CON$ULT

SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

CONHEÇA
NOSSAS
SOLUÇÕES

Laudo de Avaliação

Número: 31.024.001/0626

Data Base: Junho/2026

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Solicitante:	Capital 25 Real Estate Investments				
Finalidade:	Mensuração de Valor Justo				
Objetivo:	Determinação do Valor de Mercado de Compra e Venda				
Endereço:	Rua Professor Artur Ramos, 96 – Edifício Centro Doutor Naur Martins - Conjuntos 71, 72 e 141			**CEP:**	01454-010
Bairro:	Jardim Paulistano	**Cidade:**	São Paulo	**UF:**	SP

Tipo do Imóvel:	Conjuntos Comerciais
Uso do Imóvel:	Comercial
Área Privativa:	Conjunto 71 – 196,62 m² Conjunto 72 –196,62 m² Conjunto 141 – 216,22 m²
Área Construída:	Conjunto 71 – 251,48 m² Conjunto 72 – 251,48 m² Conjunto 141 – 276,55 m²



CONJUNTO 71

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:	R$ 1.546.000,00

CONJUNTO 72

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:	R$ 1.546.000,00

CONJUNTO 141

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:	R$ 1.671.000,00

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

ÍNDICE

1. LOCALIZAÇÃO 4

2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL 4

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 4

3.1. Localização e Atividades Existentes 4
3.2. Infraestrutura Urbana 4

4. CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO 5

5. CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE AVALIANDA 5

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 7

7. METODOLOGIA 9

7.1. Normas Técnicas 9
7.2. Classificação dos Métodos de Avaliação 9
7.3. Critério Adotado 11
7.4. Especificação da Avaliação 11
7.5. Definições Técnicas de Valores 11

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 15

8.1. Contexto Econômico Mundial 15
8.2. Contexto Econômico Brasileiro 15
8.3. Contexto do Mercado Imobiliário Brasileiro 16
8.4. Situação Atual do Mercado de Imóveis Concorrentes 18

9. AVALIAÇÃO 19

9.1. Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado 19
9.2. Memorial de Cálculo 19
9.3. Conclusão 20

10. TERMO DE ENCERRAMENTO 21

11. ANEXOS 22

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

1. LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rua Professor Artur Ramos, 96				
Bairro:	Jardim Paulistano	**Cidade:**	São Paulo	**UF:**	SP

2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL

Denominação:	Rua Professor Artur Ramos
Mãos de Direção:	Única
Quantidade de Pistas:	Única
Quantidade de Faixas:	Duas e Ciclofaixa
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Pavimentação:	Asfalto
Calçadas:	Cimentado e em pedras

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante:	Comercial
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico	Alto
Distribuição da Ocupação	Vertical
Área sujeita a enchentes	Não

3.2. Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Ônibus / Lotação / Metrô / Trem
Intensidade de Tráfego	Alta
Nível de Escoamento	Regular
Equipamentos Comunitários	Segurança / Educação / Saúde / Cultura / Lazer
Melhoramentos Públicos:	Água potável / Esgotamento sanitário / Coleta de resíduos sólidos / Energia elétrica / Internet / Redes de comunicação e televisão / Rede de fibra óptica / Águas pluviais / Gás canalizado
Polos de influência:	Shoppings JK Iguatemi e Vila Olímpia, avenidas comerciais e de serviços, estação de trem Cidade Jardim e Parque do Povo
Principais vias de acesso:	Avenidas Brigadeiro Faria Lima, Cidade Jardim e 9 de julho

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

4. CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO

Nome:	Edifício Doutor Naur Martins
Nº Pavimentos:	18 (03 subsolos, térreo e 14 pavimentos tipo)
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Revestimento Externo:	Concreto aparente e esquadrias em alumínio
Idade Aparente:	51 anos
Estado de Conservação:	C - Regular
Nº Elevadores:	02
Utilização:	02 sociais
Marca dos Elevadores:	Atlas Schindler
Capacidade:	14 pessoas ou 980 Kg
Ar-Condicionado:	Central VAV
Segurança contra Incêndio:	Detector de fumaça, extintores, sprinklers, luz e alarme de emergência e rede de hidrantes
Segurança e Tecnologia:	Cartão magnético, central de PABX, circuito fechado de TV, fechamento periférico, interfone com vídeo, portas vigiadas, registro de imagem e sistema de alarme (infravermelho), antena parabólica, fibra ótica e TV a cabo
Áreas Comuns:	Recepção, circulação e garagem para visitas

5. CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE AVALIANDA

Identificação:	Conjunto 71
Dependências Internas:	Estações de trabalho, copa e sanitários
Idade Aparente:	51 anos
Estado de Conservação:	C - Regular
Piso:	Granito
Parede:	Massa com pintura à base de látex e divisórias
Forro:	Gesso
Esquadria:	Alumínio
Área Privativa (m^2):	196,62
Área Construída (m^2):	251,48
Vagas de Garagem:	02
Fração Ideal:	4,2556%

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Identificação:	Conjunto 72
Dependências Internas:	Estações de trabalho, copa e sanitários
Idade Aparente:	51 anos
Estado de Conservação:	C - Regular
Piso:	Granito
Parede:	Massa com pintura à base de látex e divisórias
Forro:	Gesso
Esquadria:	Alumínio
Área Privativa (m²):	196,62
Área Construída (m²):	251,48
Vagas de Garagem:	02
Fração Ideal:	4,2556%

Identificação:	Conjunto 141
Dependências Internas:	Estações de trabalho, copa e sanitários
Idade Aparente:	51 anos
Estado de Conservação:	C - Regular
Piso:	Granito
Parede:	Massa com pintura à base de látex e divisórias
Forro:	Gesso
Esquadria:	Alumínio
Área Privativa (m²):	216,22
Área Construída (m²):	276,55
Vagas de Garagem:	02
Fração Ideal:	4,6798%

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Nenhuma responsabilidade será assumida em questões de natureza legal, e nenhuma investigação foi feita sobre o direito de propriedade ou quaisquer dívidas referentes à propriedade avalianda. Admitiu-se nesta avaliação, a menos que indicado de outra forma, que a alegação de propriedade é válida, os direitos de propriedade são bons e comercializáveis e não há gravames que não possam ser removidos através dos processos normais.

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário. Também se assumiu que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.

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

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos neste relatório são verdadeiros e acurados. Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

A Consult e seus sócios não têm qualquer interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto da avaliação, caracterizando, assim, sua independência. Os honorários contratados para a execução deste trabalho não são baseados e não têm qualquer relação com os valores e indicadores aqui reportados. Isto posto, o arbitramento de todos os valores aqui apresentados emana da formação de opiniões técnicas, devidamente sustentadas e com toda independência.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial, podendo ser divulgado a terceiros mediante autorização do solicitante ou gestor imobiliário, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- cópia da matrícula nº 1.337, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (Conjunto 71);
- cópia da matrícula nº 1.338, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (Conjunto 72);
- cópia da matrícula nº 1.347, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (Conjunto 141).

Para fins de cálculo, consideramos a área privativa e a área construída conforme a cópia das matrículas.

Desta forma, a Consult não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações citadas acima.

Algumas das considerações e premissas descritas neste relatório estão baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa dos consultores, à época deste estudo. Estes eventos futuros podem não ocorrer e os resultados apresentados neste relatório poderão sofrer alterações.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

7. METODOLOGIA

7.1. Normas Técnicas

As normas de avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas são constituídas de 7 partes sob o título geral de “Avaliação de bens” e número referencial NBR 14653.

A parte 1 refere-se a Procedimentos Gerais, contudo só deverá ser utilizável em conjunto com as demais partes, conforme abaixo:

- Parte 2: Imóveis Urbanos
- Parte 3: Imóveis Rurais
- Parte 4: Empreendimentos
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral
- Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais
- Parte 7: Patrimônios Históricos

O presente trabalho é embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1 e 14653-2.

A interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT é discutida e apresentada através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, Instituto de Engenharia e outras associações de classe.

7.2. Classificação dos Métodos de Avaliação

De uma forma geral, conforme figura abaixo, existem 3 abordagens originais de avaliação de onde derivam todas as metodologias comumente utilizadas em todo o mundo:

Comparativo

- Sempre considerado como método prioritário;
- Possível quando existe um mercado ativo;
- Proporciona resultados mais diretos.

Custo

- Pressupõe a reposição do bem;
- É fundamentado no conceito evolutivo;
- Normalmente passa pelo valor novo;
- Requer um ajuste em função do estado do bem.

Renda

- Perspectivas futuras;
- Capacidade de geração de benefícios;
- Projeções esperadas;
- Taxas de atratividade;
- Incertezas e risco

Nas normas vigentes da ABNT, NBR 14653-1, item 8.2 “Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos”, os processos avaliatórios são divididos em 4 grupos relacionados a seguir:

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

- Método COMPARATIVO Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Método Evolutivo (CUSTO)

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

- Método da Capitalização da RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

- Método Involutivo (variante da RENDA)

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. O método involutivo pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

Para melhor entendimento dos processos avaliatórios por parte do solicitante, reproduzimos também os itens 8.3 “Métodos para identificar o custo de um bem” e 8.4 “Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento” da NBR 14653-1.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

- Método Comparativo Direto de Custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Método da Quantificação de Custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

7.3. Critério Adotado

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, atratividade ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos e imóveis.

No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza dos imóveis avaliandos, suas situações geo-sócio-econômicas e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, optamos pelo " Método Comparativo Direto de Dados de Mercado " para a definição dos valores.

7.4. Especificação da Avaliação

A especificação da avaliação está apresentada a seguir quanto à fundamentação e quanto à precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2, com detalhamento em anexo.

Fundamentação	GRAU II
Precisão	GRAU III

7.5. Definições Técnicas de Valores

De acordo com a norma ABNT NBR 14.653-1:2019, aplicam-se os seguintes termos e definições:

- *Valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente;*
- *Valor de liquidação forçada: valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado;*
- *Valor econômico: valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade, considerados cenários previsíveis sob condições de risco;*
- *Valor depreciável: diferença entre o valor do bem na condição de novo e o seu valor residual;*
- *Valor de indenização: valor atribuído a danos, perdas ou prejuízos provocados, referido a uma determinada data;*
- *Valor em risco: valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável;*
- *Valor especial: valor que considera atributos particulares de um bem ou direito, que geram interesse somente para um comprador especial ou sob as condições de uma premissa especial;*
- *Valor patrimonial: valor de um bem, partes de um bem ou conjunto de bens de pessoa física ou jurídica, determinado conforme o objetivo, a finalidade e a abrangência da avaliação;*
- *Valor residual: valor do bem ao final de sua vida útil ou de seu horizonte projetivo;*
- *Valor sinérgico: valor resultante da interação de dois ou mais bens ou direitos, quando o valor global for maior do que a soma dos valores individuais.*

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Acrescentam-se ainda as definições de custo:

- *Custo de reedição: custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra;*
- *Custo de reprodução: custo necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração dos seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação.*

No entanto, em se tratando de Valor de Mercado, existem outros tipos e definições além da norma ABNT, sendo o seu conhecimento de grande importância para o uso das avaliações. O tipo e a definição de valor em questão precisam ser identificados de maneira clara, e as metodologias usadas adequadas com as finalidades e os propósitos da avaliação. Uma mudança na definição de valor pode ter um efeito material nos valores que se atribuem aos bens.

A definição e entendimentos de valor sempre foram controversos na engenharia de avaliações, existindo várias definições, com diferentes enfoques. Como paradigma, para valor de mercado, a IVSC – International Valuation Standards Council define da seguinte forma:

- *"Quantia estimada pela qual um ativo ou passivo seria transacionado, na Data da Avaliação, entre um comprador e um vendedor predispostos, em uma transação entre partes independentes, depois de um tempo adequado de exposição ao mercado, onde as partes ajam com conhecimento, prudência e sem compulsão."*

O IBAPE adota a definição dentro da linha conceitual das normas IVSC, ou seja:

- *"Quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes."*

Para as normas contábeis definidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, o valor justo de um ativo segue a diretriz do valor de mercado e é definido na CPC 46 - Mensuração do Valor Justo como:

- *"o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração"*

A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro nas orientações do CPC leva em consideração a capacidade do participante do mercado de gerar benefícios econômicos utilizando o ativo em seu melhor uso possível (highest and best use) ou vendendo-o a outro participante do mercado que utilizaria o ativo em seu melhor uso. O melhor uso possível de um ativo não financeiro leva em conta o uso que seja fisicamente possível, legalmente permitido e financeiramente viável.

O valor justo é uma mensuração baseada em mercado e não uma mensuração específica da entidade. Para alguns ativos e passivos, pode haver informações de mercado ou transações de mercado observáveis disponíveis e para outros pode não haver. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo em ambos os casos é o mesmo – estimar o preço pelo qual uma transação não forçada para vender o ativo ou para transferir o passivo ocorreria entre participantes do mercado na data de mensuração sob condições correntes de mercado (ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de participante do mercado que detenha o ativo ou o passivo).

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Quando o preço para um ativo ou passivo idêntico não é observável, a entidade mensura o valor justo utilizando outra técnica de avaliação que maximiza o uso de dados observáveis relevantes e minimiza o uso de dados não observáveis. Por ser uma mensuração baseada em mercado, o valor justo é mensurado utilizando-se as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

A instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011, também dá orientações e define valor justo para propriedades para investimento da seguinte forma:

"Art. 7º Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.
§1º Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.
§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição.
§3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.
§4º Na impossibilidade de aplicar o disposto no parágrafo anterior, a instituição administradora deve usar, na ordem, as seguintes informações para estimar o valor justo:
I – preços correntes praticados em um mercado líquido de ativos de diferente natureza, condição, localização, sujeitos a diferentes contratos de aluguéis ou outros, ajustados para refletir estas diferenças;
II – preços recentes de ativos semelhantes praticados em mercados menos líquidos, ajustados para refletir quaisquer mudanças nas condições econômicas em relação à data da ocorrência daqueles preços; ou
III – projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, devendo usar taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.".

Entendemos por "mercado líquido" citado acima o conceito de "mercado ativo" apresentado pelas normas contábeis definidas pelo CPC, conforme abaixo:

"Mercado ativo é um mercado onde todas as seguintes condições existem:
(a) os itens transacionados no mercado são homogêneos;
(b) vendedores e compradores com disposição para negociar são encontrados a qualquer momento para efetuar a transação; e
(c) os preços estão disponíveis para o público."

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

De qualquer forma, os valores de mercado são mensurados com segurança em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva.

Para imóveis residenciais, comerciais e outros bens padronizados e com mercado ativo normalmente é possível estimar valores diretamente por comparação, contudo no caso de dificuldade de acesso a informações efetivas de negócios realizados, avaliação de conjunto (“pacote”) de unidades autônomas, empreendimentos de grande porte, imóveis especializados ou em estágios intermediários de projeto, desenvolvimento ou implantação, ou mesmo títulos de valores mobiliários lastreados em ativos não financeiros, não é possível fazer a avaliação por comparação direta em função da pouca amostragem de evidências de mercado.

Nestas situações é exigida a utilização de técnicas de avaliação geralmente aceitas, estabelecendo-se premissas e pressupostos que suprem a ausência de evidências de mercado e permitem ao avaliador se apoiar nas teorias da Engenharia de Avaliações e das Finanças Corporativas para embasar a aferição de um referencial de valor que represente a melhor aproximação do valor de mercado justo (“fair market value”).

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

8.1. Contexto Econômico Mundial

Ao longo de 2025, a economia mundial confirmou um cenário de recuperação moderada e desigual, conforme já se projetava no final de 2024. As economias avançadas, como Estados Unidos e União Europeia, mantiveram políticas monetárias restritivas durante boa parte do ano, em razão da persistência inflacionária acima das metas, o que continuou a limitar o ritmo de crescimento do consumo e dos investimentos produtivos.

Observou-se, entretanto, uma desaceleração gradual da inflação, permitindo que bancos centrais sinalizassem o início de ciclos de flexibilização monetária de forma cautelosa, sem movimentos abruptos. Esse ambiente contribuiu para alguma estabilização dos mercados financeiros, embora a volatilidade tenha permanecido elevada, influenciada por fatores geopolíticos e pela reprecificação de ativos.

As economias emergentes mantiveram desempenho relativamente mais favorável, com destaque para países asiáticos e africanos, sustentados pelo crescimento populacional, pela demanda por commodities e por investimentos em infraestrutura. Ainda assim, desafios estruturais, como instabilidade política, restrições fiscais e desigualdade social, continuaram a limitar ganhos mais consistentes.

A expectativa de que a inteligência artificial, a digitalização e as agendas de sustentabilidade assumiriam papel central no crescimento econômico confirmou-se ao longo de 2025, com impactos diretos sobre produtividade, modelos de negócio e decisões de investimento. Para 2026, projeta-se a continuidade desse cenário de crescimento moderado, com maior previsibilidade macroeconômica, porém ainda sujeito a riscos geopolíticos e financeiros relevantes.

8.2. Contexto Econômico Brasileiro

Em 2025, a economia brasileira apresentou crescimento moderado, em linha com as expectativas formuladas anteriormente. O desempenho foi sustentado, em grande medida, pelo agronegócio, pelo setor de serviços e por alguma recuperação do consumo interno, embora este último tenha permanecido condicionado ao custo do crédito.

A inflação apresentou desaceleração parcial ao longo do ano, porém em patamar considerado ainda incompatível com uma flexibilização monetária. Diante desse cenário, o Banco Central promoveu novos aumentos da taxa Selic ao longo de 2025, mantendo-a em nível elevado durante todo o exercício, com o objetivo de ancorar as expectativas inflacionárias. Esse contexto prolongou os efeitos restritivos sobre o investimento e o consumo, especialmente em setores dependentes de financiamento de longo prazo, como o mercado imobiliário.

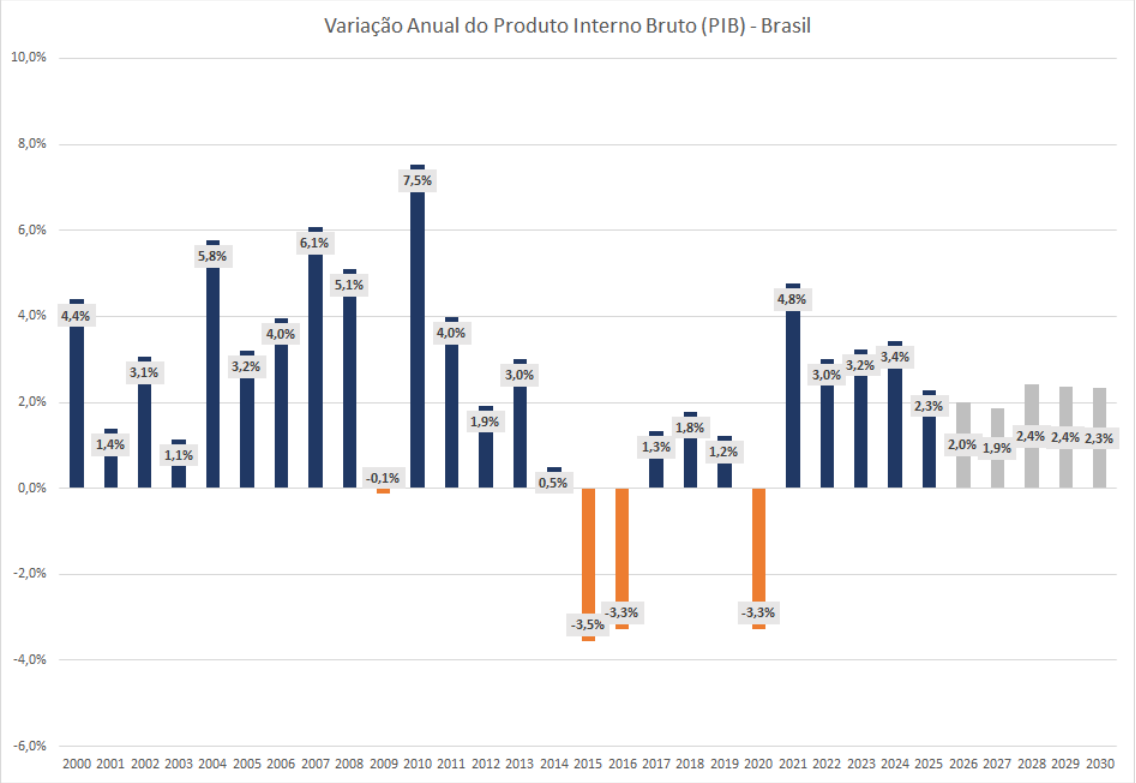
O mercado de trabalho apresentou melhora incremental, com redução das taxas de desemprego, porém persistiram desafios relacionados à informalidade e à renda média, limitando uma recuperação mais robusta da demanda. No campo fiscal, o país seguiu enfrentando restrições relevantes, com avanços pontuais em discussões estruturais, mas ainda sob ambiente de incerteza quanto à sustentabilidade das contas públicas.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

O comércio exterior manteve forte dependência das commodities, beneficiando-se de preços relativamente favoráveis em parte de 2025, mas preservando a vulnerabilidade do país a oscilações do cenário internacional. Para 2026, a expectativa predominante é de estabilização da inflação e abertura de espaço para um eventual início de ciclo de redução gradual da taxa de juros, condicionado à evolução do cenário fiscal e ao comportamento das expectativas inflacionárias.

A seguir apresentamos o gráfico ilustrando o PIB Brasil desde o ano 2000, com projeção para os anos de 2026 a 2030.



Fonte dos dados: BCB-Depec / Elaboração do gráfico: Consult

8.3. Contexto do Mercado Imobiliário Brasileiro

O mercado imobiliário brasileiro apresentou, ao longo de 2025, um comportamento heterogêneo entre seus diversos segmentos, refletindo tanto as condições macroeconômicas quanto as especificidades de cada tipologia de imóvel. A manutenção de uma política monetária restritiva durante todo o período, com taxas de juros elevadas, continuou a exercer influência significativa sobre o nível de atividade, a liquidez e a formação de preços, especialmente nos segmentos mais dependentes de financiamento de longo prazo.

Escritórios:

O segmento de escritórios seguiu em processo de ajuste estrutural. O modelo híbrido de trabalho consolidou-se como prática predominante, mantendo a demanda concentrada em edifícios de alto padrão, bem localizados, com infraestrutura tecnológica, flexibilidade de layout e atributos de sustentabilidade. Ativos obsoletos ou mal posicionados continuaram apresentando maiores taxas de vacância. Para 2026, a

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

expectativa é de estabilidade do segmento, com valorização seletiva dos empreendimentos que atendam às exigências atuais de ocupantes e investidores.

Residencial:

No setor residencial, o desempenho permaneceu segmentado ao longo de 2025. O programa Minha Casa, Minha Vida continuou a sustentar o mercado de habitação popular, enquanto os segmentos de médio e alto padrão seguiram impactados pelo patamar elevado das taxas de juros, que restringiu o acesso ao crédito imobiliário e postergou decisões de aquisição. Observou-se, nas grandes áreas urbanas, a manutenção da demanda por unidades compactas e bem localizadas, alinhadas a mudanças no perfil demográfico e nos padrões de uso. Para 2026, projeta-se uma possível melhora gradual da demanda, condicionada ao eventual início de um ciclo de redução das taxas de juros e à estabilidade do emprego e da renda, ainda que sem expectativa de recuperação abrupta.

Galpões Logísticos:

O segmento de galpões logísticos confirmou-se como um dos mais resilientes em 2025, impulsionado pela expansão do comércio eletrônico, pela reorganização das cadeias de suprimentos e pela busca por maior eficiência operacional. Empreendimentos com localização estratégica e especificações técnicas modernas continuaram apresentando elevada liquidez e níveis de vacância reduzidos. Para 2026, espera-se a manutenção da demanda, possivelmente em ritmo mais equilibrado, acompanhando a maturação do setor.

Lojas de Rua e Centros Comerciais:

O varejo físico consolidou sua recuperação ao longo de 2025, com melhor desempenho em eixos comerciais tradicionais e em regiões com maior poder aquisitivo. A seletividade do consumidor reforçou a importância da localização e do perfil do público atendido. Para 2026, a expectativa é de estabilidade, com crescimento moderado e fortemente condicionado ao ambiente macroeconômico e ao nível de renda disponível.

Shoppings Centers:

Os shoppings centers deram continuidade ao processo de reposicionamento, ampliando o foco em experiências, lazer, gastronomia e prestação de serviços. Empreendimentos voltados ao público de maior renda apresentaram desempenho relativamente superior, enquanto shoppings de porte médio continuaram enfrentando maior pressão competitiva. Para 2026, projeta-se a manutenção desse cenário, com diferenciação crescente entre ativos conforme localização, gestão e posicionamento mercadológico.

Hotéis e Residências Multifuncionais:

O setor hoteleiro manteve trajetória de recuperação ao longo de 2025, especialmente em destinos turísticos e polos corporativos, acompanhando a normalização dos fluxos de viagens e eventos. Paralelamente, as residências multifuncionais e modelos habitacionais flexíveis, como coliving e locação por assinatura, consolidaram-se como alternativas relevantes nos grandes centros urbanos, atendendo a perfis específicos de usuários. Para 2026, espera-se continuidade dessa tendência, ainda que com maior seletividade por parte de operadores e investidores.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Síntese do Cenário:

De forma geral, o mercado imobiliário brasileiro atravessou o ano de 2025 sob um ambiente de política monetária restritiva, com taxas de juros elevadas ao longo de todo o período, o que resultou em um comportamento mais defensivo e seletivo por parte de investidores, incorporadores e usuários. Para 2026, projeta-se um cenário de transição, condicionado à estabilização do ambiente macroeconômico e à possibilidade de início de um ciclo gradual de redução das taxas de juros, o que tende a favorecer uma retomada progressiva da demanda, ainda que sem expectativas de movimentos abruptos ou generalizados.

8.4. Situação Atual do Mercado de Imóveis Concorrentes

Com relação ao contexto do mercado para imóveis semelhantes ao avaliando quanto ao nível de oferta disponível, demanda, liquidez, absorção e o momento de preços, temos o seguinte cenário:

Nível de Oferta	Nível de demanda	Absorção	Desempenho do Mercado
☐ Alto	☐ Alto	☐ Rápida	☐ Aquecido
☐ Médio/Alto	☐ Médio/Alto	☐ Normal/Rápida	☐ Normal/Aquecido
☒ Médio	☒ Médio	☒ Normal	☒ Normal
☐ Médio/Baixo	☐ Médio/Baixo	☐ Normal/Difícil	☐ Normal/Recessivo
☐ Baixo	☐ Baixo	☐ Difícil	☐ Recessivo

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

9. AVALIAÇÃO

9.1. Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

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

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

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

b) Equivalência de Tempo
Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

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

9.2. Memorial de Cálculo

Conjunto 71

VALOR:	Área Privativa (m²)	Unitário (R$/m²)	Valor (R$)
MERCADO:	196,62	7.864,90	1.546.400,00

Conjunto 72

VALOR:	Área Privativa (m²)	Unitário (R$/m²)	Valor (R$)
MERCADO:	196,62	7.864,90	1.546.400,00

Conjunto 141

VALOR:	Área Privativa (m²)	Unitário (R$/m²)	Valor (R$)
MERCADO:	216,22	7.726,89	1.670.700,00

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

9.3. Conclusão

Com base nos critérios expostos anteriormente, concluímos pelos seguintes valores:

CONJUNTO 71

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:	R$ 1.546.000,00

CONJUNTO 72

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:	R$ 1.546.000,00

CONJUNTO 141

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:	R$ 1.671.000,00

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

Documento assinado digitalmente por: [1]

ROBERTO MAURO COSTA
ENGº CIVIL - CREA Nº 0600.633.883

[1] Vide certificação da assinatura digital na última página do documento. A validade da assinatura poderá ser verificada no protocolo de assinatura enviado juntamente com o presente laudo.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

10. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, que se compõe de 21 páginas (e seus anexos), sendo a última datada.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

Em anexo:

- Croqui de localização;
- Documentação fotográfica;
- Tratamento de dados;
- Especificação da avaliação;
- Documentação do imóvel.

Osasco, 16 de Junho de 2.026

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

11. ANEXOS

Croqui de Localização





Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Ocupação Circunvizinha e Logradouros de Situação



Circunvizinhança



Circunvizinhança

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.



Rua Professor Artur Ramos



Rua Frei Galvão

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Imóvel Avaliando



Fachada do Edifício



Térreo – Entrada

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.



Térreo – Recepção



Térreo – Hall Elevadores

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.



Térreo – Acesso ao Subsolo



Conjunto 71 – Acesso a Unidade

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.



Conjunto 71



Conjunto 71

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.



Conjunto 71

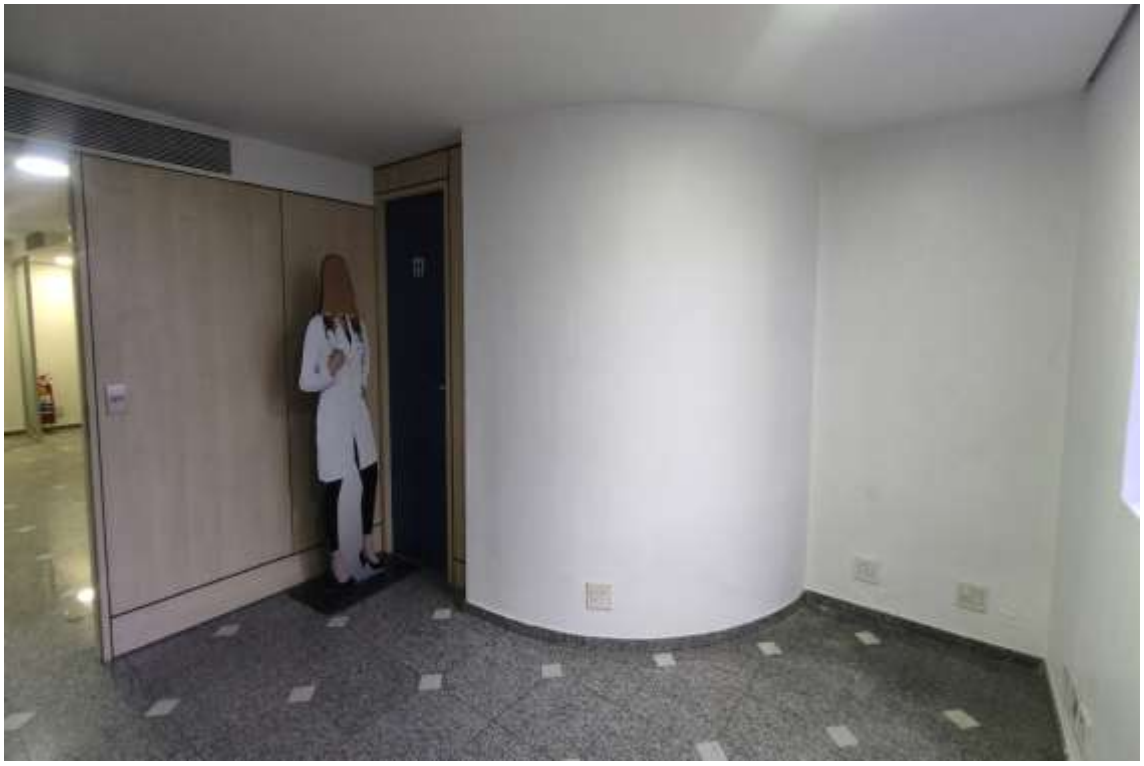




Conjunto 71

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.



Conjunto 71



Conjunto 71

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.



Conjunto 71



Conjunto 71

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.



Conjunto 72 – acesso a unidade



Conjunto 72

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.



Conjunto 72



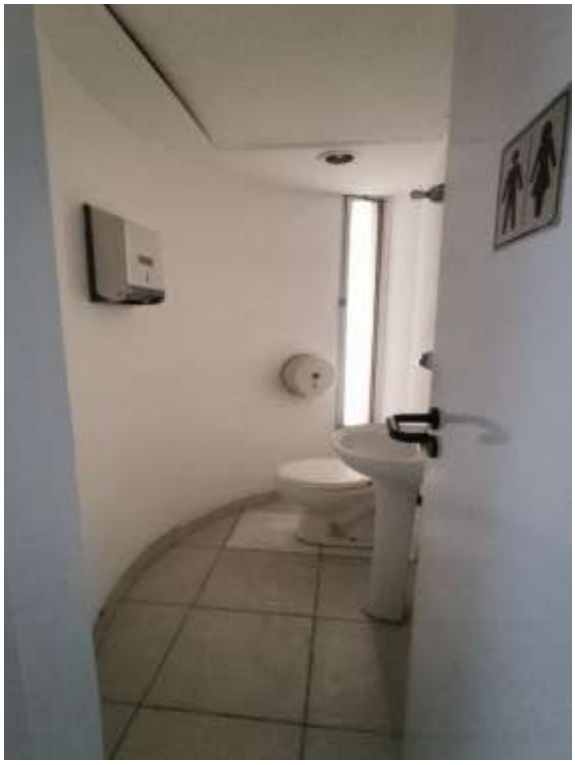
Conjunto 72

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.



Conjunto 72



Conjunto 72

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.



Conjunto 72



Conjunto 72

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.



Conjunto 72





Conjunto 72

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.



Conjunto 141 – acesso



Conjunto 141

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.



Conjunto 141



Conjunto 141

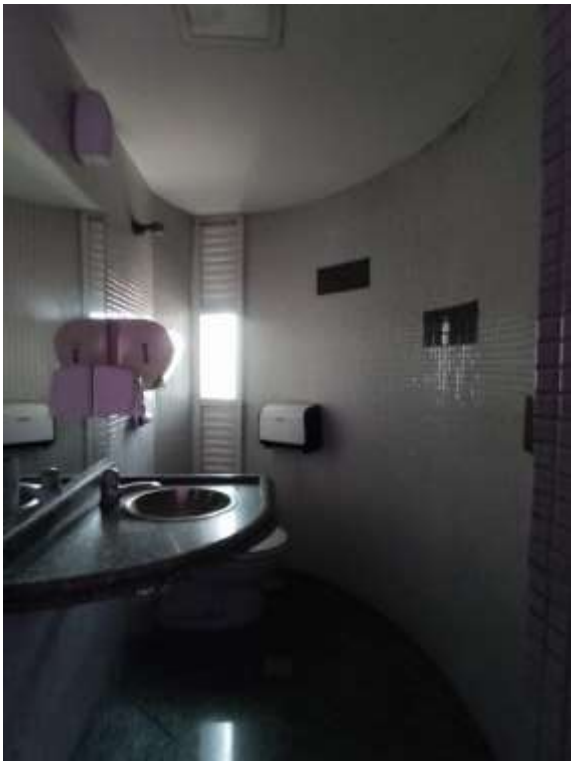
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.



Conjunto 141





Conjunto 141

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

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

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

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

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da fechamento.

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

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

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

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

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

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{4}}$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a 30%

$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{8}}$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a 30%

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

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

PESQUISA DE VALORES

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

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

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

b) Equivalência de Tempo
Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

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

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

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

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética
q = média saneada

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

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

Onde:
n = nº de elementos
a = 20% (100 - 80) (incerteza)
S = desvio padrão

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

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

IC = M ± E0

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

Para o teste de hipótese:

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

CON$ULT
SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

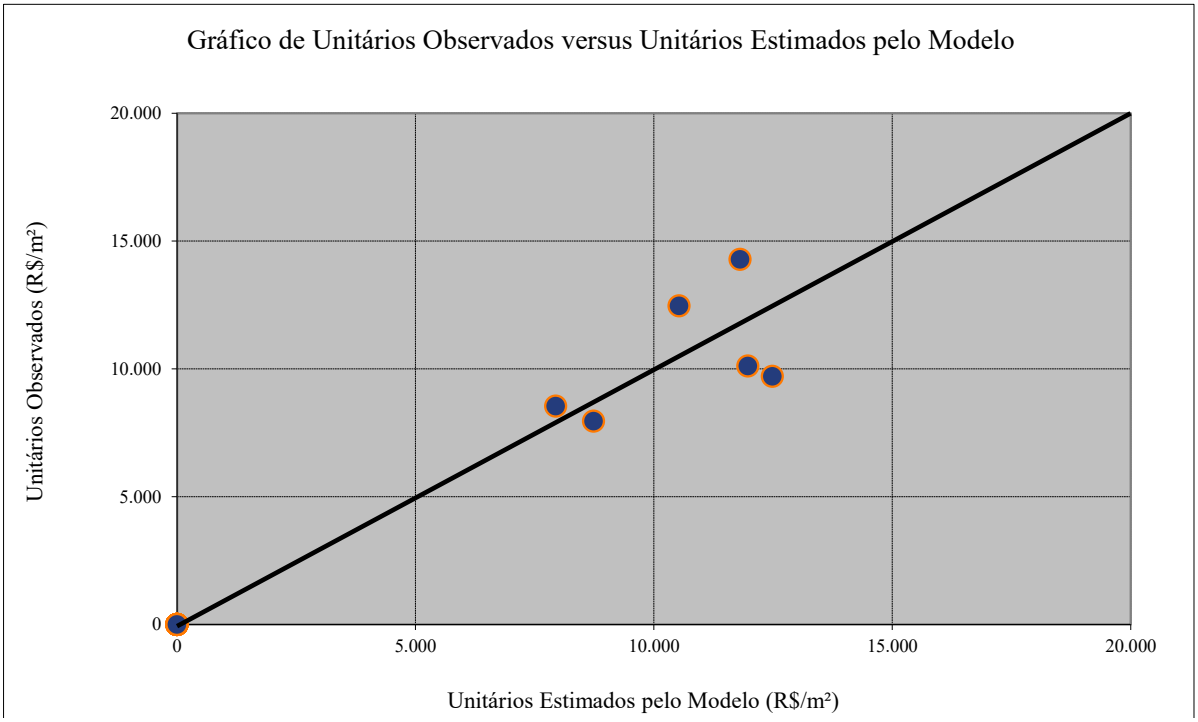
Número de Elementos	6	
Média Aritmética	7.864,90	
Desvio Padrão	1.430,05	
Coeficiente de Variação	18%	
Limite Inferior	5.505,43	
Limite Superior	10.224,37	
Elementos saneados	6	
Média Saneada	7.864,90	
t de Student	1,4760	
Intervalo de Confiabilidade	0	0
Inferior	7.003,19	-11%
Superior	8.726,61	11%
Hipótese de rejeição	-	
	Aceito a Média Saneada	

AVALIAÇÃO

Area	196,62

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	7.864,90
Valor do imóvel	1.546.400
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	1.377.000
Superior	1.716.000



Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

CON$ULT
SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

Análise dos Coeficientes de Variação

Unitário Puro	**23%**	**Unitário Homog.** ✓	**18%**

Resultados da influência integral das variáveis

V. Padrão	23%	V. Prop. Área	22%
V. Depreciação	49%	V. Frentes	#VALOR!
V. Localização	14%	V. NãoUsado:	23%
V. Vagas	25%	V. NãoUsado:	23%
V. Testada	23%	V. NãoUsado:	23%
V. Profundidade	#DIV/0!		

Resultados da influência ajustada das variáveis

V. Padrão	✓	23%	V. Prop. Área	✓	22%
Peso		100%	Peso		100%
V. Depreciação	✓	29%	V. FrentesMúltiplas		23%
Peso		0,30	Utilizado		Não
V. Localização	✓	14%	V. NãoUsado:	✓	23%
Peso		1,00	Peso		0%
V. Vagas	✓	24%	V. NãoUsado:	✓	23%
Peso		25%	Peso		0%
V. Testada	✓	23%	V. NãoUsado:	✓	23%
Fator		0%	Peso		0%
V. Profundidade		#DIV/0!			
Fator		0%			

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

CON$ULT
SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

ID	AVALIANDO	Comparativo 01	Comparativo 02	Comparativo 03	Comparativo 04	Comparativo 05
Endereço:	Rua Professor Artur Ramos, 96 - Cj. 71	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2012	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1226	Rua Tabapuã, 100	Rua Professor Artur Ramos, 96	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1931
Complemento:	Edifício Centro Doutor Naur Martins	Edifício Fernando Arens	Edifício Armando Shibata	Edifício Seisa Plaza	Edifício Centro Doutor Naur Martins	Edifício Regent's park
Bairro:	Jardim Paulistano	Alto de Pinheiros	Itaim Bibi	Itaim Bibi	Jardim Paulistano	Pinheiros
Município:	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo
UF:	SP	SP	SP	SP	SP	SP
Data Base:	jun/26	jun/26	jun/26	jun/26	jun/26	jun/26
Preço (R$):		1.500.000,00	960.000,00	1.000.000,00	1.590.000,00	1.920.000,00
Situação Venda:	Transação	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Área Privativa (m²):	196,62	105,00	95,00	103,00	200,00	154,00
Vagas:	2	1		2	2	1
Nota Padrão:	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
Idade (anos):	51	52	51	32	51	53
Estado de Conservação:	C - regular	C - regular	C - regular	C - regular	C - regular	C - regular
Nota Local:	7,5	9,5	9,5	7,5	7,5	9,5
Imobiliária:		Lopes	Lopes	Re/Max Ville	Augusto Gomes	Valentina Caran
Contato:		Flávia	Bira	Leonardo	Emiliano	Henrique
Telefone:		(11)97334-8108	(11)98421-0355	(11) 5198-3580	(11)94252-0888	(11)3846-8699/(11)99999-4664

ID	AVALIANDO	Comparativo 06	Comparativo 07	Comparativo 08	Comparativo 09	Comparativo 10
Endereço:	Rua Professor Artur Ramos, 96 - Cj. 71	Rua Capitão Antônio Rosa, 376				
Complemento:	Edifício Centro Doutor Naur Martins	Edifício PBK				
Bairro:	Jardim Paulistano	Pinheiros				
Município:	São Paulo	São Paulo				
UF:	SP	SP				
Data Base:	jun/26	jun/26				
Preço (R$):		2.800.000,00				
Situação Venda:	Transação	Oferta				
Área Privativa (m²):	196,62	328,00				
Vagas:	2	4				
Nota Padrão:	7,0	7,0				
Idade (anos):	51	50				
Estado de Conservação:	C - regular	C - regular				
Nota Local:	7,5	7,0				
Imobiliária:		Adriano Silva				
Contato:		Ryan				
Telefone:		(11)5053-1790/(11)97065-5901				

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário VENDA	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	14.285,71	1,00	1,00	0,90	12.857,14	1,00	1,00	1,03	0,92	0,79	1,00	1,00	1,00	0,74	9.514,28	dentro
2	10.105,26	1,00	1,00	0,90	9.094,73	1,03	1,00	1,00	0,91	0,79	1,00	1,00	1,00	0,73	6.639,15	dentro
3	9.708,74	1,00	1,00	0,90	8.737,87	0,97	1,00	0,81	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,70	6.116,51	dentro
4	7.950,00	1,00	1,00	0,90	7.155,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.155,00	dentro
5	12.467,53	1,00	1,00	0,90	11.220,78	1,01	1,00	1,09	0,94	0,79	1,00	1,00	1,00	0,83	9.313,25	dentro
6	8.536,59	1,00	1,00	0,90	7.682,93	0,99	1,00	0,97	1,07	1,07	1,00	1,00	1,00	1,10	8.451,22	dentro

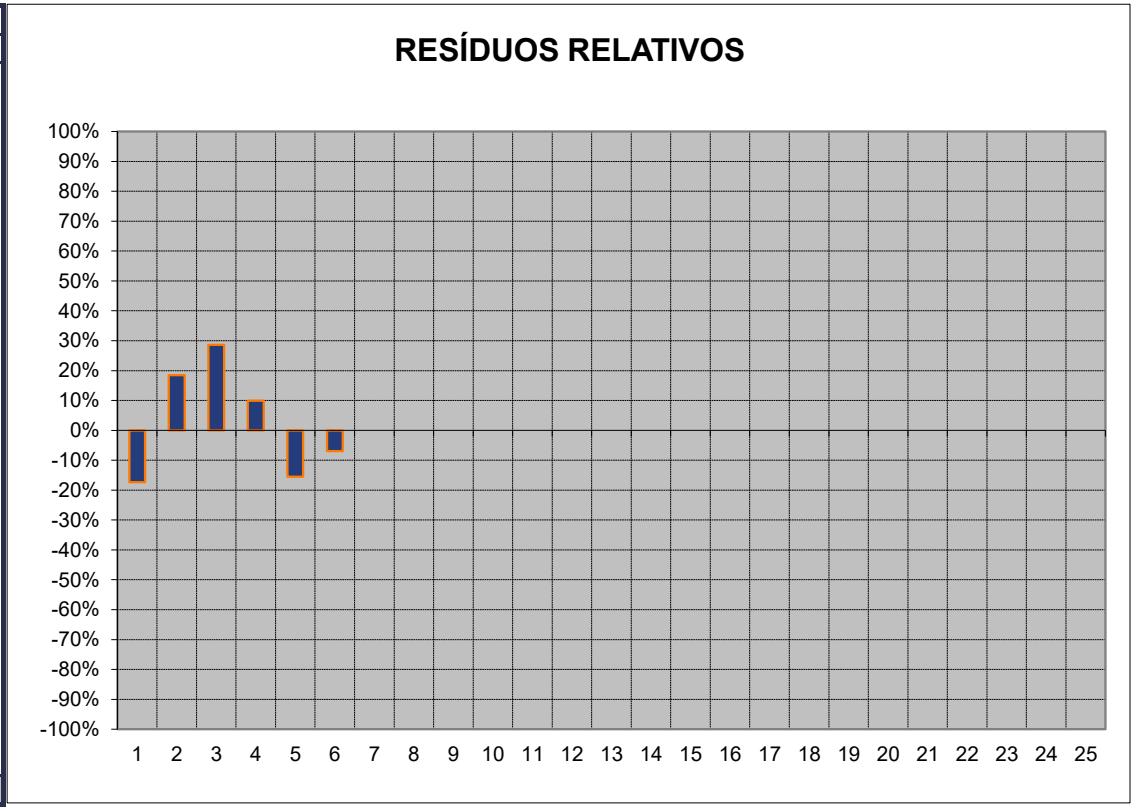
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

CONSULT
SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	14.285,71	11.809,16	(2.476,55)	-17%
2	10.105,26	11.970,93	1.865,67	18%
3	9.708,74	12.483,97	2.775,23	29%
4	7.950,00	8.738,78	788,78	10%
5	12.467,53	10.528,65	(1.938,88)	-16%
6	8.536,59	7.944,34	(592,25)	-7%
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MEDIA DE RESIDUOS RELATIVOS				**16%**



Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
			SOMATÓRIA		9

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE COMO:	GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau III	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA	22%

QUANTO A PRECISÃO, A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE COMO:	GRAU III

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Valide aqui este documento

O 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 1337 | ficha 1

13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 08 de MARÇO de 1976.

UNIDADE AUTONOMA - Conjunto para Consultorio nº 71, localizado no 7º andar, na parte da frente do EDIFÍCIO CENTRO MÉDICO DR. NAUR MARTINS, situado à Rua Professor Arthur Ramos nº 78, esquina da Rua Frei Galvão, nesta Capital no 20º Subdistrito (Jardim América), cabendo-lhe duas vagas para estacionamento de automóveis de passeio, indeterminadas, nos pavimentos garagem, encerra a área total construída de 251,4807m2 sendo 196,6196m2 de área útil ou propria e 54,8611m2 de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 4,2556% no terreno e nas demais coisas de uso comum. O Edifício acha-se construído em terreno descrito na matricula nº 1324.

PROPRIETÁRIOS:- ESPÓLIO DO DR. EDUARDO CARLOS MONTEIRO DE BARROS ROXO, (CPF 001.589.927), representado por sua inventariante HELOISA ALVES ROXO, brasileira, viúva, do lar, domiciliada na cidade do Rio de Janeiro, (RG 23.987), e autorizado por alvará judicial; e CARLOS EDUARDO MONTEIRO DE BARROS ROXO e sua mulher GILDA EPPINGHAUS MONTEIRO DE BARROS ROXO, casados sob o regime da comunhão de bens, êle médico e ela do lar, brasileiros, domiciliados nesta Capital, (RG 4.865.188 e 4.492.934 e CPF 010.171.608).

REGISTRO ANTERIOR:- R. 38 na matricula 1324.

Contribuinte nº 083.067.0615-3

O OFICIAL SUBSTITUTO

Bel. Pedro de Barros Silveira

R.1-1337. Em 13/JANEIRO/1978. Pela carta de formal de partilha passada em 24 de setembro de 1976, Pelo Cartório do 2º Oficio, e Juizo da 4a. Vara de Orfãos e Sucessões da Justiça da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, extraida dos autos de inventário dos bens deixados por faleci

(Continua no verso)

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4960.[illegible]
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9CKAM-EK78A-97BRK-H8JAJ
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula 1337 | ficha 1 verso

mento de EDUARDO CARLOS MONTEIRO DE BARROS ROXO, (Processonº nº 28.899), a METADE IDEAL do imóvel no valor de Cr.$- Cr.$38.479,50, foi partilhada à viuva meeira e legatária HELOISA ALVES ROXO, brasileira,senhora do lar, domiciliada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CPF 001.589.927, em pagamento de sua meação e legado. Registrado por

Shieko Shiwa - Esc. Autorizada

AV.2-1337. Em 14/SETEMBRO/1999. Fica averbado que a proprietária Heloisa Alves Roxo, está inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob nº 437.988.297-72, conforme documento expedido em 23 de novembro de 1998, pela Delegacia da Receita Federa no Rio de Janeiro.

Averbado por

Maria Luiza G.C. Canato-escrevente substituta

AV.3-1337. Em 14/SETEMBRO/1999. Fica averbado que a proprietária Gilda Eppinghaus Monteiro de Barros Roxo, está inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob nº 118.061.858-06, como prova a *cópia autenticada do seu Cartão de Identificação do Contribuinte*, emitido por aquele órgão.

Averbado por

Maria Luiza G.C. Canato-escrevente substituta

R.4-1337. Em 14/SETEMBRO/1999. Da carta de formal de partilha passada em 12 de abril de 1999, pelo Cartório e Juízo de Direito da 1ª Vara de Órfãos e Sucessões da Cidade e Estado do Rio de Janeiro, extraída dos autos nº 98.001.128780.8 de inventário dos bens deixados por

(continua na ficha 2)

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9CKAM-EK78A-97BRK-H8JAJ

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

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 1337 | ficha 2

falecimento de Heloisa Alves Roxo, ocorrido em 18 de junho de 1998, era viúva, residente e domiciliada no Rio de Janeiro-RJ, na Avenida Atlântica nº 3018, aptº 801, consta que a **METADE IDEAL** do imóvel, no valor de R$82.000,00, **FOI PARTILHADA** aos herdeiros filhos **CARLOS EDUARDO MONTEIRO DE BARROS ROXO**, casado sob o regime da comunhão de bens anteriormente à Lei 6515/77, com **GILDA EPPINGHAUS MONTEIRO DE BARROS ROXO**, residentes nesta Capital, na Avenida Nove de Julho nº 4782, aptº 122; **HELOISA MARIA ROXO HIME BIOLCHINI**, professora, portadora da cédula de identidade RG. nº 1308387-IFP, inscrita no CPF/MF sob nº 052.972.497-91, casada sob o regime da completa separação antes da Lei 6515/77, conforme escritura de pacto antenupcial de 31 de agosto de 1964, lavrada no 21º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro-RJ, L.659, fls.46vº, registrada sob nº 687 no Livro Auxiliar "A" do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro-RJ, com **NORMAN HIME BIOLCHINI**, advogado, inscrito na OAB/RJ sob nº 12.515 e no CPF/MF sob nº 009.546.677-00, brasileiros, residentes no Rio de Janeiro-RJ, na Avenida Atlântica nº 3018, aptº 801; **LUCIA MONTEIRO DE BARROS ROXO**, brasileira, divorciada, professora, portadora da cédula de identidade RG. nº 16.296.949-1-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 215.206.827-00, residente na Rua Felipe dos Santos nº 385, aptº 1501, em Belo Horizonte-MG; e **EDUARDO MONTEIRO DE BARROS ROXO**, brasileiro, solteiro, diplomata, portador da cédula de identidade RG. nº 1.727.763-IFP, inscrito no CPF/MF sob nº 000.397.997-00, residente na Avenida Atlântica nº 3018, aptº 801, - na proporção de uma parte ideal correspondente a **1/8** do todo, no valor de R$20.500,00, a cada um, em

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9CKAM-EK78A-97BRK-H8JAJ

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

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

ridigital | do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula 1337 | ficha 2 verso

pagamento de suas legítimas. Valor venal do imóvel no exercício de 1999: R$164.492,00.

Registrado por _____

Maria Luiza G.C. Canato-escrevente substituta

AV.5-1337. Em 14/SETEMBRO/1999. Fica averbado que o número 78 da Rua Professor Arthur Ramos, de **entrada do Edifício Centro Médico Dr. Naur Martins**, foi substituido pelo **nº 96 da mesma rua**, conforme certidão sobre tributos imobiliários nº 214.868/98-2, expedida pela Prefeitura Municipal desta Capital, em 16 de novembro de 1998, relativa ao contribuinte nº 083.067.0615-3, do imóvel desta matrícula.

Averbado por _____

Maria Luiza G.C. Canato-escrevente substituta

R.6-1337. Em 17/ABRIL/2000. Por escritura de venda e compra de 21 de março de 2000, lavrada no 14º Tabelião de Notas desta Capital, L.1826, pág.303, **o usufruto vitalício do imóvel** foi constituido (a título oneroso) a favor de **ALFREDO TRANJAN NETO**, brasileiro, médico, casado, pelo regime da separação total de bens, de acordo e em conformidade com as leis da Espanha, com **ALMUDENA GONZALEZ Y LORCA**, espanhola, do lar, portadores das cédulas de identidade RG. 4.993.606-SP e RNE. 0012842-2, inscritos no CPF/MF sob nºs 199.714.789-00 e 125.744.058-62, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua João Lourenço, 713, apto. 131, por venda que lhe fizeram os proprietários Carlos Eduardo Monteiro de Barros Roxo e sua

(continua na ficha 3)

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9CKAM-EK78A-97BRK-H8JAJ

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | do Brasil em um só lugar
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 1337 | ficha 3

mulher Gilda Eppinghaus Monteiro de Barros Roxo, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Nove de Julho, 4782, apto. 122; Heloisa Maria Roxo Hime Biolchini, assistida por seu marido Norman Hime Biolchini, domiciliados no Rio de Janeiro-RJ, onde residem na Avenida Atlântica, 3018, apto. 801; Lucia Monteiro de Barros Roxo, divorciada, domiciliada em Belo Horizonte-MG, onde reside na Rua Felipe dos Santos, 385, apto. 1501; e Eduardo Monteiro de Barros Roxo, solteiro, domiciliado no Rio de Janeiro-RJ, onde reside na Avenida Atlântica, 3018, apto. 801, pelo preço de R$60.000,00. Valor venal do imóvel, no exercício de 2000: R$162.021,00.

Registrado por Maria Luiza G.C. Canato

Maria Luiza G.C. Canato-escrevente substituta

R.7-1337. Em 17/ABRIL/2000. Pela escritura referida no R.6-1337, Carlos Eduardo Monteiro de Barros Roxo e sua mulher Gilda Eppinghaus Monteiro de Barros Roxo; Heloisa Maria Roxo Hime Biolchini, assistida por seu marido Norman Hime Biolchini; Lucia Monteiro de Barros Roxo, divorciada, e Eduardo Monteiro de Barros Roxo, solteiro, **VENDERAM o imóvel (gravado com usufruto)**, pelo preço de R$120.000,00, a **CAROLINA GONZALEZ TRANJAN**, nascida a 4/4/1991, e **ALVARO GONZALEZ TRANJAN**, nascido a 25/10/1993, ambos brasileiros, representados e dependentes de seu pai, o usufrutuário qualificado no R.6-1337, Alfredo Tranjan Neto, que doou o numerário para a referida aquisição.

Registrado por Maria Luiza G.C. Canato

Maria Luiza G.C. Canato - escrevente substituta

> (continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9CKAM-EK78A-97BRK-H8JAJ

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

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

ridigital | do Brasil em um só lugar

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Valide aqui
este documento

matrícula 1337 | ficha 3 verso

AV.8-1337. Em 17/ABRIL/2000. Pela escritura referida no R.6-1337, **o imóvel (gravado com usufruto)** ficou vinculado com as cláusulas de **IMPENHORABILIDADE, INALIENABILIDADE e INCOMUNICABILIDADE, pelo prazo de 50 anos**, a contar da data do título, impostas por Alfredo Tranjan Neto.

Averbado por _____

Maria Luiza G.C. Canato - escrevente substituta

AV.9-1337. Em 1º/OUTUBRO/2003. Procede-se a presente, autorizada nos requerimentos de 26/09/2002 e 12/05/2003, passados nesta cidade de São Paulo, para constar a **alteração da denominação** do Edifício Centro Médico Dr. Naur Martins para **"EDIFÍCIO CENTRO DR. NAUR MARTINS"**, tudo conforme deliberações unânimes dos condôminos, nas assembléias gerais realizadas em 18/03/2002, 10/06/2002 e 21/08/2002, sendo a primeira ordinária e as duas últimas extraordinárias. Prenotação nº 175535, de 30/09/2003.

Averbado por _____ _____

Samara Cristina Rosada
Escrevente

Ana Cristina Clápis
Escrevente

AV.10-1337. Em 16/MARÇO/2011. Promove-se a presente averbação, autorizada no requerimento de 18/02/2011, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob nº 252108, em 21/02/2011, para constar a retificação do nome da proprietária para **ALMUDENA GONZALEZ LORCA**, nos termos da sentença proferida pelo Meritíssimo Juiz de Direito da 2ª Vara de Registros Públicos do Foro Central Cível desta Comarca de São Paulo, Dr. Guilherme Madeira Dezem, em 12/01/2011, averbada à margem do termo de transcrição de casamento matriculado sob nº 121160 01 55 1989 7 00074 124 0003337

(continua na ficha 4)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9CKAM-EK78A-97BRK-H8JAJ

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

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

ridigital | do Brasil em um só lugar

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 1337 | ficha 4

36, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do Primeiro Subdistrito - Sé - desta Comarca de São Paulo, conforme certidão expedida em 07/02/2011.
Averbado por _____
Fabiola Oricchio - escrevente

AV.11-1337. Em 02/MAIO/2014. Promove-se a presente averbação, para constar que Alfredo Tranjan Neto, brasileiro, médico, RG 4.993.606-SSP/SP, CPF/MF 199.714.789-00, e sua mulher Almudena Gonzalez Lorca, espanhola, arquiteta, RNE V012842-L-SE/DPMAF/DPF, CPF/MF 125.744.058-62, residentes e domiciliados nesta cidade de São Paulo, na Rua Afonso Brás nº 177, apartamento 191, **alteraram o regime de bens de seu casamento que passou a ser o da comunhão parcial de bens,** conforme sentença proferida em 07/06/2004, pelo Meritíssimo Juiz de Direito da 12ª Vara da Família e Sucessões Central Cível desta comarca de São Paulo, Dr. João Batista Silvério da Silva, transitada em julgado em 15/10/2004, averbada à margem do termo de transcrição de casamento objeto da matrícula nº 121160 01 55 1989 7 00074 124 0003337-36, conforme certidão expedida em 07/02/2011, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito, Sé, desta comarca de São Paulo.
Averbado por _____
Maria Helena da Silveira Franco - Escrevente

AV.11-1337. Em 02/MAIO//2014. Promove-se a presente averbação para constar o **cancelamento da cláusula de inalienabilidade referida na AV.8-1337,** conforme autorização de Alfredo Tranjan Neto e sua mulher Almudena Gonzalez Lorca, na escritura de 11/04/2014, lavrada no 15º Tabelião de

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9CKAM-EK78A-97BRK-H8JAJ

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula 1337 | ficha 4 verso

Notas desta cidade de São Paulo, às páginas 351 a 356 do livro 2415, prenotada sob o nº 285698, em 17/04/2014.

Averbado por _____
Maria Helena da Silveira Franco - Escrevente

AV.13-1337. Em 02/MAIO/2014. Promove-se a presente averbação para constar que as averbações, **feitas nesta data**, referem-se a **AV.11-1337** e **AV.12-1337**, respectivamente, e não como consignado.

Averbado por _____
Maria Helena da Silveira Franco
Escrevente

_____
Claudir A. Coutinho
Escrevente

DIVÓRCIO

AV.14-1.337 - 23 de dezembro de 2024. Promove-se a presente averbação, autorizada no requerimento datado de 9/12/2024, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 398383, em 12/12/2024, com reingresso em 16/12/2024, para constar o **divórcio** de **Alfredo Tranjan Neto** e **Almudena Gonzalez Lorca**, por escritura de 17/8/2016, lavrada no 29º Tabelião de Notas desta Cidade de São Paulo, às folhas 023/052, do livro 1055, averbada à margem do termo de casamento constante da matrícula nº 121160 01 55 1989 7 00074 124 0003337 36, conforme certidão expedida em 10/12/2024, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito Sé, deste Município e Comarca de São Paulo. Selo Digital: 1111953 31CL00113698 2RT24V.

Averbado por _____
Vanessa Miranda Marçal - Escrevente

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9CKAM-EK78A-97BRK-H8JAJ

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

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Valide aqui este documento

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Nada mais consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. A presente cópia é reprodução autêntica das folhas da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973. CERTIFICO ainda, que foram prenotados os títulos sob n.s: 398469 em data de 13/12/2024, 398428 em data de 13/12/2024, tendo por objeto o imóvel da presente matrícula, com prioridade por vinte dias úteis. De tudo, dá fé. São Paulo, **27 de dezembro de 2024** - 08:06

PRAZO DE VALIDADE

Para fim de alienação e oneração, a presente certidão é valida por 30 (trinta) dias, a contar da data da sua emissão, sem reserva de prioridade, nos termos do disposto no inciso IV do art. 1ºdo Decreto Federal nº 93.240/1986 e letra "c" do item 60 do Capítulo XVI do Provimento CGJ nº 58/1989, com redação do Provimento 56/2019 (processo nº 000.02.004824-6 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo).

Eu, _____ **Renata Paula de Souza**, escrevente, certifiquei.

Cartório	R$: 42,22
Estado	R$: 12,00
Ipesp	R$: 8,21
Sinoreg	R$: 2,22
Tribunal de Justiça	R$: 2,90
Municipio	R$: 0,86
MP	R$: 2,03
Total	R$: 70,44

Para verificar a procedência do selo eletrônico, bem como as informações referentes aos dados do Ato praticado por esta Serventia,

acesse o site https://selodigital.tjsp.jus.br disponível em até 24 horas conforme normativa do TJSP.

Selo: 1111953C3GQ001136987UF24E

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9CKAM-EK78A-97BRK-H8JAJ

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

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

ridigital | do Brasil em um só lugar

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Valide aqui
este documento

O 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 1338 | ficha 1

13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 08 de MARÇO de 1976.

UNIDADE AUTONOMA - Conjunto para Consultorio nº 72, localizado no 7º andar, na parte dos fundos do EDIFÍCIO CENTRO MÉDICO DR. NAUR MARTINS, situado à Rua Professor Arthur Ramos nº 78, esquina da Rua Frei Galvão, nesta Capital, no 20º Subdistrito (Jardim América), cabendo-lhe duas vagas para estacionamento de automóveis de passeio, indeterminados, nos pavimentos garagem, encerra a área total construída de 251,4807m2, sendo 196,6196m2 de área útil ou própria e 54,8611m2 de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 4,2556% no terreno e nas demais coisas de uso comum. O Edifício acha-se construído em terreno descrito na matricula nº 1324.

PROPRIETÁRIOS:- DR. CLEMENTE ISNARD RIBEIRO DE ALMEIDA e sua mulher PATRICIA HELENA RIBEIRO DE ALMEIDA, casados sob o regime da comunhão de bens, brasileiros, êle médico e ela do lar, domiciliados nesta Capital, (RG 2.339.670 e 3.358.722 e CPF 002.548.198); e o DR. HUGO RIBEIRO DE ALMEIDA e sua mulher ISABEL ISNARD RIBEIRO DE ALMEIDA, casados sob o regime da comunhão de bens, brasileiros, êle médico e ela do lar domiciliados nesta Capital, (RG 231.298 e 476.297 e CPF nº 028.060.968).

REGISTRO ANTERIOR:- R. 39 na matricula 1324.

Contribuinte nº

O OFICIAL SUBSTITUTO

Bel. Pedro de Barros Silveira

R.1-1338. Em 08/SETEMBRO/1976. Por escritura de venda e compra de 15 de julho de 1976, lavrada no 7º Cartório de Notas desta Capital, L.3017, fls.37, Dr. Hugo Ribeiro de Almeida e sua mulher Isabel Isnard Ribeiro de Almeida VENDERAM a

(Continue no verso)

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 12121206-MAA.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VLEC3-SU536-ZQ4NP-9AX4E

Este documento foi assinado digitalmente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 19061207-nc96-nqfa.
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula 1338 | ficha 1 verso

PARTE IDEAL de 50% que possuem no imóvel a DULCE THEREZINHA TARDELLI, brasileira, solteira, médica, domiciliada nesta - Capital (RG 1.620.291 e CPF 022.178.308), e DR. CLEMENTE ISNARD RIBEIRO DE ALMEIDA, brasileiro, médico, casado no regime da comunhão de bens com PATRICIA HELENA RIBEIRO DE ALMEIDA, domiciliado nesta Capital (RG 2.339.670 e inscrito no CPF 002.548.198), na proporção de 37,59% para a primeira e 12,41% ao- segundo,- pelo preço de Cr.$200.000,00. Do título consta o comparecimento como anuentes: 1) JOSE CARLOS ISNARD RIBEIRO DE ALMEIDA e sua mulher MARY ANN PARIS RIBEIRO DE ALMEIDA, brasileiros, (RG 2.145.271 e 2.812.851 e CPF nº 572.912.658); 2) PAULO ISNARD RIBEIRO DE ALMEIDA e sua mulher MARIA LYGIA QUEIROZ DE MORAIS RIBEIRO DE ALMEIDA, brasileiros, êle engenheiro agronomo, ela do lar, (RG 2.748.702 e 2.526.107 e CPF 200.167.608); 3) LOURENÇO RIBEIRO DE ALMEIDA e sua mulher SUZANA RIBEIRO DE ALMEIDA, brasileiros, êle engenheiro, ela do lar, (RG 3.342.696 e 3.959.561 e CPF nº 375.582.188); 4) MARTINHO ISNARD RIBEIRO DE ALMEIDA e sua mulher MARIA SYLVIA RIBEIRO DE ALMEIDA, brasileiros, êle economista, ela do lar, (RG 3.860.455 e 4.143.059 e inscritos no CPF 535.789.538); e 5)TEODORO ISNARD RIBEIRO DE ALMEIDA solteiro, brasileiro, maior, estudante, (RG 5.726.466 e CPF nº 028.060.968), todos domiciliados nesta Capital, na qualidade de filhos, e noras dos Vendedores e de irmãos e cunhados do segundo Comprador.

Registrado por

Shieko Shiwa - Esc. Autorizada

AV.2-1338. EM 23/AGOSTO/2001. Procede-se a presente, autorizada na escritura do R.3-1338, para constar que o imóvel desta matrícula está

(continua na ficha 2)

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VLEC3-SU536-ZQ4NP-9AX4E

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula	ficha
1338	2

lançado pelo contribuinte nº **083.067.0616-1**, conforme notificação-recibo dos Impostos Predial e Territorial Urbano expedida pela Prefeitura Municipal desta Capital, para o exercício de 2001.

Averbado por Maria Helena S. Franco

Maria Helena da Silveira Franco - Escrevente

R.3-1338. EM 23/AGOSTO/2001. Por escritura de venda e compra de 6 de agosto de 2001, lavrada no 8º Tabelião de Notas desta Capital (livro 2694, folha 275), Clemente Isnard Ribeiro de Almeida e sua mulher Patricia Helena Ribeiro de Almeida, fonoaudióloga, portadores das cédulas de identidade RG 2.339.670-SSP/SP e 3.358.722-X-SSP/SP, inscritos no CPF/MF sob nºs 002.548.198-34 e 052.595.358-20, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Campos Bicudo, 140, apto 4, **VENDERAM a parte ideal de 62,41% do imóvel a *DULCE THEREZINHA TARDELLI***, brasileira, solteira, maior, médica, portadora da cédula de identidade RG 1.620.291-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 022.178.308-30, residente e domiciliada nesta Capital, na praça João Guilherme Flocker, 50, pelo preço de R$225.000,00. Valor venal do imóvel, no exercício de 2001, R$170.497,00.

Registrado por Maria Helena S. Franco

Maria Helena da Silveira Franco - Escrevente

AV.4-1338. Em 1º/OUTUBRO/2003. Procede-se a presente, autorizada nos requerimentos de 26/09/2002 e 12/05/2003, passados nesta cidade de São Paulo, para constar a **alteração da denominação** do Edifício Centro Médico Dr. Naur Martins para **"EDIFÍCIO CENTRO DR. NAUR MARTINS"**, tudo conforme

(continua no verso)

Este documento foi assinado digitalmente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VLEC3-SU536-ZQ4NP-9AX4E

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula 1338 | ficha 2 verso

deliberações unânimes dos condôminos, nas assembléias gerais realizadas em 18/03/2002, 10/06/2002 e 21/08/2002, sendo a primeira ordinária e as duas últimas extraordinárias. Prenotação nº 175535, de 30/09/2003.

Averbado por

Samara Cristina Rosada
Escrevente

Ana Cristina Clápis
Escrevente

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VLEC3-SU536-ZQ4NP-9AX4E

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | do Brasil em um só lugar

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Valide aqui este documento

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Nada mais consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. A presente cópia é reprodução autêntica das folhas da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973. . De tudo, dá fé. São Paulo, **14/10/2025** - 08:22

PRAZO DE VALIDADE

Para fim de alienação e oneração, a presente certidão é valida por 30 (trinta) dias, a contar da data da sua emissão, sem reserva de prioridade, nos termos do disposto no inciso IV do art. 1ºdo Decreto Federal nº 93.240/1986 e letra "c" do item 60 do Capítulo XVI do Provimento CGJ nº 58/1989, com redação do Provimento 56/2019 (processo nº 000.02.004824-6 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo).

Buscas efetuadas por: **Sonia Ferreira Mendes** - Extraída por: **Sonia Ferreira Mendes**

Assinado Digitalmente

Cartório	R$: 44,20
Estado	R$: 12,56
Ipesp	R$: 8,60
Sinoreg	R$: 2,33
Tribunal de Justiça	R$: 3,03
Municipio	R$: 0,90
MP	R$: 2,12
Total	R$: 73,74

Para verificar a procedência do selo eletrônico, bem como as informações referentes aos dados do Ato praticado por esta Serventia,

acesse o site https://selodigital.tjsp.jus.br disponível em até 24 horas conforme normativa do TJSP.

Selo: 1111953C3YA001223589DN25Z

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VLEC3-SU536-ZQ4NP-9AX4E

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

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

ridigital | do Brasil em um só lugar

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

O 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 1347 | ficha 1

13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 08 de MARÇO de 1976.

UNIDADE AUTONOMA - Conjunto para Consultorio nº 141, localizado no 14º andar do EDIFÍCIO CENTRO MÉDICO DR. NAUR MARTINS, situado à Rua Professor Arthur Ramos nº 78, esquina da Rua Frei Galvão, nesta Capital no 20º Subdistrito (Jardim América), cabendo-lhe duas vagas para estacionamento de automóveis de passeio, indeterminados, nos pavimentos garagem, encerra a área total construída de 276,5492m2, sendo 216,2196m2 de área útil ou propria e 60,3296m2 de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 4,6798% no terreno e nas demais coisas de uso comum. O Edifício acha-se construído em terreno descrito na matricula nº 1324.

PROPRIETÁRIOS:- DR. LUIZ DE SOUZA DANTAS FORBES e sua mulher BEATRIZ HELOISA DE FIGUEIREDO FORBES, casados sob o regime da comunhão de bens, êle médico e ela do lar, brasileiros, domiciliados na cidade de Santos, neste Estado, (RG 419.135 e 2.354.173 e CPF 017.282.888).

REGISTRO ANTERIOR:- R. 47 na matricula 1324.

Contribuinte nº

O OFICIAL SUBSTITUTO

Bel. Pedro de Barros Silveira

R.1-1347. Em 25/JUNHO/1976. Por escritura de venda e compra de 27 de novembro de 1975, lavrada no 7º Cartório de Notas desta Capital, L.2874, fls.92, Dr. Luiz de Souza Dantas Forbes e sua mulher Beatriz Heloisa de Figueiredo Forbes VENDERAM o imóvel ao DR. JOÃO CARLOS LEITE BASTOS, brasileiro, médico, casado no regime da comunhão de bens com DORA LEITE - BASTOS, domiciliado nesta Capital (RG 839.453 e inscrito no CPF 028.847.128), pelo preço de Cr.$1.000.000,00.

Registrado por

Shieko Shiwa - esc. autorizada (cont.no verso

EM BRANCO

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

13º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP

11119-5-AB 140331

11119-5-127001-147000-0723

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

matrícula 1347 | ficha 1 verso

AV.2-1347. Em 19/DEZEMBRO/1991. Fica averbado que o EDIFÍCIO CENTRO MÉDICO DR. NAUR MARTINS passou a ter o **nº 96 da Rua Professor Arthur Ramos**, como prova a notificação-recibo do imposto predial referida na AV.3-1347.

Averbado por Maria Luiza G.C. Canato

Maria Luiza G.C. Canato - esc. aut.

AV.3-1347. Em 19/DEZEMBRO/1991. Fica averbado que o imóvel desta matrícula acha-se cadastrado pela Prefeitura Municipal desta Capital, pelo contribuinte nº 083.067.0625-0, como prova a notificação-recibo do imposto predial do exercício de 1991.

Averbado por Maria Luiza G.C. Canato

Maria Luiza G.C. Canato - esc. aut.

R.4-1347. Em 19/DEZEMBRO/1991. Da carta de adjudicação passada em 09 de março de 1990, pelo Cartório e Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional XI-Pinheiros, da Comarca desta Capital, extraída dos autos nº 1143/89 de arrolamento dos bens deixados por falecimento de João Carlos Leite Bastos, ocorrido em 19 de agosto de 1989, que era casado sob o regime da comunhão de bens anteriormente à Lei 6515/77, com Dora Leite Bastos, inscrito no CPF/MF sob nº 028.847.128-87, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Ernesto Nazaré nº 274, consta que o imóvel, no valor de NCz$12.439,18, FOI ADJUDICADO à viúva-meeira DORA LEITE BASTOS, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG. nº 1.272.886 e do CIC. nº 142.437.198-88, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Ernesto Nazaré nº 274. Valor venal do imóvel no exercício de 1991: Cr$15.908.114,00.

Registrado por Maria Luiza G.C. Canato

Maria Luiza G.C. Canato - esc. aut.

(Continua na ficha 2)

EM BRANCO

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

13º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 1347 | ficha 2

R.5-1347. Em 16/JANEIRO/1997. Por escritura de venda e compra de 17 de outubro de 1996, lavrada no 3º Serviço Notarial desta Capital, L.1692, fls.295, retificada e ratificada pela escritura de 27 de dezembro de 1996, lavrada no 3º Serviço Notarial desta Capital, L.1714, fls.152, Dora Leite Bastos, viúva, inscrita no CPF/MF sob nº 142.437.198-88, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Livi nº 607, **VENDEU** o imóvel a **ALFREDO TRANJAN NETO**, brasileiro, médico, portador da cédula de identidade RG nº 4.993.606-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 199.714.789-00, casado sob o regime da separação total de bens, de acordo e conformidade com as Leis da Espanha com **ALMUDENA GONZALEZ Y LORCA**, espanhola, do lar, portadora da cédula de identidade de estrangeiro RNE 0012842-2, inscrita no CPF/MF sob nº 125.744.058-62, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua São Lourenço nº 713, apto. 131, CEP. 04508-030, **CAROLINA GONZALEZ TRANJAN**, com 5 anos completos, nascida aos 4 de abril de 1991; **ALVARO GONZALEZ TRANJAN**, com 2 anos de idade completos, nascido aos 25 de outubro de 1993, dependentes e representados por seu pai Alfredo Tranjan Neto, já qualificado, todos brasileiros, **na proporção de 20% ao 1º comprador e 40% a cada um dos dois últimos compradores**, pelo preço ajustado de R$190.000,00. Constando da escritura que o pagamento do preço foi feito integralmente pelo comprador Alfredo Tranjan Neto, pai dos demais compradores. Valor venal do imóvel, no exercício de 1996: R$156.803,00.

Registrado por Fabiola Oricchio

Fabiola Oricchio - escrevente substituta

AV.6-1347. Em 16/JANEIRO/1997. Pela escritura referida no R.5-1347, a

(continua no verso)

L DE REGISTRO
erreira Mendes
Miranda Marçal
n Gaspari
PAULO-SP

13º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

EM BRANCO

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

matrícula 1347 | ficha 2 verso

parte ideal correspondente a 80% do imóvel, de propriedade de Carolina Gonzalez Tranjan e Álvaro Gonzalez Tranjan, ficou gravada com as cláusulas de **impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade**, pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, a contar da data do título, impostas por Alfredo Tranjan Neto.

Averbado por _____

Fabiola Oricchio - escrevente substituta

AV.7-1347. Em 1º/OUTUBRO/2003. Procede-se a presente, autorizada nos requerimentos de 26/09/2002 e 12/05/2003, passados nesta cidade de São Paulo, para constar a **alteração da denominação** do Edifício Centro Médico Dr. Naur Martins para **"EDIFÍCIO CENTRO DR. NAUR MARTINS"**, tudo conforme deliberações unânimes dos condôminos, nas assembléias gerais realizadas em 18/03/2002, 10/06/2002 e 21/08/2002, sendo a primeira ordinária e as duas últimas extraordinárias. Prenotação nº 175535, de 30/09/2003.

Averbado por _____

Samara Cristina Rosada
Escrevente

Ana Cristina Clápis
Escrevente

AV.8-1347. Em 16/MARÇO/2011. Promove-se a presente averbação, autorizada no requerimento de 18/02/2011, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob nº 252108, em 21/02/2011, para constar a retificação do nome da proprietária para **ALMUDENA GONZALEZ LORCA**, nos termos da sentença proferida pelo Meritíssimo Juiz de Direito da 2ª Vara de Registros Públicos do Foro Central Cível desta Comarca de São Paulo, Dr. Guilherme Madeira Dezem, em 12/01/2011, averbada à margem do termo de transcrição

(continua na ficha 3)

EM BRANCO

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 1347 | ficha 3

de casamento matriculado sob nº 121160 01 55 1989 7 00074 124 0003337 36, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do Primeiro Subdistrito - Sé - desta Comarca de São Paulo, conforme certidão expedida em 07/02/2011.

Averbado por _____
Fabiola Oricchio - escrevente

AV.9-1347. Em 1º/AGOSTO/2011. Promove-se a presente averbação, autorizada no requerimento de 12/07/2011, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob nº 257180, em 19/07/2011, para constar que, de acordo com a certidão de transcrição de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito – Sé, desta comarca de São Paulo, em 07/02/2011, extraída do termo de transcrição constante da matrícula nº 121160 01 55 1989 7 00074 124 0003337-36, Alfredo Tranjan Neto (RG 4.993.606-2-SSP/SP) e sua mulher Almudena Gonzalez Lorca (RNE V012842-L-CGPI/DIREX/DPF), **alteraram o regime de bens de seu casamento que passou a ser o da comunhão parcial de bens,** conforme sentença proferida em 07/06/2004, pelo Meritíssimo Juiz de Direito da 12ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central, desta comarca de São Paulo, Dr. João Batista Silvério da Silva, com trânsito em julgado em 15/10/2004, averbada em 29/11/2004, à margem do termo de transcrição de casamento, em cumprimento ao mandado expedido em 22/10/2004, pelo Meritíssimo Juiz de Direito da referida Vara, Dr. João Batista Silvério da Silva.

Averbado por _____
Samara Cristina Rosada - Escrevente

> (continua no verso)

AL DE REGISTRO
a Ferreira Mendes
sa Miranda Marçal
Vivian Gaspari
O PAULO-SP

13º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11119-5-AB 140333

11119-5-127001-147000-0723

EM BRANCO

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

matrícula 1347 | ficha 3 verso

AV.10-1347. Em 02/MAIO//2014. Promove-se a presente averbação para constar o **cancelamento da cláusula de inalienabilidade referida na AV.6-1347**, conforme autorização de Alfredo Tranjan Neto e sua mulher Almudena Gonzalez Lorca, na escritura de 11/04/2014, lavrada no 15º Tabelião de Notas desta cidade de São Paulo, às páginas 351 a 356 do livro 2415, prenotada sob o nº 285698, em 17/04/2014.

Averbado por _____
Maria Helena da Silveira Franco - Escrevente

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Nada mais consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. Verificou-se a existência ou não de títulos prenotados até **14/11/2023**. A presente cópia é reprodução autêntica das fichas da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973. De tudo, dá fé. **São Paulo, 16/11/2023.**

_____

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

[ ] Caio Cezar Ramos Celerino
[ ] Ivam Lins Sampaio
[ ] Renata Paula de Souza
[ ] Sonia Ferreira Mendes
[ ] Tais dos Santos Vasconcelos
[ ] Teresinha A. Pessoto Martinelli

PRAZO DE VALIDADE

Para fim de alienação e oneração, a presente certidão é válida por trinta (30) dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva de prioridade, nos termos do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/1986 e letra "c" do item 60 do Capítulo XVI do Provimento CGJ nº 58/1989, com redação do Provimento CGJ nº 56/2019 (processo nº 000.02.004824-6 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo).

Buscas efetuadas por: **Sonia Ferreira Mendes** - Extraída por: **Sonia Ferreira Mendes**

Eu _____, escrevente, certifiquei.

Emolumentos:	R$	40,91
Estado:	R$	11,63
Município:	R$	0,83
IPESP:	R$	7,96
Registro Civil:	R$	2,15
Trib. de Justiça:	R$	2,81
M. Público:	R$	1,96
TOTAL:	R$	68,25

Guia nº: **218**
Protocolo nº **784515**
São Paulo, **16/11/2023** às **12:02:26**

Selo Digital: **1111953C30000007845150233**
Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 4969-3D75-DC96-092A.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: http://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/4969-3D75-DC96-092A ou vá até o site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 4969-3D75-DC96-092A

Hash do Documento

6592826CFA5DACE2D3912038E04AEF42AC2DC6CE5C0DF95D87372EC14E2D0856

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 16/06/2026 é(são) :

☑ Roberto Mauro Costa (Signatário) - 949.864.108-06 em 16/06/2026 10:38 UTC-03:00
Tipo: Assinatura Eletrônica

Evidências

Client Timestamp Tue Jun 16 2026 10:38:40 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)
Geolocation Location not shared by user.
IP 186.220.98.239
Identificação: Autenticação de conta
Assinatura:



Hash Evidências:

6B3A2F3594B6A8572770283E8571CA0418324937CB4C81BA1C78089F4F332EA7