

fls. 1193/70
1

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA DA
FAMÍLIA E SUCESSÕES

FÓRUM DE SANTO ANDRÉ - SÃO PAULO

Processo nº 0044917-14.2011.8.26.0554

RICARDO DIONÍSIO DE LIMA, Tecnólogo em Gestão Imobiliária, Corretor de Imóveis, estabelecido na Travessa Marcelina, nº 25 Bairro Jardim Bela vista, Santo André, telefone 4436-6800, devidamente inscrito no CRECI sob o n. 52.759, nomeado e intimado nos autos para Perícia do PROCESSO nº Processo nº 0044917-14.2011.8.26.0554 referente Inventário e Partilha de Stenio Granziera e outros, em que figura como requerente e autor Luiz Nobuki Morisawa e outro, que corre por este R. Juízo e Cartório vêm, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

52.759-14.2011.8.26.0554

28 AGO 2013

2

1194
2

1. INTRODUÇÃO

Este Laudo Técnico tem por objetivo avaliar o valor de mercado do imóvel objeto da matrícula nº 4394 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André.

2. DADOS DO IMÓVEL OBJETO DESTA LAUDO

"Um Apartamento nº22, do 2º andar ou 2º pavimento, do Edifício Rio Negro, nesta Cidade, com área construída de 97,83368m²., sendo de área útil 83,0866 e área comum de 14,74708m²., situado à Rua Senador Flaquer, nº111, com as seguintes acomodações: - hall de entrada, cozinha, 2 dormitórios, sala, corredor de circulação, banheiro completo com box, área de serviço com tanque, W.C. e dispensa, tendo a quota do terreno de 0,05119287, do todo que assim se descreve; tendo uma área de 300,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Senador Flaquer, por 30,00 metros da frente aos fundos, dividindo do direito de quem da rua olha para o imóvel com Borys Bettys, do lado esquerdo com propriedade de Banco Federal de Crédito, e nos fundos com Aelino de Paschoa Lima, terreno esse situado no lado ímpar da Rua Senador Flaquer, classificado pela PMSA, sob o nº 05.024.025."

✓

3. CONSIDERAÇÕES DA PROPRIEDADE

Trata-se de um apartamento em um edifício com idade aproximada de 43 (quarenta e três) anos e localização privilegiada em uma das ruas próxima do centro da cidade, shopping Center, facilidades de condução, e outros serviços essenciais.

4. REGIÃO

Local com saneamento básico completo, e serviços públicos essenciais, luz de rua, asfalto, etc, região de médio para alto poder aquisitivo, e outras benfeitorias.

5. VISTORIA

Não houve visita ao imóvel objeto deste Laudo pelo motivo que após contato com Dr. Alan Kardec da Lomba, advogado do processo, endereço de email: lombakl@aasp.org.br, afirmou em seu email que o locatário deste apartamento não permitiria nossa visita para verificação interna e fotos motivo pelo qual este Laudo não será acompanhado de fotos internas do Apartamento avaliando.

6. CONCLUSÃO

Diante do exposto, por sem um apartamento sem vaga de garagem, baseado nas amostras pesquisadas nos sites dos portais, viva real, mercado livre, zap imóveis, guia imóvel e Cia, abc imóvel, e outros e considerando a devida depreciação e nas informações disponíveis nesta época, sugiro que o valor comercial

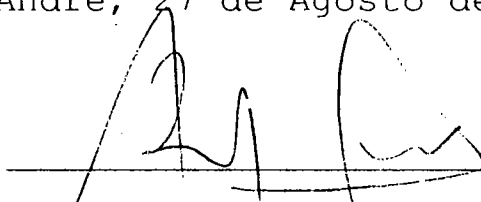
1196
f

mínimo de **VENDA** deste imóvel, neste momento, seja de **R\$260.000,00 (Duzentos e Sessenta Mil Reais)**, e de **LOCAÇÃO** seja de **R\$1.500,00 (Hum Mil e Quinhentos Reais)**, podendo variar **5%(cinco)** para mais em função do momento de nova avaliação mercadológica e de escassez de ofertas nas imediações.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO consta de 4(quatro) folhas, todas rubricadas na frente e nos seus anversos, constando esta última que está datada e assinada.

Santo André, 27 de Agosto de 2019.



RICARDO DIONISIO DE LIMA

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

4.394 1

Santo André, 18 de outubro de 1976.

Imóvel: - UM APARTAMENTO de n.ºs. 22, do 2º andar ou 2º pavimento, do Edifício Rio Negro, nesta cidade, com a área construída de 97,83368m²., sendo de área útil 83,0866 e área comum de 14,74708m²., situado à Rua Senador Flaquer, n.º 111, com as seguintes acomodações: - hall de entrada, cozinha, 2 quartos, sala, corredor de circulação, banheiro completo com box, área de serviço com tanque, W.O. edispensa, tenalheiro; tendo uma área de 300,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Senador Flaquer, por uma da rua elha para o imóvel com Borys Bettys, do lado esquerdo, com propriedade do Banco Federal de Crédito, e -- do lado ímpar da Rua Senador Flaquer, classificado pela -- com o n.º 05.024.025.

Proprietário: - ESPÓLIO DE BRUNO JOSE DANIEL, c/c. 266.239198 representado por sua inventariante MARIA CÍLIA BELLETATO - DANIEL, brasileira, viúva, do lar, Rg. n.º 4.746.955 e do c/c. n.º 266.239.198-72, residente e domiciliada à Rua Campos Sales n.º 230, nesta cidade.

Registro anterior: - Transcrição n.º 10.551 deste Cartório. (Inscr. de Condi. n.º 142).

Oficial

Carlos Roberto Rodrigues Pinto

N.º 4.394, em 18 de outubro de 1976.

Por escritura de 31 de agosto de 1976, lavrada no 1.º Cartório de Notas desta cidade (Lv.º 230, fls. 67); STENIO-GRANZIEIRA, que também é conhecido por STENIO GRANZIEIRA, brasileiro, aposentado, Rg. n.º 2.702.449, casado com DERNIA MONTEZEMBA, argentina, do lar, Rg. n.º 2.714.522, ambos proprietários, titulares, do c/c. n.º 016.245.128, residentes na Rua Senador Flaquer n.º 111, nesta cidade; adquiriram por compra feita do proprietário acima referido, pela importância de R\$134.400,00, sem condições, o imóvel da presente matrícula.

Registrado por (Antônio Jair Montemor -enc. aut.)-

...continua no verso...

1.º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Santo André - SP

234066

2474-AA

Pág. 001/002

Certidão na última página

4.394

FICHA

1

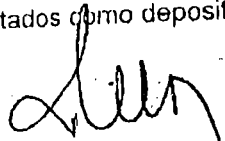
VERSO

Av. 02, aos 27 de setembro de 2.010

Título prenotado sob nº. 312305 aos 08 de setembro de 2.010.-

Penhora

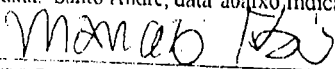
Por certidão passada aos 20 de julho de 2.010, pelo 2º Ofício Cível desta cidade e comarca, assinada por Ione Corrêa Guimarães Soares, Escrivã Diretora, extraída da Ação Ordinária, processo nº 554.01.1998.003334-0 (ordem 257/1998), promovida por HIEZ NOBUKI MORISAWA, portador do RG. nº 13.321.199, inscrito no CPF/MF sob nº 048.139.758-28, estabelecido a Rua Clodomiro Amazonas, nº 1158, loja 7, Capital. SP, em face de NELSON ALBERTO GRANZIERA, portador do RG. nº 2.774.057, inscrito no CPF/MF sob nº 029.685.688-68; VERA LÚCIA CARPINELLI GRANZIERA, portadora do RG. nº 9.320.319, inscrita no CPF/MF sob nº 192.279.788-01; STENIO GRANZIERA e DERNIA MONTI GRANZIERA, ambos inscritos no CPF/MF sob nº 016.245.128-87, cujo valor da causa é de R\$ 3.050,68, foi **penhorado** o imóvel objeto da presente matrícula, figurando os executados como depositários do bem.-



Carlos Roberto Rodrigues Pinto Filho - Substituto do Oficial

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP
CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula/Registro a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6015/73, nada mais constando em relação ao imóvel dela objeto desde a data da sua abertura, e retratada a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data. Santo André, data abaixo indicada.



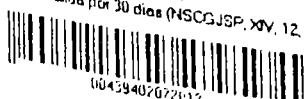
MARCELO FABRI - ESCRIVENTE AUTORIZADO

DATA:

02/07/2012
02/07/2012
02/07/2012
02/07/2012
02/07/2012
02/07/2012
02/07/2012
02/07/2012
02/07/2012
02/07/2012

Certidão expedida em 02/07/2012.
Para lavatura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XV, 12.º dº)

Assinatura de controle da certidão



00439402072012



3654 198
198
198
1780

PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
CERTIDÃO DE VALOR VENAL
CERTIDÃO Nº 2096178
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 93600000127COe43081228

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 05.024.025, DE PROPRIEDADE DE BRUNO JOSE DANIEL, CONSTITUÍDO PELO LOTE DA QUADRA LOTEAMENTO COND RIO NEGRO SITUADO A RUA SENADOR FLÁQUIR, 111 - APTO 22 SANTO ANDRÉ 09010-160 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE AGOSTO DE 2019.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	16,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO	108,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	7.806,09	31.445,26
VALOR VENAL PRÉDIO	39.826,43	160.432,81
VALOR VENAL TOTAL	47.632,52	191.878,07

FMP EM 2019 = R\$ 4.0283

✓

SANTO ANDRÉ, 27 DE AGOSTO DE 2019

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 12:43:41

Apartamento com 2 quartos e com área de serviço, 80 m² em Centro, Santo André - ZAP Imóveis

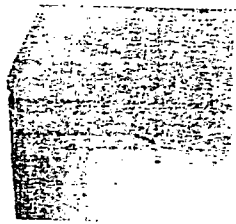
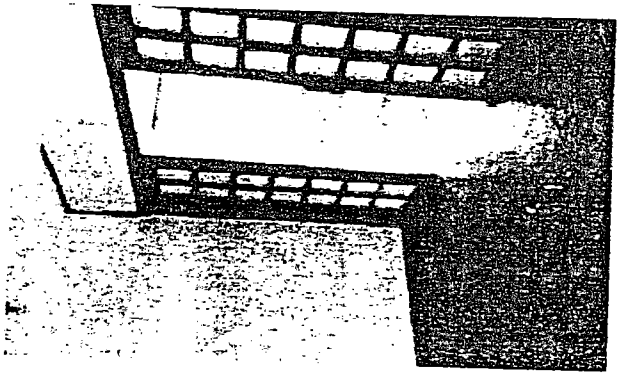
Arquitetura Imóveis

Central de ajuda

Anuncie

11099

2



apartamento com 2 quartos e com área de serviço

condomínio por 280

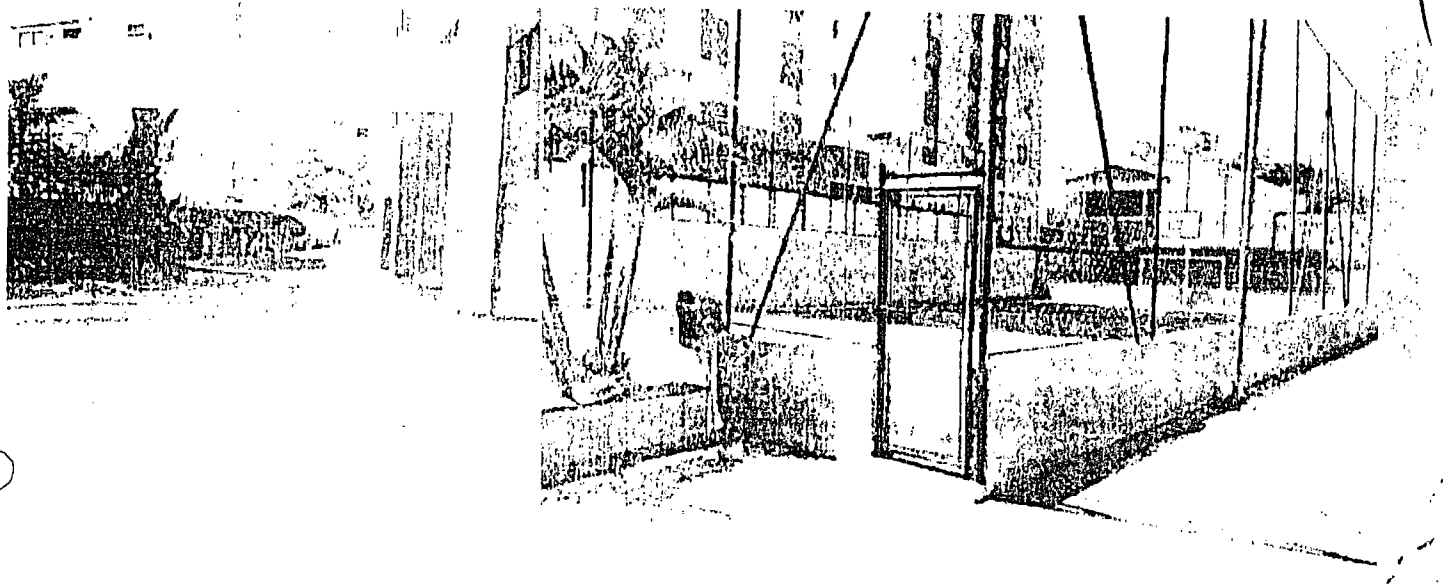
hptv e rede de mágico

aluguel por 1.000 reais + 700

contato

2

Anunciar imóveis Central de ajuda Anuncie



apartamento para alugar em

condomínio fechado
BOMAS - centro de
aluguel e condomínio R\$ 1.500,00

anúncio

anúncio

anúncio

anúncio

anúncio

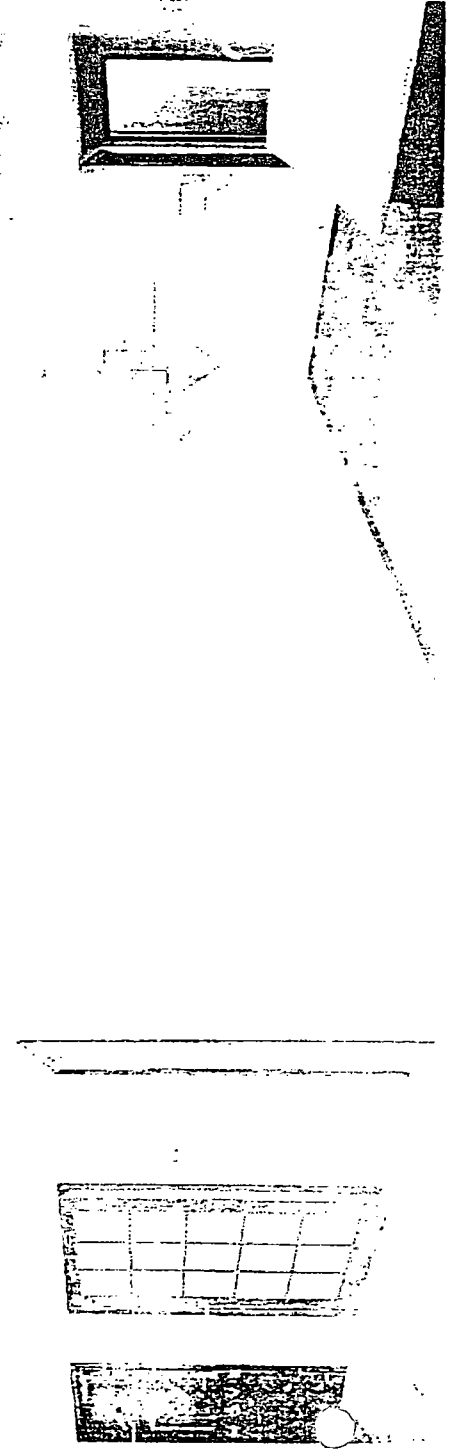
anúncio

anúncio

anúncio

anúncio

Anunciar imóveis Central de ajuda Anuncie



apartamento com 3 quartos - sp

condomínio fechado
IPTU R\$ 285

2

120/360

25/05/2019

Agencia de Marketing? que busco e cuido de tudo. Meu e-mail é: 7AP@uol.com.br

Advertiser: **Amnove**
 Control de queda: **Amnove**

2002

Journal of Management Studies, 19(1), 67-80.

condominio 25.000
 19.000.000.000

100

100

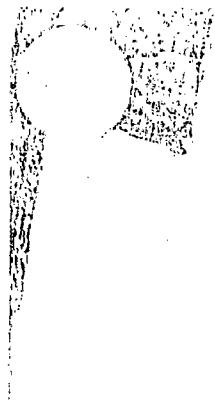
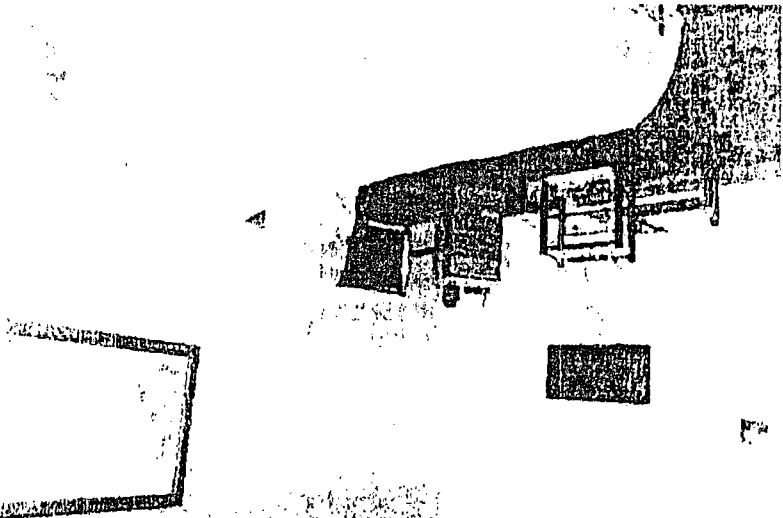
•

[illegible]

de acordo com o plano de urbanização, o terreno é dividido em lotes de 100m2 cada um, com uma área de 100m2 para cada lote, e uma área de 100m2 para o terreno em geral.

condomínio novo e antigo.

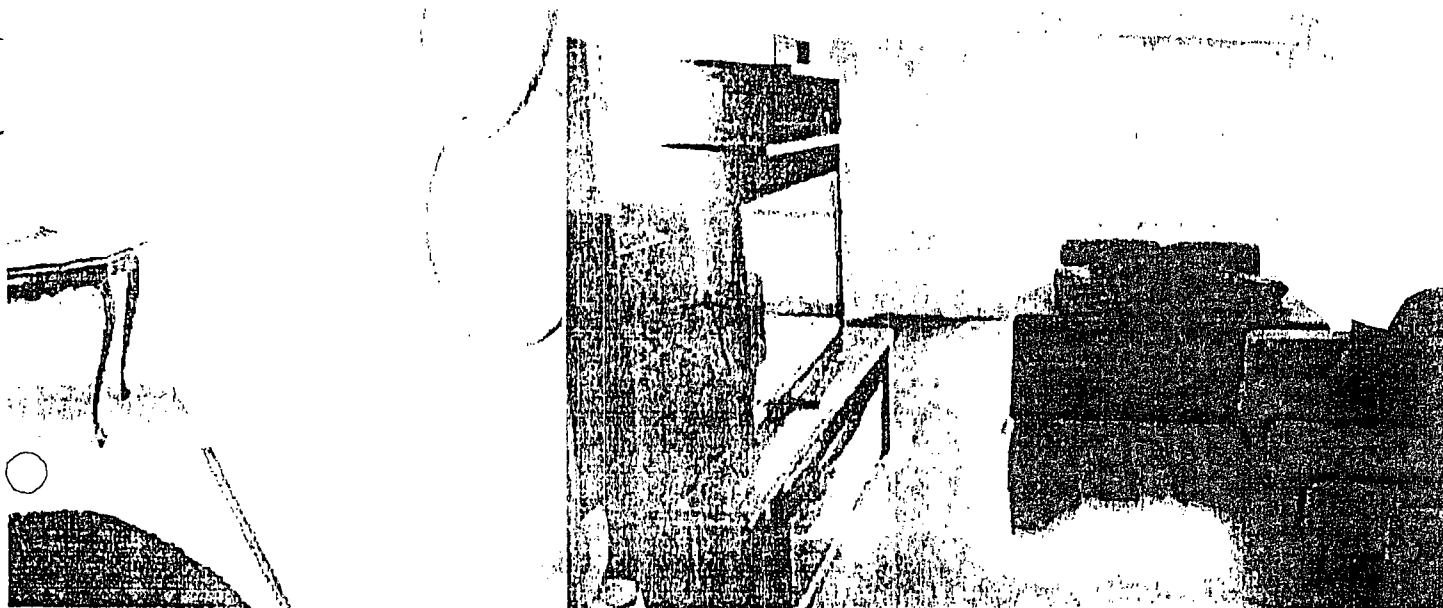
apartamento para comprar em



Aluguel imóvel Central de ajuda Anuncie

Ver mais imóveis Central de ajuda Anuncie

1204



apartamento para comprar em

condomínio R\$ 887
IPTU não informado

12



110 m² - 3 quartos - 1 banheiro - 1 vaga de garagem

Ver mais

Ver mais

Ver mais

Ver mais

Ver mais

Ver mais

Ver mais

Santo André

Imóvel para venda - Apartamento com 3 quartos e com área de serviço, 110 m² em Centro, Santo André - SP

Anuncie nos jornais Central de ajuda Anuncie



Department of Mathematics, University of Illinois at Chicago

condomínio R\$ 400
IPTU R\$ 14

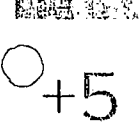
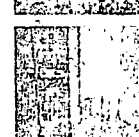
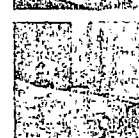
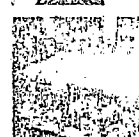
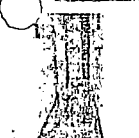
020



Enviar para ricardo m barbosa 255

- Você também pode gostar: sítios, chacaras - imóvel - kitnet - aluguel de casa direto com piscina lado praia

Voltar à lista Apartamentos Venda Propriedades Individuais



R\$ 260.000

Vide Verso

Olá, Elite

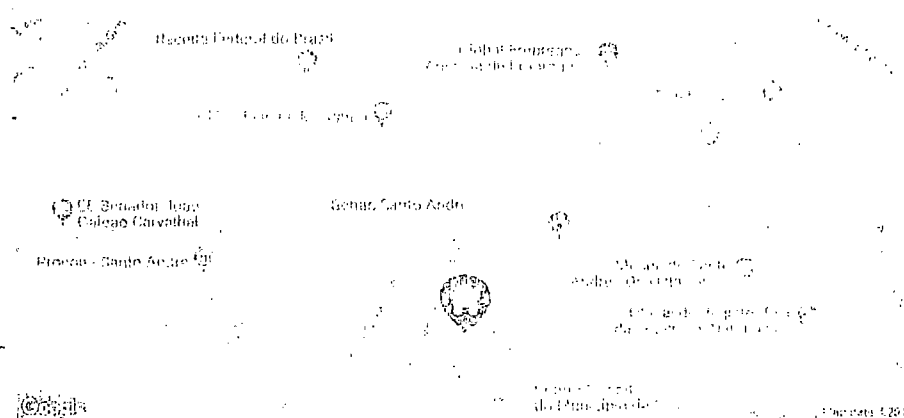
Negociosimobiliarios,

Contatar

Quero que me
liguem

Localização

Centro, Santo André, São Paulo



Vende-se

Elite
Negociosimobiliario
Ver propriedades

Ver telefone

Dicas de segurança

- Confira se o imóvel existe e desconfie se disserem que precisam

Características

Área total	Área útil	Quartos
85 m ²	85 m ²	2
Entrada	Valor do condomínio	
1	400	

Descrição

Apartamento em 274a - Setor 02 D similares
Ampla sala, Cozinha e área de serviço, Portaria
em Bloco Comercial, No Centro de São André.
Próximo ao Shopping Centro Excelente Centro.
Então, não deixe de fazer sua visita!!!

Contatar o vendedor

Ola, Elite
Negocios imobiliarios, Tenho

Ola, Elite
Negocios imobiliarios,

Contatar

Quero que me
liguem

- Desconfie se o preço parecer muito barato para ser verdade.
- Não use serviços de pagamento anônimos para pagar, reservar ou fazer um adiantamento sem antes ter visto o imóvel.

Publicar

Anúncio #1236531992 Denunciar

Essas propriedades também podem ser do seu interesse

Enviar para Ricardo Rui Barbosa 255

Você também pode gostar: sala comercial - chacara em ibiruna 1 200000000 - imóvel - paulinia paulinia imoveis casas para alugar em paulinia imobiliarias paulinia casas a venda em paulinia casa para alugar em paulinia imobiliaria ap02027 - chacara em santa isabel 120.000,00

Voltar à lista

Apartamentos

Venda

Propriedades Individuais

Compartilhar

Apartamentos à Venda

Rua Luís Pinto
Fláquer, Centro,
Santo André

R\$
340.000

Vide venda

3 quartos

2 banheiros

Olá, Donizeteimóveis,
Tenho interesse em
Apartamento
Residencial À Venda,
Centro, Santo André -

Contato

Quero que me
liguem

Localização

Rua Luís Pinto Fláquer
Centro, Santo André, São Paulo

Vende-se

Donizeteimoveis
Ver propriedades

Ver telefone

Características

Área útil	Quartos	Banheiros
120 m ²	3	2
Garagens	Valor do IPTU	Valor de condomínio
2	562	530

Características da planta

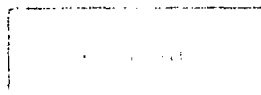
Descrição

Apresentamos um ed. localizada no Centro de Santo André.

120 m² de área útil, 3 dormitórios, sala 2 ambientes, cozinha com armários, banheiro e cozinha de serviço, 2 vagas de garagem. Excelente local de acesso próximo de comércio em geral, bancos, supermercados, escolas. Agende sua visita com a Donizete Imóveis.

Contatar o vendedor

Olá, Donizete Imóveis, Tenho interesse em Apartamento



- Confira se o imóvel existe e desconfie se disserem que precisam vender ou alugar com urgência.
- Revisa el remitente de los e-mails para asegurarte que los envía Mercado Libre. Ante cualquier duda, entra en Creo que recibí un e-mail falso.
- Solicita la mayor cantidad posible de información sobre el inmueble, así como fotos y/o videos para comprobar su veracidad.
- Desconfie se o preço parecer muito barato para ser verdade.
- Não use serviços de pagamento anônimos para pagar, reservar ou fazer um adiantamento sem antes ter visto o imóvel.

Imóvel Cadastrado em 22/04/2019

LOCALIZAÇÃO

CEP: 09040-011

Estado: SP

☐ Cidade: Santo André

Bairro: Centro

Rua: Avenida Portugal

Número: 723

Complemento: apto 12

DADOS DO IMÓVEL

Finalidade: Venda

Tipo: Apartamento

Valor de Venda: R\$ 375.000

☐ Valor de Condomínio: R\$ 620,00

Área Útil: 85 m²

Dormitórios: 2

Garagem: 1

Observações: Bairro nobre, próximo bancos, padaria, mercados, restaurantes. Sala em porcelanato cinza, cozinha piso mosaico, sacada gourmet toda envidraçada, 2 dorm, sendo 1 suite, armário no térreo, gesso e dança na sala, mobiliado, 2 ar condicionados, 2 camas casal, geladeira, fogão, tv, box nos banheiros, dispensa, vista para mar. Prédio c/piscina e cascata, Sauna, sl jogos e festas. OPORTUNIDADE!

DADOS DE CONTATO

Nome: Mauro

E-Mail: ~~mauro_427@gmail.com~~

Telefone Celular: (11) ~~93341-2208~~

FOTOS DO IMÓVEL

