ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV - LAPA

3. Ciência às partes para os fins do art 477, §1º, do CPC.
SP. 06/08/2018
Renata Guzmão Alves
Juíza de Direito

004 4 FLAP.18.000015784-4 060818 1525 21

Processo: 0012050-95.2013.8.26.0004

Ação: AÇÃO DE INADIMPLEMENTO

Requerente: ALDA BOLOTA CORREIA PEREIRA

Requerido: EAGLE EYE IDIOMAS E COMÉRCIO LTDA.

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

07 AGO 2018

apnicolau0910@yahoo.com.br
cel. 11 9.9905.7606

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 / Tratamento de fatores

12) Conclusão.....42

13) Encerramento

14) Anexo I e II

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. Juizo.

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 - 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.

O imóvel foi vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria.

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.

3 - LOCALIZAÇÃO

Imóvel, localizado – Rua Nanuque,394 – apt. 12 – Bairro Vila Hamburguesa – Lapa	
área útil	85,77 m2
área comum	46,80 m2
área total	132,57 m2
fração ideal terreno	1,14 %
Matrícula nº: 22.381 – 10º Registro de Imóveis do apartamento	
Matrícula nº: 22.382 – 10º Registro de Imóveis da garagem	

4 - VISTORIA

Durante a vistoria na unidade penhorada, a perita teve o acompanhamento do do proprietário Sr. Ricardo e do Sr.Balbino , zelador do edifício há 23 anos.

Possui os seguintes ambientes

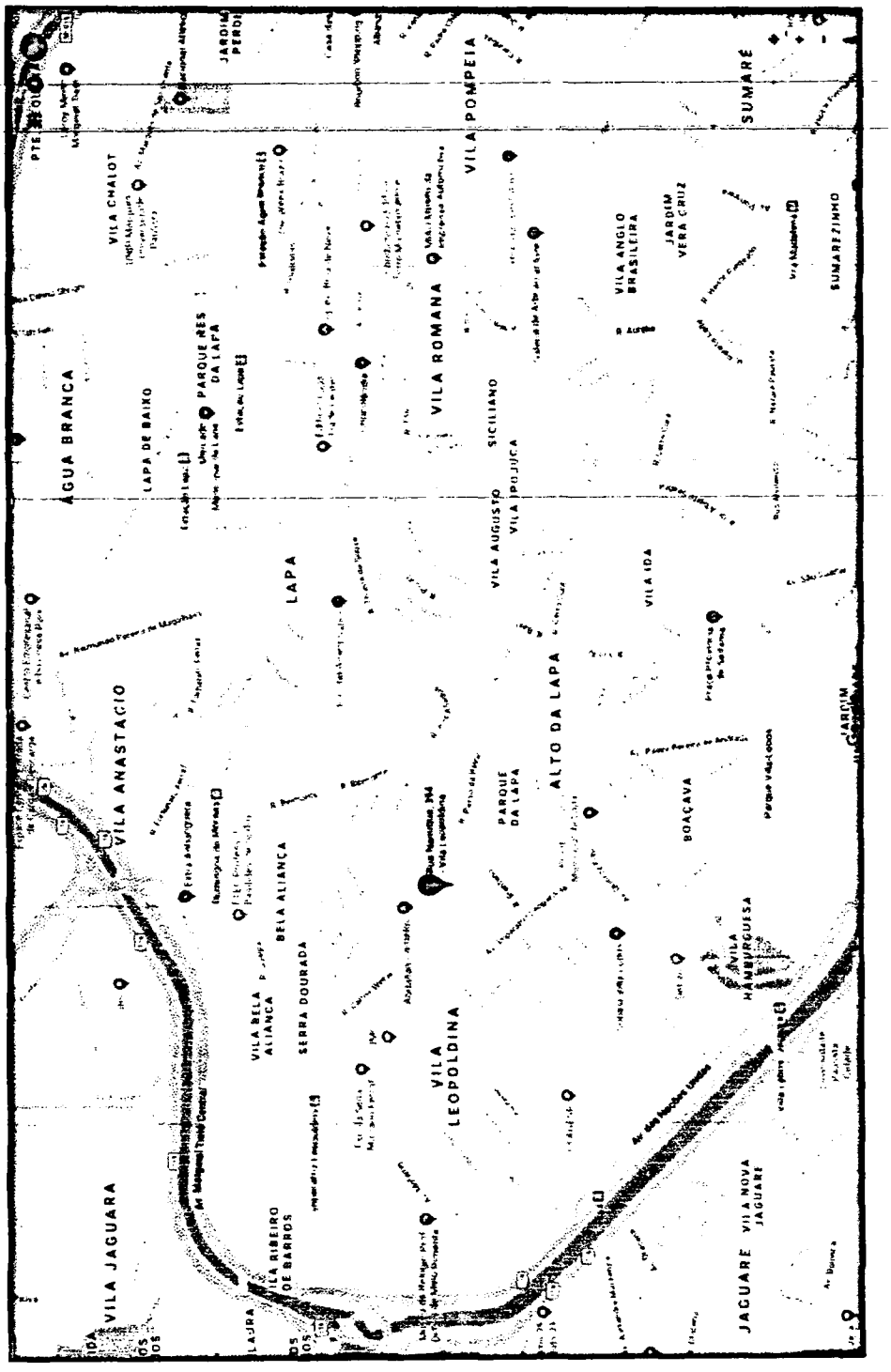
- sala
- cozinha /
- área serviço
- quarto empregada
- WC empregada
- 02 dormitórios
- 01 banheiro

O imóvel possui **01 vaga de garagem determinada e coberta** conforme matricula individualizada

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Localização por mapa - macro região



apnicolau0910@yahoo.com.br
cel. 11 9.9905.7606

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial

Localização por satélite



apnicolau0910@yahoo.com.br
cel. 11 9.9905.7606

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 Vila Leopoldina, Lapa, próximo à av. Imperatriz Leopoldina x Rua Carlos Weber x Av. Dr. Gastão Vidigal.

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o edifício está inserido em uma região mista , com predominância residencial, por casas assobradadas e de edifícios residenciais de um lado e do outro por galpões industriais e também o CEAGESP.

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel faz parte de terreno plano.
Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

O edifício é padrão médio e possui : 01 torre , 19 andares, 4 por andar totalizando 76 apartamentos.
Possui aproximadamente 37 anos o condomínio e aparentando-se estar conservado, com portaria , play para crianças, quadra poliesportiva, brinquedoteca, salão de festas e sala ginastica.

O imóvel possui 01 vaga de garagem coberta e determinada no pavimento térreo com matricula individualizada.

Descrição de acabamento do imóvel periciado

Sala:
Paredes: pintura látex na cor cinza e branca;
Piso: carpete madeira clara
Teto: pintura látex pva na cor branca;
Portas : madeira com pintura
Esquadria: alumínio

Banheiro:
Parede: ceramica branca;
Piso: cerâmica preta com detalhes
Teto: pintura látex pva na cor branco;
Bancada: mármore cor preta , e cuba e bacia sanitária cor preta
Esquadria: alumínio

Quartos:
Parede: pintura látex pva na cor branco casal , e quarto filho pintura cor azul + papel parede;
Piso: cerâmica quadrada bege ;
Teto: pintura látex pva na cor branco;
Esquadria: alumínio

Cozinha / Área de serviço
Parede: ceramica branca 30x30;
Piso: ceramica retangular branca;
Teto: pintura látex pva na cor branco;
Tampo pia: mármore amêndoa cor bege;
Esquadria: alumínio

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial

Quarto empregada
Paredes: pintura látex na cor branca;
Piso: carpete madeira clara
Teto: pintura látex pva na cor branca;
Portas : madeira com pintura

Banheiro empregada
Parede: ceramica branca;
Piso: cerâmica
Teto: pintura látex pva na cor branco;
Louças : cuba e bacia sanitária cor branca

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

Matrícula nº: 22.381 – 10º Registro de Imóveis do apartamento
Matrícula nº: 22.382 – 10º Registro de Imóveis da garagem

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 14653-1 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 Lélio 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."

283

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial

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 tomar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.
O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-1 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."

De acordo com a tabela de ***"Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 do IBAPE/SP"***, as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam

apnicolau0910@yahoo.com.br
cel. 11 9.9905.7606

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial

ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

3 – TABELA DE COEFICIENTES (*Válida até 28 de fevereiro de 2007*)

Os coeficientes vinculados ao valor do R-2N do SINDUSCON reproduzidos na Tabela IV do estudo **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS** adaptados com um índice de "0,86" ou decréscimo de 14%, a partir de novembro de 2006, passam a ser os seguintes e que substitui aquela do estudo anteriormente publicado.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1- BARRACO	1 1 Padrão Rústico		0,043	0,065	0,086
		1 2 Padrão Simples		0,086	0,112	0,129
	2- CASA	2 1 Padrão Rústico		0,258	0,301	0,344
		2 2 Padrão Proletário		0,353	0,413	0,473
		2 3 Padrão Econômico		0,482	0,563	0,645
		2 4 Padrão Simples		0,664	0,757	0,800
		2 5 Padrão Médio		0,959	0,993	1,118
		2 6 Padrão Superior		1,127	1,273	1,419
		2 7 Padrão Fino		1,428	1,748	2,054
		2 8 Padrão Luxo		Acima de 2,86		
	3- APARTAMENTO	3 1 Padrão Econômico		0,430	0,581	0,731
		3 2 2 Padrão Simples	Sem elevador	0,740	0,907	1,075
			Com elevador	0,903	1,054	1,204
		3 2 3 Padrão Médio	Sem elevador	1,084	1,251	1,419
			Com elevador	1,213	1,380	1,548
		3 2 4 Padrão Superior	Sem elevador	1,428	1,595	1,763
			Com elevador	1,567	1,724	1,882
		3 5 Padrão Fino		1,901	2,197	2,494
		3 6 Padrão Luxo		Acima de 2,49		
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	1- ESCRITÓRIO	1 1 Padrão Econômico		0,430	0,659	0,888
		2 1 2 Padrão Simples	Sem elevador	0,687	0,864	1,032
			Com elevador	0,800	1,011	1,161
		2 1 3 Padrão Médio	Sem elevador	1,041	1,187	1,333
			Com elevador	1,170	1,316	1,462
		2 1 4 Padrão Superior	Sem elevador	1,342	1,488	1,581
			Com elevador	1,471	1,638	1,805
		1 5 Padrão Fino		1,815	2,197	2,580
		1 6 Padrão Luxo		Acima de 2,58		
	2- GALPÃO	2 1 Padrão Econômico		0,172	0,258	0,344
		2 2 Padrão Simples		0,353	0,539	0,688
		2 3 Padrão Médio		0,697	0,959	1,204
3- ESPECIAL		2 4 Padrão Superior		Acima de 1,29		
	1- COBERTURA	1 1 Padrão Simples		0,043	0,086	0,129
		1 2 Padrão Médio		0,129	0,176	0,215
		1 3 Padrão Superior		0,224	0,327	0,430

apnicolau0910@yahoo.com.br
cel. 11 9.9905.7606

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial

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 externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	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 a 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 da 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 da 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, da maioria dos cômodos se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína

Ou seja:

referência	Estado de conservação	Características
e	Necessitando reparos simples	Edificação cujo estado 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

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial

Resumo:

Grupo: 1.3 – Apartamento

Padrão: 1.3.3 – padrão médio

Custo de reprodução: 1,380 de R82N

Idade Aparente Estimada: 40 anos

Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)

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 a região e bairro.

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:

- localização;

- padrão construtivo;

- estado de conservação;

- obsoletismo;

- 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 pelas fórmulas pré-estabelecidas, 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.

Fórmula que determina o valor unitário dos elementos amostrais homogeneizados:

$$qu = \frac{(Vo \times Fo)}{Au} \times Ftr$$

onde:

qu *= valor unitário do m2 de venda (R$);*

Vo *= valor de oferta, para pagamento à vista;*

Au *= área útil (m2);*

Fo *= fator oferta ou elasticidade (adotado 0,9);*

Ftr *= fator de transposição.*

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial

Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação - Foc

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

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo "Foc", para levar em conta a depreciação.

Fórmula que determina o fator "Foc":

$$Foc = R + K^* (1-R)$$

onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão;
K= coeficiente de Ross / heideck

De acordo com a tabela de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2007 do IBAPE/SP", as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - Ir (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	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	60	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	60	20
		LUXO	50	20

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,998	0,987	0,969	0,910	0,811	0,681	0,469	0,245
4	0,978	0,976	0,955	0,900	0,802	0,664	0,464	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	0,630	0,454	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	0,615	0,436	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	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,388	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	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial

Resumo:

Ir (vida referencial) =	60 anos
Ie (idade da edificação) =	39 anos
R (valor residual) =	20 anos
Idade em % da vida referencial =	40 anos
Estado de conservação necessitando reparos simples (e)	
K (coeficiente) =	0,590

$$Foc.i = R + K^* (1-R)$$

$$Foc.i = 0,20 + (0,590 \times 0,8)$$

Foc.i = 0,672

apnicolau0910@yahoo.com.br
cel. 11 9.9905.7606

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial

9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Aspectos fachada – edifício



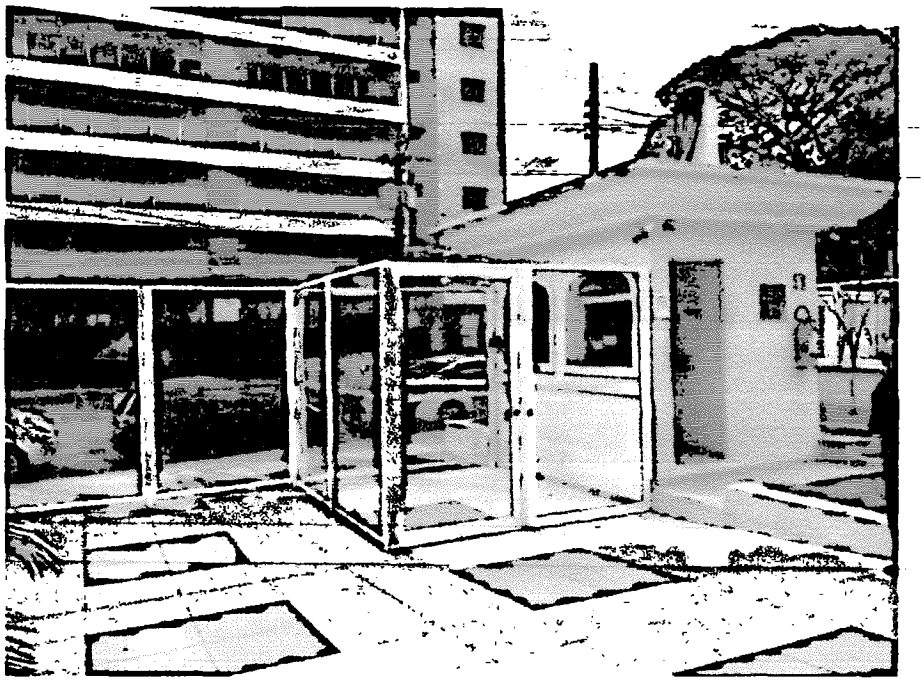
ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial



Aspectos gerais da rua – edifício



ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial



Aspectos entrada principal – edifício



ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial

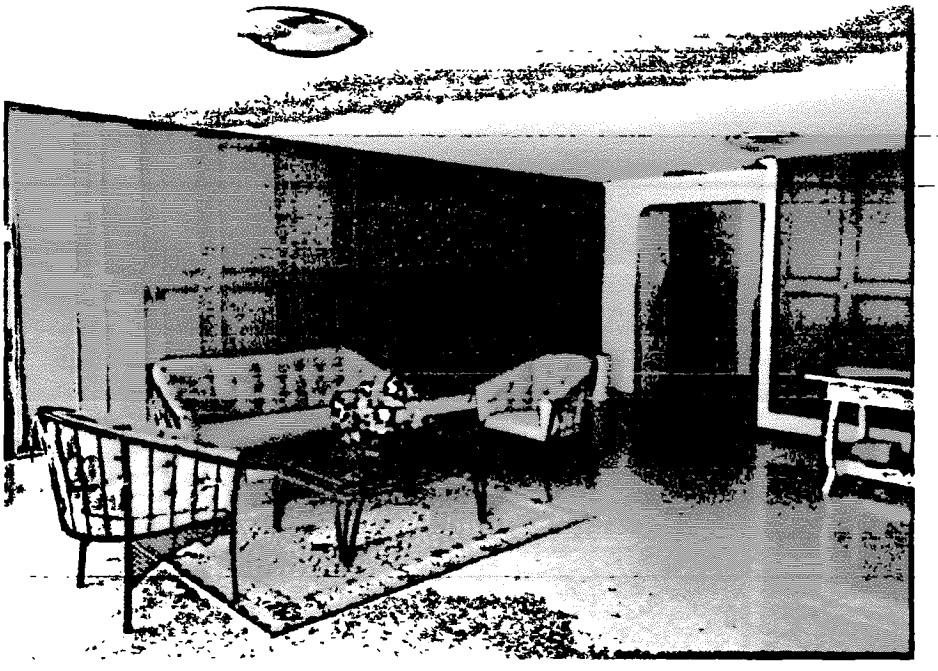


Aspectos gerais – térreo

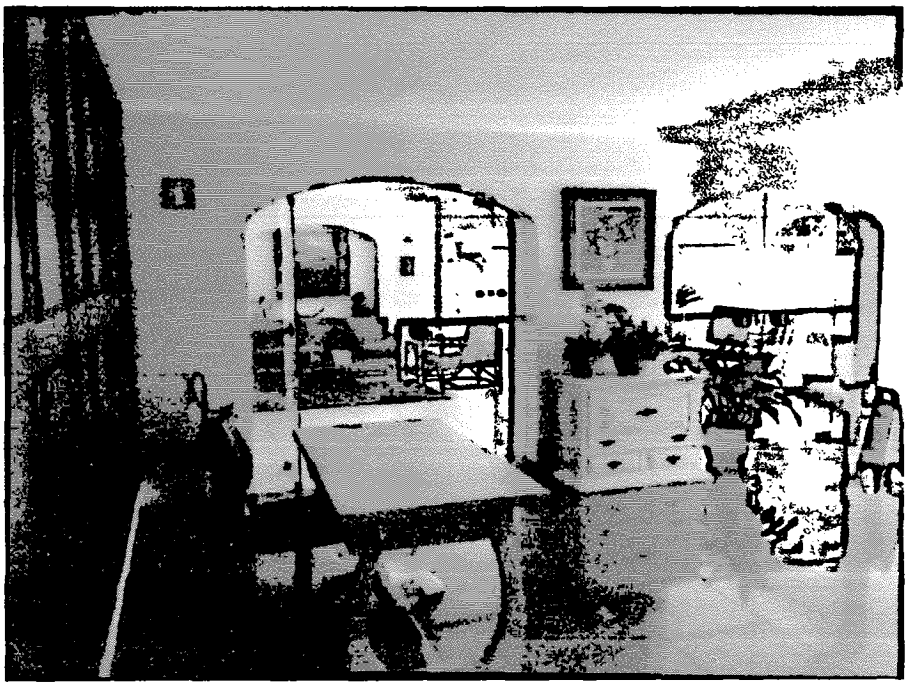


apnicolau0910@yahoo.com.br
cel. 11 9.9905.7606

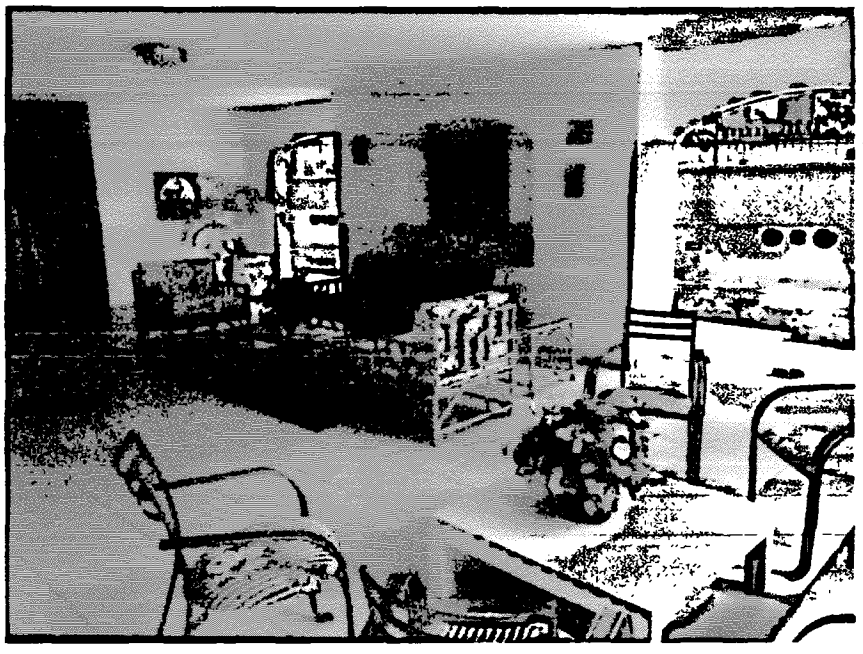
ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial



Aspectos hall elevadores – térreo



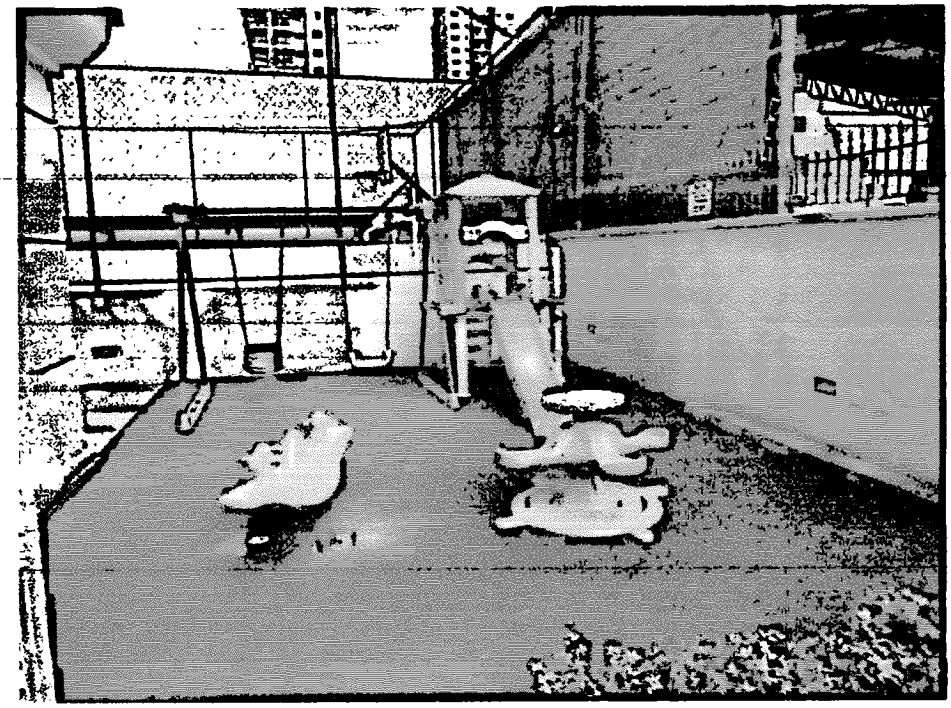
ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial



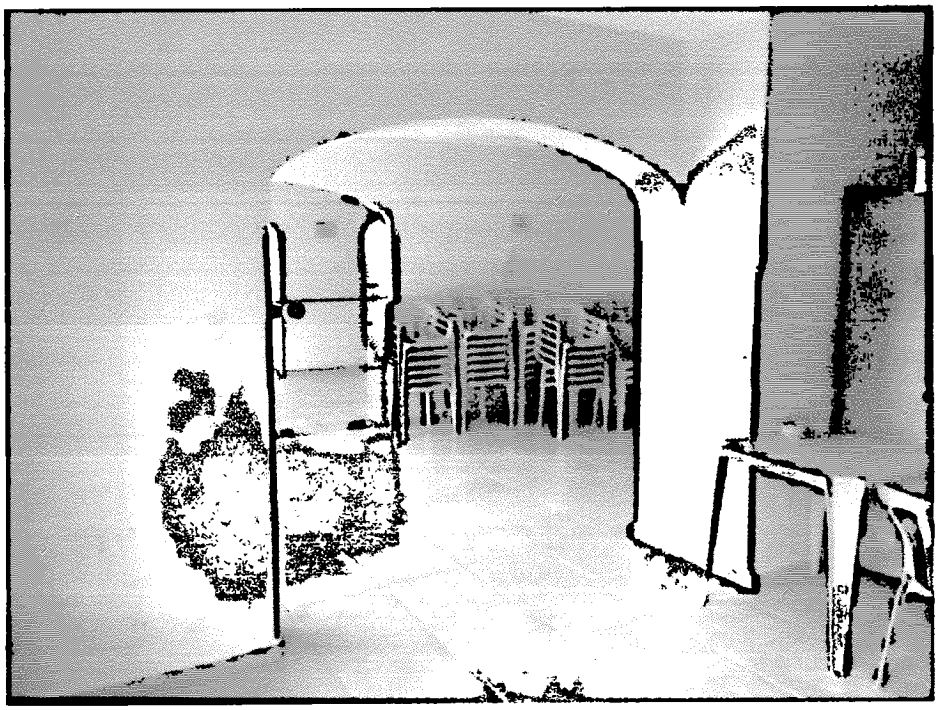
Aspectos sala de jogos e sala estar – térreo



ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial



Aspectos playground e saçao de festas



apnicolau0910@yahoo.com.br
cel. 11 9.9905.7606

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial



Aspectos garagem térreo e garagem subsolo



ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial



Aspectos hall andar – apt.12



ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial



Aspectos sala – apt.12



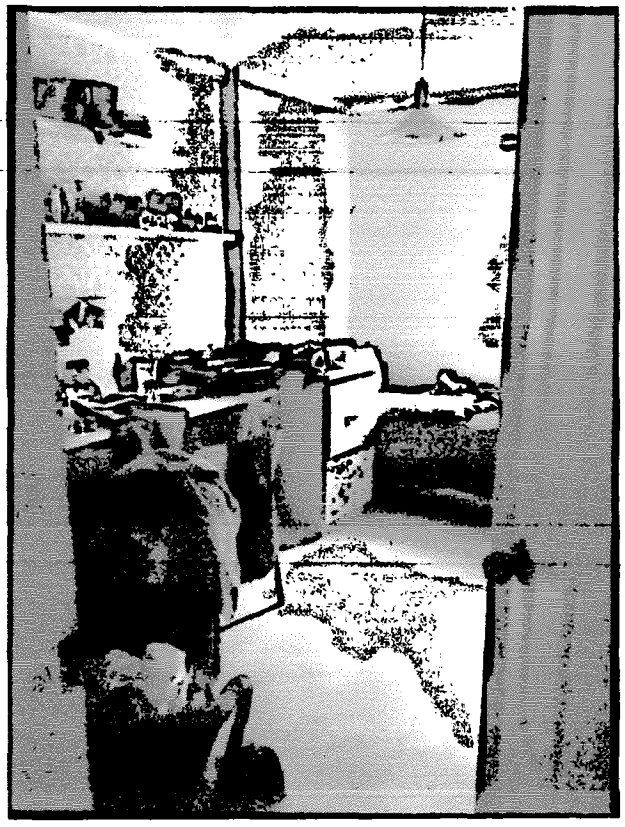
ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial



Aspectos hall quartos e banheiro



ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial



Aspectos quartos



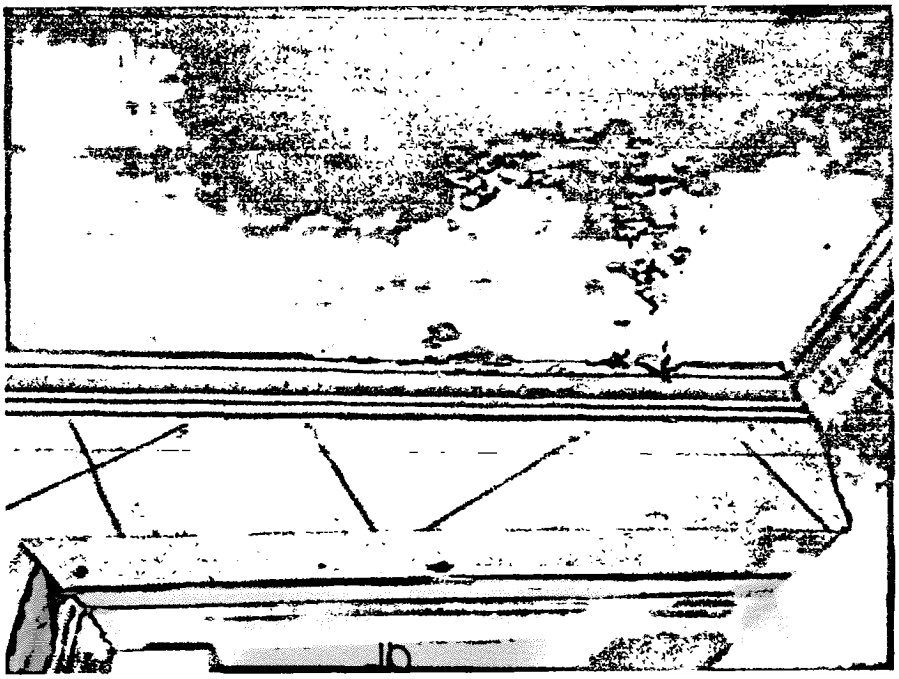
apnicolau0910@yahoo.com.br
cel. 11 9.9905.7606

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

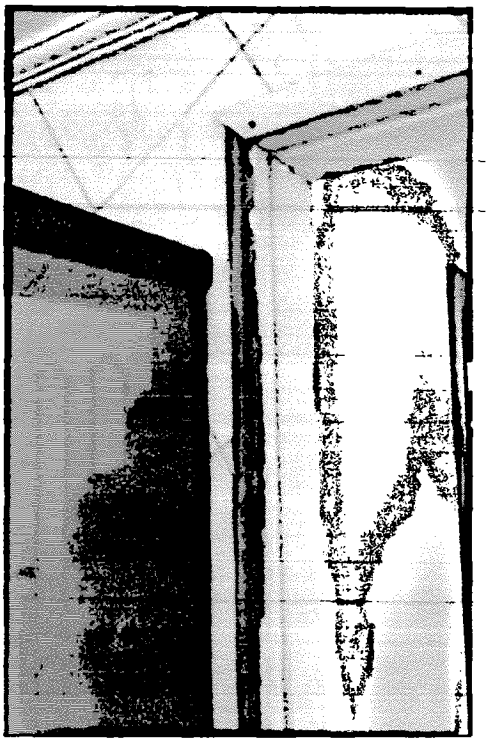
Arquiteta – perita judicial



Aspectos teto banheiro – infiltração e umidade



ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial

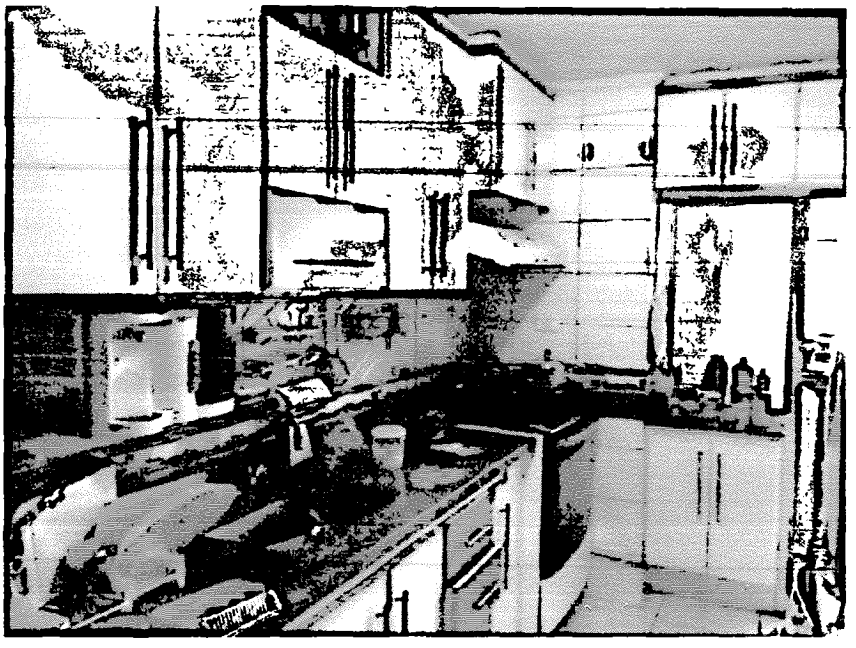


Aspectos batentes das portas danificados – banheiros e quartos



apnicolau0910@yahoo.com.br
cel. 11 9.9905.7606

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial



Aspectos cozinha



apnicolau0910@yahoo.com.br
cel. 11 9.9905.7606

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial



Aspectos area serviço



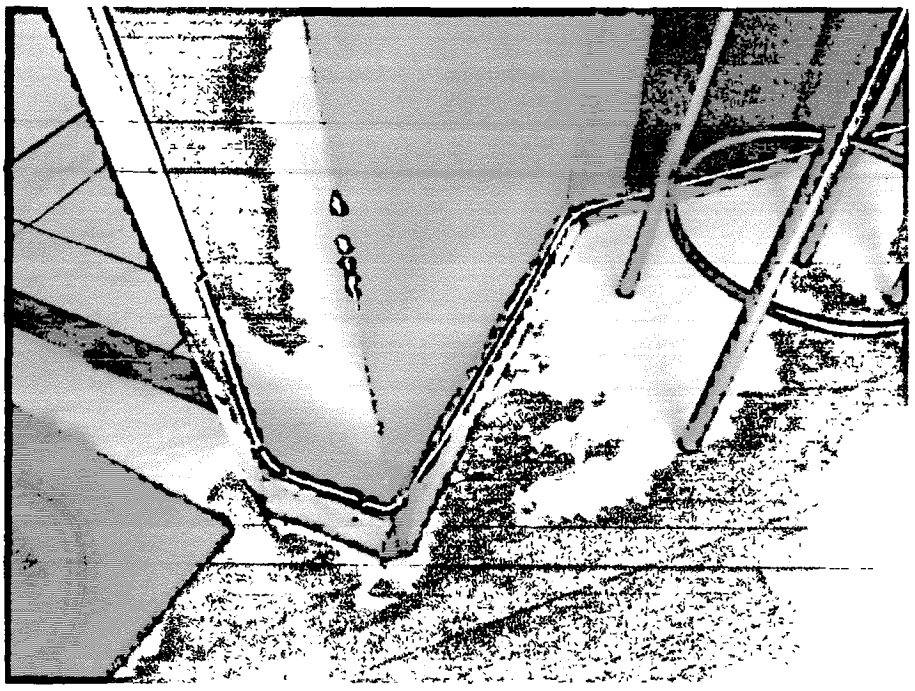
ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial



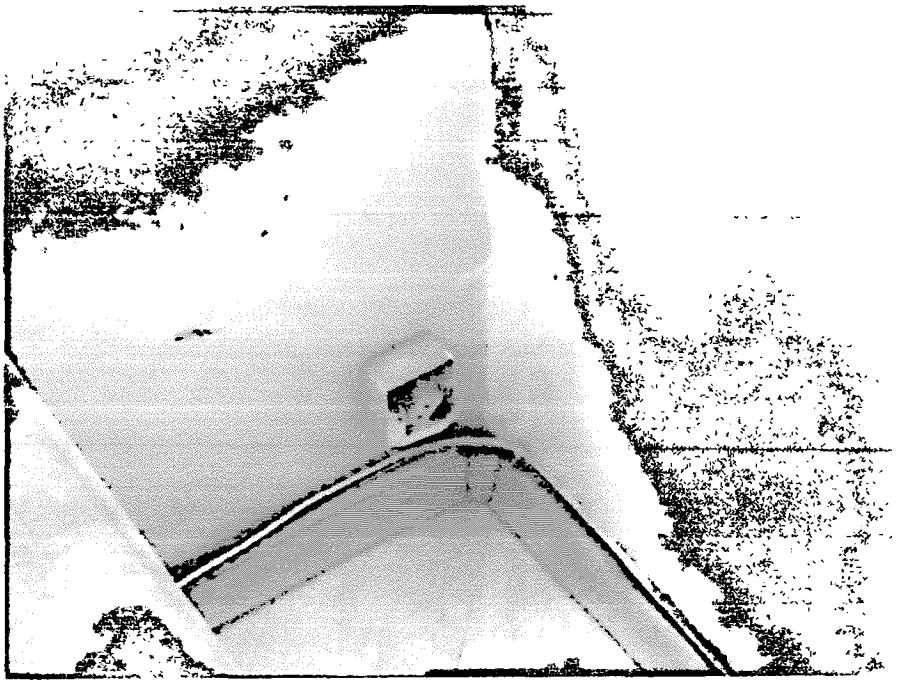
Aspectos WC e quarto funcionário



ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial



Aspectos rodapés e pintura geral – danificados



ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial

10 – RESUMO DE ÁREAS

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

APARTAMENTO (Matrícula de Imóvel nº 22.381 – 10º CRI)

área útil	85,77 m2
área comum	46,80 m2
área total	132,57 m2
fração ideal terreno	1,14 %

*Obs.: Para efeito de avaliação será considerada a **Área Útil de 85 m²**, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.*

11 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA - HOMOGENEIZAÇÃO E TRATAMENTO DE FATORES (PESQUISA DE MERCADO)

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

Elemento 01

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua. Nanuque

Área útil: 85 m²

Preço de Venda: R$ 600.000,00

Fonte: Pacheco Imóveis

Tel.: (11) 4302.7926

Idade estimada: 30 anos

Padrão construtivo: médio = 1,380 de R_8N

Estado de conservação = regular "e"

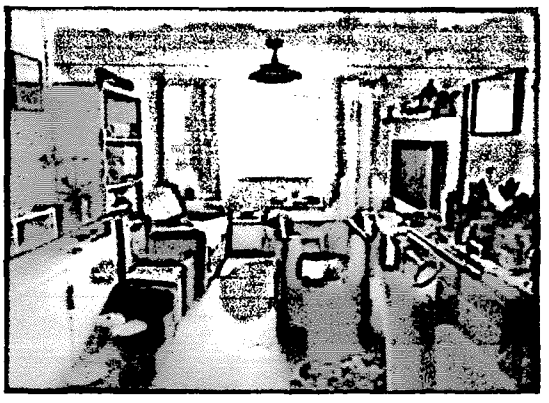
Valor unitário "Vu"

Vu = (Vv/A) x Foc, onde Vv é o valor de venda = R$ 600.000,00, A é a área útil = 85 m2 e Foc = R + K*(1-R), onde R é o coeficiente residual = 20%, K é o coeficiente de Ross/Heideck, = 0,659, encontrado na Tabela 2 do IBAPE/SP.

Foc = 0,20 + 0,659 x 0,80 = 0,687

Vu = (600.000,00*0,9/85) x 0,687 / 0,672 = 6.494,74

Valor unitário saneado = 6.494,74



Elemento 02

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua. Nanuque 394

Área útil: 87 m²

Preço de Venda: R$ 580.000,00

Fonte: Pacheco Imóveis

Tel.: (11) 4302.7926

Idade estimada: 40 anos

Padrão construtivo: médio = 1,380 de R_8N

Estado de conservação = regular "e"

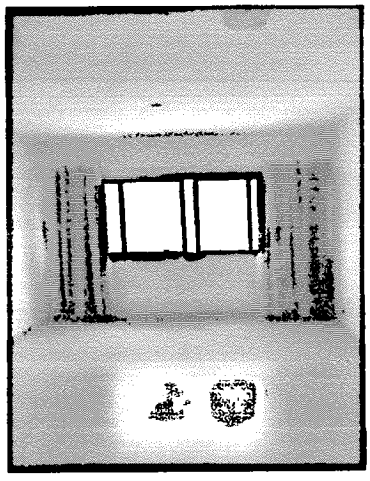
Valor unitário "Vu"

Vu = (Vv/A) x Foc, onde Vv é o valor de venda = R$ 580.000,00, A é a área útil = 87 m2 e Foc = R + K*(1-R), onde R é o coeficiente residual = 20%, K é o coeficiente de Ross/Heideck, = 0,590, encontrado na Tabela 2 do IBAPE/SP.

Foc = 0,20 + 0,590 x 0,80 = 0,672

Vu = (580.000,00*0,9/87) x 0,672 / 0,672 = 6.000,00

Valor unitário saneado = 6.000,00



ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial

Elemento 03

Tipo: Apartamento

Endereço: Av. Monfarrej

Área útil: 78 m²

Preço de Venda: R$ 598.000,00

Fonte: Valora Imóveis

Tel.: (11) 4302.7514

Idade estimada: 30 anos

Padrão construtivo: médio = 1,380 de R8N

Estado de conservação = regular "e"

Valor unitário "Vu"

Vu = (Vv/A) x Foc, onde Vv é o valor de venda = R$ 598.000,00, A é a área útil = 78 m2 e Foc = R + K*(1-R), onde R é o coeficiente residual = 20%, K é o coeficiente de Ross/Heideck, = 0,659, encontrado na Tabela 2 do IBAPE/SP.

Foc = 0,20 + 0,659 x 0,80 = 0,727

Vu = (598.000,00*0,9/78) x 0,727 / 0,672 = 7.464,73

Valor unitário saneado = 7.464,73



Elemento 04

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua. Carlos Weber

Área útil: 75 m²

Preço de Venda: R$ 590.000,00

Fonte: Leardi Imóveis

Tel.: (11) 4302.7514

Idade estimada: 30 anos

Padrão construtivo: médio = 1,380 de R_8N

Estado de conservação = regular "e"

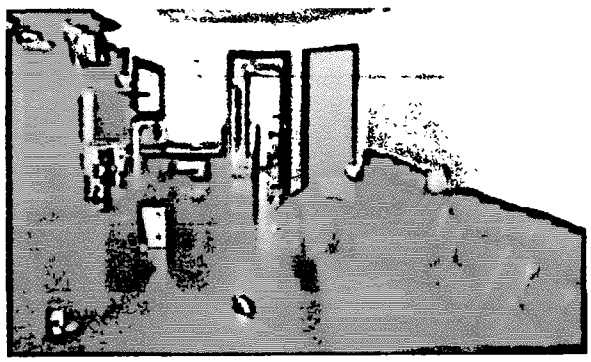
Valor unitário "Vu"

Vu = (Vv/A) x Foc, onde Vv é o valor de venda = R$ 590.000,00, A é a área útil = 75 m2 e Foc = R + K*(1-R), onde R é o coeficiente residual = 20%, K é o coeficiente de Ross/Heideck, = 0,721, encontrado na Tabela 2 do IBAPE/SP.

Foc = 0,20 + 0,659 x 0,80 = 0,687

Vu = (590.000,00*0,9/75) x 0,687 / 0,672 = 7.238,03

Valor unitário saneado = 7.238,03



Elemento 05

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua. Aliança Liberal

Área útil: 90 m²

Preço de Venda: R$ 570.000,00

Fonte: Zimerman Imóveis

Tel.: (11) 4302.7000

Idade estimada: 30 anos

Padrão construtivo: médio = 1,380 de R_8N

Estado de conservação = regular "e"

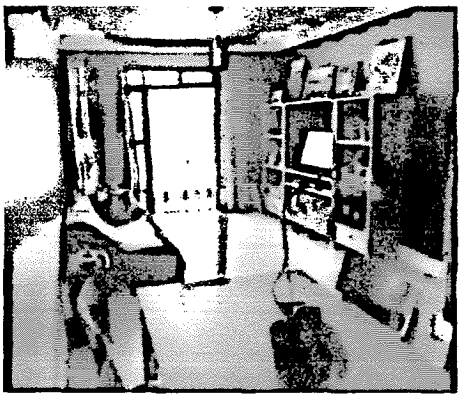
Valor unitário "Vu"

Vu = (Vv/A) x Foc, onde Vv é o valor de venda = R$ 570.000,00, A é a área útil = 90 m2 e Foc = R + K*(1-R), onde R é o coeficiente residual = 20%, K é o coeficiente de Ross/Heideck, = 0,659, encontrado na Tabela 2 do IBAPE/SP.

Foc = 0,20 + 0,659 x 0,80 = 0,687

Vu = (570.000,00*0,9/90) x 0,687 / 0,672 = 5.827,23

Valor unitário saneado = 5.827,23



12- 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 residencial apartamento em estudo, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na Rua Nanuque, 394 – apt. 12, Vila Leopoldina - São Paulo / SP, , pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

Portanto, o resultado será:

85 m² (área útil) x R$ 6.604,94 / m² (preço médio tratado por m²) =

R$ 561.419,90 ou **R$ 561.000,00 por arredondamento de mercado**.

VALOR IMÓVEL = R$ 561.000,00

(quinhentos e sessenta e um mil reais)

(Válido para agosto de 2018)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial

13- ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 51 (cinquenta e uma folhas) impressas.

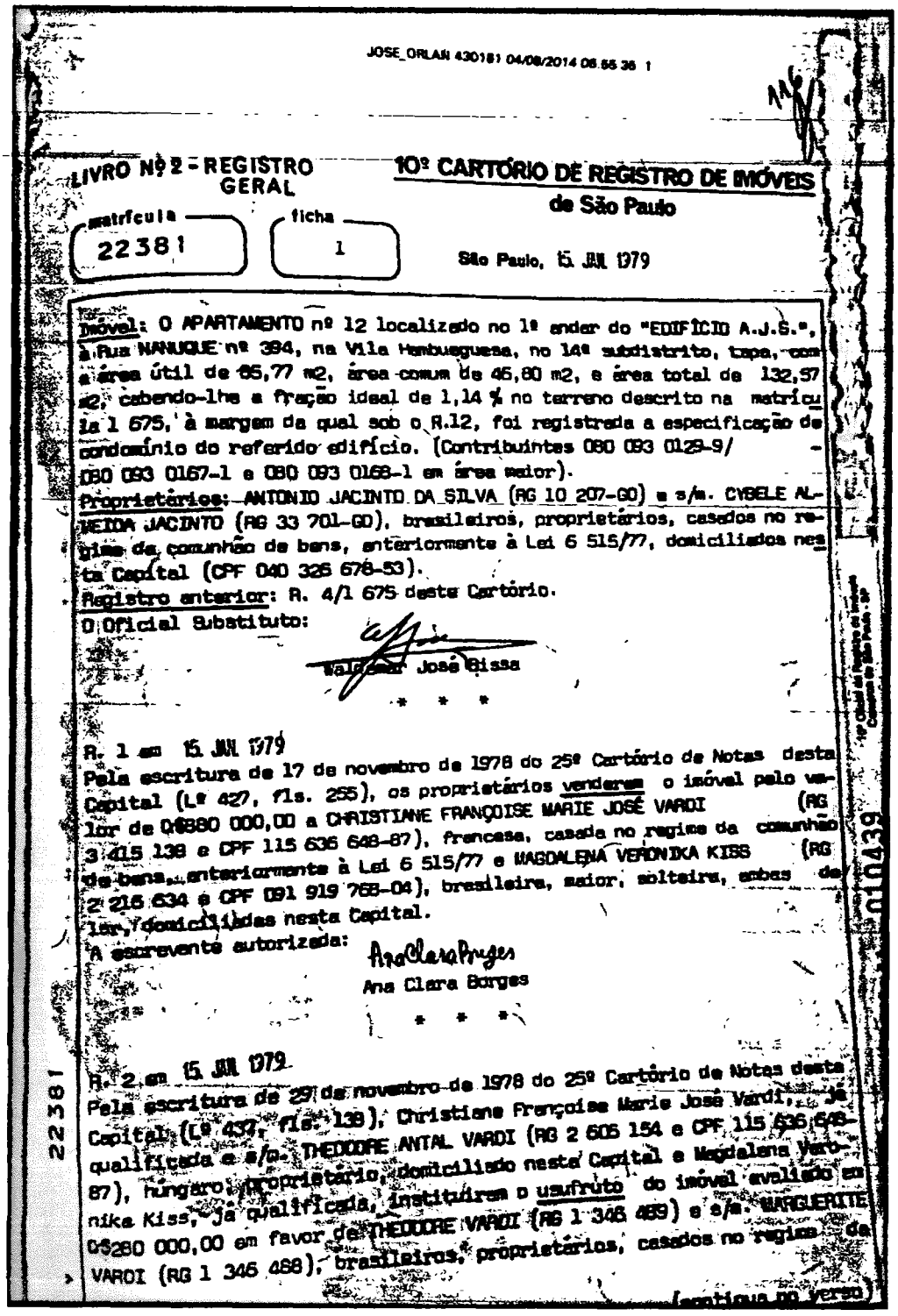
Sendo, 43 folhas (quarenta e três folhas) do laudo Pericial, a última datada e assinada e por fim o Anexo I e II contendo 08 folhas que totalizam o trabalho em 51 (cinquenta e uma) folhas, todas de um só lado.

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

São Paulo, 06 de Agosto de 2018

Ana Paula Nicolau Machado
CREA – 5061005182

14- ANEXO I – REGISTRO MÁTRICULA IMÓVEL



JOSE_ORLAN 430181 04/08/2014 08:55:36 1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 22381 | ficha 1

São Paulo, 15 JAN 1979

Imóvel: O APARTAMENTO nº 12 localizado no 1º ander do "EDIFÍCIO A.J.S.", à Rua NANUQUE nº 394, na Vila Hambuguesa, no 14º subdistrito, tapa, com a área útil de 85,77 m2, área comum de 46,80 m2, e área total de 132,57 m2, cabendo-lhe a fração ideal de 1,14 % no terreno descrito na matrícula 1 675, à margem da qual sob o R.12, foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício. (Contribuintes 080 093 0129-9/ 080 093 0167-1 e 080 093 0168-1 em área maior).

Proprietários: ANTONIO JACINTO DA SILVA (RG 10 207-GO) e s/m. CYBELE ALMEIDA JACINTO (RG 33 701-GO), brasileiros, proprietários, casados no regime de comunhão de bens, anteriormente à Lei 6 515/77, domiciliados nesta Capital (CPF 040 326 678-53).

Registro anterior: R. 4/1 675 deste Cartório.

O Oficial Substituto:

Waldemar José Bissa

* * *

R. 1 em 15 JAN 1979

Pela escritura de 17 de novembro de 1978 do 25º Cartório de Notas desta Capital (Lº 427, fls. 255), os proprietários venderam o imóvel pelo valor de Cr$380 000,00 a CHRISTIANE FRANÇOISE MARIE JOSÉ VARDI (RG 3 415 139 e CPF 115 636 648-87), francesa, casada no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6 515/77 e MAGDALENA VERONIKA KISS (RG 2 216 634 e CPF 091 919 768-04), brasileira, maior, solteira, ambas de lar, domiciliadas nesta Capital.

A escrevente autorizada:

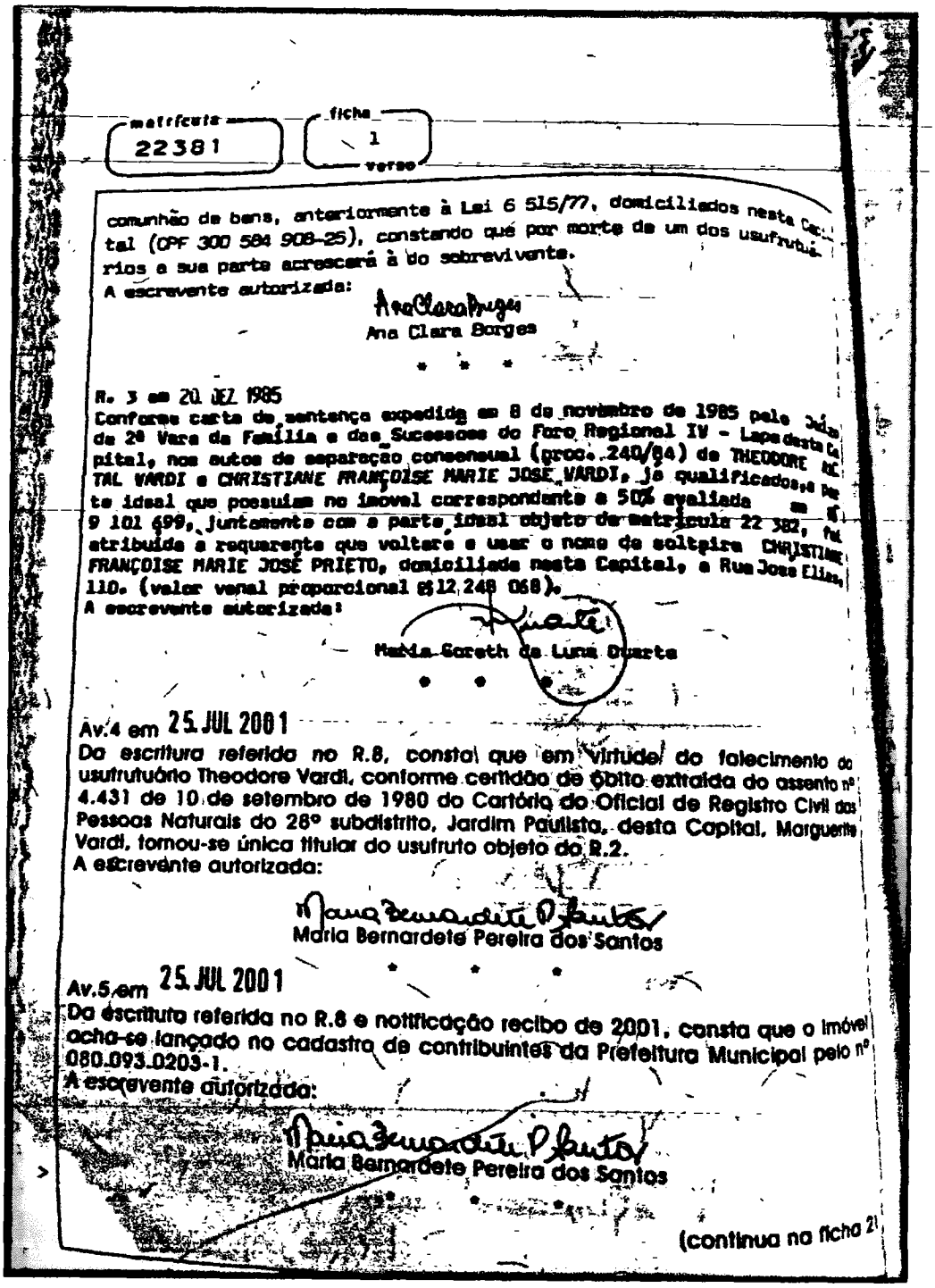
Ana Clara Borges

* * *

R. 2 em 15 JAN 1979

Pela escritura de 29 de novembro de 1978 do 25º Cartório de Notas desta Capital (Lº 437, fls. 139), Christiane Françoise Marie José Vardi, já qualificada e s/m. THEODORE ANTAL VARDI (RG 2 605 154 e CPF 115 636 648-87), húngaro, proprietário, domiciliado nesta Capital e Magdalena Veronika Kiss, já qualificada, instituíram o usufruto do imóvel avaliado em Cr$380 000,00 em favor de THEODORE VARDI (RG 1 346 469) e s/m. MARGUERITE VARDI (RG 1 346 468), brasileiros, proprietários, casados no regime da

(continua no verso)



matrícula 22381 | ficha 1 verso

comunhão de bens, anteriormente à Lei 6 515/77, domiciliados nesta Capital (CPF 300 584 908-25), constando que por morte de um dos usufrutuários a sua parte acrescerá à do sobrevivente.
A escrevente autorizada:
Ana Clara Borges

* * *

R. 3 em 20 DEZ 1985
Conforme carta de sentença expedida em 8 de novembro de 1985 pelo Juízo de 2ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional IV - Lapa desta Capital, nos autos de separação consensual (proc. 240/84) de THEODORE VARDI e CHRISTIANE FRANÇOISE MARIE JOSE VARDI, já qualificados, a parte ideal que possuiam no imóvel correspondente a 50% avaliada em Cr$ 9 101 699, juntamente com a parte ideal objeto da matrícula 22 382, foi atribuída à requerente que voltará a usar o nome de solteira CHRISTIANE FRANÇOISE MARIE JOSÉ PRIETO, domiciliada nesta Capital, a Rua José Elias, 110. (valor venal proporcional Cr$ 12 248 068).
A escrevente autorizada:
Maria Goreth de Luna Duarte

* * *

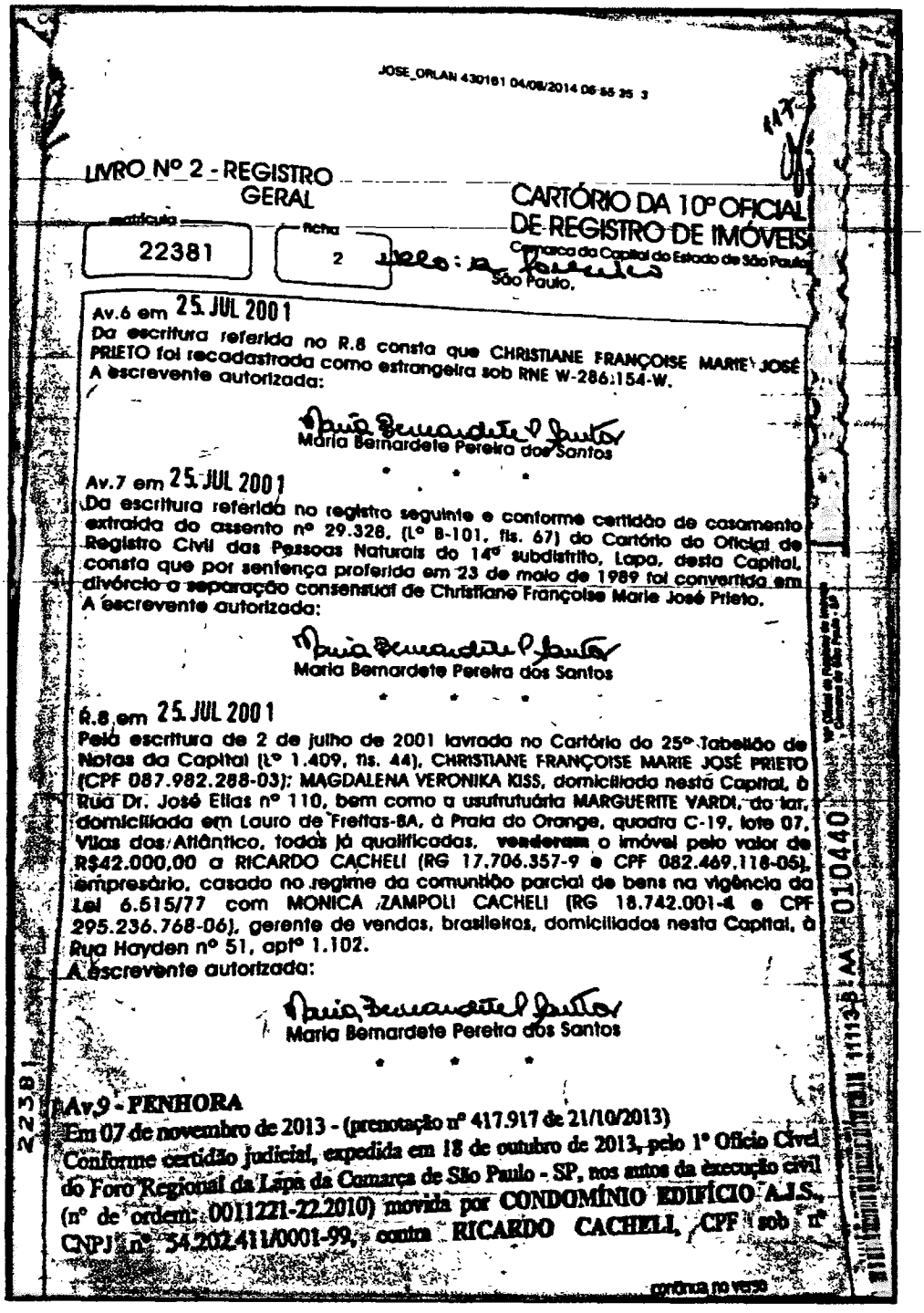
Av.4 em 25 JUL 2001
Da escritura referida no R.8, consta que em virtude do falecimento do usufrutuário Theodore Vardi, conforme certidão de óbito extraída do assento nº 4.431 de 10 de setembro de 1980 do Cartório do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 28º subdistrito, Jardim Paulista, desta Capital, Marguerite Vardi, tornou-se única titular do usufruto objeto do R.2.
A escrevente autorizada:
Maria Bernardete Pereira dos Santos

* * *

Av.5 em 25 JUL 2001
Da escritura referida no R.8 e notificação recibo de 2001, consta que o imóvel acha-se lançado no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal pelo nº 080.093.0203-1.
A escrevente autorizada:
Maria Bernardete Pereira dos Santos

* * *

(continua na ficha 2)



JOSE_ORLAN 430181 04/08/2014 08:55:25 3

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DA 10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca da Capital do Estado de São Paulo
São Paulo,

matrícula 22381 | ficha 2

Av.6 em 25 JUL 2001
Da escritura referida no R.8 consta que CHRISTIANE FRANÇOISE MARIE JOSÉ PRIETO foi recadastrada como estrangeira sob RNE W-286.154-W.
A escrevente autorizada:
Maria Bernardete Pereira dos Santos

* * *

Av.7 em 25 JUL 2001
Da escritura referida no registro seguinte e conforme certidão de casamento extraída do assento nº 29.328, (Lº B-101, fls. 67) do Cartório do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 14º subdistrito, Lapa, desta Capital, consta que por sentença proferida em 23 de maio de 1989 foi convertida em divórcio a separação consensual de Christiane Françoise Marie José Prieto.
A escrevente autorizada:
Maria Bernardete Pereira dos Santos

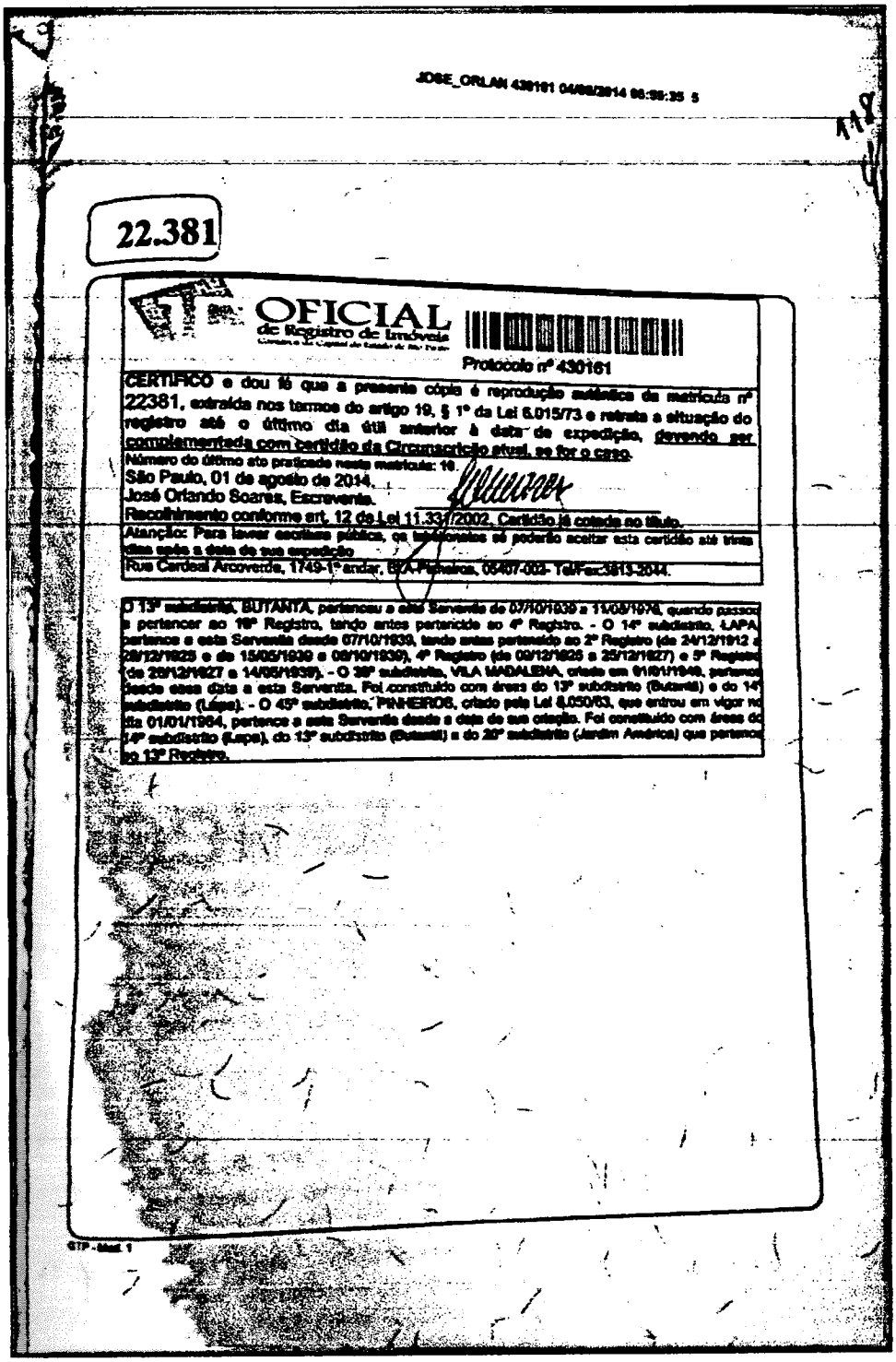
* * *

R.8 em 25 JUL 2001
Pela escritura de 2 de julho de 2001 lavrada no Cartório do 25º Tabelião de Notas da Capital (Lº 1.409, fls. 44), CHRISTIANE FRANÇOISE MARIE JOSÉ PRIETO (CPF 087.982.288-03); MAGDALENA VERONIKA KISS, domiciliada nesta Capital, à Rua Dr. José Elias nº 110, bem como a usufrutuária MARGUERITE VARDI, do lar, domiciliada em Lauro de Freitas-BA, à Praia do Orange, quadra C-19, lote 07, Vilas dos Atlântico, todas já qualificadas, **venderam** o imóvel pelo valor de R$42.000,00 a RICARDO CACHELI (RG 17.706.357-9 e CPF 082.469.118-05), empresário, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 com MONICA ZAMPOLI CACHELI (RG 18.742.001-4 e CPF 295.236.768-06), gerente de vendas, brasileiros, domiciliados nesta Capital, à Rua Hayden nº 51, aptº 1.102.
A escrevente autorizada:
Maria Bernardete Pereira dos Santos

* * *

Av.9 - PENHORA
Em 07 de novembro de 2013 - (prenotação nº 417.917 de 21/10/2013)
Conforme certidão judicial, expedida em 18 de outubro de 2013, pelo 1º Ofício Cível do Foro Regional da Lapa da Comarca de São Paulo - SP, nos autos da execução civil (nº de ordem: 0011221-22.2010) movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO A.I.S.**, CNPJ nº 54.202.411/0001-99, contra **RICARDO CACHELI**, CPF sob nº

continua no verso



JOSE_ORLAN 430161 04/08/2014 08:39:35 5

22.381

OFICIAL de Registro de Imóveis

Protocolo nº 430161

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 22381, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73 e retrata a situação do registro até o último dia útil anterior à data de expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.

Número do último ato praticado nesta matrícula: 16.

São Paulo, 01 de agosto de 2014.

José Orlando Soares, Escrevente.

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002. Certidão já colada ao título.

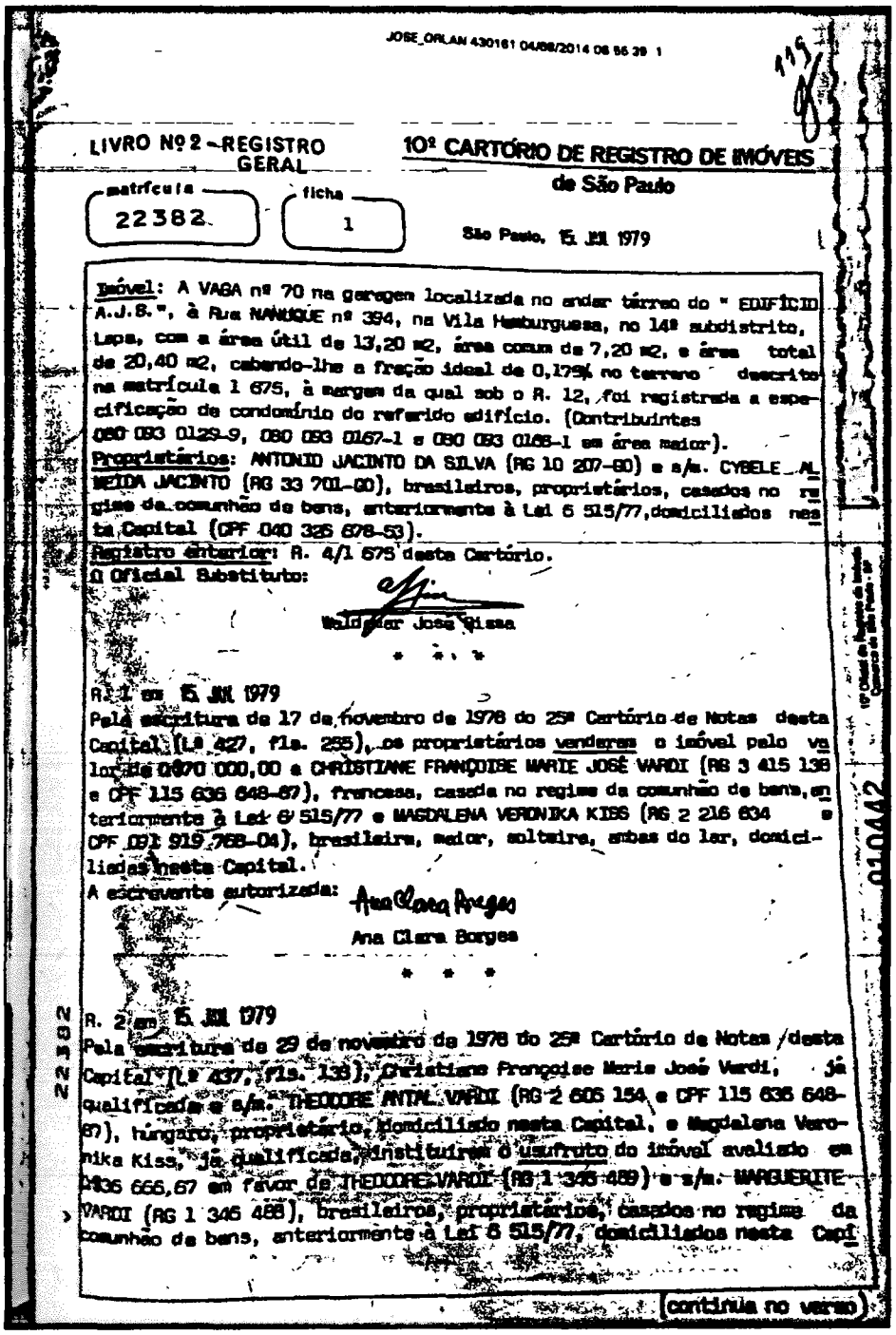
Atenção: Para lavrar escrituras públicas, os tabeliães só poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição.

Rua Cardeal Arcoverde, 1749-1º andar, 05407-002- Tel/Fax:3813-3044.

O 13º subdistrito, BUTANTÃ, pertenceu a esta Serventia de 07/10/1939 a 11/05/1976, quando passou a pertencer ao 18º Registro, tendo antes pertencido ao 4º Registro. - O 14º subdistrito, LAPA, pertence a esta Serventia desde 07/10/1939, tendo antes pertencido ao 2º Registro (de 24/12/1912 a 28/12/1925 e de 15/05/1930 a 09/10/1930), 4º Registro (de 09/12/1925 a 25/12/1927) e 5º Registro (de 29/12/1927 a 14/05/1930). - O 39º subdistrito, VILA MADALENA, criado em 01/01/1949, pertence desde essa data a esta Serventia. Foi constituído com áreas do 13º subdistrito (Butantã) e do 14º subdistrito (Lapa). - O 45º subdistrito, PINHEIROS, criado pela Lei 8.050/63, que entrou em vigor no dia 01/01/1964, pertence a esta Serventia desde a data de sua criação. Foi constituído com áreas do 14º subdistrito (Lapa), do 13º subdistrito (Butantã) e do 20º subdistrito (Jardim América) que pertence ao 13º Registro.

GTP - Mod. 1

ANEXO II – REGISTRO MÁTRICULA - VAGA GARAGEM



JOSE_ORLAN 430161 04/08/2014 06:56:39 1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 22382 | ficha 1

São Paulo, 15 JUL 1979

Imóvel: A VAGA nº 70 na garagem localizada no andar térreo do " EDIFÍCIO A.J.S. ", à Rua NANUQUE nº 394, na Vila Hamburguesa, no 14º subdistrito, Lapa, com a área útil de 13,20 m2, área comum de 7,20 m2, e área total de 20,40 m2, cabendo-lhe a fração ideal de 0,179% no terreno descrito na matrícula 1 675, à margem da qual sob o R. 12, foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício. (Contribuintes 080 093 0129-9, 080 093 0167-1 e 080 093 0168-1 em área maior).

Proprietários: ANTONIO JACINTO DA SILVA (RG 10 207-60) e s/m. CYBELE ALMEIDA JACINTO (RG 33 701-60), brasileiros, proprietários, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6 515/77, domiciliados nesta Capital (CPF 040 326 678-53).

Registro anterior: R. 4/1 675 desta Cartório.

O Oficial Substituto:

Waldemar José Pissa

* * *

R. 1 em 15 JUL 1979

Pela escritura de 17 de novembro de 1978 do 25º Cartório de Notas desta Capital (Lº 427, fls. 285), os proprietários venderam o imóvel pelo valor de Cr$ 70 000,00 a CHRISTIANE FRANÇOISE MARIE JOSÉ VARDI (RG 3 415 138 e CPF 115 636 648-87), francesa, casada no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6 515/77 e MAGDALENA VERONIKA KISS (RG 2 216 634 e CPF 091 919 768-04), brasileira, maior, solteira, ambas do lar, domiciliadas nesta Capital.

A escrevente autorizada:

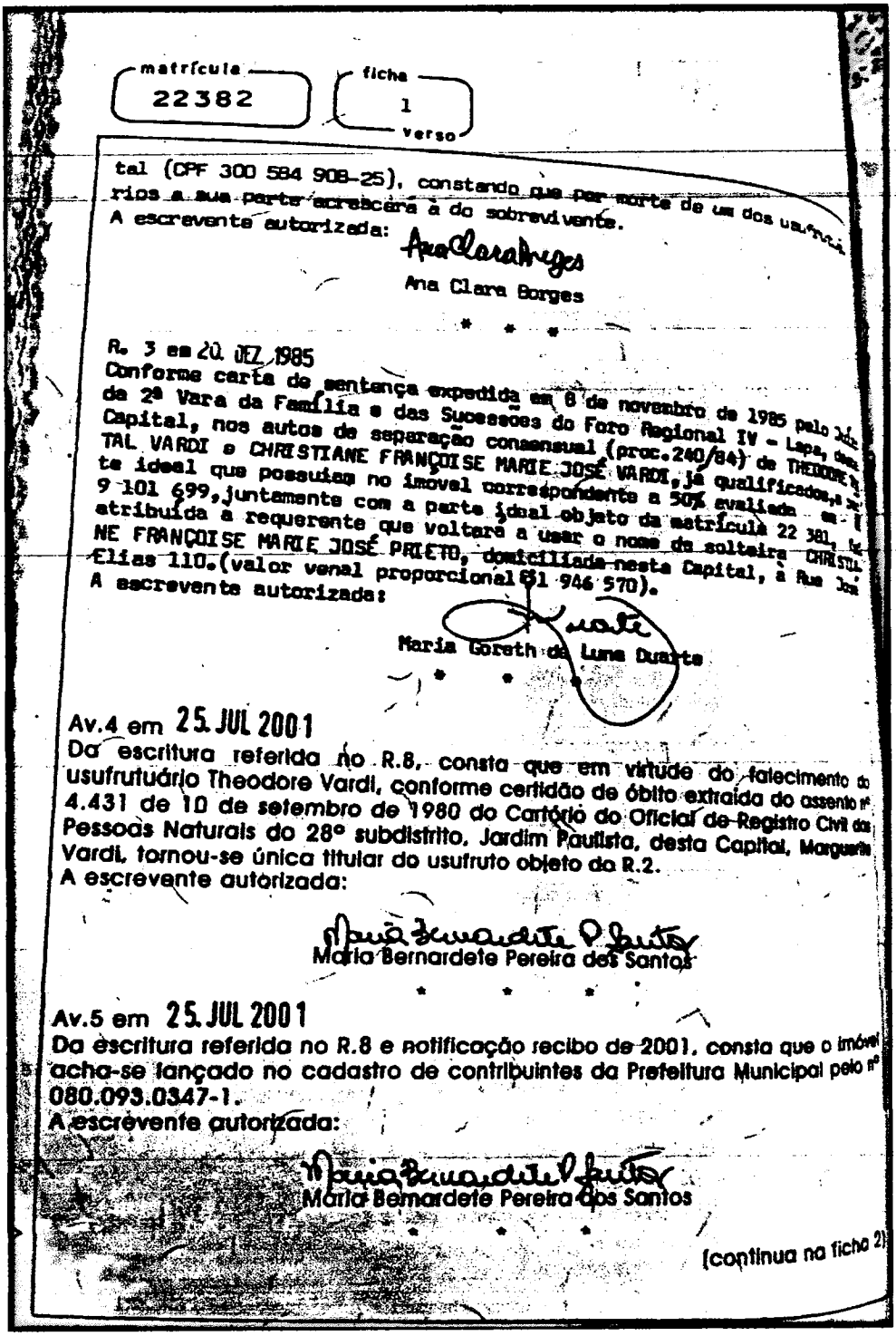
Ana Clara Borges

* * *

R. 2 em 15 JUL 1979

Pela escritura de 29 de novembro de 1978 do 25º Cartório de Notas desta Capital (Lº 437, fls. 139), Christiane Françoise Marie José Vardi, já qualificada e s/m. THEODORE ANTAL VARDI (RG 2 605 154 e CPF 115 636 648-87), húngaro, proprietário, domiciliado nesta Capital, e Magdalena Veronika Kiss, já qualificada, instituiram o usufruto do imóvel avaliado em Cr$ 36 666,67 em favor de THEODORE VARDI (RG 1 346 489) e s/m. MARGUERITE VARDI (RG 1 346 488), brasileiros, proprietários, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6 515/77, domiciliados nesta Capi

continua no verso



matrícula 22382 | ficha 1 verso

tal (CPF 300 584 908-25), constando que por morte de um dos usufrutuários a sua parte acrescera à do sobrevivente.
A escrevente autorizada: Ana Clara Borges

Ana Clara Borges

* * *

R. 3 em 20 DEZ 1985
Conforme carta de sentença expedida em 8 de novembro de 1985 pelo Juízo de 2ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional IV - Lapa, desta Capital, nos autos de separação consensual (proc. 240/84) de THEODORE VARDI e CHRISTIANE FRANÇOISE MARIE JOSÉ VARDI, já qualificados, a parte ideal que possuiam no imóvel correspondente a 50% avaliado em Cr$ 9 101 699, juntamente com a parte ideal objeto da matrícula 22 381, foi atribuída à requerente que voltará a usar o nome de solteira CHRISTIANE FRANÇOISE MARIE JOSÉ PRIETO, domiciliada nesta Capital, à Rua José Elias 110. (valor venal proporcional Cr$ 946 570).
A escrevente autorizada:

Maria Goreth de Luna Duarte

* * *

Av.4 em 25 JUL 2001
Da escritura referida no R.8, consta que em virtude do falecimento do usufrutuário Theodore Vardi, conforme certidão de óbito extraída do assento nº 4.431 de 10 de setembro de 1980 do Cartório do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 28º subdistrito, Jardim Paulista, desta Capital, Marguerite Vardi, tornou-se única titular do usufruto objeto do R.2.
A escrevente autorizada:

Maria Bernardete Pereira dos Santos

* * *

Av.5 em 25 JUL 2001
Da escritura referida no R.8 e notificação recibo de 2001, consta que o imóvel acha-se lançado no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal pelo nº 080.093.0347-1.
A escrevente autorizada:

Maria Bernardete Pereira dos Santos

* * *

(continua na ficha 2)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial

JOSE_ORLAN 430161 04/08/2014 08:55:39 3

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DA 10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca da Capital do Estado de São Paulo
São Paulo.

matrícula 22382 | ficha 2

Av.6 em 25 JUL 2001
Da escritura referida no R.8 consta que CHRISTIANE FRANÇOISE MARIE JOSÉ PRIETO foi recadastrada como estrangeira sob RNE W-286.154-W.
A escrevente autorizada:
Maria Bernardete Pereira dos Santos

* * *

Av.7 em 25 JUL 2001
Da escritura referida no registro seguinte e conforme certidão de casamento extraída do assento nº 29.328, (Lº B-101, fls. 67) do Cartório do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 14º subdistrito, Lapa, desta Capital, consta que por sentença proferida em 23 de maio de 1989 foi convertida em divórcio a separação consensual de Christiane Françoise Marie José Prieto.
A escrevente autorizada:
Maria Bernardete Pereira dos Santos

* * *

R.8 em 25 JUL 2001
Pela escritura de 2 de julho de 2001 lavrada no Cartório do 25º Tabelião de Notas da Capital (Lº 1.409, fls. 44), CHRISTIANE FRANÇOISE MARIE JOSÉ PRIETO (CPF 087.982.288-03); MAGDALENA VERONIKA KISS, domiciliada nesta Capital, à Rua Dr. José Elias nº 110, bem como a usufrutuária MARGUERITE YARD, do lar, domiciliada em Lauro de Freitas-BA, à Praia do Orange, quadra C-19, lote 07, Vilas dos Atlântico, todas já qualificadas, **venderam** o imóvel pelo valor de R$7.000,00 a RICARDO CACHELI (RG 17.706.357-9 e CPF 082.469.118-06), empresário, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 com MONICA ZAMPOLI CACHELI (RG 18.742.001-4 e CPF 295.236.768-06), gerente de vendas, brasileiros, domiciliados nesta Capital, à Rua Hayden nº 51, aptº 1.102.
A escrevente autorizada:
Maria Bernardete Pereira dos Santos

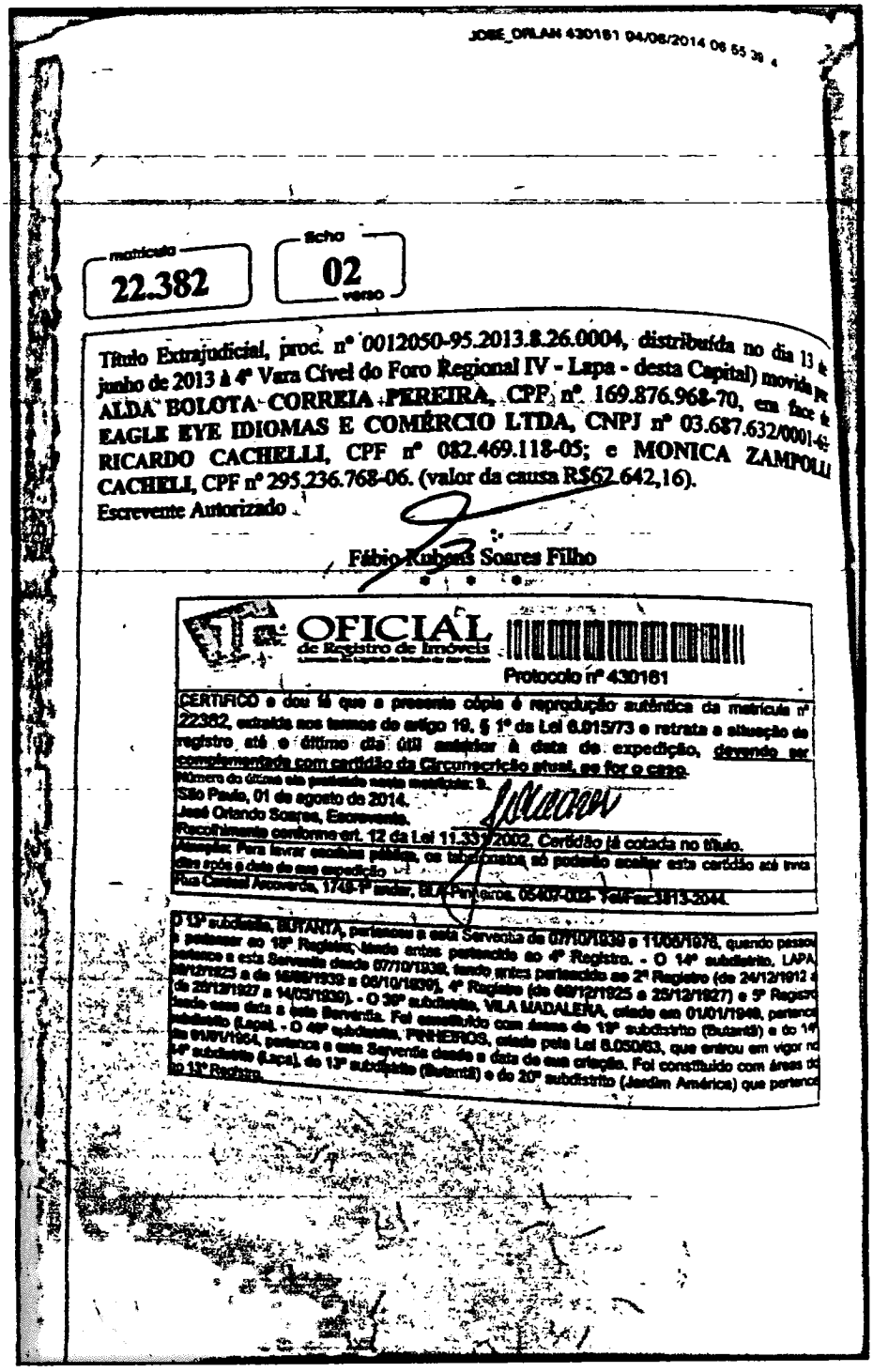
* * *

22382

Av.9 - AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO
Em 01 de agosto de 2014 - (prenotação nº 430.161 de 29/07/2014)
A requerimento datado de 25 de julho de 2014 e conforme certidão judicial expedida em 11 de julho de 2014 pelo Serviço de Distribuição Cível do Foro Regional IV - Lapa - desta Capital, procedo a presente averbação, nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil, para ficar constando que *foi ajuizada ação de execução* (Execução de

continua no verso

1º Oficial de Registro de Imóveis Comarca da Capital do Estado de São Paulo
11113-01AA 010043



JOSE_ORLAN 430161 04/08/2014 06:55:38

matrícula 22.382 | ficha 02 verso

Título Extrajudicial, proc. nº 0012050-95.2013.8.26.0004, distribuída no dia 13 de junho de 2013 à 4ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa - desta Capital) movida por ALDA BOLOTA CORREIA PEREIRA, CPF nº 169.876.968-70, em face de EAGLE EYE IDIOMAS E COMÉRCIO LTDA, CNPJ nº 03.687.632/0001-49; RICARDO CACHELLI, CPF nº 082.469.118-05; e MONICA ZAMPOLLI CACHELI, CPF nº 295.236.768-06. (valor da causa R$62.642,16).
Escrevente Autorizado

Fábio Rubens Soares Filho

OFICIAL de Registro de Imóveis

Protocolo nº 430161

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 22382, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73 e retrata a situação do registro até o último dia útil anterior à data de expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.
Número do último ato praticado neste matrícula: 9.
São Paulo, 01 de agosto de 2014.
José Orlando Soares, Escrevente.
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002. Certidão já cotada no título.
Atenção: Para lavrar escrituras públicas, os tabeliães só poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição.
Rua Conselheiro Antonio Prado, 174 - 1º andar, Bl. A - Pinheiros, 05407-010 - Tel/Fax: 3813-2044.

O 13º subdistrito, BUTANTÃ, pertenceu a esta Serventia de 07/10/1938 a 11/08/1976, quando passou a pertencer ao 18º Registro, tendo antes pertencido ao 4º Registro. - O 14º subdistrito, LAPA, pertence a esta Serventia desde 07/10/1938, tendo antes pertencido ao 2º Registro (de 24/12/1912 a 20/12/1923 e de 16/05/1930 a 06/10/1938), 4º Registro (de 06/12/1925 a 20/12/1927) e 5º Registro de 20/12/1927 a 14/03/1930). - O 39º subdistrito, VILA MADALENA, criado em 01/01/1948, pertence desde essa data a esta Serventia. Foi constituído com áreas do 13º subdistrito (Butantã) e do 14º subdistrito (Lapa). - O 49º subdistrito, PINHEIROS, criado pela Lei 6.050/63, que entrou em vigor no dia 01/01/1964, pertence a esta Serventia desde a data de sua criação. Foi constituído com áreas do 14º subdistrito (Lapa), do 13º subdistrito (Butantã) e do 20º subdistrito (Jardim América) que pertence ao 13º Registro.