

LAUDO PERICIAL

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

São Paulo – SP

Fevereiro de 2023.

Índice

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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



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

2. RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

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

Valor de Venda

R\$ 57.214,54*

*Valores referentes ao mês de fevereiro/2023.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de vagas de garagem presentes nos autos, sendo matrícula 44.584, 44.598, 44.645. Trata-se das vagas 20, 84 e 31 do Edifício Piratininga, Situado na Alameda Barros, 380 - Santa Cecília, São Paulo - SP.

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

- a)** A localização do imóvel no Município;
- b)** O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região;
- c)** Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel; e
- d)** As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT").

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

4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

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

4.1. Localização

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

4.2. Area

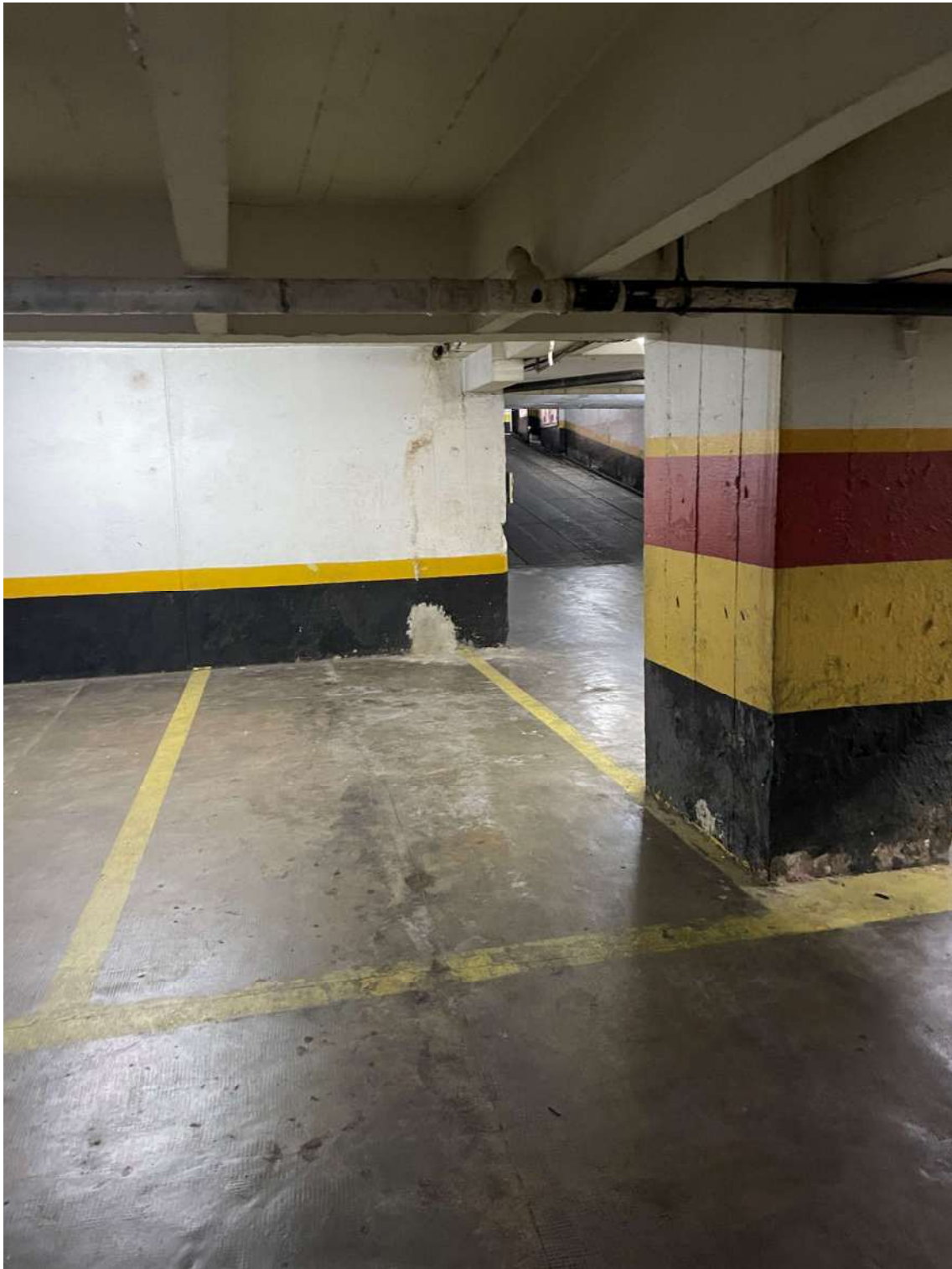
A área das vagas a serem avaliadas perfaz o total de 21,134m² de garagem, com descrição detalhada na Matrícula Imobiliária nº 44.584, 44.598, 44.645 registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo.

5. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

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



Fotografia 01.



Fotografia 02.



Fotografia 03.

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

6.1. Valor do Imóvel

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

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

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

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

6.1.1. Elemento Comparativo 1



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

6.1.2. Elemento Comparativo 2



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

6.1.3. Elemento Comparativo 3



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

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

Valor médio anunciado: R\$308.333,33.

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

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

7. ENCERRAMENTO

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

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

São Paulo, 10 de fevereiro de 2023.

VICTOR REGGIOLLI GALVÃO
CREA nº 5070981992

ANEXO 01

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço

28027230230241151

1. Responsável Técnico

VICTOR REGGIOLLI GALVAO

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2620600782

Registro: 5070981992-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **SZNAYDER & ZALLI CONSULTORIA EIRELI**

CPF/CNPJ: 37.571.027/0001-44

Endereço: **Avenida FRANCISCO MATARAZZO**

Nº: 1752

Complemento: **CONJ 2305 BLOCO A**

Bairro: **ÁGUA BRANCA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: 05001-200

Contrato:

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

Vinculada à Art nº:

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

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

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Alameda BARROS**

Nº: 380

Complemento:

Bairro: **SANTA CECÍLIA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: 01232-000

Data de Início: **06/02/2023**

Previsão de Término: **10/02/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

Proprietário: **Columbus Empreendimentos Imobiliários**

CPF/CNPJ: 56.303.415/0001-99

4. Atividade Técnica

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

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

5. Observações

Elaboração de laudo de avaliação técnica para precificação do imóvel

6. Declarações

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

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

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

VICTOR REGGIOLLI
GALVAO:419307428
51

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

ANEXO 02

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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
44.584

ficha
01

São Paulo, 17 de janeiro de 1983

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

CONTRIBUINTE:- não consta

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

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

O Oficial-maior:-

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

(Ref.) ÔNUS - HIPOTECA

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

- continua no verso -

matricula
44.584

ficha
01

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

O escrevente autorizado:-

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

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE

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

O escrevente autorizado:-

"continua na ficha 02"

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula
44.584

ficha
02

São Paulo, 03 de setembro de 1987

continuação da ficha 01...

Av. 3 em 03 de setembro de 1.987.

DESLIGAMENTO / CANCELAMENTO

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

O Escrevente Autorizado:

RUI GALVÃO

Av. 4 em 18 de julho de 2003

ARRECADAÇÃO

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

O Escrevente Autorizado:

José Cláudio Aparecido Palma

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 44.598 ficha 01

São Paulo, 17 de janeiro de 1983

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

CONTRIBUINTE:- não consta

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

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

O Oficial-maior:-

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

(Ref.) **ÔNUS - HIPOTECA**

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

- continua no verso -

matrícula

44.598

ficha

01

verso

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

O escrevente autorizado:-

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

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE

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

O escrevente autorizado:-

"continua na ficha 02"

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matricula
44.598

ficha
02

São Paulo, 18 de julho de 2003

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


continuação da ficha 01...

Av. 3 em 18 de julho de 2003

ARRECADACÃO

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

O Escrevente Autorizado:


José Cláudio Aparecida Palma

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
44.645

ficha
01

São Paulo, 17 de janeiro de 1983

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

CONTRIBUINTE:- não consta

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

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

Ü Oficial-maior:-

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

(Ref.) **ÔNUS - HIPOTECA**

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

- continua no verso -

matrícula
44.645

ficha
01

verso

cai sobre uma fração ideal de 12,820% e as correspondentes acessões, das quais faz parte integrante o imóvel desta matrícula.

O escrevente autorizado:-

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

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE

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

O escrevente autorizado:-

"continua na ficha 02"

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula
44.645

ficha
02

São Paulo, 03 de setembro de 1987

Continuação da ficha nº 01

Av. 3 em 03 de setembro de 1.987.

DESLIGAMENTO/CANCELAMENTO

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

O Escrevente Autorizado:

DURVAL AUGUSTO REZENDE FILHO

Av. 4 em 18 de julho de 2003

ARRECADACÃO

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

O Escrevente Autorizado:

José Cláudio Aparecido Palma