

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

Incidente nº 0040152-52.2021.8.26.0100 (principal nº 0569507-85.2000.8.26.0100).
Massa Falida de Columbus Empreendimentos Imobiliários Ltda.

ALFIO C. AFFONSO ZALLI NETO, Leiloeiro Oficial, JUCESP 1066, website TEZA LEILÕES - www.tezaleiloes.com.br, com sede na Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 2305, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 2323-3353, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar os laudos de avaliação, conforme relação abaixo, para apreciação e homologação.

LAUDO 1 - Matrícula nº 116.584, do 7º CRI de São Paulo/SP;

LAUDO 2 - Matrícula nº 169.771, do 4º CRI de São Paulo/SP;

LAUDO 3 - Matrículas nºs 49.011, 49.012 e 49.013, do 5º CRI de São Paulo/SP;

LAUDO 4 - Matrículas nºs 44.584, 44.598 e 44.645, do 2º CRI de São Paulo/SP.

Aproveito o ensejo para externar meus votos de elevada estima e distinto apreço, colocando-me à disposição para o que mais for necessário.

Nestes termos,
Pede deferimento.

São Paulo, 09 de Março de 2023.

ALFIO CARLOS AFFONSO ZALLI NETO
Leiloeiro Oficial JUCESP 1.066

ERICK SOARES TELES
OAB/SP 438.165

LAUDO PERICIAL

Apuração do valor de venda do imóvel localizado na Rua Madre de Deus, 1361 - Alto da Mooca, São Paulo - SP para fins de leilão judicial.

São Paulo - SP

Fevereiro de 2023.

Índice

1. INFORMAÇÕES GERAIS	1
2. RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO	2
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	2
4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO	3
4.1. Localização	3
4.2. Uso do Imóvel	4
4.3. Area	4
5. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO	4
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	5
6.1. Valor do Imóvel	5
6.1.1. Elemento Comparativo 1	6
6.1.2. Elemento Comparativo 2	7
6.1.3. Elemento Comparativo 3	8
6.1.4. Elemento Comparativo 4	9
7. ENCERRAMENTO	10

1. INFORMAÇÕES GERAIS

- **Endereço do Imóvel:** Rua Madre de Deus, 1361 - Alto da Mooca, São Paulo - SP.
- **Área do Imóvel:**
 - 68,73m² de área útil.
 - 01 vaga de garagem
- **Proprietário Atual:** Construtora Boghosian S/A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 56.303.415/0001-99.
- **Matrícula:** 116.584, registrada no 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo.
- **Foto da Fachada do edifício:**



- **Engenheiro Responsável:** Victor Galvão (Vide **ANEXO 01** – Anotação de Responsabilidade Técnica).

2. RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O valor médio de mercado sugerido para o imóvel situado na Rua Madre de Deus, 1361 - Alto da Mooca, São Paulo - SP, objeto da Matrícula Imobiliária nº 116.584, registrada no 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, com área útil totalizando 68,73m² 01 vaga de garagem, é de:

Valor de Venda

R\$ 440.304,74*

*Valores referentes ao mês de fevereiro/2023.

A pesquisa de imóveis levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas junto ao entorno da área avaliada, onde foram coletadas 04 (quatro) ofertas comparativas cujos preços por metro quadrado giravam em torno de R\$ 6.323,53 a R\$ 7.794,12 que concluiu pelo valor médio de R\$ 7.117,95 como o mais adequado para o metro quadrado de terreno do imóvel a ser avaliado.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o valor médio de mercado sugerido para o imóvel situado na Rua Madre de Deus, 1361 - Alto da Mooca, São Paulo - SP, objeto da Matrícula Imobiliária nº 116.584, registrada no 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, com área útil totalizando 68,73m² 01 vaga de garagem.

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; e
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT").

Vale ressaltar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram obtidas diretamente com o contratante do presente laudo e em vistoria, não sendo consideradas eventuais restrições alheias e/ou jurídicas que possam recair sobre o imóvel tais como hipoteca, penhora e demais ônus, limitando-se o presente trabalho em exclusivamente estipular um valor de mercado do imóvel indicado.

4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com as informações fornecidas pelo contratante, visando caracterizar o objeto desta avaliação e sem a possibilidade de visita ao imóvel que foi negada por prestadores de serviço do condomínio, restou constatado que o imóvel possui as seguintes características básicas:

4.1. Localização

O imóvel avaliado localiza-se na zona urbana do Município de São Paulo, no Alto da Mooca, conforme Matrícula Imobiliária nº 116.584, registrada no 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

4.2. Uso do Imóvel

Conforme constatado por conversas com funcionários do condomínio no local, o imóvel avaliado trata-se de um apartamento de moradia comum.

4.3. Area

A área do imóvel a ser avaliado perfaz o total de 68,73m² 01 vaga de garagem, com descrição detalhada na Matrícula Imobiliária nº 116.584, registrada no 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, a seguir reproduzida:

"IMÓVEL: APARTAMENTO nº14, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO DOM MANOEL SANCHEZ ROBLES, situado na rua Madre de Deus nº 1.361, no 33º SUBDISTRITO-ALTO DA MOÓCA, contendo a área útil de 68,7315m², área comum de garagem (uma 01 vaga indeterminada) de 19,7627m², área comum de 11,2933m², e a área total de 99,7875m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno 1,6666%."

5. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas do imóvel objeto desta avaliação, seria prudente uma visita no imóvel, porém o acesso ao apartamento foi negado junto aos funcionários do condomínio.

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

6.1. Valor do Imóvel

Para concluir pelo valor do metro quadrado de imóvel, realizou-se uma pesquisa na região onde se localiza o imóvel, com a coleta de ofertas imobiliárias de terrenos com características semelhantes de localização, entorno e área.

Nas ofertas imobiliárias, incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator **"OFERTA"**, COM FATOR DE 0,90.

Neste sentido, foram coletados 04 (quatro) elementos comparativos de venda de terrenos, que culminou no seguinte relatório de avaliação:

6.1.1. Elemento Comparativo 1



- **Endereço:** Rua Madre de Deus, 1361 - Alto da Mooca, São Paulo - SP
- **Área:** 74,00 m² de área útil (1 vaga de garagem)
- **Valor da Oferta:** R\$ 500.000,00.
- **Link da Oferta:** <https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-madre-de-deus-mooca-sao-paulo-2-quartos-74m2/zxpu6t>

6.1.2. Elemento Comparativo 2



- **Endereço:** Rua Madre de Deus, 1361 - Alto da Mooca, São Paulo - SP
- **Área:** 68,00 m² de área útil (1 vaga de garagem)
- **Valor da Oferta:** R\$ 430.000,00.
- **Link da Oferta:** <https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-madre-de-deus-mooca-sao-paulo-2-quartos-68m2/pmo69y>

6.1.3. Elemento Comparativo 3



- **Endereço:** Rua Madre de Deus, 1361 - Alto da Mooca, São Paulo - SP
- **Área:** 68,00 m² de área útil (1 vaga de garagem)
- **Valor da Oferta:** R\$ 530.000,00.
- **Link da Oferta:**
<https://www.lelloimoveis.com.br/imovel/68296/apartamento-2-dorms-mooca-mooca-venda/>

6.1.4. Elemento Comparativo 4



- **Endereço:** Rua Madre de Deus- Alto da Mooca, São Paulo - SP.
- **Área:** 77,00m² de área útil (1 vaga de garagem).
- **Valor da Oferta:** R\$ 585.000,00.
- **Link da Oferta:** <https://www.lopes.com.br/imovel/REO641876/venda-apartamento-2-quartos-sao-paulo-mooca>

ITEM	AREA TERRENO(m ²)	VALOR ANUNCIADO	FATOR OFERTA	VALOR CONSIDERADO R\$/m ²
ELEMENTO COMPARATIVO 1	74	R\$ 500.000,00	0,9	R\$ 6.081,08
ELEMENTO COMPARATIVO 2	68	R\$ 430.000,00	0,9	R\$ 5.691,18
ELEMENTO COMPARATIVO 3	68	R\$ 530.000,00	0,9	R\$ 7.014,71
ELEMENTO COMPARATIVO 4	77	R\$ 585.000,00	0,9	R\$ 6.837,66

7. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação é encerrado com 12 (doze) páginas digitadas e 02 (dois) anexos com as documentações que complementam as conclusões ora relatadas.

A assinatura do presente documento poderá ser feita de acordo com o disposto no Decreto nº 10.278/2020, sendo que a comprovação da autoria e integridade da assinatura eletrônica do engenheiro responsável será feita mediante a plataforma Serasa, possuindo desde já a mesma validade jurídica de um registro e autenticação feita em cartório.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2023.

VICTOR REGGIOLLI GALVÃO
CREA nº 5070981992

ANEXO 01

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230230210127

1. Responsável Técnico

VICTOR REGGIOLLI GALVAO

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

RNP: **2620600782**

Registro: **5070981992-SP**

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **SZ Nayder & Zalli Consultoria Eireli**

CPF/CNPJ: **37.571.027/0001-44**

Endereço: **Avenida Francisco Matarazzo**

Nº: **1752**

Complemento: **CONJ 2305 BLOCO A**

Bairro: **Água Branca**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **05001-200**

Contrato:

Celebrado em: **06/02/2023**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **1.500,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua Madre de Deus**

Nº: **1361**

Complemento: **APTO 14**

Bairro: **MOOCA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **03119-001**

Data de Início: **06/02/2023**

Previsão de Término: **07/02/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

Proprietário: **Construtora Boghosian LTDA**

CPF/CNPJ: **56.303.415/0001-99**

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Consultoria				
1	Avaliação	Avaliação de Terreno para perícia judicial	68,73000	metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Elaboração de laudo de avaliação técnica para precificação do imóvel

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

ANEXO 02

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:06/02/2023 14:54:11

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
 GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 DE SÃO PAULO

matrícula **116.584** ficha **1**

São Paulo, 24 de MAIO de 2001.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 14, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO DOM MANOEL SANCHEZ ROBLES, situado na rua Madre de Deus nº 1.361, no 33º SUBDISTRITO-ALTO DA MOÓCA, contendo a área útil de 68,7315m², área comum de garagem (uma 01 vaga indeterminada) de 19,7627m², área comum de 11,2933m², e a área total de 99,7875m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno 1,6666%.

CONTRIBUINTE: 032.041.0175-4.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA BOGHOSIAN LTDA., com sede nesta Capital, na rua Estados Unidos nº 527, CNPJ/MF nº 56.303.415/0001-99.

REGISTRO ANTERIOR: R. 03 (24/06/1987) da matrícula nº 48.719, desta Serventia.



Ademar Fioranelli
 OFICIAL

R. 01, em 24 de MAIO de 2001:

Do Mandado expedido em 12/01/2001 e aditado 10/04/2001, pelo Juízo de Direito da 23ª Vara Cível da Capital, nos autos da ação de execução processo 1.603/96 (apensos à ação nunciação de obra nova nº 1889/87), **movida** por DÉLCIO GADINI, RG nº 5.574.128, e REGINA MAURA GADINI SCORDAMAGLIO, RG nº 15.437.522-6, CPF/MF nº 092.890.178-56, **contra** a proprietária, já qualificada, VERIFICA-SE que o imóvel matriculado, foi **PENHORADO**, sendo o valor da causa no montante de R\$1.178.868,55 (hum milhão, cento e setenta e oito mil, oitocentos e sessenta e oito reais e cinquenta e cinco centavos), ficando nomeado como depositário JÚLIO CÉSAR SCORDAMAGLIO, CPF/MF nº 036.472.798-54, OAB/SP nº 100.550, com escritório na Avenida José Maria Whitaker nº 900.



Elcio L. C. de Almeida
 ESCR. AMPLIADO



Ademar Fioranelli
 OFICIAL

LAUDO PERICIAL

Apuração do valor de venda do imóvel localizado no Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1250 - Jardim Paulista, São Paulo - SP para fins de leilão judicial.

São Paulo - SP

Fevereiro de 2023.

Índice

1. INFORMAÇÕES GERAIS	1
2. RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO	2
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	2
4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO	3
4.1. Localização	3
4.2. Uso do Imóvel	4
4.3. Area	4
5. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO	4
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	11
6.1. Valor do Terreno	11
6.1.1. Elemento Comparativo 1	12
6.1.2. Elemento Comparativo 2	13
6.1.3. Elemento Comparativo 3	14
6.1.4. Elemento Comparativo 4	15
6.1.5. Elemento Comparativo 5	Erro! Indicador não definido.
7. ENCERRAMENTO	16

1. INFORMAÇÕES GERAIS

- **Endereço do Imóvel:** Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1250 - Jardim Paulista, São Paulo - SP.
- **Área do Imóvel:**
 - 108,98m² de área útil.
 - 02 vagas de garagem
- **Proprietário Atual:** COLUMBUS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS (Antiga Construtora Boghosian S/A), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 56.303.415/0001-99.
- **Matrícula:** 169.771, registrada no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo.
- **Foto da Fachada do edifício:**



- **Engenheiro Responsável:** Victor Galvão (Vide **ANEXO 01** – Anotação de Responsabilidade Técnica).

2. RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O valor médio de mercado sugerido para o imóvel situado na Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1250 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, objeto da Matrícula Imobiliária nº 169.771, registrada no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, com área útil totalizando 108,98m² e 02 vagas de garagem, é de:

Valor de Venda

R\$ 1.466.276,36*

*Valores referentes ao mês de fevereiro/2023.

A pesquisa de terrenos levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas junto ao entorno da área avaliada, onde foram coletadas 04 (quatro) ofertas comparativas cujos preços por metro quadrado giravam em torno de R\$ 12.000,00 a R\$ 16.000,00 que concluiu pelo valor médio de R\$ 13.454,55 como o mais adequado para o metro quadrado de terreno do imóvel a ser avaliado.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o valor médio de mercado sugerido para o imóvel situado na Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1250 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, objeto da Matrícula Imobiliária nº 169.771, registrada no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, com área útil totalizando 108,98m² e 02 vagas de garagem.

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; e
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT").

Vale ressaltar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram obtidas diretamente com o contratante do presente laudo e em vistoria, não sendo consideradas eventuais restrições alheias e/ou jurídicas que possam recair sobre o imóvel tais como hipoteca, penhora e demais ônus, limitando-se o presente trabalho em exclusivamente estipular um valor de mercado do imóvel indicado.

4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com as informações fornecidas pelo contratante, visando caracterizar o objeto desta avaliação, restou constatado que o imóvel possui as seguintes características básicas:

4.1. Localização

O imóvel avaliado localiza-se na zona urbana do Município de São Paulo, no Jardim Paulista, conforme Matrícula Imobiliária nº 169.771, registrada no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo.

4.2. Uso do Imóvel

Conforme constatado no local, o imóvel avaliado trata-se de um apartamento residencial.

4.3. Area

A área do imóvel a ser avaliado perfaz o total de 108,98m² de área útil e 02 vagas de garagem, com descrição detalhada na Matrícula Imobiliária nº 169.771, registrada no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, a seguir reproduzida:

"APARTAMENTO nº 14, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO GOLDEN GARDEN, situado na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 1.254, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, com a área útil de 108,980m², área de garagem (02 vagas indeterminadas) de 47,240m², área comum de 46,993m², área total de 203,213m² e a fração ideal de terreno de 1,5625%."

5. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas do imóvel objeto desta avaliação, foi vistoriado e realizado um levantamento fotográfico no local, conforme segue:



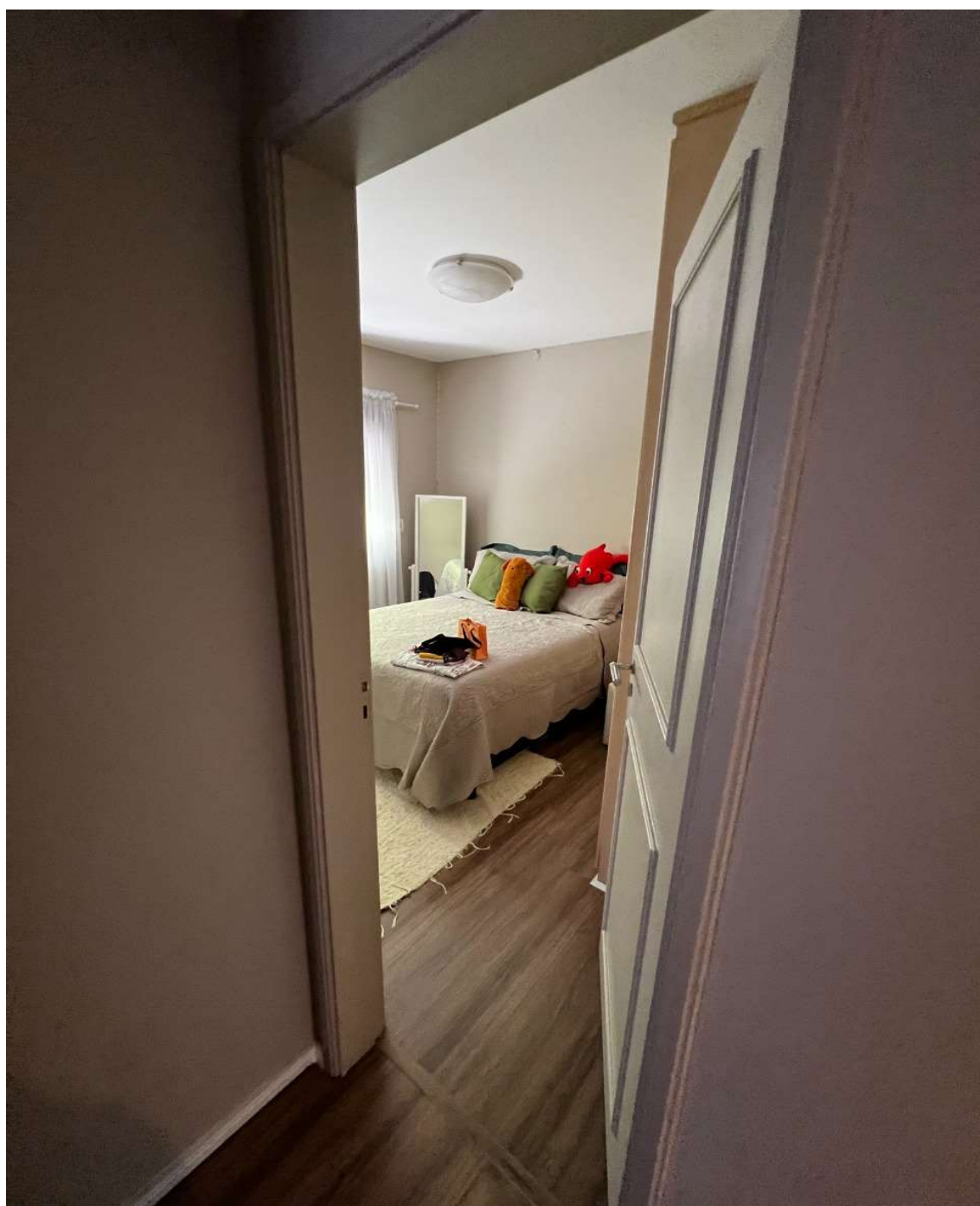
Fotografia 01 – Sala de Estar/Jantar.



Fotografia 02 – Sala de jantar.



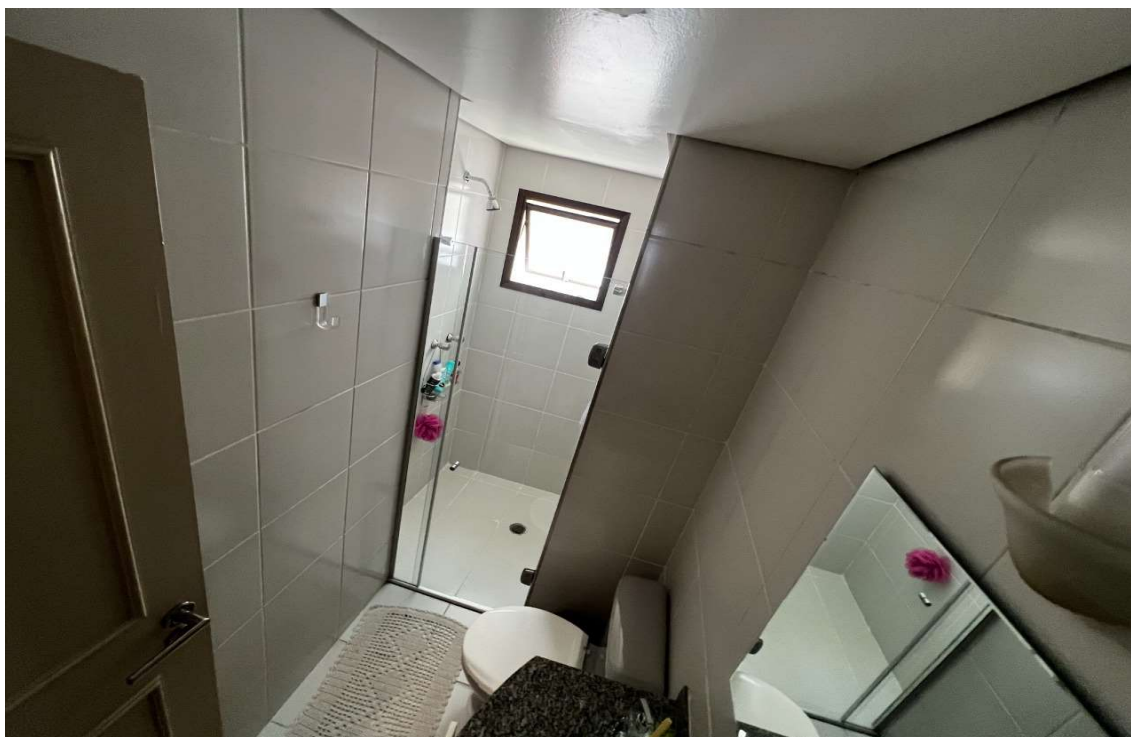
Fotografia 03 – Cozinha e área de serviço.



Fotografia 04 – Quarto.



Fotografia 05 – Suíte.



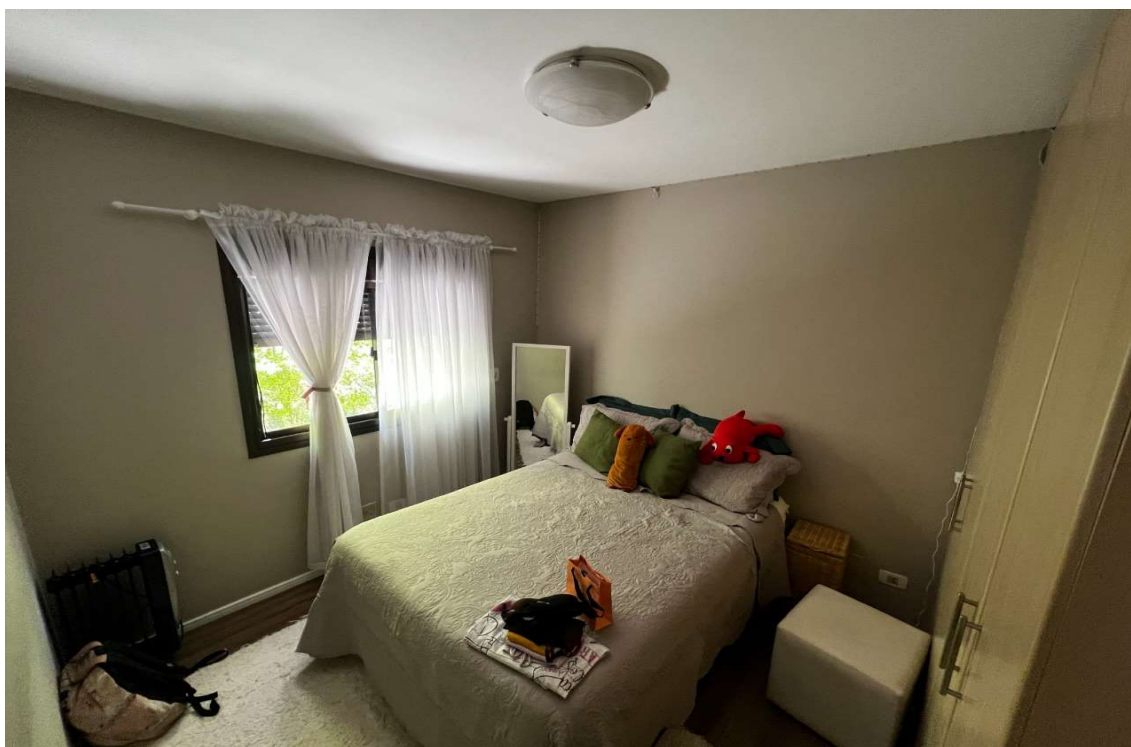
Fotografia 06 – Banheiro suíte.



Fotografia 07 – Corredor privativo.



Fotografia 08 – Cozinha.



Fotografia 09 – Dormitório.

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

6.1. Valor do Imóvel

Para concluir pelo valor do metro quadrado de imóvel, realizou-se uma pesquisa na região onde se localiza o imóvel, com a coleta de ofertas imobiliárias de terrenos com características semelhantes de localização, entorno e área.

Nas ofertas imobiliárias, incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator **"OFERTA"**, COM FATOR DE 0,80.

Neste sentido, foram coletados 04 (quatro) elementos comparativos de venda de terrenos, que culminou no seguinte relatório de avaliação:

6.1.1. Elemento Comparativo 1



- **Endereço:** Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1250 - Jardim Paulista, São Paulo - SP
- **Área:** 110,00 m² de área útil (02 vagas de garagem)
- **Valor da Oferta:** R\$ 1.650.000,00.
- **Link da Oferta:** <https://loft.com.br/imovel/apartamento-alameda-joaquim-eugenio-de-lima-jardim-paulista-sao-paulo-4-quartos-110m2/1r9gwfb>

6.1.2. Elemento Comparativo 2



- **Endereço:** Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1250 - Jardim Paulista, São Paulo - SP
- **Área:** 110,00 m² de área útil (02 vagas de garagem)
- **Valor da Oferta:** R\$ 1.650.000,00.
- **Link da Oferta:** <https://loft.com.br/imovel/apartamento-alameda-joaquim-eugenio-de-lima-jardim-paulista-sao-paulo-4-quartos-110m2/1uxsbkq>

6.1.3. Elemento Comparativo 3



- **Endereço:** Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1250 - Jardim Paulista, São Paulo - SP
- **Área:** 110,00 m² de área útil (02 vagas de garagem)
- **Valor da Oferta:** R\$ 2.200.000,00.
- **Link da Oferta:** <https://www.123i.com.br/apartamento-venda-jardim-paulista-sao-paulo-110m2-3-dorms-2-vagas-IDf634e62c>

6.1.4. Elemento Comparativo 4



- **Endereço:** Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1250 - Jardim Paulista, São Paulo - SP
- **Área:** 110,00 m² de área útil (02 vagas de garagem)
- **Valor da Oferta:** R\$ 1.900.000,00.
- **Link da Oferta:** <https://www.123i.com.br/apartamento-venda-jardim-paulista-sao-paulo-110m2-3-dorms-2-vagas-ID04a6a4e0>

ITEM	AREA TERRENO(m ²)	VALOR m ²	VALOR ANUNCIADO	FATOR OFERTA	VALOR CONSIDERADO R\$/m ²
ELEMENTO COMPARATIVO 1	110	R\$ 15.000,00	R\$ 1.650.000,00	0,8	R\$ 12.000,00
ELEMENTO COMPARATIVO 2	110	R\$ 15.000,00	R\$ 1.650.000,00	0,8	R\$ 12.000,00
ELEMENTO COMPARATIVO 3	110	R\$ 20.000,00	R\$ 2.200.000,00	0,8	R\$ 16.000,00
ELEMENTO COMPARATIVO 4	110	R\$ 17.272,73	R\$ 1.900.000,00	0,8	R\$ 13.818,18

7. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação é encerrado com 18 (dezoito) páginas digitadas, além de 09 (nove) fotografias que compõem a memória fotográfica de vistoria ao imóvel e 02 (dois) anexos com as documentações que complementam as conclusões ora relatadas.

A assinatura do presente documento poderá ser feita de acordo com o disposto no Decreto nº 10.278/2020, sendo que a comprovação da autoria e integridade da assinatura eletrônica do engenheiro responsável será feita mediante a plataforma Serasa, possuindo desde já a mesma validade jurídica de um registro e autenticação feita em cartório.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2023.

VICTOR REGGIOLLI GALVÃO

CREA nº 5070981992

VICTOR GALVÃO | ENGENHARIA CIVIL
CREA nº 5070981992

ANEXO 01

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230230211753

1. Responsável Técnico

VICTOR REGGIOLLI GALVAO

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

RNP: **2620600782**

Registro: **5070981992-SP**

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **SZNAVYDER & ZALLI CONSULTORIA EIRELI**

CPF/CNPJ: **37.571.027/0001-44**

Endereço: **Avenida FRANCISCO MATARAZZO**

Nº: **1752**

Complemento: **CONJ 2305 BLOCO A**

Bairro: **ÁGUA BRANCA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **05001-200**

Contrato:

Celebrado em: **06/02/2023**

Vinculada à Art nº:

Valor: **R\$ 1.500,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Alameda JOAQUIM EUGÊNIO DE LIMA**

Nº: **1250**

Complemento: **APTO 14**

Bairro: **JARDIM PAULISTA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **01403-002**

Data de Início: **06/02/2023**

Previsão de Término: **07/02/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

Proprietário: **COLUMBUS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIOS**

CPF/CNPJ: **56.303.415/0001-99**

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Consultoria				
1	Avaliação	Avaliação de Terreno para perícia judicial	108,98000	metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

laboração de laudo de avaliação técnica para precificação do imóvel

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ data _____ de _____

VICTOR REGGIOLLI GALVAO - CPF: 419.307.428-51

SZNYAYER & ZALLI CONSULTORIA EIRELI - CPF/CNPJ: 37.571.027/0001-44

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
 Tel: 0800 017 18 11
 E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 96,62 Registrada em: 07/02/2023 Valor Pago R\$ 96,62 Nosso Numero: 28027230230211753 Versão do sistema
 Impresso em: 08/02/2023 20:54:41

VICTOR REGGIOLLI
GALVAO:4193074
2851

Assinado de forma digital por
 VICTOR REGGIOLLI
 GALVAO:41930742851
 Dados: 2023.02.12 12:48:49 -03'00'

ANEXO 02

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:06/02/2023 14:55:29

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula **169.771** ficha **01**

São Paulo, 12 de abril de 2005

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 14, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO GOLDEN GARDEN, situado na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 1.254, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, com a área útil de 108,980m², área de garagem (02 vagas indeterminadas) de 47,240m², área comum de 46,993m², área total de 203,213m² e a fração ideal de terreno de 1,5625%.

CONTRIBUINTE: 014.069.0486-4 (maior área).

PROPRIETÁRIA: COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Estados Unidos nº 521, CNPJ nº 56.303.415/0001-99.

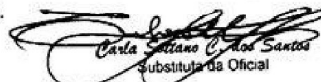
REGISTROS ANTERIORES: Rs.05, 06, 07, 08, 09, 10 e 12 nas matrículas nºs 102.228 e 102.229, feitos em 19 de janeiro de 1993; e, R.61 (*especificação*), feito em 12 de abril de 2005, na matrícula nº 112.941, deste Registro. (*Matricula aberta de Ofício*)


 Carla Soltano C. dos Santos
 Substituta da Oficial

Av.01/ Data: 12/ABRIL/2005

a) Pelo registro feito sob o nº 04 na matrícula nº 112.941, em data de 03 de março de 1998, o terreno onde foi construído o Edifício Golden Garden, bem como todos os melhoramentos, construções, acessões e instalações que se acresceram ao imóvel, foram dados em hipoteca para garantia da dívida no valor de R\$2.400.000,00, em favor do BANCO ITAÚ S/A., CNPJ nº 60.701.190/0001-04; b) Pela averbação feita sob o nº 05 na matrícula nº 112.941, em data de 03 de março de 1998, a CONSTRUTORA BOGHOSIAN LTDA. atualmente denominada COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., deu em caução ao BANCO ITAÚ S/A., todos os direitos creditórios das parcelas do preço constante dos compromissos de venda e compra de cada uma das unidades do empreendimento imobiliário; e, c) Pela averbação feita sob o nº 21 na matrícula nº 112.941, em 10 de abril de 2001, foi aditado o instrumento particular de abertura de crédito referente à hipoteca registrada sob o nº 04 na citada matrícula, passando o valor da dívida em 02/05/2000 a R\$3.033.566,39.


 Edgar Jorge Furlanetto
 Escrevente Habilitado


 Carla Soltano C. dos Santos
 Substituta da Oficial

LAUDO PERICIAL

Apuração do valor de venda do imóvel localizado na Rua Aurora, 424 - Campos Elíseos, São Paulo - SP para fins de leilão judicial.

São Paulo - SP

Fevereiro de 2023.

Índice

1. INFORMAÇÕES GERAIS	1
2. RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO	2
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	2
4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO	3
4.1. Localização	3
4.2. Uso do Imóvel	4
4.3. Area	4
5. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO	5
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	7
6.1. Valor do Imóvel	7
6.1.1. Elemento Comparativo 1	7
7. ENCERRAMENTO	8

1. INFORMAÇÕES GERAIS

- **Endereço do Imóvel:** Rua Aurora, 424 - Campos Elíseos, São Paulo - SP.
- **Área do Imóvel:**
- 13,45m² de área útil.
Proprietário Atual: Construtora Boghosian, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 56.303.415/0001-99.
- **Matrículas:** 49.011, 49.012, 49.013, registradas no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo.
- **Foto da Fachada do edifício:**



- **Engenheiro Responsável:** Victor Galvão (Vide **ANEXO 01** – Anotação de Responsabilidade Técnica).

2. RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O valor médio de mercado sugerido para o imóvel situado na Rua Aurora, 424 - Campos Elíseos, São Paulo - SP, objeto das Matrículas Imobiliárias nº 49.011, 49.012, 49.013, registradas no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, com área útil totalizando 13,45m² em cada.

Valor de Venda de cada 1 (um) dos 3 (três)

imoveis apresentados:

R\$ 1.606,29*

*Valores referentes ao mês de fevereiro/2023.

A pesquisa de imóveis levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas e pesquisa de campo no mesmo edifício e junto ao entorno da área avaliada, onde foi coletada 01 oferta comparativa que concluiu pelo valor médio de R\$ 119,43 como o mais adequado para o metro quadrado de terreno do imóvel a ser avaliado.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o valor médio de mercado sugerido para o imóvel situado na Rua Aurora, 424 - Campos Elíseos, São Paulo - SP, objeto das Matrículas Imobiliárias nº 49.011, 49.012, 49.013, registradas no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, com área útil totalizando 13,45m².

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; e
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT").

Vale ressaltar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram obtidas diretamente com o contratante do presente laudo e em vistoria, não sendo consideradas eventuais restrições alheias e/ou jurídicas que possam recair sobre o imóvel tais como hipoteca, penhora e demais ônus, limitando-se o presente trabalho em exclusivamente estipular um valor de mercado do imóvel indicado.

4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com as informações fornecidas pelo contratante, visando caracterizar o objeto desta avaliação, restou constatado que o imóvel possui as seguintes características básicas:

4.1. Localização

O imóvel avaliado localiza-se na zona urbana do Município de São Paulo, no Campos Elisios, conforme Matrículas Imobiliárias nº49.011, 49.012,49.013, registradas no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo.

4.2. Uso do Imóvel

Conforme constatado no local, o imóvel avaliado trata-se de um box de garagem.

4.3. Area

A área do imóvel a ser avaliado perfaz o total de 13,45m² de área útil, com descrição detalhada nas Matrículas Imobiliárias nº 49.011, 49.012, 49.013, registradas no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, a seguir reproduzidas:

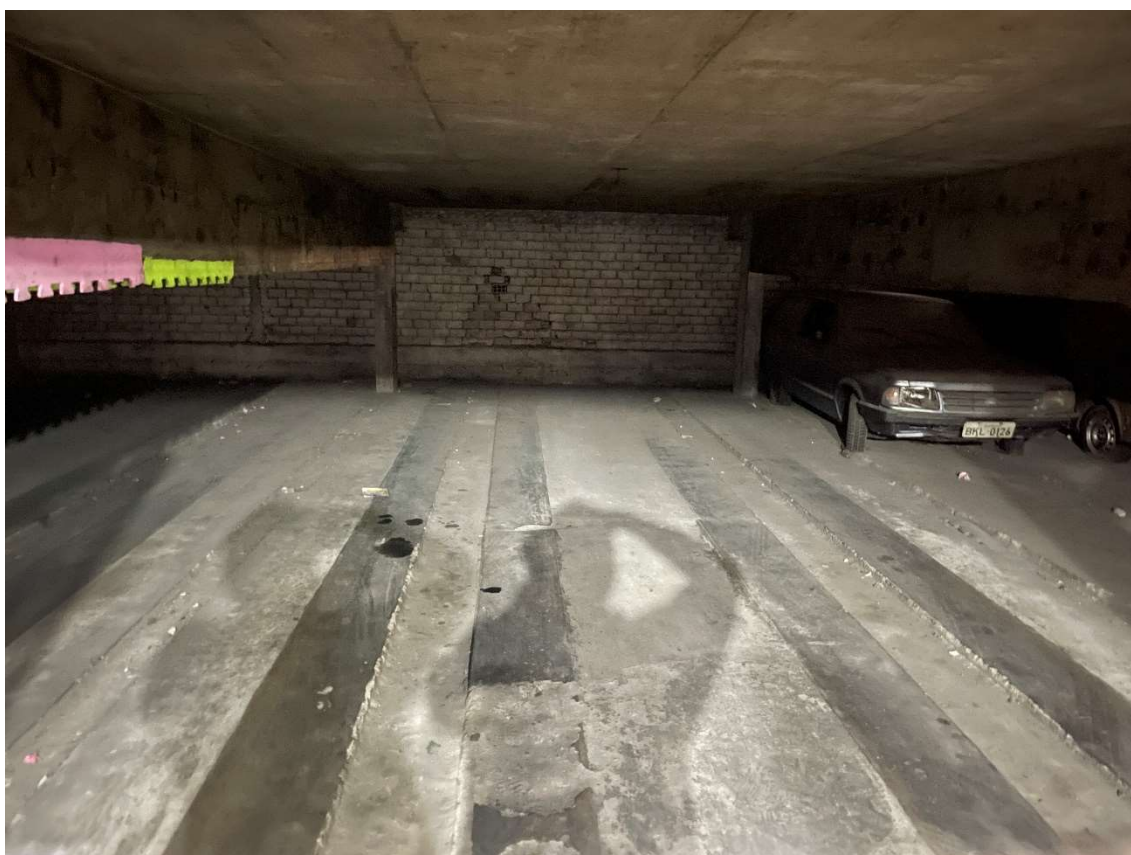
Matricula 49.011 "BOX 1-LR localizado no 1º andar, prumada L, BLOCO II do Edifício GARAGEM AUTOMÁTICA AURORA, integrante do condomínio ERNESTO P. SOARES, situado a rua Aurora nºs 424 e 440, no 5º Subdistrito – Santa Efigênia, com a área útil de 13,45m²., área comum de 2,32ms²., e área total construída de 15,77ms²., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,16447 % no terreno."

Matricula 49.012 "BOX 1-R localizado no 1º andar, prumada R, BLOCO II do Edifício GARAGEM AUTOMÁTICA AURORA, integrante do condomínio ERNESTO P. SOARES, situado a rua Aurora nºs 424 e 440, no 5º Subdistrito – Santa Efigênia, com a área útil de 13,45m²., área comum de 2,32ms²., e área total construída de 15,77ms²., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,16447 % no terreno."

Matricula 49.012 "BOX 1-V localizado no 1º andar, prumada V, BLOCO II do Edifício GARAGEM AUTOMÁTICA AURORA, integrante do condomínio ERNESTO P. SOARES, situado a rua Aurora nºs 424 e 440, no 5º Subdistrito – Santa Efigênia, com a área útil de 13,45m²., área comum de 2,32ms²., e área total construída de 15,77ms²., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,16447 % no terreno."

5. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas do imóvel objeto desta avaliação, foi vistoriado e realizado um levantamento fotográfico no local, conforme segue:



Fotografia 01 – Vaga.



Fotografia 02 – Vaga.

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

6.1. Valor do Imóvel

Para concluir pelo valor do metro quadrado de imóvel, realizou-se uma pesquisa na região onde se localiza o imóvel, com a coleta de ofertas imobiliárias de terrenos com características semelhantes de localização, entorno e área.

Neste sentido, foram coletados 01 elemento comparativo de venda de terreno, que culminou no seguinte relatório de avaliação:

6.1.1. Elemento Comparativo 1



- **Endereço:** Rua Da Consolação 000, Centro, São Paulo Centro, São Paulo.
- **Área:** 25,12 m² de área útil.
- **Valor da Oferta:** R\$ 3.000,00.
- **Link da Oferta:** https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-3000441832-311-vaga-de-garagem-box-prox-metr-republica-JM#position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=5aef89b2-e96e-446c-81cd-6008e99cd737

ITEM	AREA TERRENO(m ²)	VALOR m ²	VALOR ANUNCIADO	ENDEREÇO
1	25,12	R\$ 119,43	R\$ 3.000,00	Rua da Consolação,000

7. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação é encerrado com 10 (dez) páginas digitadas, além de 02 (duas) fotografias que compõem a memória fotográfica de vistoria ao imóvel e 02 (dois) anexos com as documentações que complementam as conclusões ora relatadas.

A assinatura do presente documento poderá ser feita de acordo com o disposto no Decreto nº 10.278/2020, sendo que a comprovação da autoria e integridade da assinatura eletrônica do engenheiro responsável será feita mediante a plataforma Serasa, possuindo desde já a mesma validade jurídica de um registro e autenticação feita em cartório.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2023.

VICTOR REGGIOLLI GALVÃO
CREA nº 5070981992

ANEXO 01

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230230241169

1. Responsável Técnico

VICTOR REGGIOLLI GALVAO		RNP: 2620600782
Título Profissional: Engenheiro Civil		Registro: 5070981992-SP
Empresa Contratada:		Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: SZNAVYDER & ZALLI CONSULTORIA EIRELI	CPF/CNPJ: 37.571.027/0001-44
Endereço: Avenida FRANCISCO MATARAZZO	Nº: 1752
Complemento: CONJ 2305 BLOCO A	Bairro: ÁGUA BRANCA
Cidade: São Paulo	UF: SP CEP: 05001-200
Contrato:	Celebrado em: 06/02/2023 Vinculada à Art nº:
Valor: R\$ 1.500,00	Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Ação Institucional:	

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua AURORA	Nº: 424
Complemento:	Bairro: SANTA EFIGÊNIA
Cidade: São Paulo	UF: SP CEP: 01209-002
Data de Início: 06/02/2023	
Previsão de Término: 10/02/2023	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade:	Código:
Proprietário: Construtora Boghosian	CPF/CNPJ: 56.303.415/0001-99

4. Atividade Técnica

		Quantidade	Unidade
Elaboração			
1	Laudo Avaliação Pós-Ocupação	40,35000	metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações


Elaboração de laudo de avaliação técnica para precificação do imóvel

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

<p>7. Entidade de Classe</p> <p>0-NÃO DESTINADA</p> <p>8. Assinaturas</p> <p>Declaro serem verdadeiras as informações acima</p> <p>Local _____ de _____ data _____ de _____</p> <p>_____</p> <p>VICTOR REGGIOLLI GALVAO - CPF: 419.307.428-51</p> <p>_____</p> <p>SZNAYDER & ZALLI CONSULTORIA EIRELI - CPF/CNPJ: 37.571.027/0001-44</p>	<p>9. Informações</p> <ul style="list-style-type: none"> - A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo <i>Nosso Número</i>. - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. <p>www.creasp.org.br Tel: 0800 017 18 11 E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale conosco do site acima</p> 
--	---

Valor ART R\$ 96,62 Registrada em: 13/02/2023 Valor Pago R\$ 96,62 Nosso Número: 28027230230241169 Versão do sistema
 Impresso em: 13/02/2023 17:48:42

VICTOR REGGIOLLI Assinado de forma digital por
GALVAO:41930742 VICTOR REGGIOLLI
851 GALVAO:41930742851
 Dados: 2023.02.13 17:55:35
 -03'00'

ANEXO 02

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:06/02/2023 14:50:20

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

GERAL

de São Paulo

matricula
49.011

ficha
1

São Paulo, 21 de janeiro de 19 86

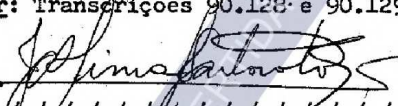
IMÓVEL: BOX 1-LR localizado no 1º andar, Prumada L , BLOCO - II do Edifício GARAGEM AUTOMÁTICA AURORA, integrante do Condomínio ERNESTO P. SOARES, situado a rua Aurora nºs 424 e - 440, no 5º Subdistrito- Santa Efigênia, com a área útil de - 13,45ms2., área comum de 2,32ms2., e área total construída - de 15,77ms2., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,16447 % no terreno.

Contribuinte: 008.080.0293-7

Proprietária: CONSTRUTORA COMERCIAL DE SÃO PAULO LIMITADA. - com sede nesta Capital, à rua 7 de Abril nº 105, 7º andar, - conjunto 7-A, CGCMF nº 60.504.644/0001-49.

Registro anterior: Transcrições 90.128 e 90.129 d/Cartório.

O Oficial Subst^o



R. 1 - M. 49.011 em 21 de Janeiro de 1986

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 10/01/1986, lavrada no 4º Car tório de Notas desta Capital, Livro 1.881, fls. 159, a pro prietária **VENDEU** o imóvel supra, pelo preço de Cr\$-2.100.000 à PAUL-BEK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., com sede nesta Capital, à rua Estados Unidos nº 491, CGC 45.587.227/ 0001-13, e CONSTRUTORA PAULO G. BOGHOSIAN, com sede nesta Ca pital, à rua Estados Unidos nº 491, CGC 61.050.621/0001-74., na proporção de 50% a cada uma.

Registrado por,  **Sergio A. M. Lopes**
 Escr. Autorizado

-continua no verso-

matricula **49.011** ficha **01**
 verso

Av. 02 - M. 49.011, em 08 de maio de 1997

À vista da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada aos 30/10/1987, com continuação aos 10/11/1987, registrada sob nº 513.841 aos 26/01/1988, na Junta Comercial do Estado de São Paulo e demais documentos que dela fazem parte integrante, arquivados na referida Junta, na mesma data e sob nº 35900982691, acompanhada do requerimento datado de 11/03/1997, procedo à presente averbação para constar que a denominação social correta da proprietária é CONSTRUTORA PAULO G. BOGHOSIAN LTDA. e não como erroneamente constou do título que deu origem ao R. 1 retro.

[Assinatura]

CASSIA REGINA PADOVINI
 Prep. Auxiliar

**** * * * *

[Assinatura]
 WAGNER GIANNELLA
 Substituto

Av. 03 - M. 49.011, em 08 de maio de 1997

À vista da mesma Ata da Assembléia Geral Extraordinária e demais documentos que acompanham e que deram origem à Av. 2 supra, procedo à presente averbação para constar que a proprietária CONSTRUTORA PAULO G. BOGHOSIAN LTDA., já qualificada, foi INCORPORADA pela CONSTRUTORA BOGHOSIAN S/A., com sede nesta Capital, à rua Estados Unidos, nº 521, inscrita no CGC/MF sob nº 56.303.415/0001-99, a qual assumiu todo ativo e passivo da sociedade incorporada, figurando, dentre outros bens, a metade ideal do imóvel objeto desta matrícula, no valor de Cz\$ 3.213.600,42 (três milhões, duzentos e treze mil, seiscentos cruzados e quarenta e dois centavos), incluído o valor de outros imóveis, que passou a integrar o patrimônio da sociedade Incorporadora.

[Assinatura]

CASSIA REGINA PADOVINI
 Prep. Auxiliar

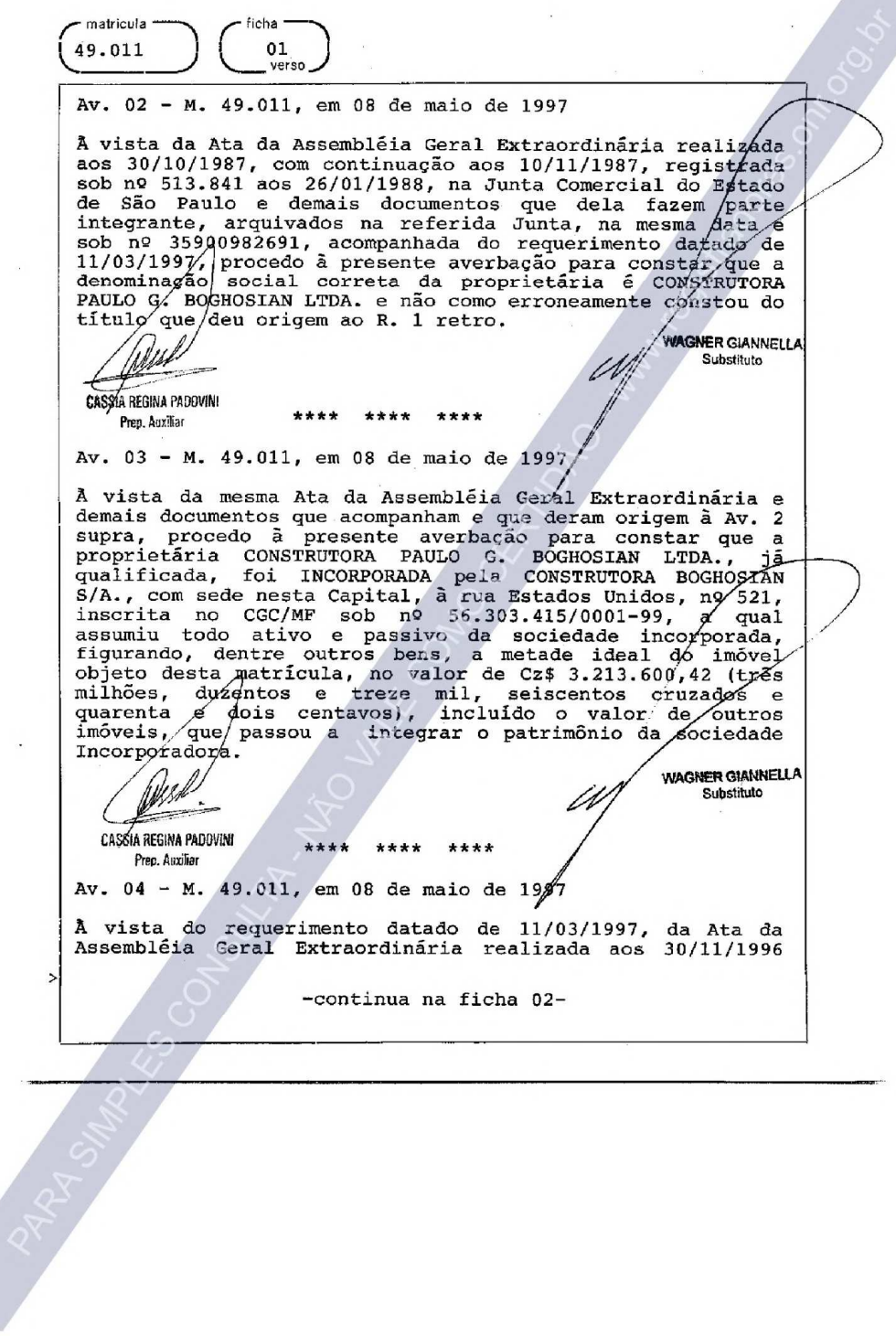
**** * * * *

[Assinatura]
 WAGNER GIANNELLA
 Substituto

Av. 04 - M. 49.011, em 08 de maio de 1997

À vista do requerimento datado de 11/03/1997, da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada aos 30/11/1996

-continua na ficha 02-



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

5.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matricula **49.011** ficha **02**

São Paulo, 08 de maio de 19 97

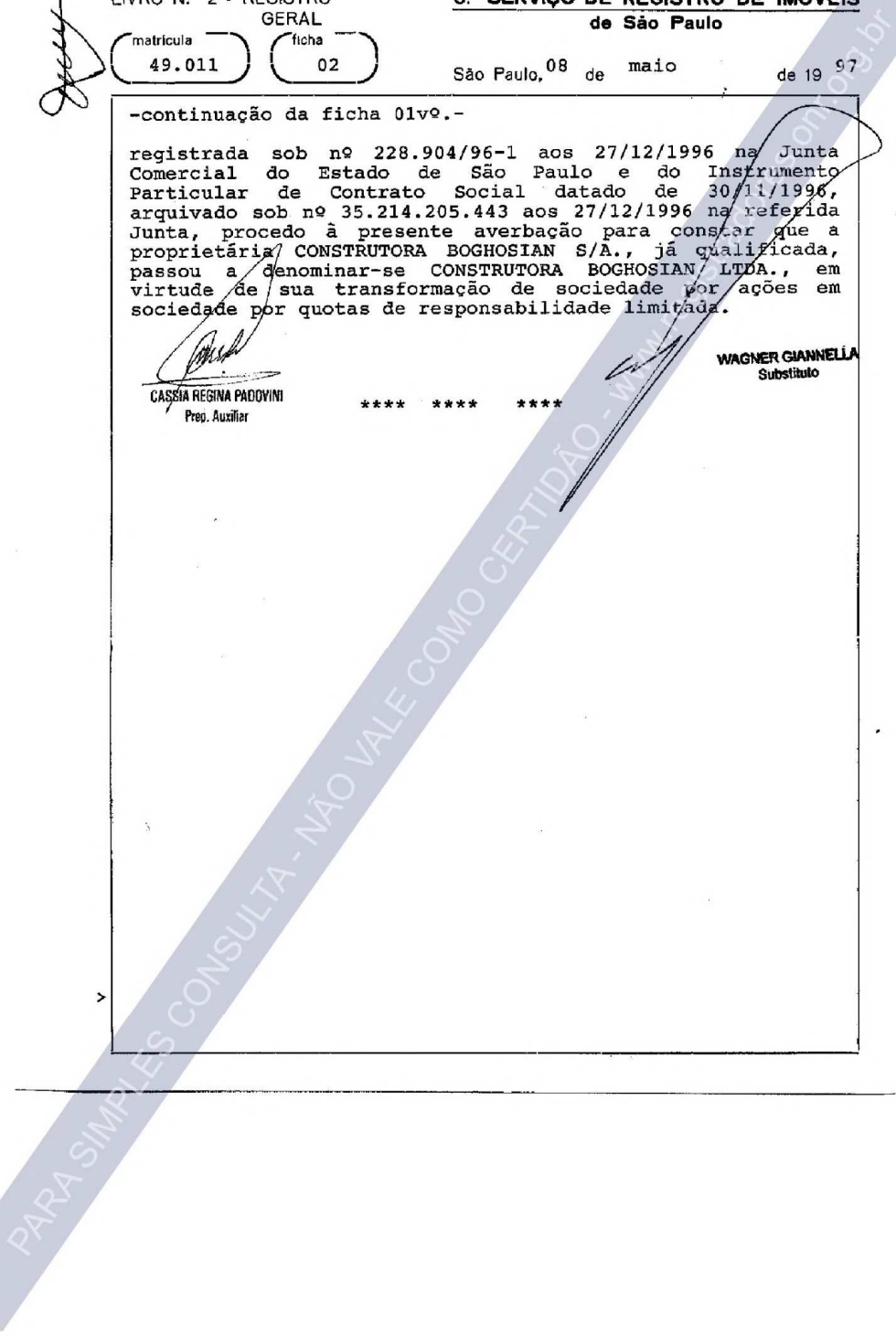
-continuação da ficha 01vº.-

registrada sob nº 228.904/96-1 aos 27/12/1996 na Junta Comercial do Estado de São Paulo e do Instrumento Particular de Contrato Social datado de 30/11/1996, arquivado sob nº 35.214.205.443 aos 27/12/1996 na referida Junta, procedo à presente averbação para constar que a proprietária CONSTRUTORA BOGHOSIAN S/A., já qualificada, passou a denominar-se CONSTRUTORA BOGHOSIAN LTDA., em virtude de sua transformação de sociedade por ações em sociedade por quotas de responsabilidade limitada.

Cassia Regina Padovini
CASSIA REGINA PADOVINI
Prep. Auxiliar

**** * * * * *

Wagner Giannella
WAGNER GIANNELLA
Substituto



LIVRO N.º 2 - REGISTRO

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 49.012
GERAL
ficha 1

São Paulo, 21 de janeiro de 1986

IMÓVEL: BOX1-R localizado no 1º andar, Prumada R , BLOCO - II do Edifício GARAGEM AUTOMÁTICA AURORA, integrante do Condomínio ERNESTO P. SOARES, situado a rua Aurora nºs 424 e - 440, no 5º Subdistrito- Santa Efigênia, com a área útil de - 13,45ms2., área comum de 2,32ms2., e área total construída - de 15,77ms2., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,16447 % no terreno.

Contribuinte: 008.080.0287-2

Proprietária: CONSTRUTORA COMERCIAL DE SÃO PAULO LIMITADA. - com sede nesta Capital, à rua 7 de Abril nº 105, 7º andar, - conjunto 7-A, CGCMF nº 60.504.644/0001-49.

Registro anterior: Transcrições 90.128 e 90.129 d/Cartório.

O Oficial Substº.

R. 1 - M. 49.012 em 21 de Janeiro de 1986

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 10/01/1986, lavrada no 4º Car tório de Notas desta Capital, Livro 1.881, fls. 159, a pro prietária **VENDEU** o imóvel supra, pelo preço de Cr\$-2.100.000 à PAUL-BEK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., com sede nesta Capital, à rua Estados Unidos nº 491, CGC 45.587.227/ 0001-13, e CONSTRUTORA PAULO G. BOGHOSIAN, com sede nesta Ca pital, à rua Estados Unidos nº 491, CGC 61.050.621/0001-74., na proporção de 50% a cada uma.

Registrado por, *Sergio A. M. Lopes*
Escr. Autenticado

-continua no verso-

matrícula **49.012** ficha **01**
 verso

Av. 02 - M. 49.012, em 08 de maio de 1997

À vista da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada aos 30/10/1987, com continuação aos 10/11/1987, registrada sob nº 513.841 aos 26/01/1988, na Junta Comercial do Estado de São Paulo e demais documentos que dela fazem parte integrante, arquivados na referida Junta, na mesma data e sob nº 35900982691, acompanhada do requerimento datado de 11/03/1997, procedo à presente averbação para constar que a denominação social correta da proprietária é CONSTRUTORA PAULO G. BOGHOSIAN LTDA. e não como erroneamente constou do título que deu origem ao R. 1 retro.

[Assinatura]
 CASSIA REGINA PADOVINI
 Prep. Auxiliar

**** * * * *

[Assinatura]
 WAGNER GIANNELLA
 Substituto

Av. 03 - M. 49.012, em 08 de maio de 1997

À vista da mesma Ata da Assembléia Geral Extraordinária e demais documentos que acompanham e que deram origem à Av. 2 supra, procedo à presente averbação para constar que a proprietária CONSTRUTORA PAULO G. BOGHOSIAN LTDA., já qualificada, foi INCORPORADA pela CONSTRUTORA BOGHOSIAN S/A., com sede nesta Capital, à rua Estados Unidos, nº 521, inscrita no CGC/MF sob nº 56.303.415/0001-99, a qual assumiu todo ativo e passivo da sociedade incorporada, figurando, dentre outros bens, a metade ideal do imóvel objeto desta matrícula, no valor de Cz\$ 3.213.600,42 (três milhões, duzentos e treze mil, seiscentos cruzados e quarenta e dois centavos), incluído o valor de outros imóveis, que passou a integrar o patrimônio da sociedade Incorporadora.

[Assinatura]
 CASSIA REGINA PADOVINI
 Prep. Auxiliar

**** * * * *

[Assinatura]
 WAGNER GIANNELLA
 Substituto

Av. 04 - M. 49.012, em 08 de maio de 1997

À vista do requerimento datado de 11/03/1997, da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada aos 30/11/1996

-continua na ficha 02-

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

5.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
49.012

ficha
02

São Paulo, 08 de maio de 19 97

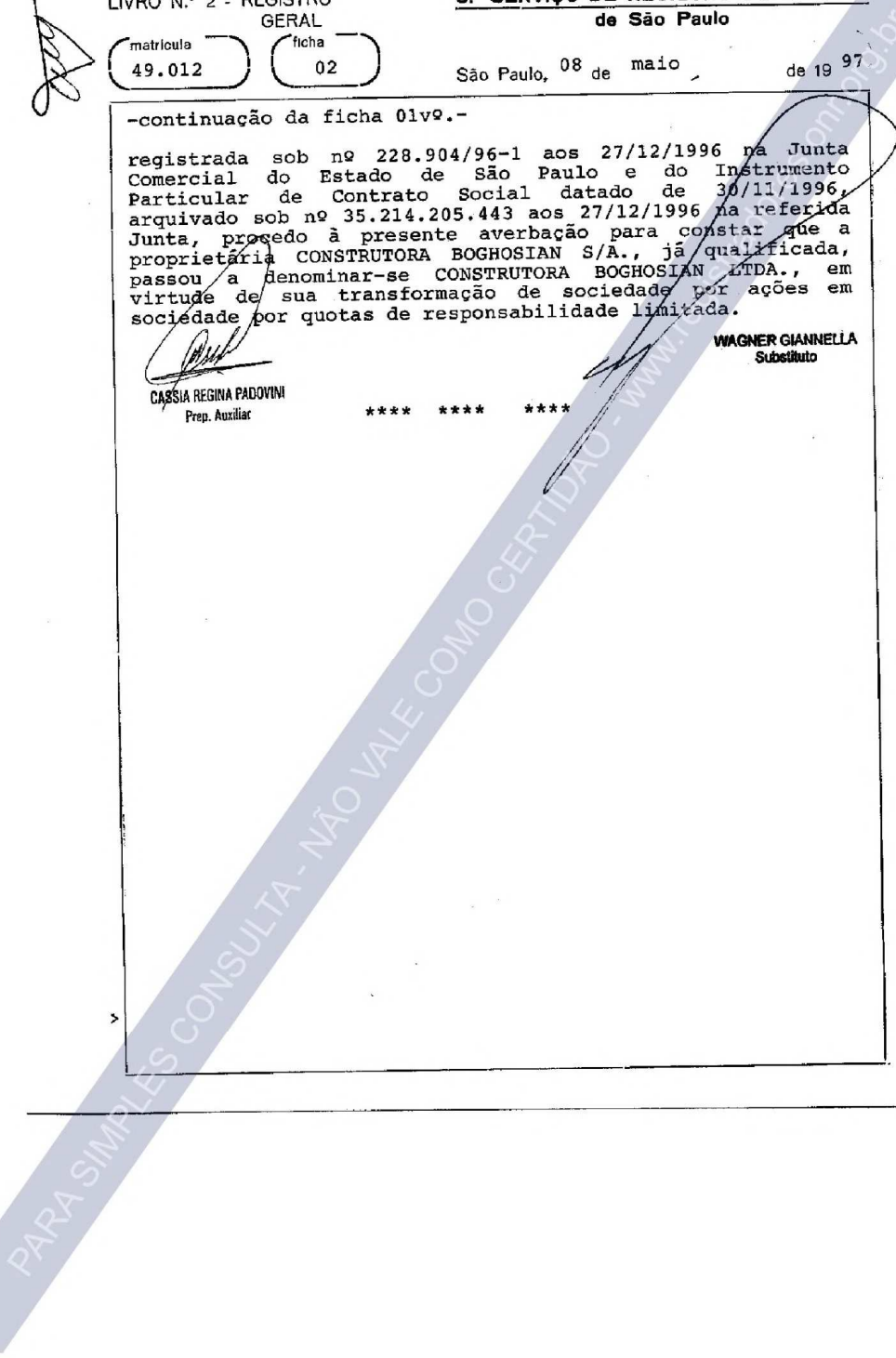
-continuação da ficha 01vº.-

registrada sob nº 228.904/96-1 aos 27/12/1996 na Junta Comercial do Estado de São Paulo e do Instrumento Particular de Contrato Social datado de 30/11/1996, arquivado sob nº 35.214.205.443 aos 27/12/1996 na referida Junta, procedo à presente averbação para constar que a proprietária CONSTRUTORA BOGHOSIAN S/A., já qualificada, passou a denominar-se CONSTRUTORA BOGHOSIAN LTDA., em virtude de sua transformação de sociedade por ações em sociedade por quotas de responsabilidade limitada.

[Signature]
CARBIA REGINA PADOVINI
Prep. Auxiliar

**** **** ****

[Signature]
WAGNER GIANNELLA
Substituto



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matricula
49.013

ficha
1

São Paulo, 21 de janeiro de 19 86

IMÓVEL: BOX 1-V localizado no 1º andar, Prumada V, BLOCO - II do Edifício GARAGEM AUTOMÁTICA AURORA, integrante do Condomínio ERNESTO P. SOARES, situado a rua Aurora nºs 424 e - 440, no 5º Subdistrito- Santa Efigênia, com a área útil de - 13,45ms2., área comum de 2,32ms2., e área total construída - de 15,77ms2., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,16447 % no terreno.

Contribuinte: 008.080.0288-0

Proprietária: CONSTRUTORA COMERCIAL DE SÃO PAULO LIMITADA. - com sede nesta Capital, à rua 7 de Abril nº 105, 7º andar, - conjunto 7-A, CGCMF nº 60.504.644/0001-49.

Registro anterior: Transcrições 90.128 e 90.129 d/Cartório.

O Oficial Substº.

R. 1 - M. 49.013 em 21 de Janeiro de 1986

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 10/01/1986, lavrada no 4º Car- tório de Notas desta Capital, Livro 1.881, fls. 159, a pro- prietária **VENDEU** o imóvel supra, pelo preço de Cr\$-2.100.000 à PAUL-BEK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., com sede nesta Capital, à rua Estados Unidos nº 491, CGC 45.587.227/ 0001-13, e CONSTRUTORA PAULO G. BOGHOSIAN, com sede nesta Ca- pital, à rua Estados Unidos nº 491, CGC 61.050.621/0001-74., na proporção de 50% a cada uma.

Registrado por, Sergio A. M. Lopes
Escr. Autorizado

-continua no verso-

matricula **49.013** ficha **01**
 verso

Av. 02 - M. 49.013, em 08 de maio de 1997

À vista da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada aos 30/10/1987, com continuação aos 10/11/1987, registrada sob nº 513.841 aos 26/01/1988, na Junta Comercial do Estado de São Paulo e demais documentos que dela fazem parte integrante, arquivados na referida Junta, na mesma data e sob nº 35900982691, acompanhada do requerimento datado de 11/03/1997, procedo à presente averbação para constar que a denominação social correta da proprietária é CONSTRUTORA PAULO G. BOGHOSIAN LTDA. e não como erroneamente constou do título que deu origem ao R. 1 retro.

Cassia Regina PadoVini
 CASSIA REGINA PADOVINI
 Prep. Auxiliar

**** * * * * *

Wagner Giannella
 WAGNER GIANNELLA
 Substituto

Av. 03 - M. 49.013, em 08 de maio de 1997

À vista da mesma Ata da Assembléia Geral Extraordinária e demais documentos que acompanham e que deram origem à Av. 2 supra, procedo à presente averbação para constar que a proprietária CONSTRUTORA PAULO G. BOGHOSIAN LTDA., já qualificada, foi INCORPORADA pela CONSTRUTORA BOGHOSIAN S/A., com sede nesta Capital, à rua Estados Unidos, nº 521, inscrita no CGC/MF sob nº 56.303.415/0001-99, a qual assumiu todo ativo e passivo da sociedade incorporada, figurando, dentre outros bens, a metade ideal do imóvel objeto desta matrícula, no valor de Cz\$ 3.213.600,42 (três milhões, duzentos e treze mil, seiscentos cruzados e quarenta e dois centavos), incluído o valor de outros imóveis, que passou a integrar o patrimônio da sociedade Incorporadora.

Cassia Regina PadoVini
 CASSIA REGINA PADOVINI
 Prep. Auxiliar

**** * * * * *

Wagner Giannella
 WAGNER GIANNELLA
 Substituto

Av. 04 - M. 49.013, em 08 de maio de 1997

À vista do requerimento datado de 11/03/1997, da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada aos 30/11/1996

-continua na ficha 02-

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

5.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 49.013 ficha 02

São Paulo, 08 de maio de 19 97

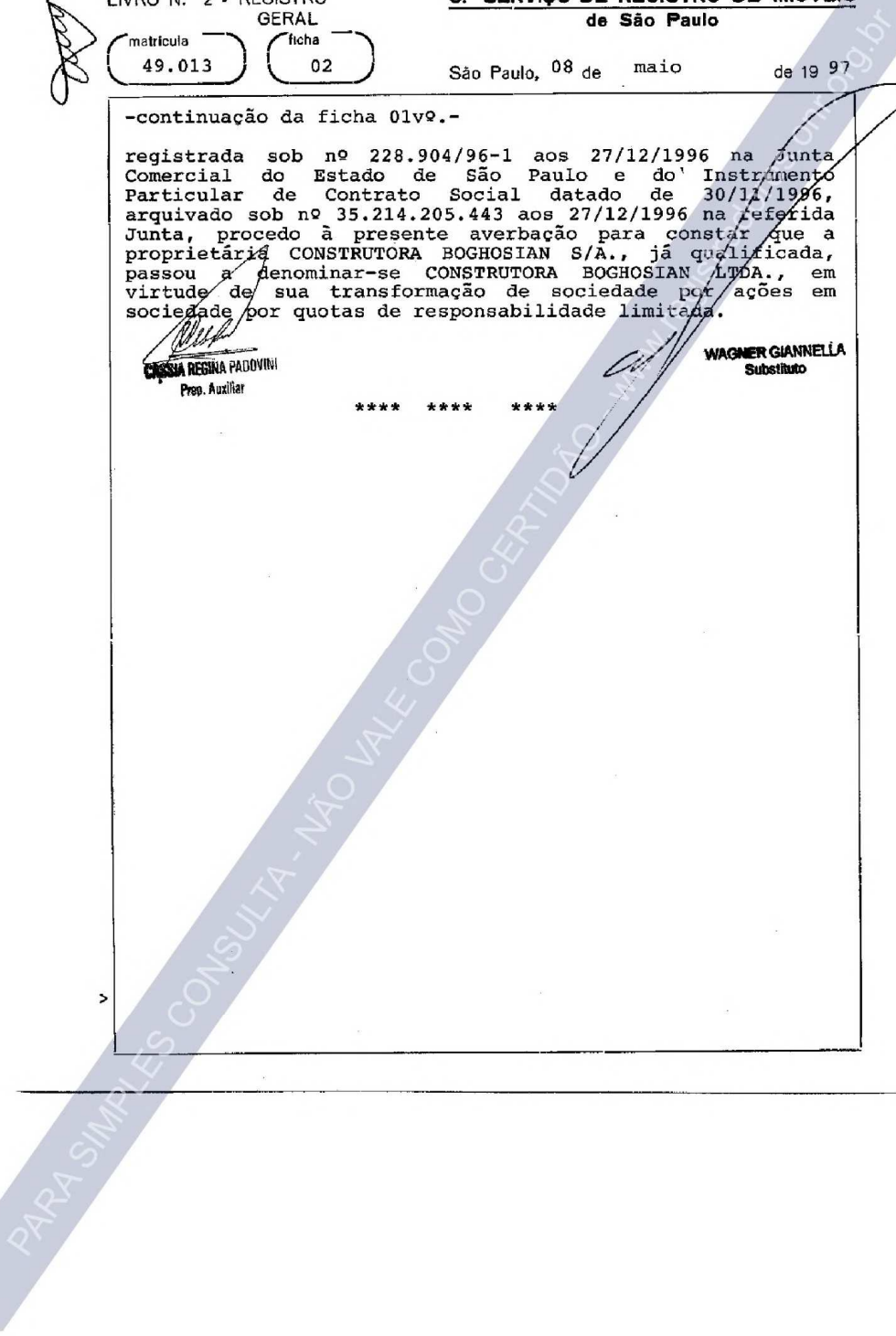
-continuação da ficha 01vº.-

registrada sob nº 228.904/96-1 aos 27/12/1996 na Junta Comercial do Estado de São Paulo e do Instrumento Particular de Contrato Social datado de 30/12/1996, arquivado sob nº 35.214.205.443 aos 27/12/1996 na referida Junta, procedo à presente averbação para constar que a proprietária CONSTRUTORA BOGHOSIAN S/A., já qualificada, passou a denominar-se CONSTRUTORA BOGHOSIAN LTDA., em virtude de sua transformação de sociedade por ações em sociedade por quotas de responsabilidade limitada.

Cristina Regina Padovini
CRISTINA REGINA PADOVINI
Prop. Auxiliar

Wagner Giannella
WAGNER GIANNELLA
Substituto

**** **** ****



LAUDO PERICIAL

Apuração do valor de venda de vagas de garagem localizadas na Alameda Barros, 380 - Santa Cecília, São Paulo - SP para fins de leilão judicial.

São Paulo - SP

Fevereiro de 2023.

VICTOR GALVÃO | ENGENHARIA CIVIL
CREA nº 5070981992

Índice

1. INFORMAÇÕES GERAIS	1
2. RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO	2
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	2
4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO	3
4.1. Localização	3
4.2. Area	3
5. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO	4
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	7
6.1. Valor do Imóvel	7
6.1.1. Elemento Comparativo 1	8
6.1.2. Elemento Comparativo 2	9
6.1.3. Elemento Comparativo 3	10
7. ENCERRAMENTO	11

1. INFORMAÇÕES GERAIS

- **Endereço do Imóvel:** Alameda Barros, 380 - Santa Cecilia, São Paulo - SP.
- **Área útil das Vagas:**
 - VAGA 01: Matrícula 44.584 – 21,1304m²
 - VAGA 02: Matrícula 44.598 – 21,1304m²
 - VAGA03: Matrícula 44.645 – 21,1304m²
- **Proprietário Atual:** Columbus Empreendimentos Imobiliários, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 56.303.415/0001-99.
- **Matrículas:** 44.584, 44.598, 44.645 registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo.
- **Foto da Fachada do edifício:**



- **Engenheiro Responsável:** Victor Galvão (Vide **ANEXO 01** – Anotação de Responsabilidade Técnica).

2. RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O valor médio de mercado sugerido para cada vaga situada na Alameda Barros, 380 - Santa Cecília, São Paulo - SP, objeto das Matrículas Imobiliárias nº 44.584, 44.598, 44.645 registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, com área útil totalizando 21,1304m², é de:

Valor de Venda

R\$ 57.214,54*

*Valores referentes ao mês de fevereiro/2023.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de vagas de garagem presentes nos autos, sendo matrícula 44.584, 44.598, 44.645. Trata-se das vagas 20, 84 e 31 do Edifício Piratininga, Situado na Alameda Barros, 380 - Santa Cecília, São Paulo - 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; e
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT").

Vale ressaltar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram obtidas diretamente com o contratante do presente laudo e em vistoria, não sendo consideradas eventuais restrições alheias e/ou jurídicas que possam recair sobre o imóvel tais como hipoteca, penhora e demais ônus, limitando-se o presente trabalho em exclusivamente estipular um valor de mercado do imóvel indicado.

4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com as informações fornecidas pelo contratante, visando caracterizar o objeto desta avaliação e sem a possibilidade de visita ao imóvel, restou constatado que o imóvel possui as seguintes características básicas:

4.1. Localização

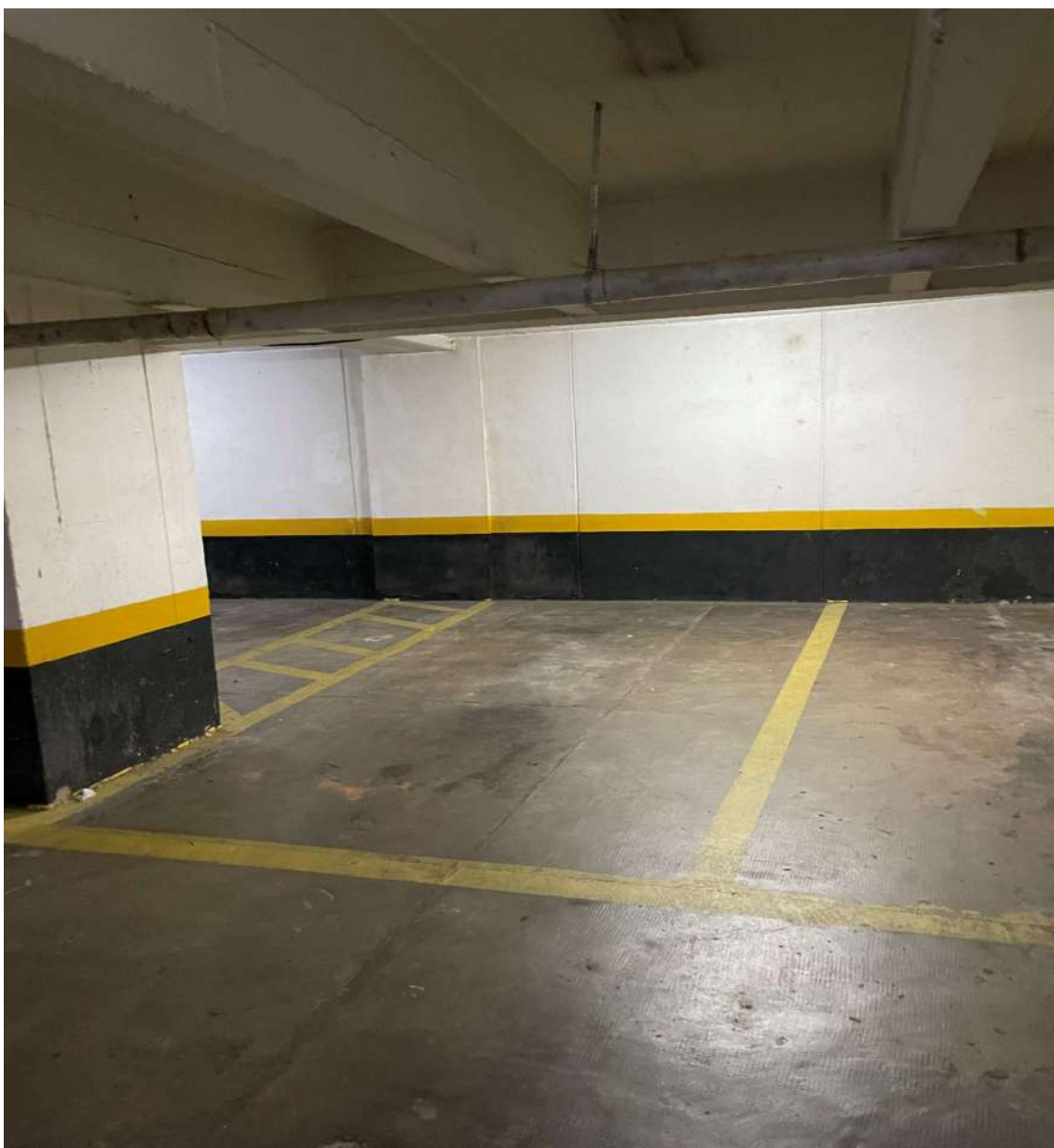
O imóvel avaliado localiza-se na zona urbana do Município de São Paulo, no Santa Cecília, conforme Matrícula Imobiliária nº 44.584, 44.598, 44.645 registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo.

4.2. Área

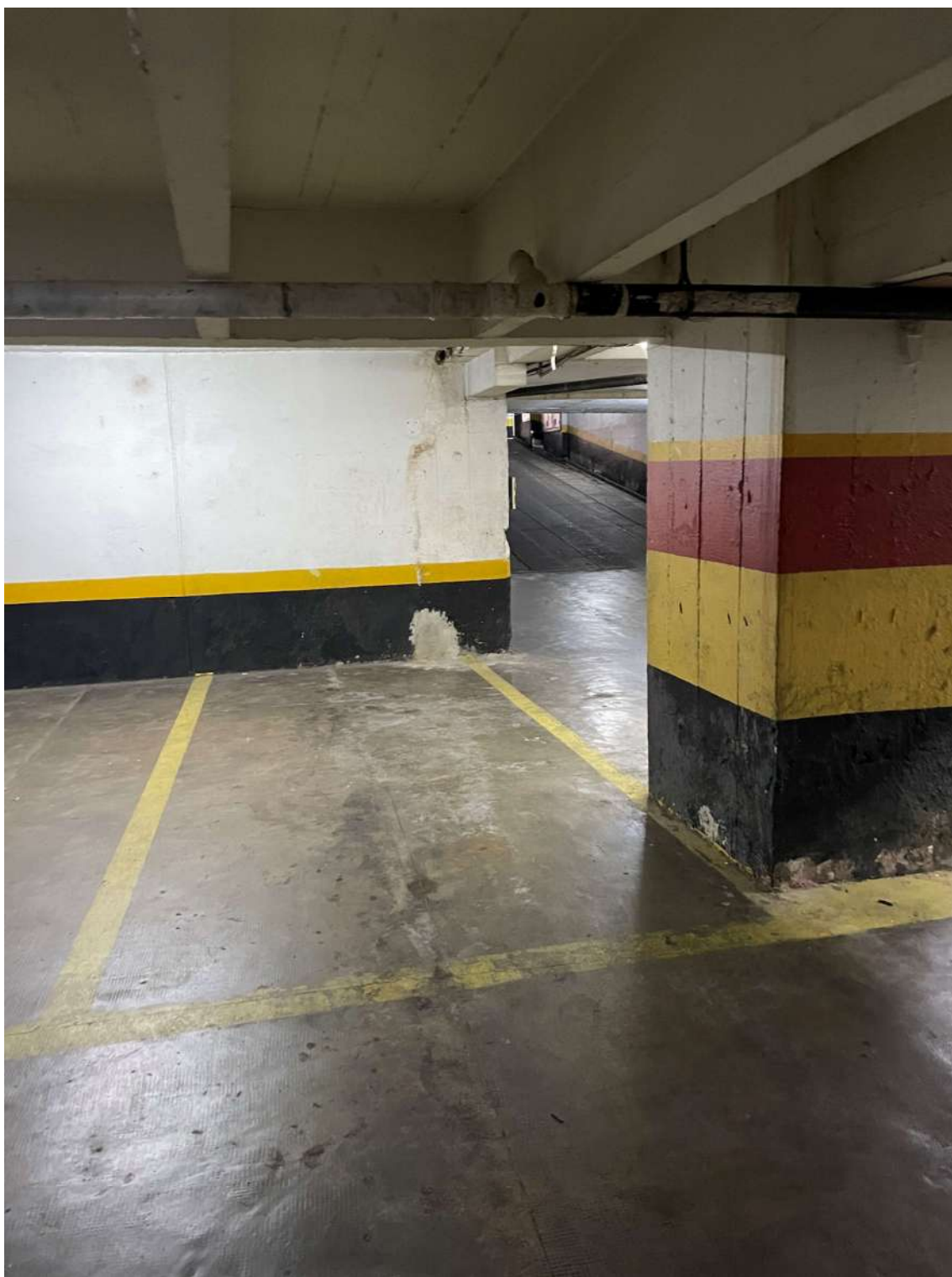
A área das vagas a serem avaliadas perfaz o total de 21,134m² de garagem, com descrição detalhada na Matrícula Imobiliária nº 44.584, 44.598, 44.645 registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo.

5. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas do imóvel objeto desta avaliação, foi vistoriado e realizado um levantamento fotográfico no local, conforme segue:



Fotografia 01.



Fotografia 02.



Fotografia 03.

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

6.1. Valor do Imóvel

Para concluir pelo valor do metro quadrado de imóvel, realizou-se uma pesquisa na região onde se localiza o imóvel, com a coleta de ofertas imobiliárias de terrenos com características semelhantes de localização, entorno e área.

Nas ofertas imobiliárias, incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator **"OFERTA"**, COM FATOR DE 0,80.

Para a avaliação da vaga de garagem utilizaremos o conceito de área equivalente conforme NBR 12.721 — Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária. Conforme a NBR 12.721 a área equivalente é uma Área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção, adotado como referência. Pode ser, conforme o caso, maior ou menor que a área real correspondente. Em seu item 5.73 a NBR 12.721 define a área equivalente de garagem como 0,50 a 0,75. Como se trata de vagas em piso subsolo iremos utilizar a área equivalente de 0,50.

Neste sentido, foram coletados 03 (três) elementos comparativos de venda de terrenos, que culminou no seguinte relatório de avaliação:

6.1.1. Elemento Comparativo 1



- **Endereço:** Alameda Barros, 380 - Santa Cecília, São Paulo – SP
- **Área:** 35,00 m² de área útil
- **Valor da Oferta:** R\$ 305.000,00.
- **Link da Oferta:** <https://loft.com.br/imovel/apartamento-alameda-barros-santa-cecilia-sao-paulo-1-quarto-35m2/pe1rh>

6.1.2. Elemento Comparativo 2



- **Endereço:** Alameda Barros, 380 - Santa Cecilia, São Paulo – SP
- **Área:** 35,00 m² de área útil
- **Valor da Oferta:** R\$ 320.000,00.
- **Link da Oferta:** <https://loft.com.br/imovel/apartamento-alameda-barros-santa-cecilia-sao-paulo-1-quarto-34m2/kdzulh>

6.1.3. Elemento Comparativo 3



- **Endereço:** Alameda Barros, 380 - Santa Cecilia, São Paulo – SP
- **Área:** 35,00 m² de área útil
- **Valor da Oferta:** R\$ 300.000,00.
- **Link da Oferta:** <https://loft.com.br/imovel/apartamento-alameda-barros-santa-cecilia-sao-paulo-1-quarto-35m2/ghnl06>

ITEM	AREA TERRENO(m ²)	VALOR m ²	VALOR ANUNCIADO
ELEMENTO COMPARATIVO 01	35	R\$ 8.714,29	R\$ 305.000,00
ELEMENTO COMPARATIVO 02	35	R\$ 9.142,86	R\$ 320.000,00
ELEMENTO COMPARATIVO 03	35	R\$ 8.571,43	R\$ 300.000,00

Valor médio anunciado: R\$308.333,33.

Verificando as matrículas das vagas de garagem vemos que esta possui 21,1304m² de área útil o que então equivaleria a 21,1304m² x 0,50 = 10,57m² de construção.

Área da vaga de garagem em relação à área total: 10,57m² / (35m² + 10,57m²) = 23,20% Valor estimado para cada vaga de garagem = R\$ 308.333,33 x 23,20% = **R\$ 57.214,54(Considerando valor oferta 0,8)**

7. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação é encerrado com 13 (treze) páginas digitadas e 02 (dois) anexos com as documentações que complementam as conclusões ora relatadas.

A assinatura do presente documento poderá ser feita de acordo com o disposto no Decreto nº 10.278/2020, sendo que a comprovação da autoria e integridade da assinatura eletrônica do engenheiro responsável será feita mediante a plataforma Serasa, possuindo desde já a mesma validade jurídica de um registro e autenticação feita em cartório.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2023.

VICTOR REGGIOLLI GALVÃO
CREA nº 5070981992

ANEXO 01

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230230241151

1. Responsável Técnico

VICTOR REGGIOLLI GALVAO
 Título Profissional: **Engenheiro Civil**
 Empresa Contratada:
 RNP: **2620600782**
 Registro: **5070981992-SP**
 Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **SZNAYDER & ZALLI CONSULTORIA EIRELI** CPF/CNPJ: **37.571.027/0001-44**
 Endereço: **Avenida FRANCISCO MATARAZZO** Nº: **1752**
 Complemento: **CONJ 2305 BLOCO A** Bairro: **ÁGUA BRANCA**
 Cidade: **São Paulo** UF: **SP** CEP: **05001-200**
 Contrato: Celebrado em: **06/02/2023** Vinculada à Art nº:
 Valor: **R\$ 1.500,00** Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**
 Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Alameda BARROS** Nº: **380**
 Complemento: Bairro: **SANTA CECÍLIA**
 Cidade: **São Paulo** UF: **SP** CEP: **01232-000**
 Data de Início: **06/02/2023**
 Previsão de Término: **10/02/2023**
 Coordenadas Geográficas:
 Finalidade: Código:
 Proprietário: **Columbus Empreendimentos Imobiliários** CPF/CNPJ: **56.303.415/0001-99**

4. Atividade Técnica

		Quantidade	Unidade
Elaboração	1		
	Avaliação	Avaliação Pós-Ocupação	63,39120 metro por segundo

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Elaboração de laudo de avaliação técnica para precificação do imóvel

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ data _____ de _____

VICTOR REGGIOLLI GALVAO - CPF: 419.307.428-51

SZNAVYDER & ZALLI CONSULTORIA EIRELI - CPF/CNPJ: 37.571.027/0001-44

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confes.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 96,62 Registrada em: 13/02/2023 Valor Pago R\$ 96,62 Nosso Número: 28027230230241151 Versão do sistema
Impresso em: 13/02/2023 17:50:02

VICTOR REGGIOLLI
GALVAO:419307428
51

Assinado de forma digital por
VICTOR REGGIOLLI
GALVAO:41930742851
Dados: 2023.02.13 17:54:44 -03'00'

ANEXO 02

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:12/12/2022 16:07:34

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulo

matrícula

44.584

ficha

01

São Paulo, 17 de janeiro de 1983

IMÓVEL:- UMA VAGA INDIVIDUAL E INDETERMINADA, designada sob nº 20, para efeito de disponibilidade, destinada à guarda e estacionamento de um automóvel de passeio, estando sujeita a manobrista, localizando-se no 2º sub - solo do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIRATININGA", na AVENIDA ANGÉLICA / nº 430, esquina com a ALAMEDA BARRUS nºs. 376 e 380, no 11º subdistrito, Santa Cecília, - contendo, dita vaga, a área útil e total de 21,1304m². e a fração ideal de 0,0848%, no terreno e coisas comuns do condomínio.

CONTRIBUINTE:- não consta

PROPRIETÁRIOS:- URBANA CINTRA VIEIRA PALMA, casada com Dr. DÉCIO VIEIRA PALMA, domiciliados nesta Capital; CONSTRUTORA PAULO G. BOGHOSIAN LTDA., com sede nesta Capital, (C.G.C. / sob nº 61.050.621/0001-74); PARALELA - CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., com sede nesta Capital, (CGC nº 48.100.762/0001-96); EMPAGE - CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., com sede nesta Capital, (CGC nº 47.686.431/000-17); e o CLUBE PIRATININGA, com sede nesta Capital, (CGC nº 61.529.996/0001-11).

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrições nºs. 32.827 e 68.023 (matrícula nº 18.461) e R.9 - M. 25.501, deste Cartório.

O Oficial-maior:-

Av.1 - M:44.584, em 17 de janeiro de 1.983

(Ref.) ÔNUS - HIPOTECA

O imóvel objeto desta matrícula acha-se gravado por uma hipoteca registrada sob nº 16, na matrícula nº 25.501, constituída a favor da SAFRA S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, e que re

- continua no verso -

matricula: **44.584** ficha: **01**
 verso

caí sobre uma fração ideal de 52,820% e as correspondentes
 acessões, das quais faz parte integrante o imóvel desta ma
 trícula.

O escrevente autorizado:-

R.2 - M:44.584 em 17 de janeiro de 1.983

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE

Pelo instrumento particular datado de 23 de dezembro de
 1.982, as proprietárias, Construtora Paulo G. Boghosian Li
 mitada, Paralela - Construções, Empreendimentos e Participa
 ções Imobiliárias Limitada e Empage - Construções, Empreen
 dimentos e Participações Imobiliárias Limitada, retro quali
 ficadas, bem como a Companhia Real Agricultura e Comércio,
 com sede nesta Capital (CGC nº 60.850.724/0001-56), na qua
 lidade de compromissária compradora, conforme inscrição nº
 15.870, referida na averbação feita sob nº 1, na matrícula
 nº 25.501, - com a interveniência do Clube Piratininga, tam
 bém retro qualificado, de mútuo e comum acordo, resolveram
 atribuir-se as unidades autônomas do "Condomínio Edifício /
 Piratininga", passando a pertencer, com exclusividade, à /
 CONSTRUTORA PAULO G. BOGHOSIAN LTDA., PARALELA - CONSTRUÇÕES,
 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA. e EMPAGE
 CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS /
 LTDA., já qualificadas, à unidade autônoma objeto desta ma
 trícula, pelo valor de R\$-472.241,10.

O escrevente autorizado:-

"continua na ficha 02"

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula 44.584 ficha 02

São Paulo, 03 de setembro de 1987

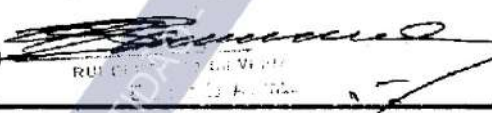
continuação da ficha 01...

Av. 3 em 03 de setembro de 1.987.

DESLIGAMENTO / CANCELAMENTO

Pelo instrumento particular de 23 de março de 1.987, SAFRA S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, autorizou o desligamento da voga nº 20, objeto desta matrícula, da garantia hipotecária registrada sob nº 16 na matrícula nº 25.501, ficando, por via de consequência, cancelada a Av.1, retre.

O Escrevente Autorizado:



RUI CESAR DE ALMEIDA

Av. 4 em 18 de julho de 2003

ARRECAÇÃO

Pelo Mandado datado de 12 de junho de 2003, assinado pelo Doutor Durval Augusto Rezende Filho, M. Juiz de Direito da 37a. Vara Cível desta Comarca da Capital, passado nos autos da ação de FALÊNCIA (Proc. nº 00.569507-4) de COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., atual denominação da CONSTRUTORA BOGHOSIAN S/A., antes denominada CONSTRUTORA PAULO G. BOGHOSIAN LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.303.415/0001-99, cujas provas de alteração já se encontram arquivadas nesta Serventia, por ocasião da averbação feita sob nº 4 na matrícula nº 57.805, desta Serventia, foi determinada a presente averbação para ficar constando arrecadação da parte ideal que a falida possui no imóvel objeto desta matrícula, processada naqueles autos de falência.

O Escrevente Autorizado:



José Claudio Aparecido Palma

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
 GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula **44.598** ficha **01**

São Paulo, 17 de janeiro de 1983

IMÓVEL:- UMA VAGA INDIVIDUAL E INDETERMINADA, designada sob nº 34, para efeito de disponibilidade, destinada à guarda e estacionamento de um automóvel de passeio, estando sujeita a manobrista, localizando-se no 2º sub - solo do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIRATININGA", na AVENIDA ANGÉLICA / nº 430, esquina com a ALAMEDA BARRHOS nºs. 376 e 380, no 11º subdistrito, Santa Cecília, - contendo, dita vaga, a área útil e total de 21,1304m². e a fração ideal de 0,0848%, no terreno e coisas comuns do condomínio.

CONTRIBUINTE:- não consta

PROPRIETÁRIOS:- URBANA CINTRA VIEIRA PALMA, casada com Dr. DÉCIO VIEIRA PALMA, domiciliados nesta Capital; CONSTRUTORA PAULO G. BOGHOSIAN LTDA., com sede nesta Capital, (C.G.C. / sob nº 61.050.621/0001-74); PARALELA - CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., com sede nesta Capital, (CGC nº 48.100.762/0001-96); EMPAGE - CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., com sede nesta Capital, (CGC nº 47.686.431/000-17); e o CLUBE PIRATININGA, com sede nesta Capital, (CGC nº 61.529.996/0001-11).

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrições nºs. 32.827 e 68.023 (matrícula nº 18.461) e R.9 - N. 25.501, deste Cartório.

O Oficial-maior:-

Av.1 - M:44.598, em 17 de janeiro de 1.983

(Ref.) **ÔNUS - HIPOTECA**

O imóvel objeto desta matrícula acha-se gravado por uma hipoteca registrada sob nº 16, na matrícula nº 25.501, constituída a favor da SAFRA S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, e que re

- continua no verso -

matrícula 44.598 ficha 01
verso

cai sobre uma fração ideal de 52,820% e as correspondentes acessões, das quais faz parte integrante o imóvel desta matrícula.

O escrevente autorizado:-

R.2 - M:44.598, em 17 de janeiro de 1.983

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE

Pelo instrumento particular datado de 23 de dezembro de 1.982, as proprietárias, Construtora Paulo G. Bughosian Limitada, Paralela - Construções, Empreendimentos e Participações Imobiliárias Limitada e Empage - Construções, Empreendimentos e Participações Imobiliárias Limitada, retro qualificadas, bem como a Companhia Real Agricultura e Comércio, com sede nesta Capital (CGC nº 60.850.724/0001-56), na qualidade de compromissária compradora, conforme inscrição nº 15.870, referida na averbação feita sob nº 1, na matrícula nº 25.501, - com a interveniência do Clube Piratininga, também retro qualificado, de mútuo e comum acordo, resolveram atribuir-se as unidades autônomas do "Condomínio Edifício / Piratininga", passando a pertencer, com exclusividade, à / CONSTRUTORA PAULO G. BOGHOSIAN LTDA., PARALELA - CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA. e EMPAGE - CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS / LTDA., já qualificadas, a unidade autônoma objeto desta matrícula, pelo valor de R\$-472.241,10.

O escrevente autorizado:-

"continua na ficha 02"

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
 GERAL

matrícula
44.598

ficha
02

São Paulo, 18 de julho de 2003

2º OFICIAL
 DE REGISTRO
 DE IMÓVEIS
 DA CAPITAL
DEL. JERIS RODRIGUES DA SILVA

continuação da ficha 01...
 Av. 3 em 18 de julho de 2003

ARRECADACÃO

Pelo Mandado datado de 12 de junho de 2003, assinado pelo Doutor Durval Augusto Rezende Filho, M. Juiz de Direito da 37a. Vara Cível desta Comarca da Capital, passado nos autos da ação de FALÊNCIA (Proc. nº 00.569507-4) de COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., atual denominação da CONSTRUTORA BOGHOSIAN S/A., antes denominada CONSTRUTORA PAULO G. BOGHOSIAN LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.303.415/0001-99, cujas provas de alteração já se encontram arquivadas nesta Serventia, por ocasião da averbação feita sob nº 4 na matrícula nº 57.805, desta Serventia, foi determinada a presente averbação para ficar constando arrecadação da parte ideal que a falida possui no imóvel objeto desta matrícula, processada naqueles autos de falência.

O Escrevente Autorizado:

 José Cláudio Aparecida Palma

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
 GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula **44.645** ficha **01**

São Paulo, 17 de janeiro de 1983

IMÓVEL:- UMA VAGA INDIVIDUAL E INDETERMINADA, designada sob nº 81, para efeito de disponibilidade, destinada à guarda e estacionamento de um automóvel de passeio, estando sujeita a manobrista, localizando-se no 2º sub - solo do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIRATININGA", na AVENIDA ANGÉLICA / nº 430, esquina com a ALAMEDA BARRUS nºs. 376 e 380, no 11º subdistrito, Santa Cecília, - contendo, dita vaga, a área útil e total de 21,1304m2. e a fração ideal de 0,0848%, no terreno e coisas comuns do condomínio.

CONTRIBUINTE:- não consta

PROPRIETÁRIOS:- URBANA CINTRA VIEIRA PALMA, casada com Dr. DÉCIO VIEIRA PALMA, domiciliados nesta Capital; CONSTRUTORA PAULO G. BOGHOSIAN LTDA., com sede nesta Capital, (C.G.C. / sob nº 61.050.621/0001-74); PARALELA - CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., com sede nesta Capital, (CGC nº 48.100.762/0001-96); EMPAGE - CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., com sede nesta Capital, (CGC nº 47.686.431/000-17); e o CLUBE PIRATININGA, com sede nesta Capital, (CGC nº 61.529.996/0001-11).

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrições nºs. 32.827 e 68.023 (matrícula nº 18.461) e R.9 - M. 25.501, deste Cartório.

U Oficial-maior:-

Av.1 - M:44.645, em 17 de janeiro de 1.983

(Ref.) **ÔNUS - HIPOTECA**

O imóvel objeto desta matrícula acha-se gravado por uma hipoteca registrada sob nº 16, na matrícula nº 25.501, constituída a favor da SAFRA S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, e que re

- continua no verso -

matricula **44.645** ficha **01**
verso

cai sobre uma fração ideal de 52,820% e as correspondentes acessões, das quais faz parte integrante o imóvel desta matrícula.

O escrevente autorizado:-

R.2 - M:44.645, em 17 de janeiro de 1.983

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE

Pelo instrumento particular datado de 23 de dezembro de 1.982, as proprietárias, Construtora Paulo G. Boghosian Limitada, Paralela - Construções, Empreendimentos e Participações Imobiliárias Limitada e Empage - Construções, Empreendimentos e Participações Imobiliárias Limitada, retro qualificadas, bem como a Companhia Real Agricultura e Comércio, com sede nesta Capital (CGC nº 60.350.724/0001-56), na qualidade de compromissária compradora, conforme inscrição nº 15.870, referida na averbação feita sob nº 1, na matrícula nº 25.501, - com a interveniência do Clube Piratininga, também retro qualificado, de mútuo e comum acordo, resolveram atribuir-se as unidades autônomas do "Condomínio Edifício / Piratininga", passando a pertencer, com exclusividade, à / CONSTRUTORA PAULO G. BOGHOSIAN LTDA., PARALELA - CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA. e EMPAGE CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS / LTDA., já qualificadas, a unidade autônoma objeto desta matrícula, pelo valor de R\$-472.241,10.

O escrevente autorizado:-

"continua na ficha 02"

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
 44.645

ficha
 02

São Paulo, 03 de setembro de 1987

Continuação da ficha nº 01

Av. 3 em 03 de setembro de 1.987.

DESLIGAMENTO/CANCELAMENTO

Pelo instrumento particular de 23 de março de 1.987, SAFRA S/A, CRÉDITO IMOBILIÁRIO, autorizou o desligamento da vaga nº 81, objeto desta matrícula, da garantia hipotecária registrada sob nº 16 na matrícula nº 25.501, ficando, por via de consequência, cancelada a Av.1 retro.

O Escrevente Autorizado:



Av. 4 em 18 de julho de 2003

ARRECADACÃO

Pelo Mandado datado de 12 de junho de 2003, assinado pelo Doutor Durval Augusto Rezende Filho, M. Juiz de Direito da 37a. Vara Cível desta Comarca da Capital, passado nos autos da ação de FALÊNCIA (Proc. nº 00.569507-4) de COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., atual denominação da CONSTRUTORA BOGHOSIAN S/A., antes denominada CONSTRUTORA PAULO G. BOGHOSIAN LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.303.415/0001-99, cujas provas de alteração já se encontram arquivadas nesta Serventia, por ocasião da averbação feita sob nº 4 na matrícula nº 57.805, desta Serventia, foi determinada a presente averbação para ficar constando arrecadação da parte ideal que a falida possui no imóvel objeto desta matrícula, processada naqueles autos de falência.

O Escrevente Autorizado:



José Cláudio Aparecido Palma