

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Conjuntos Comerciais 221/222/223/224 do Edifício Forum Tower, localizado a Av. Marques de São Vicente, 182, Bairro da Barra Funda, Cidade e Estado de São Paulo

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado de venda e compra

Solicitante: FALENCIA RCX GROUP INV. E PART. LTDA



Valor de Mercado: R\$ 21.256.000,00 (*)

Data: Maio / 2026

(*) valor total referente as 04 unidades, pois se encontram fisicamente unificadas



Carlos Eduardo Fonseca, Engenheiro Civil, Corretor de Imóveis e Assistente Judicial com registros no CREA/SP 50.60.356.339, CRECI da 2ª Região sob o nº 113.020 e 77.003 TJSP, na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.Sª, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de apoio a operação de comercialização.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

METODOLOGIA UTILIZADA

Na avaliação imobiliária, isto é, na determinação do Justo valor de Mercado de um imóvel, sempre que possível o avaliador não deve se ater a um único aspecto da questão, devendo considerar simultaneamente vários fatores, especialmente a utilidade e o custo, por serem inseparáveis e complementares.

O raciocínio do avaliador nesse caso deve ser no sentido de que o objetivo da avaliação seja o de encontrar a tendência Central ou média ponderada indicado por importantes dados do mercado; para alcançar isso fica o avaliador subordinado ao seguinte esquema de trabalho:

- Procurar referência de vendas de propriedades comparáveis;
- Atualizar os valores das propriedades tomadas como referência, considerando as diferentes épocas de transações.;
- Comparação direta: Reduzir ao mesmo denominador, ajustando as diferenças de tamanho qualidade, localização, estado de conservação etc.



CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS

Método Comparativo: Aquele em que o valor do imóvel, ou de sua parte constitutiva, é obtido através da comparação de dados de mercado, relativos a outros de características similares

Método do Custo: Aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado, ou da composição do custo de outros iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição)'

Método da Renda: Aquele em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

Método Residual: Aquele em que, a partir do valor total do imóvel, o do terreno é obtido através da subtração do valor das benfeitorias e o desta resulta da subtração do valor do terreno.

Método Involutivo: Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.

Método Evolutivo: Aquele baseado no somatório dos valores do terreno e das benfeitorias existentes sobre este terreno. O valor do terreno pode ser definido pelo Método Comparativo ou Método Involutivo, já a Avaliação das benfeitorias pode ser determinada pelo Método Comparativo ou pelo Método de Custos de Construção

MÉTODO APLICADO AO PRESENTE TRABALHO

Diante da natureza, das características do Objeto avaliando, por melhor retratar a realidade de mercado e, ser o mais adequado ao presente trabalho, optou-se pela adoção do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para a determinação do justo valor de mercado do imóvel.



NIVEL DE PRECISAO DA AVALIAÇÃO

Considerando-se os levantamentos efetuados: as pesquisas de mercado relativos aos imóveis a em oferta na região, consultas em anúncios de venda e consultas em sites de vendas, considerando nível de Fundamentação II e precisão III, conforme as Normas da ABNT.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS, COMENTÁRIOS E FATORES LIMITANTES

Para efeito de elaboração desse parecer, adotamos as informações apresentadas pelo solicitante, sendo que não efetuamos nenhuma pesquisa e/ou consulta que comprove a veracidade das informações, aceitando-as como verídicas.

Para fins de determinação de valor, consideramos o imóvel livre de qualquer passivo que porventura possa existir, bem como dívidas de condomínio, IPTU e outras taxas e bem como totalmente regularizado mediante ao registro de imóveis.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

Documentação Fornecida:

- cópia das matrículas 272.016, 272.017, 272.018 e 272.019 do 15 R.I de Imóveis de SP;



ASPECTOS DO IMÓVEL

1. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Av. Marques de São Vicente, 182, esquina com a Rua José Gomes Falcão

Bairro: Barra Funda

Cidade: São Paulo

UF: SP

2. LOGRADOURO PRINCIPAL – Rua Conselheiro Brotero

Mãos de Direção: Dupla

Pistas: Dupla

Traçado: Retilíneo

Perfil: Plano

Pavimentação: Asfalto

Calçadas: Cimentada

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
☐ Residencial Multifamiliar	☐ Alto	☐ Alto	☐ Horizontal
☐ Residencial Unifamiliar	☒ Médio/alto	☒ Médio/alto	☒ Vertical
☒ Comercial/Serviços	☐ Médio	☐ Médio	
☐ Industrial	☐ Médio/baixo	☐ Médio/baixo	
☐ Rural	☐ Baixo	☐ Baixo	
Área sujeita a enchentes			
			☐ Sim ☒ Não

3.2 Melhoramentos Públicos

☒ Coleta de resíduos sólidos	☒ Energia elétrica	☒ Redes de cabeamento para transmissão de dados
☒ Água potável	☒ Telefone	☒ Redes de comunicação e televisão
☒ Águas pluviais	☒ Gás canalizado	☒ Esgotamento sanitário

3.3 Infra-Estrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
☒ Ônibus	☒ Segurança	☒ Alta ☐ Média ☐ Baixa
☐ Lotação	☒ Educação	
☒ Metrô	☒ Saúde	
☐ Trem	☒ Cultura	
☐ Embarcação	☒ Lazer	
Nível de Escoamento		
		☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim

Principais pólos de influência: Fórum Criminal da Barra Funda, Fórum Trabalhista da Barra Funda, Memorial da América Latina, Estação de metrô e Terminal Rodoviário da Barra Funda, Shopping West Plaza

Principais vias de acesso: Avenidas Abraão Ribeiro, Antártica, Rudge, Pacaembu, Marginal Tietê



4. CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO

Nome: Edifício Forum Tower			
Nº Pavimentos: Subsolos e sobre solos destinados a vagas de garagem, térreo e 22 pavimentos comerciais com 04 unidades por andar			
Total unidades: 04 unidades por andar			
Padrão Construtivo: Superior - AA			
Estrutura: Concreto armado		Fechamento Lateral: Alvenaria e vidros	
Revestimento Externo: Pele de vidros e painéis de ACM			
Idade Aparente: 07 anos		Estado de Conservação: Entre novo e regular	
Nº Elevadores: 08		Marca dos Elevadores: Thyssen	
		Capacidade: 20 pessoas ou 1.500 kg	
Segurança contra Incêndio: extintores, detector de fumaça, sprinklers, luz e alarme de emergência e rede de hidrantes			
Segurança e Tecnologia: circuito fechado de TV			
Áreas comuns: Térreo: hall social e Loja			



Fonte: Web escritórios

Fórum Tower

Avenida Marques De Sao Vicente, 182 - São Paulo - SP

AA Classificação Buildings	Corporate Perfil	22 Andares
8 Elevadores		

O Fórum Tower está localizado na Avenida Marques De Sao Vicente, 182, na região Leopoldina / Barra Funda da cidade de São Paulo - SP. Construído há 7 anos, o edifício possui especificações técnicas elevadas e boa imagem corporativa, obtendo a classificação AA. O edifício conta com um total de 22 andares, com lajes a partir de 1046.0000, e oferece 8 elevadores sociais. Além disso, o Fórum Tower possui um total de null vagas de estacionamento.

O portal WebEscritórios possui um banco de dados com todos os edifícios comerciais da cidade para consulta, sendo que o texto acima não representa um anúncio do imóvel citado.



5. UNIDADES AVALIANDA – CONJUNTOS 221 / 222 / 223 / 224

Trata-se de objeto de avaliação o 22 andar sendo o último andar do Empreendimento Corporativo Fórum Tower, composto por 04 conjuntos comerciais unificados e em fase final de acabamento, porém que foi paralisada.

Por ser o último, há um diferencial, apresentando pé direito duplo o que proporciona a execução de mezanino proporcionando uma área útil de ocupação superior a apresentada em matrícula que indica apenas a projeção do pavimento.

Os conjuntos nunca foram ocupados, sendo que estava em fase final de acabamento e inclusive foram realizados mezaninos em grande parte dos conjuntos, o qual estimamos uma ocupação em torno de 40% da sua projeção. "recomenda-se uma análise mais detalhada em projetos para a determinação da real área dos mezaninos executados.

5.1 Características

Situação:	Desocupado, nunca habitado e em fase de acabamentos		
Dependências Internas:	Áreas abertas, sanitários, salas, copa, terraço e mezaninos		
Idade: 07 anos	Estado de Conservação: Novo		
Equipamentos:	Verifica-se a existência de máquinas de ar condicionado instalados na unidade, conforme auto de arrecadação, contendo: - 36 aparelhos de ar condicionado de parede "Split" - 10 aparelhos de ar condicionado de teto "Cassete"		

5.2 Acabamentos Internos Observados

Piso:	Porcelanato, carpete de madeira, carpete
Parede:	Paredes de dry-wall, porcelanatos e cerâmico
Forro:	Laje, gesso
Esquadria:	Alumínio

5.3 Quadro de Áreas

Documento	Unidade	Área Privativa m ²	Área Total m ²	Fração Ideal	Quant Vagas
Matrícula 272.016	Conjunto 221	211,30	407,337	0,009509	6
Matrícula 272.017	Conjunto 222	323,00	643,795	0,015306	9
Matrícula 272.018	Conjunto 223	323,00	643,795	0,015306	9
Matrícula 272.019	Conjunto 224	211,30	407,337	0,009509	6
Total Unidade		1.068,60	2.102,264	0,049630	30

Cabe ressaltar que a área útil apresentada acima de 1.068,60 m², fisicamente é bem maior, em virtude da existência de mezaninos já realizados.



Identificação



Hall do 22 andar



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



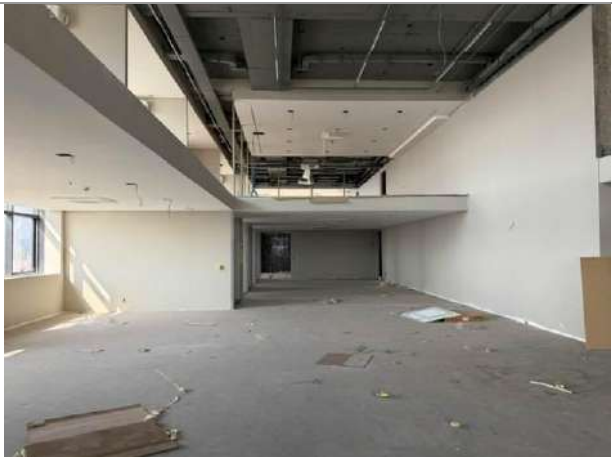
Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



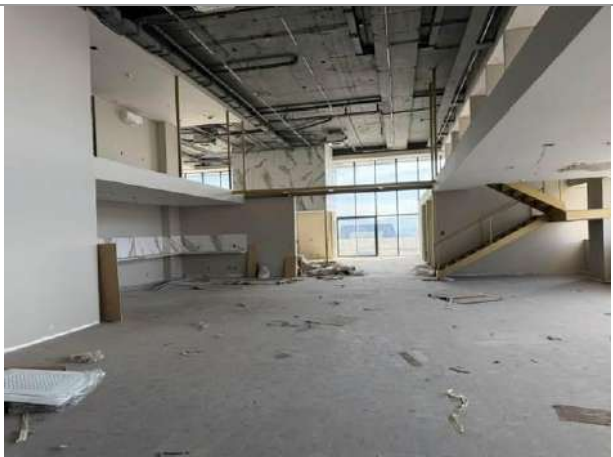
Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



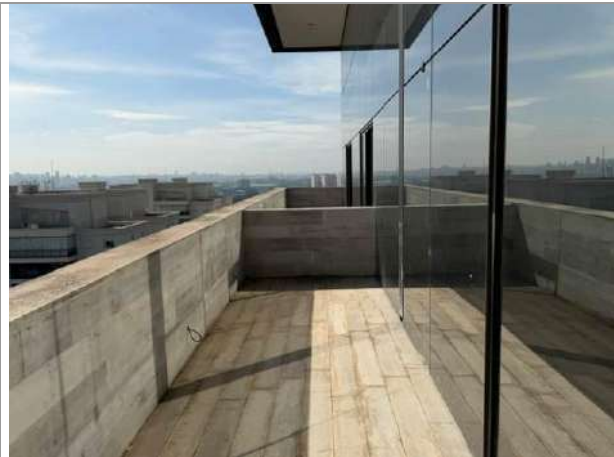
Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna – terraço privativo



Vista Interna – terraço privativo



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA – ÁREAS COMUNS



Av. Marques de São Vicente – edifício à direita



Rua José Gomes Falcão – edifício à esquerda



Av. Marques de São Vicente – edifício à esquerda



Logradouros



Identificação do Edifício



Frente



Acesso



Hall - recepção



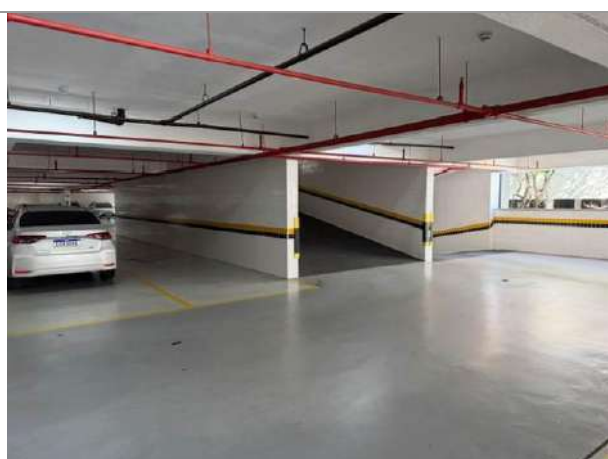
Hall - recepção



Hall dos elevadores - Térreo



Vagas de Garagem



Vagas de Garagem

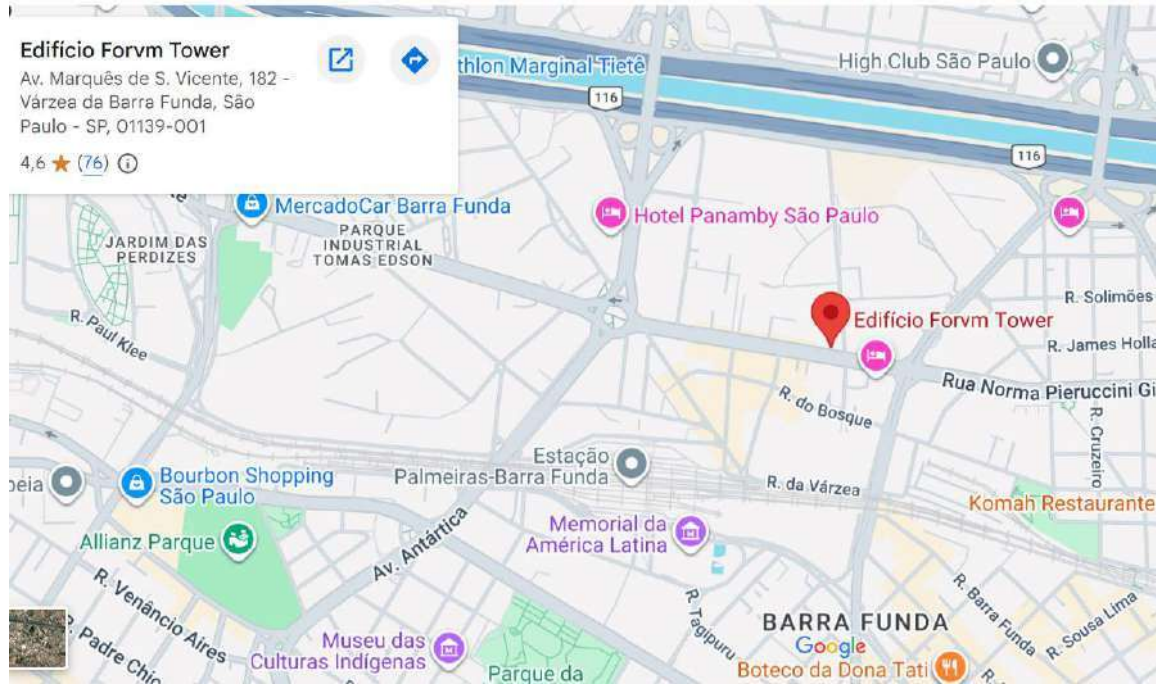


Fachada



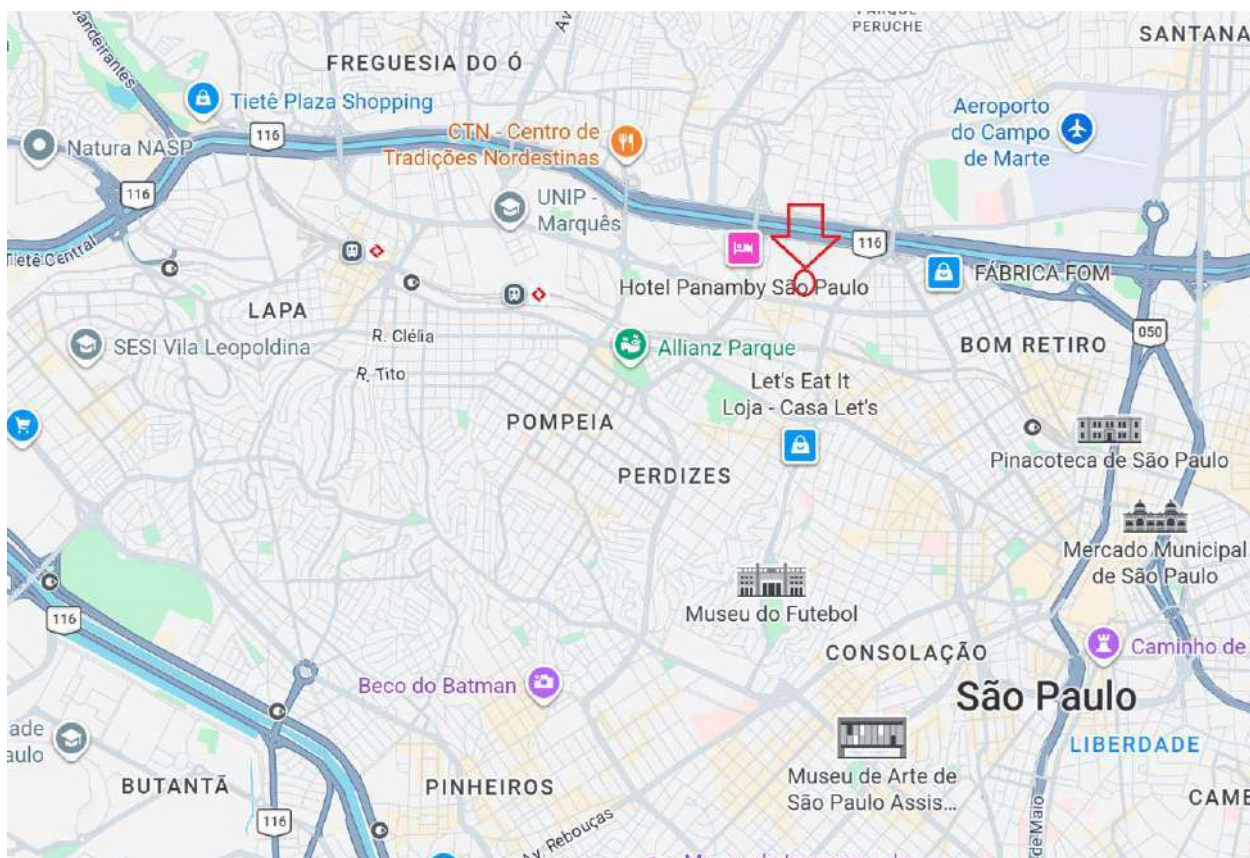
Fachada

Croqui de Localização



Fonte: Maps Google



Croqui Geral

Fonte: Maps Google



6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para a unidade padrão, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.



MEMORIAL DE CÁLCULO

Considerando a fundamentação pelo método Comparativo direto de dados de mercado, concluímos o seguinte resultado:

Documento	Unidade	Área Privativa m ²	Unitário Padrão R\$/m ²	Fator Mezanino	Unitário Final R\$/m ²	Valor Mercado R\$
Matrícula 272.016	Conjunto 221	211,30	14.209,03	1,40	19.892,64	4.203.000,00
Matrícula 272.017	Conjunto 222	323,00	14.209,03	1,40	19.892,64	6.425.000,00
Matrícula 272.018	Conjunto 223	323,00	14.209,03	1,40	19.892,64	6.425.000,00
Matrícula 272.019	Conjunto 224	211,30	14.209,03	1,40	19.892,64	4.203.000,00
Total Unidade		1.068,60				21.256.000,00

Apresentamos o valor separado por matrículas apenas para fins de registro contábil, pois a venda deve ser realizada como sendo um único imóvel em virtude de estar unificado fisicamente.

Cabe ressaltar que o valor apresentado para o imóvel contempla a sua situação atual identificada em vistoria, na qual consta a execução de mezanino, acabamentos e principalmente a existência de aparelhos de ar condicionado instalados e com a infraestrutura aparentemente concluída.

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que **o Valor de Mercado de venda e compra do imóvel conforme apresentado acima**, admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo.

São Paulo, 27 de Maio de 2.026.

CF Realty Consultoria Imobiliária
Carlos Eduardo Fonseca
 Eng. Civil – Crea 5060.356.339/D
 Creci: 113.020-F



TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

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

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

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

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

FATOR VAGAS: a interferência da quantidade de vagas de garagem no preço final das unidades foi definida através da ponderação do valor unitário das vagas e das unidades, estabelecendo um peso médio para o metro quadrado de garagem em relação ao da unidade. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a quantidade de vagas contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão da unidade, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.



TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.



TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	6		
Média Aritmética	14.209,03		
Desvio Padrão	1.600,17		
Coeficiente de Variação	11%		
Limite Inferior	9.946,32		
Limite Superior	18.471,73		
Elementos saneados	6		
Média Saneada	14.209,03		
t de Student	1,4760		
Intervalo de Confiabilidade			
Inferior	13.244,80	-7%	
Superior	15.173,25	7%	
Hipótese de rejeição	-		
Aceito a Média Saneada			

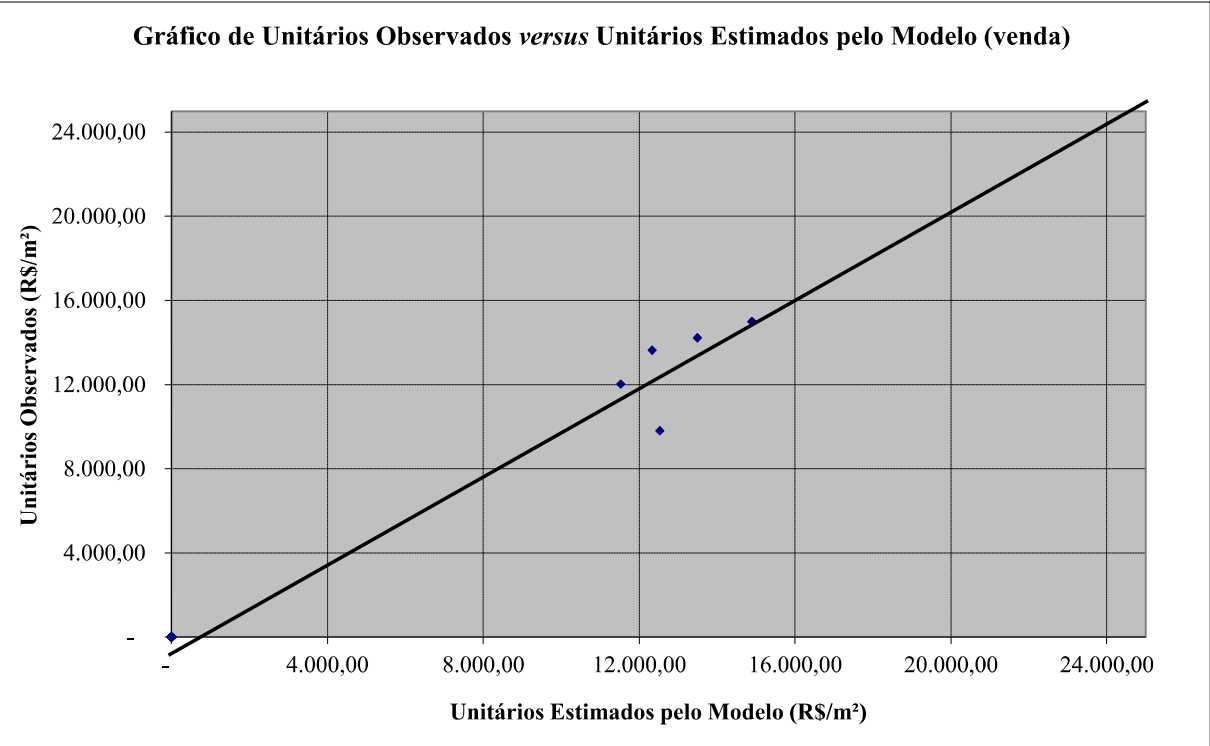
AVALIAÇÃO

Área	323,00
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	14.209,03
Valor da unidade	4.590.000
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	4.278.523
Superior	4.901.477

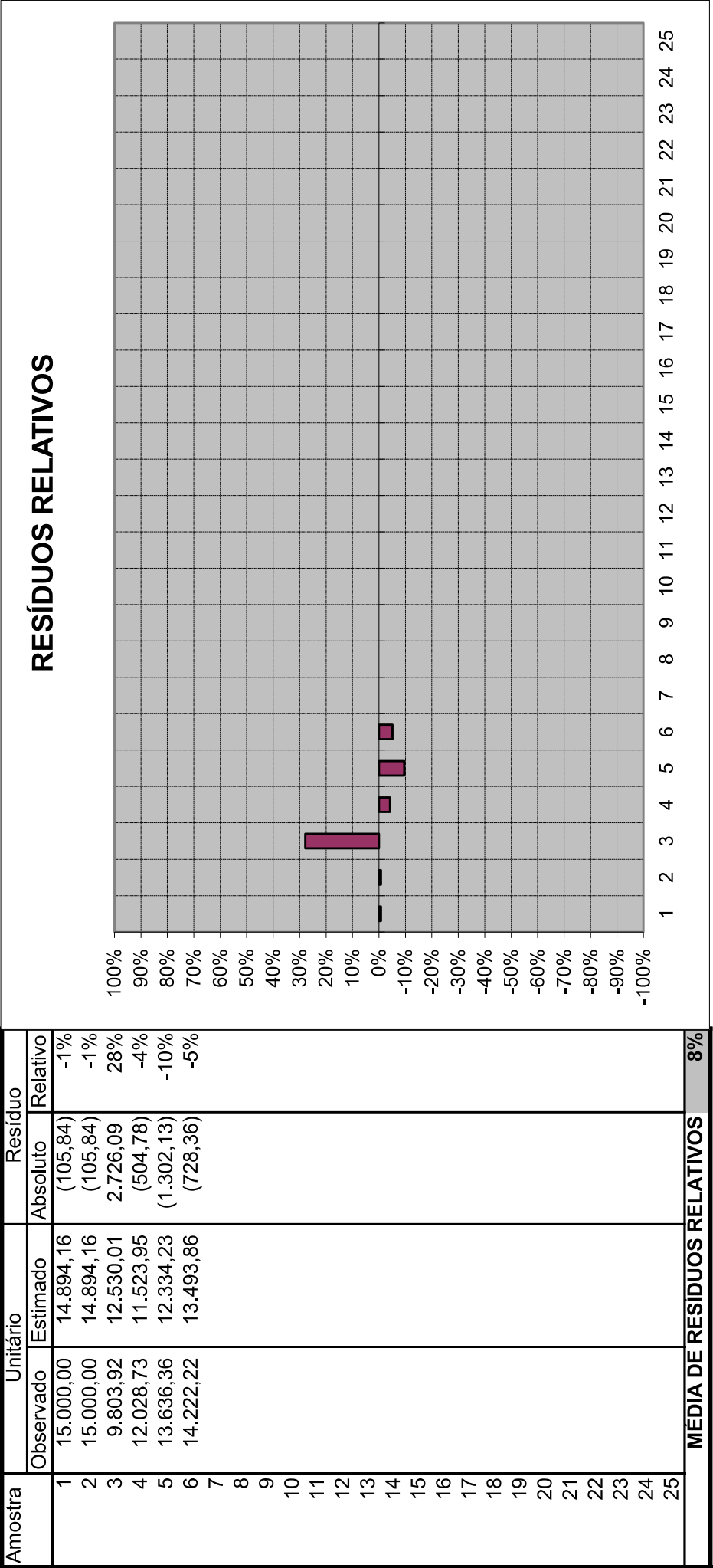
Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	%à vista	SituaçãoV
1	Av. Marquês de São Vicente, 182 - 9	Edif. Forum Tower	Barra Funda	São Paulo	SP	mai/26	4.845.000	100%	oferta
2	Av. Marquês de São Vicente, 182 - 9	Edif. Forum Tower	Barra Funda	São Paulo	SP	mai/26	3.169.500	100%	oferta
3	Av. Marquês de São Vicente, 446 - 1	Edif. New Worker Tower	Barra Funda	São Paulo	SP	mai/26	2.000.000	100%	oferta
4	Av. Marquês de São Vicente, 1301 - 3	Edif. Led Corporate	Barra Funda	São Paulo	SP	mai/26	6.700.000	100%	oferta
5	Av. Marquês de São Vicente, 230 - 1	Edif. Think Business Ce	Barra Funda	São Paulo	SP	mai/26	9.900.000	100%	oferta
6	Rua Rubens Meirelles, 402	Edif. Brasilia Square Off	Barra Funda	São Paulo	SP	mai/26	3.200.000	100%	oferta
Avaliando	Av. Marquês de São Vicente, 182	Edif. Forum Tower	Barra Funda	São Paulo	SP	mai/26		100%	transação

Amostra	AreaPrivativa	Vagas	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	323,00	9	AA	8,00	7 a		8,0	Corretor	Paulo Godoy	9 4706-6671
2	211,30	6	AA	8,00	7 a		8,0	Corretor	Paulo Godoy	9 4706-6671
3	204,00	6	A	7,00	12 a		8,0	M2G Consultoria	Maurício	3024-2630
4	557,00	4	A	7,00	6 a		8,0	FL Brokers	Alexandre	9 4322-6080
5	726,00	20	A	7,00	8 a		8,0	Lopes Prime	Juliana	3894-1000
6	225,00	6	A	8,00	3 a		7,0	SJR Imóveis	Guilherme	9 5020-0820
Avaliando	323,00	9	AA	8,50	7 a		8,0			

ANÁLISE DE RESÍDUOS





DOCUMENTAÇÃO

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO
de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias

MATRÍCULA

272.016

FOLHA

001

São Paulo, 24 de Janeiro

IMÓVEL: CONJUNTO nº 221, localizado no condomínio denominado EDIFÍCIO "FORVUM TOWER" Avenida Marquês de São Vicente, nº 1 Subdistrito Barra Funda, com a área privativa edificada de 211,300m²; a área coberta comum 156,984m² (incluindo o direito de uso de 06 áreas indeterminadas, com auxílio de manobrista localizada no pavimento subsolo, pavimento intermediário, 1º pavimento garagem); perfazendo a área total 368,284m²; a área comum descoberta totalizando a área construída de 407,337m², uma fração ideal no solo e nas outras partes do edifício de 0,009509 (coeficiente de proporção Cadastrado na Municipalidade sob nº 197.0 maior área).

PROPRIETÁRIA: FORVUM TOWER INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob nº 14.112.493/0001-00, sede nesta Capital, na Avenida Marquês de São Vicente, nº 182 - Barra Funda.

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado sob nº 09 em matrícula nº 128.893; (Averbação nº 17 e R de 24/01/2020, na referida matrícula), desta R. A Escrevente autorizada, Karina Zuleika Oficial Substituto,

MATRÍCULA (CNM)

111252.2.0272017

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA

272.017

FICHA

001

15º. OFICIAL DE REGISTRO
de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias m

São Paulo, 24 de Janeiro

IMÓVEL: CONJUNTO nº 222, localizado no 2º condomínio denominado EDIFÍCIO "FORVUM TOWER" Avenida Marquês de São Vicente, nº 1, Subdistrito Barra Funda, com a área privada edificada de 323,000m²; a área coberta comum 259,216m² (incluindo o direito de uso de 09 áreas indeterminadas, com auxílio de manobrista, localizada no pavimento subsolo, pavimento intermediário, 1º pavimento garagem); perfazendo a área total 582,216m²; a área comum descoberta de 643,795m², totalizando a área construída de 643,795m², uma fração ideal no solo e nas outras partes do edifício de 0,015306 (coeficiente de proporção). Cadastrado na Municipalidade sob nº 197.02 (maior área).

PROPRIETÁRIA: FORVM TOWER INCORPORAÇÃO IMOBILIAR LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.112.499/0001-11, sede nesta Capital, na Avenida Marquês de São Vicente, nº 182 - Barra Funda.

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado sob nº 09 em matrícula nº 128.893; (Averbação nº 17 e Registro de 24/01/2020, na referida matrícula), deste Registro. A Escrevente autorizada, Karina Zuleika, Oficial Substituto.

**LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL**

**15º. OFICIAL DE REGISTRO
de São Paulo**

Cadastro Nacional de Serventias n

São Paulo, 24 de Janeiro

MATRÍCULA

272.018

FICHA

001

IMÓVEL: CONJUNTO nº 223, localizado no 2º
condomínio denominado EDIFÍCIO "FORVUM TOWER"
Avenida Marquês de São Vicente, nº 182,
Subdistrito Barra Funda, com a área privativa
edificada de 323,000m²; a área coberta comum
259,216m² (incluindo o direito de uso de 09
indeterminadas, com auxílio de manobrista,
localizada no pavimento subsolo, pavimento
pavimento intermediário, 1º pavimento ga-
pavimento garagem); perfazendo a área total
582,216m²; a área comum descoberta de
totalizando a área construída de 643,795m²,
uma fração ideal no solo e nas outras partes
edifício de 0,015306 (coeficiente de proporção
Cadastrado na Municipalidade sob nº 197.02
maior área).

PROPRIETÁRIA: FORVUM TOWER INCORPORAÇÃO IMO-
LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.112.499
sede nesta Capital, na Avenida Marquês de São
182 - Barra Funda.

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado sob nº 09 em
matrícula nº 128.893; (Averbação nº 17 e Re-
de 24/01/2020, na referida matrícula), deste Re-
A Escrevente autorizada, Karina Zuleika

**LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL**

**15º. OFICIAL DE REGISTRO
de São Paulo**

Cadastro Nacional de Serventias nº

São Paulo, 24 de Janeiro

MATRÍCULA

272.019

FICHA

001

IMÓVEL: CONJUNTO nº 224, localizado no 2º
condomínio denominado EDIFÍCIO "FORVUM TOWER"
Avenida Marquês de São Vicente, nº 182 -
Subdistrito Barra Funda, com a área privativa
edificada de 211,300m²; a área coberta comum
156,984m² (incluindo o direito de uso de 06
indeterminadas, com auxílio de manobrista,
localizada no pavimento subsolo, pavime
pavimento intermediário, 1º pavimento ga
pavimento garagem); perfazendo a área total
368,284m²; a área comum descoberta d
totalizando a área construída de 407,337m², c
uma fração ideal no solo e nas outras part
edifício de 0,009509 (coeficiente de proporcion
Cadastrado na Municipalidade sob nº 197.02
maior área).

PROPRIETÁRIA: FORVM TOWER INCORPORAÇÃO IMO
LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.112.499
sede nesta Capital, na Avenida Marquês de São
182 - Barra Funda.

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado sob nº 09 em
matrícula nº 128.893; (Averbação nº 17 e Re
de 24/01/2020, na referida matrícula), deste Re
A Escrevente autorizada, Karina Zuleika
Oficial Substituto