

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BASE – FEVEREIRO 2022.

ENZO ZANON, Corretor de Imóveis, Perito Avaliador, Habilitado junto ao CRECI sob nº 32.793, desde 1987, Habilitado no âmbito Judicial desta Comarca desde 2003, estabelecido à Rua Carlos Del Prete nº 76, sala 02, Centro, e-mail: enzo@enzozanonimoveis.com.br, vem por meio deste **Lauda Técnico de Avaliação Mercadológica**, apresentar sua avaliação realizada nas seguintes características:

Solicitante: Exmo. Dr. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível desta Comarca.

Imóvel Avaliando: Rua Antônio Simionato nº 384, (antigo 61), Bairro Santa Terezinha, São Bernardo do Campo.

Finalidade do Laudo: Determinação do Valor de Mercado do imóvel para fins Venda.

FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo **determinar o valor de venda de mercado do imóvel avaliando**, o que é realizado em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530/78, que regulamenta a profissão do Corretor de Imóveis e com as Resoluções do COFECI nºs 957/2006, 1.044/2007 e 1066/2007, que dispõem sobre a **competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** e regulamenta a sua forma de elaboração, com base na ABNT-NBR nº 14.653/1/2.

IMÓVEL AVALIANDO

Um **prédio residencial sob nº 384, (antigo 61)** e seu respectivo terreno designado como sendo o **lote 35, da quadra "D", da Vila Aurora**, com frente para **Rua Antônio Simionato**, no **Bairro Santa Terezinha**, perímetro urbano, Município, Distrito, Comarca e **1ª Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo**, neste Estado, perfeitamente descrito, confrontado e caracterizado na **matrícula nº 53.550** do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca e Inscrito do Cadastro Municipal sob **contribuinte nº 003.023.020.000**.

VISTORIA E APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL

Na data de 11/02/2022, após outras tentativas anteriores, estive novamente no imóvel, desta vez pré-agendado com a Srta. Giovanna representante do escritório de advocacia que assiste os requeridos. Fui recebido no local pela Sra. Eugênia que é empregada e cuidadora da moradora, a Sra. Eufêmia. Mediante a ciência prévia da minha visita e a explanação sobre a necessidade da vistoria para avaliação a mesma autorizou meu ingresso no imóvel e assim pude **vistoriá-lo por completo**, inclusive nas dependências internas, sempre acompanhado por ela e pude constatar tratar-se de:

Um **prédio residencial de "Padrão Médio"**, com **294,50 m² de área construída**, (Certidão de Valor Venal anexo 3) sobre um **terreno de 256,25 m²** (Matrícula anexo 4) que mede 11,00 metros de frente para rua, por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 9,50 metros, com **topografia em declive**, contendo o imóvel:

- **3 dormitórios**, sendo **dois do tipo suíte com banheiro privativo**, sendo os quartos com piso em laminado de madeira, pintura látex sobre massa fina, molduras em gesso, algumas paredes com papel, janelas em alumínio e portas em madeira. Os **Banheiros das suítes** possuem revestimentos cerâmicos de piso e parede até o teto de primeira linha, molduras em gesso, pias e bancadas em granito, louças e metais de padrão superior, fechamento de box em vidro temperado, duchas com aquecimento a gás, vitraux basculantes em vidro temperado.
- **Banheiro Íntimo**, com revestimentos cerâmicos de piso e parede até o teto de primeira linha, molduras em gesso, pias e bancadas em granito, louças e metais de padrão superior, fechamento de box em vidro temperado, ducha com aquecimento a gás, vitraux em vidro temperado.

- **Jardim de inverno**, que serve como poço de ventilação e iluminação, com piso em revestimento de cerâmica, paredes com pintura látex sobre massa fina e porta em vidro temperado.
- **Sala de Estar**, em desnível, com revestimentos de piso em tabua de madeira, paredes e teto com pintura látex sobre massa fina, molduras e rebaixamento de teto em gesso e janelas em madeira.
- **Sala de Jantar**, ampla, com revestimentos de piso em tabua de madeira, paredes e teto com pintura látex sobre massa fina, molduras e rebaixamento de teto em gesso, janelas em vidro temperado sob estrutura de alumínio e grades.
- **Hall de entrada**, com revestimentos de piso em tabua de madeira, paredes e teto com pintura látex sobre massa fina, molduras e rebaixamento de teto em gesso, janelas em vidro temperado sob estrutura de alumínio e grades. Porta social de entrada em madeira maciça entalhada.
- **Saleta / Escritório**, com revestimentos de piso em laminado de madeira, paredes e teto com pintura látex sobre massa fina, molduras em gesso, janelas em vidro temperado sob estrutura de alumínio e grades.
- **Lavabo**, com revestimentos cerâmicos de piso de primeira linha, molduras em gesso, metais e louças de padrão superior, vitraux basculante em vidro temperado e porta de madeira.
- **Copa-Cozinha**, com revestimentos cerâmicos de piso e parede até o teto de primeira linha, rebaixamento de teto em gesso com iluminação embutida, balcão e pia em pedra de granito preta com cuba em inox, metais de padrão superior, janela em vidro temperado sobre estrutura de alumínio, porta em madeira de padrão superior.

- **Edícula pavimento inferior - Lavanderia**, fechada, pé-direito baixo, revestimentos cerâmicos antigos de piso e parede até o teto, tanque em alumínio sobre estrutura de alvenaria, porta e janela de alumínio, armários em alvenaria com fechamento em alumínio.
- **Edícula pavimento inferior – Área de Circulação**, ampla, fechada, pé-direito baixo, revestimentos cerâmicos antigos de piso, paredes e teto com pintura látex sobre massa fina e portão de alumínio.
- **Edícula pavimento inferior – Dependência de Empregada**, contendo um quarto amplo com revestimentos cerâmicos antigos de piso, paredes e teto com pintura látex sobre massa fina, porta e janela de alumínio, e um **lavabo externo**, com revestimentos cerâmicos antigos de piso e paredes até o teto, louças e metais básicos e porta em alumínio.
- **Edícula pavimento inferior – Salão duplo de Jogos/Festas/Lounge**, amplo com revestimentos cerâmicos antigos de piso, paredes e teto com pintura látex sobre massa fina, parede decorativa em “tijolo rústico” portas e janelas em vidro temperado sobre estrutura de alumínio.
- **Quintal dos Fundos, Escadaria Externa e Corredor Lateral**, com revestimentos de piso em cerâmica e pedra, muros e paredes de divisas com pintura látex sobre massa grossa, portão lateral em alumínio.
- **Recuo Frontal e Garagem**, com capacidade para abrigar 04 automóveis, com revestimento de piso em pedra, paredes e muros com pintura látex sobre textura e massa grossa, fechamento em portão de alumínio, cobertura em policarbonato sobre estrutura de alvenaria e alumínio.

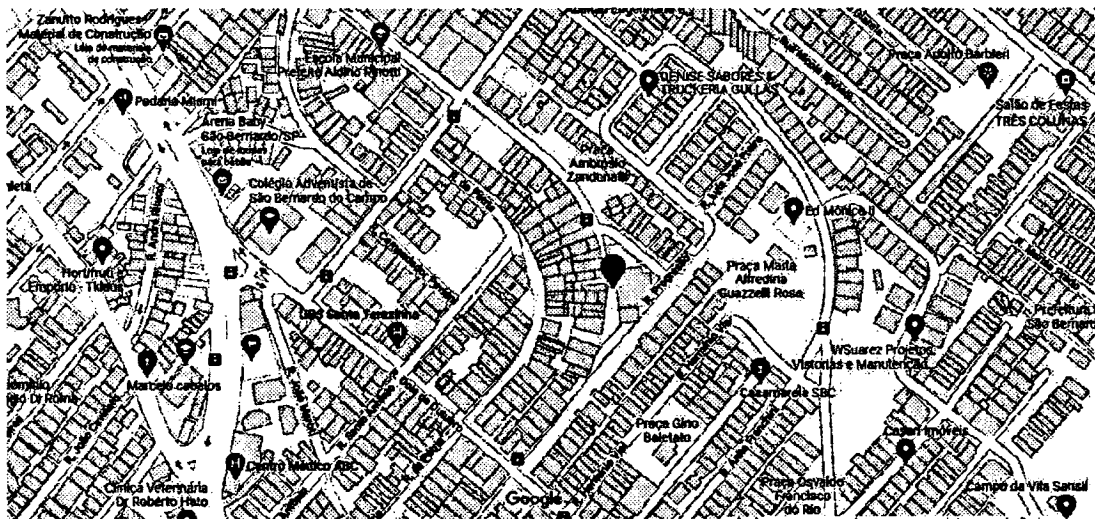
Apresentação Geral do Imóvel

O imóvel possui vocação exclusivamente residencial, está edificado nos moldes de uma casa térrea – assobradada aos fundos, contendo dois pavimentos com características e acabamento de padrão médio. Considerando sua estrutura, distribuição e acabamento, podemos afirmar que sua idade aparente é de aproximadamente 25 anos de construção. Os materiais de acabamento foram na maioria renovados, porém, aqueles que não foram estão bem conservados. As paredes não apresentam rachaduras, nem trincas ou fissuras, não havendo igualmente infiltrações ou marcas de umidade, além disso, a pintura geral está conservada. Os revestimentos cerâmicos de piso e parede, dos cômodos superiores, são seminovos e de padrão superior os antigos só são encontrados no pavimento de serviços inferior. Os revestimentos de piso quente, madeira ipê, são de boa qualidade e estão conservados, já os laminados dos quartos são de padrão inferior, porém, conservados também. As portas e janelas, bem como suas ferragens, são de padrão superior e estão com boa conservação e apresentação. Resumidamente podemos dizer que a conservação é regular, considerando o bom estado do pavimento térreo e a necessidade de renovação de alguns itens de acabamento do pavimento inferior.

Característica da Região

O local onde se encontra o imóvel, o Bairro Santa Terezinha está inserido na região Central da Cidade. A ocupação principal é residencial, bastante concentrada em padrão médio, possui ruas largas, arborizadas, parques e praças. O local fica próximo a importantes corredores centrais que além de ótimas opções de comércio e serviços, oferecem bons acessos a outros bairros, outras cidades e rodovias, corredores estes como Avenida Francisco Prestes Maia e Avenida Luiz Pequini, bem abastecidos de comércio e serviços. A região também é dotada de todos os itens básicos de infraestrutura tais como, redes de água, esgoto, elétrica, telefonia, TV à Cabo e Internet.

MAPA DA REGIÃO



ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme conhecimento deste perito, informações de imobiliárias e outros profissionais que atuam no mercado de venda de imóveis na região, o atual momento é de recuperação, porém, um pouco afetado ainda pela Pandemia do COVID-19. Neste cenário ainda encontramos Oferta em Alta, Demanda Razoável, mas Absorção Lenta.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para realização do presente trabalho, utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, fortemente defendido e orientado pelo **IBAPE/SP**, este método permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente bem diferente de qualquer outro comportamento de outros ramos da economia, sendo por isso, o mais recomendado e utilizado nas avaliações de imóveis, assim conseguimos definir com segurança e precisão o **valor de venda do m² de terreno na região**.

Para definição do **valor das benfeitorias** existentes no local dentro das Normas Vigentes, utilizamos como critério **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE / SP”**, considerando as mesmas com **“idade média aparente” de 25 anos** e sua conservação **“entre regular e reparos simples”**, situação da qual será utilizada para formarmos o índice da **Tabela Ross-Heidecke**.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado realizada priorizou **comparativos semelhantes** para melhor precisão da média, buscando-se junto ao mercado e seus profissionais as amostras mais próximas ao avaliando, tendo sido encontrados **03 (três) bons elementos para formação do valor de venda do terreno**, os quais devidamente homogeneizados pelos fatores de tratamento apresentaram uma média bastante segura.

566
2

11s. 55

VALOR DE VENDA DO TERRENO

QUADRO RESUMO PESQUISA

Nº	VUH - Valor do m² Homogeneizado (vide anexo 2)
01	R\$ 1.997,75
02	R\$ 1.769,29
03	R\$ 1.943,55

*** Valores por m² de Terreno.**

Considerações Importantes Sobre as Amostras

Todos os imóveis trazidos para comparativos foram obtidos na **mesma micro-região** do avaliando, ou seja, no **Bairro Santa Terezinha**, todas em um raio máximo de 500 metros. Trata-se de terrenos já edificadas, cujas benfeitorias foram destacadas do valor total. Procuramos obter todas as ofertas dentro do conceito de utilização residencial, topografias com as mesmas possibilidades e com o mesmo percentual de aproveitamento e tipo de zoneamento.

As diferenças de tamanho de terreno (área total) foram corrigidas pelo **Cálculo Unitário da M²**, as demais nuances entre avaliando e amostragens foram devidamente tratados pelos fatores competentes descritos no anexo 2.

As benfeitorias das amostras tiveram as áreas construídas destacadas do preço, para assim, encontrarmos os valores praticados unicamente do metro quadrado do terreno, utilizando para tal os mesmos critérios de **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE / SP”**, tomando por base o padrão, a idade e a conservação, calculados na Tabela Ross-Haidecke.

567
15.643
R.

fls. 58

EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS DO TERRENO

Cálculo da Média Aritmética do Valor Unitário de Venda do m² do Terreno

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos Valores Unitários pesquisados}}{\text{Número de Valores Pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 5.710,59}}{3}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 1.903,53}$$

Intervalo de 10 %: De R\$ 1.713,17 à R\$ 2.093,88.

Todas as amostras ficaram dentro do intervalo de confiança sugerido pelo “critério da média”, podendo assim, todas serem aceitas como boas e confiáveis.

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Valor de Terreno R\$ 487.779,56
(256,25 m² X R\$ 1.903,53 o Valor Unitário do Terreno)

568
13.06

fls. 57

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENZO ZANON e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2022 às 12:58, sob o número WSB022700571673. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1022746-64.2021.8.26.0564 e código C964402.

EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS CONSTRUÇÃO

Para encontrar o valor das benfeitorias existentes no local dentro das Normas Vigentes, utilizaremos como critério “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE / SP**”.

$VC = S \times Vu \times Kd \times L$, onde:

VC = Valor de Construção.

S = Área Total Construída.

Vu = Valor Unitário

Kd = Fator de Depreciação pela idade aparente e estado de conservação.

L = Limite (Tabela de Coeficientes)

$Vu = R\$ 1.759,98 / m^2$ (R8-N)

SINDUSCON – SP – (Janeiro de 2022)

Residência (Vida Útil = 60 anos) – Padrão Médio.

Estado de Conservação: Entre Regular e Reparos Simples.

Idade Aparente: 25 anos.

$S = 294,50 m^2$.

$Kd = 0,650$ (Ross-Heidecke).

$L = 1,5$ (Intervalo Máximo).

$VC = 294,50 m^2 \times R\$ 1.759,98 \times 0,650 \times 1,5$.

$VC = R\$ 505.356,25$

R\$ 1.715,98 o valor do m² da Construção.

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE CONSTRUÇÃO

Valor de Construção R\$ 505.356,25
(294,50 m² X R\$ 1.715,98 o Valor Unitário das Benfeitorias)

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 contemporizar as distorções e conjuntamente ao critério de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE / SP”, conclui-se que o Valor de Mercado da Venda do Imóvel, (Terreno + Construção) objeto deste Laudo de Avaliação Mercadológica **é de R\$ 993.000,00 (Novecentos e Noventa e Três Mil Reais) em números arredondados.**

O presente trabalho foi **concluído e laudado em 36 páginas**, incluindo Petição, Capa, Parecer Técnico, Material Fotográfico, Amostras com Homogeneização, Certidão da Prefeitura e Matrícula do Registro de Imóveis.

570
8

fls. 59

Desde já me coloco a disposição para
quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Bernardo do Campo, 23 de Fevereiro de 2022.

Enzo Zanon
Creci 32.793
Habilitado desde 1.987.
Documento Firmado Digitalmente.

15.047
8.

fls. 00

Anexo 1

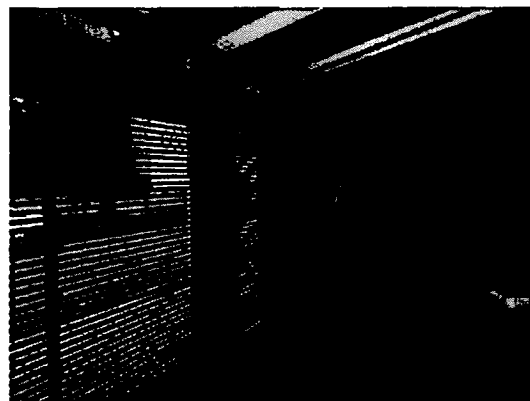
Relatório Fotográfico

do Imóvel Avaliando.

FACHADA DO IMÓVEL E PERSPECTIVAS DA RUA.



RECUO FRONTAL - GARAGEM.

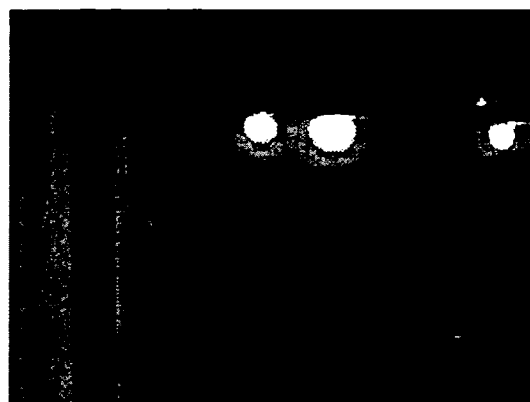
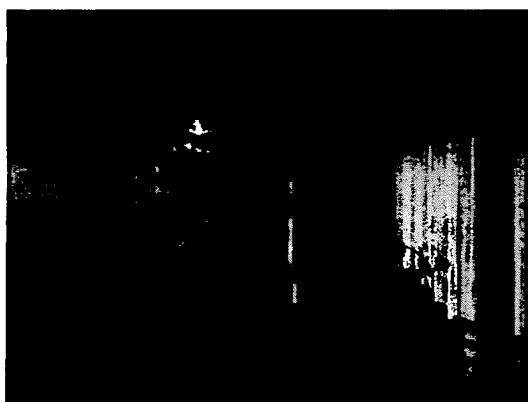
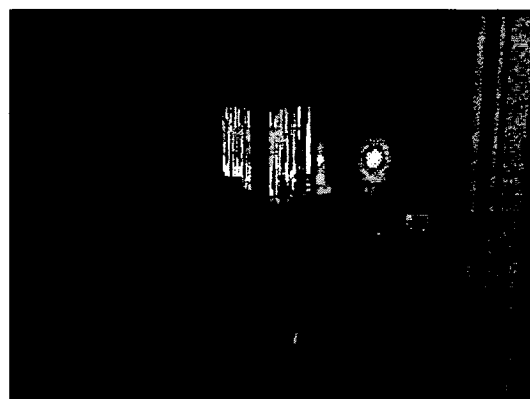
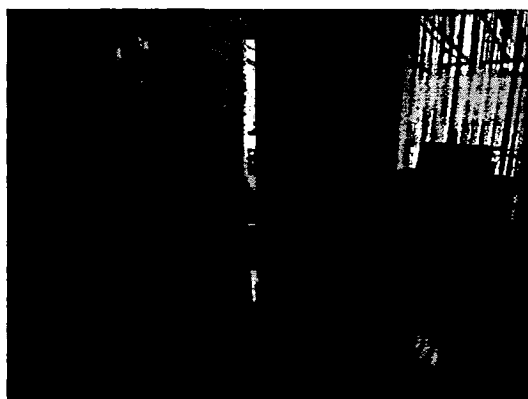


573
8
fls. 62

ENTRADA SOCIAL E ENTRADA LATERAL DE SERVIÇO.

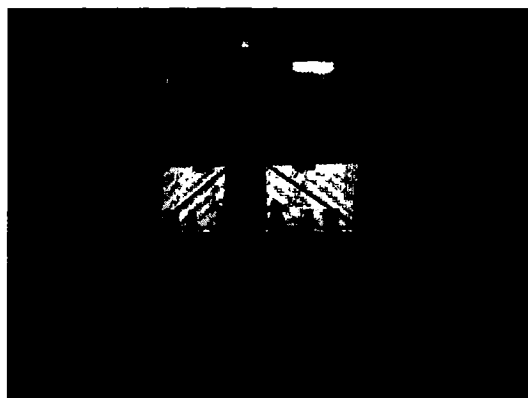
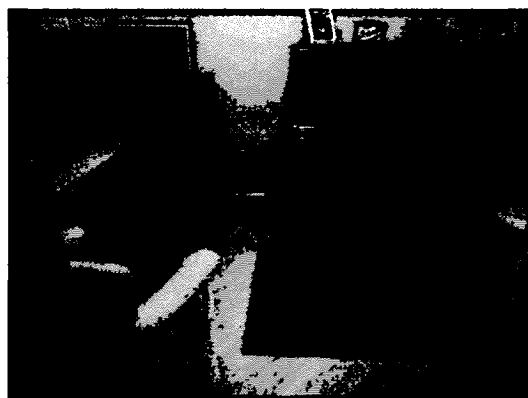
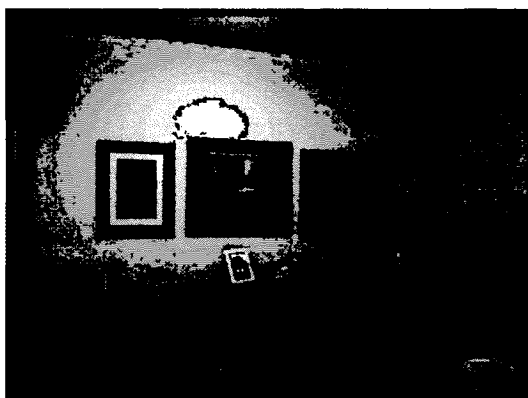


HALL DE ENTRADA, SALA DE ESTAR E JANTAR.



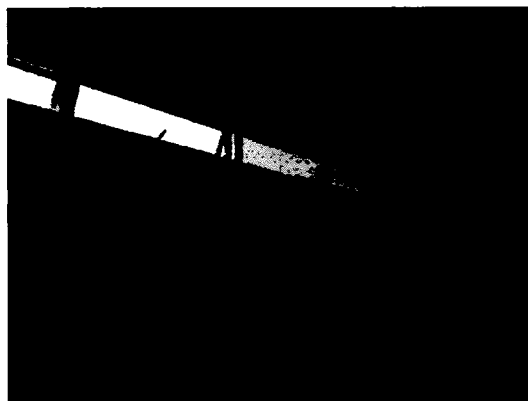
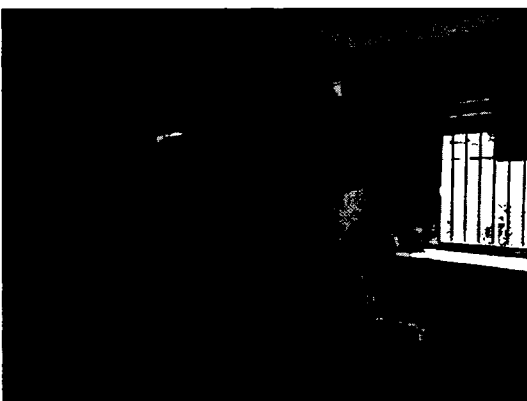
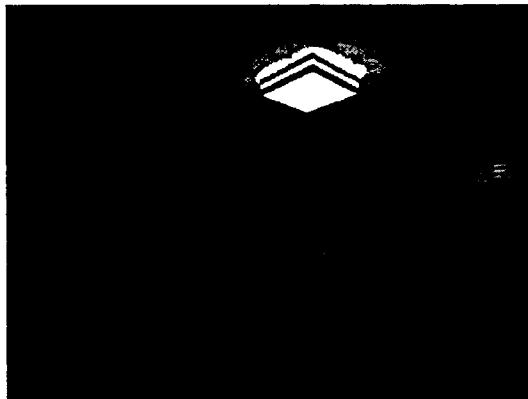
574

CIRCULAÇÃO, SALETA/ESCRITÓRIO E LAVABO.

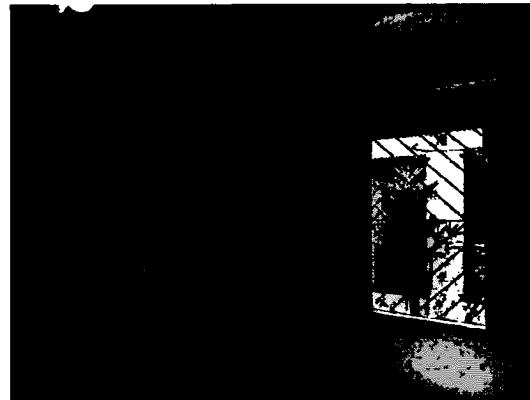


575

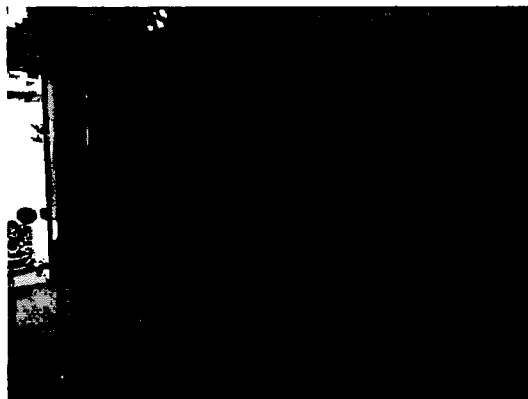
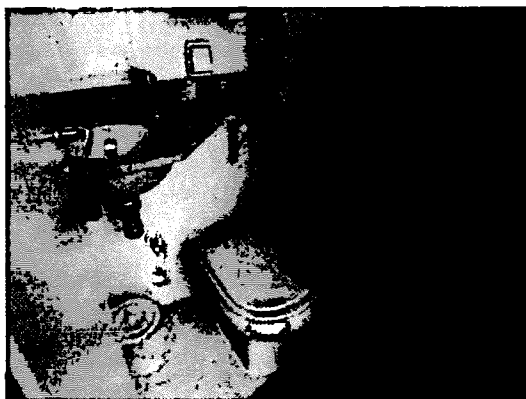
SUÍTES PRINCIPAL.



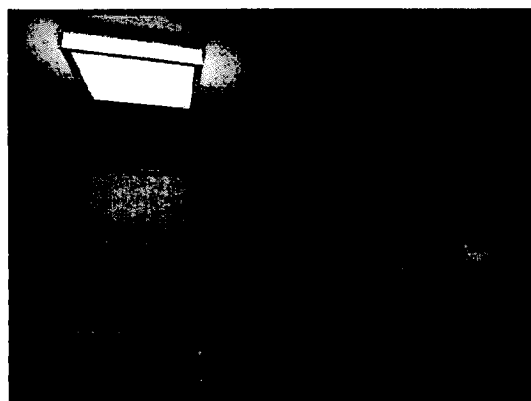
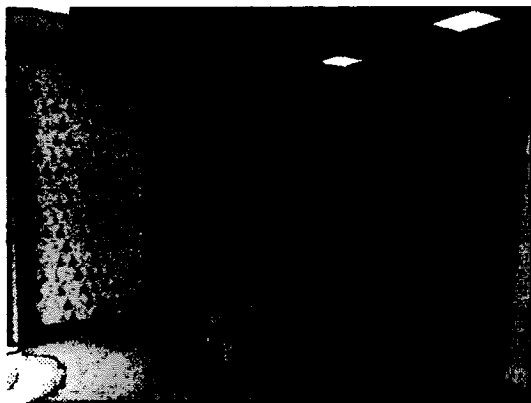
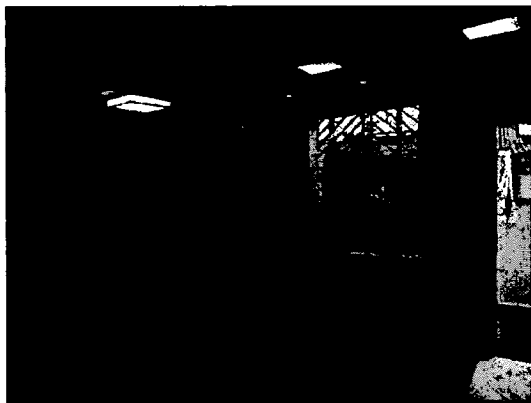
2ª SUÍTE E DORMITÓRIO.



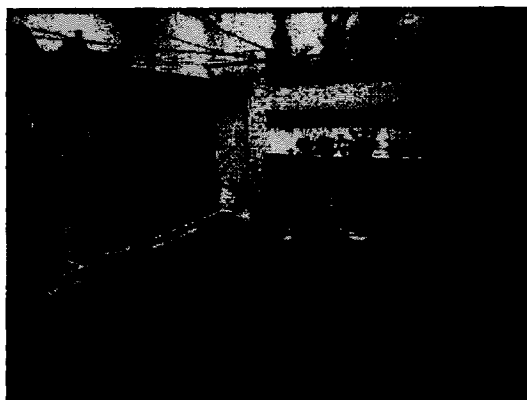
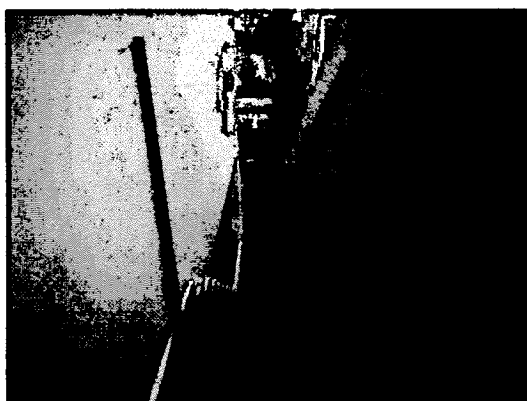
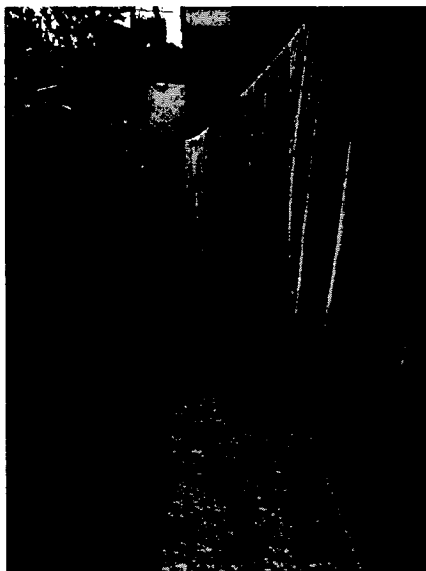
BANHEIRO SOCIAL, CORREDOR E POÇO DE ILUMINAÇÃO.



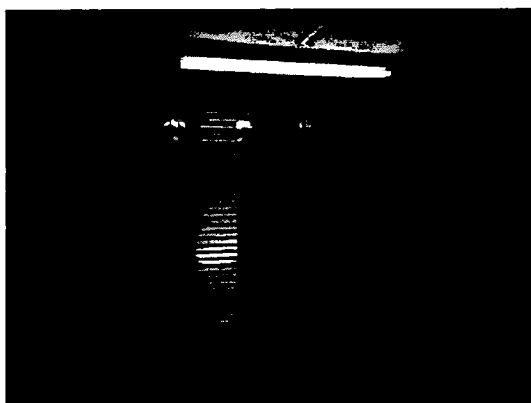
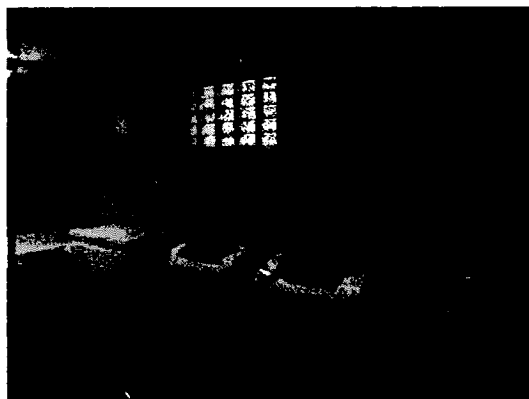
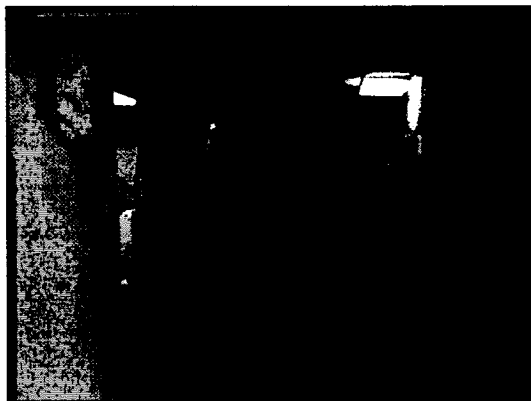
COPA - COZINHA.



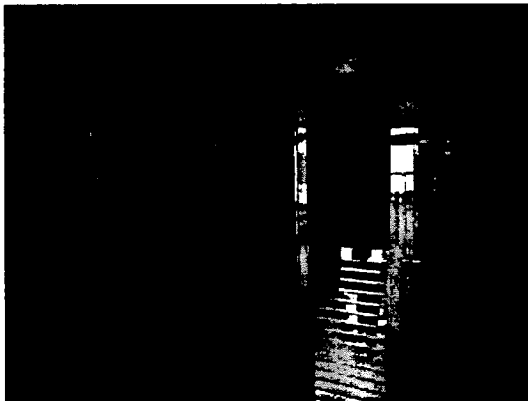
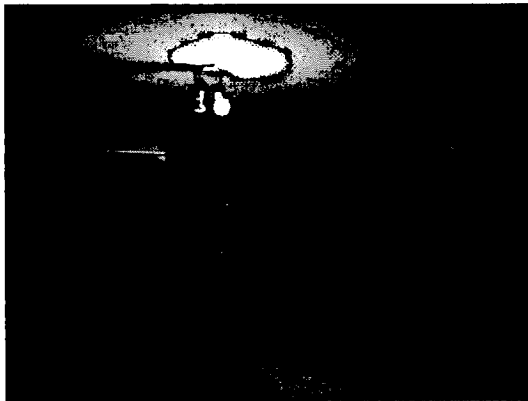
ENTRADA LATERAL E QUINTAL.



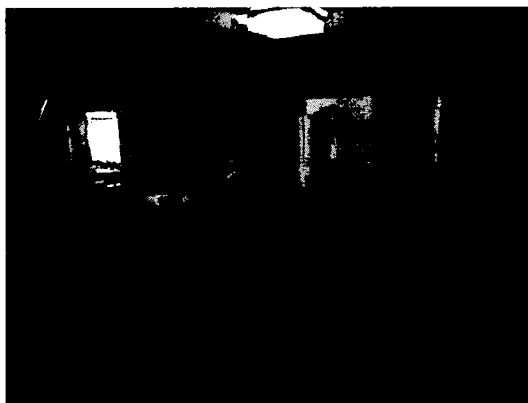
EDÍCULA – PAVIMENTO INFERIOR – LAVANDERIA E ÁREA DE CIRCULAÇÃO.



DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA.



SALÃO JOGOS/LOUNGE.



582
15.688


fls. 71

Anexo 2

Relatório de Amostras, Homogeneizações e Fatores.

1 – Casa Térrea com 185,00 m² - Idade 60 anos – Conservação Ruim.

Endereço: Rua Dois de Outubro, Santa Terezinha – S.B.C.

Valor do Imóvel R\$ 550.000,00 – em Oferta - (Fo 0.90) = R\$ 495.000,00.

Contato: Carla Ozelin – Corretora - Fones: 011-4335-9555.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-santa-terezinha-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-185m2-venda-RS550000-id-2551928502/>

Valor das Benf. = Sem Valor.

Terreno: 9 X 25 = 223 m² / R\$ 495.000,00 / **Valor do m² do Terreno = R\$ 2.219,73.**

Observações com relação ao avaliando: Testada pouco menor, porém, duas frentes (esquina) topografia com suave aclave, 200 metros distantes do avaliando.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fmf) = **VutH = R\$ 1.997,75.**

2 – Casa Térrea Seminova com 125,00 m² - Idade 05 anos – Conservação Ótima.

Endereço: Rua Santo Antônio, Santa Terezinha – S.B.C.

Valor do Imóvel R\$ 600.000,00 – em Oferta - (Fo 0.90) = R\$ 540.000,00.

Contato: Atitude Imóveis – Cod. 19945 - Fones: 011-4336-9900.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-santa-terezinha-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-125m2-venda-RS600000-id-2547916367/>

Valor das Benf. = 125,00 m² x R\$ 1.759,98 (R8-N) x 0.954 (Kd – 60/5/1,5) x 1.5 (L) = R\$ 314.816,42 = R\$ 2.518,53 o m².

Terreno: 5 X 28 = 140 m² / R\$ 225.183,58 / **Valor do m² do Terreno = R\$ 1.608,45.**

Observações com relação ao avaliando: Testada inferior, topografia plana, 450 metros distantes do avaliando.

Homogeneização: Fatores 1.10 (Ft) = **VutH = R\$ 1.769,29.**

3 – Casa Antiga com 100,00 m² - Idade 60 anos – Conservação Ruim.

Endereço: Rua André Ritucci, Santa Terezinha – S.B.C.

Valor do Imóvel R\$ 320.000,00 – em Oferta – (Fo 0.90) = R\$ 288.000,00.

Contato: Gonçalves Imóveis – Cod. 141.177 - Fones: 011-4352-1000.

<https://www.goncalvesimoveis.com.br/detalhedescricao2.php?id=141177;1>

Valor das Benf. = Sem Valor.

Terreno: 8 X 20 = 163 m² / R\$ 288.000,00 / **Valor do m² do Terreno = R\$ 1.766,87.**

Observações com relação ao avaliando: Testada inferior, topografia aclave, acabamento antigo, 450 metros distantes do avaliando.

Homogeneização: Fatores 1.10 (Ft) = **VutH = R\$ 1.943,55.**

584
15.600
2

fls. 73

Explicação dos Fatores Utilizados:

Fo = Fator Oferta – Aplicado quando as ofertas ainda não foram efetivamente vendidas, tratando as amostras de forma a representar uma melhor realidade de mercado, tendo em vista uma redução sempre praticada quando da venda efetiva, ou seja, valor final.

Ft = Fator Testada – Aplicado para tratar as amostras 2 e 3, pois as medidas de testada são inferiores ao avaliando ao ponto de impossibilitar ou restringir a melhor utilização, partindo sempre da medida do lote padrão. Neste caso 10 x 25.

Fmf = Fator Múltiplas Frentes – Aplicado para tratar a amostra 01, pois esta possui frentes múltiplas, (esquina) diferente do avaliando, fato que possibilita melhor aproveitamento e consequentemente melhor valor comercial.

VutH = Valor Unitário do Terreno Homogeneizado – Valor do M² da área de terreno após tratamento.

Anexo 3
Certidão de Valor Venal – 2021
Cadastro PMSBC.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DA RECEITA
CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2021

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 003.023.020.000
CONTRUINTE: NELVIR ASSU VENTURINI COLOMBO MARTINI
LOCAL DO IMÓVEL: RUA ANTONIO SIMONATO NÚMERO: 304

LOTE: 30
QUADRA: D
ARRUAMENTO: VILA AURORA
ÁREA DE TERRENO: 298,25 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 0,00 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 294,50 m²

VALOR DO TERRENO:	VALOR DA CONSTRUÇÃO:	VALOR TOTAL:
R\$ 204.378,60	R\$ 197.776,80	R\$ 402.155,40

[QUATROCENTOS E DOIS MIL, CIENTO E CINQUENTA E CINCO REAIS E CINQUENTA E NOVE CENTAVOS]

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIROS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via Internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2019 de 1º de Setembro de 2019.

EMITIDO NO DIA: 29/11/2021 ÀS 16:06:00

Chave de Segurança: 17BFPGSM

A utilização desta certidão está condicionada à verificação da autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

www.sf.saobernardo.sp.gov.br

587
R.

Anexo 4
Ficha Matrícula
1º CRI.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

53530

1

Em 11 de março de 1987

IMÓVEL: Uma casa e seu respectivo terreno, à rua Antonio Simionato, nº 61, tendo o terreno compreendido pelo lote nº 35, da quadra D, da Vila Aurora, medindo 11m de frente para a citada rua Antonio Simionato, tendo nos fundos a largura de 9,50m, e, de frente aos fundos 25m, encerrando a área de 234,25m², confinando de ambos os lados a fundos com o espólio de José Maria D'Almeida. Cadastro Municipal nº - - - - 003 023 026 008.

PROPRIETÁRIOS: NEUVIR ASSU VENTURINI COLOMBO MARTINI, economista, e sua mulher EUFEMIA DOZE COLOMBO MARTINI, de prof. das domésticas, brasileiros, domiciliados nesta cidade, à rua Antonio Simionato, nº 61, RG nºs 2 472 159 e 2 921 121.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 24263, deste Registro.

O Escrivente autorizado, *(Assinatura)*.

R. 1, em 11 de março de 1987.

Pela escritura de 18 de junho de 1970, lavrada no 248 Cartório de Notas de São Paulo (1ª 1139, fls 26), por cartões de 2 de fevereiro de 1987, os proprietários NEUVIR ASSU VENTURINI COLOMBO MARTINI e sua mulher EUFEMIA DOZE COLOMBO MARTINI, acima qualificadas, doaram o imóvel desta Matrícula, estimado em R\$ 1.281,00, a EUFEMIA COLOMBO MARTINI, brasileira, menor impubere, com 2 anos de idade, e LUCIANO COLOMBO MARTINI, brasileiro, menor impubere, com 5 meses de idade, domiciliados no endereço acima mencionado.

O Escrivente autorizado, *(Assinatura)*.

R. 2, em 11 de março de 1987.

Pela escritura referida no R. 1, os doadores NEUVIR ASSU VENTURINI COLOMBO MARTINI e sua mulher EUFEMIA DOZE COLOMBO MARTINI, acima qualificadas, reservaram para si o usufruto sobre o imóvel desta Matrícula, estimado em R\$ 1.281,00, sendo que por morte de um, o usufruto passará ao sobrevivente.

O Escrivente autorizado, *(Assinatura)*.

- CONTINUA NO VERSO

589
15.085
2

fls. 78

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

53.550

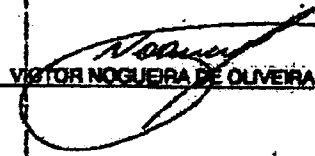
2

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP
Código Nacional de Serventias nº 12231-7

Em 19 de fevereiro de 2018

em trâmite perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - 2ª Vara Cível da
Cidade de São Bernardo do Campo/SP, é feita esta averbação para constar que foi
decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **NEUVIR ASSU VENTURINI
COLOMBO MARTINI**, anteriormente qualificado, conforme registro nº 7.452 do livro
de Registro Indisponibilidade desta Serventia.

O Escrevente Autorizado,


VICTOR NOGUEIRA DE OLIVEIRA

Av.8, em 06 de março de 2019.

Prenotação nº 505.286, de 11 de fevereiro de 2019.

Nos termos da ordem de indisponibilidade emitida eletronicamente na Central
Nacional de Indisponibilidade de Bens, aos 19 de dezembro de 2017, protocolo nº
201712.1917.00424226-IA-970, referente ao Processo nº 00297907620128280564,
em trâmite perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - 2ª Vara Cível
desta Comarca, procedo esta averbação para constar que foi decretada a
INDISPONIBILIDADE dos bens de **NEUVIR ASSU VENTURINI COLOMBO
MARTINI** - inscrito no CPF/MF sob o nº 021.186.213-04, conforme registro nº 7.572,
do livro de Registro Indisponibilidade desta Serventia.

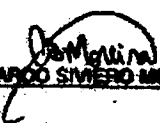
O Escrevente Autorizado,


CARLOS EDUARDO SIVIERO MOREIRA

Av.7, em 23 de outubro de 2019.

Nos termos do artigo 213, I, "a", da Lei nº 8.016/1973, procedo esta averbação para
constar que a grafia consta do nome do executado referido em Av.8, desta matrícula,
é **NEUVIR ASSU VENTURINI COLOMBO MARTINI**, anteriormente qualificado, e não
como constou.

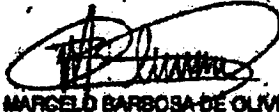
O Escrevente Autorizado,


CARLOS EDUARDO SIVIERO MOREIRA

Av.8, em 23 de outubro de 2019.

Prenotação nº 517.128, de 15 de outubro de 2019.

Continua no Verso

52530	1	LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Av.3, em 12 de agosto de 2014. Prenotação nº 428364, de 31 de julho de 2014. Nos termos do comunicado publicado pela Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, em 15 de julho de 2014, Protocolo nº 201408.3016.00032858-1A-010, em trâmite perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - 2º Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, Processo nº 13382012, é feita esta averbação para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NEUVIR ASSU VENTURINI COLOMBO MARTINI, inscrito no CPF/MF sob nº 021.185.218-04, conforme registro nº 6.878 do livro de Registro Indisponibilidade desta Serventia. O Escrivente Autorizado,  EDUARDO MARINO CAVALHEIRO		
Av.4, em 25 de abril de 2016. Prenotação nº 458.146, de 25 de abril de 2016. Nos termos do comunicado emitido pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, em 28 de outubro de 2015, protocolo nº 201510.2617.00063937-1A-000 referente ao Processo nº 0002170482013820056401, em trâmite perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - 2º Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, é feita esta averbação para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de NEUVIR ASSU VENTURINI COLOMBO MARTINI - inscrito no CPF/MF sob o nº 021.185.218-04, conforme registro nº 7.113 do livro de Registro Indisponibilidade desta Serventia. O Escrivente Autorizado,  MARGEL D BARBOSA DE OLIVEIRA		
Av.5, em 19 de fevereiro de 2018. Prenotação nº 488.198, de 02 de fevereiro de 2018. Nos termos da ordem de Indisponibilidade emitida eletronicamente na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, aos 02 de agosto de 2018, protocolo nº 201708.0217.00331064-1A-020 referente ao Processo nº 0002170482013820056401, Continua na Ficha Nº 2		

53.550

2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Nos termos da ordem de indisponibilidade emitida eletronicamente na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, aos 24 de abril de 2019, protocolo nº 201904.2416.00779593-IA-530, referente ao Processo nº 02775008020095020029, em trâmite perante ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo/SP - Serviço Anexo das Fazendas, Comarca de Póá/SP, procedo esta averbação para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de NEUVIR ASSU VENTURINI COLOMBO MARTINI, conforme registro nº 7.752, do livro de Registro Indisponibilidade desta Serventia.

O Escrevente Autorizado,

CARLOS EDUARDO SIVIERO MOREIRA

Av.9, em 23 de outubro de 2019.

Prenotação nº 517.374, de 18 de outubro de 2019.

Nos termos da ordem de indisponibilidade emitida eletronicamente na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, aos 18 de outubro de 2019, protocolo nº 201907.0216.00855495-IA-580, referente ao Processo nº 10294870620168280584, em trâmite perante ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo/SP - 2º Ofício Cível desta Comarca, procedo esta averbação para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de NEUVIR ASSU VENTURINI COLOMBO MARTINI, inscrito no CPF/MF sob o nº 021.185.218-04, conforme registro nº 7.759, do livro de Registro Indisponibilidade desta Serventia.

O Escrevente Autorizado,

CARLOS EDUARDO SIVIERO MOREIRA

Av.10, em 23 de outubro de 2019.

Prenotação nº 517.375, de 18 de outubro de 2019.

Nos termos da ordem de indisponibilidade emitida eletronicamente na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, aos 09 de setembro de 2019, protocolo nº 201909.0910.00824481-IA-810, referente ao Processo nº 0010206892019828058400000, em trâmite perante ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo/SP - 2º Ofício Cível desta Comarca, procedo esta averbação para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de NEUVIR ASSU

Continua na Ficha nº 3

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

53.550

3

O OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP
Código Nacional de Serventia nº 12231-7

Em 23 de outubro de 2019

VENTURINI COLOMBO MARTINI, inscrito no CPF/MF sob o nº 021.185.218-04,
conforme registro nº 7.780, do livro de Registro Indisponibilidade desta Serventia.

O Escrevente Autorizado,


CARLOS EDUARDO SIVERO MOREIRA