gbmf
Consultoria e Administração Judicial

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 1062467-52.2024.8.26.0100/SP

GBMF CONSULTORIA E SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA., Administradora Judicial nomeada nos autos da FALÊNCIA de **RCX GROUP INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** ("RCX Group" ou "Falida"), por seu sócio e advogados infra-assinados vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção aos termos do art. 22, III, "f", bem como do art. 108 e do art. 110 da Lei nº 11.101/2005 ("LRF"), requerer a juntada do **Auto de Arrecadação** dos bens da Falida, devidamente instruído com os **Laudos de Avaliação** dos ativos arrecadados até o presente momento **(Doc. 1).**

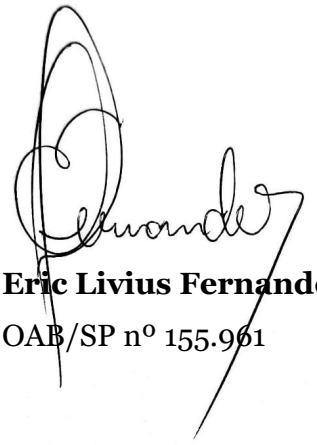
1. Desse modo, sem prejuízo da oportuna manifestação a respeito do plano detalhado de realização dos ativos, a Auxiliar do Juízo requer a intimação da Falida, do Ministério Público e dos demais interessados para eventual manifestação a respeito do auto de arrecadação ora apresentado e dos laudos de avaliação que os instrui.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código CVhdFTvD.

gbmf
Consultoria e Administração Judicial

2. Sendo o que cumpria para o momento, esta Administradora Judicial se coloca à disposição deste d. Juízo, para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo/SP, 11 de junho de 2026.



Eric Livius Fernandes
OAB/SP nº 155.961

Paulo Guilherme de Mendonça Lopes
OAB/SP nº 98.709

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código CVhdFTvD.

gbmf
Consultoria e Administração Judicial

DOC. 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

gbmf
Consultoria e Administração Judicial

AUTO DE ARRECADAÇÃO

FALÊNCIA DE RCX GROUP INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
(CNPJ nº 29.846.942/0001-77)

Processo nº 1062467-52.2024.8.26.0100

1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

Em **26 de março de 2026**, em cumprimento à r. decisão de fls. **1.454/1.456** proferida nos autos do pedido de Falência nº **1062467-52.2024.8.26.0100** em trâmite perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, e em observância às atribuições conferidas pelo art. 22 da Lei nº 11.101/2005 ("LRF"), a Administradora Judicial **GBMF CONSULTORIA E SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA.** realizou diligência com a finalidade de promover a arrecadação dos bens imóveis de titularidade da Falida **RCX GROUP INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** ("Falida" ou "RCX Group") correspondentes às matrículas nº **272.016, 272.017, 272.018** e **272.019**, vinculadas às unidades **221, 222, 223** e **224**, localizadas no Edifício Forvum Tower, situado na Avenida Marquês de São Vicente, nº 182, Várzea da Barra Funda, São Paulo/SP CEP 01139-000, cujo Laudo de Avaliação segue anexo ao presente termo **(Anexo 1).**

Na oportunidade, foi possível constatar que, embora as unidades estejam individualizadas sob matrículas autônomas, os imóveis encontram-se **fisicamente unificados**, compondo, na prática, **uma única unidade empresarial/comercial de grande porte.** Segundo informações obtidas no local, por meio do síndico Sr. Rodolfo, o imóvel arrecadado possui aproximadamente **1.609 m²**, **incluindo o mezanino**, apresentando estrutura compatível com ocupação, com áreas amplas, ambientes integrados, salas individualizadas e instalações aparentes voltadas ao uso comercial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

gbmf
Consultoria e Administração Judicial

No tocante às condições físicas do imóvel, constatou-se que as unidades arrecadadas apresentam diversos itens de infraestrutura predial, materiais diversos, resíduos de obras e objetos (sem valor) esparsos, identificados em caráter preliminar no curso da vistoria. Observou-se, ainda, que o imóvel aparenta ter passado por intervenções recentes, encontrando-se, ao que tudo indica, em **fase de finalização de obra.**

Ademais, no interior do imóvel, a Administradora Judicial identificou e arrecadou os seguintes bens **móveis, os quais também seguem** relacionados no anexo LAUDO DE AVALIAÇÃO **(Anexo 1):**

(i) 36 (trinta e seis) aparelhos de ar-condicionado split, marca Samsung, linha WindFree; e
(ii) 10 (dez) aparelhos de ar-condicionado de teto, marca Samsung

Dessa forma, fica **formalmente arrecadado** o conjunto imobiliário correspondente às matrículas nº **272.016, 272.017, 272.018** e **272.019**, vinculadas às unidades **221, 222, 223** e **224**, localizadas na **Avenida Marquês de São Vicente, nº 182**, Várzea **da Barra Funda, São Paulo/SP CEP: 01139-000,** bem como **dos bens móveis localizados**, tudo em fiel cumprimento às atribuições legais desta Administradora Judicial e às determinações emanadas por este D. Juízo.

São Paulo/SP, 26 de março de 2026.

gov.br Documento assinado digitalmente
ERIC LIVIUS FERNANDES
Data: 10/06/2026 18:42:46-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

GBMF CONSULTORIA E SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA.
Administradora Judicial
Eric Livius Fernandes

W.9 FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA 21989241883
Data: 10/06/2026 17:34
Verifique em https://validar.iti.gov.br/
Assinado digitalmente via whom.doc9

MEGA LEILÕES
Leiloeira

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Conjuntos Comerciais 221/222/223/224 do Edifício Forum Tower, localizado a Av. Marques de São Vicente, 182, Bairro da Barra Funda, Cidade e Estado de São Paulo

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado de venda e compra

Solicitante: **FALENCIA RCX GROUP INV. E PART. LTDA**



Valor de Mercado: **R$ 21.256.000,00 (*)**
Data: Maio / 2026
(*) valor total referente as 04 unidades, pois se encontram fisicamente unificadas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

Carlos Eduardo Fonseca, Engenheiro Civil, Corretor de Imóveis e Assistente Judicial com registros no CREA/SP 50.60.356.339, CRECI da 2ª Região sob o nº 113.020 e 77.003 TJSP, na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.Sª, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de apoio a operação de comercialização.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

METODOLOGIA UTILIZADA

Na avaliação imobiliária, isto é, na determinação do Justo valor de Mercado de um imóvel, sempre que possível o avaliador não deve se ater a um único aspecto da questão, devendo considerar simultaneamente vários fatores, especialmente a utilidade e o custo, por serem inseparáveis e complementares.

O raciocínio do avaliador nesse caso deve ser no sentido de que o objetivo da avaliação seja o de encontrar a tendência Central ou média ponderada indicado por importantes dados do mercado; para alcançar isso fica o avaliador subordinado ao seguinte esquema de trabalho:

- Procurar referência de vendas de propriedades comparáveis;
- Atualizar os valores das propriedades tomadas como referência, considerando as diferentes épocas de transações.;
- Comparação direta: Reduzir ao mesmo denominador, ajustando as diferenças de tamanho qualidade, localização, estado de conservação etc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS

Método Comparativo: Aquele em que o valor do imóvel, ou de sua parte constitutiva, é obtido através da comparação de dados de mercado, relativos a outros de características similares

Método do Custo: Aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado, ou da composição do custo de outros iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição)'

Método da Renda: Aquele em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

Método Residual: Aquele em que, a partir do valor total do imóvel, o do terreno é obtido através da subtração do valor das benfeitorias e o destas resulta da subtração do valor do terreno.

Método Involutivo: Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento efciente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.

Método Evolutivo: Aquele baseado no somatório dos valores do terreno e das benfeitorias existentes sobre este terreno. O valor do terreno pode ser definido pelo Método Comparativo ou Método Involutivo, já a Avaliação das benfeitorias pode ser determinada pelo Método Comparativo ou pelo Método de Custos de Construção

MÉTODO APLICADO AO PRESENTE TRABALHO

Diante da natureza, das características do Objeto avaliando, por melhor retratar a realidade de mercado e, ser o mais adequado ao presente trabalho, optou-se pela adoção do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para a determinação do justo valor de mercado do imóvel**.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

NIVEL DE PRECISAO DA AVALIAÇÃO

Considerando-se os levantamentos efetuados: as pesquisas de mercado relativos aos imóveis a em oferta na região, consultas em anúncios de venda e consultas em sites de vendas, considerando nível de Fundamentação II e precisão III, conforme as Normas da ABNT.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS, COMENTÁRIOS E FATORES LIMITANTES

Para efeito de elaboração desse parecer, adotamos as informações apresentadas pelo solicitante, sendo que não efetuamos nenhuma pesquisa e/ou consulta que comprove a veracidade das informações, aceitando-as como verídicas.

Para fins de determinação de valor, consideramos o imóvel livre de qualquer passivo que porventura possa existir, bem como dívidas de condomínio, IPTU e outras taxas e bem como totalmente regularizado mediante ao registro de imóveis.

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

Documentação Fornecida:

- cópia das matrículas 272.016, 272.017, 272.018 e 272.019 do 15 R.I de Imóveis de SP;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

ASPECTOS DO IMÓVEL

1. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Av. Marques de São Vicente, 182, esquina com a Rua José Gomes Falcão		
Bairro: Barra Funda	**Cidade:** São Paulo	**UF:** SP

2. LOGRADOURO PRINCIPAL – Rua Conselheiro Brotero

Mãos de Direção: Dupla	**Pistas:** Dupla	**Traçado:** Retilíneo
Perfil: Plano	**Pavimentação:** Asfalto	**Calçadas:** Cimentada

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 Localização e Atividades Existentes

	Uso Predominante		Densidade de Ocupação		Padrão Econômico		Distribuição da Ocupação
	Residencial Multifamiliar		Alto		Alto		Horizontal
	Residencial Unifamiliar	X	Médio/alto	X	Médio/alto	X	Vertical
X	Comercial/Serviços		Médio		Médio		
	Industrial		Médio/baixo		Médio/baixo	**Área sujeita a enchentes**	
	Rural		Baixo		Baixo		Sim x Não

3.2 Melhoramentos Públicos

x	Coleta de resíduos sólidos	x	Energia elétrica	x	Redes de cabeamento para transmissão de dados
x	Água potável	x	Telefone	x	Redes de comunicação e televisão
x	Águas pluviais	x	Gás canalizado	x	Esgotamento sanitário

3.3 Infra-Estrutura Urbana

	Transportes Coletivos		Equipamentos Comunitários
X	Ônibus	X	Segurança
	Lotação	X	Educação
X	Metrô	X	Saúde
	Trem	X	Cultura
	Embarcação	X	Lazer

Intensidade de Tráfego

X Alta Média Baixa

Nível de Escoamento

X Bom Regular Ruim

Principais pólos de influência: Fórum Criminal da Barra Funda, Fórum Trabalhista da Barra Funda, Memorial da América Latina, Estação de metrô e Terminal Rodoviário da Barra Funda, Shopping West Plaza

Principais vias de acesso: Avenidas Abraão Ribeiro, Antártica, Rudge, Pacaembu, Marginal Tietê

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

4. CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO

Nome: Edifício Forum Tower			
Nº Pavimentos: Subsolos e sobre solos destinados a vagas de garagem, térreo e 22 pavimentos comerciais com 04 unidades por andar			
Total unidades: 04 unidades por andar			
Padrão Construtivo: Superior - AA			
Estrutura: Concreto armado		**Fechamento Lateral:** Alvenaria e vidros	
Revestimento Externo: Pele de vidros e painéis de ACM			
Idade Aparente: 07 anos	**Estado de Conservação:** Entre novo e regular		
Nº Elevadores: 08	**Marca dos Elevadores:** Thyssen	**Capacidade:**	20 pessoas ou 1.500 kg
Segurança contra Incêndio: extintores, detector de fumaça, sprinklers, luz e alarme de emergência e rede de hidrantes			
Segurança e Tecnologia: circuito fechado de TV			
Áreas comuns: Térreo: hall social e Loja			



Fórum Tower

Avenida Marques De Sao Vicente, 182 - São Paulo - SP

AA	Corporate	22
Classificação Buildings	Perfil	Andares

8
Elevadores

O Fórum Tower está localizado na Avenida Marques De Sao Vicente, 182, na região Leopoldina / Barra Funda da cidade de São Paulo - SP. Construído há 7 anos, o edifício possui especificações técnicas elevadas e boa imagem corporativa, obtendo a classificação AA. O edifício conta com um total de 22 andares, com lajes a partir de 1046.0000, e oferece 8 elevadores sociais. Além disso, o Fórum Tower possui um total de null vagas de estacionamento.

O portal WebEscritórios possui um banco de dados com todos os edifícios comerciais da cidade para consulta, sendo que o texto acima não representa um anúncio do imóvel citado.

Fonte: Web escritórios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

5. UNIDADES AVALIANDA – CONJUNTOS 221 / 222 / 223 / 224

Trata-se de objeto de avaliação o 22 andar sendo o último andar do Empreendimento Corporativo Fórum Tower, composto por 04 conjuntos comerciais unificados e em fase final de acabamento, porém que foi paralisada.

Por ser o último, há um diferencial, apresentando pé direito duplo o que proporciona a execução de mezanino proporcionando uma área útil de ocupação superior a apresentada em matrícula que indica apenas a projeção do pavimento.

Os conjuntos nunca foram ocupados, sendo que estava em fase final de acabamento e inclusive foram realizados mezaninos em grande parte dos conjuntos, o qual estimamos uma ocupação em torno de 40% da sua projeção. "recomenda-se uma análise mais detalhada em projetos para a determinação da real área dos mezaninos executados.

5.1 Características

Situação:	Desocupado, nunca habitado e em fase de acabamentos
Dependências Internas:	Áreas abertas, sanitários, salas, copa, terraço e mezaninos
Idade: 07 anos	**Estado de Conservação:** Novo
Equipamentos:	Verifica-se a existência de máquinas de ar condicionado instalados na unidade, conforme auto de arrecadação, contendo: - 36 aparelhos de ar condicionado de parede "Split" - 10 aparelhos de ar condicionado de teto "Cassete"

5.2 Acabamentos Internos Observados

Piso:	Porcelanato, carpete de madeira, carpete
Parede:	Paredes de dry-wall, porcelanatos e cerâmico
Forro:	Laje, gesso
Esquadria:	Alumínio

5.3 Quadro de Áreas

Documento	Unidade	Área Privativa m²	Área Total m²	Fração Ideal	Quant Vagas
Matrícula 272.016	Conjunto 221	211,30	407,337	0,009509	6
Matrícula 272.017	Conjunto 222	323,00	643,795	0,015306	9
Matrícula 272.018	Conjunto 223	323,00	643,795	0,015306	9
Matrícula 272.019	Conjunto 224	211,30	407,337	0,009509	6
Total Unidade		1.068,60	2.102,264	0,049630	30

Cabe ressaltar que a área útil apresentada acima de 1.068,60 m², fisicamente é bem maior, em virtude da existência de mezaninos já realizados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.



Identificação



Hall do 22 andar



Vista Interna



Vista Interna

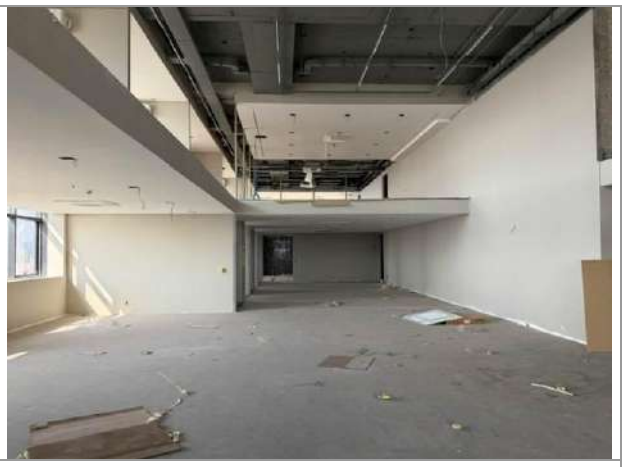


Vista Interna

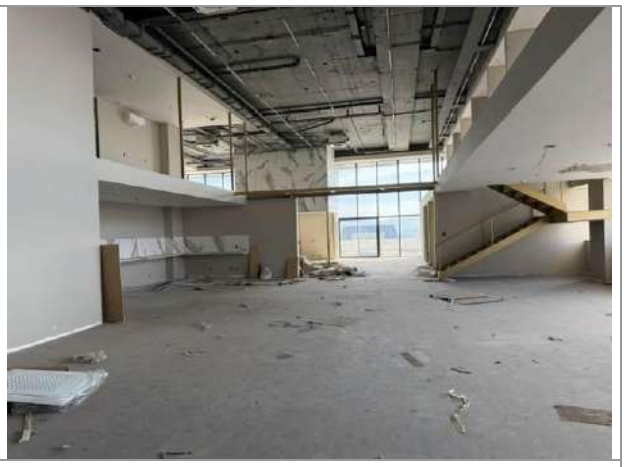


Vista Interna

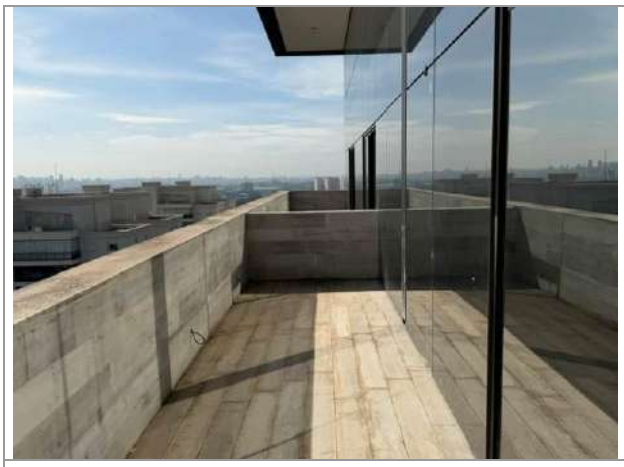
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

	
Vista Interna	Vista Interna
	
Vista Interna	Vista Interna
	
Vista Interna	Vista Interna

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

	
Vista Interna	Vista Interna
	
Vista Interna	Vista Interna
	
Vista Interna	Vista Interna

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

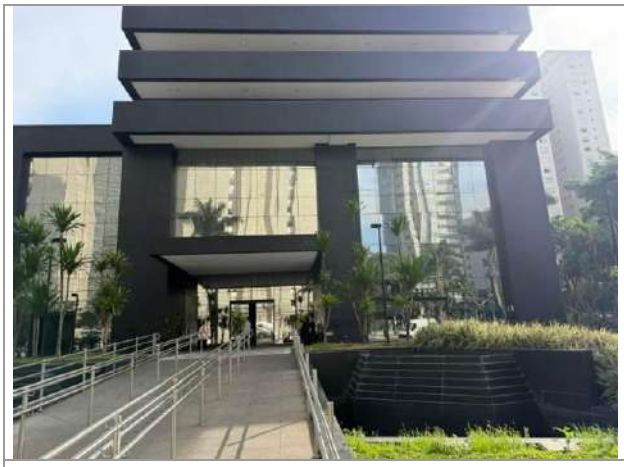
	
Vista Interna	Vista Interna
	
Vista Interna	Vista Interna
	
Vista Interna – terraço privativo	Vista Interna – terraço privativo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA – ÁREAS COMUNS

	
Av. Marques de São Vicente – edifício à direita	Rua José Gomes Falcão – edifício à esquerda
	
Av. Marques de São Vicente – edifício à esquerda	Logradouros
	
Identificação do Edifício	Frente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.



Acesso



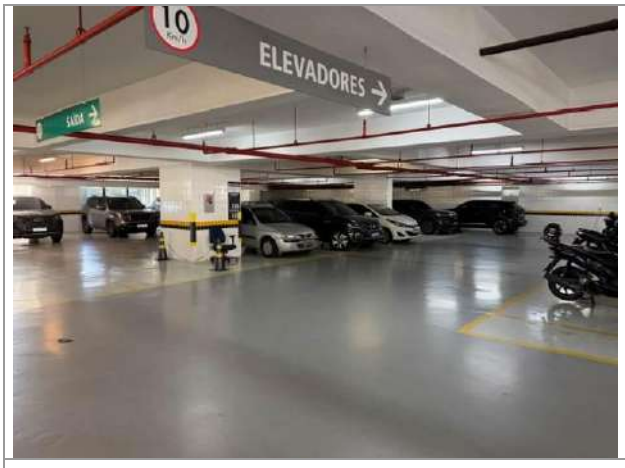
Hall - recepção



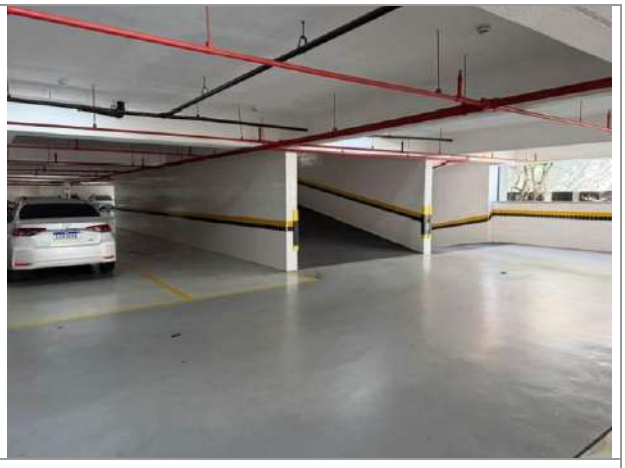
Hall - recepção



Hall dos elevadores - Térreo



Vagas de Garagem



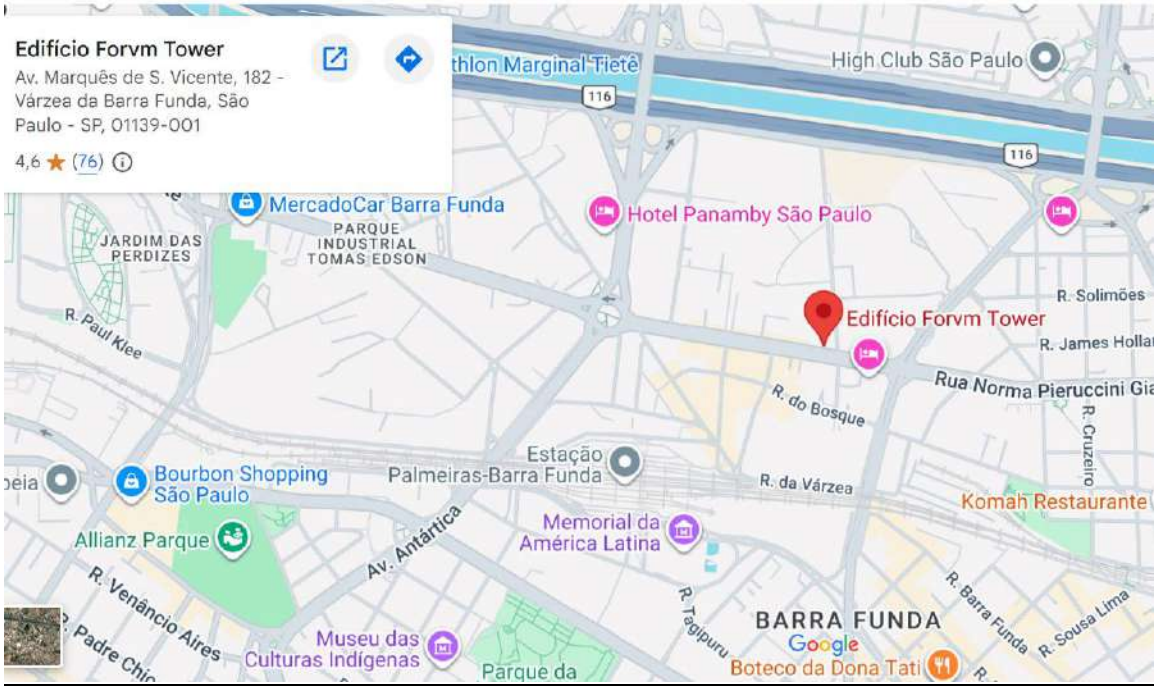
Vagas de Garagem

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

	
Fachada	Fachada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

Croqui de Localização

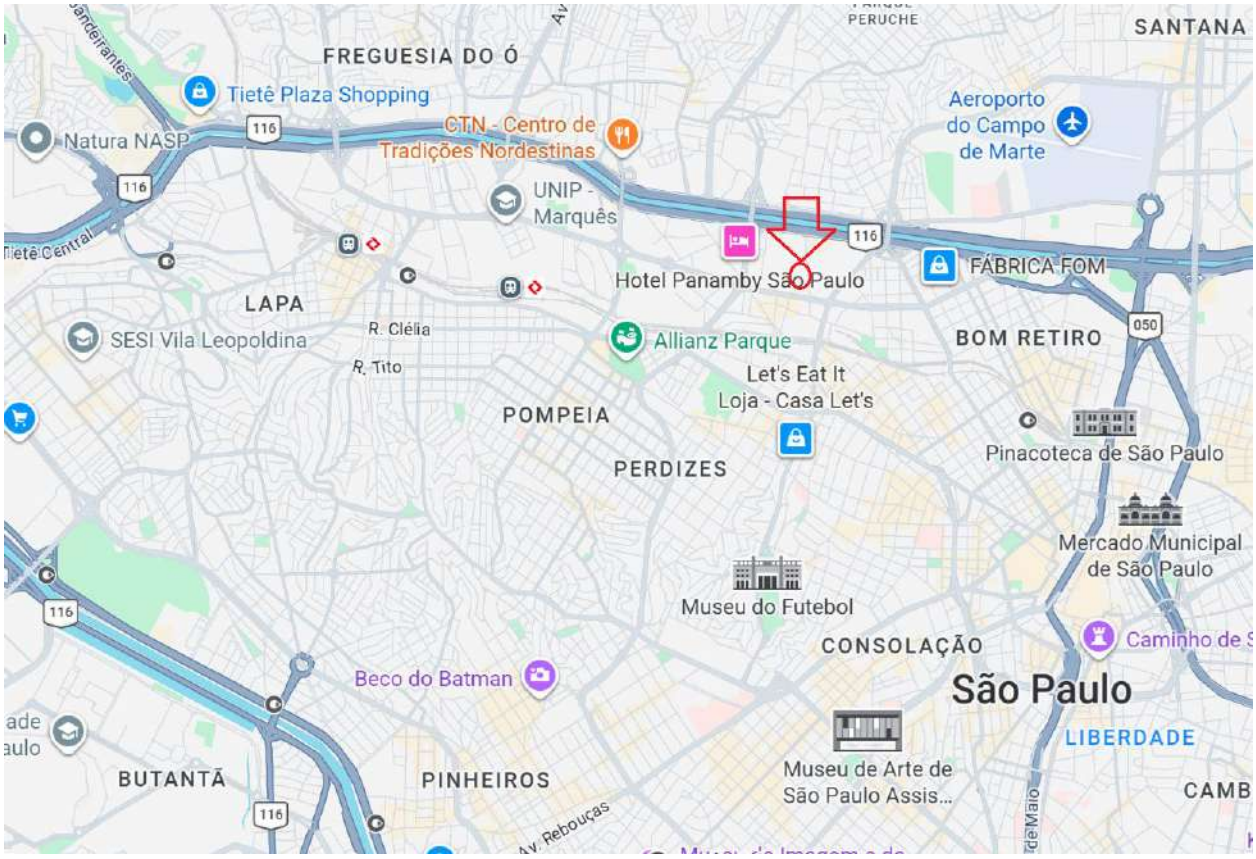


Fonte: Maps Google



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

Croqui Geral



Fonte: Maps Google

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

MEMORIAL DE CÁLCULO

Considerando a fundamentação pelo método Comparativo direto de dados de mercado, concluímos o seguinte resultado:

Documento	Unidade	Área Privativa m²	Unitário Padrão R$/m²	Fator Mezanino	Unitário Final R$/m²	Valor Mercado R$
Matrícula 272.016	Conjunto 221	211,30	14.209,03	1,40	19.892,64	4.203.000,00
Matrícula 272.017	Conjunto 222	323,00	14.209,03	1,40	19.892,64	6.425.000,00
Matrícula 272.018	Conjunto 223	323,00	14.209,03	1,40	19.892,64	6.425.000,00
Matrícula 272.019	Conjunto 224	211,30	14.209,03	1,40	19.892,64	4.203.000,00
Total Unidade		1.068,60				21.256.000,00

Apresentamos o valor separado por matrículas apenas para fins de registro contábil, pois a venda deve ser realizada como sendo um único imóvel em virtude de estar unificado fisicamente.

Cabe ressaltar que o valor apresentado para o imóvel contempla a sua situação atual identificada em vistoria, na qual consta a execução de mezanino, acabamentos e principalmente a existência de aparelhos de ar condicionado instalados e com a infra-estrutura aparentemente concluída.

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que **o Valor de Mercado de venda e compra do imóvel conforme apresentado acima**, admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo.

São Paulo, 27 de Maio de 2.026.



CF Realty Consultoria Imobiliária
Carlos Eduardo Fonseca
Eng. Civil – Crea 5060.356.339/D
Creci: 113.020-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

TRATAMENTO DE DADOS

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

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

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

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

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

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

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

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

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética
q = média saneada

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

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

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

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

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

IC = M ± E0

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

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M-q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:
n = nº elementos
M = média aritmética
q = média saneada
S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	6	
Média Aritmética	14.209,03	
Desvio Padrão	1.600,17	
Coeficiente de Variação	11%	
Limite Inferior	9.946,32	
Limite Superior	18.471,73	
Elementos saneados	6	
Média Saneada	14.209,03	
t de Student	1,4760	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	13.244,80	-7%
Superior	15.173,25	7%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

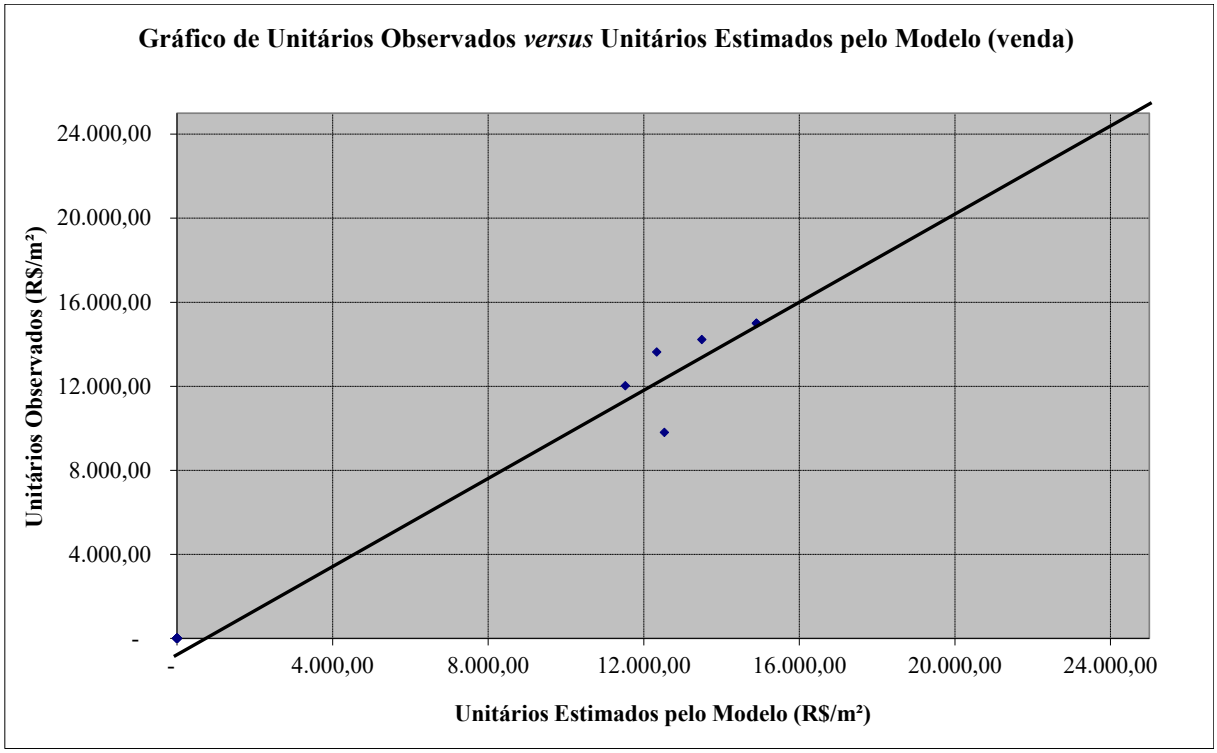
AVALIAÇÃO

Área	323,00

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	14.209,03
Valor da unidade	4.590.000
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	4.278.523
Superior	4.901.477

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R$)	%à vista	SituaçãoV
1	Av. Marquês de São Vicente, 182 - 9	Edif. Forum Tower	Barra Funda	São Paulo	SP	mai/26	4.845.000	100%	oferta
2	Av. Marquês de São Vicente, 182 - 9	Edif. Forum Tower	Barra Funda	São Paulo	SP	mai/26	3.169.500	100%	oferta
3	Av. Marquês de São Vicente, 446 - 1	Edif. New Worker Towe	Barra Funda	São Paulo	SP	mai/26	2.000.000	100%	oferta
4	Av. Marquês de São Vicente, 1301 -	Edif. Led Corporate	Barra Funda	São Paulo	SP	mai/26	6.700.000	100%	oferta
5	Av. Marquês de São Vicente, 230 -	Edif. Think Business Ce	Barra Funda	São Paulo	SP	mai/26	9.900.000	100%	oferta
6	Rua Rubens Meirelles, 402	Edif. Brasilia Square Of	Barra Funda	São Paulo	SP	mai/26	3.200.000	100%	oferta
Avaliando	Av. Marquês de São Vicente, 182	Edif. Forum Tower	Barra Funda	São Paulo	SP	mai/26		100%	transação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WDM12640810620 0
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

Amostra	ÁreaPrivativa	Vagas	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	323,00	9	AA	8,00	7	a	8,0	Corretor	Paulo Godoy	9 4706-6671
2	211,30	6	AA	8,00	7	a	8,0	Corretor	Paulo Godoy	9 4706-6671
3	204,00	6	A	7,00	12	a	8,0	M2G Consultoria	Mauricio	3024-2630
4	557,00	4	A	7,00	6	a	8,0	FL Brokers	Alexandre	9 4322-6080
5	726,00	20	A	7,00	8	a	8,0	Lopes Prime	Juliana	3894-1000
6	225,00	6	A	8,00	3	a	7,0	SJR Imóveis	Guilherme	9 5020-0820
Avaliando	323,00	9	AA	8,50	7	a	8,0			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WDM12640810620 0
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

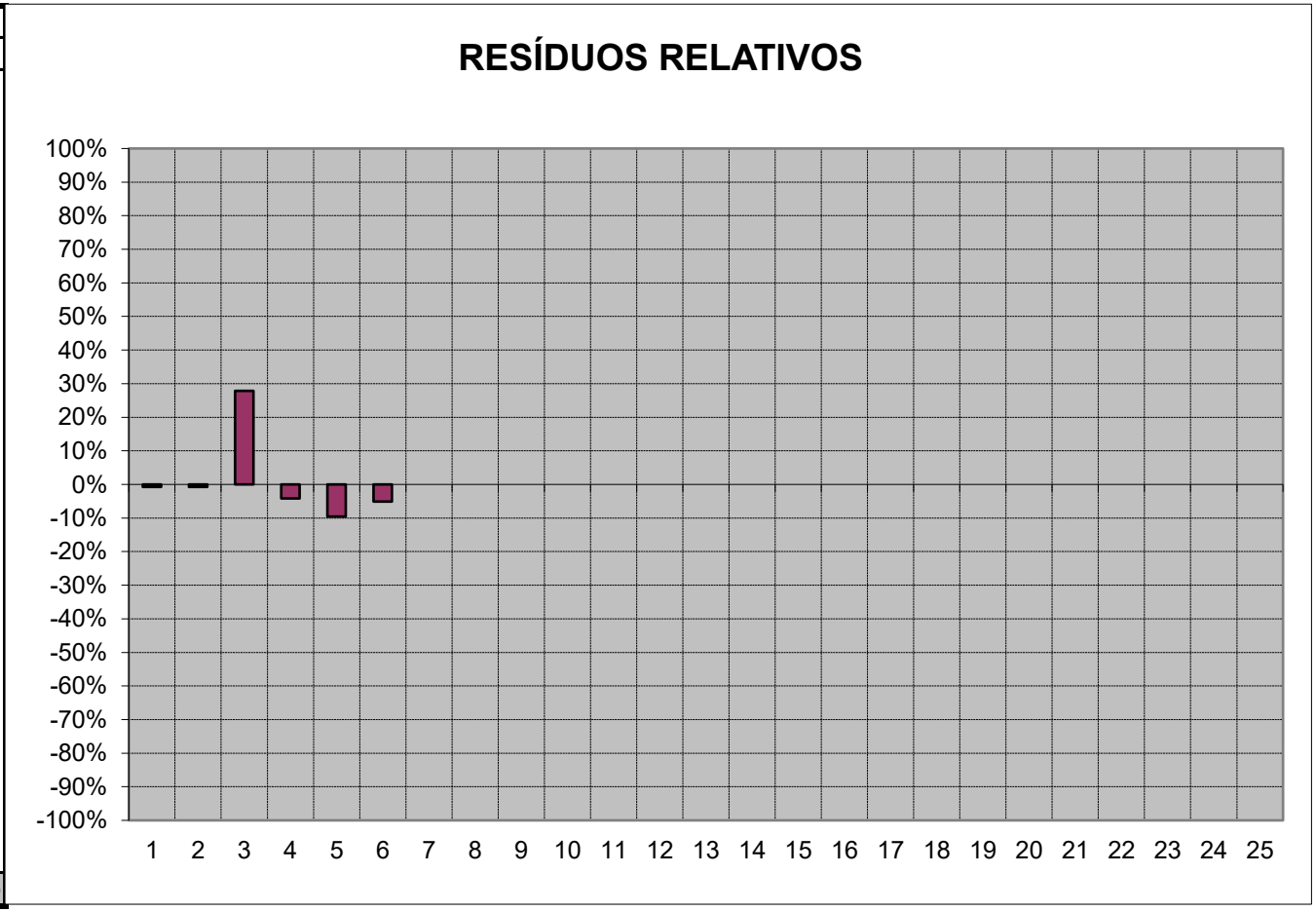
HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	15.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	13.500,00	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	14.310,00
2	15.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	13.500,00	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	14.310,00
3	9.803,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	8.823,53	0,99	1,21	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,26	11.117,65
4	12.028,73	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	10.825,86	1,12	1,21	0,98	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,37	14.831,43
5	13.636,36	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	12.272,72	1,00	1,21	1,01	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,28	15.709,08
6	14.222,22	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	12.800,00	1,01	1,06	0,96	1,00	1,14	1,00	1,00	1,00	1,17	14.976,00
7																	
8																	
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
14																	
15																	
16																	
17																	
18																	
19																	
20																	
21																	
22																	
23																	
24																	
25																	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WDIM12640810620 0
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	15.000,00	14.894,16	(105,84)	-1%
2	15.000,00	14.894,16	(105,84)	-1%
3	9.803,92	12.530,01	2.726,09	28%
4	12.028,73	11.523,95	(504,78)	-4%
5	13.636,36	12.334,23	(1.302,13)	-10%
6	14.222,22	13.493,86	(728,36)	-5%
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MEDIA DE RESIDUOS RELATIVOS				**8%**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WDM12640810620 0
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

DOCUMENTAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA 272.016 | FICHA 001

São Paulo, 24 de Janeiro de 2020

IMÓVEL: CONJUNTO nº 221, localizado no 22º andar do condomínio denominado EDIFÍCIO "FORVUM TOWER", situado na Avenida Marquês de São Vicente, nº 182, no 35º Subdistrito Barra Funda, com a área privativa coberta edificada de 211,300m2; a área coberta comum edificada de 156,984m2 (incluindo o direito de uso de 06 (seis) vagas indeterminadas, com auxílio de manobrista, na garagem localizada no pavimento subsolo, pavimento térreo, pavimento intermediário, 1º pavimento garagem e 2º pavimento garagem); perfazendo a área total edificada de 368,284m2; a área comum descoberta de 39,053m2, totalizando a área construída de 407,337m2, equivalente a uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns do edifício de 0,009508 (coeficiente de proporcionalidade). Cadastrado na Municipalidade sob nº 197.022.0018-1 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: FORVM TOWER INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.112.499/0001-33, com sede nesta Capital, na Avenida Marquês de São Vicente, nº 182 - Barra Funda.

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado sob nº 09 em 16/01/2012 na matrícula nº 128.893; (Averbação nº 17 e Registro nº 18 de 24/01/2020, na referida matrícula), deste Registro.

A Escrevente autorizada, Karina Zuleika Cabreira. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

#MD5:A951BE90E76B562FAA70C5CC83031690#

Av.1 - 272.016 - São Paulo, 6 de dezembro de 2021.

Continua no Verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0272017-92

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA 272.017 | FICHA 001

São Paulo, 24 de Janeiro de 2020

IMÓVEL: CONJUNTO nº 222, localizado no 22º andar do condomínio denominado EDIFÍCIO "FORVUM TOWER", situado na Avenida Marquês de São Vicente, nº 182, no 35º Subdistrito Barra Funda, com a área privativa coberta edificada de 323,000m2; a área coberta comum edificada de 259,216m2 (incluindo o direito de uso de 09 (nove) vagas indeterminadas, com auxílio de manobrista, na garagem localizada no pavimento subsolo, pavimento térreo, pavimento intermediário, 1º pavimento garagem e 2º pavimento garagem); perfazendo a área total edificada de 582,216m2; a área comum descoberta de 61,579m2, totalizando a área construída de 643,795m2, equivalente a uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns do edifício de 0,015306 (coeficiente de proporcionalidade). Cadastrado na Municipalidade sob nº 197.022.0018-1 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: FORVM TOWER INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.112.499/0001-33, com sede nesta Capital, na Avenida Marquês de São Vicente, nº 182 - Barra Funda.

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado sob nº 09 em 16/01/2012 na matrícula nº 128.893; (Averbação nº 17 e Registro nº 18 de 24/01/2020, na referida matrícula), deste Registro.

A Escrevente autorizada, Karina Zuleika Cabreira. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

#MD5:BC1E272751D5D3D6684AE3D57F2AFC62#

Av.1 - 272.017 - São Paulo, 6 de dezembro de 2021.

Continua no Verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0272018-89

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA 272.018 | FICHA 001

São Paulo, 24 de Janeiro de 2020

IMÓVEL: CONJUNTO nº 223, localizado no 22º andar do condomínio denominado EDIFÍCIO "FORVUM TOWER", situado na Avenida Marquês de São Vicente, nº 182, no 35º Subdistrito Barra Funda, com a área privativa coberta edificada de 323,000m2; a área coberta comum edificada de 259,216m2 (incluindo o direito de uso de 09 (nove) vagas indeterminadas, com auxílio de manobrista, na garagem localizada no pavimento subsolo, pavimento térreo, pavimento intermediário, 1º pavimento garagem e 2º pavimento garagem); perfazendo a área total edificada de 582,216m2; a área comum descoberta de 61,579m2, totalizando a área construída de 643,795m2, equivalente a uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns do edifício de 0,015306 (coeficiente de proporcionalidade). Cadastrado na Municipalidade sob nº 197.022.0018-1 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: FORVM TOWER INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.112.499/0001-33, com sede nesta Capital, na Avenida Marquês de São Vicente, nº 182 - Barra Funda.

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado sob nº 09 em 16/01/2012 na matrícula nº 128.893; (Averbação nº 11 e Registro nº 18 de 24/01/2020, na referida matrícula), deste Registro.

A Escrevente autorizada, Karina Zuleika Cabreira. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

#MD5:DAB2D5DC9CF7165E4F6533F059667FB0#

Av.1 - 272.018 - São Paulo, 6 de dezembro de 2021.

Continua no Verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.**0272019**-86

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA 272.019 | FICHA 001

São Paulo, 24 de Janeiro de 2020

IMÓVEL: CONJUNTO nº 224, localizado no 22º andar do condomínio denominado EDIFÍCIO "FORVUM TOWER", situado na Avenida Marquês de São Vicente, nº 182, no 35º Subdistrito Barra Funda, com a área privativa coberta edificada de 211,300m2; a área coberta comum edificada de 156,984m2 (incluindo o direito de uso de 06 (seis) vagas indeterminadas, com auxílio de manobrista, na garagem localizada no pavimento subsolo, pavimento térreo, pavimento intermediário, 1º pavimento garagem e 2º pavimento garagem); perfazendo a área total edificada de 368,284m2; a área comum descoberta de 39,053m2, totalizando a área construída de 407,337m2, equivalente a uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns do edifício de 0,009509 (coeficiente de proporcionalidade). Cadastrado na Municipalidade sob nº 197.022.0018-1 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: FORVM TOWER INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.112.499/0001-33, com sede nesta Capital, na Avenida Marquês de São Vicente, nº 182 - Barra Funda.

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado sob nº 09 em 16/01/2012 na matrícula nº 128.893; (Averbação nº 17 e Registro nº 18 de 24/01/2020, na referida matrícula), deste Registro.

A Escrevente autorizada, Karina Zuleika Cabreira. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

#MD5:FBC837A74C1918210E9B1B9973FAEB2E#

Av.1 - 272.019 - São Paulo, 6 de dezembro de 2021.

Continua no Verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 19:12 , sob o número WJMJ26408106200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062467-52.2024.8.26.0100 e código xcXzsbOh.