appraisal
avaliações e engenharia

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE	:	ETERNIT S/A.
PROPRIETÁRIO	:	PREL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
LOCAL DO IMÓVEL	:	RUA CAMPOS BICUDO, Nº 153 - APARTAMENTO 212 E 2 VAGAS DE GARAGEM **EDIFÍCIO** : LA RESIDENCE **BAIRRO** : ITAIM BIBI **MUNICÍPIO** : SÃO PAULO **ESTADO** : SÃO PAULO
TIPO DO IMÓVEL	:	APARTAMENTO
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	:	DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA
NR. DO LAUDO	:	I-17.095 - P/ 13.084/2/18
DATA BASE	:	29 DE JUNHO DE 2018.

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 487 - 7º andar - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP 01317-909 - Fones: (11) 3168-8033 / 3111-3780
Site: www.appraisal.com.br - e-mail: appraisal@appraisal.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO

1. OBJETIVO 03/35
2. DOCUMENTAÇÃO 03/35
3. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO 03/35
4. NOTA 03/35

II. VISTORIA

1. CONTEXTO GERAL 04/35
2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 07/35

III. AVALIAÇÃO

1. VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO 10/35
2. VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA 11/35

IV. METODOLOGIA

1. APARTAMENTO 12/35

V. CRITÉRIO

1. VALOR DE MERCADO 13/35
2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA 13/35

VI. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS 14/35

VII. ENCERRAMENTO

1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA MERCADO 18/35
2. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA 18/35

VIII. FOTOGRAFIAS 19/35

IX. LOCALIZAÇÃO 25/35

X. FICHAS DE PESQUISA 27/35

XI. ANEXO - PLANILHAS DE CÁLCULOS / 03 PÁGINAS 34/35

XII. DOCUMENTAÇÃO / 06 PÁGINAS 35/35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

I. INTRODUÇÃO

Em atenção à solicitação de **ETERNIT S/A.** e nos termos de nossa proposta, reportamos a análise e as conclusões do estudo relativo à propriedade em referência.

1. OBJETIVO

Visa o presente Laudo a Determinação dos Valores de Mercado e Liquidação Forçada de um apartamento e duas vagas de garagem.

2. DOCUMENTAÇÃO

A documentação fornecida pelo solicitante para a elaboração deste Laudo de Avaliação compreende: Matrículas n.ºs 97.801, 97.802 e 97.803, lavradas pelo 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, com última averbação em 21 de setembro de 2006.

3. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas **NBR 14.653-1/01 e 14.653-2/11 da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

4. NOTA

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal avaliações e engenharia

II. VISTORIA

1. CONTEXTO GERAL

1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, unidade n.º 212, localiza-se no 11º andar do Edifício La Residence, situado à **Rua Campos Bicudo,** sob o n.º 153, esquina com a Rua Jerônimo da Veiga, Bairro Itaim Bibi, Município e Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

Está posicionado na quadra delimitada pelos logradouros de situação e pela Rua Amauri.

Enquadra-se em 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.

1.2. CARACTERÍSTICAS DOS LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

A **Rua Campos Bicudo** tem características de via secundária, atendendo ao tráfego de âmbito local.

Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, é dotada de uma pista de rolamento pavimentada em asfalto, com guias e sarjetas, mão direcional única, apresentando cerca de 5,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes.

Possui passeios laterais para pedestres com piso cimentado e iluminação pública à base de luminárias comuns.

A **Rua Jerônimo da Veiga** tem características de via principal, atendendo ao tráfego de interligação entre bairros.

Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, é dotada de uma pista de rolamento pavimentada em asfalto, com guias e sarjetas, mão direcional única, apresentando cerca de 5,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes.

Possui passeios laterais para pedestres com piso cimentado e iluminação pública à base de luminárias comuns

Destacamos que estas características referem-se ao trecho onde está posicionado o imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

1.3. ACESSIBILIDADE/TRANSPORTES

Destacam-se como principais vias de acesso à região as Avenidas Nove de Julho e Brigadeiro Faria Lima.

Com referência ao transporte coletivo, constatamos a existência de várias linhas regulares de ônibus municipal e intermunicipal, trafegando pelas mencionadas vias, proporcionando ligação a diversas regiões.

1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região possui ocupação homogênea caracterizada por edifícios residenciais e comerciais, com predominância vertical, e por estabelecimentos comerciais tais como: lojas com comércio intenso e variado, restaurantes, bares, agências bancárias, com densidade de edificação médio e nível econômico alto.

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, iluminação pública, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas, serviços postais, coleta de lixo, limpeza e conservação viária.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

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 m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

2.1. EDIFÍCIO

O Edifício denominado La Residence compõe-se de 02 subsolos de garagem, térreo e 16 pavimentos-tipo, possui estrutura de concreto, fachada de pintura látex e vidro e cobertura de laje, encontrando-se em bom estado de conservação.

A circulação vertical é realizada através de elevadores da marca Villares e escadaria central.

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 e divisórias estilo madeira
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 interfone, restaurante, Room Service, lavanderia, mensageiro, estacionamento com manobrista, Business Center, área de lazer com piscina, sauna seca, ducha circular e sala de ginástica.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

2.3. UNIDADE

Destaca-se no 11º andar a unidade n.º 212, com os seguintes ambientes e acabamentos :

Dependências / Revestimentos Básicos Internos :

Sala :

Forro	: gesso com pintura látex
Paredes	: pintura látex
Piso	: laminado
Caixilhos	: vidro com alumínio
Portas	: madeira

Dormitório :

Forro	: gesso com pintura látex
Paredes	: pintura látex
Piso	: laminado
Caixilhos	: vidro com alumínio
Portas	: madeira

Copa / Banheiros :

Forro	: laje com pintura látex
Paredes	: pintura látex / pastilha na área úmida
Piso	: cerâmica
Caixilhos	: vidro com alumínio
Portas	: madeira

- **Estado de Conservação** : B : entre novo e regular
- **Idade Real Estimada** : 20 anos
- **Pé Direito** : 3,00 m
- **Vida Útil Remanescente** : 30 anos

Nota : A esta unidade correspondem duas vagas de garagem indeterminadas em área coberta do edifício.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

2.4. RESUMO DE ÁREAS

Matrícula	Área Privativa	Área Comum	Área Total Real	Área Total de Garagem	Fração Ideal
97.801	69,90 m²	40,66 m²	110,56 m²	-	1,0064031 %
97.802	-	-	-	18,85 m²	0,2679455 %
97.803	-	-	-	18,85 m²	0,2679455 %
TOTAL :	**69,90 m²**	**40,66 m²**	**110,56 m²**	**37,70 m²**	**1,5422941 %**

Nota : As dimensões e áreas citadas foram obtidas da cópia dos seguintes documentos:

1 - Matrículas n.ºs 97.801, 97.802 e 97.803, lavradas pelo 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, com última averbação em 21 de setembro de 2006.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

III. AVALIAÇÃO

1. VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO

Para a determinação do valor unitário básico de mercado do apartamento com duas vagas avaliando, procedemos um levantamento junto ao mercado imobiliário local e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel em questão.

Após análise e pesquisa de valores devidamente homogeneizada para o local em estudo e eliminando-se as fontes discrepantes, aferimos o seguinte valor para pagamento à vista:

. Valor Unitário Básico	:	R$ 9.080,69 /m²
. Área Útil do Apartamento	:	69,90 m²
. Valor do Imóvel para Mercado	:	R$ 634.740,00
. Valor Total do Imóvel para Mercado	**:**	**R$ 635.000,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

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$ 634.740,00 * $(1/ (1+0,02220)^{18}$
R$ (Valor do Imóvel de Liquidação Forçada) : R$ 634.740,00 * 0,6735
R$ (Valor do Imóvel de Liquidação Forçada) : R$ 427.510,00

R$ (Valor Total do Imóvel de Liquidação Forçada) : R$ 428.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

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. APARTAMENTO

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

V. CRITÉRIO

Para a presente avaliação estabelecemos os critérios de Valores de Mercado e Liquidação Forçada, assim definidos :

1. VALOR DE MERCADO

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

2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

VI. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS

VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.

FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento.

TRANSPOSIÇÃO: os elementos comparativos foram transferidos para o local em estudo através da Planta de Valores do Município, Decreto Lei n.º 12.961 de 27/12/99, por meio dos valores de lançamento.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (Fpc): o fator deve ser considerado na proporção do padrão das construções, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

A expressão algébrica que permite calcular o fator é a seguinte:

Fpc = 1 + [(Na - Nc) / Nc] x Pc

Onde:

Fpc = Fator padrão construtivo

Na = Nota da unidade avalianda

Nc = Nota da unidade comparativa

Pc = Parcela com que proporcionalmente o padrão da construção contribui no valor do imóvel.

Obs.: Para efeito de cálculo do Fpc, utilizamos os valores ponderados por nossa equipe técnica.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

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] x 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 :

1 vaga	=	1,05
2 vagas	=	1,00
3 vagas	=	0,95

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

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:

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

FÓRMULA DE HOMOGENEIZAÇÃO: com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

V = (PC / S) x Fo x [(Fta / Ftc) + (Fpca / Fpcc) + (Fia / Fic) + (Fva / Fvc) + (Fga / Fgc) - número de fatores + 1]

ONDE:

V	=	Valor comparativo
Pc	=	Preço de compra
Fo	=	Fator oferta
S	=	Área do elemento comparativo
Ft	=	Fator transposição (elemento avaliando e comparativo)
Fpc	=	Fator padrão construtivo (elemento avaliando e comparativo)
Fi	=	Fator idade (elemento avaliando e comparativo)
Fv	=	Fator vagas (elemento avaliando e comparativo)
Fg	=	Fator grandeza de área (elemento avaliando e comparativo)

TRATAMENTO ESTATÍSTICO: a análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média (limite fixado pelas "Normas"), descartando-se os elementos discordantes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

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 Rua Campos Bicudo, sob o n.º 153, Unidade n.º 212 e duas vagas de garagem do Edifício La Residence, esquina com a Rua Jerônimo da Veiga, Bairro Itaim Bibi, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, com 69,90 m² de área útil, 110,56 m² de área total e duas vagas com área total de 37,70 m² e fração ideal total no terreno de 1,5422941% , é por nós avaliado para Valor de Mercado em R$ 635.000,00 (Seiscentos e trinta e cinco 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 Rua Campos Bicudo, sob o n.º 153, Unidade n.º 212 e duas vagas de garagem do Edifício La Residence, esquina com a Rua Jerônimo da Veiga, Bairro Itaim Bibi, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, com 69,90 m² de área útil, 110,56 m² de área total e duas vagas com área total de 37,70 m² e fração ideal total no terreno de 1,5422941%, é por nós avaliado para Valor de Liquidação Forçada em R$ 428.000,00 (Quatrocentos e vinte 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.

São Paulo, 29 de Junho de 2018.

APPRAISAL
AVALIAÇÕES E ENGENHARIA LTDA.
CREA - SP 324322

ILTON FERNANDES RUIC
DIRETOR RESPONSÁVEL - CREA-SP. 51818

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

VIII. FOTOGRAFIAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

LOGRADOURO COM IMÓVEL A DIREITA

LOGRADOURO COM IMÓVEL A ESQUERDA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

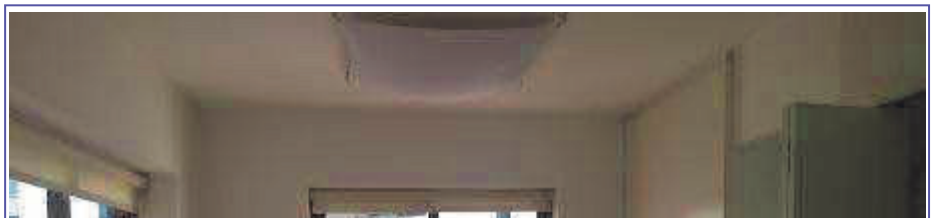
appraisal
avaliações e engenharia

FACHADA

IDENTIFICAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia



SALA

SALA DE ESTAR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

DORMITÓRIO CASAL

DORMITÓRIO SOLTEIRO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

COZINHA

BANHEIRO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

IX. LOCALIZAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703 .
Para conferir o original, acesse o site https://pcpj.tjsp.jus.br/pcptadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030020-48.2018.8.26.0100 e código 63E5A64

appraisal
avaliações e engenharia

FL.26/35

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 487 - 7º andar - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP 01317-909 - Fones: (11) 3168-8033 / 3111-3780
Site: www.appraisal.com.br - e-mail: appraisal@appraisal.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao 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/abrirConferencia.Documento do informe o processo 1030030-48.2018.8.26.0100 e código 63E5A64

appraisal
avaliações e engenharia

X. FICHAS DE PESQUISA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

FICHA DE PESQUISA DE APARTAMENTO
NR 01

.Estado	:	São Paulo
.Município	:	São Paulo
.Bairro	:	Itaim Bibi
.Endereço	:	Rua Campos Bicudo, nº 153, esquina com a Rua Jerônimo Veiga
.Edifício	:	La Residence
.Zona	:	ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana
.Índice Fiscal	:	2.049,00
.Área Útil	:	45,00 m²
.Padrão	:	Médio
.Estado de Conservação	:	Entre novo e regular
.Idade Real Estimada	:	20 anos
.Vagas de Garagem	:	1
.Oferta	:	R$ 370.000,00
.Informante	:	VR Consultoria e Administração de Negócios Imobiliários
		(11) 96859-9469
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	:	**Junho / 2018**
.R$ 370.000,00 x 0,90 / 45,00 m² = R$ 7.400,00 /m²		
Pesquisador	:	**R.F.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

FICHA DE PESQUISA DE APARTAMENTO
NR 02

.Estado	:	São Paulo
.Município	:	São Paulo
.Bairro	:	Itaim Bibi
.Endereço	:	Rua Campos Bicudo, nº 153, esquina com a Rua Jerônimo Veiga
.Edifício	:	La Residence
.Zona	:	ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana
.Índice Fiscal	:	2.049,00
.Área Útil	:	45,00 m²
.Padrão	:	Médio
.Estado de Conservação	:	Entre novo e regular
.Idade Real Estimada	:	20 anos
.Vagas de Garagem	:	1
.Oferta	:	R$ 375.000,00
.Informante	:	VR Consultoria e Administração de Negócios Imobiliários
		(11) 96859-9469
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	:	**Junho / 2018**
.R$ 375.000,00 x 0,90 / 45,00 m² = R$ 7.500,00 /m²		
Pesquisador	:	**R.F.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

FICHA DE PESQUISA DE APARTAMENTO
NR 03

.Estado	:	São Paulo
.Município	:	São Paulo
.Bairro	:	Itaim Bibi
.Endereço	:	Rua Campos Bicudo, nº 153, esquina com a Rua Jerônimo Veiga
.Edifício	:	La Residence
.Zona	:	ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana
.Índice Fiscal	:	2.049,00
.Área Útil	:	40,00 m²
.Padrão	:	Médio
.Estado de Conservação	:	Entre novo e regular
.Idade Real Estimada	:	20 anos
.Vagas de Garagem	:	1
.Oferta	:	R$ 450.000,00
.Informante	:	Fernandes Lucena Empreendimentos Imobiliários
		(11) 5502-1010
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	:	**Junho / 2018**
.R$ 450.000,00 x 0,90 / 40,00 m² = R$ 10.125,00 /m²		
Pesquisador	:	**R.F.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

FICHA DE PESQUISA DE APARTAMENTO
NR 04

.Estado	:	São Paulo
.Município	:	São Paulo
.Bairro	:	Itaim Bibi
.Endereço	:	Rua Campos Bicudo, nº 153, esquina com a Rua Jerônimo Veiga
.Edifício	:	La Residence
.Zona	:	ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana
.Índice Fiscal	:	2.049,00
.Área Útil	:	40,00 m²
.Padrão	:	Médio
.Estado de Conservação	:	Entre novo e regular
.Idade Real Estimada	:	20 anos
.Vagas de Garagem	:	1
.Oferta	:	R$ 450.000,00
.Informante	:	Siga Imóveis
		(11) 2738-2378
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	:	**Junho / 2018**
.R$ 450.000,00 x 0,90 / 40,00 m² = R$ 10.125,00 /m²		
Pesquisador	:	**R.F.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

FICHA DE PESQUISA DE APARTAMENTO
NR 05

.Estado	:	São Paulo
.Município	:	São Paulo
.Bairro	:	Itaim Bibi
.Endereço	:	Rua Campos Bicudo, nº 153, esquina com a Rua Jerônimo Veiga
.Edifício	:	La Residence
.Zona	:	ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana
.Índice Fiscal	:	2.049,00
.Área Útil	:	40,00 m²
.Padrão	:	Médio
.Estado de Conservação	:	Entre novo e regular
.Idade Real Estimada	:	20 anos
.Vagas de Garagem	:	1
.Oferta	:	R$ 450.000,00
.Informante	:	Sales Imóveis
		(11) 2899-7600
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	:	**Junho / 2018**
.R$ 450.000,00 x 0,90 / 40,00 m² = R$ 10.125,00 /m²		
Pesquisador	:	**R.F.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

FICHA DE PESQUISA DE APARTAMENTO
NR 06

.Estado	:	São Paulo
.Município	:	São Paulo
.Bairro	:	Itaim Bibi
.Endereço	:	Rua Campos Bicudo, nº 153, esquina com a Rua Jerônimo Veiga
.Edifício	:	La Residence
.Zona	:	ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana
.Índice Fiscal	:	2.049,00
.Área Útil	:	40,00 m²
.Padrão	:	Médio
.Estado de Conservação	:	Entre novo e regular
.Idade Real Estimada	:	20 anos
.Vagas de Garagem	:	1
.Oferta	:	R$ 445.199,00
.Informante	:	SS Objetiva Empreendimentos Imobiliários
		(11) 4369-7858
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	:	**Junho / 2018**
.R$ 445.199,00 x 0,90 / 40,00 m² = R$ 10.016,98 /m²		
Pesquisador	:	**R.F.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

XI. ANEXO - PLANILHAS DE CÁLCULOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

XII. DOCUMENTAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

350313

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Certifica,

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL.

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

CPD 21/09/2006

matrícula 97.803 | ficha 01

São Paulo, 03 de maio de 1989

IMÓVEL:- Uma vaga na garagem localizada nos sub-solos, do EDIFÍCIO LA RESIDENCE, situado à rua Campos Bicudo, nº 153, esquina com a rua Jerônimo da Veiga, no 28º subdistrito - Jardim Paulista, com a área total de 18,85ms². e a fração ideal no terreno de 0,2679455%; vaga essa em lugar individual e indeterminado, com uso de manobrista/garagista, sendo que sòmente para fins de registro, recebeu o nº 82 do 1º e 2º sub-solos.

CONTRIBUINTE:- 016.054.0390-3.

PROPRIETÁRIA:- LUBECA S/A. EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO, com séde nesta Capital, à Av. Maria Coelho Aguiar, nº 215, Bloco "D", 4º andar, CGC. 50.274.844/0001-07.

REGISTROS ANTERIORES:- R.05/Mat. 46.451, R.01/Mat. nºs. 78.766, 78.767, 78.864, R.05/Mat. 79.594, deste Cartório.- (Mat. 80.390).

José Roberto Lorenzo Castro - Escrevente Autorizado

R.01/ 97.803 Data:- 03/maio/1989

Pela escritura datada de 14 de abril de 1989, de notas do 9º Cartório desta Capital, livro 4916, fls. 74, a proprietária, já qualificada, transmitiu por venda a GIAN CARLO MIGLIORELLI, engenheiro químico, e sua mulher, ISABELLE LEMOUCHE MIGLIORELLI, professora, brasileiros, casados sob o regime da separação de bens, antes da Lei 6.515/77, nos termos do pacto antenupcial, registrado sob nº 1.194, no 15º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, RG. nºs. 4.130.830-SSP/SP. e 2.464.059-SSP/SP., CPF. nºs. 003.905.348-20 e 011.065.248-70, respectivamente, domiciliados nesta Capital, à rua Cristovão Pereira, 384, o imóvel, pelo valor de NCZ$44,45.

Márcia A. A. Pólico
Escrevente Habilitada

José Roberto Lorenzo Castro - Escrevente Autorizado

continua no verso

Mod. 10 - 10.000 - 01/89

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao 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.

matrícula 97.803 | ficha 01 verso

R.02/97.803 Data:- 03/maio/1989

Pela escritura datada de 21 de abril de 1989, de notas do 9º Cartório desta Capital, livro 4916, fls. 147, GIAN CARLO MIGLIORELLI, e sua mulher, ISABELLE LEMOUCHE MIGLIORELLI, com quem é casado sob o regime da separação de bens, antes da Lei 6.515/77, já qualificados, transmitiram por venda a FRASCATI - COMÉRCIO, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, à rua Jerônimo da Veiga, nº 164, 3º andar, cj. "U", CGC. 55.095.889/0001-20, o imóvel, pelo valor de NCz$.2.000,00.-

Marleudo F. de Assis
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS MILANESI DE CASTRO
Escrevente Autorizado

R.03/97.803 Data:- 03/maio/1989

Pela escritura datada de 21 de abril de 1989, de notas do 9º Cartório desta Capital, livro 4916, fls. 152, FRASCATI - COMÉRCIO, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, já qualificada, transmitiu por venda a ETERNIT S/A., com sede em Osasco-SP., à Avenida dos Autonomistas, nº 1768, CGC. nº 61.092.037/0001-81, o imóvel, pelo valor de NCz$.2.000,00.-

Marleudo F. de Assis
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS MILANESI DE CASTRO
Escrevente Autorizado

-continua na ficha 02-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao 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

4º REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 97.803 | ficha 02

São Paulo, de de 1996

R.04/ Data: 05/SETEMBRO/1.996

Pela escritura datada de 19 de agosto de 1.996, do 10º Serviço Notarial, desta Capital, livro nº 1 649, fls. 119, ETERNIT S. A., com sede nesta Capital, na Rua Dr. Fernandes Coelho, nº 85, 8º andar, CGC/MF nº 61.092 037/0001-81, transmitiu por conferência de bens para aumento de capital social a PREL LTDA., com sede social nesta Capital, na Rua Dr. Fernandes Coelho, nº 85, 8º andar, sala 1, Jardim das Rosas, Pinheiros, CGC/MF nº 50 943.034/0001-98, o imóvel desta matrícula pelo valor de R$30.000,00.

Antonio Benedito de Oliveira
Escrevente Habilitado

MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS
Oficiala

Av.05/ Data: 21/SETEMBRO/2006 PROT. 350.313

Verifica-se que a PREL LTDA. passou a denominar-se **PREL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C. LTDA.**, conforme prova o Instrumento Particular de Alteração Contratual datado de 01 de julho de 1997, registrado sob o nº 123.985/97-3, em 14 de agosto de 1997, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, e em microfilme sob o nº 348538, em 21 de agosto de 1997, no 4º Registro de Títulos e Documentos desta Capital, nos termos do requerimento datado de 13 de setembro de 2006.

Carla Sattana C. dos Santos
Substituta do Oficial

Av.06/ Data: 21/SETEMBRO/2006 PROT. 350.313

Verifica-se que em virtude das disposições contidas no Código Civil (Lei nº 10.406/02) a PREL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C. LTDA. passou a denominar-se **PREL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, conforme prova o Instrumento Particular de Alteração do Contrato Social e Consolidação datado de 29 de dezembro de 2003, registrado em microfilme sob o nº 481168, em 16 de abril de 2004, no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e

continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao 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.

matrícula 97.803 | ficha 02 verso

Civil de Pessoa Jurídica, desta Capital, nos termos do requerimento datado de 13 de setembro de 2006.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta do Oficial

CERTIFICO que os subdistritos Sé, Bela Vista e Jardim Paulista pertencem a esta Circunscrição Imobiliária desde 02-03-1932, 09-12-1925 e 09-12-1925, respectivamente, até a presente data, tendo pertencido anteriormente ao 1º Registro de Imóveis.

O prazo de validade desta certidão, para efeitos exclusivamente notariais, é de 30 (trinta) dias contados da data de sua expedição (Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, Capítulo XIV, item 12, Letra "d" e determinação do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos, processo nº 000.02.004824-6.

Emolumentos	: 16 62
Estado	: 04 73
Carteira	: 03,50
Regegistro Civil	: 00,88
Tribunal de Justiça	: 00 88
TOTAL	: 26,61
Recolhimento na Guia Nº	: 181/2006

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, §1º, da Lei 6.015/1973.

São Paulo, 21/09/2006

Carla Sottano C. Santos
Subst. da Oficial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao 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.

350313

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Certifica,

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

CPD 21/09/2006

matrícula 97.801 | ficha 01

São Paulo, 03 de maio de 1989

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 212, localizado no 11º pavimento, do "EDIFÍCIO LA RESIDENCE", situado à rua Campos Bicudo, nº 153, esquina com a rua Jerônimo da Veiga, no 28º subdistrito - Jardim Paulista, com a área privativa de 69,90ms²., área comum - de 40,66ms²., área total de 110,56ms²., e correspondendo-lhe no terreno, a fração ideal de 1,0064031%.

CONTRIBUINTE:- 016.054.0292-3.

PROPRIETÁRIA:- LUBECA S/A. EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO, com sêde nesta Capital, à Av. Maria Coelho Aguiar, nº 215, Bloco "D", 4º andar, CGC. 50.274.844/0001-07.

REGISTROS ANTERIORES:- R.05/Mat. 46.451, R.01/Mat. nºs. 78.766, 78.767, 78.804, R.05/Mat. 79.594, deste Cartório.- (Mat. 80.390).

José Roberto Lorenzo Castro - Escrevente Autorizado

R.01/ 97.801 Data:- 03/maio/1989

Pela escritura datada de 14 de abril de 1989, de notas do 9º Cartório desta Capital, livro 4916, fls. 74, a proprietária, já qualificada, transmitiu por venda a GIAN CARLO MIGLIORELLI, engenheiro químico, e sua mulher, ISABELLE LEMOUCHE MIGLIORELLI, professora, brasileiros, casados sob o regime da separação de bens, antes da Lei 6.515/77, nos termos do pacto antenupcial, registrado sob nº 1.194, no 15º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, RG. nºs. 4.130.830-SSP/SP. e 2.464.059-SSP/SP., CPF. nºs. 003.905.348-20 e 011.065.248-70, respectivamente, domiciliados nesta Capital, à rua Cristovão Pereira, 384, o imóvel, pelo valor de NCZ$466,69.

Márcia A. A. Pólito
Escrevente Habilitado

José Roberto Lorenzo Castro - Escrevente Autorizado

continua no verso

Mod. 10 - 2.000 - 01/89

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao 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.

matrícula 97.801 | ficha 01 verso

R.02/97.801 Data:- 03/maio/1989

Pela escritura datada de 21 de abril de 1989, de notas do 9º Cartório desta Capital, livro 4916, fls. 147, GIAN CARLO MIGLIORELLI, e sua mulher, ISABELLE LEMOUCHE MIGLIORELLI, com quem é casado sob o regime de separação de bens, antes da Lei 6.515/77, já qualificados, transmitiram por venda a FRASCATI - COMÉRCIO, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, à rua Jerônimo da Veiga, nº 164, 3º andar, cj. "Q", CGC. 55.095.869/0001-20, o imóvel, pelo valor de NCz$.66.000,00.-

Marisudo F. de Assis
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS MIGNESI DE CASTRO
Escrevente Autorizado

R.03/97.801 Data:- 03/maio/1989

Pela escritura datada de 21 de abril de 1989, de notas do 9º Cartório desta Capital, livro 4916, fls. 152, FRASCATI - COMÉRCIO, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, já qualificada, transmitiu por venda a EMBRAIT S/A., com sede em Osasco-SP., à Avenida dos Autonomistas, nº 1768, CGC. nº 61.092.037/0001-81, o imóvel, pelo valor de NCz$.414.350,00.-

Marisudo F. de Assis
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS MIGNESI DE CASTRO
Escrevente Autorizado

-continua na ficha 02-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao 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

4º REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 97.801 | ficha 02

São Paulo, de de 1996

R.04/ Data: 05/SETEMBRO/1.996

Pela escritura datada de 19 de agosto de 1.996, do 10º Serviço Notarial, desta Capital, livro nº 1.649, fls. 119, ETERNIT S. A., com sede nesta Capital, na Rua Dr. Fernandes Coelho, nº 85, 8º andar, CGC/MF nº 61.092.037/0001-81, transmitiu por conferência de bens para aumento de capital social a PREL LTDA., com sede social nesta Capital, na Rua Dr. Fernandes Coelho, nº 85, 8º andar, sala 1, Jardim das Rosas, Pinheiros, CGC/MF nº 50.943.034/0001-98, o imóvel desta matrícula pelo valor de R$345.457,97.

Antonio Benedito de Oliveira
Escrevente Habilitado

MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS
Oficiala

Av.05/ Data: 21/SETEMBRO/2006 PROT. 350.313

Verifica-se que a PREL LTDA. passou a denominar-se **PREL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C. LTDA.**, conforme prova o Instrumento Particular de Alteração Contratual datado de 01 de julho de 1997, registrado sob o nº 123.985/97-3, em 14 de agosto de 1997, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, e em microfilme sob o nº 348538, em 21 de agosto de 1997, no 4º Registro de Títulos e Documentos desta Capital, nos termos do requerimento datado de 13 de setembro de 2006.

Carla Suttana C. dos Santos
Substituta de Oficial

Av.06/ Data: 21/SETEMBRO/2006 PROT. 350.313

Verifica-se que em virtude das disposições contidas no Código Civil (Lei nº 10.406/02) a PREL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C. LTDA. passou a denominar-se **PREL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, conforme prova o Instrumento Particular de Alteração do Contrato Social e Consolidação datado de 29 de dezembro de 2003, registrado em microfilme sob o nº 481168, em 16 de abril de 2004, no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e

continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao 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.

matrícula 97.801 | ficha 02 verso

Civil de Pessoa Jurídica, desta Capital, nos termos do requerimento datado de 13 de setembro de 2006.

Carla Soltano C. dos Santos
Substituta da Oficial

CERTIFICO que os subdistritos Sé, Bela Vista e Jardim Paulista pertencem a esta Circunscrição Imobiliária desde 02-03-1932, 09-12-1925 e 09-12-1925, respectivamente, até a presente data, tendo pertencido anteriormente ao 1º Registro de Imóveis.

O prazo de validade desta certidão, para efeitos exclusivamente notariais, é de 30 (trinta) dias contados da data de sua expedição (Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, Capítulo XIV, item 12, Letra "d" e determinação do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos, processo nº 000.02.004824-6.

Emolumentos	: 16 62
Estado	: 04,73
Carteira	: 03,50
Regegistro Civil	: 00,88
Tribunal de Justiça	: 00 88
TOTAL	: 26,61
Recolhimento na Guia Nº	: 181/2006

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, §1º, da Lei 6.015/1973.

São Paulo, 21/09/2006

Carla Soltano C. Santos
Subs. da Oficial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao 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.

350313

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Certifica,

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

CPD 21/09/2006

matrícula 97.802 | ficha 01

São Paulo, 03 de maio de 1989

IMÓVEL:- Uma vaga na garagem localizada nos sub-solos, do EDIFÍCIO LA RESIDENCE, situado à rua Campos Bicudo, nº 153, esquina com a rua Jerônimo da Veiga, no 28º subdistrito - Jardim Paulista, com a área total de 18,85ms². e a fração ideal no terreno de 0,2679455%; vaga essa em lugar individual e indeterminado, com uso de manobrista/garagista, sendo que sómente para fins de registro, recebeu o nº 81 do 1º e 2º sub-solos.

CONTRIBUINTE:- 016.054.0389-1.

PROPRIETÁRIA:- LUBECA S/A. EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO, com séde nesta Capital, à Av. Maria Coelho Aguiar, nº 215, Bloco "D", 4º andar, CGC. 50.274.844/0001-07.

REGISTROS ANTERIORES:- R.05/Mat. 46.451, R.01/Mat. nºs. 78.766, 78.767, 78.864, R.05/Mat. 79.594, deste Cartório.- (Mat. 80.390).

José Roberto Lorenzo Castro - Escrevente Autorizado

R.01/ 97.802 Data:- 03/maio/1989

Pela escritura datada de 14 de abril de 1989, de notas do 9º Cartório desta Capital, livro 4916, fls. 74, a proprietária, já qualificada, transmitiu por venda a GIAN CARLO MIGLIORELLI, engenheiro químico, e sua mulher, ISABELLE LEMOUCHE MIGLIORELLI, professora, brasileiros, casados sob o regime da separação de bens, antes da Lei 6.515/77, nos termos do pacto antenupcial, registrado sob nº 1.194, no 15º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, RG. nºs. 4.130.830-SSP/SP. e 2.464.059-SSP/SP., CPF. nºs. 003.905.348-20 e 011.065.248-70, respectivamente, domiciliados nesta Capital, à rua Cristovão Pereira, 384, o imóvel, pelo valor de NCZ$44,45.

Márcia A. A. Pilles
Escrevente Habilitado

José Roberto Lorenzo Castro - Escrevente Autorizado

continua no verso

Mod. 10 - 30.000 - 01/89

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao 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.

matrícula 97.802 | ficha 01 verso

R.02/ 97.802 Data:- 03/maio/1989

Pela escritura datada de 21 de abril de 1989, de notas do 9º Cartório desta Capital, livro 4916, fls. 147, GIAN CARLO MIGLIORELLI, e sua mulher, ISABELLE LENOUCHE MIGLIORELLI, com quem é casado sob o regime da separação de bens, antes da Lei 6.515/77, já qualificados, transmitiram por venda a FRASCATI - COMÉRCIO, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, à rua Jerônimo da Veiga, nº 164, 3º andar, cj. "Q", CGC. 55.095.889/0001-20, o imóvel, pelo valor de NCz$.2.000,00.-

Marlaudo F. de Assis
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS MILANESI DE CASTRO
Escrevente Autorizado

R.03/ 97.802 Data:- 03/maio/1989

Pela escritura datada de 21 de abril de 1989, de notas do 9º Cartório desta Capital, livro 4916, fls. 152, FRASCATI - COMÉRCIO, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, já qualificada, transmitiu por venda a ETERNIT S/A., com sede em Osasco-SP., à Avenida dos Autonomistas, nº 1768, CGC. nº 61.092.037/0001-81, o imóvel, pelo valor de NCz$.2.000,00.-

Marlaudo F. de Assis
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS MILANESI DE CASTRO
Escrevente Autorizado

-continua na ficha 02-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao 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

4º REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 97.802 | ficha 02

São Paulo, de de 1996

R.04/ Data: 05/SETEMBRO/1.996

Pela escritura datada de 19 de agosto de 1.996, do 10° Serviço Notarial, desta Capital, livro n° 1.649, fls. 119, ETERNIT S. A., com sede nesta Capital, na Rua Dr. Fernandes Coelho, n° 85, 8° andar, CGC/MF n° 61.092.037/0001-81, transmitiu por conferência de bens para aumento de capital social a PREL LTDA., com sede social nesta Capital, na Rua Dr. Fernandes Coelho, n° 85, 8° andar, sala 1, Jardim das Rosas, Pinheiros, CGC/MF n° 50.943.034/0001-98, o imóvel desta matrícula pelo valor de R$30.000,00.

Antonio Benedito de Oliveira
Escrevente Habilitado

MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS
Oficiala

Av.05/ Data: 21/SETEMBRO/2006 PROT. 350.313

Verifica-se que a PREL LTDA. passou a denominar-se **PREL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C. LTDA.**, conforme prova o Instrumento Particular de Alteração Contratual datado de 01 de julho de 1997, registrado sob o n° 123.985/97-3, em 14 de agosto de 1997, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, e em microfilme sob o n° 348538, em 21 de agosto de 1997, no 4° Registro de Títulos e Documentos desta Capital, nos termos do requerimento datado de 13 de setembro de 2006.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.06/ Data: 21/SETEMBRO/2006 PROT. 350.313

Verifica-se que em virtude das disposições contidas no Código Civil (Lei n° 10.406/02) a PREL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C. LTDA. passou a denominar-se **PREL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, conforme prova o Instrumento Particular de Alteração do Contrato Social e Consolidação datado de 29 de dezembro de 2003, registrado em microfilme sob o n° 481168, em 16 de abril de 2004, no 4° Oficial de Registro de Títulos e Documentos e

continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao 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.

matrícula 97.802 | ficha 02 verso

Civil de Pessoa Jurídica, desta Capital, nos termos do requerimento datado de 13 de setembro de 2006.

Carla Sotiano C. dos Santos
Substituta de Oficial

CERTIFICO que os subdistritos Sé, Bela Vista e Jardim Paulista pertencem a esta Circunscrição Imobiliária desde 02-03-1932, 09-12-1925 e 09-12-1925, respectivamente, até a presente data, tendo pertencido anteriormente ao 1º Registro de Imóveis

O prazo de validade desta certidão, para efeitos exclusivamente notariais, é de 30 (trinta) dias contados da data de sua expedição (Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, Capítulo XIV, item 12, Letra "d" e determinação do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos, processo nº 000.02.004824-6.

Emolumentos	: 18 62
Estado	: 04,73
Carteira	: 03,50
Regegistro Civil	: 00,88
Tribunal de Justiça	: 00 88
TOTAL	: 26,61
Recolhimento na Guia Nº	:181/2006

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, §1º, da Lei 6.015/1973.

São Paulo, 21/09/2006

Carla Sotiano C. Santos
Subst. da Oficial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao 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.