



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL – TITULAR I | FORO REGIONAL III – JABAQUARA/SAÚDE
SÃO PAULO**

PROCESSO N.º 1021148-41.2023.8.26.0003

Ricardo Toledo de Assis, Engenheiro Civil, registrado no CREA sob o número 5070725049, nomeado como perito judicial por Vossa Excelência no processo nº 1021148-41.2023.8.26.0003, referente à Execução de Título Extrajudicial movida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAPARICA** em face de **CARMEN NANTES CASALDERREY**, em trâmite perante este Douto Juízo e respectivo Cartório, vem, com o devido acatamento, à ilustre presença de Vossa Excelência, a fim de submeter as conclusões periciais elaboradas nos presentes autos.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Endereço do imóvel: Rua Jovina, nº 361,
Apartamento 31, Condomínio Edifício
Itaparica, São Paulo, SP.



Ricardo Toledo de Assis
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis; Consumo de Energia e Água; Danos na Construção Civil

JULHO/2024 RESUMO:

Matrícula 52.481; do 8º Registro de Imóveis de São Paulo – SP – agosto/2024.

Endereço: Rua Jovina, nº 361, Apartamento 31, Condomínio Edifício Itaparica, São Paulo, SP.

Tipo: imóvel residencial.

O valor de venda é de **R\$ 359.500,00**.

Trezentos e cinquenta e nove mil e quinhentos reais.

Área privativa: 52,00/58,00m²

Área comum: 21,16m²

Área total: 73,18m²

Área de utilização (vaga de garagem): 39,18m²

AGOSTO/2024

Condomínio Itaparica





Figura 2: Matrícula do imóvel (fls. 232/240)

Página nº 1
 Certidão na última página

OFFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Pedido nº 1.689.130
 CNM:113746.2.0052481-84

LIVRO N.º 2
 REGISTRO GERAL

8.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 de São Paulo

matrícula: 52.481 ficha: 1.-

São Paulo, 06 de maio de 1982

Um terreno situado à Rua Jovina, antiga Rua -
 Sal, antes Rua Jovita, esquina com a Avenida Mascote, na qua-
 dra completada pelas Ruas Campinas e Regina, constituído pe-
 los lotes nºs 1, 2, 3, 4 e 5 da quadra "F", da Vila Mascote,
 no 42º Subdistrito - Jabaquara, medindo 40,00m de frente pa-
 ra a Rua Jovina, 3,00m no canto chanfrado desta com a Aveni-
 da Mascote, com a qual faz esquina medindo nesta rua 40,00m;
 do lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 6, mede

Figura 3: Imóvel Regular CEDI

Nro do Contribuinte: 089.110.0269-0

Local do Imóvel: R JOVINA,00361 APTO 31

CEP: 04363-080 Código do Logradouro: 10643-7

Imóvel Regular no CEDI.

Mensagem:

Data	Embasamento Legal	Ano Const.	Situação	Nro. Processo	Testada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal
27/10/1985		1985	1-REGULAR	*****	43,31	1990	134	0,0167
04/07/1994	L 11.522/04	1985	1-REGULAR	0-340011308550	43,31	1990	134	0,0167

Página: 1

Retornar Imprimir



1. OBJETIVO DESTE TRABALHO

O objetivo do trabalho é avaliar o valor de mercado do imóvel comercial conforme descrito nos autos (fls. 232/240):

Para isto foi adotada a NBR14.653-1 (Procedimentos Gerais) e 14.653-2 (Imóveis Urbanos) para a verificação do valor de **VENDA**, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

- adotar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais do que 1% do valor estimado;
- indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

2. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Em documentos fornecidos pelo processo judicial - Matrícula 52.481; 8º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo;
- Vistoria “*in loco*”;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários);



3. METODOLOGIA ADOTADA

3.1. DEFINIÇÃO

Foi adotado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra em acordo com **NBR-14.653-1, Grau II de Fundamentação, item 9.2.**

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 7 elementos (ver tabela – anexo – Tabela de dados amostrais Cálculos – modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções), tendo sido aproveitados 7 elementos no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis na região da Vila Mascote, na cidade São Paulo - SP, contemplando o período de conclusão pericial.



4. DESENVOLVIMENTO

4.1. VISTORIA

A vistoria foi agendada para o dia 18/07/2024, às 14 horas.

Chegou-se ao local designado para a vistoria com trinta minutos de antecedência, garantindo tempo suficiente para preparar o início dos procedimentos necessários. No horário previsto, as partes envolvidas no processo estavam presentes, sendo elas o autor, representado pelo síndico Luis Antonio Gimenez da Silveira, CPF 289.980.568-10, e o zelador Valdiney Andrade dos Santos, CPF 498.278.635-68, além da ré, a moradora Carmen Nantes Casalderrey, e outros membros da família, incluindo Ana Eliza, CPF 205.325.788-13, entre outros.

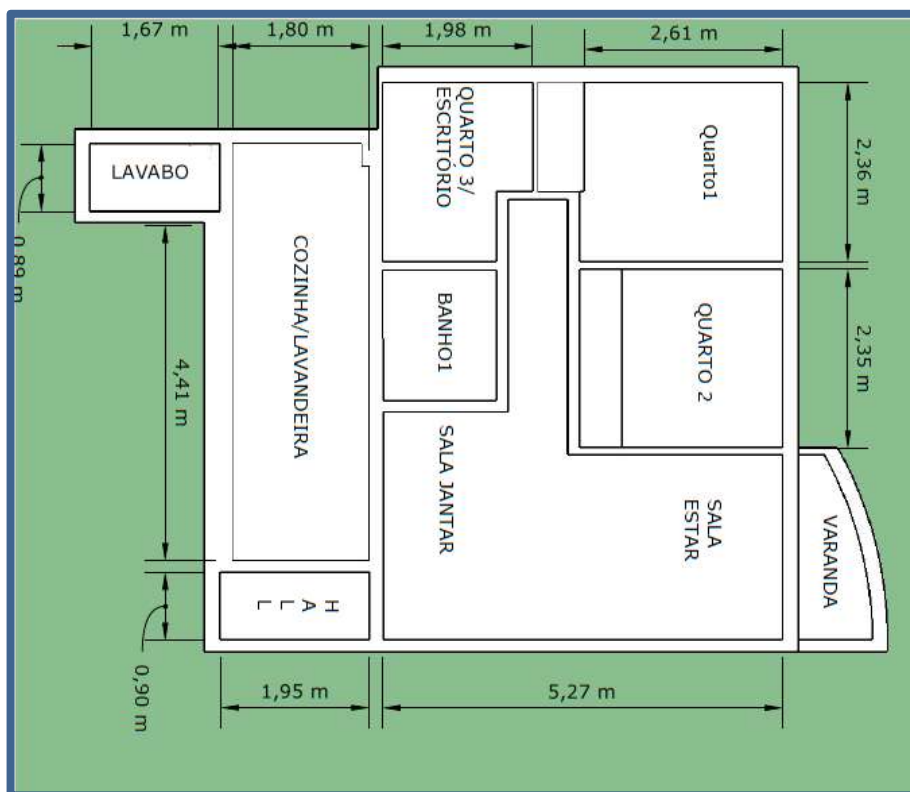
A vistoria foi realizada em um apartamento em condições precárias, com o ambiente apresentando sujeira, detritos por todo o piso e fezes de animal, caracterizando um ambiente insalubre. Observou-se uma pequena porta fechada que dava para uma saleta, mas não houve maiores problemas devido à metragem do apartamento, conforme planta analisada, e pelo método de avaliação adotado.



5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- **Localização:** Condomínio Edifício Itaparica, Rua Jovina, nº 361, Apartamento 31, São Paulo, SP.
- **Matrícula:** Nº 52.481 do 8º Registro de Imóveis de São Paulo.
- **Tipo:** Imóvel residencial.
- **Descrição Física:**
 - Área privativa: 52,00/58,00m²;
 - Área comum: 21,16m²;
 - Área total: 73,18m²;
 - Área de utilização (vaga de garagem): 39,18m².
- **Condomínio:**
 - Torre com 60 unidades;
 - Idade de aproximadamente 40 anos.

Figura 4: Planta tipo do imóvel





6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de uma região de classe média, onde se encontram edifícios de padrão médio, residências e escritórios. A região apresenta comércio local e é dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais, localizada em uma área urbana consolidada. O entorno apresenta casas de padrão médio.

O imóvel a ser avaliado está localizado na Rua Jovina, nº 361, Apartamento 31, Condomínio Edifício Itaparica, no bairro Jabaquara, em São Paulo, classificado como área predominantemente residencial.

- Ocupação da região: Predominantemente residencial, com presença de algumas construções comerciais de pequeno e médio porte.
- Ocupação residencial: Alta, com presença de prédios e alguns pequenos condomínios residenciais.
- Ocupação comercial: Moderada, com estabelecimentos como mercados, padarias, farmácias, e restaurantes para atender à demanda dos moradores.
- Ocupação industrial: Não aplicável, dada a natureza residencial da área.
- Oferta de transporte público: Alta, com linhas de metrô (estações Jabaquara e Conceição) e ônibus municipais circulando pela região.
- Trânsito de veículos: Moderado, típico de uma área residencial com vias principais de acesso.
- Estacionamento privado: Disponível nas residências e condomínios, com vagas na rua para visitantes.
- Padrão econômico da região: Considerado médio, refletindo o perfil dos moradores locais.
- Condições ambientais: Não há registros de áreas contaminadas no entorno.
- Infraestrutura de serviços públicos: Completa, com fornecimento de água, esgoto, drenagem, iluminação pública, energia elétrica, coleta de resíduos e vias pavimentadas.



Figura 5: Planta da torre

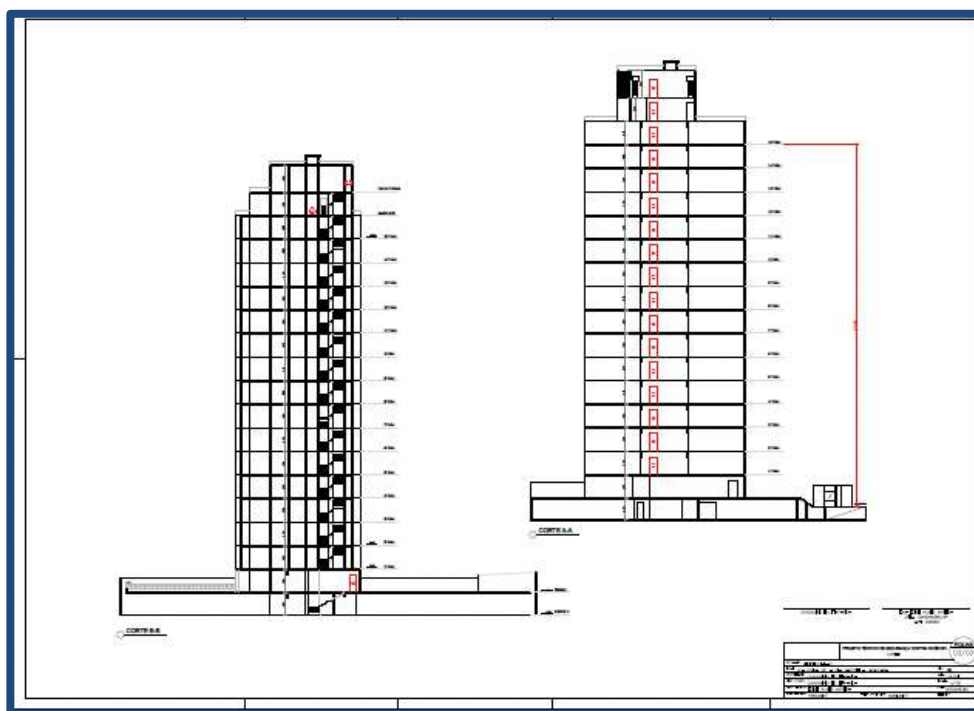
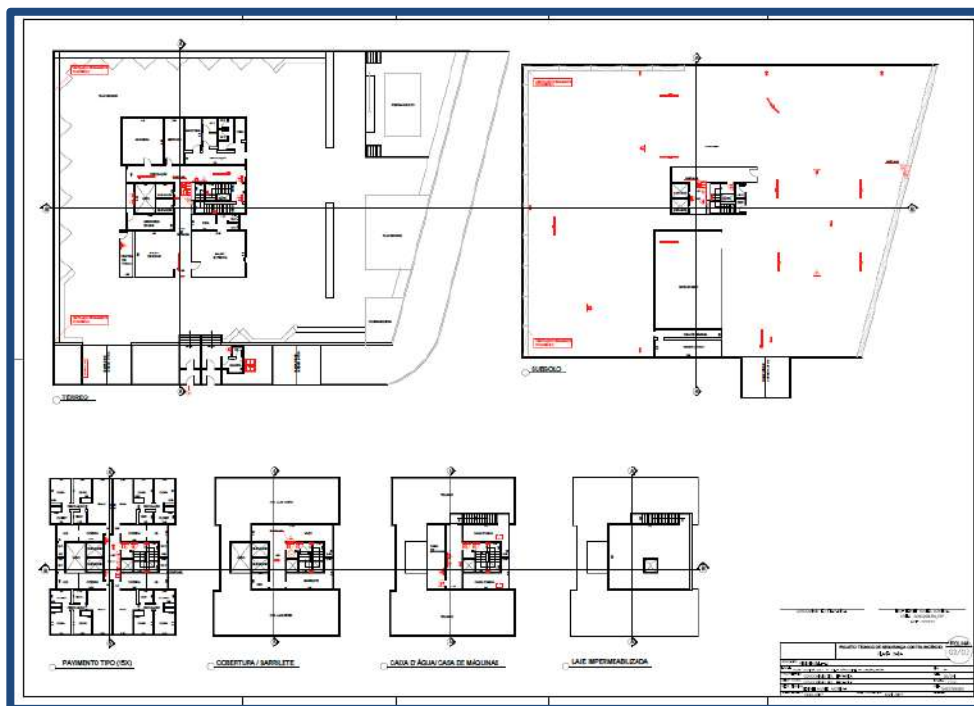


Figura 6: Planta da torre





7. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Para a avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado tratamento de fatores.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 7 elementos (ver tabela – anexo), tendo sido aproveitados 7 elementos no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis na região da Vila Mascote/Jabaquara, na cidade de São Paulo - SP, contemplando o período de conclusão pericial.

Para determinação do valor unitário de locação do imóvel, serão analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

- FATOR OFERTA (Fo): o fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função do natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado é da ordem de 10% (dez por cento).
- FATOR LOCALIDADE (Ff): no contexto de avaliação de imóveis, refere-se ao impacto da posição geográfica e das características imediatas da vizinhança no valor do imóvel. Este fator pode incluir a acessibilidade a serviços essenciais como escolas, hospitais e supermercados, a proximidade a áreas comerciais e de lazer, e a facilidade de acesso a transporte público. Além disso, a qualidade do ambiente local, como a presença de parques, ruído ambiental, segurança e o prestígio da área, também são aspectos cruciais. Uma localidade privilegiada, caracterizada por conveniências urbanas e uma comunidade vibrante, geralmente resulta em uma avaliação mais alta do imóvel, refletindo a demanda desse tipo de entorno pelos moradores.
- FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (Ft): verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo “Índice – Unidades Padronizadas – IBAPE – Atualização 2019”.



- **FATOR DE AJUSTE AO MERCADO (Fm):** o fator de ajuste ao mercado reflete a variação do valor potencial de um imóvel em resposta às atuais tendências do mercado, considerando a oferta e demanda recentes, bem como mudanças econômicas influentes.

Breve explicação sobre os cálculos:

- **HOMOGENEIZAÇÃO**

A homogeneização é o processo de ajustar os valores de diferentes amostras para torná-las comparáveis. No contexto de avaliação imobiliária, isso pode envolver a correção dos preços com base em características como localização, tamanho, e condição do imóvel, entre outros fatores. O objetivo é criar um conjunto de dados 'homogêneo', no qual as variações de preço refletem apenas as diferenças no valor de mercado, e não as diferenças nas características dos imóveis

- **DESVIO PADRÃO**

O desvio padrão é uma medida estatística que indica o quão dispersos os valores de um conjunto de dados estão em relação à média.

O desvio padrão quantifica a dispersão dos dados em torno da média (\bar{x} para amostra).

A fórmula é:

Para a amostra:

$$s = \sqrt{\frac{1}{N-1} \sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}$$

Onde:

- s é o desvio padrão da amostra.
- N é o número de elementos na amostra.
- x_i é cada valor na amostra.
- \bar{x} é a média da amostra.



Para aplicar método de Chauvenet e decidir se um ponto de dado deve ser descartado como um valor discrepante, você pode usar a seguinte fórmula:

$$D = \frac{|x_i - \mu|}{\sigma}$$

Onde:

- D é o desvio normalizado para o ponto de dado x_i .

Se D excede o valor crítico para o método de Chauvenet, o ponto de dado pode ser considerado um valor discrepante. O valor crítico é normalmente encontrado usando a distribuição normal padrão e calculando a probabilidade de que um ponto esteja a mais de D desvios padrão da média.

Se essa condição for verdadeira, considera-se que há evidências suficientes para rejeitar o ponto de dado como um valor discrepante.

Essas fórmulas permitem que você quantifique a variação nos seus dados e avalie a validade de cada ponto de dado com base na probabilidade estatística.

➤ MÉTODO DE CHAUVENET

O método de Chauvenet é usado para identificar e rejeitar outliers de um conjunto de dados. Após calcular o desvio padrão, cada diferença entre um valor individual e a média do conjunto é normalizada pelo desvio padrão. Se a probabilidade de observar um valor tão extremo é menor do que um critério predefinido, então o valor pode ser considerado um outlier e excluído da análise

A probabilidade P de um ponto estar além de D desvios padrão da média em uma distribuição normal é:

$$P = 1 - \operatorname{erf}\left(\frac{D}{\sqrt{2}}\right)$$

Onde erf é a função erro.

O critério de Chauvenet diz que um ponto é um valor discrepante se:

$$P \times N < 0,5$$



➤ **CÁLCULO DA MÉDIA**

A média é a soma de todos os valores dividida pelo número de valores. Na avaliação imobiliária, uma vez que todas as amostras incoerentes tenham sido excluídas, a média dos preços homogeneizados restantes é calculada. Esta média representa o valor médio ajustado das propriedades avaliadas.

➤ **CÁLCULO DA VARIÂNCIA E DO DESVIO PADRÃO**

A variância é a média dos quadrados das diferenças entre cada valor e a média do conjunto. Ela é calculada elevando cada uma dessas diferenças ao quadrado, somando-as e dividindo pela quantidade de valores menos um (para uma amostra) ou pela quantidade total de valores (para uma população). A raiz quadrada da variância é o desvio padrão, que fornece uma medida da dispersão em torno da média em unidades originais dos dados.

➤ **COEFICIENTES NO MÉTODO DE CHAUVENET**

No método de Chauvenet, os coeficientes são calculados dividindo-se a diferença entre cada valor homogeneizado e a média pelo desvio padrão. Esses coeficientes são comparados com um valor crítico da distribuição normal padrão, baseado no número total de amostras, para determinar se um valor é um outlier e deve ser excluído.

7.1.HOMOGENIZAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

Dado	Bairro	Área <i>m</i> ₂	<i>F</i> _f	<i>F</i> _t	<i>F</i> _m	<i>F</i> _o (defletor)	Valor Médio VMVM R\$	Status	Valor do <i>m</i> ₂ R\$
1	Vila Mascote	68	1	1	1	0,90	412.800,00	oferta	R\$ 6.070,59
2	Vila Mascote	58	1	1	1	0,90	415.000,00	oferta	R\$ 7.155,17
3	Vila Mascote	66	1	1	1	0,90	415.000,00	oferta	R\$ 6.287,88
4	Vila Mascote	60	1	1	1	0,90	430.000,00	oferta	R\$ 7.166,67
5	Vila Mascote	60	1	1	1	0,90	445.000,00	oferta	R\$ 7.416,67
6	Vila Mascote	62	1	1	1	0,90	460.000,00	oferta	R\$ 7.419,35
7	Vila Mascote	65	1	1	1	0,90	466.000,00	oferta	R\$ 7.169,23



Ricardo Toledo de Assis
 Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Especialista em Avaliações de Imóveis; Consumo de Energia e Água; Danos na Construção Civil

Valor Homog. R\$	Diferença R\$	Quadrado R\$^2	d/sd/s	Chauvenet 1,80
R\$ 5.463,53	796,04	633683,47	1,62	Aprovado
R\$ 6.439,66	180,08	32430,02	0,37	Aprovado
R\$ 5.659,09	600,48	360577,29	1,22	Aprovado
R\$ 6.450,00	190,43	36262,90	0,39	Aprovado
R\$ 6.675,00	415,43	172580,60	0,85	Aprovado
R\$ 6.677,42	417,85	174596,59	0,85	Aprovado
R\$ 6.452,31	192,74	37147,13	0,39	Aprovado

TABELA RESUMIDA DE CHAUVENET	
n (nº amostras)	d/s coeficiente.
5	1,65
6	1,74
7	1,80
8	1,86
9	1,90
10	1,96
12	2,03

R\$	R\$ 6.259,57	Soma d/s	1447278,00
		Variância	241213,00
		Desvio Padrão	491,13

Valor Homogeneizado	Valor do Imóvel
R\$ 6.259,57	R\$ 363.055,06



Figura 7: Gráfico

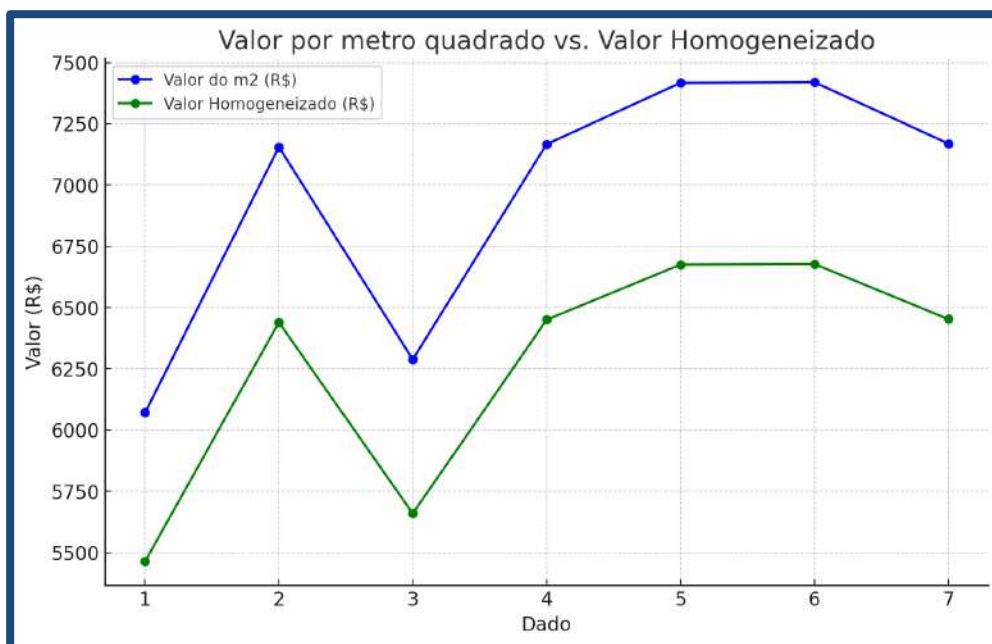


Figura 8: Gráfico

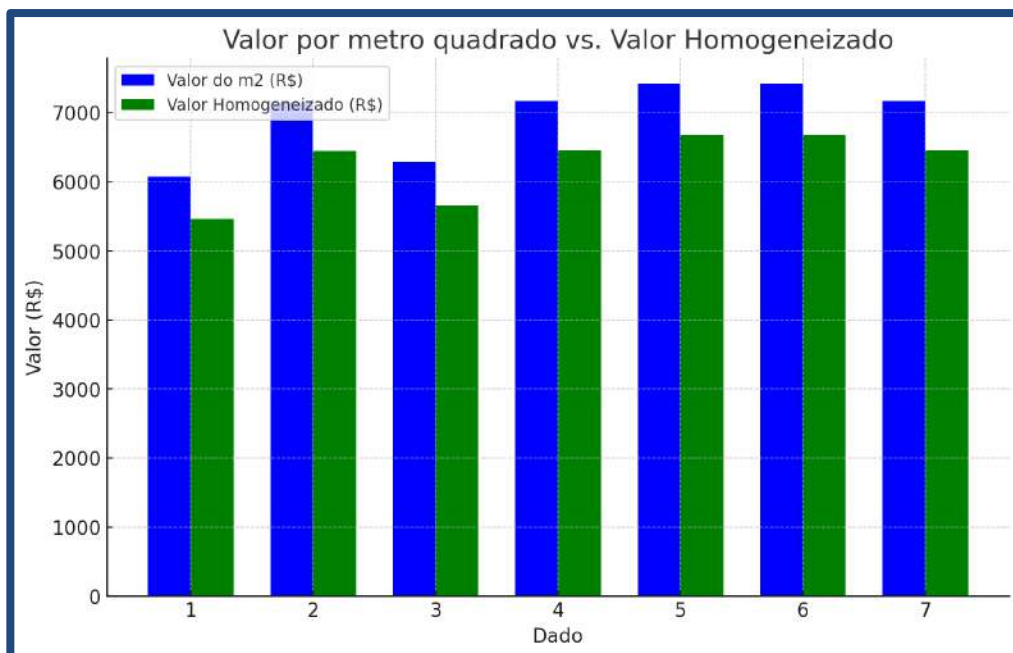




Figura 9: Gráfico

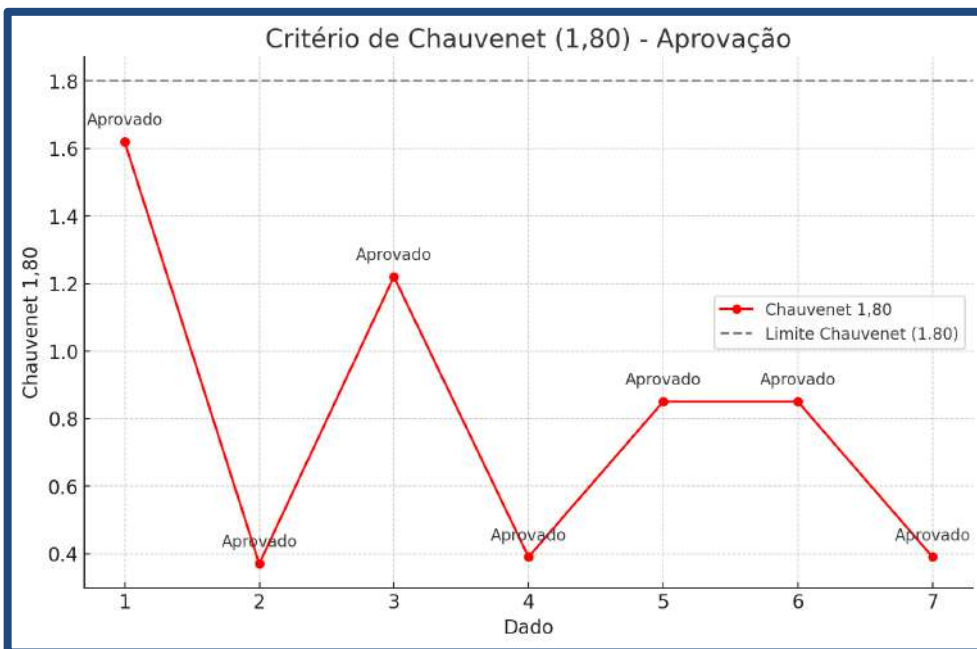
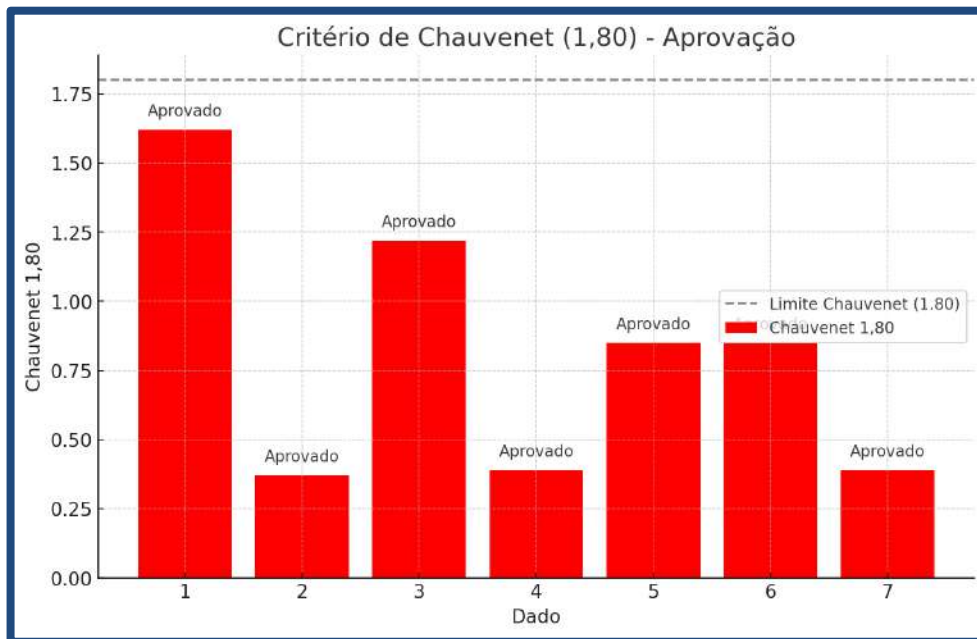


Figura 10: Gráfico





Adotando o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais do que 1% do valor estimado, temos:

Valor do Imóvel Avaliado R\$	
R\$	359.500,00

8. CONCLUSÃO

Após o levantamento de todas as amostras, bem como a homogeneização dos dados obtemos um valor de venda de:

RESUMO

Matrícula 52.481; do 8º Registro de Imóveis de São Paulo – SP – agosto/2024.

Endereço: Rua Jovina, nº 361, Apartamento 31, Condomínio Edifício Itaparica, São Paulo, SP.

Tipo: imóvel residencial.

O valor de venda é de **R\$ 359.500,00**.

Trezentos e cinquenta e nove mil e quinhentos reais.

Área privativa: 52,00/58,00m²

Área comum: 21,16m²

Área total: 73,18m²

Área de utilização (vaga de garagem): 39,18m²

AGOSTO/2024



9. ANEXOS

- Anexo I: croquis de localização do imóvel;
- Anexo II: Fotografias do condomínio;
- Anexo III: Fotografias do imóvel avaliando; 30 Fotos e 10 figuras;
- Anexo III: Tabela de dados amostrais Cálculos – modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções;
- Anexo IV – Matrículas.

10. ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico é composto por cinquenta e três folhas de papel timbrado, todas digitadas exclusivamente no anverso. Cada folha apresenta uma assinatura eletrônica posicionada ao lado direito.

Termos que
espera deferimento,

São Paulo, 21 de agosto de 2024.



Ricardo Toledo de Assis
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis; Consumo de Energia e Água; Danos na Construção Civil

ANEXO I

CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Ricardo Toledo de Assis
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis; Consumo de Energia e Água; Danos na Construção Civil

Foto 1: Bairro – Vila Mascote



Foto 2: Bairro – Vila Mascote





Ricardo Toledo de Assis
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis; Consumo de Energia e Água; Danos na Construção Civil

ANEXO II

FOTOGRAFIAS DO CONDOMÍNIO



Foto 3: Fachada do condomínio



Foto 4: Rua Jovina





Foto 5: Rua Jovina



Foto 6: Vista lateral do condomínio





Foto 7: Garagem de acesso do condomínio



Foto 8: Porta principal de acesso ao condomínio





Foto 9: recuo à esquerda do entorno do condomínio



Foto 10: recua à direita – Área de lazer





Foto 11: Piscina compartilhada



Foto 12: Escritório dos representantes condominiais

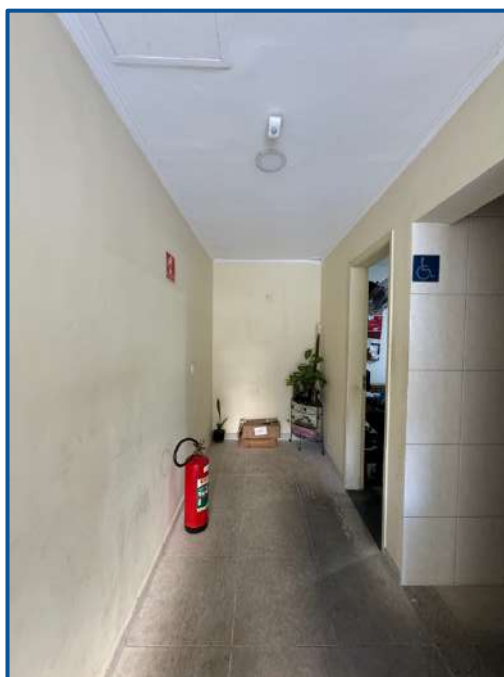




Foto 13: Garagem



Foto 14: Vaga de direito

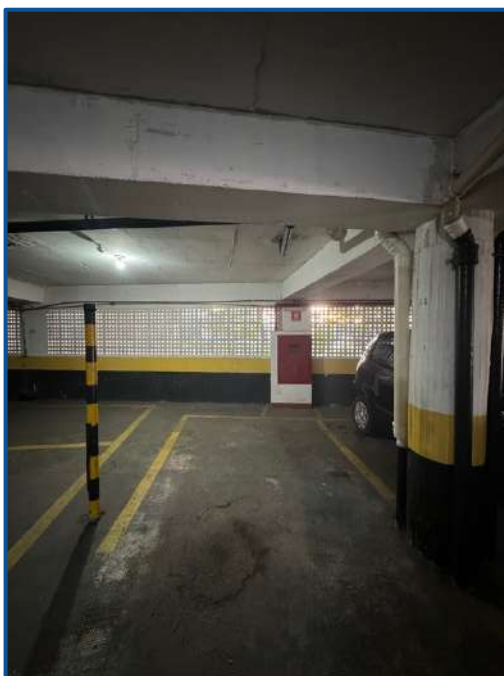




Foto 15: Salão compartilhado



Foto 16: Espaço kids





Foto 17: Academia compartilhada



FOTO 18: Cozinha do piso térreo





Ricardo Toledo de Assis
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis; Consumo de Energia e Água; Danos na Construção Civil

ANEXO III

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO



FOTO 19: Hall de entrada do imóvel avaliado



FOTO 20: Porta de entrada do imóvel avaliado





FOTO 21: Cozinha



FOTO 22: Área de serviço e lavanderia

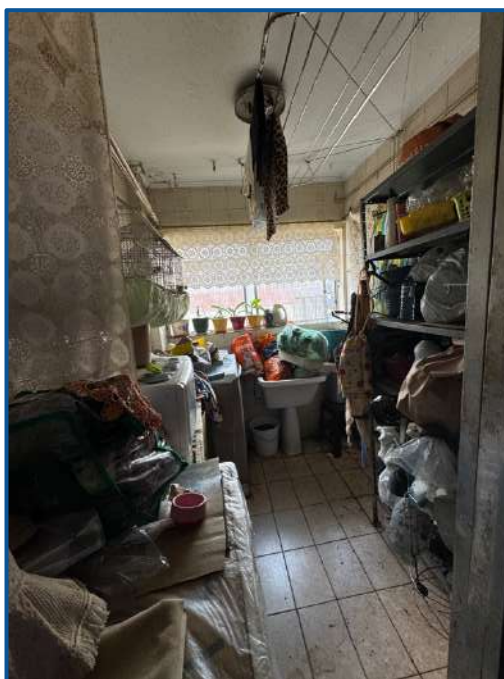




FOTO 23: Sala única



FOTO 24: Sala única

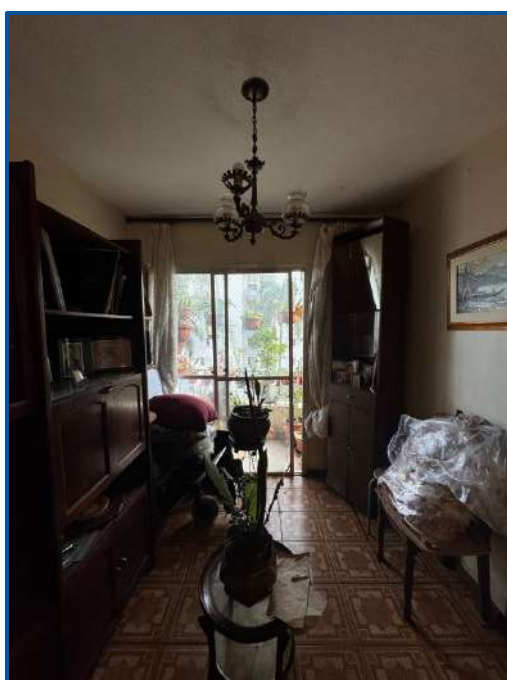




FOTO 25: Área externa - Varanda



FOTO 26: Corredor de transição
aos cômodos e banheiro

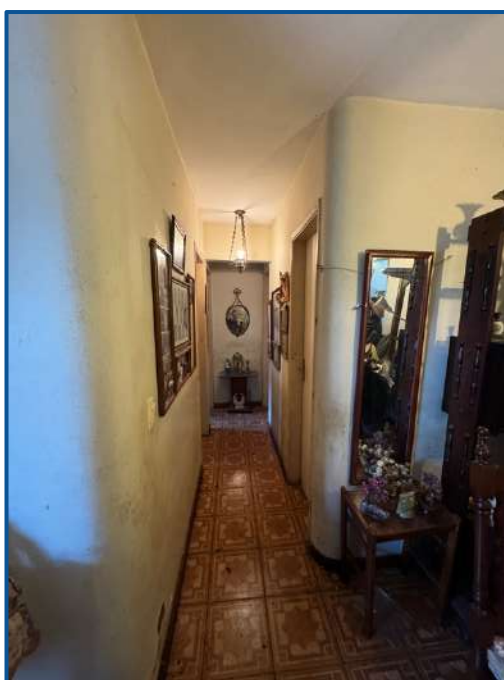




FOTO 27: Banheiro



FOTO 28: Banheiro 1





FOTO 29: Cômodo 1



FOTO 30: Cômodo 2





Ricardo Toledo de Assis
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis; Consumo de Energia e Água; Danos na Construção Civil

ANEXO IV

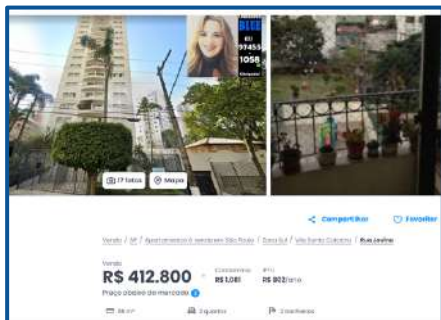
TABELA DE DADOS AMOSTRAIS CÁLCULOS – MODELOS DE REGRESSÃO,
HOMOGENEIZAÇÕES, TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS, PROJEÇÕES



3. Amostras de valores de imóveis Semelhantes

As amostras foram selecionadas com base na análise técnica fornecida e analisada; e na consideração das distâncias relativas ao imóvel em avaliação. Amostras foram consideradas adequadas.

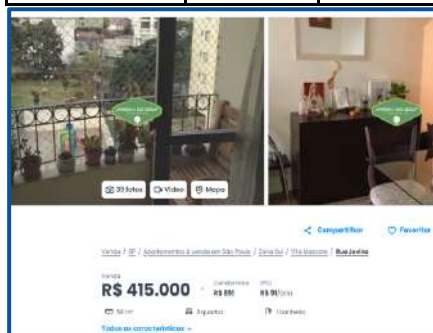
	Amostra nº 1				Data:	AGO/24
	Fonte:	VIVA REAL			Ref.:	2712658097
	Endereço:	RUA JOVINA				
	Bairro:	VILA MASCOTE	Cidade:	SÃO BERNARDO DO CAMPO	Estado:	SP
	Tipo:	RESIDENCIAL	Padrão de construção:			
	CODL N:		Posição:		Idade estimada:	
	Área construída:	CALC.	Área do terreno:			
	Nº dormitórios:		Nº vagas:			
	Topografia:	Plana = 1,00	Estado de conservação:			
	Valor da oferta:	R\$ 412.800,00	Valor da construção:			
	Depreciação Coef. Ross-Heidecke:					
	Informações adicionais:					





Ricardo Toledo de Assis
 Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Especialista em Avaliações de Imóveis; Consumo de Energia e Água; Danos na Construção Civil

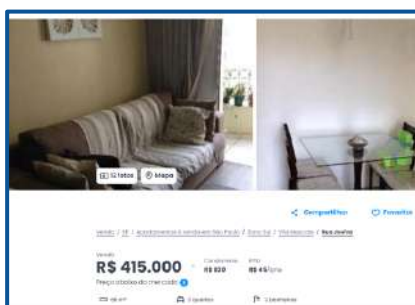
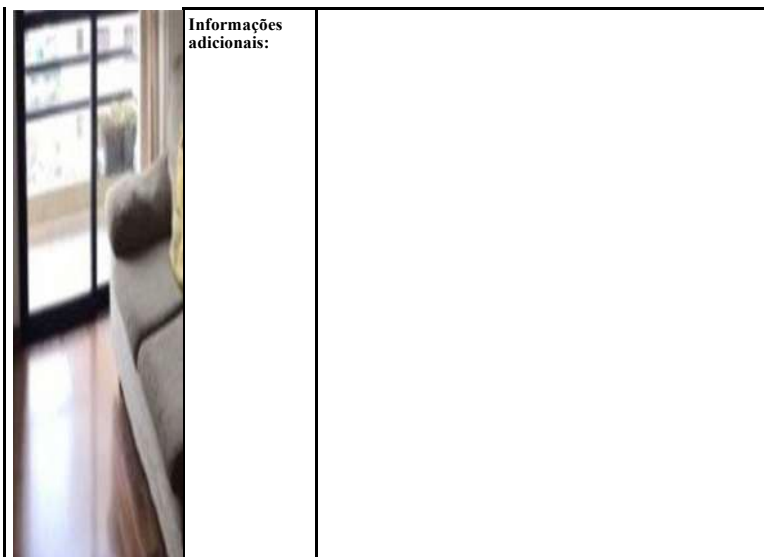
	Amostra nº 2				Data:	AGO/24
	Fon te:	VIVA REAL			Ref.:	2594390242
	Endere ço:	2594390242				
	Bair ro:	VILA MASCOTE	Cidade:	SÃO BERNARDO DO CAMPO	Estad o:	SP
	Ti po :	RESIDENCIAL	Padrão de construção:			
	CODL AN:		Posição:		Idade estimada:	
	Área construída:	CALC.	Área do terreno:			
	Nº dormitórios:		Nº vagas:			
	Topogr afa:	Plana = 1,00	Estado de conservação:			
	Valor da oferta:	R\$ 415.000,00	Valor da construção:			
	Depreciação Coef. Ross-Heidecke:					
	Informações adicionais:					



	Amostra nº 3				Data:	AGO/24
	Fon te:	VIVA REAL			Ref.:	2567602909
	Endere ço:	RUA GUAIANEZES				
	Bair ro:	VILA MASCOTE	Cidade:	SÃO BERNARDO DO CAMPO	Estad o:	SP
	Ti po :	RESIDENCIAL	Padrão de construção:			
	CODL AN:		Posição:		Idade estimada:	
	Área construída:	CALC.	Área do terreno:			
	Nº dormitórios:		Nº vagas:			
	Topogr afa:	Plana = 1,00	Estado de conservação:			
	Valor da oferta:	R\$ 415.000,00	Valor da construção:			
	Depreciação Coef. Ross-Heidecke:					



Ricardo Toledo de Assis
 Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Especialista em Avaliações de Imóveis; Consumo de Energia e Água; Danos na Construção Civil

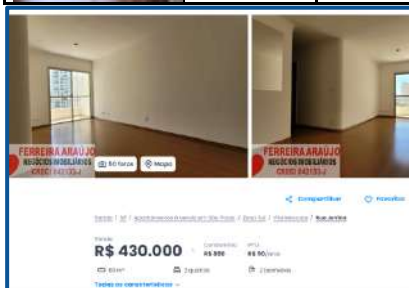


Amostra nº 4				Data	AGO/24
Fon	VIVA REAL	te:		Ref.:	2682632762
Endere	RUA TUPI				
ço:					
Bair	VILA MASCOTE	Cidade:	SÃO BERNARDO DO CAMPO	Esta	SP
ro:				do:	
Ti	RESIDENCIAL	Padrão de construção:			
po					
:					
CODL		Posição:		Idade	
AN:				estimada:	
Área	CALC.	Área do terreno:			
construída:					



Ricardo Toledo de Assis
 Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Especialista em Avaliações de Imóveis; Consumo de Energia e Água; Danos na Construção Civil

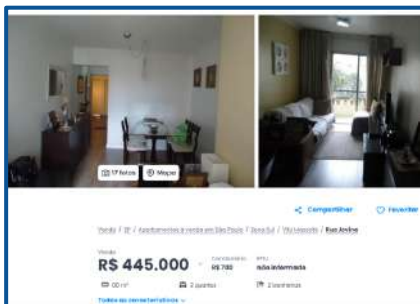
	Nº dormitórios:		Nº vagas:	
	Topografia:	Plana = 1,00	Estado de conservação:	
	Valor da oferta:	R\$ 430.000,00	Valor da construção:	
	Depreciação Coef. Ross-Heidecke:			
	Informações adicionais:			



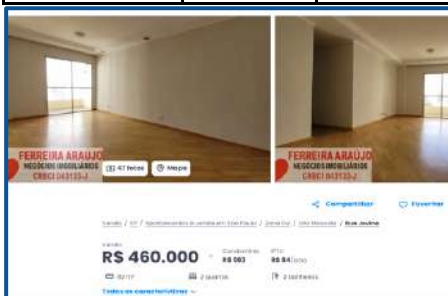
	Amostra nº 5				Data:	AGO/24
	Fonte:	VIVA REAL			Ref.:	2516599956
	Endereço:	RUA JOVINA				
	Bairro:	VILA MASCOTE	Cidade:	SÃO BERNARDO DO CAMPO	Estado:	SP
	Tipologia:	RESIDENCIAL	Padrão de construção:			
	CODL AN:		Posição:		Idade estimada:	
	Área construída:	CALC.	Área do terreno:			
	Nº dormitórios:		Nº vagas:			
	Topografia:	Plana = 1,00	Estado de conservação:			
	Valor da oferta:	R\$ 445.000,00	Valor da construção:			
	Depreciação Coef. Ross-Heidecke:					
	Informações adicionais:					



Ricardo Toledo de Assis
 Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Especialista em Avaliações de Imóveis; Consumo de Energia e Água; Danos na Construção Civil




	Amostra nº 6				Data:	AGO/24
	Fon te:	VIVA REAL			Ref.:	2675826360
	Endere ço:	RUA JOVINA				
	Bair ro:	VILA MASCOTE	Cidade:	SÃO BERNARDO DO CAMPO	Esta do:	SP
	Ti po :	RESIDENCIAL	Padrão de construção:			
	CODL AN:		Posição:		Idade estimada:	
	Área construída:	CALC.	Área do terreno:			
	Nº dormitórios:		Nº vagas:			
	Topogr afa:	Plana = 1,00	Estado de conservação:			
	Valor da oferta:	R\$ 460.000,00	Valor da construção:			
	Depreciação Coef. Ross-Heidecke:					
	Informações adicionais:					



	Amostra nº 7				Data:	AGO/24
	Fon te:	VIVA REAL			Ref.:	2676605522
	Endere ço:	RUA JOVINA				
	Bair ro:	VILA MASCOTE	Cidade:	SÃO BERNARDO DO CAMPO	Esta do:	SP



Ricardo Toledo de Assis
 Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Especialista em Avaliações de Imóveis; Consumo de Energia e Água; Danos na Construção Civil

	Tipo:	RESIDENCIAL	Padrão de construção:		
	CODL AN:		Posição:		Idade estimada:
	Área construída:	CALC.	Área do terreno:		
	Nº dormitórios:		Nº vagas:		
	Topografia:	Plana = 1,00	Estado de conservação:		
	Valor da oferta:	R\$ 466.000,00	Valor da construção:		
	Depreciação Coef. Ross-Heidecke:				
	Informações adicionais:				



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO TOLEDO DE ASSIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 14:03, sob o número WJAB24702868934. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021148-41.2023.8.26.0003 e código keECyX1Y.




Ricardo Toledo de Assis
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis; Consumo de Energia e Água; Danos na Construção Civil

ANEXO IV


MATRÍCULA



Ricardo Toledo de Assis
 Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Especialista em Avaliações de Imóveis; Consumo de Energia e Água; Danos na Construção Civil



Valide aqui este documento



fls. 232
 Página nº 1
 Certidão na última página

Pedido nº 1.689.130
 CNM:113746.2.0052481-84

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matricula ficha

8.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 de São Paulo

São Paulo, 06 de maio de 19 82

Um terreno situado à Rua Jovina, antiga Rua - Sal, antes Rua Jovita, esquina com a Avenida Mascote, na quadra completada pelas Ruas Campinas e Regina, constituído pelos lotes nºs 1, 2, 3, 4 e 5 da quadra "F", da Vila Mascote, no 42º Subdistrito - Jabaquara, medindo 40,00m de frente para a Rua Jovina, 3,00m no canto chanfrado desta com a Avenida Mascote, com a qual faz esquina medindo nesta rua 40,00m; do lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 6, mede 40,00m, e nos fundos, confrontando com os lotes 23, 22, 21, 20 e 19, mede 54,00m, encerrando a área de 1.990,00m2. Inscrito no Cadastro de Contribuintes da Prefeitura Municipal, em área maior, sob nº 089.110.0001-9.-

PROPRIETÁRIA:- SANTA BRANCA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA, com sede nesta Capital, à Rua Avanhandava, nº 126, 1º andar, CGC nº 45.704.495/0001-04.-

TÍTULOS ANTERIORES:- R.5/ N. 44.390 e R.5/M. 44.391, deste Registro.-

O Escrevente: Luiz C. Soares
 O Escrevente Autorizado: [Assinatura]

Ricardo Toledo de Assis

R.1/ 52.481 Por petição e memorial de incorporação datados de 29 de abril de 1982, a proprietária destinou o terreno - matriculado à incorporação de um empreendimento imobiliário, sem prazo de carência, a ser denominado "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAPARICA", nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulamentado pelo Decreto nº 55.815, de 08 de março de 1965, o qual conterá a seguinte descrição:- **IDA DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO** - O objeto da presente incorporação é o "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAPARICA", a ser construído em conformidade com o projeto aprovado pela Pre-

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JNZUT-EZYGB-YC4AB-HJBSY>

Documento assinado digitalmente
 saec


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIZEBIO INIGO FUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/06/2024 às 17:42, sob o número WJAB24701798371. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021148-41.2023.8.26.0003 e código m6YLnR0.

fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01220-000 - Vila Buarque - São Paulo - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO TOLEDO DE ASSIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 14:03, sob o número WJAB247028668934. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021148-41.2023.8.26.0003 e código keECyX1Y.



Ricardo Toledo de Assis
 Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Especialista em Avaliações de Imóveis; Consumo de Energia e Água; Danos na Construção Civil



Página nº 2
Certidão na última página

fls. 232
798371

Pedido nº 1.689.130
 CNM:113746.2.0052481-84

matricula

ficha

faitura Municipal local no processo nº 05.008.456-81-49, de 1981, consoante alvará nº 131.194/81. O referido edifício terá sua frente voltada para a Rua Jovina, onde receberá o nº 361, esquina com a Avenida Mascote, o qual será composto de 16 pavimentos, 1 sub-solo e ático, para 60 apartamentos, 1 apartamento de zelador, garagem de uso exclusivo do prédio e equipamentos sociais, contendo, de conformidade com o respectivo projeto, a seguinte descrição: **SUB-SOLO:** contendo, a garagem do prédio, com capacidade para estacionamento e guarda de 60 automóveis de passeio, em vagas individuais e indeterminadas e mais, circulação de veículos, depósito de materiais de limpeza e depósito de lixo, 2 elevadores e escadas ascendentes aos pavimentos superiores, dotados de porta corta-fogo e a respectiva rampa de acesso; **PAVIMENTO TÉRREO:** contendo, acesso social com guarita ao centro, acesso de serviço na lateral esquerda e acesso de veículos ao sub-solo na lateral direita; os recuos laterais e de fundos serão ajardinados; na lateral direita conterá play grounds, piscinas de adulto e infantil com áreas de lazer; internamente será provido de hall de entrada, salão de festas completa, salão de jogos, hall com 2 elevadores e as escadas ascendentes e descendentes aos pavimentos superiores e inferior dotadas de porta corta-fogo com saída de emergência, centro de medição, circulação interna, vestiários das piscinas com ww.cc. e chuveiro, depósito de material de limpeza, sanitário e vestiário dos funcionários do edifício com wc. e chuveiro e o apartamento do zelador; **DO 1º ao 15º ANDAR:** contendo, em cada um desses andares, 4 apartamentos-tipo, servidos pelo respectivo hall social com 2 elevadores e pelas escadas do prédio com a respectiva ante-câmara, dotada de porta corta-fogo; **ÁTICO:** com acesso através de escada contendo, caixas d'água, casa de máquinas dos elevadores, barrilete e a cobertura geral da edificação.

(continua na ficha nº 2)


fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01220-000 - Vila Buarque - São Paulo - SP

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO TOLEDO DE ASSIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 14:03, sob o número WJAB24702868934. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021148-41.2023.8.26.0003 e código keECyX1Y.



Ricardo Toledo de Assis
 Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Especialista em Avaliações de Imóveis; Consumo de Energia e Água; Danos na Construção Civil



OITAVO
Oficial de Registro de Imóveis

Página nº 3
Certidão na última página

Pedido nº 1.689.130
CNM:113746.2.0052481-84

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

matrícula ficha

8.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 06 de maio de 19 82

ção sobre laje impermeabilizada para eventual pouso de helicóptero. II - DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO - O "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAPARICA", abrangerá partes de uso comum e partes de propriedade exclusiva, a saber: A) PARTES COMUNS - São aquelas assim definidas no art. 3º, da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, e constantes da minuta de "Convenção de Condomínio", e em especial a garagem, onde os condôminos terão sempre e indistintamente o direito à guarda e estacionamento de 1 (um) automóvel de passeio, por apartamento, em vagas individuais e indeterminadas, sujeitas ao uso de manobrista. B) PARTES EXCLUSIVAS - São aquelas compreendidas pelas chamadas "unidades autônomas, a saber: 1º ANDAR - APARTAMENTOS Nºs 11 - 12 - 13 - 14; 2º ANDAR - APARTAMENTOS Nºs. 21 - 22 - 23 - 24; 3º ANDAR - APARTAMENTOS Nºs. 31 - 32 - 33 - 34; 4º ANDAR - APARTAMENTOS Nºs 41 - 42 - 43 - 44; 5º ANDAR - APARTAMENTOS Nºs. 51 - 52 - 53 - 54; 6º ANDAR - APARTAMENTOS Nºs. 61 - 62 - 63 - 64; 7º ANDAR - APARTAMENTOS Nºs. 71 - 72 - 73 - 74; 8º ANDAR - APARTAMENTOS Nºs. 81 - 82 - 83 - 84; 9º ANDAR - APARTAMENTOS Nºs. 91 - 92 - 93 - 94; 10º ANDAR - APARTAMENTOS Nºs. 101 - 102 - 103 - 104; 11º ANDAR - APARTAMENTOS Nºs. 111 - 112 - 113 - 114; 12º ANDAR - APARTAMENTOS Nºs. 121 - 122 - 123 - 124; 13º ANDAR - APARTAMENTOS Nºs. 131 - 132 - 133 - 134; 14º ANDAR - APARTAMENTOS Nºs. 141 - 142 - 143 - 144; 15º ANDAR - APARTAMENTOS Nºs. 151 - 152 - 153 - 154. III - DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS ATRIBUÍDAS ÀS DIFERENTES UNIDADES AUTÔNOMAS - APARTAMENTOS DE FINAIS "1" - "2" - "3" - "4" - do 1º ao 15º ANDAR - APARTAMENTOS DE FINAIS "digo" do 1º ao 15º ANDAR - Área útil, 57,71m2; Área de garagem (1 vaga indeterminada) - 10,00m2; Área comum coberta e descoberta 66,10m2; Área total construída 133,81m2; Fração ideal de terreno 1,6667%. OS APARTAMENTOS DE FINAL "1", são aqueles localizados na parte ante-

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/INZUT-EZYGB-YC4AB-HJBSY>

Documento assinado digitalmente por ELZEBIO INIGO FLUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/06/2024 às 17:42, sob o número WJAB2470178871. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021148-41.2023.8.26.0003 e código mfYUhhRc.

fone: 3291-9080 - fax: 3291-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01220-000 - Vila Buarque - São Paulo - SP



Ricardo Toledo de Assis
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis; Consumo de Energia e Água; Danos na Construção Civil

Página nº 4
Certidão na última página

80ITAVO
Oficial de Registro de Imóveis

Pedido nº 1.689.130
CNM:113746.2.0052481-84

matrícula: 52.481 ficha: 2.º - verso

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/INZUT-EZVGB-YCAAB-HJBSY>

rior e do lado esquerdo, no sentido de quem da via pública - olhar para o prédio e confrontarão, pela frente com o recuo da construção em relação à Rua Jovina, pelo lado esquerdo - com área do condomínio, pelo lado direito com os apartamentos de final "2", e pelos fundos com os apartamentos de final "3" poço dos elevadores e hall do respectivo andar por onde têm acesso.- OS APARTAMENTOS DE FINAL "2"- são aqueles localizados na parte anterior e do lado direito, no sentido da via pública olhar "digo" lado direito, no sentido de quem da via pública olhar para o prédio e confrontarão, pela frente com o recuo da construção em relação à Rua Jovina, pelo lado direito com a área do condomínio, pelo lado esquerdo com os apartamentos de final "1", e pelos fundos com os apartamentos de final "4", com a caixa de escadas, duto de ventilação e hall do respectivo andar por onde têm acesso. OS APARTAMENTOS DE FINAL "2" são aqueles localizados na parte posterior e do lado esquerdo, no sentido de quem da via pública olhar para o prédio e confrontarão pela frente com os apartamentos de final "1", poço dos elevadores e hall do respectivo andar por onde têm acesso, pelo lado direito com os apartamentos de final "4", e pelo lado esquerdo e fundos com áreas do condomínio. OS APARTAMENTOS DE FINAL "4" - são aqueles localizados na parte posterior e do lado direito, no sentido de quem da via pública olhar para o prédio e confrontarão, pela frente com os apartamentos de final "2", caixa de escadas, e hall do respectivo andar por onde têm acesso, pelo lado esquerdo com os apartamentos de final "3", pelo lado direito e nos fundos com áreas do condomínio.-

RELACÃO DOS APARTAMENTOS RESIDENCIAIS DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAPARICA"

(continua na ficha nº 3) nl.

fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01220-000 - Vila Buarque - São Paulo -

Documento assinado digitalmente por SAEC

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RIZERIO INIGO FINES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/06/2024 às 17:42, sob o número WJAB24701798371. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021148-41.2023.8.26.0003 e código mfYUbnRo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO TOLEDO DE ASSIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 14:03, sob o número WJAB247028668934. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021148-41.2023.8.26.0003 e código keECyX1Y.



Ricardo Toledo de Assis
 Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Especialista em Avaliações de Imóveis; Consumo de Energia e Água; Danos na Construção Civil

fls. 238
 Página nº 5
 Certidão na última página

8.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 de São Paulo

Pedido nº 1.689.130

São Paulo, 06 de maio de 1982

LIVRO N.º 2
 REGISTRO GERAL

matrícula 52.481 ficha 3.-

11	M.	76.212	12	M.	79.889
13	M.	88.229	14	M.	79.529
21	M.	76.690	22	M.	75.924
23	M.		24	M.	83.002
31	M.	214.250	32	M.	76.209
33	M.	76.689	34	M.	76.691
41	M.	76.693	42	M.	84.643
43	M.	126.061	44	M.	84.644
51	M.	82.963	52	M.	94.503
53	M.	83.882	54	M.	82.962
61	M.	83.934	62	M.	76.211
63	M.	79.923	64	M.	129.228
71	M.	77.093	72	M.	81.356
73	M.	96.449	74	M.	114.550
81	M.	98.052	82	M.	76.692
83	M.	83.493	84	M.	133.386
91	M.	99.558	92	M.	95.858
93	M.	104.517	94	M.	92.013
101	M.	97.722	102	M.	96.220
103	M.	92.343	104	M.	92.344
111	M.	79.112	112	M.	76.210
113	M.	93.387	114	M.	79.924
121	M.	96.738	122	M.	88.061
123	M.	86.727	124	M.	92.060
131	M.	94.469	132	M.	93.775
133	M.	90.339	134	M.	89.732
141	M.	86.769	142	M.	126.060
143	M.	83.881	144	M.	92.014
151	M.	92.016	152	M.	88.610
153	M.	92.015	154	M.	88.170

São Paulo, 06 de maio de 1982.

(continua no verso)

fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01220-000 - Vila Buarque - São Paulo - SP

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JNZUT-EZYGB-YC4AB-HJ89Y>



Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO TOLEDO DE ASSIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/06/2024 às 17:42, sob o número WJAB2470198371. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021148-41.2023.8.26.0003 e código mEYUhhRo.



Ricardo Toledo de Assis
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis; Consumo de Energia e Água; Danos na Construção Civil



Página nº 6 flc-237
Certidão na última página

Pedido nº 1.689.130
CNM:113746.2.0052481-84

matrícula: ficha:

Escrevente: Lucas C. Soares
 Escrevente Autorizado: Aluísio Pinheiro

R.2/52.481 - Por instrumento particular de 30 de abril de -/1.984, a proprietária SANTA BRANCA-EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C. LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Avanhandava, nº 126, 1º andar, CGC nº 45.704.495/0001-04, comprometeu-se a vender, em caráter irrevogável e irretroatável, a FLORI ESTRUTURAS ALVENARIAS E REVESTIMENTOS LIMITADA, com sede nesta Capital, à Avenida Dr. Cardoso de Mello, nº 1.177, CGC nº. 43.367.473/0001-34, a fração ideal de 1,5667% do terreno matriculado, que corresponderá ao APARTAMENTO nº 22, localizada a área correspondente a uma vaga indeterminada, pelo valor de R\$ 21.839.706,00, por conta do qual foi paga a quantia de R\$ 19.339.706,00, devendo o restante ser pelo mesmo pago, através de uma única parcela no valor de R\$ 2.500.000,00, reajustável de acordo com a variação das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTN), até o dia 31 de dezembro de 1.984, quando da averbação do habite-se. São Paulo, 18 de Junho de 1.984. O Escrevente: Aluísio Pinheiro
O Escrevente Autorizado: Aluísio Pinheiro

Av.3/52.481 Confirma-se verifica do instrumento particular adiante mencionado e do auto de conclusão municipal nº. 073/VM/85, expedido em 15 de fevereiro de 1985, no processo nº 05-008.456-91-49, a proprietária e incorporadora construiu no terreno matriculado, que passou a ser lançado pelo contrabuinte nº 089.110.0054-1, um prédio residencial com 16 pavimentos, um sub-solo e ático para 60 apartamentos, um apartamento. (continua na ficha nº 4)

n1.
SC.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JNZUT-EZYGB-YCAAB-HJB9Y>
 Documento assinado digitalmente por EUIZEBIO INIGO FINES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/06/2024 às 17:42, sob o número WJAB24701798371. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021148-41.2023.8.26.0003 e código m0YUhhRc.

fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01220-000 - Vila Buarque - São Paulo - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO TOLEDO DE ASSIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 14:03, sob o número WJAB24702868934. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021148-41.2023.8.26.0003 e código keECyX1Y.



Ricardo Toledo de Assis
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis; Consumo de Energia e Água; Danos na Construção Civil

Página n° 7 de 238
Certidão na última página

Pedido n° 1.689.130
CNM:113746.2.0052481-84

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

matricula ficha

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 02 de maio de 1985

mento de zelador, garagem de uso exclusivo e equipamentos sociais, com 6.024,35 m2 de área construída, sob nº 361, da rua Jovina, esquina com a Avenida Mascota, para o qual foi apresentada a certidão Negativa de Débito do IAPAS, sob nº 756/85, emitida pela Agência Fiscal do Centro, desta Capital São Paulo, 02 de maio de 1985.-0 Escrevente: *[Assinatura]*

O Escrevente Autorizado: *[Assinatura]*

R.4/52.481 Por instrumento particular de 25 de março de 1985, a proprietária, e incorporadora SANTA BRANCA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Avanhandava, nº 126, 1º andar, CGC nº 45.704.495/0001-04 tendo concluído o prédio projetado no terreno matriculado, mencionado na averbação nº 03, cumprindo fielmente o disposto na incorporação imobiliária registrada sob nº 1, nesta matrícula, instituiu para ele o regime de condomínio estatuído pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e demais dispositivos legais atinentes à matéria, denominando-o definitivamente de "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAPARICA" composto de 16 pavimentos, um sub-solo e ático para 60 apartamentos residenciais, um apartamento de zelador, equipamentos sociais e garagem de uso exclusivo, com capacidade para abrigar 60 automóveis de passeio, em vagas individuais e indeterminadas sujeitas à atuação de manobrista.O prédio residencial em apreço e suas unidades autônomas, representadas pelos apartamentos, possuem os mesmos característicos, áreas, frações ideais e confrontações constantes da já mencionada incorporação imobiliária.A convenção de condomínio do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAPARICA", foi registrada hoje sob nº 6.710, no livro 3, de Registro Auxiliar deste Cartório.Intervisto no aludido (continua no verso)


Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JNZUT-EZYGB-YC4AB-HJ89Y>

Documento assinado digitalmente por ELIZABETH INGO FUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/05/2024 às 17:42, sob o número WJAB24701798371. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021148-41.2023.8.26.0003 e código m6Y1b8r0.


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO TOLEDO DE ASSIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 14:03, sob o número WJAB24702868934. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021148-41.2023.8.26.0003 e código keECyX1Y.



Ricardo Toledo de Assis
 Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Especialista em Avaliações de Imóveis; Consumo de Energia e Água; Danos na Construção Civil



Valide aqui este documento




fls. 240
 Página nº 9
 Certidão na última página

Pedido nº 1.689.130 CNM:113746.2.0052481-84

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução fiel desta matrícula, extraída na forma do artigo 19, da Lei 6.015/73, reproduzindo eventuais ônus e alienações integralmente nela contidos, servindo ainda, como certidão de **FILIAÇÃO VINTENÁRIA**, caso tenha sido aberta há mais de 20 anos. Se for o caso, deverá ser complementada com a certidão da Circunscrição atual. Certifico mais, que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. São Paulo, 04 de junho de 2024, 09:12:17h.

O Escrevente Autorizado que a subscreve: (ASSINADA DIGITALMENTE)



Registrador	R\$ 42,22
Estado	R\$ 12,00
Sec. Faz	R\$ 8,21
Reg. Civil	R\$ 2,22
Tribunal de Justiça	R\$ 2,90
Imposto Municipal	R\$ 0,86
Ministério Público	R\$ 2,03
Total	R\$ 70,44

Selo Digital: 1137463C31689130EM25BZ24L

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

Subdistritos que, atualmente, integram Este Registro de Imóveis desde 15.05.1939, tendo pertencido anteriormente à 2ª Registro de Imóveis: a) 4º Subdistrito - Nossa Senhora do O; b) 15º Subdistrito - Bom Retiro; c) 23º Subdistrito - Casa Verde; d) 44º Subdistrito - Limão; e desde 01.01.1972, o 42º Subdistrito - Jabaquara formado por partes originadas no 11º Registro de Imóveis e parte no 14º Registro de Imóveis.

Pertenceram a Este Registro:

a) Distritos de Jaraguá, Perús e Brasilândia de 15/05/39 a 10/08/76 e atualmente pertencem ao 18º Registro de Imóveis desta Comarca;

b) 48º Subdistrito - Nova Cachoeirinha de 15/05/39 a 31/12/63 e atualmente pertence ao 3º Registro de Imóveis desta Comarca;

c) Distritos, atuais Municípios de Caieiras, Francisco Morato e Franco da Rocha de 15/05/39 a 26/04/63 quando passaram a pertencer ao Registro de Imóveis de Franco da Rocha, SP;

d) Distritos, atuais Municípios de Cajamar (ex-Água Fria), Pirapora do Bom Jesus e Santana do Parnaíba de 15/05/39 a 07/12/63 quando passaram a pertencer ao Registro de Imóveis de Barueri, SP;

e) Distrito, atual Município de Mairiporã, e Juqueri de 21/11/42 a 19/12/69 quando passaram a pertencer ao Registro de Imóveis de Mairiporã, SP;

f) Distrito de Santa Efigênia de 15/05/39 a 20/11/42 e atualmente pertence ao 5º Registro de Imóveis da Comarca.

Apenas para os fins do item 60, letra "c", do Capítulo XVI, das NSCGJ, válida por 30 (trinta) dias, sem importar reserva de prioridade.

Fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01220-000 - Vila Buarque - São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO TOLEDO DE ASSIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 14:03, sob o número WJAB247028668934. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021148-41.2023.8.26.0003 e código keECyX1Y.