



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO**

Processo: 0014102-60.2019.8.26.0002

Ação: Cumprimento de sentença

Exequente: Silvana Maria Trippi Moraes Gotardo

Executada: Mauri Gotardo

Ana Paula Nicolau Machado, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epígrafa, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Índice

- 1) Apresentação
- 2) Premissas
- 3) Localização
- 4) Vistoria
- 5) Descrição do imóvel
- 6) Documentação analisada
- 7) Método Avaliação
- 8) Tratamento dos elementos da pesquisa imobiliária
- 9) Levantamento Fotográfico
- 10) Resumo áreas
- 11) Elementos de referência
- 12) Tratamento fatores
- 13) Intervalo de Discrepancia
- 14) Conclusão..... 34
- 15) Encerramento
- 16) anexo I

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

1 - APRESENTAÇÃO

O presente Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, denominado de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, é assinado por uma arquiteta de formação e Perita Judicial o que lhe confere comprovada especialização na matéria na qual foi nomeada pelo MM. Juízo.

Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial, em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, da série NBR 14.653-2.

2 - PREMISSAS

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Laudo Judicial constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

3 – LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado – Rua: Demostenes 636, apt 32

Bairro : Campo Belo

4 - VISTORIA

A diligencia foi acompanhada pela Sr. Oswaldo, zelador do edificio há aprox 30 anos do condominio.

O proprietário ora executado não atendeu ao interfone

A vistoria trascorreu sem intercorrências nas áreas comuns do condominio.

Porém tal fato não causou prejuízo para o presente laudo, pois este laudo foi realizado através de imóvel paradigma no mesmo condominio e tambem nas proximidades com características similares ao imóvel avaliando.

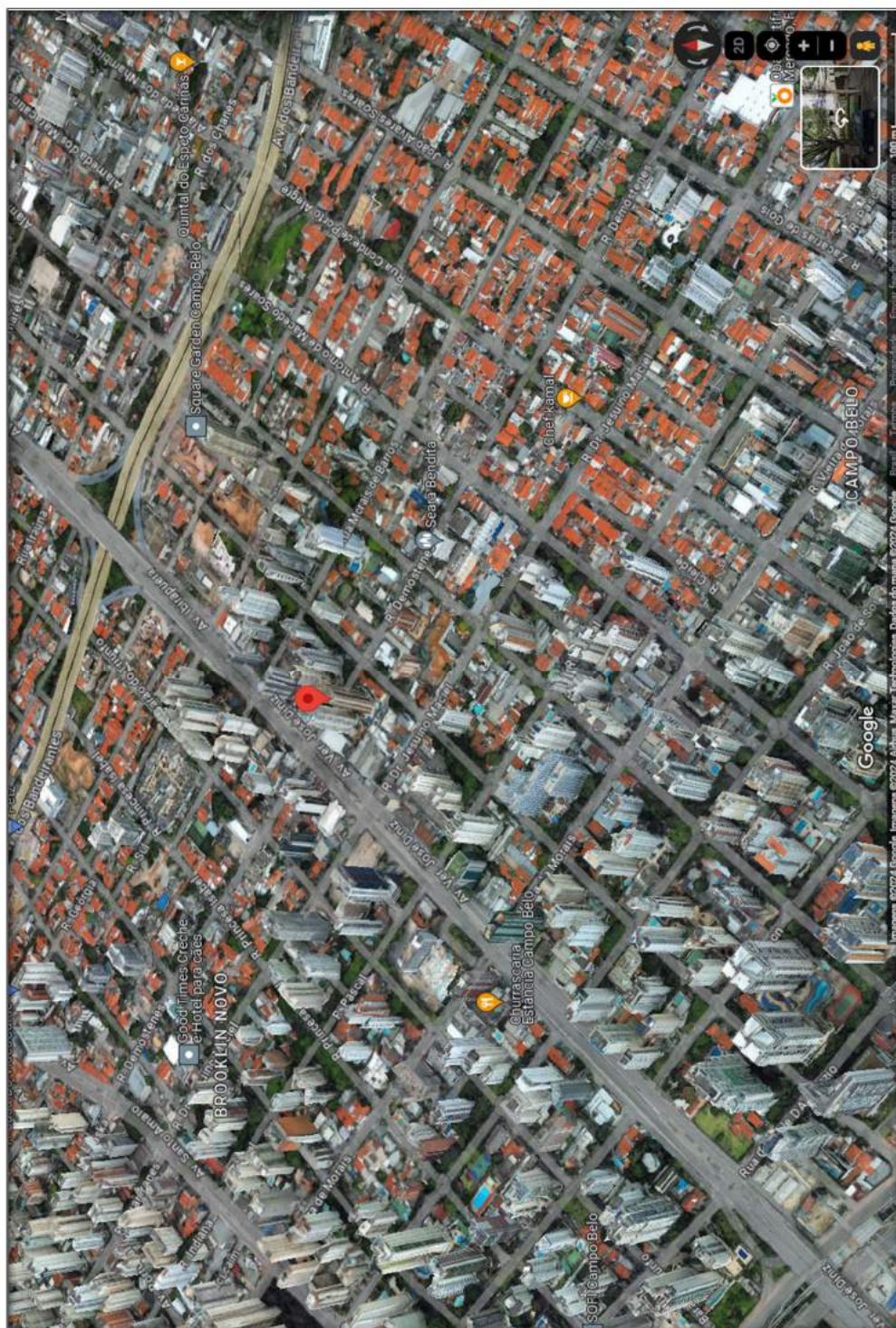
A impossibilidade da vistoria interna está regulamentada pela ABNT no item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2 sendo possível a utilização de (imóvel ou bem paradigma)

Arquiteta – Perita Judicial

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606



Localização por satélite



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Melhoramentos Públicos

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água;
- esgoto;
- Iluminação pública;
- iluminação domiciliar;
- gás natural *Comgás*;
- TV a cabo;
- pavimentação;
- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

Serviços Urbanos

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio;
- escola pública;
- comércio geral;
- segurança pública.

Circunvizinhança e Localização

O imóvel está localizado no Bairro Campo Belo próximo à av. Santo Amaro x Av. Vereador Jose Diniz

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o edifício está inserido em uma região mista , com predominância residencial, por casas assobradadas e edifícios residenciais de padrão bom.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel faz parte de terreno plano.

Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

O condomínio é padrão / bom:

Possui 01 torre 19 andares sendo 02 apartamentos por andar totalizando 38 unidades de apartamentos.

O condomínio possui portaria de segurança 24hs, área térrea, play para crianças, salão de festas, piscina aberta, e quadra, e academia.

O imóvel penhorado possui 03 vagas de garagem fixas no 2º subsolo com a numeração 32 com matrículas independentes.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 128.553 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na “NBR 14653-2 e 2” – *Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a “NBR 5676 – *Avaliações de Imóveis Urbanos*”, bem como a “*Norma de Avaliações do IBAPE/SP*”.

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

“Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélío Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações- Ed.Pini, 1994*:

“É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.”

7.1- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Para o presente caso será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando.

Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-2 da ABNT, citada, como sendo:

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

8 - TRATAMENTO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA IMOBILIÁRIA

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis no próprio condomínio e também em edifícios similares próximos ao imóvel avaliando.

A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;
- idoneidade das fontes de informação;
- semelhança com o imóvel avaliando;
- atualidade;
- números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

- localização;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- obsolescência;
- fator elasticidade ou fator oferta (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas.

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**ASPECTOS GERAIS FACHADA – EDIFÍCIO**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS RUA**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS EDIFICIO**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS EDIFICIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS EDIFÍCIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS EDIFICIO**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS EDIFICIO**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS EDIFÍCIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS EDIFICIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS EDIFICIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS EDIFICIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS EDIFICIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

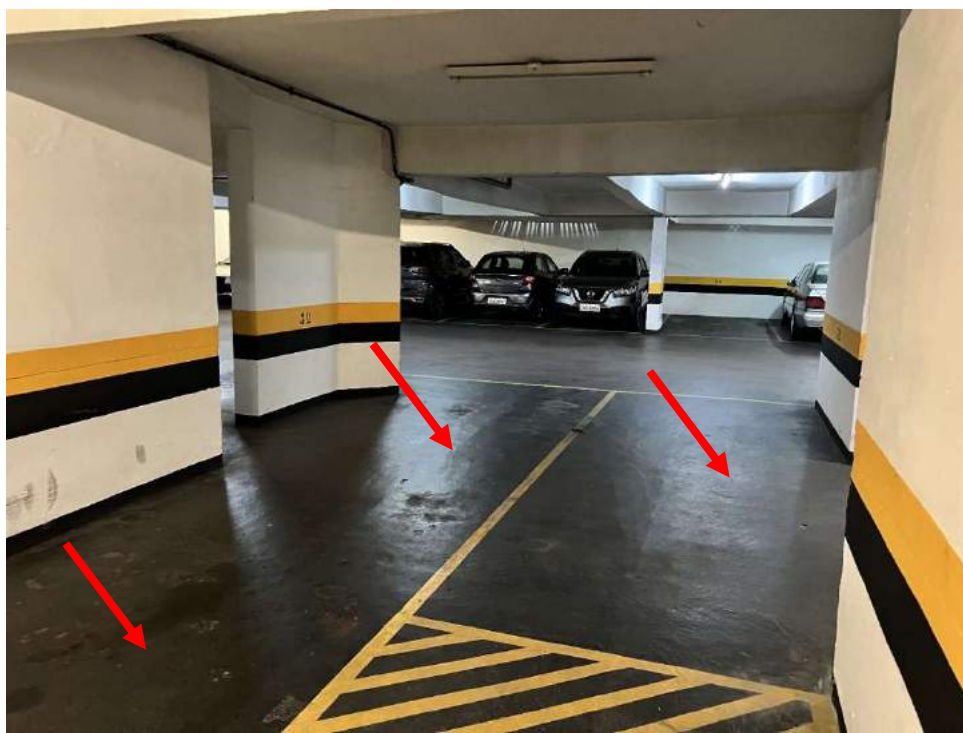


ASPECTOS GERAIS EDIFICIO

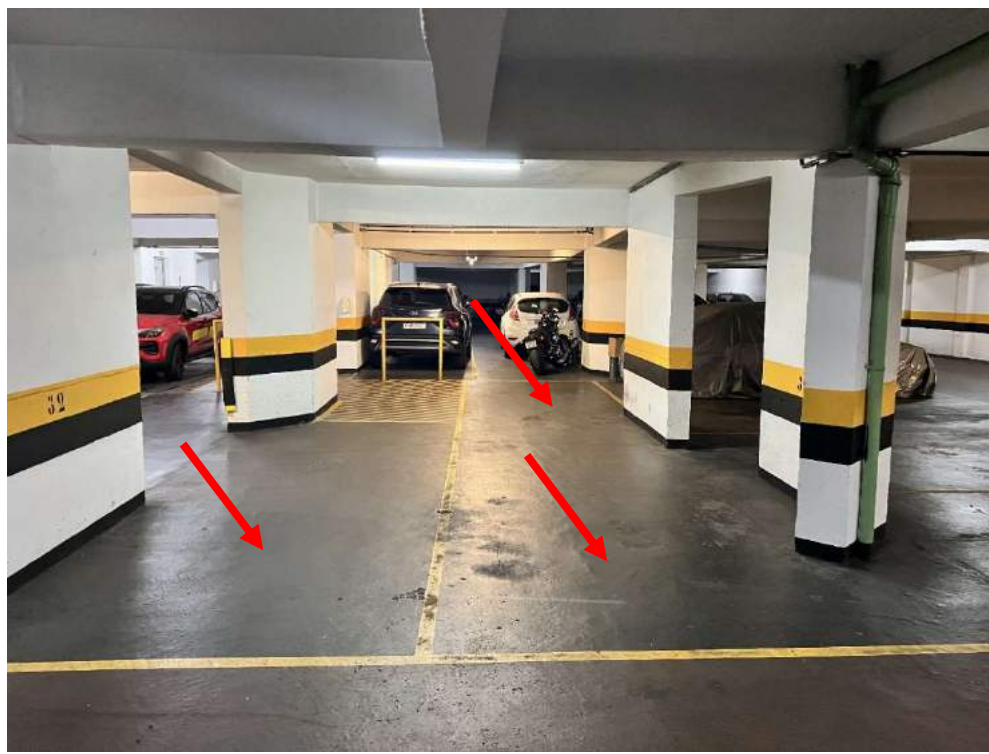


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

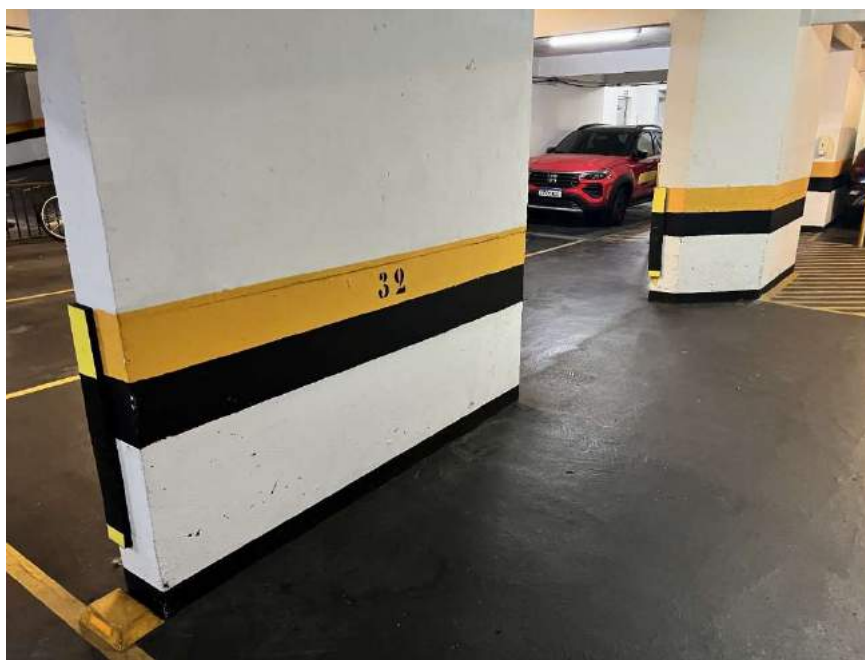


ASPECTOS GERAIS 03 VAGAS GARAGEM



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS VAGAS GARAGEM



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

10 – RESUMO DE ÁREAS

Com base nas informações da Matrícula do Imóvel , possui as seguintes áreas:

Imóvel periciado

- área útil: 150,2875 m²
- área comum 58,8737 m²
- area total: 209,1612 m²
- fração ideal: 1,82138%

*Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a **Área útil 150,00 m²**, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.*

11 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (PESQUISA DE MERCADO)

As pesquisas de mercado identificaram imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região, e no próprio edifício em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área útil do imóvel, conforme relação abaixo:

ANA PAULA NICOLAU MACHADO**Arquiteta – Perita Judicial**

Elemento 01

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua: Demostenes 636

Área Útil: 150 m²

Preço de Venda: R\$ 1.702.000,00

Fonte: Itamar Imobi

Tel.: (11) 97134-2620

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campo-belo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-R\\$1702000-id-2686383651/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campo-belo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-R$1702000-id-2686383651/)



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua: Demostenes 636

Área útil: 150m²

Preço de Venda: R\$ 1.680.000,00

Fonte: Siga Imoveis

Tel: (11) 97330-0750

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campo-belo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-RS1680000-id-2711035144/>



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua: Demostenes 636

Área útil: 150 m²

Preço de Venda: R\$ 1.520.000,00

FonteSatelite62

Tel.: (12) 99738-2558

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campo-belo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-RS1520000-id-2665040526/>



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 04

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua: Demostenes 636

Área útil: 150m²

Preço de Venda: R\$ 1.645.000,00

Fonte: IQ IMÓVEIS

Tel.: (11) 99271-1111

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-campo-belo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-RS1645000-id-2682874806/>



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua Doutor Jesuíno Maciel, 1023

Área útil: 116m²

Preço de Venda: R\$ 1.250.000,00

Fonte: HGB Imóveis

Tel.: (11) 95045-0165

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campo-belo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-116m2-venda-RS1250000-id-2709379867/>



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

12– TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO
		homogeneização			R\$ / m²
1	R\$1.702.000,00	0,9	R\$1.531.800,00	150	R\$ 10.212,00
2	R\$1.680.000,00	0,9	R\$1.512.000,00	150	R\$ 10.080,00
3	R\$1.520.000,00	0,9	R\$1.368.000,00	150	R\$ 9.120,00
4	R\$1.645.000,00	0,9	R\$1.480.500,00	150	R\$ 9.870,00
5	R\$1.250.000,00	0,9	R\$1.125.000,00	116	R\$ 9.698,28
					R\$ 48.980,28
PREÇO METRO QUADRADO					R\$ 9.796,06
					R\$9.796,06
				-30,00%	R\$6.857,24
				30,00%	R\$12.734,87
					R\$1.469.408,28

A média aritmética dos preços tratados por m² de área dos elementos de referência em oferta resulta em R\$ 9.796,06/m²

Obs.: Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90 a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda.

13- INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média encontrada de R\$ 9.796,06/m² se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância da ordem de 30% para cima e para baixo, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos da média, como segue:

$$\text{R\$ } 9.796,06/\text{m}^2 - 30\% = \text{R\$ } 6.857,24/\text{m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$\text{R\$ } 9.796,06/\text{m}^2 + 30\% = \text{R\$ } 12.734,87/\text{m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

No caso, observou-se que todos os elementos de referência se encontram dentro da faixa de admissão, não havendo necessidade de se calcular nova média.

Portanto, o resultado será:

$$150 \text{ m}^2 \text{ (área útil)} \times \text{R\$ } 9.796,06/\text{m}^2 \text{ (preço médio tratado por m}^2\text{)}$$

R\$ 1.469.408,28 ou R\$ 1.470.000,00 por arredondamento de mercado.

14- CONCLUSÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas do Perito Avaliador de Imóveis, que o imóvel urbano em estudo, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na Rua: Demóstenes 636, apt. 32 - Bairro Campo Belo - São Paulo SP pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VALOR IMÓVEL = R\$ 1.470.000,00

(Hum milhão, quatrocentos e setenta mil reais)

(Válido para Junho 2024)

VALOR 50% IMÓVEL = R\$ 735.000,00

(setecentos e trinta e cinco mil reais)

(Válido para Junho 2024)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

15- ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 43 folhas (quarenta e três folhas)

A signatária coloca-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 08 de Junho de 2024..

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 506100518

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

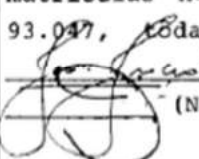
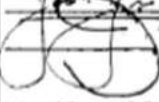
Arquiteta – Perita Judicial

16 - ANEXO I – REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula 128.553	ficha 01	São Paulo, 07 de maio de 1992.	

IMÓVEL: O apartamento nº 32, localizado no 3º andar do "EDIFÍCIO CELLINI", situado à rua Demostenes nº 636 no 300 Subdistrito-Ibirapuera; contendo a área útil de 150,2875 metros quadrados, acrescida da área comum de 58,8737 metros quadrados, totalizando a área de 209,1612 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,82138% no terreno condominial. Contribuinte nº 086.070.0056-1.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA E ADMINISTRADORA TAQUARAL S/A, com sede social nesta Capital, na rua Gironde nº 206, CGC nº 60.560.489/0001-88.

TÍTULO AQUISITIVO: R.02 na matrícula nº 80742; R.3 nas matrículas nºs 80743 e 80744; Av.5 e R.6 na matrícula nº 93.047, todas deste Registro. O Escrevente habilitado,  (José Júlio Leite). O Oficial Maior,  (Nelson Amoroso).

..-.-.-.-.

R. 01 - 128.553 - São Paulo, 07 de maio de 1992.

TRANSMITENTE: CONSTRUTORA E ADMINISTRADORA TAQUARAL S/A, já qualificada como proprietária (CND do INSS nº 958112, expedida em 18 de julho de 1991, pela Região Fiscal Centro, desta Capital, declarada no título).

ADQUIRENTE: LUIZ CYRILLO FERREIRA JÚNIOR, promotor de justiça, casado sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei 6515/77 com Sueli Maria Marques Ferreira, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Demostenes nº 636 aptº 32, RG nºs 4.476.923/SSP/SP e 5.942.026/SSP/SP, CIC nºs 279.531.658/72 e 148.855.478/14, respectivamente.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 23 de dezembro de 1991, de notas do 16º Tabelião desta Capital, livro 1706, fls 16vº.

continua no verso

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

matrícula 128.553	ficha 01
----------------------	-------------

VALOR: CR\$ 23,50 (Vinte e tres cruzeiros e cinquenta centavos), inclusive o valor de outras frações ideais. O registro refere-se à tão somente à fração ideal de 1,82138% do terreno. O Escrevente habilitado, José Júlio Leite (José Júlio Leite). O Oficial Maior, Nelson Amoroso (Nelson Amoroso).

...-.-.

R. 02 - 128.553 - São Paulo, 07 de maio de 1992.

Da escritura de 23 de dezembro de 1991, de notas do 169 Tabelião desta Capital, livro 1706, fls. 16vº, consta que a proprietária CONSTRUTORA E ADMINISTRADORA TAQUARAL S/A., anteriormente à especificação e convenção do condomínio do qual o imóvel da matrícula faz parte, celebrou instrumento particular de compromisso de compra e venda de fração ideal do terreno e de contrato de construção sob o regime de preço de custo, datado de 03 de fevereiro de 1985 com DIOGENES COSTA, pela quantia de 23,50, tendo ficado estabelecido no referido contrato que a unidade objeto da presente matrícula, passaria a pertencer-lhe com exclusividade, ficando-lhe atribuída por vincular-se indissoluvelmente à fração ideal de 1,82138%, e na sequência por instrumento particular de 08 de julho de 1987, DIOGENES COSTA e sua mulher, REGINA MARIA AZEVEDO COSTA, cederam e transferiram todos os seus direitos sobre referida fração ideal, bem como como venderam as benfeitorias no estado em que se encontravam ao adquirente da fração ideal do terreno, LUIZ CYRILLO FERREIRA JÚNIOR, casado com Sueli Maria Marques Ferreira, pela quantia de CR\$ 1,56; e, em consequência, é dado quitação aos mesmos da quantia de CR\$ 25.235,61, em quanto importaram as obras de construção. O Escrevente habilitado, José Júlio Leite (José Júlio Leite). O Oficial Maior, Nelson Amoroso (Nelson Amoroso).

Continua na ficha 002

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
MATRÍCULA 128.553	FICHA 002	São Paulo, 15 de Fevereiro de 2008

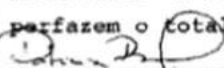
R.03 - 128.553 - São Paulo, 15 de fevereiro de 2008.
(prenotação nº 536.251 - 07/02/2008)

TRANSMITENTES: LUIZ CYRILLO FERREIRA JUNIOR, brasileiro, procurador de justiça e sua mulher SUELI MARIA MARQUES FERREIRA, brasileira, do lar, casados em 10 de janeiro de 1976, sob o regime da comunhão universal de bens, CI. nº 4.476.923-SSP/SP, CI. nº 5.942.026-SSP/SP, CPF. nº 279.531.658-72 e 148.855.478-14, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Demostenes nº 636, apto. 32

ADQUIRENTE: SILVANA MARIA TRIPPI MORAES GOTARDO, brasileira, médica e seu marido MAURI GOTARDO, brasileiro, médico, casados em 24 de agosto de 1985, sob o regime da comunhão parcial de bens, CI. nº 10.805.619-SSP/SP, CI. nº 9.440.377-SSP/SP, CPF. nº 016.784.448-20 e 027.026.408-69, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Pascal nº 1.160, apto. 51.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 28 de dezembro de 2007.

VALOR: R\$ 348.500,00 (trezentos e quarenta e oito mil e quinhentos reais), que somados ao valor dos imóveis das matrículas nºs 128.554/128.555/128.556 deste Registro, perfazem o total de R\$410.000,00. A Escrevente autorizada,  (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

R.04 - 128.553 - São Paulo, 15 de fevereiro de 2008.
(prenotação nº 536.251 - 07/02/2008)

Nos termos do instrumento particular de 28 de dezembro de 2007, SILVANA MARIA TRIPPI MORAES GOTARDO e seu marido MAURI GOTARDO já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE

Continua no Verso

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

MATRICULA 128.553	FICHA 002 VERSO
----------------------	-----------------------

o imóvel em garantia, nos termos da Lei nº 9.514/97, ao BANCO ABN AMRO REAL S/A., com sede nesta Capital na Avenida Paulista nº 1374 - 3º andar, CNPJ/MF. nº 33.066.408/0001-15, para garantia da dívida de R\$328.000,00, (inclusive o valor dos imóveis das matrículas nºs 128.554/128.555/128.556 deste Registro, pagáveis por meio de 120 prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$6.164,30, com taxa mensal de juros de 0,9489%, anual nominal de 11,3866% e efetiva de 12,0000%, através do Sistema de Amortização: SAC, vencendo-se a primeira prestação em 28 de janeiro de 2008, sendo as prestações e o saldo devedor reajustados na forma e condições estabelecidas no título. A alienação fiduciária também é garantida pelos imóveis das matrículas nºs 128.554/128.555/128.556 deste Registro. Valor da Garantia: R\$421.000,00 (apto e vagas). A Escrevente autorizada, Patricia Batista Nascimento e Souza (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso (Nelson Amoroso).

Av.05 - 128.553 - São Paulo, 22 de abril de 2013.
(prenotação nº 674.067 - 12/04/2013)

RÉUS: SILVANA MARIA TRIPPI MORAES GOTARDO, CPF nº 016.784.448-20; e MAURI GOTARDO, CPF nº 027.026.408-69.

AUTOR: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CELLINI, CNPJ nº 54.574.157/0001-50.

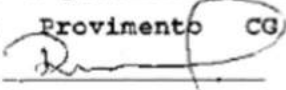
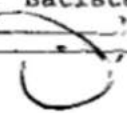
TÍTULO: PENHORA.

FORMA DO TÍTULO: Certidão eletrônica passada em 12 de abril de 2013 (12:04:2013) emitida por Silvanilda C. de Matos Fagnani, escrevente chefe do 3º Ofício Cível do Foro Regional Santo Amaro, desta Capital, extraída dos

Continua na ficha 003

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
MATRÍCULA 128.553	FICHA 003	São Paulo, 22 de Abril de 2018	
autos da ação de Execução Civil - processo nº 0076312-65.2010.8.26.0002 que o autor move contra os réus, sendo nomeada depositária, Silvana Maria Trippi Moraes Gotardo. VALOR: R\$ 29.544,32 (vinte e nove mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e trinta e dois centavos). A penhora recai sobre 100% os direitos de propriedade resolúvel, que os reus detêm sobre o imóvel da matrícula sendo 50% da parte de Silvana Maria Trippi Moraes Gotardo e 50% de Mauri Gotardo; é praticada a teor do Parecer nº 312/2012-E exarado no Provimento CG nº 22/2012. A Escrevente autorizada,  (Patrícia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).			
Av.6 - 128.553 - São Paulo, 29 de dezembro de 2014. (prenotação nº. 722.580 - 04/12/2014). Atendendo requerimento datado de 04 de novembro de 2014, verifica-se que o credor BANCO ABN AMRO REAL S/A, foi incorporado pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede nesta Capital, na Rua Amador Bueno, nº 474, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, nos termos das Atas das Assembléias Gerais Extraordinárias realizadas em 30 de abril de 2009 e 28 de outubro de 2011, publicadas em 15 de abril de 2009 e 1º de novembro de 2011, respectivamente, no Diário Oficial; do Protocolo e Justificação de Incorporação datado em 14 de abril de 2009; do ofício nº 9436/2011, de 1º/11/2011, do Banco Central do Brasil, tudo arquivado e registrado na JUCESP sob nº 340.174/11-0, em sessão de 26 de agosto de 2011, em cumprimento ao Mandado de Segurança mencionado na certidão de intero teor nº 447/2012, datada			
Continua no Verso			

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

MATRÍCULA 128.553	FICHA 003 VERSO
----------------------	-----------------------

de 29 de outubro de 2012, da 4ª Turma do Tribunal Regional Federal da 3ª Região, extraída dos autos de Mandado de Segurança, proc. 0023280-96-2009.4.03.6100, com origem na 14ª Vara da Justiça Federal em São Paulo. A Escrevente autorizada, Rosana Gonçalves da Penha. O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).
#MD5:3EE17609747C176B9931147F42A43F06#

Av.7 - 128.553 - São Paulo, 22 de maio de 2017.
(prenotação nº. 798.887 - 05/05/2017).
Da certidão de casamento extraída em 11 de janeiro de 2010, matrícula nº 115055 01 55 1985 2 00068 248 0020214 45, pelo Oficial de Registro Civil do 21º Subdistrito-Saúde, desta Capital, verifica-se que nos termos da sentença proferida em 11 de dezembro de 2009 pela MM. Juíza de Direito Drª Paola Christina Calabro Lorena de Oliveira, da 4ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, foi decretada a separação consensual do casal MAURI GOTARDO e SILVANA MARIA TRIPPI MORAES GOTARDO, voltando ela a assinar o seu nome de solteira, ou seja SILVANA MARIA TRIPPI MORAES. A Escrevente autorizada, Renata Tizue Mikami Miranda. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

Av.8 - 128.553 - São Paulo, 22 de maio de 2017.
(prenotação nº. 798.887 - 05/05/2017).
RÉUS: ONCOCLIN - ONCOLOGIA CLINICA LTDA, CNPJ nº 68.151.703/0001-54; e SILVANA MARIA TRIPPI MORAES, CPF nº 016.784.448-20.

Continua na ficha 004

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

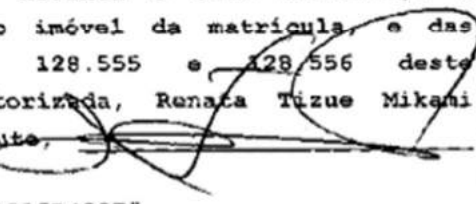
Arquiteta – Perita Judicial

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
Cadastrado Nacional de Serventias nº. 11.125			
MATRÍCULA	FICHA	São Paulo, 22 de Maio de 2017	
128.553	004		

AUTORA: FRUITLOG TECHNOLOGY - COMERCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE FRUTAS LTDA - ME, CNPJ nº 00-719.594/0001-95.

TÍTULO: PENHORA.

FORMA DO TÍTULO: Certidão eletrônica PH000162710 passada em 04 de maio de 2017 (19:09:29) emitida por Luciana Crespi Brasileiro, Coordenadora do 14º Ofício Cível do Foro Central, desta Capital, extraída dos autos da ação de Execução Civil - processo nº 1068966-38.2013 que a autora move contra os réus, sendo nomeado depositário Silvana Maria Trippi Moraes.

VALOR: R\$ 838.812,98 (oitocentos e trinta e oito mil, oitocentos e doze reais e noventa e oito centavos). A penhora recai sobre 50% do imóvel da matrícula, e das matrículas nºs. 128.554, 128.555 e 128.556 deste Registro. A Escrevente autorizada, Renata Tizue Mikami Miranda. O Oficial Substituto,  (Paulo Ademir Monteiro).

#MD5:F0D922CA55063CF35C8A8701215D4827#

Av.9 - 128.553 - São Paulo, 19 de julho de 2019.

PRENOTAÇÃO nº. 861.320 - 12/07/2019

Por Mandado passado em 11 de junho de 2019, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito Drº Cláudio Salvetti D'Angelo, da 3ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, extraído dos autos da ação de Procedimento Sumário - Despesas Condominiais - processo nº 0076312-65.2010.8.26.0002, verifica-se que nos termos da r.sentença transitada em julgado em 24 de junho 2015, foi determinado o cancelamento da penhora objeto da Av.05

Continua no Verso

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

MATRÍCULA	FICHA
128.553	004
VERSO	

da presente matrícula, ficando em consequência cancelada a referida averbação. A Escrevente Autorizada, Renata Tizue Mikami Miranda. O Oficial, [Assinatura] (SELO DIGITAL 111252331000000022740619T) #MD5:BE6DA2B8EEFEA1FECBD66E259DF7EB0E#

Nada Mais consta com relação ao (s) imóvel (is) da(s) Matrícula certificada (s) com referência a alienações e constituições de ônus reais, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 09/12/2020, além do que foi integralmente nela (s) noticiados (s). O referido em forma reprográfica, nos termos do §1º. do Artigo 19º. da Lei nº. 6015 de 31/12/1973, é verdade e dá fé. São Paulo, 11/12/2020. Eu, (Camila Tuze de Sousa), auxiliar, a digitei Eu, (José Henrique de Oliveira Nascimento), escrevente autorizado, procedi as buscas e verificações, e a subscrevo. (A presente certidão é expedida e assinada eletronicamente, conforme artigos 217, da Lei 10.406/2002 e 161 da Lei 6.015/73 e Medida Provisória n. 2.200 de 28/06/2001.).

ESPAÇO EM BRANCO