

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**Dados do Imóvel:**

Vagas de Garagem 164 – E e 184 – E
Condomínio Edifício Araucária
Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338
Bairro Vila Suzana – São Paulo– SP
Matrículas Imobiliárias nº 6.506 e 6.515
18º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca da Capital – SP
Lat.: -23°36'57"S Long.: -46°36'57"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Número do Processo:

Processo nº 0904799-59.1980.8.26.0100
3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais
Comarca de São Paulo – SP

Grau de Fundamentação:

Grau I da NBR 14.653 – Parte 02

Número do Laudo:

VLG11202505641900001

CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O valor de mercado sugerido para venda dos imóveis objetos das Matrículas Imobiliária nº 6.506 e 6.515 do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP, referente às Vagas de Garagem nº E-164 e E-184, localizadas no 2º Subsolo do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARAUCÁRIA, situado na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, bairro Vila Suzana, município de São Paulo – SP, contendo cada vaga de garagem a área privativa de 11,04 m², área útil e total de 28,0505 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0007210131304 % no terreno e demais partes e coisas comuns do condomínio, é de:

Valor Médio de Mercado (Venda):

Vagas de Garagem nº E-164 (28,0505 m²)

R\$ 35.062,50

Vagas de Garagem nº E-184 (28,0505 m²)

R\$ 35.062,50

Obs.: Valores referentes ao mês de novembro de 2025.

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de área útil de apartamentos, procedemos pesquisa no próprio Condomínio Edifício Araucária, concentrando-se em ofertas comparativas de apartamentos. Em nossa pesquisa foram coletadas cinco ofertas comparativas de venda de apartamentos cujos preços, após aplicar-se sobre os valores brutos de metro quadrado de área útil dos elementos comparativos o fator de oferta (10%) aplicado à elasticidade das negociações e o fator garagem (0,20 sobre o valor unitário dos apartamentos do condomínio); concluíram pelo valor mínimo de R\$ 1.250,00 por metro quadrado de área útil como o mais como o mais adequado à realidade do mercado imobiliário.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o valor de venda dos imóveis objetos das **Matrículas Imobiliária nº 6.506 e 6.515 do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP**, referente às **Vagas de Garagem nº E-164 e E-184**, localizadas no 2º Subsolo do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARAUCÁRIA**, situado na **Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338**, bairro **Vila Suzana**, município de **São Paulo – SP**, contendo cada vaga de garagem a área privativa de **11,04 m²**, área útil e total de **28,0505 m²**, correspondendo-lhe a fração ideal de **0,0007210131304 % no terreno e demais partes e coisas comuns do condomínio**, visando atender demanda gerada no **Processo nº 0904799-59.1980.8.26.0100** distribuído à **3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais – Comarca da Capital SP**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação imobiliária fornecida e vistoria no imóvel avaliado, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com as informações fornecidas e conforme vistoria visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos que o imóvel possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

As vagas de garagem localizam-se no Condomínio Edifício Araucária, no bairro de Vila Suzana, município de São Paulo, na quadra formada pela Rua Marechal Hastimphilo de Moura (a qual o condomínio do imóvel avaliado faz frente). De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -23°36'57"S e -46°44'09"O.

2.2. Uso do imóvel:

Conforme vistoria, constatamos que os imóveis avaliados consistem em vagas de garagem demarcadas do condomínio.

2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada, os imóveis avaliados são formados pelas **Matrículas Imobiliárias nº 6.506** (Vaga nº E-164) e **6.515** (Vaga nº E-184, todas do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP**, conforme certidões juntadas nos **ANEXOS 01 a 02**.

2.4. Características da Unidade Autônoma e do Condomínio:

2.4.1. Dimensões e disposições da unidade autônoma:

De acordo com a documentação apresentada, os imóveis (vagas de garagem) estão localizados no **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARAUCÁRIA**, situado na **Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338**, bairro **Vila Suzana**, município de **São Paulo – SP**, contendo cada **vaga de garagem a área privativa de 11,04 m²**, **área útil e total de 28,0505 m²**, correspondendo-lhe a **fração ideal de 0,0007210131304 % no terreno e demais partes e coisas comuns do condomínio**. Conta ainda que as vagas de garagem estão cadastradas para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU** sob nº **171.177.2166-8** (Vaga de Garagem E-164) e **171.177.2186-2** (Vaga de Garagem E-184), conforme certidões juntadas nos **ANEXOS 03 e 04**.

2.4.2. Características do Condomínio:

A área comum do Condomínio Edifício Araucária possui a seguinte disposição e características relevantes:

- ✓ Portaria Geral;
- ✓ Hall Social;
- ✓ Piscina;
- ✓ Espaço Gourmet;
- ✓ Quadra Poliesportiva

2.4.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas urbanas consolidadas, possuindo todos os melhoramentos públicos e serviços. Possui característica mista (uso residencial e de serviços) e é servida por diversas linhas de ônibus que se interligam com o sistema metropolitano. O condomínio fica próximo da Avenida Giovanni Gronchi, principal via de ligação com os demais pontos da cidade.

2.4.4. Restrições de uso e ocupação do imóvel:

De acordo com a **Lei Municipal nº 16.402 de 22 de março de 2016** (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo), atualmente o imóvel avaliado situa-se em **Zona Mista – ZM**, que são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação

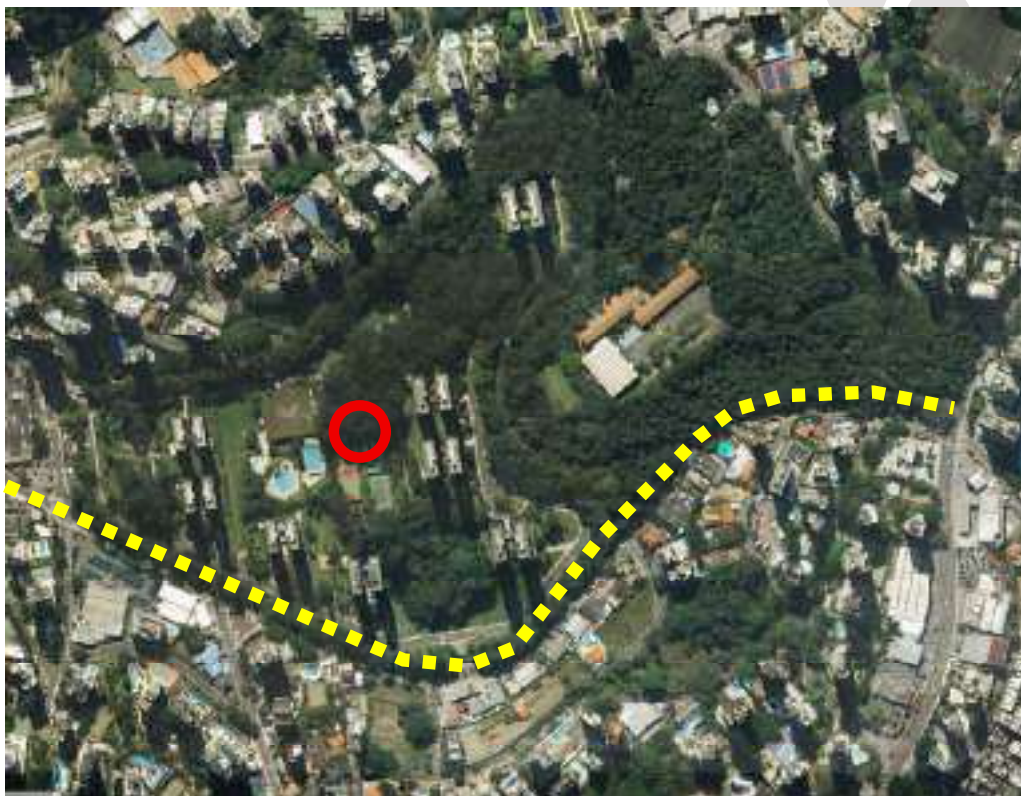
da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação. Possui os seguintes coeficientes de uso e ocupação do solo:

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	26
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

Obs.: Vide Quadros 03 e 04 da Lei Municipal nº 16.402 de 22 de março de 2016 (ANEXO 03)

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

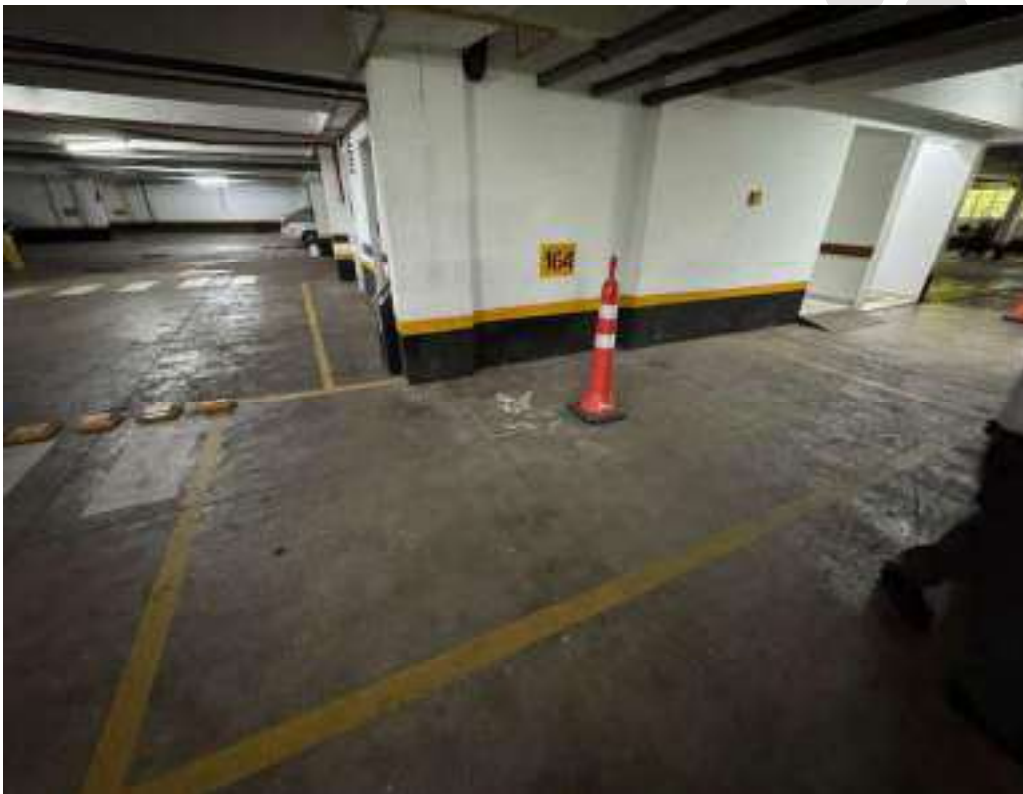
Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo e as características do imóvel objeto desta avaliação, foi realizada **vistoria no local** na data de **29/10/2025**, cujos aspectos relevantes vão a seguir demonstrados:



Fotografia 01 – Localização do Condomínio Edifício Araucária (em vermelho) em relação ao alinhamento da Rua Marechal Hasthimpilo de Moura (tracejado em amarelo).



Fotografia 02 –Aspecto geral da vaga de estacionamento E-164.



Fotografia 03 – Aspecto geral da vaga de estacionamento E-164.



Fotografia 04 – Aspecto geral da vaga de estacionamento E-184.



Fotografia 05 – Aspecto geral da vaga de estacionamento E-184.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, foram observados e analisados os seguintes itens:

4.1. Valor da Unidade Autônoma (V_{UA}):

Para concluirmos pelo valor do **metro quadrado de área útil** de vagas de garagem, procedemos pesquisa no próprio Condomínio Edifício Araucária, concentrando-se em ofertas comparativas de apartamentos. Foram considerados os seguintes aspectos quanto à determinação do valor do imóvel objeto da avaliação, a saber:

VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área útil 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 de eventuais compras.

FATOR ÁREA DE GARAGEM: Para a apuração do valor unitário por metro quadrado da vaga de garagem, empregou-se a metodologia contida na Norma Cajufa, que define em seu item 10.5 que:

(...) 10.5 As vagas de garagem coletivas (subsolos / térrea sob pilotis) serão avaliadas a razão de 20% a 50% do unitário da edificação a que se referem (...)"

Fatores dos Imóveis Avaliados:

Oferta: 0,90

Garagem: 0,20

Assim sendo, foram coletados 05 (cinco) elementos comparativos de venda de apartamentos no mesmo condomínio do imóvel avaliado, que culminou no seguinte relatório de avaliação:



Elementos Comparativos Apartamentos - Venda

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Marechal Hastimphilo de Moura – Vila Suzana

Área Útil M²

202,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 1.329.000,00

Estado de Conservação:

Reformado

Link da Oferta:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-vila-suzana-RS1329000/id-34489662/>

Fonte de Informação:

B & G Imóveis

Tel.: (11) 94756-8523

Fatores:

Oferta: 0,90

Garagem: 0,20

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Marechal Hastimphilo de Moura – Vila Suzana

Área Útil M²

140,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 890.000,00

Estado de Conservação:

Reformado

Link da Oferta:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-morumbi-140m2-RS890000/id-15136385/>

Fonte de Informação:

Morumbi Gold Imóveis

Tel.: (11) 97335-5566

Fatores:

Oferta: 0,90

Garagem: 0,20

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Marechal Hastimphilo de Moura – Vila Suzana

Área Útil M²

205,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 1.280.000,00

Estado de Conservação:

Reformado

Link da Oferta:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-vila-suzana-205m2-RS1280000/id-30254457/>

Fonte de Informação:

Selection Gold Imóveis

Tel.: (11) 98494-3918

Fatores:

Oferta: 0,90

Garagem: 0,20

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Marechal Hastimphilo de Moura – Vila Suzana

Área Útil M²

202,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 1.285.000,00

Estado de Conservação:

Reformado

Link da Oferta:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-vila-suzana-202m2-RS1285000/id-28208766/>

Fonte de Informação:

Selection Gold Imóveis

Tel.: (11) 98494-3918

Fatores:

Oferta: 0,90

Garagem: 0,20

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Marechal Hastimphilo de Moura – Vila Suzana

Área Útil M²

140,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 890.000,00

Estado de Conservação:

Reformado

Link da Oferta:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-vila-suzana-215m2-RS890000/id-34493660/>

Fonte de Informação:

Foxter Imóveis

Tel.: (11) 5198-0818

Fatores:

Oferta: 0,90

Garagem: 0,20



Relatório de Avaliação de Venda – Vaga de Garagem

(Software Avalurb 5.1)

1) Ident: GARAGEM 1

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: RUA MARECHAL HASTIMPHILO DE MOURA

Nº: 338

Complemento: VG 164 e 184

Bairro: VILA SUZANA

Cidade: SÃO PAULO

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	1.329.000,00	202,00	6.579,21	0,90	0,20	1.184,26
2	890.000,00	140,00	6.357,14	0,90	0,20	1.144,29
3	1.280.000,00	205,00	6.243,90	0,90	0,20	1.123,90
4	1.285.000,00	202,00	6.361,39	0,90	0,20	1.145,05
5	890.000,00	140,00	6.357,14	0,90	0,20	1.144,29

F1: Oferta

F2: Garagem

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	1.123,90
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	1.184,26
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	5.741,78
Amplitude total (R\$/m2):	60,35
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	15,09
Média aritmética (R\$/m2):	1.148,36
Mediana (R\$/m2):	1.144,29
Desvio médio (R\$/m2):	14,360506
Desvio padrão (R\$/m2):	21,971324
Variância (R\$/m2) ^ 2:	482,739094

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log (N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,1130

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,6340

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 1,91

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 1.133,29

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 1.148,36

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 1.163,42

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 1,31

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 1,31

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 0

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 0

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 976,10

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 1.148,36

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 1.320,61

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 28,05

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 1.250,00

VALOR TOTAL (R\$) = 35.062,50

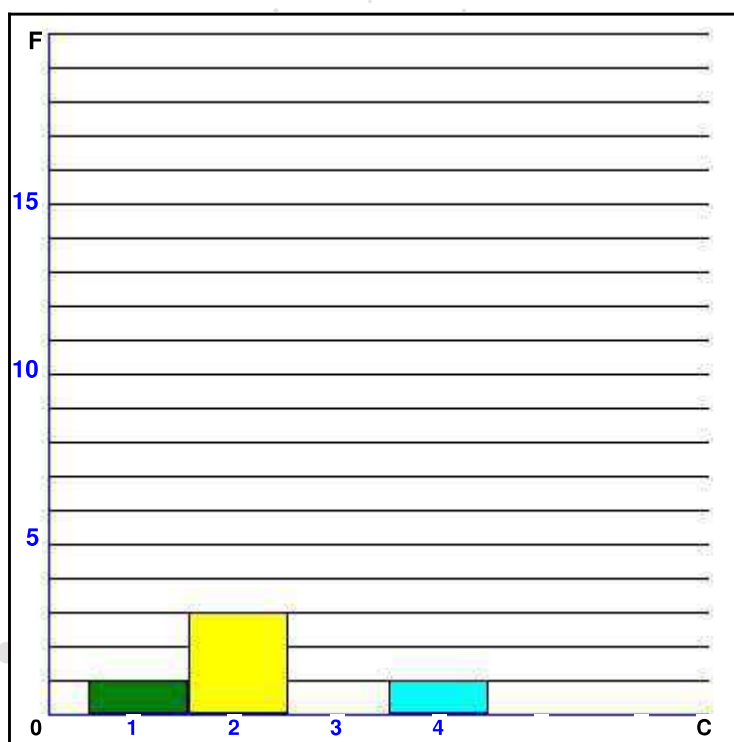
trinta e cinco mil, sessenta e dois reais e cinquenta centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VAGA DE GARAGEM (POR UNIDADE): R\$ 35.062,50 trinta e cinco mil, sessenta e dois reais e cinquenta centavos

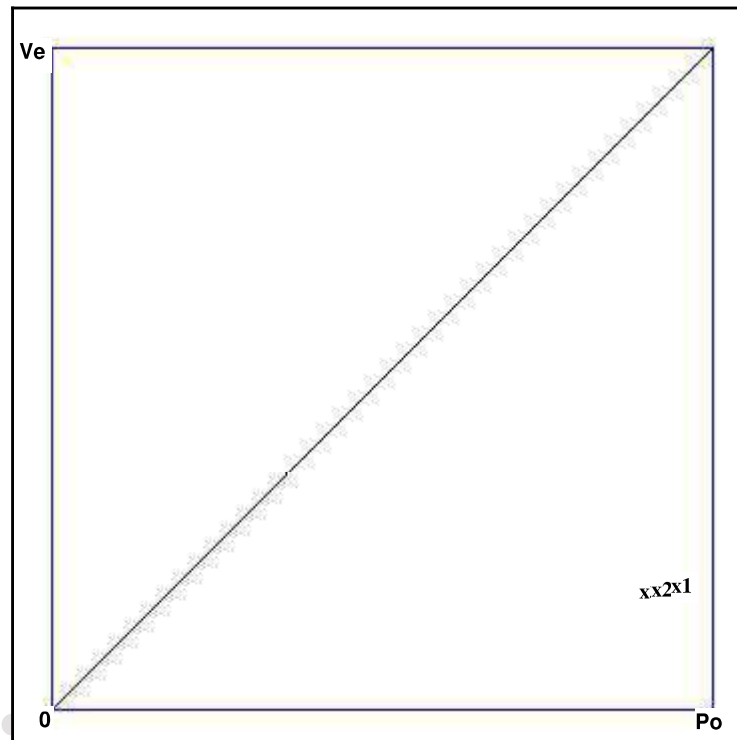
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



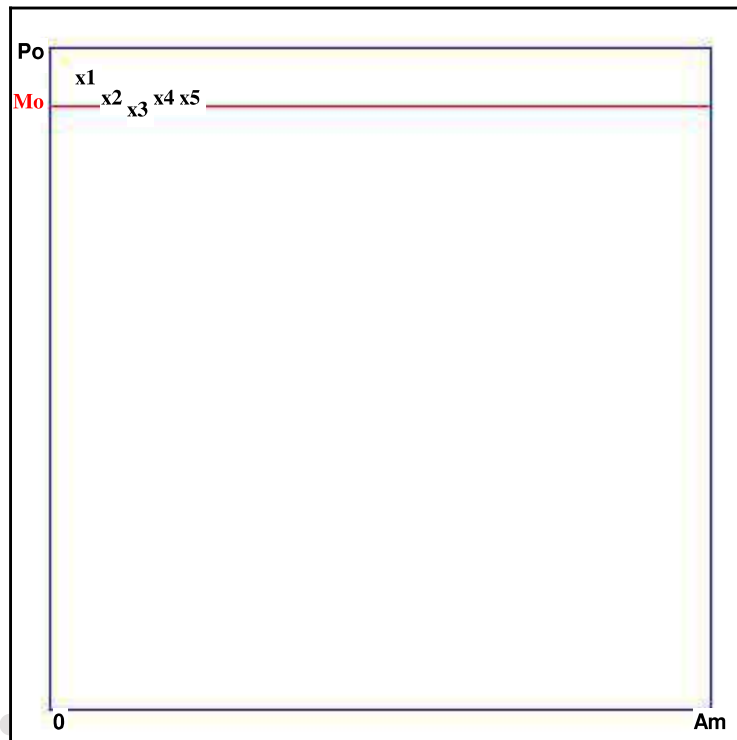
INTERVALO			
Classe	De:	Até	Freq.
1	1.123,90	1.138,99	1
2	1.138,99	1.154,08	3
3	1.154,08	1.169,17	0
4	1.169,17	1.184,26	1

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	6.579,21	1.184,26	0,18
2 -	6.357,14	1.144,29	0,18
3 -	6.243,90	1.123,90	0,18
4 -	6.361,39	1.145,05	0,18
5 -	6.357,14	1.144,29	0,18

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



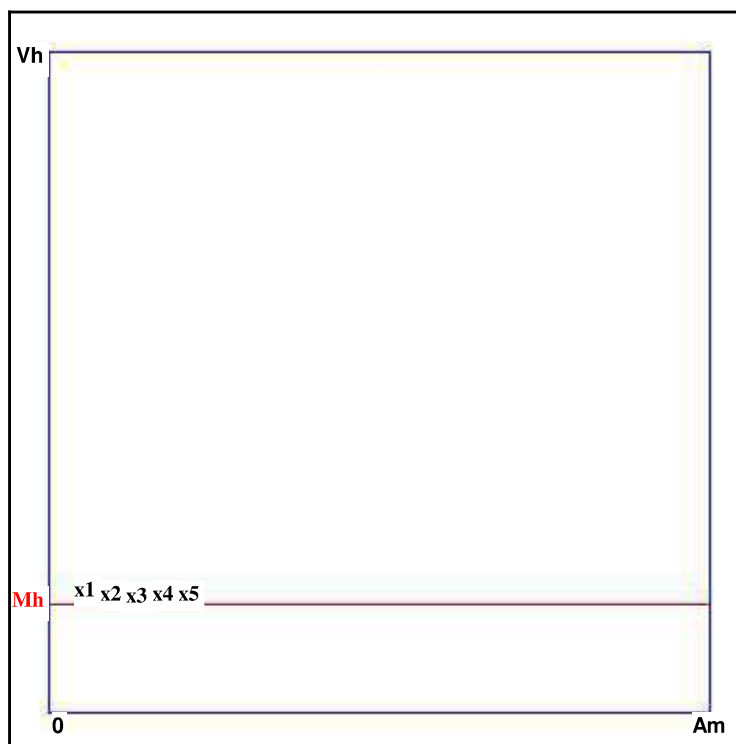
Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 6.379,76

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

	Po(R\$/m²)	Do(R\$/m²)	Do(%)
1 -	6.579,21	199,451	3,13
2 -	6.357,14	22,614	0,35
3 -	6.243,90	135,854	2,13
4 -	6.361,39	18,370	0,29
5 -	6.357,14	22,614	0,35

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 1.148,36

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m²)	Dh(R\$/m²)	Dh(%)
1 -	1.184,26	35,901	3,13
2 -	1.144,29	4,070	0,35
3 -	1.123,90	24,454	2,13
4 -	1.145,05	3,307	0,29
5 -	1.144,29	4,070	0,35

Data: 12/11/2025

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6

Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2

TOTAL DE PONTOS 15

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 15 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com **24** (vinte e quatro) páginas, **05** (cinco) fotografias que compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado e **04** (quatro) anexos com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA nº 345 de 27/07/1990 e estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP.

Declara ainda que tanto os profissionais quanto a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

São Paulo, 12 de novembro de 2025.

**FABIANA
NAVARRO
CERRI**

**VERZOLLA:25
525334852**

Assinado de forma digital por
FABIANA NAVARRO CERRI
VERZOLLA:25525334852
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,
ou=Secretaria da Receita Federal do
Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A1,
ou=(EM BRANCO),
ou=20612031000100,
ou=videoconferencia, cn=FABIANA
NAVARRO CERRI
VERZOLLA:25525334852
Dados: 2025.11.12 16:01:23 -03'00'

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA

CAU N° A210575-6

RRT N° SI13850413I00CT001

Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 6.367

**EMPRESA BRASILEIRA
DE CONSULTORIA E
AVALIACAO**

PAT:4258691600011

5

Assinado de forma digital por EMPRESA
BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIACAO
PAT:42586916000115
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, st=SP, l=Sao Paulo,
ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil -
RFB, ou=RFB e-CNPJ A1,
ou=20612031000100, ou=videoconferencia,
cn=EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA
E AVALIACAO PAT:42586916000115
Dados: 2025.11.12 16:01:45 -03'00'

MARCELO SARNELLI LEMOS

Sócio – Diretor

**EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA
E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL**

VALIENG BRASIL

CNPJ N° 42.586.916/0001-15

Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 91.073



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52
Nº do Registro: 00A2105756

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001
Data de Cadastro: 28/12/2023
Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18 Boleto nº 19400756 Pago em: 28/12/2023

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO
PATRIMONIAL LTDA.
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15
Data de Início: 28/12/2023
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: ATÍLIO PIFFER
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000
Nº: 271
Complemento: CONJUNTO 53
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ Nº 42.586.916/0001-15

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI13850413I00CT001	EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.	INICIAL	28/12/2023

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo
do Brasil****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**Nº 0000000867431****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA**

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

INFORMAÇÕES DO REGISTRO**Nome:** FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO (PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS)**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

País de Diplomação: Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

- a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
- b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
- c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.
- d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
- e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ



ANEXO 01

Matrícula Imobiliária nº 6.506
18º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca da Capital – SP



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8HYBQ-VLEBJ-Q5BXC-9V9YD>

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL

18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

6 506

ficha

01

São Paulo, 29 de Abril de 1977

IMÓVEL: - UMA VAGA sob nº E-164, da garagem situada no 2º subsolo do EDIFÍCIO ARAUCÁRIA, no Bloco E, do Condomínio "Portal do Morumbi", situado à RUA MARECHAL HASTIMPHILO DE MOURA, 338, na Vila Suzanna, no 13º Subdistrito, Butantã, para guarda e estacionamento de automóveis de passeio em lugares individuais e determinados, com a área útil e total de 28,0505m² e a fração ideal de 0,007210131304% no terreno. (Cont.)

PROPRIETÁRIA: - CONSTRUTORA ALFREDO MATHIAS S/A, com sede nesta Capital, à Rua Líbero Badaró, 293, 32º pavimento - CGC nº 60 864 790/001.

REGISTROS ANTERIORES: - Transcrições 114 260 e 114 261 e R-16 da Matrícula 2 856, todos do 10º Cartório de Registro de Imóveis.

O Oficial,

Antônio Barreto de Mendonça

Av 1 em 29 de Abril de 1977

Conforme inscrições 31 529, 34 156 e 35 696 e R 14 da Matrícula 2 856 do 10º Cartório de Registro de Imóveis, o imóvel em maior área, foi dado em hipoteca à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, pelos valores de R\$ 697 500,00, R\$ 44 257 208,00, R\$ 66 206 172,50 e R\$ 439 832,00, respectivamente.

O Oficial,

Antônio Barreto de Mendonça

Av 2 em 29 de Abril de 1977

Conforme R 17/48/ deste Cartório, a proprietária, instituiu servidão "non aedificandi", em favor da Prefeitura do Município de São Paulo, sobre uma área de 1 140,00 m².

(continua no verso)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8HYBQ-VLEBJ-Q5BXC-9V9YD>

matrícula

6 506

ficha

01

verso

O Oficial,

Antônio Barreto de Mendonça

Em 29 de Abril de 1977

Para dar plena de aditamento, ratificação e ratificação e
relevar, nos termos do 15 de abril de 1977, do 1º Cartório de
Notas desta Capital, (L.º 1.574 fls 92), a proprietária, já
e aditamento, representada por Alfredo Machado, RG 324 481 e
CPF nº 019 965 768, deu o imóvel em 3ª hipoteca a favor da
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, para garantia da dívida de
R\$ 45.984,00, em parcelas em data do título à 45.984,00
e em parcelas de R\$ 1.149,60, nos termos do item III da cláusula primei-
ra e do item IV da cláusula segunda da cláusula décima, ambas da es-
critura de 15 de março de 1977, (L.º 1.570 fls 66), e da
qual consta o 3º termo do nome da pagamento da dívida em
parcelas, com ratificação ratificada pelas escrituras de 15
de março de 1977, (L.º 1.574 fls 70) e 31 de março de 1977,
(L.º 1.574 fls 79), todas do 1º Cartório de Notas desta Ca-
pital. Anotando-se na garantia da presente, outros imó-
veis desta circunscrição, figurando ainda como intervenien-
tes ALFREDO MACHADO, brasileiro, RG 324 481 e CPF nº
019 965 768, engenheiro, solteiro, maior, domiciliado e re-
sidente nesta Capital, à Avenida 9 de Julho nº 3.830, e
ELISABETH WIESENTHAL, alemã, Mod. 19 RG 470 426 e CPF nº
020 519 168, portueira, maior, industrial, domiciliada e resi-
dente nesta Capital, à Rua Nove de Julho nº 743.

O Oficial,

Antônio Barreto de Mendonça

(continua na ficha 2)

Nº Pedido: 1.152.276

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8HYBQ-VLEBJ-Q5BXC-9V9YD>

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2

matrícula
6 505

folha
02

18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 23 de novembro de 1979.

Av. 4 em 23 de novembro de 1979.

Da escritura de 28 de setembro de 1979, do 1.º Cartório de Notas desta Capital (L.º 1691, fls. 246), as partes contratantes das escrituras que deram origem às hipotecas 31529, 34156, 35696 e R. 14/2856 do 10.º Cartório de Registro de Imóveis, mencionadas na Av. 1, desta matrícula, de um lado como credora a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e de outro lado como devedora a CONSTRUTORA ALFREDO MATHIAS S.A., representada por Jorge Mathias, RG 158 848, CIC 006 953 868-91, e Luiz Roberto Baptista, RG nº 2 578 752 e CIC 026 949 168-00, declararam que as dívidas delas decorrentes, em virtude dos encargos e correção monetária, tiveram os seus valores corrigidos para Cr\$353.340.266,57.

O Escrevente Autorizado:

Jose Eduardo S. de Mendonça
Jose Eduardo S. de Mendonça

Av. 5 em 23 de novembro de 1979.

Da escritura referida na averbação anterior as partes contratantes das escrituras que deram origem à hipoteca objeto do R.3 desta matrícula; de um lado como credora a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e de outro lado como devedora, a CONSTRUTORA ALFREDO MATHIAS S/A., representada por Jorge Mathias e Luiz Roberto Baptista, já qualificados, declararam que a dívida dela decorrente em virtude dos encargos e correção monetária, teve o seu valor corrigido para Cr\$, \$143.772.554,90.

O Escrevente Autorizado:

Jose Eduardo S. de Mendonça
Jose Eduardo S. de Mendonça

(continua no verso)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8HYBQ-VLEBJ-Q5BXC-9V9YD>

matrícula	folha
6 506	02 verso

3. em 23 de novembro de 1979.

Na escritura referida na Av. 4, as partes contratantes de comum acordo, figurando de um lado como credora a CAIXA - ECONÔMICA FEDERAL-CEF, e de outro lado como devedora a CONSTRUTORA ALFREDO MATHIAS S.A., representada por Jorge Mathias e Luiz Roberto Baptista, já qualificados, UNIFICAM as quatro dívidas hipotecárias mencionadas na averbação nº 4, no valor de Cr\$353 340 266,57, e a 5a. hipoteca no valor de Cr\$143 772 554,90, objeto do registro nº 3, - das matrículas nºs 5178, 5198, 5206, 5217, 5226, 5162, 5163, 5166, 5171, 5164, 5204, 5214, 5212, 5223, 5180, 5186, 5185, 5191, 5183, 5189, 5219, 5228, 5221, 5230, 5156, 5172, 5239, 5199, 5236, 5207, 4936, 4937, 4946, 4947, 4948, 4950, 4952, 4953, 4954, 4960, 4962, 4959, 4964, 4967, 4970, 4973, 4974, 4977, 4985, 4986, 4987, 4996, 4997, 4998, 5018, 5019, 5020, 5021, 5025, 5026, 5027, 5033, 5036, 5037, 5039, 5040, 5041, 5042, 5043, 5049, 5052, 5053, 5055, 5056, 5057, 5058, 5060, 5061, 5062, 5064, 5065, 5066, 4939, 4976, 4981, 4975, 5001, 5006, 5011, 5015, 5038, 5051, 5022, 5074, 5079, 5081, 5084, 5099, 5088, 5091, 5096, 5098, 5102, 5103, 5113, 5114, 5148, 5149, 5150, 5130, 5131, 5151, 6445, 6451, 6454, 6459, 6466, 6468, 6469, 6472, 6473, 6483, 6485, 6489, 6496, 6506, 6514, 6515, 5556, 6449, 6462, 5557, 5558, 6508, 6488, 6501, 6520, 6521, 6522, 6523, 6525, 6532, 6533, 6534, 6536, 6538, 6540, 6543, 6546, 6548, 6551, 6554, 6557, 6563, 6564, 6565, 6576, 6577, 6578, 6579, 6580, 6581, 6566, 6567, 6568, 6569, 6570, 6571, 6575, 6582, 6583, 6592, 6593, 6596, 6599, 6600, 6601.

(continua na folha 03)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8HYBQ-VLEBJ-Q5BXC-9V9YD>

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2

Matrícula	Folha
6 506	03

18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 23 de novembro de 1979.

6602, 6603, 6605, 6519, 6541, deste Cartório, que deduzida a amortização procedida nesta data, no valor de Cr\$. - \$156 800 000,00, ascende a Cr\$340 312 821,47, equivalentes a 872 373,29267 UPs, na data do título, já incluídos juros contratuais, juros de mora e correção monetária, - total esse a ser resgatado no prazo de 42 meses, a contar da data do título, nele compreendido o período de carência de 180 dias. Terminando o período de carência, o saldo restante existente, será resgatado, no prazo de 36 meses, por meio de 6 amortizações semestrais, sucessivas e iguais de Cr\$56 718 803,58, pelo método hamburguês, vencível a primeira delas no 180º dia após o término da carência, ou seja, em 30 de setembro de 1980, e as demais no último dia de cada semestre subsequente do calendário, - até final liquidação. Para complementar a garantia da dívida ora consolidada, com todos os encargos contratuais, - o dador da garantia ALFREDO MATHIAS, representado por Jorge Mathias, já qualificado. DÁ EM PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA: UM PRÉDIO à Avenida 9 de Julho, 3 830, no 28º Subdistrito, Jardim Paulista, objeto das transcrições nºs 25597 e 75170, do 4º Registro de Imóveis desta Capital; e a dadora da garantia EMPRESA KERALUX S/A. REVESTIMENTOS CERÂMICOS, com sede nesta Capital, na rua Líbero Baduró, 152, 15º andar, CGC 60 846 821/0001-75, representada por Jorge Mathias, já qualificado e Casário Abumussi RG 1 674 848, CIC sob nº 002 506 948/91, DÁ EM TERCEIRA E ESPECIAL HIPOTECA o imóvel consistente em estabelecimento fabril, à rua Sem Nome, nº 250, à margem do Rio Tietê, e da Estrada de Ferro Central do Brasil, Sítio Piraquara, (continua no verso)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8HYBQ-VLEBJ-Q5BXC-9V9YD>

matrícula

6 506

data

03

verso

no Distrito de São Miguel Paulista, objeto das transcri -
ções 133 694 e 133 695, do 12º Cartório de Registro de -
Imóveis, desta Capital, e ainda a devedora CONSTRUTORA AL
FREDO MATHIAS S/A., já qualificada, DÁ EM SEGUNDA E ESPE-
CIAL HIPOTECA o terreno constituído pelos lotes 7 a 29, -
da quadra K, do Parque Santa Amélia, Bairro de Potuverá, -
da Comarca de Itapeverina da Serra-SP, objeto das trans -
crições nºs 3 235 a 3 257 e ainda matrícula 7 917 do Car -
tório de Registro de Imóveis da referida Comarca; e em -
PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, as Unidades Autônomas loca -
lizadas no 32º, 33º e 34º pavimentos e lage especial aci -
ma do 34º pavimento do Edifício "Conde Prates", situado -
na quadra formada pela rua Líbero Badaró, Viaduto do Chá,
Avenida Anhangabaú e Parque Anhangabaú, e com entrada prin -
cipal pela rua Líbero Badaró, 293, no 1º subdistrito, Sé,
objeto das matrículas 21 760 e 21 761 do 4º Cartório de -
Registro de Imóveis desta Capital. Para os fins do artigo
818 do Código Civil Brasileiro, foram dados aos imóveis -
os seguintes valores: Cr\$38 605 612,30, Cr\$121 059 560,00
Cr\$1 595 970,00 e Cr\$13 681 106,23, respectivamente.

O Escrevente Autorizado:

Jose Eduardo S. de Mendonça
Jose Eduardo S. de Mendonça



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8HYBQ-VLEBJ-Q5BXC-9V9YD>

CERTIFICO que NADA MAIS consta além do que foi relatado nesta matrícula. **Caso esta certidão seja destinada à lavratura de escritura pública, sua validade será de 30 dias, A PARTIR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO** nos termos do item 60, letra "C" do Capítulo XVI das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, **não se confundindo**, este prazo, com o de 30 dias para a validade da prenotação, previsto no art. 205 da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73 de 31/12/1973. **CERTIFICO** ainda mais, que a presente certidão reproduz alienações e ônus reais integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica até 48 horas anteriores à presente data. **Servirá a presente como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA no caso de a matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos.** 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 nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

AO OFICIAL
AO ESTADO
AO IPESP
AO SINOREG
AO TR. JUSTIÇA
AO ISSQN
AO MP
TOTAL

R\$. 44,20
R\$. 12,56
R\$. 8,60
R\$. 2,33
R\$. 3,03
R\$. 0,90
R\$. 2,12
R\$. 73,74

O selo digital abaixo poderá ser consultado no site:
<https://selodigital.tjap.jus.br/>



1113283C3JA001717203XC25C

PROTOCOLO: 1.152.276
Recolhidos por guia:
CNM: 111328.2.0006506-23

CERTIFICO, finalmente que o 13º Subdistrito - BUTANTÃ pertenceu ao 1º Registro de Imóveis no período de 24/12/1912 a 08/12/1925, ao 4º R.I de 09/12/1925 a 06/10/1939, ao 10º R.I de 07/10/1939 a 10/08/1976 passando a partir desta data a pertencer ao 18º R.I. A presente é extraída em forma reprográfica, nos termos do art. 19, §1º da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73. O referido é verdade e da fé. Eu, Oficial/Substituto Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, 11 de novembro de 2025

Assinatura Digital



ANEXO 02

Matrícula Imobiliária nº 6.515
18º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca da Capital – SP



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZ2JD-KB8RJ-Q6UEF-FBSKX>

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL

18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

6 515

ficha

01

São Paulo, 29 de Abril de 1977

IMÓVEL:- UMA VAGA sob nº E- 184 da garagem situada no 2º subsolo do EDIFÍCIO ARAUCÁRIA, no Bloco E, do Condomínio "Portal do Morumbi", situado à RUA MARECHAL HASTIMPHILO DE MOURA, 338, na Vila Suzanna, no 13º Subdistrito, Butantã, para guarda e estacionamento de automóveis de passeio em lugares individuais e determinados, com a área útil e total de 28,0505m² e a fração ideal de 0,007210132304% no terreno. (Cont.)

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA ALFREDO MATHIAS S/A, com sede nesta Capital, à Rua Líbero Badaró, 293, 32º pavimento - CGC nº 60 864 790/001.

REGISTROS ANTERIORES:- Transcrições 114 260 e 114 261 e R-16 da Matrícula 2 856, todos do 10º Cartório de Registro de Imóveis.

O Oficial,

Antonio Barreto de Mendonça

Av 1 em 29 de Abril de 1977

Conforme inscrições 31 529, 34 156 e 35 696 e R 14 da Matrícula 2 856 do 10º Cartório de Registro de Imóveis, o imóvel em maior área, foi dado em hipoteca à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, pelos valores de R\$ 690 697 500,00, R\$ 425 208,00, R\$ 66 206 172,50 e R\$ 439 832,00, respectivamente.

O Oficial,

Antonio Barreto de Mendonça

Av 2 em 29 de Abril de 1977

Conforme R 17/487 deste Cartório, a proprietária, instituiu servidão "non aedificandi", em favor da Prefeitura do Município de São Paulo, sobre uma área de 1 140,00 m².

(continua no verso)



Valide aqui
este documento

matrícula

6 515

ficha

01

verso

O Oficial,

Antonio Barreto de Mendonça

R 5 em 29 de Abril de 1977

Pela escritura de aditamento, retificação e ratificação e outras avenças de 15 de abril de 1977, do 1º Cartório de Notas desta Capital. (Lº 1 574 fls 92), a proprietária, já qualificada, representada por Alfredo Mathias, RG 324 481 e CPF 019 965 768, dou o imóvel em 3ª hipoteca a favor da - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, para garantia da dívida de R\$ 881 130,72 equivalentes na data do título à 45 584 UPC em atendimento ao disposto no item III da cláusula primeira bem como no § segundo da cláusula décima, ambos da escritura de 7 de março de 1977. (Lº 1 570 fls 66), e da qual consta os juros e forma de pagamento da dívida ora - contraída, com redação retificada pelas escrituras de 18 - de março de 1977. (Lº 1 574 fls 70) e 31 de março de 1977, (Lº 1 579 fls 79), todas do 1º Cartório de Notas desta Capital. Incluindo-se na garantia da presente, outros imóveis desta circunscrição, figurando ainda como intervenientes ALFREDO MATHIAS, brasileiro, RG 324 481 e CPF nº - 019 965 768, engenheiro, solteiro, maior, domiciliado e residente nesta Capital, à Avenida 9 de Julho nº 3 830, e ELISABETH WIESENTHAL, alemã, Mod. 19 RG 470 426 e CPF nº - 020 515 168, solteira, maior, industrial, domiciliada e residente nesta Capital, à Rua Nova de Julho nº 743.

O Oficial,

Antonio Barreto de Mendonça

(continua na ficha 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZ2JD-KB8RJ-Q6UEF-FBSKX>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZ2JD-KB8RJ-Q6UEF-FBSKX>

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

matrícula

6 515

folha

02

18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

São Paulo, 23 de novembro de 1979.

Av. 4 em 23 de novembro de 1979.

Da escritura de 28 de setembro de 1979, do 1º Cartório de Notas desta Capital (Lº 1691, fls. 246), as partes contratantes das escrituras que deram origem às hipotecas 31529, 34156, 35696 e R. 14/2856 do 10º Cartório de Registro de Imóveis, mencionadas na Av. 1, desta matrícula, de um lado como credora a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e de outro lado como devedora a CONSTRUTORA ALFREDO MATHIAS S.A., representada por Jorge Mathias, RG 158 848, CIC 006 953 868-91, e Luiz Roberto Baptista, RG nº 2 578 752 e CIC 026 949 168-00, declararam que as dívidas delas decorrentes, em virtude dos encargos e correção monetária, tiveram os seus valores corrigidos para Cr\$353 340 266,57.

O Escrevente Autorizado:

Jose Eduardo S. de Mendonça
Jose Eduardo S. de Mendonça

Av. 5 em 23 de novembro de 1979.

Da escritura referida na averbação anterior as partes contratantes das escrituras que deram origem à hipoteca objeto do R.3 desta matrícula; de um lado como credora a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e de outro lado como devedora, a CONSTRUTORA ALFREDO MATHIAS S/A., representada por Jorge Mathias e Luiz Roberto Baptista, já qualificados, declararam que a dívida dela decorrente em virtude dos encargos e correção monetária, teve o seu valor corrigido para Cr\$. - \$143 772 554,90.

O Escrevente Autorizado:

Jose Eduardo S. de Mendonça
Jose Eduardo S. de Mendonça

(continua no verso)



Valide aqui
este documento

matrícula

6 515

folha

02

verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZ2JD-KB8RJ-Q6UEF-FBSKX>

Av. 6 em 23 de novembro de 1979.

De escritura referida na Av. 4, as partes contratantes de comum acordo, figurando de um lado como credora a CAIXA - ECONÔMICA FEDERAL-CEF, e de outro lado como devedora a - CONSTRUTORA ALFREDO MATHIAS S.A., representada por Jorge-Mathias e Luiz Roberto Baptista, já qualificados, UNIFICA RAM as quatro dívidas hipotecárias mencionadas na averbação nº 4, no valor de Cr\$353 340 266,57, e a 5a. hipoteca no valor de Cr\$143 772 554,90, objeto do registro nº 3, - das matrículas nºs 5178, 5198, 5206, 5217, 5226, 5162, - 5163, 5166, 5171, 5164, 5204, 5214, 5212, 5223, 5180, - 5186, 5185, 5191, 5183, 5189, 5219, 5228, 5221, 5230, - 5156, 5172, 5239, 5199, 5236, 5207, 4936, 4937, 4946, - 4947, 4948, 4950, 4952, 4953, 4954, 4960, 4962, 4959, - 4964, 4967, 4970, 4973, 4974, 4977, 4985, 4986, 4987, - 4996, 4997, 4998, 5018, 5019, 5020, 5021, 5025, 5026, - 5027, 5033, 5036, 5037, 5039, 5040, 5041, 5042, 5043, - 5049, 5052, 5053, 5055, 5056, 5057, 5058, 5060, 5061, - 5062, 5064, 5065, 5066, 4939, 4976, 4961, 4975, 5001, - 5006, 5011, 5015, 5035, 5051, 5022, 5074, 5079, 5081, - 5084, 5099, 5088, 5091, 5096, 5098, 5102, 5103, 5113, - 5114, 5148, 5149, 5150, 5130, 5131, 5151, 6445, 6451, - 6454, 6459, 6466, 6468, 6469, 6472, 6473, 6483, 6485, - 6489, 6496, 6506, 6514, 6515, 5556, 6449, 6462, 5557, - 5558, 6508, 6488, 6501, 6520, 6521, 6522, 6523, 6525, - 6532, 6533, 6534, 6536, 6538, 6540, 6543, 6546, 6548, - 6551, 6554, 6557, 6563, 6564, 6565, 6576, 6577, 6578, - 6579, 6580, 6581, 6566, 6567, 6568, 6569, 6570, 6571, - 6575, 6582, 6583, 6592, 6593, 6596, 6599, 6600, 6601, -

(continua na folha 03)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZ2JD-KB8RJ-Q6UEF-FBSKX>

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2

matrícula
6 515

folha
03

18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 23 de novembro de 1979.

6602, 6603, 6605, 6519, 6541, deste Cartório, que deduziu a amortização procedida nesta data, no valor de Cr\$. - \$156 800 000,00, ascende a Cr\$340 312 821,47, equivalentes a 872 373,29267 UPCs, na data do título, já incluídos juros contratuais, juros de mora e correção monetária, - total esse a ser resgatado no prazo de 42 meses, a contar da data do título, nele compreendido o período de carência de 180 dias. Terminando o período de carência, o saldo restante existente, será resgatado, no prazo de 36 meses, por meio de 6 amortizações semestrais, sucessivas e iguais de Cr\$56 718 803,58, pelo método hamburguês, vencível a primeira delas no 180º dia após o término da carência, ou seja, em 30 de setembro de 1980, e as demais no último dia de cada semestre subsequente do calendário, - até final liquidação. Para complementar a garantia da dívida ora consolidada, com todos os encargos contratuais, - o dador da garantia ALFREDO MATHIAS, representado por Jorge Mathias, já qualificado. DÁ EM PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA: UM PRÉDIO à Avenida 9 de Julho, 3 830, no 28º Subdistrito, Jardim Paulista, objeto das transcrições nºs 25597 e 75170, do 4º Registro de Imóveis desta Capital; e a dadora da garantia EMPRESA KERALUX S/A, REVESTIMENTOS CERÂMICOS, com sede nesta Capital, na rua Líbero Badaró, 152, 15º andar, CGC 60 846 821/0001-75, representada por Jorge Mathias, já qualificado e Cesário Abumussi RG 1 674 848, CIC sob nº 002 506 948/91. DÁ EM TERCEIRA - E ESPECIAL HIPOTECA o imóvel consistente em estabelecimento fabril, à rua Sem Nome, nº 250, à margem do Rio Tietê, e da Estrada de Ferro Central do Brasil, Sítio Piraquara, (continua no verso)



Valide aqui
este documento

Matrícula
6 515

Folha

03

Terço

no Distrito de São Miguel Paulista, objeto das transcrições 133 694 e 133 695, do 12º Cartório de Registro de Imóveis, desta Capital, e ainda a devedora CONSTRUTORA ALFREDO MATHIAS S/A., já qualificada, DÁ EM SEGUNDA E ESPECIAL HIPOTECA o terreno constituído pelos lotes 7 a 29, da quadra K, do Parque Santa Amélia, Bairro de Potuverá, da Comarca de Itapeceira da Serra-SP, objeto das transcrições nºs 3 235 e 3 257 e ainda matrícula 7 917 do Cartório de Registro de Imóveis da referida Comarca; e em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, as Unidades Autônomas localizadas no 32º, 33º e 34º pavimentos e lage especial acima do 34º pavimento do Edifício "Conde Prates", situado na quadra formada pela rua Líbero Badaró, Viaduto do Chá, Avenida Anhangabaú e Parque Anhangabaú, e com entrada principal pela rua Líbero Badaró, 293, no 1º subdistrito, Sé, objeto das matrículas 21 760 e 21 761 do 4º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital. Para os fins do artigo 818 do Código Civil Brasileiro, foram dados nos imóveis os seguintes valores: Cr\$38.605 612,30, Cr\$121 059 560,00 Cr\$1 595 970,00 e Cr\$13 681 106,23, respectivamente.

O Esgreveute Autorizado:

Jose Eduardo S. de Mendonça
Jose Eduardo S. de Mendonça

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZ2JD-KB8RJ-Q6UEF-FBSKX>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Nº Pedido: 1.152.275



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZ2JD-KB8RJ-Q6UEF-FBSKX>

CERTIFICO que NADA MAIS consta além do que foi relatado nesta matrícula. **Caso esta certidão seja destinada à lavratura de escritura pública, sua validade será de 30 dias, A PARTIR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO** nos termos do item 60, letra "C" do Capítulo XVI das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, **não se confundindo**, este prazo, com o de 30 dias para a validade da prenotação, previsto no art. 205 da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73 de 31/12/1973. **CERTIFICO** ainda mais, que a presente certidão reproduz alienações e ônus reais integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica até 48 horas anteriores à presente data. **Servirá a presente como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA no caso de a matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos.** 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 nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

AO OFICIAL
AO ESTADO
AO IPESP
AO SINOREG
AO TR. JUSTIÇA
AO ISSQN
AO MP
TOTAL

R\$. 44,20
R\$: 12,56
R\$ 8,60
R\$: 2,33
R\$: 3,03
R\$: 0,90
R\$: 2,12
R\$. 73,74

O selo digital abaixo poderá ser consultado no site:
<https://selodigital.tjap.jus.br/>



1113283C3NB001717477BA25A

PROTOCOLO: 1.152.275
Recolhidos por guia:
CNM: 111328.2.0006515-93

CERTIFICO, finalmente que o 13º Subdistrito - BUTANTÃ pertenceu ao 1º Registro de Imóveis no período de 24/12/1912 a 08/12/1925, ao 4º R.I de 09/12/1925 a 06/10/1939, ao 10º R.I de 07/10/1939 a 10/08/1976 passando a partir desta data a pertencer ao 18º R.I. A presente é extraída em forma reprográfica, nos termos do art. 19, §1º da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73. O referido é verdade e da fé. Eu, Oficial/Substituto Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, 11 de novembro de 2025

Assinatura Digital



ANEXO 03

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel
Contribuinte nº 171.177.2166-8 (Vaga Garagem E – 164)
Prefeitura Municipal de São Paulo - SP

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 171.177.2166-8

Local do Imóvel:

R MAR HASTINFILO DE MOURA, 338 - GR 164-E
MORUMBI ED ARAUCARIA CEP 05641-900
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R MAR HASTINFILO DE MOURA, 338 - GR 164-E
MORUMBI ED ARAUCARIA CEP 05641-900

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	60.906	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	104.799	Fração ideal:	0,0001
Área total (m²):	165.705		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	29	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	10.151	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1976		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.628,00
- da construção:	2.504,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	15.933,00
- da área não incorporada:	27.415,00
- da construção:	29.773,00
Base de cálculo do IPTU:	73.121,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/02/2026, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 11/11/2025

Número do Documento: 2.2025.005797632-0

Solicitante: MARCELO SARNELLI LEMOS (CPF 082.029.608-27)



ANEXO 04

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel
Contribuinte nº 171.177.2186-8 (Vaga Garagem E – 184)
Prefeitura Municipal de São Paulo - SP

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 171.177.2186-2

Local do Imóvel:

R MAR HASTINFILO DE MOURA, 338 - GR 184 E
MORUMBI ED ARAUCARIA CEP 05641-900
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R MAR HASTINFILO DE MOURA, 338 - GR 184 E
MORUMBI ED ARAUCARIA CEP 05641-900

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	60.906	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	104.799	Fração ideal:	0,0001
Área total (m²):	165.705		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	29	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	10.151	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1976		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.628,00
- da construção:	2.504,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	15.933,00
- da área não incorporada:	27.415,00
- da construção:	29.773,00
Base de cálculo do IPTU:	73.121,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/02/2026, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 11/11/2025

Número do Documento: 2.2025.005797670-3

Solicitante: MARCELO SARNELLI LEMOS (CPF 082.029.608-27)