Wilson Neves da Costa Junior
Engenheiro Civil - Perícias Técnicas - **CREA - 1508004021**
Especialista em Avaliação & Renovatória e Revisional de Aluguel de Imóveis
Especialista em Engenharia Diagnóstica em Edificações
Especialista em Engenharia Segurança do trabalho

Apartamento 31

IMÓVEL A AVALIAR:

"Apartamento 31, 3º andar, situado a Av. Ibijaú, 199, Indianápolis, São Paulo – SP, CEP 04524-020, sala, 03 Quartos sendo 01 suíte, 02 WC, cozinha, DCE, 02 varandas e 02 vagas, consoante a Matrícula 246.252 do 14º Registro de Imóveis/SP."



fls. 1992

14º Registro de Imóveis

14º RI 00929867

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 246.252 | ficha 01

1 14 RISP CNM 111211.2.0246252-50

de São Paulo

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.121-1

São Paulo, 14 de março de 2023.

IMÓVEL: APARTAMENTO TIPO nº 31, localizado no 3º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA MARIA DI CASTELLABATE, situado na Avenida Ibijaú nº 199, Indianópolis- 24ºSubdistrito.

APARTAMENTO com as áreas edificadas: privativa 121,470m², comum 73,228m² e total 194,698m², privativa descoberta 2,360m², comum descoberta 22,609m², total construída + descoberta 219,667m², correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,028636, cabendo-lhe o direito de 02 vagas indeterminadas, sujeitas ao auxilio de manobrista, na garagem do condomínio, localizadas no 1º e/ou 2º subsolos.

PROPRIETÁRIOS: VINCENZA AMATO MIRANDA, professora, RG nº 7.956.256-5-SSP/SP, CPF nº 079.884.048-06, casada no regime da comunhão universal de bens antes da Lei nº 6.515/77, com ARMANDO JOSÉ MIRANDA, industrial, RG nº 6.007.887-X-SSP/SP, CPF nº 572.183.908-20, ROSANA AMATO RUANO, industrial, RG nº 10.682.701-7-SSP/SP, CPF nº 057.246.898-98, casada no regime da separação de bens na

*** Imagem 1**: (**Matrícula 246.252 do apto 31**).

Convém salientar que, durante a diligência e na presença dos integrantes do item **III** (**DOS EXAMES**) do presente Laudo, não havia ninguém no apartamento 31, de maneira que, não entramos nesse imóvel.

No entanto, nada impediu ser avaliado, uma vez que, os 04 (QUATRO) imóveis avaliando possuem as mesmas características, dimensões (ÁREAS) e disposições de planta baixa.

(11)92093-7276 & (31)97570-3026 ✉ wncostajr@gmail.com
wilsonnevesjr@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON NEVES DA COSTA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 10:17 , sob o número WJMJ25424456279 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000326-87.2019.8.26.0100 e código vPMe8Lse.

Wilson Neves da Costa Junior
Engenheiro Civil - Perícias Técnicas - **CREA - 1508004021**
Especialista em Avaliação & Renovatória e Revisional de Aluguel de Imóveis
Especialista em Engenharia Diagnóstica em Edificações
Especialista em Engenharia Segurança do trabalho

Apartamento 71

IMÓVEL A AVALIAR:

*"Apartamento **71**, 7º andar, situado a Av. Ibijaú, 199, Indianápolis, São Paulo – SP, CEP 04524-020, sala, 03 Quartos sendo 01 suíte, 02 WC, cozinha, DCE, 02 varandas e 02 vagas, consoante a Matrícula 246.260 do 14º Registro de Imóveis/SP."*

fls. 1998

14º Registro de Imóveis

14º RI 00929867

CNM 111211.2.0246260-26

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 246.260 | ficha 01

14 RISP 1 de São Paulo

São Paulo, 14 de março de 2023.

IMÓVEL: APARTAMENTO TIPO nº 71, localizado no 7º andar do CONDOMÍNIO EDIFICIO SANTA MARIA DI CASTELLABATE, situado na Avenida Ibijaú nº 199, Indianópolis- 24ºSubdistrito.

UM APARTAMENTO com as áreas edificadas: privativa 121,470m², comum 73,228m² e total 194,698m², privativa descoberta 2,360m², comum descoberta 22,609m², total construída + descoberta 219,667m², correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,028636, cabendo-lhe o direito de 02 vagas indeterminadas, sujeitas ao auxilio de manobrista, na garagem do condomínio, localizadas no 1º e/ou 2º subsolos.

PROPRIETÁRIOS: **VINCENZA AMATO MIRANDA**, professora, RG nº 7.956.256-5-SSP/SP, CPF nº 079.884.048-06, casada no regime da comunhão universal de bens antes da Lei nº 6.515/77, com **ARMANDO JOSÉ MIRANDA**, industrial, RG nº 6.007.887-X-SSP/SP, CPF nº 572.183.908-20, **ROSANA AMATO RUANO**, industrial, RG nº

*** Imagem 01**: (Matrícula 246.260 apto 71).

(11)92093-7276 & (31)97570-3026 ✉ wncostajr@gmail.com
wilsonnevesjr@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON NEVES DA COSTA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 10:17 , sob o número WJMJ25424456279 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000326-87.2019.8.26.0100 e código LQ8CYEmt.

Wilson Neves da Costa Junior
Engenheiro Civil - Perícias Técnicas - **CREA - 1508004021**
Especialista em Avaliação & Renovatória e Revisional de Aluguel de Imóveis
Especialista em Engenharia Diagnóstica em Edificações
Especialista em Engenharia Segurança do trabalho

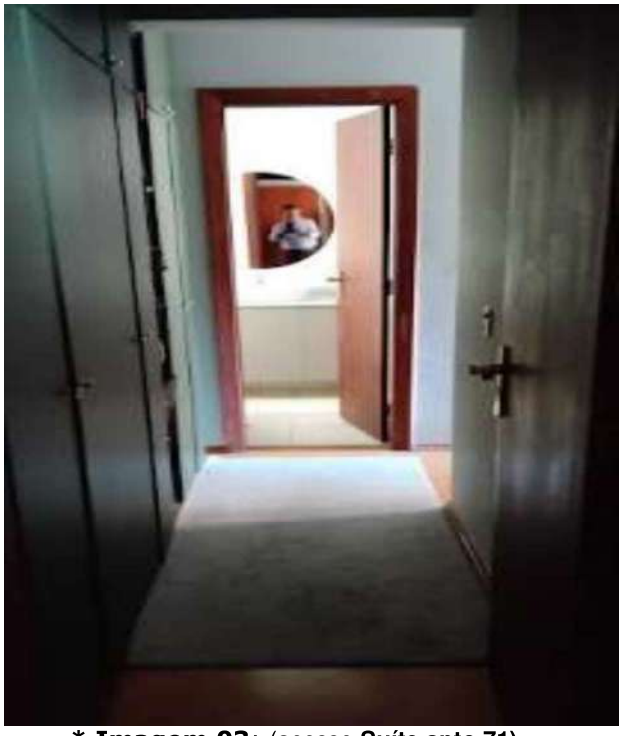
IMAGENS DO Apto 71:



*** Imagem 01**: (Sala apto 71).



*** Imagem 02**: (Suíte apto 71).



*** Imagem 03**: (acesso **Suíte apto 71).**

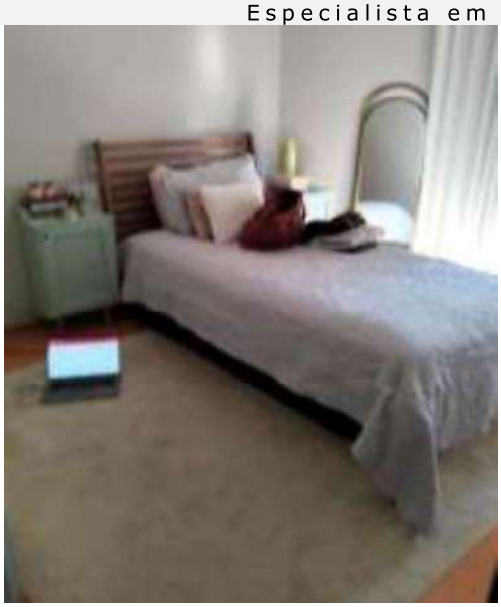


*** Imagem 04**: (WC **Suíte apto 71).**

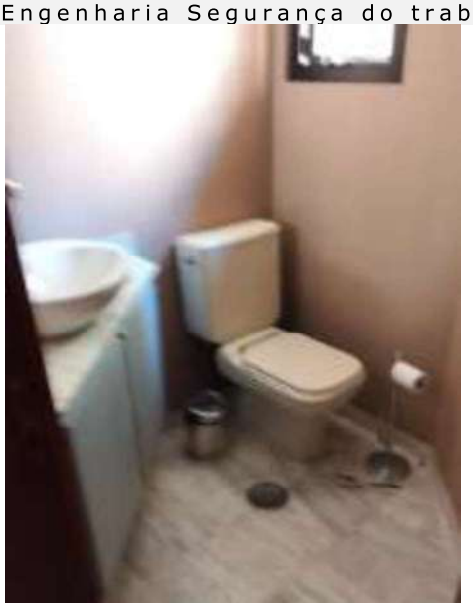
(11)92093-7276 **&** (31)97570-3026 ✉ wncostajr@gmail.com
wilsonnevesjr@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON NEVES DA COSTA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 10:17 , sob o número WJMJ25424456279 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000326-87.2019.8.26.0100 e código LQ8CYEmt.

Wilson Neves da Costa Junior
Engenheiro Civil - Perícias Técnicas - **CREA - 1508004021**
Especialista em Avaliação & Renovatória e Revisional de Aluguel de Imóveis
Especialista em Engenharia Diagnóstica em Edificações
Especialista em Engenharia Segurança do trabalho



*** Imagem 05**: (Quarto 1 apto 71).



*** Imagem 06**: (WC apto 71).



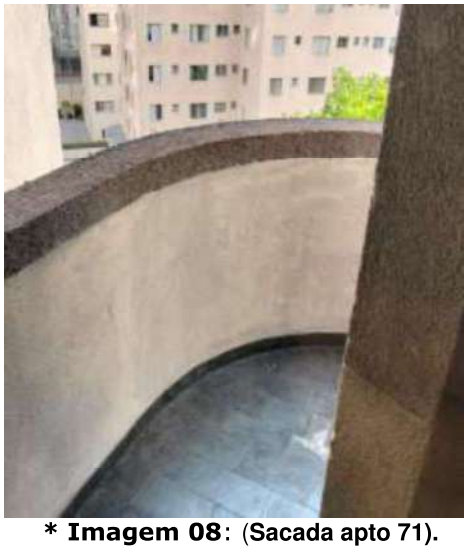
*** Imagem 07**: (Quarto 2 apto 71).



*** Imagem 08**: (WC apto 71).



*** Imagem 07**: (Cozinha apto 71).



*** Imagem 08**: (Sacada apto 71).

(11)92093-7276 & (31)97570-3026 ✉ wncostajr@gmail.com
wilsonnevesjr@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON NEVES DA COSTA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 10:17 , sob o número WJMJ25424456279 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000326-87.2019.8.26.0100 e código LQ8CYEmt.

Wilson Neves da Costa Junior
Engenheiro Civil - Perícias Técnicas - **CREA - 1508004021**
Especialista em Avaliação & Renovatória e Revisional de Aluguel de Imóveis
Especialista em Engenharia Diagnóstica em Edificações
Especialista em Engenharia Segurança do trabalho

Apartamento 91

IMÓVEL A AVALIAR:

"Apartamento 91, 9º andar, situado a Av. Ibijaú, 199, Indianápolis, São Paulo – SP, CEP 04524-020, sala, 03 Quartos sendo 01 suíte, 02 WC, cozinha, DCE, 02 varandas e 02 vagas, consoante a Matrícula 246.264 do 14º Registro de Imóveis/SP."



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

14 RISP — CNM 111211.2.0246264-14

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.121-1

matrícula 246.264 | ficha 01

São Paulo, 14 de março de 2023.

IMÓVEL: APARTAMENTO TIPO nº 91, localizado no 9º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA MARIA DI CASTELLABATE, situado na Avenida Ibijaú nº 199, Indianópolis- 24ºSubdistrito.

UM APARTAMENTO com as áreas edificadas: privativa 121,470m², comum 73,228m² e total 194,698m², privativa descoberta 2,360m², comum descoberta 22,609m², total construída + descoberta 219,667m², correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,028636, cabendo-lhe o direito de 02 vagas indeterminadas, sujeitas ao auxilio de manobrista, na garagem do condomínio, localizadas no 1º e/ou 2º subsolos.

PROPRIETÁRIOS: VINCENZA AMATO MIRANDA, professora, RG nº 7.956.256-5-SSP/SP, CPF nº 079.884.048-06, casada no regime da comunhão universal de bens antes da Lei nº 6.515/77, com ARMANDO JOSÉ MIRANDA, industrial, RG nº 6.007.887-X-

ta da visualização: 10/03/2024 13:58:51

*** Imagem 1**: (**Matrícula 246.264 – apto 91).**

(11)92093-7276 & (31)97570-3026 ✉ wncostajr@gmail.com
wilsonnevesjr@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON NEVES DA COSTA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 10:17 , sob o número WJMJ25424456279 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000326-87.2019.8.26.0100 e código uZSfviFS.

Wilson Neves da Costa Junior
Engenheiro Civil - Perícias Técnicas - **CREA - 1508004021**
Especialista em Avaliação & Renovatória e Revisional de Aluguel de Imóveis
Especialista em Engenharia Diagnóstica em Edificações
Especialista em Engenharia Segurança do trabalho

IMAGENS do IMÓVEL 91:

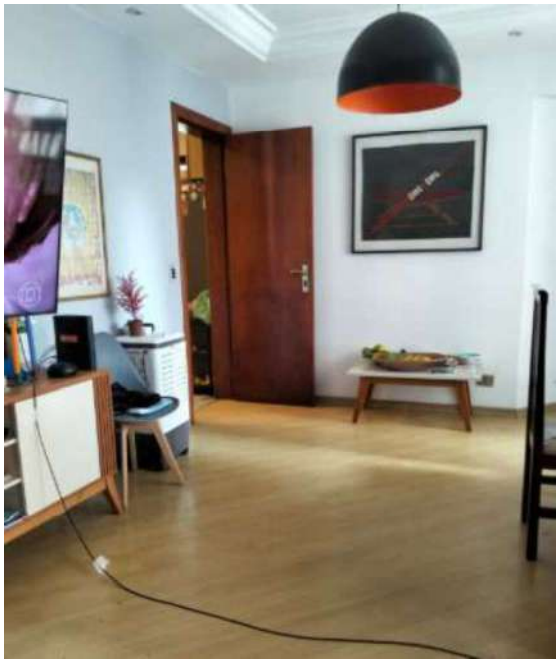


Imagem 2: (Sala).



Imagem 3: (Suíte).

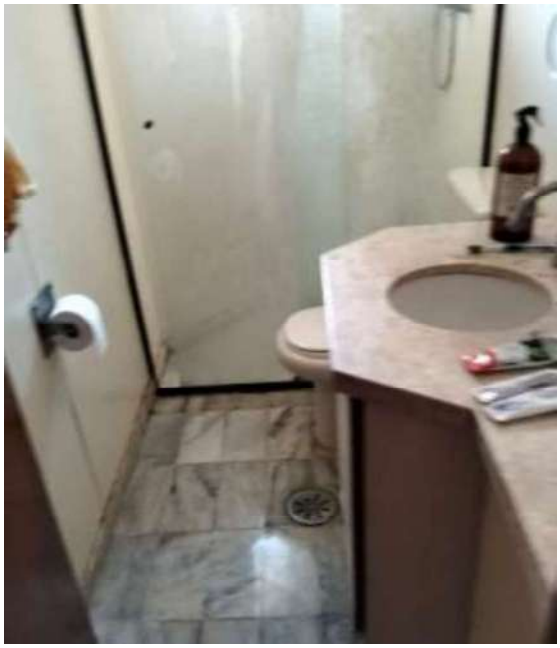


Imagem 3: (WC **Suíte**).



Imagem 4: (Sacada).

(11)92093-7276 & (31)97570-3026 ✉ wncostajr@gmail.com
wilsonnevesjr@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON NEVES DA COSTA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 10:17 , sob o número WJMJ25424456279 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000326-87.2019.8.26.0100 e código uZSfviFS.

Wilson Neves da Costa Junior
Engenheiro Civil - Perícias Técnicas - **CREA - 1508004021**
Especialista em Avaliação & Renovatória e Revisional de Aluguel de Imóveis
Especialista em Engenharia Diagnóstica em Edificações
Especialista em Engenharia Segurança do trabalho



***Imagem 5**: (Quarto 1**).**



Imagem 6: (**WC).**



***Imagem 7**: (Quarto 2**).**



Imagem 6: (**Área de Serviço/DCE).**

(11)92093-7276 **&** (31)97570-3026 ✉ wncostajr@gmail.com
wilsonnevesjr@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON NEVES DA COSTA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 10:17 , sob o número WJMJ25424456279 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000326-87.2019.8.26.0100 e código uZSfviFS.

Wilson Neves da Costa Junior
Engenheiro Civil - Perícias Técnicas - **CREA - 1508004021**
Especialista em Avaliação & Renovatória e Revisional de Aluguel de Imóveis
Especialista em Engenharia Diagnóstica em Edificações
Especialista em Engenharia Segurança do trabalho



***Imagem 7**: (Cozinha).



Imagem 8: (**Área de Serviço/DCE**).



***Imagem 9**: (WC).



Imagem 10: (**Sala**).

(11)92093-7276 & (31)97570-3026 ✉ wncostajr@gmail.com
wilsonnevesjr@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON NEVES DA COSTA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 10:17 , sob o número WJMJ25424456279 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000326-87.2019.8.26.0100 e código uZSfviFS.

Wilson Neves da Costa Junior
Engenheiro Civil - Perícias Técnicas - **CREA - 1508004021**
Especialista em Avaliação & Renovatória e Revisional de Aluguel de Imóveis
Especialista em Engenharia Diagnóstica em Edificações
Especialista em Engenharia Segurança do trabalho

Apartamento 151

IMÓVEL A AVALIAR:

"Apartamento 151, 15º andar, situado a Av. Ibijaú, 199, Indianápolis, São Paulo – SP, CEP 04524-020, sala, 03 Quartos sendo 01 suíte, 02 WC, cozinha, área de serviço, 02 varandas e 02 vagas, consoante a Matrícula 246.276 do 14º Registro de Imóveis/SP."



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

14 RISP

CNM 111211.2.0246276-75

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.121-1

matrícula 246.276 | ficha 01

São Paulo, 14 de março de 2023.

IMÓVEL: APARTAMENTO TIPO nº 151, localizado no 15º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA MARIA DI CASTELLABATE, situado na Avenida Ibijaú nº 199, Indianópolis- 24ºSubdistrito.

UM APARTAMENTO com as áreas edificadas: privativa 121,470m², comum 73,228m² e total 194,698m², privativa descoberta 2,360m², comum descoberta 22,609m², total construída + descoberta 219,667m², correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,028636, cabendo-lhe o direito de 02 vagas indeterminadas, sujeitas ao auxilio de manobrista, na garagem do condomínio, localizadas no 1º e/ou 2º subsolos.

PROPRIETÁRIOS: VINCENZA AMATO MIRANDA, professora, RG nº 7.956.256-5-SSP/SP, CPF nº 079.884.048-06, casada no regime da comunhão universal de bens antes da Lei nº 6.515/77, com ARMANDO JOSÉ MIRANDA, industrial, RG nº 6.007.887-X-SSP/SP, CPF nº 572.183.908-20, ROSANA AMATO RUANO, industrial, RG nº 10.682.701-7-SSP/SP, CPF nº 057.246.898-98, casada no regime da separação de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial, registrado sob nº 15.448 no 11º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, com MAURO DELL'AQUILA RUANO,

14:01:54 - Data da visualização: 10/03/2024 14:01:55

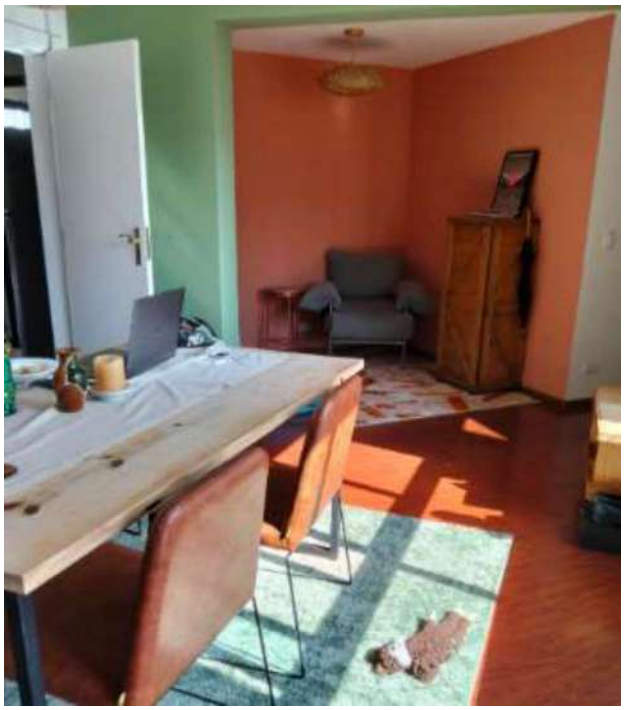
*** Imagem 1**: (**Matrícula 246.276** do apto **151**).

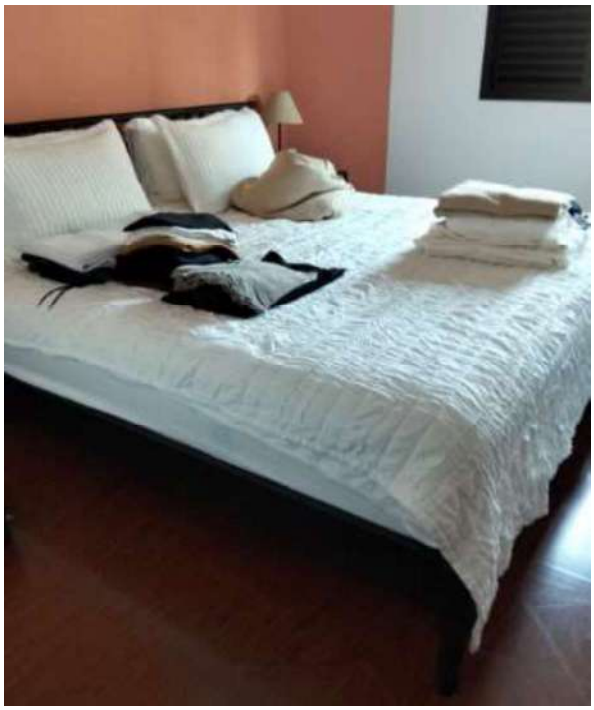
(11)92093-7276 & (31)97570-3026 ✉ wncostajr@gmail.com
wilsonnevesjr@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON NEVES DA COSTA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 10:17 , sob o número WJMJ25424456279.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000326-87.2019.8.26.0100 e código XQHgyfal.

Wilson Neves da Costa Junior
Engenheiro Civil - Perícias Técnicas - **CREA - 1508004021**
Especialista em Avaliação & Renovatória e Revisional de Aluguel de Imóveis
Especialista em Engenharia Diagnóstica em Edificações
Especialista em Engenharia Segurança do trabalho

Imagem do apto**151**:





* **Imagem 1**: (**Sala**).

* **Imagem 2**: (**Suíte**).





* **Imagem 3**: (WC da **Suíte**).

* **Imagem 4**: (Varanda**)**.

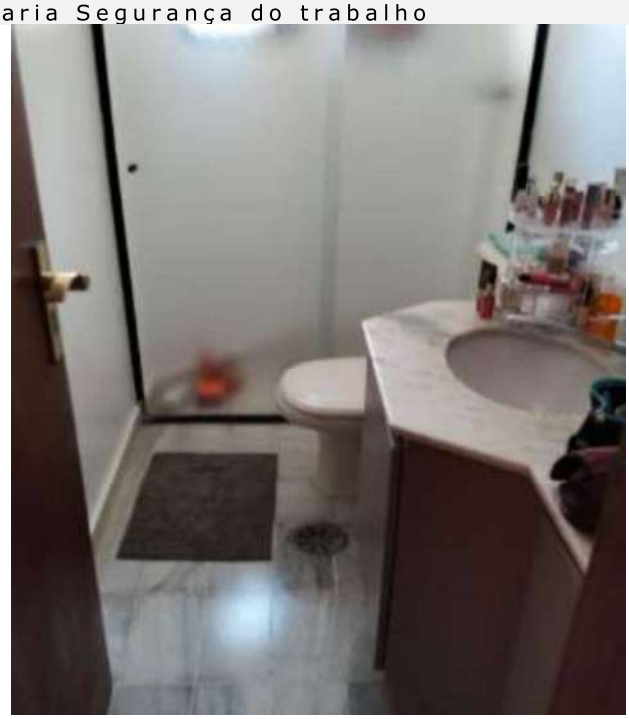
(11)92093-7276 **&** (31)97570-3026 ✉ wncostajr@gmail.com
wilsonnevesjr@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON NEVES DA COSTA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 10:17 , sob o número WJMJ25424456279 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000326-87.2019.8.26.0100 e código XQHgyfal.

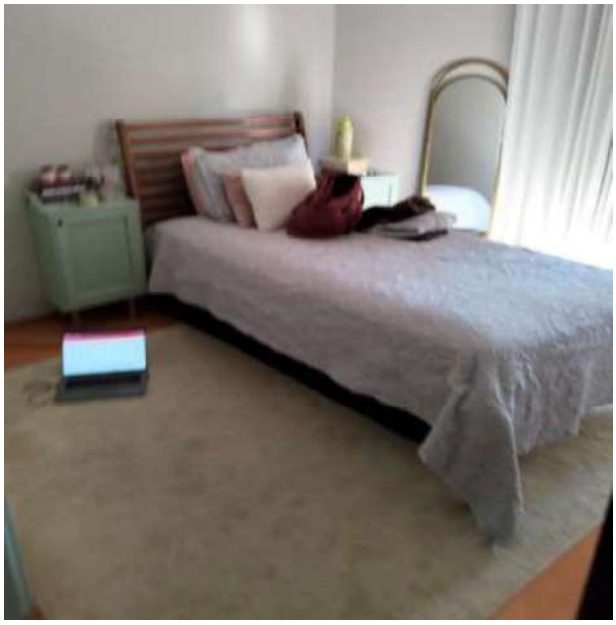
Wilson Neves da Costa Junior
Engenheiro Civil - Perícias Técnicas - **CREA - 1508004021**
Especialista em Avaliação & Renovatória e Revisional de Aluguel de Imóveis
Especialista em Engenharia Diagnóstica em Edificações
Especialista em Engenharia Segurança do trabalho



* **Imagem 5**: (Acesso a Suíte**).**



* **Imagem 6**: (WC da Suíte**).**



* **Imagem 7**: (Quarto 1**).**



* **Imagem 8**: (Varanda**).**

(11)92093-7276 **&** (31)97570-3026 ✉ wncostajr@gmail.com
wilsonnevesjr@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON NEVES DA COSTA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 10:17 , sob o número WJMJ25424456279 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000326-87.2019.8.26.0100 e código XQHgyfal.

Wilson Neves da Costa Junior
Engenheiro Civil - Perícias Técnicas - **CREA - 1508004021**
Especialista em Avaliação & Renovatória e Revisional de Aluguel de Imóveis
Especialista em Engenharia Diagnóstica em Edificações
Especialista em Engenharia Segurança do trabalho



* **Imagem 9**: (DCE).



* **Imagem 10**: (Área de Serviço).



* **Imagem 11**: (Quarto 2).



* **Imagem 12**: (WC).

(11)92093-7276 & (31)97570-3026 ✉ wncostajr@gmail.com
wilsonnevesjr@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON NEVES DA COSTA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 10:17 , sob o número WJMJ25424456279 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000326-87.2019.8.26.0100 e código XQHgyfal.