>.Bairro</b>	: Cerqueira Cesar
<b>.Endereço</b>	: Avenida Paulista
<b>.Zona</b>	: ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana
<b>.Índice Fiscal</b>	: 8.875,00
<b>.Área Útil</b>	: 610,00 m <sup>2</sup>
<b>.Padrão</b>	: Médio alto
<b>.Estado de Conservação</b>	: Regular
<b>.Idade Real Estimada</b>	: 20 anos
<b>.Vagas de Garagem</b>	: 7
<b>.Oferta</b>	: R\$ 10.000.000,00
<b>.Informante</b>	: Smart Brokers (11) 98726-6818
<b>.Cálculo do Preço Unitário à Vista para</b>	: Junho / 2018
<b>.R\$ 10.000.000,00 x 0,90 / 610,00 m<sup>2</sup> = R\$ 14.754,10 /m<sup>2</sup></b>	
<b>Pesquisador</b>	: R.F.

## FICHA DE PESQUISA DE ESCRITÓRIO NR 05

<b>.Estado</b>	: São Paulo
<b>.Município</b>	: São Paulo
<b>.Bairro</b>	: Cerqueira Cesar
<b>.Endereço</b>	: Avenida Paulista
<b>.Zona</b>	: ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana
<b>.Índice Fiscal</b>	: 8.875,00
<b>.Área Útil</b>	: 694,00 m <sup>2</sup>
<b>.Padrão</b>	: Médio alto
<b>.Estado de Conservação</b>	: Regular
<b>.Idade Real Estimada</b>	: 20 anos
<b>.Vagas de Garagem</b>	: 15
<b>.Oferta</b>	: R\$ 10.410.000,00
<b>.Informante</b>	: Local Imóveis Pacaembu (11) 3677-0555
<b>.Cálculo do Preço Unitário à Vista para</b>	: Junho / 2018
<b>.R\$ 10.410.000,00 x 0,90 / 694,00 m<sup>2</sup> = R\$ 13.500,00 /m<sup>2</sup></b>	
<b>Pesquisador</b>	: R.F.

## FICHA DE PESQUISA DE ESCRITÓRIO NR 06

<b>.Estado</b>	: São Paulo
<b>.Município</b>	: São Paulo
<b>.Bairro</b>	: Cerqueira Cesar
<b>.Endereço</b>	: Avenida Paulista, 1636
<b>.Zona</b>	: ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana
<b>.Índice Fiscal</b>	: 7.995,00
<b>.Área Útil</b>	: 552,00 m <sup>2</sup>
<b>.Padrão</b>	: Médio alto
<b>.Estado de Conservação</b>	: Regular
<b>.Idade Real Estimada</b>	: 20 anos
<b>.Vagas de Garagem</b>	: 14
<b>.Oferta</b>	: R\$ 7.500.000,00
<b>.Informante</b>	: Fernandes Lucena Empreendimentos Imobiliários (11) 5502-1010
<b>.Cálculo do Preço Unitário à Vista para</b>	: Junho / 2018
<b>.R\$ 7.500.000,00 x 0,90 / 552,00 m<sup>2</sup> = R\$ 12.228,26 /m<sup>2</sup></b>	
<b>Pesquisador</b>	: R.F.

## FICHA DE PESQUISA DE ESCRITÓRIO NR 07

<b>.Estado</b>	: São Paulo
<b>.Município</b>	: São Paulo
<b>.Bairro</b>	: Cerqueira Cesar
<b>.Endereço</b>	: Avenida Paulista
<b>.Zona</b>	: ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana
<b>.Índice Fiscal</b>	: 8.875,00
<b>.Área Útil</b>	: 500,00 m <sup>2</sup>
<b>.Padrão</b>	: Médio alto
<b>.Estado de Conservação</b>	: Regular
<b>.Idade Real Estimada</b>	: 20 anos
<b>.Vagas de Garagem</b>	: 8
<b>.Oferta</b>	: R\$ 8.500.000,00
<b>.Informante</b>	: Display Imóveis (11) 3284-5199
<b>.Cálculo do Preço Unitário à Vista para</b>	: Junho / 2018
<b>.R\$ 8.500.000,00 x 0,90 / 500,00 m<sup>2</sup> = R\$ 15.300,00 /m<sup>2</sup></b>	
<b>Pesquisador</b>	: R.F.



## XI. ANEXO - PLANILHAS DE CÁLCULOS

## XII. DOCUMENTAÇÃO

ARMANDO CLÁPIS, 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula

16167

ficha

1

São Paulo, 29 de DEZEMBRO de 1977

UNIDADE AUTÔNOMA - CONJUNTO nº 30, formado pela reunião dos conjuntos nºs 31, 32, 33, 34, 35 e 36 do 3º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AVENIDA PAULISTA, à Avenida Paulista números 2202 - entrada, 2206, 2212, 2218, 2224 e 2230 - lojas, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira César), com a área privativa de 509,5720m<sup>2</sup>, mais uma participação ideal de - 129,5892m<sup>2</sup> nas coisas comuns construídas, perfazendo a área bruta de 639,1612m<sup>2</sup>, à qual corresponde uma fração ideal de 3,6450% no terreno e nas coisas comuns do condomínio. O Condomínio Edifício Avenida Paulista, acha-se construído em terreno com a área de 2.256,00m<sup>2</sup>, descrito na instituição de condomínio registrada sob nº 20 no L.8.

PROPRIETÁRIOS: 1) FERNANDO DE ALMEIDA PRADO e sua mulher LUIZA MORAES BARROS DE ALMEIDA PRADO, casados no regime da comunhão de bens, proprietários; Dr. JOÃO DE MORAES BARROS, solteiro, maior, agrônomo; brasileiros, domiciliados nesta Capital; ESPÓLIO de MANOEL DE MORAES BARROS NETTO, representado e autorizado por alvará judicial - da fração ideal de terreno; 2) HEDWIG HEISS e seu marido PHILIPP HEISS, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens; GEORGE BLEIER e sua mulher LIVIA AGNES BLEIER, casados na Inglaterra, sob o regime da separação de bens, segundo as leis desse País, ele brasileiro, ela inglesa, R.G. 1.510.615 e R.G. para estrangeiro nº 1.510.652, CPF. 001.012.578-72; ANTONIO CARLOS GONÇALVES CANTON, brasileiro, solteiro, maior; e LUMAR GONÇALVES CANTON e sua mulher ANA MARIA TOLOSA CANTON, casados no regime da comunhão de bens, brasileiros, RG. 2.432.434 e nº 2.944.338, todos proprietários, domiciliados nesta Capital - das benfeitorias.

REGISTRO ANTERIOR: Tr. nºs 4.519 no L. 3C, 10.181 a 10.183 no L. 3H; L. 3T-12-av.32.

(continua no verso)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

...de São Paulo

matrícula

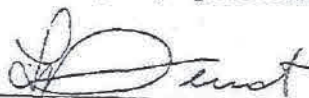
16167

ficha

2

R.4-16167. EM 08/JANEIRO/1991. Por escritura de venda e compra de 13 de agosto de 1990, lavrada no 16º Cartório de Notas desta Capital, L.1566, fls.01vº, a proprietária Brasilit S/A., com sede nesta Capital, à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira nº 1830 - Torre 3 - 7º andar, inscrita no CGC sob nº 61.064.838/0001-33, VENDEU o imóvel a SÃO BERNARDO ASSOCIAÇÃO DE PREVIDÊNCIA PRIVADA, estabelecida nesta Capital, à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira nº 1830 - Torre 3 - 8º andar, inscrita no CGC sob nº 43.763.127/0001-75, pelo preço de Cr\$3.400.000,00, recebido integralmente, em 17 de outubro de 1989. Valor venal do imóvel - 1990: Cr\$3.619.217,00, juntamente com três vagas do mesmo edifício.

Registrado por



Teresinha Ap. Pessoto - Esc. Aut.

AV.5-16167. EM 13/AGOSTO/1997. Fica averbado, que conforme recibo do imposto predial expedido pela Prefeitura Municipal desta Capital, para o exercício de 1997, o conjunto nº 30 e 6 vagas, matriculados sob nºs 16167 a 16174, respectivamente, estão lançados pelo contribuinte nº 010.054.0630-8; averbação essa autorizada na escritura objeto do R.6-16167.

Averbado por



Sueko Shiwa Yokota - Escrevente Substituta

R.6-16167. EM 13/AGOSTO/1997. Por escritura de venda e compra de 21 de julho de 1997, lavrada no 10º Serviço de Notas desta Capital, L.1668, página 176, São Bernardo Associação de Previdência Privada, com sede nesta Capital, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek nº 1.830, torre 03, 8º andar, VENDEU o imóvel a PREL LTDA., com sede nesta  
(continua no verso)

DE REGISTRO  
IMÓVEIS  
DA SILVA  
ROSA  
ROSA  
FRANCO  
PESSOTO  
ES

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matricula  
16167

ficha  
3

R.8-16167. EM 15/JANEIRO/2002. Por escritura de 13 de dezembro de 2001, lavrada no 3º Tabelião de Notas desta Capital (livro 2071, folha 311), prenotada sob nº. 161434, em 27/12/2001, Prel Empreendimentos e Participações S/C Ltda., qualificada na AV.7-16167, VENDEU uma parte correspondente a 2/8 do imóvel desta matrícula a **GIUSEPPE GIORGIO PERRETTI**, italiano, empresário, viúvo, portador da cédula de identidade de estrangeiro RNE W-073412-Y, inscrito no CPF/MF sob nº. 004.113.108-87, domiciliado nesta Capital, onde reside, na rua Bráulio Gomes nº. 25, conjunto nº 1006, Centro, CEP 01047-020, pelo preço de R\$130.000,00. Valor venal do imóvel, no exercício de 2001, juntamente com a vaga matriculada sob nº. 16170, R\$896.982,00.

Registrado por

*Evandro Ricardo D. de Araújo*  
Evandro Ricardo D. de Araújo  
Escrevente

*Maria Luiza G. C. Canato*  
Maria Luiza G. C. Canato  
Escrevente

AV.9-16167. Em 10/FEVEREIRO/2003. Promove-se a presente, autorizada na escritura referida no R.10-16167, para constar que o imóvel desta matrícula, juntamente com 6 vagas matriculadas sob nºs 16168, 16169, 16170, 16172, 16173 e 16174, está cadastrado pelo contribuinte nº 010.054.0630-8, conforme notificação-recibo do imposto predial e territorial urbano expedida pela Prefeitura de São Paulo, para o exercício de 2002.

Averbado por

*Samara Cristina Rosada*  
Samara Cristina Rosada  
Escrevente

*Ana Cristina Clápis*  
Ana Cristina Clápis  
Escrevente

R.10-16167. Em 10/FEVEREIRO/2003. Por escritura de 28/01/2003, lavrada no 14º Tabelião de Notas desta cidade de São Paulo, à folha 07 do livro (continua no verso)

REGISTRO DE IMOVEIS  
DA SILVA  
ROSADA  
FRANCO  
NETO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59, sob o número WJMJ19400157703. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030930-48.2018.8.26.0100 e código 63F5A64.

ARMANDO CLÁPIS, 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula

16173

ficha

1

São Paulo, 29 de DEZEMBRO de 1977

VAGA indeterminada na unidade autônoma garage localizada no subsolo superior do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AVENIDA PAULISTA, à Avenida Paulista nºs 2202 - entrada, 2206, 2212, 2218, 2224 e 2230 - lojas, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira César), para a guarda de um único carro de passeio, prevendo-se a utilização de manobrista e parte ideal da garage à qual cabe uma quota parte ideal de 0,0799% no terreno do condomínio, e uma participação de 27,6631m<sup>2</sup> na área privativa da garage toda. A unidade autônoma garagem localiza-se nos 1º e 2º subsolos do edifício, com entrada em rampa abrangendo toda a área construída dos dois referidos subsolos, exceto as coisas ali existentes, que por sua natureza ou destino, sejam de propriedade comum à garage, correspondendo-lhe uma quota parte ideal de 12,7990% no terreno do condomínio, abrangendo em seu todo, uma área construída privativa de 4.426,00m<sup>2</sup>; cabendo na mesma 150 lugares ideais e indeterminados. O Condomínio Edifício Avenida Paulista, acha-se - construído em terreno com a área de 2.256,00m<sup>2</sup>, descrito na instituição de condomínio registrada sob nº 20 no L.8.

PROPRIETÁRIOS: 1) FERNANDO DE ALMEIDA PRADO e sua mulher LUIZA MORAES BARROS DE ALMEIDA PRADO, casados no regime da comunhão de bens, proprietários; Dr. JOÃO DE MORAES BARROS, solteiro, maior, agrônomo, brasileiros, domiciliados nesta Capital; ESPÓLIO de MANOEL DE MORAES BARROS NETTO, representado e autorizado por alvará judicial - da fração ideal de terreno; 2) HEDWIG HEISS e seu marido PHILIPP HEISS, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens; GEORGE BLEIER e sua mulher LIVIA AGNES BLEIER, casados na Inglaterra, sob o regime da separação de bens, segundo as leis desse País, ele brasileiro, ela inglesa R.G. 1.510.615 e R.G. para estrangeiro nº 1.510.652, CPF. 001.012.578-72; ANTONIO CARLOS

(continua no verso)

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula  
16173

ficha  
2

de São Paulo

AV.3-16173. EM 07/MARÇO/1990. Fica averbado que uma área de 379,80m<sup>2</sup>, desmembrada do terreno do Edifício Avenida Paulista, foi adjudicada a MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO, à título de desapropriação, conforme registro nº 2 na matrícula nº 58121.

Averbado por *T. Pessoto*  
Teresinha Ap. Pessoto - Esc. Aut.

R.4-16173. EM 08/JANEIRO/1991. Por escritura de venda e compra de 13 de agosto de 1990, lavrada no 16º Cartório de Notas desta Capital, L.1566, fls.01vº, a proprietária Brasilit S/A., com sede nesta Capital, à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira nº 1830 - Torre 3 - 7º andar, inscrita no CGC sob nº 61.064.838/0001-33, VENDEU o imóvel a SÃO BERNARDO ASSOCIAÇÃO DE PREVIDÊNCIA PRIVADA, estabelecida nesta Capital, à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira nº 1830 - Torre 3 - 8º andar, inscrita no CGC sob nº 43.763.127/0001-75, pelo preço de Cr\$200.000,00, recebido integralmente, em 17 de outubro de 1989. Valor venal do imóvel - 1990: Cr\$3.446.817,00, juntamente com o conjunto nº 40 e três vagas de garagem do mesmo edifício.

Registrado por *T. Pessoto*  
Teresinha Ap. Pessoto - Esc. Aut.

AV.5-16173. EM 13/AGOSTO/1997. Fica averbado, que conforme recibo do imposto predial expedido pela Prefeitura Municipal desta Capital, para o exercício de 1997, o conjunto nº 30 e 6 vagas, matriculados sob nºs 16167 a 16174, respectivamente, estão lançados pelo contribuinte nº 010.054.0630-8; averbação essa autorizada na escritura objeto do R.6-16173.

(continua no verso)

REGISTRO DE IMÓVEIS  
DO COUTINHO  
JEIRA FRANCO  
NA ROSADA  
PESSOTO  
DA SILVA  
NTES  
LO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59, sob o número WJMJ19400157703. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030930-48.2018.8.26.0100 e código 63F5A64.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

13º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula  
16173

ficha  
3

1997 e no 4º Serviço de Registro de Títulos e Documentos da comarca desta Capital, em microfilme sob nº 348.538 no livro "A", em 21 de agosto de 1997; averbação essa autorizada no requerimento de 09 de outubro de 1997, passado nesta Capital.

Averbado por Sueko Shiwa Yokota  
Sueko Shiwa Yokota - Escrevente Substituta

CERTIDÃO

Nada mais consta com relação ao imóvel da matrícula certificada. A presente cópia é reprodução autêntica da(s) ficha(s) da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973. De tudo, dá fé. São Paulo, 25/10/2006.

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

- Claudir Aparecido Coutinho
- Maria Talitha Siqueira Franco
- Samara Cristina Rosada
- Simone Cristina Rosada
- Teresinha Aparecida Pessoto
- William Paula da Silva

PRAZO DE VALIDADE

Para fim do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Capítulo XIV do Provimento CGJ 58/1989, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva de prioridade (processo nº 000.02.004824-6, 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo).

Buscas efetuadas por: Sueko Shiwa Yokota Extraída por: Simone Cristina Rosada

DE REGISTRO IMÓVEIS  
RECIDO COUTINHO  
SIQUEIRA FRANCO  
ISTINA ROSADA  
ISTINA ROSADA  
AP PESSOTO  
AULA DA SILVA  
EVENTES  
PAULO

Emolumentos: R\$ 16,62  
Estado: R\$ 4,73  
Ipsesp: R\$ 3,50

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59, sob o número WJMJ19400157703. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030930-48.2018.8.26.0100 e código 63F5A64.



**ARMANDO CLAPIS**, 13.º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula  
16174

ficha  
1

São Paulo, 29 de DEZEMBRO de 1977

VAGA indeterminada na unidade autônoma garage localizada no subsolo superior do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AVENIDA PAULISTA, à Avenida Paulista nºs 2202 - entrada, 2206, 2212, 2218, 2224 e 2230 - lojas, nesta Capital, no 34.º Subdistrito (Cerqueira César), para a guarda de um único carro de passeio, prevendo-se a utilização de manobrista e parte ideal da garage à qual cabe uma quota parte ideal de 0,0799% no terreno do condomínio, e uma participação de 27,6631m<sup>2</sup> na área privativa da garage toda. A unidade autônoma garagem localiza-se nos 1.º e 2.º subsolos do edifício, com entrada em rampa abrangendo toda a área construída dos dois referidos subsolos, exceto as coisas ali existentes, que por sua natureza ou destino, sejam de propriedade comum à garage, correspondendo-lhe uma quota parte ideal de 12,7990% no terreno do condomínio, abrangendo em seu todo, uma área construída privativa de 4.426,00m<sup>2</sup>; cabendo na mesma 150 lugares ideais e indeterminados. O Condomínio Edifício Avenida Paulista, acha-se construído em terreno com a área de 2.256,00m<sup>2</sup>, descrito na instituição de condomínio registrada sob nº 20 no L.8.

PROPRIETÁRIOS: 1) FERNANDO DE ALMEIDA PRADO e sua mulher LUIZA MORAES BARROS DE ALMEIDA PRADO, casados no regime da comunhão de bens, proprietários; Dr. JOÃO DE MORAES BARROS, solteiro, maior, agrônomo; brasileiros, domiciliados nesta Capital; ESPÓLIO de MANOEL DE MORAES BARROS NETTO, representado e autorizado por alvará judicial - da fração ideal de terreno; 2) HEDWIG HEISS e seu marido PHILIPP HEISS, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens; GEORGE BLEIER e sua mulher LIVIA AGNES BLEIER, casados na Inglaterra, sob o regime da separação de bens, segundo as leis desse País, ele brasileiro, ela inglesa, R.G. 1.510.615 e R.G. para estrangeiro nº 1.510.652, CPF. 001.012.578-72; ANTONIO CARLOS

(continua no verso)

matrícula

16174

ficha

1

verso


GONÇALVES CANTON, brasileiro, solteiro, maior; e LUMAR GONÇALVES CANTON e sua mulher ANA MARIA TOLOSA CANTON, casados no regime da comunhão de bens, brasileiros, RG. 2.432.434 e nº 2.944.338, todos proprietários, domiciliados nesta Capital - das benfeitorias.

REGISTRO ANTERIOR: Tr. nºs 4.519 no L. 3C, 10.181 a 10.183 no L. 3H; L. 3T-12-av.5.

Contribuinte 010.054.0095-4

0 oficial

  
Fernando de Barros Silveira

R.1-16174. EM 29/DEZEMBRO/1977. Por escritura de venda e compra de 29 de setembro de 1977, lavrada no 16º Cartório de Notas desta Capital, L. 938, fls. 6 verso, os proprietários VENDERAM o imóvel a S/A. TUBOS BRASILIT, com sede nesta Capital, CGC. 61.064.838/0001-33, pelo preço de Cr\$4.550,00, em cumprimento ao contrato inscrito sob nº 9.712 no L. 4N. Registrado por   
Maria do Carmo Mendes-esc.aut.

AV.2-16174. EM 15/AGOSTO/1978. Fica averbada a alteração da denominação da Sociedade Anonima Tubos Brasilit para BRASILIT S/A., conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 15 de dezembro de 1977, registrada sob nº 698.747/77, em 20 de dezembro de 1977, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, e publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo de 22 de dezembro de 1977, página 34; averbação essa autorizada no requerimento de 07 de agosto de 1978, passado nesta Capital.

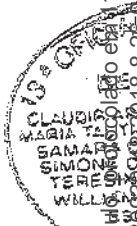
Averbado por

  
Shieko Shiwa - Esc. Autorizada

(continua na ficha 2)

EM BRANCO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em 11/01/2019 às 11:59, sob o número WJMJ19400157703. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1038000-0/2018-8.26.0100 e código 63F5A64.



LIVRO Nº2 - REGISTRO  
GERAL

13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula

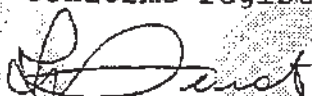
16174

ficha

2

AV.3-16174. EM 07/MARÇO/1990. Fica averbado que uma área de 379,80m<sup>2</sup>, desmembrada do terreno do Edifício Avenida Paulista, foi adjudicada a **MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO**, à título de desapropriação, conforme registro nº 2 na matrícula nº 58121.


Averbado por



Teresinha Ap. Pessoto - Esc. Aut.

R.4-16174. EM 08/JANEIRO/1991. Por escritura de venda e compra de 13 de agosto de 1990, lavrada no 16º Cartório de Notas desta Capital, L.1566, fls.01vº, a proprietária Brasilit S/A., com sede nesta Capital, à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira nº 1830 - Torre 3 - 7º andar, inscrita no CGC sob nº 61.064.838/0001-33, **VENDEU** o imóvel a **SÃO BERNARDO ASSOCIAÇÃO DE PREVIDÊNCIA PRIVADA**, estabelecida nesta Capital, à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira nº 1830 - Torre 3 - 8º andar, inscrita no CGC sob nº 43.763.127/0001-75, pelo preço de Cr\$200.000,00, recebido integralmente, em 17 de outubro de 1989. Valor venal do imóvel - 1990: Cr\$3.446.817,00, juntamente com o conjunto nº 40 e três vagas de garagem do mesmo edifício.

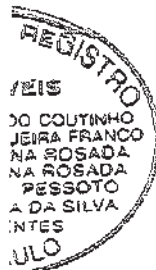
Registrado por



Teresinha Ap. Pessoto - Esc. Aut.

AV.5-16174. EM 13/AGOSTO/1997. Fica averbado, que conforme recibo do imposto predial expedido pela Prefeitura Municipal desta Capital, para o exercício de 1997, o conjunto nº 30 e 6 vagas, matriculados sob nºs 16167 a 16174, respectivamente, estão lançados pelo contribuinte nº 010.054.0630-8; averbação essa autorizada na escritura objeto do R.6-16174.

(continua no verso)



matrícula

16174

ficha

2

verso

Averbado por

Sueko Shiwa Yokota - Escrevente Substituta

R.6-16174. EM 13/AGOSTO/1997. Por escritura de venda e compra de 21 de julho de 1997, lavrada no 10º Serviço de Notas desta Capital, L.1668, página 176, São Bernardo Associação de Previdência Privada, com sede nesta Capital, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek nº 1.830, torre 03, 8º andar, **VENDEU** o imóvel a **PREL LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Doutor Fernandes Coelho nº 85, 8º andar, sala 1, Jardim das Rosas, CEP 05423-040, inscrita no CGC/MF sob nº 50.943.034/0001-98, pelo preço de R\$40.000,00, em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de venda e compra quitado de 29 de abril de 1997, re-ratificado por outro de 05 de maio de 1997, não registrados, mencionados no título. Valor venal do conjunto nº 30 e 6 vagas, no exercício de 1997:- R\$814.523,00.

Registrado por

Sueko Shiwa Yokota - Escrevente Substituta

AV.7-16174. EM 18/NOVEMBRO/1997. Fica averbada a alteração da denominação social da proprietária Prel Ltda. para **PREL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA.**, com sede e foro nesta Capital, na Rua Dr. Fernandes Coelho nº 85, 8º andar, sala 1, inscrita no CGC/MF sob nº 50.943.034/0001-98, conforme instrumento particular de alteração de contrato de sociedade por quotas de responsabilidade limitada de 1º de julho de 1997, passado nesta Capital, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 123.985/97-3, em 14 de agosto de (continua na ficha 3)



EM BRANCO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em 11/01/2019 às 11:59; sob o número WJMJ19400157703. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 103309078.2018.8.26.0100 e código 63F5A64.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

13º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula  
16174

ficha  
3

1997 e no 4º Serviço de Registro de Títulos e Documentos da comarca desta Capital, em microfilme sob nº 348.538 no livro "A", em 21 de agosto de 1997; averbação essa autorizada no requerimento de 09 de outubro de 1997, passado nesta Capital.  
Averbado por   
Sueko Shiwa Yokota - Escrevente Substituta

REGISTRO  
COUTINHO  
FRANCO  
ROSADA  
PESSOTO  
SILVA

**CERTIDÃO**  
Nada mais consta com relação ao imóvel da matrícula certificada. A presente cópia é reprodução autêntica da(s) ficha(s) da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973. De tudo, dá fé.  
São Paulo, 25/10/2006.

- 13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
- Claudir Aparecido Coutinho
  - Maria Talitha Siqueira Franco
  - Samara Cristina Rosada
  - Simone Cristina Rosada
  - Teresinha Aparecida Pessoto
  - William Paula da Silva

**PRAZO DE VALIDADE**  
Para fim do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Capítulo XIV do Provimento CGJ 58/1989, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva de prioridade (processo nº 000.02.004824-6, 1º Vara de Registros Públicos de São Paulo).  
Buscas efetuadas por: Extraída por:

Emolumentos: R\$ 16,62  
Estado: R\$ 4,73  
Ipesp: R\$ 3,50

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59, sob o número WJMJJ19000157703. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030930-48.2018.8.26.0400 e código 63F5A64.

EM BRANCO

COPIA COPIA

COP

EM BRANCO

PIA

COPIA COPIA

COPIA COPIA

EM BRANCO