

EUZÉBIO INIGO FUNES & ADVOGADOS ASSOCIADOS

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO.**

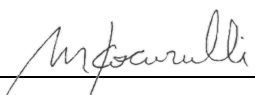
PROCESSO Nº 1020726-16.2016.8.26.0002

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ATUA VISTA MORUMBI,
por sua advogada e procuradora que a esta subscreve, nos autos
da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, que promove em
face de **EDERSON DA SILVA E OUTRA**, vem, à presença de V. Exa.,
requerer a juntada das declarações dos corretores Imobiliários
devidamente credenciados e respectivos comprovantes de
despesas, bem como da certidão do valor venal e valor venal de
referência do imóvel, para que o valor correspondente à média,
seja homologado como valor de avaliação do imóvel.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 24 de Junho de 2020.

_____, adv.

MARINA PRAXEDES COCURULLI

OAB/SP - 134.997



YOHAN YOU – CRECI/SP SOB. Nº 203934 - LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA PARA COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEL

São Paulo, 09 de Julho de 2020

Na qualidade de técnico em transações imobiliárias, e atendendo à solicitação da parte interessada, declaro ter realizado a avaliação para fins de comercialização do imóvel abaixo descrito:

APARTAMENTO RESIDENCIAL Nº 504, localizado no 5º andar da Torre B, **RESIDENCIAL ATUA VISTA MORUMBI**, situado à Rua Maniçoba, nº 839, Rua José Roberto Pereira da Silva e Rua Roberto Bacchi – Pirajussara ou Taboão– SP.

Com área privativa de 44,320m², além da área comum de 41,956m², na qual já se acha incluída a área referente a uma vaga indeterminada na garagem coletiva, totalizando a área construída de 86,276m², com uma fração ideal de 0,0033060% do terreno.

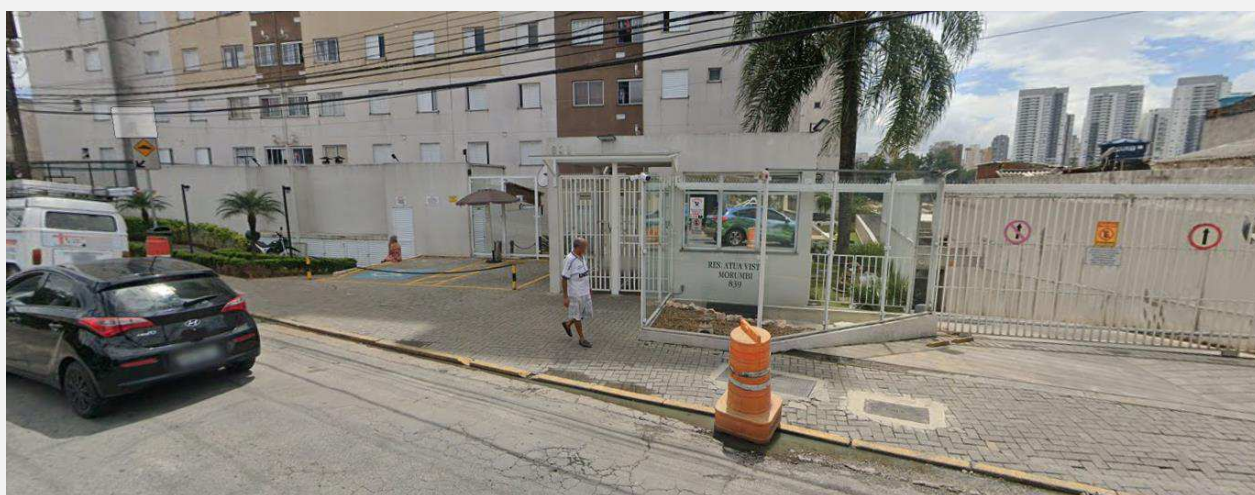
Imóvel devidamente **registrado na matrícula sob nº 416.660**, junto ao Décimo primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

O procedimento deu-se através do método comparativo direto de mercado, com a coleta de dados junto a profissionais especializados, anúncios e transações recentes realizadas por imobiliárias da região.

Considerando todas as informações pertinentes e relevantes ao imóvel, o mesmo foi avaliado **em R\$ 190.000,00** (cento e noventa mil reais).

Eu, Yohan You, corretor de imóveis, inscrito no CRECI da 2ª Região, sob nº 203934, assino e ratifico que este parecer foi elaborado de acordo com o art.3º da Lei 6.530/78.

Rua Celso de Azevedo Marques, 106 Sala 2 – Mooca – São Paulo – SP Cep. 03122-010
Tel. 11 3798-4031 / 11 9 9373-4767 e-mail: yohan@maidenconsultoria.com.br



Rua Celso de Azevedo Marques, 106 Sala 2 – Mooca – São Paulo – SP Cep. 03122-010
Tel. 11 3798-4031 / 11 9 9373-4767 e-mail: yohan@maidenconsultoria.com.br



Rua Celso de Azevedo Marques, 106 Sala 2 – Mooca – São Paulo – SP Cep. 03122-010
Tel. 11 3798-4031 / 11 9 9373-4767 e-mail: yohan@maidenconsultoria.com.br



Etiqueta Arisp
S19090053466D#01-24*00*

(Handwritten signature)

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS Nº 11.117-9

matrícula

ficha

416.660

01

São Paulo, 16 de março de 2015.

Verificador: Andressa Camila dos Santos Silva

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 504, localizado no 5º andar da **TORRE "B"**, integrante do empreendimento denominado **"RESIDENCIAL ATUA VISTA MORUMBI"**, situado na Rua Manicoba, nº 839, Rua José Roberto Pereira da Silva e Rua Roberto Bacchi, no bairro Pirajussara ou Taboão, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 44,320m² e a área comum de 41,956m², na qual já se acha incluída a área referente a 01 (uma) vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada nos 4º, 3º, 2º e 1º Subsolos e no Térreo do conjunto, para a guarda de 01 (um) veículo, sujeito à utilização de manobrista, perfazendo a área total de 86,276m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0033060 no terreno e demais partes de uso comum do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 693 na Matrícula nº 381.228 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE:- 169.037.0129-9 e 169.037.0130-2 em área maior.

PROPRIETÁRIOS:- EDERSON DA SILVA, portador da carteira de identidade RG nº 352840948-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 296.355.768-03, brasileiro, solteiro, maior, técnico mecânico, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Dinorá Arruda Franco, nº 38, Jardim Itapura; e **TANIA DIAS DOS SANTOS**, portadora da carteira de identidade RG nº 452386755-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 338.219.638-75, brasileira, solteira, maior, professora, residente e domiciliada em Guarulhos, neste Estado, na Rua Rio Grande do Sul, nº 316, Cidade Brasil.

REGISTROS ANTERIORES:- Registro nº 213, feito em 22/01/2013, e Registro nº 880, feito nesta data, ambos na Matrícula nº 381.228 deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CELSO APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807
Hash: 3D5F495141558B9E3FBE0B83D39AB18A
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.1/416.660- REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.108.095 - 12/03/2015)

Conforme o registro nº 214, feito em 22/01/2013 na Matrícula nº 381.228 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 28 de dezembro de 2012, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **EDERSON DA SILVA** e **TANIA DIAS DOS SANTOS**, solteiros, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, tendo como interveniente construtora e ainda incorporadora/spe/afiadora a **ATUA PROJETO IMOBILIÁRIO III LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.147.703/0001-26, com sede nesta Capital, na Rua das Olimpíadas, nº 66, 11º andar, Sala 5-B, pelo valor de R\$145.062,71, pagável por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 8,5101% e efetiva de 8,8500%, vencendo-se a primeira em 28/01/2013, sendo as prestações e o saldo devedor reajustáveis na forma do título. A garantia fidejussória

Continua no verso

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Certidão Autenticada em Brasília

Integram a documentação instalada de competência do Serviço de Registro de Imóveis e 2º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1938; e o Distrito de PARULHEIRAS, desde 15 de maio de 1944.

Pág:00001 /00003



Etiqueta Arisp
S19090053466D#01-24*00*

matrícula

416.660

ficha

01

Verso

prevalecerá somente durante a fase de construção e até que sejam entregues e recebidas às unidades residenciais vinculadas ao empreendimento, momento em que deixará a fiadora de responder pelas obrigações dos devedores. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$162.000,00.
Data da Matrícula.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CELSO APARECIDO LEITE BARROSO: 11331405807
Hash: 3D5F495141558B9E3FBE0B83D39AB18A
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.2/416.660- REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.108.095 - 12/03/2015)

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 55, letra "a", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Data da Matrícula.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CELSO APARECIDO LEITE BARROSO: 11331405807
Hash: 3D5F495141558B9E3FBE0B83D39AB18A
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br



Pág:00002 /00003



Etiqueta Arisp
S19090053466D#01-24*00*

Certifica nada mais constar com relação ao imóvel da matrícula nº 416.660, constituindo a averbação nº 02, o último ato praticado na mesma. **CERTIFICA, mais**, que foi prenotado sob o nº 1.217.249, em 09 de março de 2018, o requerimento firmado pelo representante legal na qualidade de credor e proprietário fiduciário do imóvel, solicitando que esta Serventia levasse a efeito os procedimentos necessários em face da ocorrência da situação prevista no caput do artigo 26 da referida Lei Federal nº 9.514/97 (parágrafos 1º a 7º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97). **CERTIFICA, finalmente**, que não se aplica à prenotação nº 1.217.249 a previsão contida no artigo 188 da Lei Federal 6.015/73, justificando-se, assim, a manutenção da prenotação além do prazo legal. Certidão lavrada e conferida por _____ (Erik Shigueru Itokazu), auxiliar.

Verificador: Andressa Camila dos Santos Silva

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, que foi extraída a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original do registro, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações, ônus reais, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 23/09/2019 além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s).
O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 24 de Setembro de 2019

Andressa Camila dos Santos Silva
Escrivente Autorizada

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLÍNIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andradá - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 3779-0000

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



1111793C3000000029525819E

11º OFICIAL DE REG-DE IMÓVEIS

Cartório	R\$ 31,68
Estado	R\$ 9,00
Sefaz	R\$ 6,16
Registro Civil	R\$ 1,67
Tribunal de Justiça	R\$ 2,17
Min. Público	R\$ 1,52
Imposto s/serviços	R\$ 0,65
T O T A L	R\$ 52,85

Custas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Centro Registradores do Brasil

Pág: 00001 / 00001



Sem mais,

Yohan You
Creci 203934
CPF. 256.519.898-11



RECIBO DE PAGAMENTO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS IMOBILIARIOS

São Paulo, 10 de Julho de 2020

De acordo com a solicitação, eu Yohan You, brasileiro, casado, portador da Cédula de identidade RG. 26.487.063-3, corretor responsável pelo Creci sob. Número 203934, recebi do requerente **CONDOMINIO RESIDENCIAL ATUA VISTA MORUMBI**, inscrito no CNPJ. 22.214.741/0001-08, localizado à situado à Rua Maniçoba, nº 839, São Paulo -SP, a importância de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais), referente ao pagamento dos honorários relativos à carta de avaliação de imóvel para fins judiciais do processo nº 1020726-16.2016.8.26.0002, **UNIDADE AUTONOMA SOB. Nº 54 DO BLOCO B**, localizada no 5º andar do Condominio supra mencionado.

O presente recibo passa a ter validade acompanhado do comprovante de transação bancária conforme dados abaixo:

Banco Itaú

AG. 1634

Conta **Poupança** 50.366-6/500

Nominal a: Yohan You

CPF: 256.519.898-11

Sem mais,

Yohan You
Creci 203934
CPF. 256.519.898-11



PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Finalidade do parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel para fins de comercialização.

Metodologia utilizada: Para realização do presente parecer utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor, considerando as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário.

Imóvel: Apartamento nº 504– localizado no 5º andar, torre B do RESIDENCIAL ATUA VISTA MORUMBI.

Endereço: Rua Maniçoba, 839, Pirajussara, CEP 05756-420, São Paulo/SP.

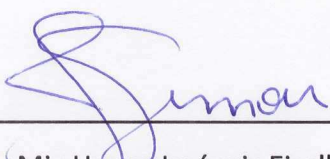
Matrícula: 416.660.

Cartório: 11º Registro de Imóveis de São Paulo

Áreas: 44,320m² de área privativa, com direito a 01 (uma) vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada nos 4º, 3º, 2º e 1º Subsolos e no Térreo do conjunto, para a guarda de 01 (um) veículo.

Conclusão: Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, ponderando os atributos dos dados obtidos, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto deste parecer é de R\$ 198.000,00 (Cento e noventa e oito mil reais).

São Paulo, 10 de julho de 2020.



Mix House Imóveis Eirelli

CRECI: J-23014

MIX HOUSE IMÓVEIS
13.218.493.0001-82



RECIBO

Declaro através deste documento, a quem possa interessar, que recebi do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ATUA VISTA MORUMBI**, inscrito no CNPJ: 22.214.741/0001-08 a quantia de R\$ 450,00 (Quatrocentos e cinquenta reais), referente à avaliação, do imóvel situado a Rua Maniçoba, 839, Pirajussara, CEP 05756-420, São Paulo/SP.

São Paulo, 10 de julho de 2020.

Mix House Imoveis Ltda

CNPJ 13.218.493/0001-82

MIX HOUSE IMÓVEIS
13.218.493.0001-82

Avaliação para comercialização de imóvel

Atendendo à solicitação da parte interessada, declaro ter realizado a avaliação para fins de comercialização do imóvel abaixo:

- **APARTAMENTO Nº 504-** localizado no 5º andar da TORRE B, integrante do empreendimento denominado **RESIDENCIAL ATUA VISTA MORUMBI**, situado à Rua Maniçoba, 839, Taboão,, 29º Subdistrito - Santo Amaro, **com a área privativa de 44,320m²** e a área comum de 41,956m², na qual já se acha incluída a área referida a 01 (uma) vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada nos 4º, 3º, 2º e 1º Subsolos e no Térreo do conjunto, para a guarda de 01 (um) veículo, sujeito à utilização de manobrista, perfazendo a área total de 86,276m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0033060 no terreno.
- Imóvel devidamente **registrado sob nº de matrícula 416.660**, junto ao 11º Registro de Imóveis de São Paulo.
- O procedimento deu-se através do método comparativo direto de mercado, com a coleta de dados junto a profissionais especializados, anúncios e transações recentes realizadas por imobiliárias da região.
- Considerando todas as informações pertinentes e relevantes ao imóvel, o mesmo foi avaliado em **R\$ 200.000,00 (Duzentos mil reais)**, perfazendo o valor de **R\$ 4.512,64 (Quatro mil, quinhentos e doze reais e sessenta e quatro centavos) o metro quadrado**.

Eu, Daniela Inigo Funes, corretora de imóveis, inscrita no CRECI da 2ª Região, sob nº 86442, assino e ratifico que este parecer foi elaborado de acordo com o art.3º da Lei 6.530/78.

São Paulo, 09 de julho de 2020



Daniela Inigo Funes

RECIBO

Eu, **Daniela Inigo Funes**, corretora de imóveis, inscrita no CRECI da 2ª Região, sob nº 86442, por meio deste documento, declaro, para todos os fins e a quem possa interessar, que recebi do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ATUA VISTA MORUMBI**, inscrito no CNPJ: 22.214.741/0001-08 a quantia de R\$ 450,00 (Quatrocentos e cinquenta reais), referente à avaliação, do imóvel localizado na Rua Maniçoba, 839, Taboão, CEP 05756-420, São Paulo-SP.

São Paulo, 09 de julho de 2020.



Daniela Inigo Funes

CRECI: nº 86442


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
12ª VARA CÍVEL

 Av. Nações Unidas, 22.939, Torre Brigadeiro - 7º Andar, Vila Almeida -
 CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8184, São Paulo-SP - E-mail:

upj9a14cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
DECISÃO

Processo Digital nº:	1020726-16.2016.8.26.0002
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Propriedade
Exequente:	Condominio Residencial Atua Vista Morumbi
Executado:	Ederson da Silva e outro

 Juiz(a) de Direito: **Théo Assuar Gragnano**

Vistos.

1.As avaliações firmadas por três corretores de imóveis são compatíveis ao apontarem valor comercial de R\$190.000,00 a R\$200.000,00. Tal estimativa é corroborada, ainda, pelo valor indicado para venda na hipótese de execução extrajudicial por iniciativa do credor fiduciário (R\$162.000,00 em 2015).

Sendo assim, chancelo a estimativa de R\$200.000,00, valor a ser observado para alienação judicial.

2. Antes de ir adiante, observo que o imóvel está alienado fiduciariamente em garantia à Caixa Econômica Federal, a qual não foi intimada da penhora.

2.1. Intime-se a Caixa Econômica da penhora pelo correio, solicitando-lhe que informe nos autos o saldo do contrato de financiamento do imóvel.

2.2. O autor deve recolher as despesas postais.

Int.

São Paulo, 23 de setembro de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI
11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**