



*Almir Franco de Lima*  
*Engenheiro Civil e de Segurança*  
*CREA 92.613/D*

**Foto 21** : Aspectos de terraço descoberto da unidade avalianda.





*Almir Franco de Lima*  
*Engenheiro Civil e de Segurança*  
*CREA 92.613/D*

---

**6) ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a ser considerado, dá-se por encerrado o presente laudo técnico, que se compõe de 70 folhas (sendo esta última datada e assinada) e mais 03 anexos .

O signatário coloca-se à disposição de Vossa Excelência, para dirimir eventuais dúvidas que possam advir dos conceitos aqui emitidos.

São Paulo, Dezembro de 2012.

  
Eng<sup>o</sup> ALMIR FRANCO DE LIMA  
Membro Titular do IBAPE

27/12  
2



*Almir Franco de Lima*  
*Engenheiro Civil e de Segurança*  
*CREA 92.613/D*

---

# ANEXO 01



*fls. 421*  
*2*



*Almir Franco de Lima*  
*Engenheiro Civil e de Segurança*  
*CREA 92.613/D*

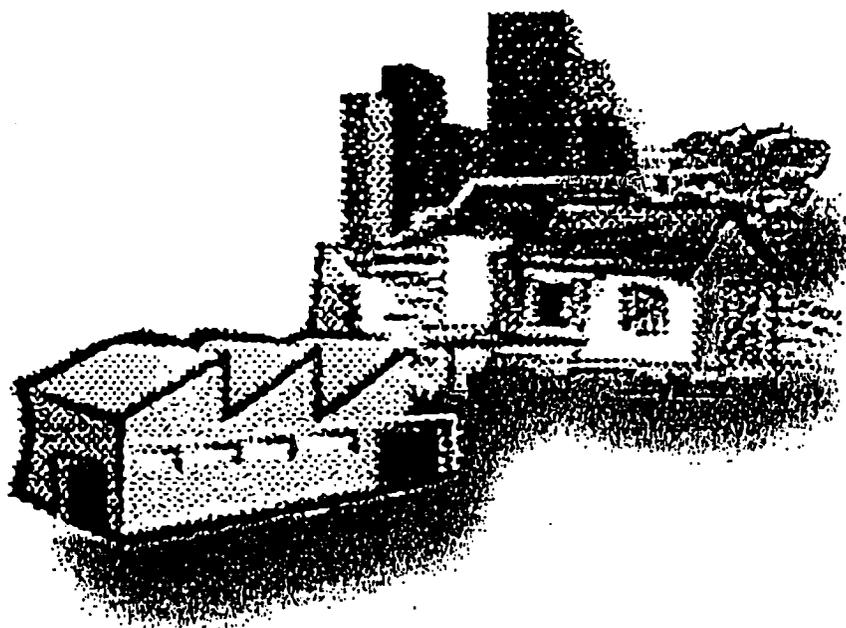
---

# **ANEXO 02**

*Handwritten signature or initials*

**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**

**IBAPE SP**



246  
2

**IV - TABELA DE VALORES UNITÁRIOS**

IV.1 - O valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um padrões construtivos, vinculados ao valor do H<sub>2</sub>N do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados na tabela abaixo.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,05	0,075	0,10	
		1.1.2- Padrão Simples	0,11	0,130	0,15	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,30	0,350	0,40	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,41	0,480	0,55	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,56	0,655	0,75	
		1.2.4- Padrão Simples	0,76	0,880	1,00	
		1.2.5- Padrão Médio	1,01	1,155	1,30	
		1.2.6- Padrão Superior	1,31	1,480	1,65	
		1.2.7- Padrão Fino	1,66	2,030	2,40	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,41			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,50	0,675	0,85	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,86	1,055	1,25
			Com elevador	1,05	(1,225)	1,40
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,26	1,455	1,65
			Com elevador	1,41	(1,605)	1,80
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,56	1,855	2,05
			Com elevador	1,81	2,005	2,20
		1.3.5- Padrão Fino	2,21	2,555	2,90	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,91					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,50	0,650	0,80	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,81	1,005	1,20
			Com elevador	1,00	1,175	1,35
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,21	1,380	1,55
			Com elevador	1,36	1,530	1,70
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,56	1,705	1,85
			Com elevador	1,71	1,905	2,10
		2.1.5- Padrão Fino	2,11	2,555	3,00	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,01				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,20	0,300	0,40	
		2.2.2- Padrão Simples	0,41	0,605	0,80	
		2.2.3- Padrão Médio	0,81	1,105	1,40	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,41				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,05	0,100	0,15	
		3.1.2- Padrão Médio	0,16	0,205	0,25	
		3.1.3- Padrão Superior	0,26	0,380	0,50	

2/14  
2

**V- DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

V.1- O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

V.2- O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – F<sub>oc</sub>, para levar em conta a depreciação.

V.3- O fator F<sub>oc</sub> é determinado pela expressão:

$$F_{oc} = R + K * (1-R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na TABELA 2.

V.4- A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I <sub>r</sub> (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	60	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

V.5- Obtém-se o coeficiente "K", na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação - I<sub>a</sub> - e a vida referencial - I<sub>r</sub> - relativa ao padrão dessa construção.
- na coluna, utilize-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO A.

2048  
2

V.6 - A idade da edificação na época de sua avaliação - I<sub>o</sub> - é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

V.7 - A idade da edificação na época de sua avaliação - I<sub>o</sub> - não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação, alertando-se, não deve ser considerado na sua fixação.

V.8 - O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações em visita que deverá observar o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para recuperação total.

V.9 - O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do QUADRO A que segue:

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,08	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes e edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição de impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devam ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em visita.

*Handwritten signature or mark*

V.10- A TABELA 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,489	0,245
4	0,979	0,975	0,955	0,900	0,802	0,664	0,484	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,464	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,618	0,438	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,216
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,768	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,458	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,419	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,456	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

*Handwritten mark*

ave  
2**VI - RECOMENDAÇÕES**

- VI.1- As especificações adotadas reletem as características de maior incidência em cada tipo e as tendências atuais do mercado, notadamente aquelas relativas à arquitetura, aos acabamentos e aos equipamentos, sendo recomendado que, nas avaliações de construções antigas, sejam levadas em conta características originais da época para efeito de enquadramento nos padrões deste estudo.
- VI.2- Para enquadramento nos padrões referendados neste estudo é necessário observar o conjunto das especificações arquitetônicas, considerando a distribuição interna, a qualidade dos acabamentos e da mão-de-obra empregados, assim como o padrão da edificação em relação ao predominate no seu entorno e a proporção adequada da área construída em relação à superfície do terreno que ocupa.
- VI.3- Para as edificações enquadradas nos grupos de apartamentos e escritórios, é recomendável preferentemente o uso do método comparativo, servindo os parâmetros definidos e fixados neste estudo como referencial nas homogeneizações.
- VI.4- Os valores unitários de lojas devem ser obtidos preferencialmente pelo uso do método comparativo direto, podendo, em casos excepcionais, ser obtidos em função do enquadramento no padrão construtivo da edificação que a contenha ou em outros padrões previstos neste estudo.
- VI.5- Para as residências, os apartamentos ou os escritórios enquadráveis no padrão luxo, ou galpões no padrão superior, na hipótese de não ser viável a aplicação com segurança dos valores unitários fixados neste estudo, é recomendável que a avaliação seja feita pelo método comparativo, ou na impossibilidade deste, mediante orçamento específico, com acréscimo justificado da "vantagem da coisa feita".
- VI.6 - Havendo, no mesmo imóvel, edificações com padrões diferentes, cada uma deve ser avaliada pelo seu padrão respectivo.
- VI.7- As garagens ou outras partes componentes das construções residenciais, podem ser avaliadas pelo mesmo valor atribuído ao corpo de edificação que integram, desde que possuam as mesmas características. Quando destacadas e/ou possuindo características diferentes, deve ser atribuído o valor correspondente ao seu padrão e, no caso de se constituírem em coberturas acessórias, considerar os valores previstos no Grupo 3.1 - Coberturas deste estudo.
- VI.8- Os pisos especiais - caracterizados como de alta resistência à abrasão, ou à ação química ou sob o ponto de vista estrutural, etc. -, presenciados em galpões, em coberturas especiais ou até mesmo em partes do terreno não abrangido por edificações, deverão ser avaliados à parte.
- VI.9- Os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliadas à razão de 50% (cinquenta por cento) das de edificação a que se referem.
- VI.10- Em razão da sistemática adotada para este estudo, o fator oferta quando aplicado para a determinação do valor residual do terreno em comparativos compostos de terreno com construção, deve ser aplicado sobre o valor global da oferta, e não apenas na parcela terreno.

**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP**Conversão dos Coeficientes  $H_82N$  para  $R_8N$ **Coordenação:** Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira,**Colaborador:** Paulo Grandiski**1- INTRODUÇÃO**

1.1 O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, através de sua Câmara de Avaliações, em atendimento a publicação da NBR 12.721-2006, onde os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>3</sup>) de construção estão calculados com base em novos projetos-padrão, a partir de fev/07, além de alterações nos lotes de insumo correspondentes a esse CUB, recomenda que:

- a) quando utilizado o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002/2006" seja empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do  $R_8N$ , em substituição ao  $H_82N$ ;
- b) para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo "Valores de Edificações", nov/2006. O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de "1,3953", conforme fundamentos que seguem.

1.2 - Esta conversão é medida provisória, enquanto a atualização geral e completa do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", 2002, não é concluída, consoante aferições no mercado imobiliário.

Arquiteta Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira  
Coordenadora do Trabalho

Engenheiro Tito Lívio Perelra Gomide  
Presidente do IBAPE/SP

## 2 - FUNDAMENTAÇÃO

2.1 – O presente procedimento tem por objetivo divulgar ajuste nos coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” 2002, tendo em vista a necessidade de adaptação dos novos custos unitários básicos de construção (CUB's) com a conversão do H<sub>8</sub>2N para R<sub>8</sub>N.

2.2 – Para a conversão do tipo H<sub>8</sub>2N para R<sub>8</sub>N consideram-se válidos os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” na data base de fevereiro/2007, aplicado o percentual de deságio calculado em nov/06 de 14%.

Consoante orientação do Eng<sup>o</sup>. Paulo Grandiski, membro da Comissão de Estudos da NBR 12.721:2006, os coeficientes devem ser transformados, primeiramente, em reais e, depois, convertidos para o novo padrão R<sub>8</sub>N, data base de Fev07, conforme demonstração que segue.

### Dedução do Fator K de Conversão

O Sinduscon/SP, atendendo ao disposto na NBR12721:2006, divulgou o último valor do H<sub>8</sub>2N, em jan/2007, de R\$968,23. Para fev/2007, publicou-se reajuste de 0,16% sobre esse valor de jan/07, calculado pelo critério da versão de 1999 da NBR12721. Portanto, o valor do H<sub>8</sub>2N de fev/07 corresponde a:  $R\$968,23 \times 1,0016 = R\$969,779168$ .

Desta forma, os valores unitários de cada padrão construtivo do “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, em fev/2007, seriam obtidos pela seguinte fórmula:

(coeficiente do “Valores de Edificações”, correspondente ao padrão) x (H<sub>8</sub>2N de Fev07) =  
Valor/m<sup>2</sup> de fev/07

Por definição, o fator *K* de conversão corresponde a:

$$\text{Fator } K \text{ de Conversão} = \text{Valor/m}^2 \text{ em Fev07} / R_8N \text{ de Fev07}$$

Substituindo o numerador, tem-se:

$$\text{Fator } K \text{ de conversão} = [(\text{coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão}) \times (\text{H}_82N \text{ em Fev07})] / R_8N \text{ de Fev07}$$

$$\text{Fator } K \text{ de conversão} = [(\text{coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão}) \times (\text{R\$ } 969,779168 / \text{R\$}695,02)]$$

<b>Fator <i>K</i> de conversão = 1,3953</b>
---

Portanto, o novo coeficiente do padrão construtivo a ser empregado na utilização do "Valores de Edificações" corresponde a multiplicação dos coeficientes atualizados em nov/06 e o fator de conversão *K*, calculado em 1,3953, conforme demonstrado.

O exemplo a seguir, ilustra a aplicação do fator *K* de conversão:

(i) Considerado o padrão construtivo: APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO, COM ELEVADOR, considerado o intervalo mínimo do "Valores de Edificações", publicado e atualizado em nov/06,

tem-se:

(ii) Valor unitário do padrão construtivo, extraído do "Valores de Edificações", atualizado em nov/06 = 1,213 x H82N

(iii) Aplicando-se o fator de conversão *K*, acima calculado, tem-se o novo coeficiente do padrão construtivo, vinculado ao R<sub>8</sub>N, sendo: 1,213 x 1,3953 = 1,692 x R8N

(iv) Portanto, o novo valor unitário para esse padrão exemplificado, em reais, base fev/07, seria de: 1,692 x R8N = 1,692 x R\$695,02 = R\$ 1.175,97.


**3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R<sub>0</sub>N**

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R<sub>0</sub>N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,080	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,482	0,576	0,680	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,580	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
	1.2.6- Padrão Luxo	Acima de 2,89				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,980	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	



*Almir Franco de Lima*  
*Engenheiro Civil e de Segurança*  
*CREA 92.613/D*

---

*20/*  
*2*

# **ANEXO 03**

*Handwritten signature/initials*

*Expediente  
Elyllias e Logos  
391*

Ilm<sup>o</sup> Sr. Oficial do Registro de Imóveis da 5<sup>a</sup>.Circunscrição da Capital

**5<sup>a</sup> DISTRIBUIDOR**

Distribuição Livro B N.º 329760

*Quinta*

DATA  
31/5/78

**CIRCUNSCRIÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (S.)**

**PLINIO CAIADO DE CASTRO**  
CORRENTIÁRIO

2904

Dr. Vicente Catalano e sua mulher e -  
Dr. Sylvio Margarido e sua mulher, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, representados pela Empresa Imobiliaria Lutfalla Limitada, sociedade civil com sede nesta Capital á rua Barão de Paranapiacaba nº 24, 1<sup>o</sup> andar, a qual por sua vez é representada pelo seu Diretor Gerente e ainda a já mencionada Empresa Imobiliaria Lutfalla Limitada, de ora em diante denominada Construtora e Incorporadora, vêm requerer á V.S. o seguinte:-

I) Os primeiros nomeados, na qualidade de senhores e possuidores do terreno, com a seguinte descrição:- "partindo de um ponto na testada da rua Visconde do Rio Branco, situado na divisa com Elias Machado de Almeida, segue com ele dividindo 14, 20ms, até encontrar a propriedade de S.A. Comercio e Industria Souza Noschese ou sucessores; daí deflete para a direita, dividindo com a S.A. Comercio e Industria Souza Noschese numa extensão de 40,44ms até encontrar a testada da Avenida Ipiranga num ponto situado a 20,00ms do ponto em que o prolongamento da testada da Av. Ipiranga encontra o prolongamento da testada da rua Amador Bueno, deflete então para a direita, fazendo frente para a Avenida Ipiranga, com a qual confronta, aproximadamente 14,20ms até o ponto em que o prolongamento da testada da Avenida Ipiranga corta o prolongamento da testada da rua Visconde do Rio Branco, descreve uma linha curva acompanhando a testada da esquina entre a Avenida Ipiranga e rua Visconde do Rio Branco, segue fazendo frente para a rua Visconde do Rio

*391*

*391*

Fis. 2

frente para a rua Visconde do Rio Branco, com a qual confronta até o ponto de partida a 41,90ms aproximadamente, a partir do ponto em que o prolongamento da testada da Avenida Ipiranga corta o prolongamento da Avenida, digo da rua Visconde do Rio Branco, terreno esse contendo uma área de 575,24ms<sup>2</sup> e foi havido conforme a transcrição numero 29.896 nesse registro."

IIº) Nesse terreno os adquirentes, ora declarantes, ajustaram construir por intermedio da citada Construtora e Incorporadora "Empresa Imobiliaria Lutfalla Limitada", um edificio de vinte e cinco andares, destinado á venda em condominio, na conformidade da lei que regula a especie, edificio esse que terá a denominação de "EDIFICIO AGULHAS NEGRAS", conforme plantas e memoriais descritivos, devidamente aprovados pela Prefeitura Municipal de São Paulo.

III) O referido edificio formará um conjunto de unidades distintas e autônomas, que ficarão sujeitas ao regimen de Decreto Federal 5.481 d 25 de Junho de 1928 e demais leis posteriores, ficando e mesmo dividida em partes que constituirão propriedades comuns dos condôminos e de partes que constituirão propriedades autônomas, exclusivas e independentes de cada condômino. Constituirão propriedades comuns, havidas como cousas inalienaveis, indivisiveis e accessórias indissoluvelmente ligadas ás demais, as partes indicadas no artigo 2º de citado decreto e muito especialmente as seguintes: - o terreno, as fundações, os montantes, o sub-solo, a estrutura de concreto armado, as paredes externas do predio e as internas dos apartamentos, os ornamentos da fachada, janélas, portas, escadas, hall de entrada, quadros de medidor de luz e força, sistemas de encanamentos com exceção dos localizados nas partes exclusivas a cobertura do predio, a cobertura das máquinas, calhas, condutores de águas pluviais, os elevadores, poços e máquinas dos elevadores, portas de acesso, escritório de administração, hall

REGISTRO  
3VE.  
acornino  
Paranaguá, 359  
Autorizados  
uel da Costa  
lônia Milani  
oara da Silva

Fls.3

de serviço do zelador, andar do zelador e tudo o mais que por sua natureza ou destino, seja de uso e utilidade comum da coletividade. Constituirão propriedades exclusivas de cada um dos respectivos condôminos, os diversos apartamentos, salas ou conjuntos do edifício, os quais tem diversas características e metragens.

IV) O referido edifício contém vinte andares ou vinte e oito pavimentos assim classificados: -1º pavimento: -sub-solo; 2º pavimento: -terreo; 3º pavimento: -mezzanino do terreo; 4º, 5º e 6º pavimentos: -1a, 2a, 3a. sobre-lojas; do 7º ao 16º pavimentos ou do 1º ao 10º andar; do 17º ao 27º pavimento ou 11º andar ao 21º andar; 28º pavimento, 22º andar (zelador, casa de máquinas, terraços, etc.).

V) As diversas unidades autônomas e comuns dos pavimentos ou andares acima mencionados assim se descrevem e confrontam: SUB-SOLO, contém: -a) duas caixas de água com capacidade total de 32.000 litros, com duas bombas de recalque centrifugas, nacionais, com motores de 10 HP, 3450 rpm, 220 volts, 60 ciclos, com bocas de 2" e de 1 1/2"; b) uma bomba rotativa nacional com motor de 0,5 HP, 60 ciclos, 200 volts, para o esgotamento das águas de infiltração e de lavagens; c) os armários de aço para os medidores de consumo de energia elétrica, para todo o prédio; d) os porões dos elevadores; e) a caixa de coleta do lixo.

TERREO E MEZZANINO: -consta de: -a) entrada geral para as sobre-lojas e os apartamentos; tem no vestibulo os armários para o cavalete do hidrometro, com entrada de água de 2" e o quadro de terminais dos telefones, com cabo de 400 pares; hall dos elevadores e caixa de escada; b) sete lojas, que, na Avenida Rio Branco tem os numeros oficiais 109-115-117 e 127 e na Avenida Ipiranga os numeros 994-998 e 1.000; cada loja possui suas proprias instalações sanitárias e o mezzanino, tendo o referido edificio sua entrada principal pelo nº 125 da Avenida Rio Branco. LOJA Nº UM ou 109 da Avenida Rio Branco com e correspondente mezzanino, contém uma área util de 88,30ms<sup>2</sup>, igual

REGISTRO  
VEIS  
Comino  
Paranaguá, 359  
Autorizados  
da Costa  
ia M. Milani  
es da Silva

Fls.4

igual área total e corresponde no terreno com 0,786ms<sup>2</sup>. Contem a loja propriamente dita, o referido mezzanino e as instalações sanitárias. Confronta pela frente com a Avenida Rio Branco, do lado esquerdo de quem de dita avenida olha para o edificio, com propriedade de Elias Machado de Almeida, do lado direito, na mesma posição, com a loja nº 2 e nos fundos com propriedade da S/A Comercio e Industria Souza Noschese. LOJA nº 2 ou seja 115 da Avenida Rio Branco: - com o correspondente mezzanino, possui uma área util de 97,64ms<sup>2</sup>, igual área total e a qual corresponde uma parte ideal no terreno igual a 0,867ms<sup>2</sup>. Contem a loja propriamente dita, o referido mezzanino e as instalações sanitárias. Confronta pela frente com a Avenida Rio Branco, do lado esquerdo de quem de dita avenida olha para o edificio, com a loja numero 1, do lado direito, na mesma posição com a loja nº 3 e nos fundos com propriedade da S/A Comercio e Industria Souza Noschese. LOJA nº 3 ou seja 117 da Avenida Rio Branco, com o correspondente mezzanino, contem uma área util de 91,85ms<sup>2</sup>, igual área total e a qual corresponde uma parte ideal no terreno igual a 0,815ms<sup>2</sup>. Contem a loja propriamente dita, o referido mezzanino e as instalações sanitárias. Confronta pela frente com a Avenida Rio Branco, do lado esquerdo de quem de dita avenida olha para o edificio, com a loja nº 2, do lado direito na mesma posição com a entrada principal do edificio e hall dos elevadores e pelos fundos com a escada e coisas comuns do andar. AS LOJAS nº 4-5 e 6 estão sendo reunidas numa unica com os numeros 127 da Avenida Rio Branco, 994 e 898 da Avenida Ipiranga, com uma área util de 233,93ms<sup>2</sup>, igual área total e a qual corresponde uma parte ideal no terreno igual a 2,077ms<sup>2</sup>, contendo a loja propriamente dita, os respectivos mezzaninos e as instalações sanitárias. Confronta pelas suas frentes com as Avenidas Rio Branco e Ipiranga, pelo outro lado com a loja 7 e pelos fundos com coisas de uso comum do andar. LOJA Nº 7 ou seja nº 1.000 da Avenida-

REGISTRO  
 VEIS  
 omino  
 Paranaguá, 359  
 Autorizados  
 el da Costa  
 ria M. Milani  
 res da Silva

Fls. 5

Avenida Ipiranga, com o correspondente mezzanine, contém uma área útil de 101,20ms<sup>2</sup>, igual área total e a qual corresponde uma parte ideal no terreno igual a 0,895ms<sup>2</sup>. Contém a loja propriamente dita, o referido mezzanine e as instalações sanitárias. Confronta pela frente com a Avenida Ipiranga, do lado esquerdo de quem da referida avenida olha para o edifício com a reunião das lojas 4-5 e 6, do lado direito na mesma posição com propriedade da S/A Comercio e Industria Souza Nochese e nos fundos com coisas comuns do andar. SOBRE-LOJAS :- a loja Sobre-Loja situada no quarto pavimento, tem um recuo de 3,50ms em relação ao alinhamento da Avenida Ipiranga, possui as salas nº 11-12-13-14 e 15. Este pavimento, servido por quatro elevadores, tem dois grupos de instalações sanitárias, um para cavalheiros com 3 WW.CC, 3 lavatórios e 3 mictórios e outro para senhoras com 4 WW.CC. e 3 lavatórios. SALA Nº 11, com uma área útil de 85,50ms<sup>2</sup>, área de uso comum de 23,60ms<sup>2</sup> e área total de 109,10ms<sup>2</sup>, a qual corresponde no terreno com uma quota parte ideal de 1,018ms<sup>2</sup> e uma quota de 1,03% de participação para rendas e despesas. Confronta pela frente com a Avenida Ipiranga, do lado esquerdo de quem de dita avenida olha para o edifício com a sala nº 12, do lado direito na mesma posição com propriedade da S/A Comercio e Industria Souza Nochese e nos fundos com o hall de acesso a mesma. SALA nº 12, com a área útil de 111,60ms<sup>2</sup>, área de uso comum de 30,91ms<sup>2</sup> área total de 142,51ms<sup>2</sup> a qual corresponde no terreno com uma quota parte ideal de 1,330ms<sup>2</sup> e uma quota de 1,37% de participação para rendas e despesas. Está situada na esquina das Avenidas Rio Branco e Ipiranga, confinando do lado da Avenida Rio Branco com a sala nº 13, do lado da Avenida Ipiranga com a sala nº 11 e pelos fundos com o hall de acesso a mesma. SALA Nº 13 com uma área útil de 51,96ms<sup>2</sup>, área de uso comum de 11,34ms<sup>2</sup> e uma área total de 63,30ms<sup>2</sup>, a qual corresponde com uma quota ideal no terreno igual a 0,591 e uma quota de

REGISTRO  
VEIS  
comino  
Paranaguá, 359  
Autorizados  
el da Costa  
ria M. Milani  
ires da Silva

Fls.6

de 0,80ms<sup>2</sup> de participação para rendas e despesas. Confronta pela frente com a Avenida Rio Branco, do lado esquerdo de quem de dita avenida olha para o edifício com a sala 14, do lado direito na mesma posição, com a sala nº 12 e pelos fundos com o hall de entrada de acesso á mesma. SALA Nº 14 com uma área útil de 51,96ms<sup>2</sup>, área comum de 11,34ms<sup>2</sup>, área total de 63,30ms<sup>2</sup> a qual corresponde no terreno com uma quota ideal de 0,581ms<sup>2</sup> e uma quota ideal de 0,60ms<sup>2</sup> de participação para rendas e despesas. Confronta pela frente com a Avenida Rio Branco, do lado esquerdo de quem de dita avenida olha para o edifício, com a sala nº 15, do lado direito na mesma posição com a sala nº 13 e nos fundos com o hall de entrada de acesso á mesma. SALA nº 15 com uma área útil de 103,45ms<sup>2</sup>, área comum de 28,84ms<sup>2</sup> e área total de 132,29ms<sup>2</sup>, á qual corresponde uma quota parte ideal no terreno igual a 1,249ms<sup>2</sup>, e uma quota de participação para rendas e despesas de 1,24ms<sup>2</sup>. Confronta pela frente com a Avenida Rio Branco, do lado esquerdo de quem de dita avenida olha para a mesma com propriedade de Elias Machado de Almeida, do lado direito na mesma posição, com a sala nº 14 e com o hall de entrada de acesso á mesma e nos fundos com propriedade de S/A Comercio e Industria Souza Noschese. O 5º Pavimento ou 2ª, Sobre-Loja contem as salas nº 21-22-23-24 e 25. Este pavimento, servido por quatro elevadores, tem dois grupos de instalações sanitárias, um para cavalheiros com 3 W.W.CC, 3 lavatórios e 3 micterios e outro para senhoras com 4 W.W.CC. e 3 lavatórios. SALA nº 21 com uma área útil de 102,50ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 28,29ms<sup>2</sup>, e área total de 130,79ms<sup>2</sup>, a qual corresponde no terreno com uma quota ideal de 1,214ms<sup>2</sup> e uma quota de participação para rendas e despesas igual á 1,23%. Confronta pela frente com a Avenida Ipiranga, do lado esquerdo de quem de dita avenida olha para o edifício com a sala 22, do lado direito na mesma posição com propriedade de S/A Comercio e Industria Souza Noschese e nos

REGISTRO  
EIS  
omino  
ranaguá, 359  
torizados  
da Costa  
a M. Milani  
es da Silva

262  
/Fls.7

e nos fundos com o hall de acesso á mesma. SALA Nº 22 com uma área util de 126,10ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 34,80ms<sup>2</sup>, totalizando uma área de 160,90ms<sup>2</sup>, a qual corresponde no terreno com uma quota ideal de 1,500ms<sup>2</sup> e uma quota de participação para rendas e despesas, igual á 1,52%. Confronta pela- (em virtude de estar situada na esquina) com as Avenidas Rio Branco e Ipiranga, confinando do lado da Avenida Ipiranga, -- com a sala 21, do lado da Avenida Rio Branco com a sala 23 e pelos fundos com o hall de acesso á mesma. SALA Nº 23, com uma área util de 51,96ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 11,34ms<sup>2</sup>, totalizando uma área de 63,30ms<sup>2</sup>, a qual corresponde no terreno com uma quota ideal de 0,591ms<sup>2</sup>, e uma quota de participação para rendas e despesas, igual á 0,60%. Confronta pela frente com a Avenida Rio Branco, do lado esquerdo á quem de dita Avenida olha para o edificio com a Sala nº 24, do lado direito -- na mesma posição com a Sala nº 22 e pelos fundos com o hall de entrada de acesso á mesma. SALA Nº 24, com uma área util de 51,96ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 11,34ms<sup>2</sup>, totalizando uma área de 63,30ms<sup>2</sup>, a qual corresponde no terreno com uma quota ideal de 0,591ms<sup>2</sup>, e uma quota de participação para rendas e despesas igual á 0,60%. Confronta pela frente com a Avenida Rio Branco, do lado esquerdo de quem de dita Avenida olha para o edificio, com a Sala nº 25, do lado direito na mesma posição com a Sala nº 23 e nos fundos com o hall de entrada de acesso á mesma. SALA Nº 25, com uma área util de 103,45ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 28,84ms<sup>2</sup>, totalizando uma área de 132,29ms<sup>2</sup> a qual corresponde no terreno com uma quota ideal de 1,249ms<sup>2</sup> e uma quota de participação para rendas e despesas, igual á 1,24%. Confronta pela frente com a Avenida Rio Branco, do lado esquerdo de quem de dita avenida olha para o edificio, com propriedade de Elias Machado de Almeida, do lado direito na mesma posição com a Sala nº 24 e com o hall de entrada de acesso á mesma e nos fundos com propriedade de S/A Comercio e In-

REGISTRO  
VEIS  
comino  
Paranaguá, 359  
Autorizados  
el da Costa  
ria M. Milani  
ares da Silva

Fls 8

Industria Souza Noschese. O 6º Pavimento ou 3a. Sobre-Loja, - tem dois grupos de instalações sanitárias, uma para cavalheiros com 4 W.W.CC, 3 mictórios e um lavatório e um para senhoras com 4 W.W.CC e um lavatório; são individuais, possuindo cada sala um W.C. para cavalheiros e um para senhoras, contendo as salas nº 31-32-33 e 34, com as seguintes características: - Sala nº 31, com uma área útil de 102,50ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 28,29ms<sup>2</sup>, totalizando uma área de 130,79ms<sup>2</sup>, a qual corresponde no terreno com uma quota ideal de 1,214ms<sup>2</sup> e uma quota de participação para rendas e despesas, igual a 1,23%. Confronta pela frente com a Avenida Ipiranga, do lado esquerdo de quem de dita avenida olha para o edificio, com a Sala nº 32, do lado direito na mesma posição com propriedade de S/A Comercio e Industria Souza Noschese e nos fundos com o hall de entrada de acesso á mesma. Contem a sala propriamente dita e um grupo de instalações sanitárias para homens e outro para senhoras. SALA nº 32, com uma área útil de 126,10ms<sup>2</sup> uma área de uso comum de 34,80ms<sup>2</sup> totalizando uma área de 160,90ms<sup>2</sup>, a qual corresponde no terreno com uma quota ideal de 1,500ms<sup>2</sup> e uma quota ideal de participação para rendas e despesas igual á 1,52%. .Contem a sala propriamente dita, um grupo de instalações sanitárias para homens e outro para senhoras. Está situada na esquina das Avenidas Rio Branco e Ipiranga, com as quais confronta pela frente, do lado da Avenida Ipiranga confronta com a Sala nº 31, do lado da Avenida Rio Branco confronta com a Sala nº 33 e pelos fundos com o hall de entrada de acesso á mesma. SALA Nº 33, com uma área útil de 103,92ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 22,68ms<sup>2</sup>, totalizando uma área de 126,60ms<sup>2</sup>, a qual corresponde no terreno com uma quota ideal de 1,182ms<sup>2</sup> e uma participação para rendas e despesas, igual a 1,20%. Confronta pela frente com a Avenida Rio Branco, do lado esquerdo á quem de dita avenida olha para o edificio, com a Sala nº 34, do lado direito na mesma posição -

REGISTRO  
 EIS  
 mine.  
 Anaguá, 359  
 orizados  
 da Costa  
 a M. Milani  
 s da Silva

Fls. 8

posição, com a sala nº 32 e pelos fundos com o hall de entrada de acesso á mesma. SALA Nº 34, contém uma área util de 103,45ms<sup>2</sup>, uma área comum de 28,84ms<sup>2</sup> totalizando uma área de 132,29ms<sup>2</sup>, a qual corresponde uma quota parte ideal no terreno de 1,249ms<sup>2</sup> e uma quota de participação para rendas e despesas igual a 1,24%. Confronta pela frente com a Avenida Rio Branco, do lado esquerdo é quem de dita avenida olha para o edificio, com propriedade de Elias Machado de Almeida, do lado direito na mesma posição com a Sala nº 33 e com o hall de entrada de acesso á mesma e pelos fundos com propriedade de S/A Comercio e Industria Souza Noschese, Ambas as Salas nº 33 e 34 contém a sala propriamente dita, possuindo cada uma, um grupo de instalações sanitárias para homens e outro para senhoras. ANDARES TIPOS: - do 1º ao 8º andar ou do 7º pavimento ao 14º pavimento, os pavimentos são servidos por 4 elevadores e o 9º andar ou 15º pavimento é servido somente por tres elevadores. PRIMEIRO ANDAR ou 7º PAVIMENTO, contém os apartamentos nº 101-102-103-104-105-106-107-108/9-110 e 111. Apartamento nº 101, contém vestibulo, sala com terraço, dormitório, cozinha, banheiro e um terraço de serviço, contendo uma área util exclusiva de 63,32ms<sup>2</sup>, terraço com 10,68ms<sup>2</sup>, num total de 74,00ms<sup>2</sup>, área de uso comum de 16,72ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendavel de 90,72ms<sup>2</sup> e ao qual corresponde no terreno uma quota parte ideal de 0,805ms<sup>2</sup>, com uma quota de participação para rendas e despesas igual á 0,86%. Confronta pela frente com a Avenida Ipiranga, do lado direito de quem da citada avenida olha para o edificio com propriedade da S/A Comercio e Industria Souza Noschese, do lado esquerdo, na mesma posição com o apartamento nº 102 e pelos fundos, do lado de entrada de acesso ao mesmo, com o hall do andar e com o terraço do apartamento nº 111. — APARTAMENTO Nº 102, contém vestibulo, sala com terraço, dois dormitórios, banheiro, cozinha, despensa e terraço de serviço. Contém uma área util de 92,92ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 21ms<sup>2</sup>

REGISTRO  
/EIS  
omino  
aranaguá, 359  
utorizados -  
da Costa  
ia M. Milani  
es da Silva

Fls 10

21,00ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendável de 113,92ms<sup>2</sup> e ao qual corresponde uma quota parte ideal no terreno de 1,011ms<sup>2</sup> e uma quota de participação para rendas e despesas igual a 1,07%. Está situado na esquina das Avenidas Rio Branco e Ipiranga, com as quais confronta pela frente, do lado da Avenida Ipiranga, confronta com o apartamento 101, do lado da Avenida Rio Branco, confronta com o apartamento 103 e pelos fundos, do lado de entrada de acesso ao mesmo, com o corredor de circulação do andar. APARTAMENTO Nº 103, contém vestibulo, sala, dormitório, banheiro, cozinha e tanque. Possui uma área útil de 64,26ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 14,52ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendável de 78,78ms<sup>2</sup>, correspondendo ao mesmo no terreno uma quota parte ideal de 0,699ms<sup>2</sup> e uma quota de participação para rendas e despesas, igual a 0,74%. Confronta pela frente com a Avenida Rio Branco, do lado direito de quem da referida avenida olha para o edificio, com o apartamento 102, do lado esquerdo, na mesma posição, com o apartamento 104 e nos fundos, do lado de entrada de acesso ao mesmo, com o corredor de circulação do andar. APARTAMENTO Nº 104, contém vestibulo de entrada, sala, kitchenete e banheiro. Contém uma área útil de 32,44ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 7,33ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendável de 39,77ms<sup>2</sup>, correspondendo ao mesmo no terreno uma quota parte ideal de 0,353ms<sup>2</sup> e uma quota de participação para rendas e despesas igual a 0,37%. Confronta pela frente com a Avenida Rio Branco, do lado direito de quem de dita avenida olha para o edificio, com o apartamento 103, do lado esquerdo na mesma posição, com o apartamento 105 e pelos fundos, do lado de entrada de acesso ao mesmo, com o corredor de circulação do andar. APARTAMENTOS Nº 105-106 e 107 são perfeitamente identicos ao apartamento 104, com as seguintes confrontações: - Apartamento 105, pela frente com a Avenida Rio Branco, pelo lado direito de quem de dita avenida olha para o edificio, com o apartamento nº 104, pelo lado esquerdo com o

REGISTRO  
 DE IMOVEIS  
 Luciano  
 Paranaguá, 359  
 Autorizados  
 Cel. da Costa  
 Sônia M. Milani  
 Afes da Silva

Fls 11

o apartamento 106 e pelos fundos, do lado de entrada de acesso ao mesmo, com o corredor de circulação do andar. Apartamento nº 106, confronta pela frente com a Avenida Rio Branco, do lado direito de quem de dita avenida olha para o edifício, com o apartamento 105, do lado esquerdo na mesma posição, com o apartamento 107 e pelos fundos, do lado de entrada de acesso ao mesmo, com o corredor de circulação do andar. Apartamento nº 107, confronta pela frente com a Avenida Rio Branco, do lado direito de quem de dita avenida olha para o edifício, com o apartamento 106, do lado esquerdo, na mesma posição com o apartamento 108/9 e pelos fundos, do lado de entrada de acesso ao mesmo, com o corredor de circulação do andar. APARTAMENTO Nº 108/9, contem vestibulo de entrada, sala, dois dormitórios, passagem, banheiro, cozinha e terraço de serviço com tanque e W.C. Contem uma área util de 103,88ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 23,47ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendavel de 127,35ms<sup>2</sup>, correspondendo ao mesmo no terreno, uma quota parte ideal de 1,131ms<sup>2</sup> e uma quota de participação para rendas e despesas igual a 1,20%. Confronta pela frente com a Avenida Rio Branco do lado direito de quem de dita avenida olha para o edifício com o apartamento 107, com o vestibulo de entrada de acesso ao mesmo e com o apartamento 110, do lado esquerdo, na mesma posição, com propriedade de Elias Machado de Almeida e pelos fundos com propriedade da S/A Comercio e Industria Souza Neschese. APARTAMENTO nº 110, contem sala, kitchenete e banheiro. Possui uma área util de 30,35ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 6,86ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendavel de 37,21ms<sup>2</sup>, correspondendo ao mesmo no terreno uma quota parte ideal de 0,330ms<sup>2</sup>, uma quota de participação para rendas e despesas, igual a 0,35%. Confronta pela frente, do lado de entrada de acesso ao mesmo, com o corredor de circulação do andar, do lado direito de quem penetra no referido corredor, com o poço do elevador e coisa de propriedade e uso comum, do lado esquerdo, na mesma

DE REGISTRO  
 MOVEIS  
 Jacomino  
 de Paranaguá, 359  
 as Autorizados  
 nuel da Costa  
 Glória M. Milani  
 Soares da Silva

Fls. 12

mesma posição com o apartamento 108/9 e pelos fundos com propriedade da S/A Comercio e Industria Souza Noschese. APARTAMENTO Nº 111, contem sala, kitchenete, banheiro e terraço. Possui uma área util de 41,69ms<sup>2</sup>, área ideal do terraço igual a 10,80ms<sup>2</sup>, área de uso comum de 9,42ms<sup>2</sup>, com uma área vendável de 51,11ms<sup>2</sup>, correspondendo ao mesmo no terreno uma quota parte ideal de 0,454ms<sup>2</sup> e uma quota de participação para rendas e despesas igual a 0,85%. Confronta pela frente, do lado de entrada de acesso ao mesmo, com o corredor de circulação do andar, do lado direito, de quem penetra no referido corredor, com o terraço do apartamento 101, do lado esquerdo, na mesma posição com o poço do elevador e coisa comum do andar e pelos fundos com propriedade da S/A Comercio e Industria Souza Noschese. Os 2º-6º e 7º andares são considerados andares tipos, isto é, idênticos em suas metragens, peças e confrontações, como abaixo vão discriminados: - Os apartamentos de final 1 ou sejam 201-701 (exclue-se o 601 que foi unificado ao 602 formando um só-apartamento), contem as seguintes peças: - vestibulo, sala, passagem, dormitorio, banheiro, cozinha e terraço com tanque. Contem uma área util de 63,32ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 14,31ms<sup>2</sup> - totalizando uma área vendável de 77,63ms<sup>2</sup>, correspondendo a cada um no terreno, uma quota parte ideal de 0,689ms<sup>2</sup> e uma quota de participação para rendas e despesas, cada um, igual a 0,73%. Confrontam pela frente com a Avenida Ipiranga, do lado direito de quem da citada avenida olha para o edificio, com terreno do condominio que faz divisa com propriedade da S/A Comercio e Industria Souza Noschese, do lado esquerdo, na mesma posição, com os apartamentos 202 e 702 e pelos fundos, do lado de entrada de acesso ao mesmo, com o hall do andar. APARTAMENTO 601/2, contem vestibulo, duas salas, sendo uma com terraço, três dormitórios, banheiro, cozinha, despensa e terraço de serviço com W.C. Contem uma área util de 156,24ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 35,31ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendável de 191-

REGISTRO  
 VEIS  
 acomino  
 a Paranaguá, 359  
 s Autorizados  
 uel da Costa  
 Glória M. Milani  
 Soares da Silva

Fls. 13

de 191,55ms<sup>2</sup>, correspondendo ao mesmo no terreno uma quota - parte ideal de 1,700ms<sup>2</sup> e uma quota de participação para rendas e despesas, igual á 1,70%. Confronta pela frente as Avenidas Ipiranga e Rio Branco, do lado de quem da Avenida Rio Branco olha para o edificio, com propriedade de S/A Comercio e Industria Souza Noschese, do lado da Avenida Rio Branco, com fronta pelo seu lado esquerdo com o apartamento 603 e pelos fundos do lado de entrada de acesso ao mesmo, com o corredor de circulação do andar. Os Apartamentos de final 2 ou sejam (202) e (702) (fica excluido o 602 que foi unificado ao 601), contem cada um: -vestibulo, sala com terraço, passagem, dois dormitórios, banheiro, cozinha, despensa e terraço com W.C. de serviço. Contem cada uma área util de 92,82ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 21,00ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendavel de 113,82ms<sup>2</sup> correspondendo a cada um no terreno, uma parte ideal de 1,011ms<sup>2</sup> e uma quota de participação para rendas e despesas de 1,07%. Confrontam pela frente em virtude de estarem localizados na esquina, com as Avenidas Rio Branco e Ipiranga, do lado da Avenida Ipiranga com o apartamento 201 e 701, do lado da Avenida Rio Branco com os apartamentos de final 3 e pelos fundos, do lado de entrada de acesso ao mesmo, com o corredor de circulação do andar. Os Apartamentos 203-603 e 703, contem cada um: -vestibulo, sala, dormitório, banheiro, cozinha e tanque. Possuem uma área util de 64,26ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 14,52ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendavel de 78,78ms<sup>2</sup>, correspondendo a cada um no terreno uma quota parte ideal de 0,699ms<sup>2</sup> e uma quota de participação para rendas e despesas igual á 0,74%. Confrontam pela frente com a Avenida Rio Branco, do direito de quem da referida avenida olha para o edificio, com o apartamento de final 2, do lado esquerdo, na mesma posição com o apartamento de final 4 e nos fundos, no lado de entrada de acesso ao mesmo com o corredor de circulação do andar do andar. Os apartamentos nº 204-604 e 704, contem -vestibulo, -

DE REGISTRO  
 MOVEIS  
 Jacomino  
 le Paranaçu, 359  
 s Autorizados  
 uel da Costa  
 lória-M. Milani  
 pares da Silva

Fls. 14

sala, kitchenete e banheiro, com uma área útil de 32,44ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 7,33ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendável de 39,77ms<sup>2</sup>, correspondendo a cada um no terreno, uma parte ideal de 0,353ms<sup>2</sup> e uma participação para rendas e despesas igual a 0,37%. Confrontam pela frente com a Avenida Rio Branco, do lado direito de quem de dita avenida olha para o edifício, com o apartamento de final 3, do lado esquerdo, na mesma posição, com o apartamento de final 5 e pelos fundos, do lado de entrada de acesso ao mesmo com o corredor de circulação do andar. Os apartamentos nº 205-206-207-605-606-607 e 705-706 e 707, são idênticos aos apartamentos 204-604 e 707, confrontando os de final 5, pela frente com a Avenida Rio Branco pelo lado direito de quem de dita avenida olha para o edifício, com o apartamento de final 4, pelo lado esquerdo, com o apartamento de final 6 e pelos fundos, do lado de entrada de acesso ao mesmo, com o corredor de circulação do andar. Os apartamentos de final 6, confrontam pela frente com a Avenida Rio Branco, do lado direito de quem de dita avenida olha para o edifício, com o apartamento de final 5, pelo lado esquerdo - na mesma posição, com o apartamento de final 7 e pelos fundos do lado de entrada de acesso ao mesmo, com o corredor de circulação do andar. Os apartamentos de final 7, confrontam pela frente com a Avenida Rio Branco, do lado direito de quem de dita avenida olha para o edifício, com os apartamentos de final 8, do lado esquerdo, na mesma posição com os apartamentos de final 8/9 e pelos fundos, do lado de entrada de acesso ao mesmo, com o corredor de circulação do andar. Apartamentos nº 208/9-608/9 e 708/9 são idênticos ao apartamento 108/9, confrontando cada pela frente, com a Avenida Rio Branco, do lado direito de quem de dita avenida olha para o edifício, com o apartamento de final 7, com o vestibulo de entrada de acesso ao mesmo e com o apartamento a final 10, do lado esquerdo, na mesma posição, com propriedade de Elias Machado de Almeida e -

E REGISTRO  
 OVEIS  
 Iacomino  
 e Paranaguá, 359  
 s Autorizados  
 uel da Costa  
 lória M. Milani  
 pares da Silva

2169  
 2

Fls. 15

e pelos fundos com propriedade da S/A Comercio e Industria-Souza Noschese. Os apartamentos nº 210-610 e 710 são identicos ao apartamento 110, confrontando cada um pela frente, do lado de entrada de acesso ao mesmo, com o corredor de circulação do andar, do lado direito, de quem penetra no referido corredor, com o poço do elevador e coisas de propriedade e uso comum, do lado esquerdo, na mesma posição com os apartamentos de fina 8/9 e pelos fundos com propriedade da S/A Comercio e Industria Souza Noschese. Os apartamentos nº 211-611 e 711, contem cada um, sala, kitchenete e banheiro. Possuem uma área util de 31,00ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 7,00ms<sup>2</sup> - totalizando uma área vendavel de 38,00ms<sup>2</sup>, correspondendo á cada um no terreno uma quota parte ideal de 0,337ms<sup>2</sup> e uma quota de participação igual á 0,36%. Confrontam pela frente do lado á entrada de acesso aos mesmos, com o corredor de circulação do andar, do lado direito de quem penetra no corredor mencionado, com o poço de ar e iluminação, do lado esquerdo, na mesma posição com o poço do elevador e coisas comuns do andar e pelos fundos com propriedade da S/A Comercio e Industria Souza Noschese. O 3º Andar contem os apartamentos numeros 301-302-303-304-305-306-307-308-309-310 e 311, com as seguintes características e confrontações: - Apartamento nº 301 contem vestibulo, sala, passagem, dormitório, banheiro, cozinha, e terraço com tanque, com uma área util de 63,32ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 14,31ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendavel de 77,63ms<sup>2</sup>, correspondendo ao mesmo no terreno uma quota parte ideal de 0,688ms<sup>2</sup> e uma quota de participação para rendas e despesas igual á 0,73%. Confronta pela frente com a Avenida Ipiranga, do lado direito de quem dessa avenida olha para o edificio, com terreno de propriedade da S/A Comercio e Industria Souza Noschese, do lado esquerdo, na mesma posição com o apartamento de final 2 do andar e pelos fundos, do lado de entrada de acesso ao mesmo, com o hall do andar e poço

DE REGISTRO  
MÓVEIS  
Jacomino  
de Paranaguá, 359  
es Autorizados  
Ruel da Costa  
Glória M. Milani  
Joares da Silva

Fls. 16

poço de iluminação. APARTAMENTO Nº 302, contém vestibulo, sala, com terraço, passagem, dois dormitórios, banheiro e cozinha, despensa e terraço de serviço com W.C, com uma área útil de 92,92ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 21,00ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendável de 113,92ms<sup>2</sup>, correspondendo ao mesmo no terreno uma quota parte ideal de 1,011ms<sup>2</sup> e uma quota de participação para rendas e despesas igual á 1,07%. Está situado na esquina - das Avenidas Ipiranga e Rio Branco, com as quais confronta, do lado da Avenida Ipiranga, confronta com o apartamento de final 1, do lado da Avenida Rio Branco, confronta com o apartamento de final 3 e pelos fundos, do lado de entrada de acesso ao mesmo, com o corredor de circulação do andar. APARTAMENTO Nº 303 contém vestibulo, sala, dormitório, banheiro, cozinha e tanque. - Possui uma área útil de 64,28ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 14,52ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendável de 78,78ms<sup>2</sup> e corresponde ao mesmo no terreno uma quota parte ideal de 0,699ms<sup>2</sup>, uma quota de participação para rendas e despesas de 0,74%, confrontando pela frente com a Avenida Rio Branco, do lado direito de quem da mesma avenida olha para o edificio, com o apartamento de final 2, do lado esquerdo na mesma posição, com o apartamento de final 4 e pelos fundos, do lado de entrada de acesso ao mesmo, com o corredor de circulação do andar. APARTAMENTO Nº 304, contém vestibulo, sala, kitchenete e banheiro. Possui uma área útil de 32,44ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 7,33ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendável de 39,77ms<sup>2</sup>, correspondendo ao mesmo no terreno uma quota parte ideal de 0,353ms<sup>2</sup> e uma quota parte de participação para rendas e despesas de 0,37%. Confronta pela frente com a Avenida Rio Branco, do lado direito de quem dessa avenida olha para o edificio, com o apartamento de final 3, do lado esquerdo na mesma posição com o apartamento de final 5 e pelos fundos, do lado de entrada de acesso ao mesmo, com o corredor de circulação do andar. APARTAMENTO Nº 305, contém vestibulo, sala, kitchenete, banheiro, com uma área útil de -

E REGISTRO  
 OVEIS  
 acomino  
 Paranaguá, 359  
 Autorizados  
 Juel da Costa  
 Lória M. Milani  
 Soares da Silva

Fls.17

de 32,44ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 7,33ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendável de 39,77ms<sup>2</sup>, correspondendo ao mesmo no terreno uma quota parte ideal de 0,353ms<sup>2</sup>, uma quota de participação para rendas despesas igual á 0,37%. Confronta pela frente com a Avenida Rio Branco, do lado direito de quem dessa avenida olha para o edifício, com o apartamento de final 4, do lado esquerdo, na mesma posição com o apartamento de final 6 e pelos fundos, do lado de entrada de acesso ao mesmo, com o corredor de circulação do andar. APARTAMENTO Nº 306, contém vestibulo, sala, kitchenete, banheiro. Possui uma área util de 32,44ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 7,33ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendável de 39,77ms<sup>2</sup>, correspondendo ao mesmo no terreno, uma quota parte ideal de de 0,353ms<sup>2</sup>, e uma quota de participação para rendas e despesas, igual á 0,37%. Confronta pela frente com a Avenida Rio Branco, do lado direito de quem dessa avenida olha para o edifício, com o apartamento de final 5, do lado esquerdo, na mesma posição com o apartamento de final 7 e pelos fundos, do lado de entrada de acesso ao mesmo, com o corredor de circulação do andar. APARTAMENTO Nº 307, contém vestibulo, sala, kitchenete e banheiro. Possui uma área util de 32,44ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 7,33ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendável de 39,77ms<sup>2</sup>, correspondendo ao mesmo no terreno uma quota parte ideal de 0,353ms<sup>2</sup> e uma quota de participação para rendas e despesas igual a 0,37%. Confronta pela frente com a Avenida Rio Branco, do lado direito de quem dessa avenida olha para o imóvel, com o apartamento de final 6, do lado esquerdo, na mesma posição com o apartamento de final 8 e pelos fundos, do lado de entrada de acesso ao mesmo, com o corredor de circulação do andar. APARTAMENTO Nº 308, contém vestibulo, sala, kitchenete e banheiro. Possui uma área util de 33,59ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 7,59ms<sup>2</sup> totalizando uma área vendável de 41,18ms<sup>2</sup>, correspondendo ao mesmo no terreno uma quota parte ideal de 0,366ms<sup>2</sup> e uma quota de participa-

DE REGISTRO  
MÓVEIS

Jacomino  
de Paranaguá, 35<sup>o</sup>  
es Autorizados

nuel da Costa  
Glória M. Milani  
Soares da Silva

Fls. 18

participação para rendas e despesas de 0,39%. Confronta pela frente com a Avenida Rio Branco, do lado direito de quem dessa avenida olha para o imóvel, com o apartamento de final 7, do lado esquerdo, na mesma posição com o apartamento de final 9 e pelos fundos do lado de entrada de acesso ao mesmo com o corredor de circulação do andar. APARTAMENTO Nº 309, contém vestibulo, sala, passagem, dormitório, banheiro, cozinha, terraço e W.C. Possui uma área útil de 70,29ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 15,88ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendável de 86,17ms<sup>2</sup>, correspondendo ao mesmo no terreno uma quota parte ideal de 0,765ms<sup>2</sup>, e uma quota de participação para rendas e despesas de 0,81%. Confronta pela frente com a Avenida Rio Branco, do lado direito de quem dessa avenida olha para o imóvel, com o apartamento de final 8 e com o apartamento de final 10 e corredor de circulação do andar, do lado esquerdo, na mesma posição com propriedade de Elias Machado de Almeida e pelos fundos com propriedade de S/A Comercio e Industria Souza Noschese. APARTAMENTO Nº 310, contém sala, kitchenete e banheiro. Possui uma área útil de 30,35ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 6,86ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendável de 37,21ms<sup>2</sup>, correspondendo ao mesmo no terreno, uma fração ideal de 0,330ms<sup>2</sup> e uma quota de participação para rendas e despesas de 0,35%. Confronta pela frente com o corredor de circulação do andar, do lado direito de quem penetra nesse corredor com o poço de elevador, do lado esquerdo com o apartamento de final 9 e pelos fundos com propriedade de S/A Comercio e Industria Souza Noschese e poço de ar e iluminação. APARTAMENTO Nº 311, contém sala, kitchenete, banheiro. Possui uma área útil de 31,00ms<sup>2</sup> uma área de uso comum de 7,00ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendável de 38,00ms<sup>2</sup>, correspondendo ao mesmo no terreno uma quota parte ideal de de 0,337ms<sup>2</sup> e uma quota de participação para rendas e despesas de 0,36%. Confronta pela frente com o corredor de circulação do andar, do lado direito

REGISTRO  
VEIS  
comitô  
aranaguá, 359  
autorizados -  
da Costa  
ia M. Milani  
es da Silva

Fls. 19

de quem penetra no corredor de circulação do andar, com o poço de ar e iluminação, do lado esquerdo com o poço do elevador e poço de ar e iluminação. O 4º andar possui os Apartamentos nsº 401-402-403-404-405-406-407-408-409-410 e illos quais possuem os mesmos carateristicos, confrontações áreas e porcentagens dos apartamentos do 3º andar. O 5º Andar possui os apartamentos nsº 501-502-503-504-505-506-507-508-509-510 e 511. Este andar é idantico ao 3º andar, excetuando-se o apartamento nº 501/2 com as seguintes carateristicas: -vestibulo, duas salas, sendo uma com terraço, passagem, três dormitórios, banheiro, cozinha, despensa, e terraço de serviço com W.C. Possui uma área util de 156,24ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 35,31ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendavel de 191,55ms<sup>2</sup>, correspondendo ao mesmo no terreno uma quota parte ideal de 1,700ms<sup>2</sup> e uma quota de participação para rendas e despsas de 1,80%. Está situado na esquina das Avenidas Ipiranga e Rio Branco, com as quais confronta pela frente, do lado direito de quem da Avenida Ipiranga olha para o edificio com propriedade de S/A Comercio e Industria Souza Noschese, do lado da Avenida Rio Branco, confronta com o apartamento de final 3 e pelos fundos, do lado de entrada de acesso ao mesmo, com o corredor de circulação do andar. Os 8º e 9º andares contêm os apartamentos nsº 801-802-803-804-805-806-807-808-809-810 e 811-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910 e 911 são perfeitamente identico aos apartamentos do 3º andar já descritos. O 10º andar é o 1º do segundo bloco vertical, com recuo em relação as divisas e alinhamentos do terreno. É servido por dois elevadores. Neste andar, em pavimento sobre-elevado, existe a casa das máquinas dos dois elevadores, situados á direita da escada; a caixa de água intermediária, com capacidade para 16.000 litros de água. Do terraço que contorna o andar é parte comum apenas o trecho situado no ângulo das divisas internas, pertencendo aos condôminos deste andar o restante, de acôrdo com as muretas divisorias. Contem 4 apartamentos sob números 1.001/2-1.003-1.004 e

REGISTRO  
 IMÓVEIS  
 Jacomino  
 e Paranaguá, 359  
 e Autorizados  
 Uel da Costa  
 Ilória M. Milani  
 Jôares da Silva

Fls. 20

e 1.005. APARTAMENTO Nº 1.001/2, contem sala, passagem, dois dormitórios, banheiro, cozinha, terraço, W.C. e despensa. Contem - uma área util de 76,10ms<sup>2</sup>, que reunindo-se a área dos terraços que é de 80,23ms<sup>2</sup>, perfaz uma área total util de 156,33ms<sup>2</sup> uma área de uso comum de 35,34ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendável de 191,67ms<sup>2</sup>, correspondendo ao mesmo no terreno uma parte ideal de 1,703ms<sup>2</sup> e uma quota de participação para rendas e despesas igual a 1,80%. Confronta pela frente com o recuo do predio que faz frente para as Avenidas Ipiranga e Rio Branco, do lado direito olhando da Avenida Ipiranga, com o poço de ar e iluminação, formado pelo recuo do andar, do lado esquerdo olhando para o edificio, postado na Avenida Rio Branco, com o apartamento 1.003 e pelos fundos do lado de entrada de acesso ao mesmo com o corredor de circulação do andar. APARTAMENTO nº 1.003, contem vestibulo, sala, banheiro, cozinha e tanque. Possui uma área util de 42,05ms<sup>2</sup>, estando incluído nessa área o terraço que contem uma área de 6,64ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 11,00ms<sup>2</sup>, sendo a área util de 48,69ms<sup>2</sup>, e a área vendável de 59,69ms<sup>2</sup>, correspondendo ao mesmo no terreno uma quota parte ideal de 0,530ms<sup>2</sup> e uma quota de participação para rendas e despesas igual a 0,55%. Confronta pela frente com o recuo do predio que faz frente para a Avenida Rio Branco, do lado direito de quem dessa avenida olha para o edificio, com o apartamento nº 1.001/2, do lado esquerdo na mesma posição com o apartamento nº 1.004 e pelos fundos, do lado de entrada de acesso ao mesmo com o corredor de circulação do andar. APARTAMENTO Nº 1.004, contem vestibulo, sala, banheiro, cozinha. Possui uma área util de 40,30ms<sup>2</sup>, incluindo-se nesta área 6,78ms<sup>2</sup> de terraço, totalizando uma área util de 47,08ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 10,64ms<sup>2</sup>, perfazendo uma área vendável de 57,72ms<sup>2</sup> correspondendo ao mesmo no terreno uma parte ideal de 0,512ms<sup>2</sup> e uma quota parte de participação para rendas e despesas igual a 0,54%. Confronta pela frente com o recuo do predio -

**REGISTRO  
VEIS**  
Domino  
Paranáguá, 359  
autorizados  
da Costa  
M. Milani  
es da Silva

210  
21

Fls. 21

predio que faz frente para a Avenida Rio Branco, do lado direito de quem dessa avenida olha para o edificio, com o apartamento nº 1.003, do lado esquerdo na mesma posição com o apartamento 1.005 e pelos fundos, do lado de entrada de acesso ao mesmo com o corredor de circulação do andar. APARTAMENTO Nº 1.005, contem vestibulo, sala, dormitório, banheiro, cozinha e terraço. Possui uma área util de 93,42ms<sup>2</sup>, estando incluído - nessa área 48,13ms<sup>2</sup> de terraço. uma área de uso comum de - 21,11ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendavel de 114,53ms<sup>2</sup>, correspondendo ao mesmo no terreno uma parte ideal de 1,017ms<sup>2</sup> e - uma quota de participação para rendas e despesas igual á - 1,08%. Confronta pela frente com o recuo do andar que faz - frente para a Avenida Rio Branco, do lado direito de quem dessa avenida olha para o edificio, com o apartamento 1.004, do - lado esquerdo na mesma posição com o recuo do andar que faz divisa com terreno de propriedade de Elias Machado de Almeida e, pelos fundos do lado de entrada de acesso ao mesmo, com o corredor de circulação do andar e com a área de uso comum dos condôminos desse andar. Do 11º ao 19º andar os apartamentos tem as seguintes numerações: -1.101/2-1.201/2-1.301/2-1.401/2-1.501/2-1.601/2-1.701/2-1.801/2 e 1.901/2 e contem cada um sala, corredor, dois dormitórios, banheiro, cozinha, terraço, W.C. e despensa. Possui cada um uma área util de 78,10ms<sup>2</sup> uma área de uso comum de 17,20ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendavel de 93,30ms<sup>2</sup>, correspondendo á cada um no terreno uma - quota parte ideal de 0,828ms<sup>2</sup> e uma quota de participação - para rendas e despesas igual a 0,89%. Confrontam pela frente com o recuo do predio que faz divisa com as Avenidas Ipiranga e Rio Branco, do lado da avenida Ipiranga com o poço de - ar e iluminação, formado pelo recuo do predio, do lado direito de quem da Avenida Rio Branco olha para o edificio com os - apartamentos de final 3 e pelos fundos, do lado de entrada - de acesso ao mesmo com o corredor de circulação do andar. -

DE REGISTRO  
IMOVEIS  
o Jacomino  
de Paranaguá, 359  
tes Autorizados  
nuel da Costa  
Glória M. Milani  
Soares da Silva

Fls. 22

Os apartamentos nº 1.103-1.203-1.303-1.403-1.503-1.603-1.703-1.803 e 1.903, contem cada um, vestibulo, sala, banheiro-cozinha e tanque. Possuem uma área util de 42,05ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 9,50ms<sup>2</sup> totalizando uma área vendavel de -- 51,55ms<sup>2</sup>, correspondendo aos mesmos no terreno uma quota parte ideal de 0,458ms<sup>2</sup> e uma quota de participação para rendas e despesas igual á 0,49%. Confrontam pela frente com o recuo do predio que faz frente para a Avenida Rio Branco, do lado direito de quem dessa avenida olha para o edificio, com os apartamentos de final 1/2, do lado esquerdo, na mesma posição com os apartamentos de final 4 e pelos fundos, do lado de entrada de acesso aos mesmos, com o corredor de circulação do andar. Os Apartamentos nº 1.104-1.204-1.304-1.404-1.504-1.604-1.704-1.804 e 1.904, contem cada um, vestibulo, sala, dormitório, banheiro, cozinha e terraço. Possuem uma área util de 40,30ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 9,11ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendavel de 49,41ms<sup>2</sup>, correspondendo aos mesmos no terreno uma parte ideal de 0,438ms<sup>2</sup> e uma quota de participação para rendas e despesas igual á 0,47%. Confrontam pela frente com o recuo do predio que faz frente para a Avenida Rio Branco, do lado direito de quem dessa avenida olha para o edificio com o apartamento de final 3, do lado esquerdo, na mesma posição com os apartamentos de final 5 e pelos fundos, do lado de entrada de acesso aos mesmos, com o corredor de circulação do andar. Apartamentos nº 1.105-1.205-1.305-1.405-1.505-1.605-1.705-1.805 e 1.905, contem cada um vestibulo, sala, dormitório, banheiro, cozinha e terraço de serviço com tanque. Possuem uma área util de de 50,68ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 11,45ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendavel de 62,11ms<sup>2</sup>, correspondendo aos mesmos no terreno uma quota parte ideal de 0,551ms<sup>2</sup> e uma quota de participação para rendas e despesas igual á 0,59%. Confrontam pela frente com o recuo do predio que faz frente para a Avenida Rio Branco, do lado direito de quem dessa avenida olha para o edificio com os apartamentos de final 4, do lado esquerdo, na mesma posição com o recuo do predio do

DE REGISTRO  
 IMOVEIS  
 Jacomino  
 de Paranaguá, 359  
 is Autorizados  
 Iuel da Costa  
 Glória M. Milani  
 Soares da Silva

do lado que divide com propriedade de Elias Machado de Almeida, e pelos fundos do lado de entrada de acesso aos mesmos, com o corredor de circulação do andar. No 20º Andar, contem os apartamentos nº 2.001/2-2.003-2.004/5. Apartamento nº 2.001/2 contem sala, dormitório, banheiro, cozinha e tanque. Possui uma área útil de 76,10ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 17,20ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendável de 93,30ms<sup>2</sup>, correspondendo ao mesmo no terreno uma quota parte ideal de 0,828ms<sup>2</sup> e uma quota de participação para rendas e despesas igual á 0,89%. Confronta pela frente com o recuo do prédio que faz divisas para as Avenidas Ipiranga e Rio Branco, do lado da Avenida Ipiranga, igualmente com o recuo do prédio, do lado da Avenida Rio Branco com o apartamento 2.003 e pelos fundos, do lado de entrada de acesso ao mesmo com o corredor de circulação do andar. Apartamento nº 2.003, contem sala, dormitório, cozinha, banheiro. Possui uma área útil de 42,05ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 9,11ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendável de 49,41ms<sup>2</sup>, correspondendo ao mesmo no terreno uma quota parte ideal de 0,439ms<sup>2</sup> e uma quota de participação para rendas e despesas de 0,49%. Confronta pela frente com o recuo do prédio que faz frente para a Avenida Rio Branco, do lado direito de quem dessa Avenida olha para o edificio, com o apartamento 2.001/2, do lado esquerdo na mesma posição, com o apartamento 2.004/5 e pelos fundos do lado de entrada de acesso ao mesmo com o corredor de circulação do andar. Apartamento nº 2.004/5, contem vestibulo, sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha, despensa, W.C. e tanque. Possui uma área útil de 90,96ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 20,56ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendável de 111,52ms<sup>2</sup>, correspondendo ao mesmo no terreno uma quota parte ideal de 0,990ms<sup>2</sup> e uma quota parte de participação para rendas e despesas de 1,05%. Confronta pela frente com o recuo do prédio que faz frente para a Avenida Rio Branco, do lado direito de quem dessa avenida olha para o edificio, com o apartamento 2.003, do

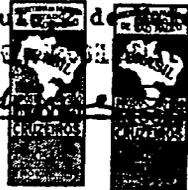
DE REGISTRO  
MÓVEIS  
Jacquino  
de Paranaguá, 359  
es Autorizados  
Muel da Costa  
Glória M. Milani  
Caires da Silva

de lado esquerdo, na mesma posição com o recuo do prédio que divide com propriedade de Elias Machado de Almeida e pelos fundos, do lado de entrada de acesso ao mesmo, com o corredor de circulação do andar e com o recuo do prédio. No 21º Andar ha um unico apartamento sob numero 2.101/5, ocupando todo o pavimento, contendo sala, lavabo, W, C, 4 dormitórios, dois banheiros, copa, cozinha, dois quartos para empregada, meio banheiro de serviço e terraço. Possui uma área util de 209,11 ms<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 47,26ms<sup>2</sup>, totalizando uma área vendavel de 256,37ms<sup>2</sup>, correspondendo ao mesmo no terreno uma parte ideal de 2,276ms<sup>2</sup> e uma quota de participação para rendas e despesas igual á 2,43%. Confronta pela frente e lados com os recuos do prédio que fazem frente para as Avenidas Ipiranga, Rio Branco, propriedade da S/A Comercio e Industria Souza Noschese, propriedade de Elias Machado de Almeida e pelos fundos do lado de entrada de acesso ao mesmo com o hall do andar e recuo do prédio que divide com propriedade de S/A Comercio e Industria Souza Noschese. Estando assim terminada a especificação do Condominio "EDIFICIO AGULHAS NEGRAS" pede-se ao sr. Oficial se digne de mandar averbar á mesma á margem da mencionada aquisição.

Nestes termos  
P. Deferimento

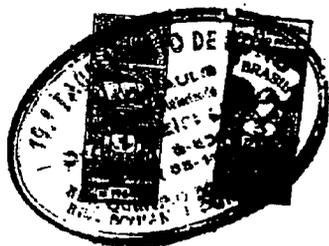
São Paulo, 22 de maio de 1961

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*



TABELIAO VIEIRA DE MELLO  
Ruas: BENJAMIN CONSTANT, 149  
SANTA ANA, 176

Recorrido *[Handwritten signature]*  
S. Paulo *[Handwritten signature]*  
P. M. test. *[Handwritten signature]*  
DE ALIQUOTAS E T. S. S.



BISTRO  
ino  
aguá; 359-  
izados  
a Costa  
M. Milani  
da Silva

*Handwritten signature/initials*

Ilmo. Snr. Oficial do 5º Registro de Imóveis da  
Comarca da Capital.

*Handwritten: 2412 / 15*

**PARTE**  
FONE: \_\_\_\_\_  
N.º 874  
NCRS 500,00

O infra-assinado, vem requerer a V. S. se digne  
mandar inscrever no Cartório a seu cargo a Convenção do  
Condomínio Edifício "AGULHAS NEGRAS".

São Paulo, 18 de janeiro de 1972

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AGULHAS NEGRAS

*Handwritten signature: Domingos Antônio*

REGISTRO  
DE IMÓVEIS  
cominho  
Paranáguá, 359  
autorizados  
I da Costa  
M. Milani  
es da Silva

REGISTRO VIEIRA DE MELLO  
RUA Benjamin Constant, 143  
RUA Quintino Bocaiuva, 178  
Reconheço a Firma *[Signature]*  
*[Signature]*  
SP 24 JAN 1972 SP  
E... da verdade  
PUB. VIEIRA AUTORIZADO  
Selo Estadual Pago Por Valor

18.º CART  
DE NO  
[Stamp]

*Handwritten: 391*

**5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**

Rua Marquês de Paranaguá n.º 359 - Consolação

**Sérgio Jacomino**  
Oficial Registrador**256503**

**SÉRGIO JACOMINO**, Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido de parte interessada,

**CERTIFICA**

que revendo os livros do Registro a seu cargo, deles pela transcrição nº 29.896, feita em data de 12 de março de 1955, SILVIO MARGARIDO, advogado e sua mulher MARINA MENDES MARGARIDO, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Estados Unidos nº 1725 e VICENTE CATALANO, médico e sua mulher APARECIDA RAMOS CATALANO, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua João Dias nº 2194, adquiriram a título de divisão de ELIAS MACHADO DE ALMEIDA, solteiro e maior, nos termos da escritura de 03 de fevereiro de 1.955, das notas do 6º Tabelião desta Capital e escritura de aditamento e ratificação de 08 de março de 1955 do mesmo Tabelião e pelo valor de Cr\$ 2.940.000,00, uma parte certa do imóvel à rua Visconde do Rio Branco, esquina da Av. Ipiranga, assim descrita: partindo de um ponto na testada da rua Visconde do Rio branco, situado na divisa com Elias Machado de Almeida, segue com ele dividindo 14,20m. até encontrar a propriedade da S/A. Comércio e Indústria Souza Noschese ou sucessores, daí deflete para a direita dividindo com a S/A. Comércio e Indústria Souza Noschese ou sucessores numa extensão de 40,44m., até encontrar a testada da av. Ipiranga, num ponto situado a 20,00m. do ponto em que o prolongamento da testada da Av. Ipiranga encontra o prolongamento da testada da rua Amador Bueno, deflete, então, para à direita, fazendo frente para à Av. Ipiranga, com a qual confronta, aproximadamente 14,20m. até o ponto em que o prolongamento da testada da Av. Ipiranga corta o prolongamento da testada da rua Visconde do Rio Branco, descreve uma linha curva, acompanhando a testada da esquina entre à Av. Ipiranga e rua Visconde do Rio Branco,



## 5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Rua Marquês de Paranaguá n.º 359 - Consolação

**Sérgio Jacomino**  
Oficial Registrador

segue fazendo frente para à rua Visconde do Rio Branco, com a qual confronta até o ponto de partida a 41,90m., aproximadamente, a partir do ponto em que o prolongamento da testada da Av. Ipiranga corta o prolongamento da testada da rua Visconde do Rio Branco. Imóvel esse havido pelas transcrições nsº 25487 e 29895 neste Registro. CONSTA à margem da presente transcrição, a seguinte averbação: feita em data de 26 de maio de 1961, pelo requerimento de 02 de maio de 1961, que no terreno objeto desta transcrição, está sendo construído o Edifício Agulhas Negras, o qual foi submetido ao regime de condomínio, nos termos da Lei 5481 de 25 de junho de 1928, tendo sido feita a discriminação de todas as unidades que compõem o mesmo. CERTIFICA mais, que partem do referido Condomínio, diversas transações de unidades integrantes do mesmo em favor de terceiros. CERTIFICA ainda, que o subdistrito Consolação, pertence a este Oficial de 26 de dezembro de 1927 a 09 de agosto de 1931 e de 02 de março de 1932, até a presente data, tendo pertencido anteriormente a esses dois períodos ao 4º Oficial de Registro de Imóveis. CERTIFICA finalmente, que as buscas nos indicadores real e pessoal, bem como a verificação de títulos prenotados, foram procedidas até o dia 16/08/2006. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, vinte e um (21) de agosto de dois mil e seis (2006). Eu, Natalia Barros Corrêa, auxiliar, a digitei e conferi. O escrevente autorizado,

### 5.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Rua Marquês de Paranaguá n.º 359 – Consolação

[www.quinto.com.br](http://www.quinto.com.br)

**SÉRGIO JACOMINO** - Oficial Registrador

**MARCO ANTÔNIO VIOLIN** – Oficial Substituto

Emol. R\$ 16,62  
Estado R\$ 4,73  
Ipsesp R\$ 3,50  
Sinoreg R\$ 0,88  
TJ R\$ 0,88  
Total R\$ 26,61

#### Escreventes Autorizados:

Fábio A. Montealbano  
José Manuel da Costa  
Maria da Glória M. Milani

Guia n.º