

Carina Curato (R)



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**  
Arquiteta – perita judicial

fls. 288  
274  
wff

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

*J. Guencas as partes para os fins do art 477, § 1º, do CC.*

*M. 06/08/2018*

*20800*

**Processo: 0012050-95.2013.8.26.0004**  
**Ação: AÇÃO DE INADIMPLEMENTO**  
**Requerente: ALDA BOLOTA CORREIA PEREIRA**  
**Requerido: EAGLE EYE IDIOMAS E COMÉRCIO LTDA.**

*Renato Guencas Almeida  
Juiz de Direito*

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

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

07 AGO 2018

004 4 FLAP.18.00015784-4 060818 1525 21

---

**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. Juízo.

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

**2 - 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.

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

277  
wff**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 matrícula individualizada



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**Localização por satélite**





## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

### Melhoramentos Públicos

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

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

### Serviços Urbanos

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

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

### Circunvizinhança e Localização

O imóvel está localizado no Bairro 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.

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel faz parte de terreno plano.

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

O 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 matrícula 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: cerâmica 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 Lélío Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações- Ed.Pini, 1994*:

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

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

283  
[Handwritten signature]**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

284

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

		INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO Qualidade em perícias e avaliações		www.ibape-sp.org.br		
		<b>3 – TABELA DE COEFICIENTES (Válida até 28 de fevereiro de 2007)</b>				
Os coeficientes vinculados ao valor do I <sub>u2N</sub> do SINDUSCON reproduzidos na Tabela IV do estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS adaptados com um índice de "0,88" 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 Básico	0,043	0,065	0,086	
		1.2 Padrão Simples	0,086	0,112	0,129	
		2.1 Padrão Básico	0,258	0,301	0,344	
		2.2 Padrão Profissional	0,253	0,413	0,473	
		2.3 Padrão Econômico	0,482	0,583	0,646	
		2.4 Padrão Simples	0,654	0,757	0,800	
	2- CASA	2.5 Padrão Médio	0,809	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 2,08			
		3 APARTAMENTO	3.1 Padrão Econômico	0,430	0,681	0,731
			3.2 Padrão Simples	Sem elevador	0,740	0,987
	Com elevador			0,903	1,054	1,204
	3.3 Padrão Médio		Sem elevador	1,084	1,281	1,419
			Com elevador	1,213	1,300	1,548
	3.4 Padrão Superior		Sem elevador	1,428	1,535	1,703
	Com elevador	1,557	1,734	1,832		
	3.5 Padrão Fino	1,901	2,187	2,494		
3.6 Padrão Luxo	Acima de 2,49					
2 COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	1- ESCRITÓRIO	1.1 Padrão Econômico	0,430	0,659	0,688	
		2.1.2 Padrão Simples	Sem elevador	0,687	0,884	1,022
			Com elevador	0,800	1,011	1,161
		2.1.3 Padrão Médio	Sem elevador	1,041	1,187	1,323
			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	1,806	
	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	0,288	0,344	
2.2 Padrão Simples		0,263	0,329	0,388		
2.3 Padrão Médio		0,607	0,958	1,204		
2.4 Padrão Superior		Acima de 1,20				
3 ESPECIAL	1 COBERTURA	1.1 Padrão Simples	0,043	0,066	0,129	
		1.2 Padrão Médio	0,128	0,178	0,216	
		1.3 Padrão Superior	0,224	0,327	0,430	

285  


**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	6,32	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 penos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas com estabilização e/ou recuperação da 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 R\$2N**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;
- obsolescência;

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

- 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

288  
WPP**Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc**

O critério especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, 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":**

$$\text{Foc} = R + K * (1-R)$$

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:

289  
wlf

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**TABELA 1**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - L (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	60	20
		PROLETARIO	60	20
		ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		60	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONOMICO	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	0.988	0.910	0.811	0.661	0.468	0.243
4	0.978	0.976	0.965	0.900	0.802	0.664	0.484	0.243
6	0.968	0.965	0.944	0.893	0.793	0.647	0.499	0.268
8	0.957	0.954	0.933	0.878	0.784	0.638	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	0.908	0.857	0.764	0.623	0.442	0.231
14	0.928	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	0.608	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	0.808	0.721	0.588	0.417	0.218
22	0.866	0.863	0.844	0.795	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	0.558	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	0.483	0.350	0.183
40	0.728	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	0.665	0.626	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



290  
WJP**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

$$\text{Foc.i} = R + K * (1-R)$$

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

$$\text{Foc.i} = 0,672$$

291  
JMP

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**



Aspectos fachada – edifício



292  
W

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial



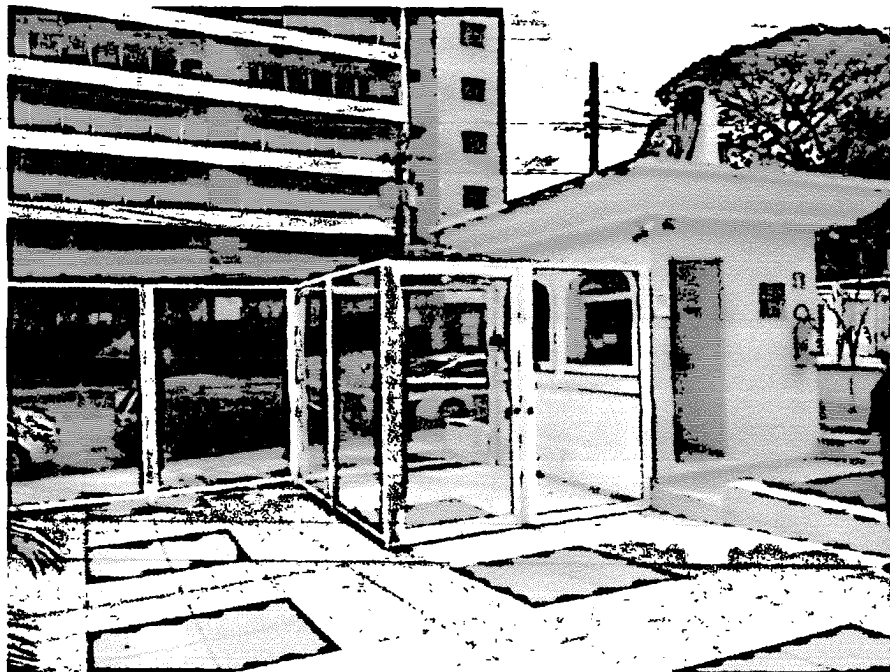
Aspectos gerais da rua – edificio



293  
JPM

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

**Arquiteta – perita judicial**



**Aspectos entrada principal – edificio**



294  
WJP

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

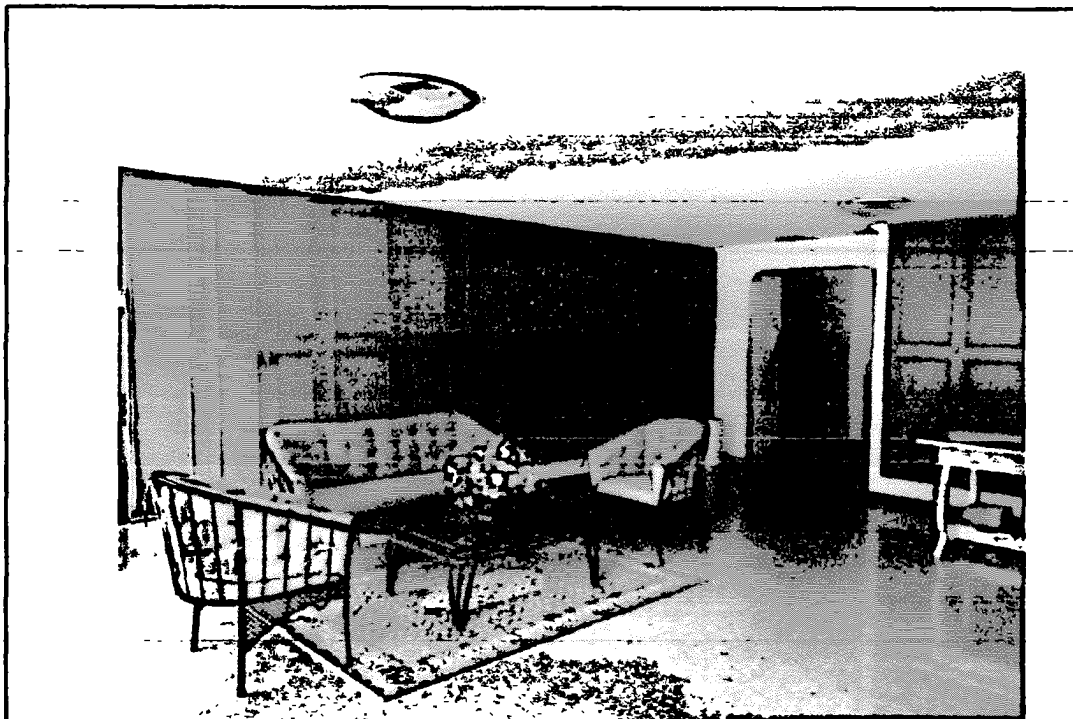


Aspectos gerais – térreo



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial



Aspectos hall elevadores – térreo



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial



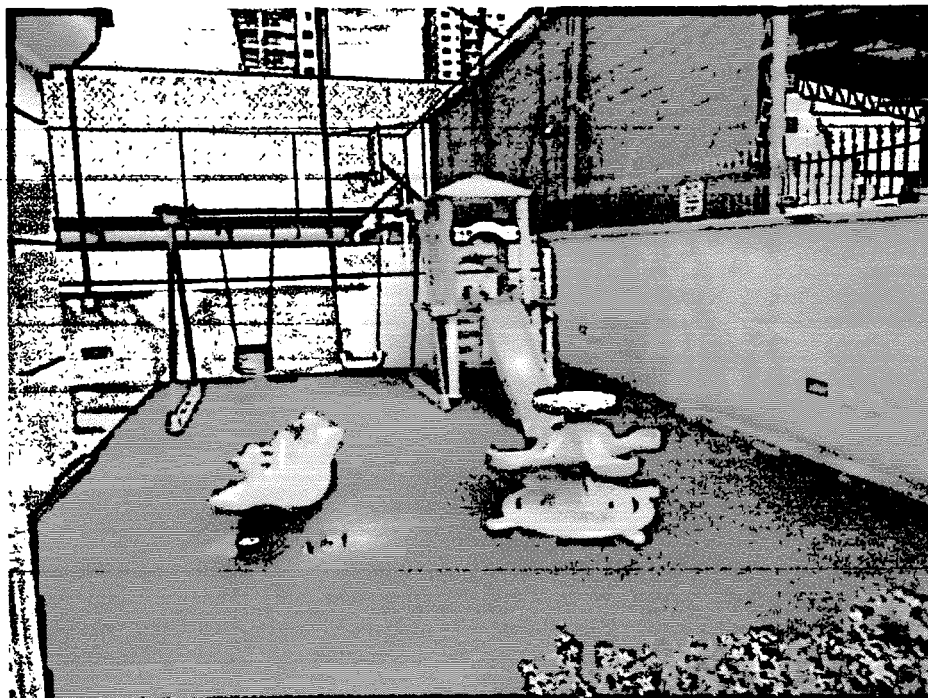
Aspectos sala de jogos e sala estar – térreo



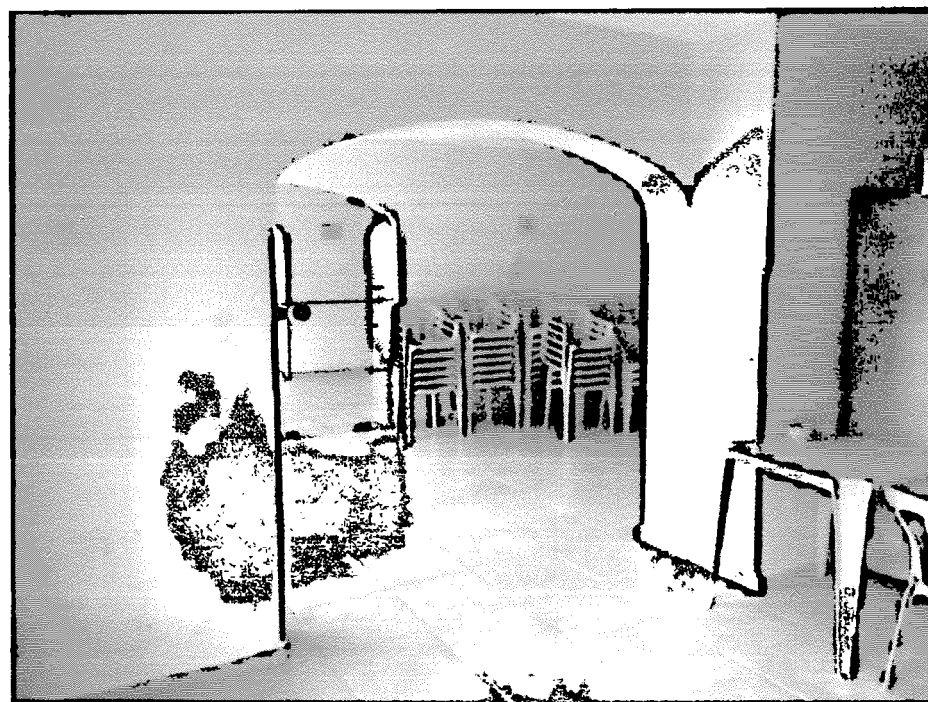
297  
mm

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial



Aspectos playground e sação de festas





298  
WFO

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial



Aspectos garagem térreo e garagem subsolo



*Handwritten signature*

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial



Aspectos hall andar – apt.12



*300*  
*with*

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial



Aspectos sala – apt.12



301  
JMA

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial



Aspectos hall quartos e banheiro



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial



Aspectos quartos



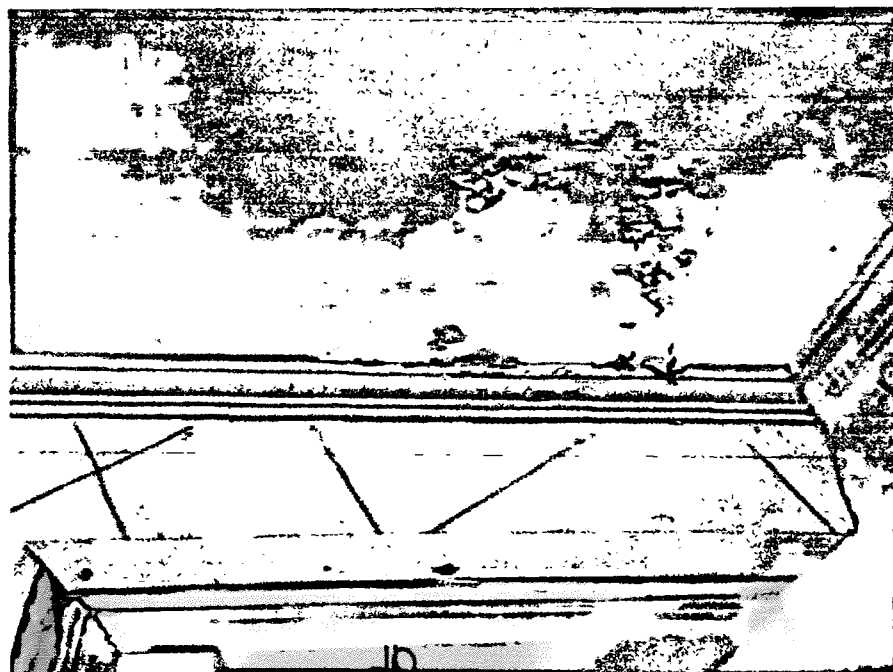
303  
unp

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial



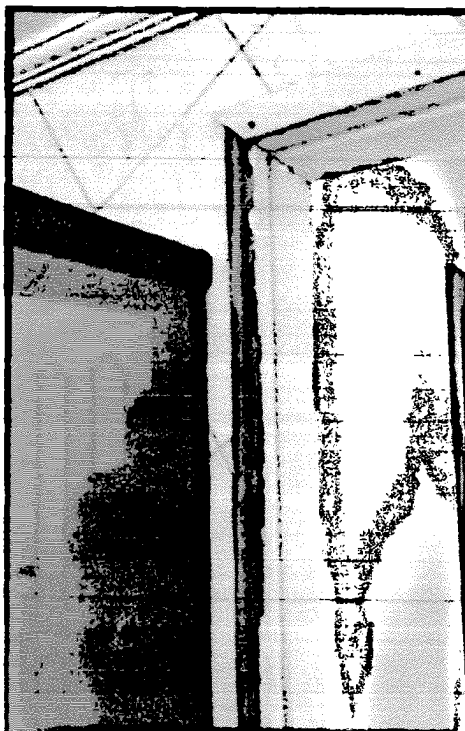
Aspectos teto banheiro – infiltração e umidade



304  
WLM

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

**Arquiteta – perita judicial**



**Aspectos batentes das portas danificadas – banheiros e quartos**



300  
1002  
Machado

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial



Aspectos cozinha





*30/6*  
*WMP*

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial



Aspectos area serviço



307  
2007

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial



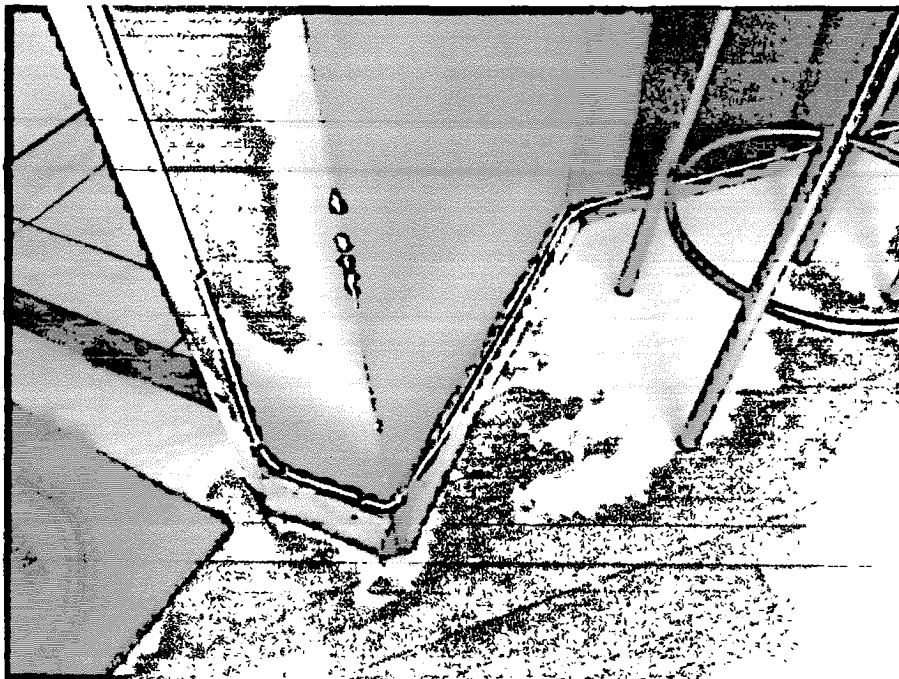
Aspectos WC e quarto funcionário



*308*  
*WJH*

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

**Arquiteta – perita judicial**



**Aspectos rodapés e pintura geral – danificados**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

309  
UUB**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 m<sup>2</sup>**, 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:

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**Elemento 01****Tipo:** Apartamento**Endereço:** Rua. Nanuque**Área útil:** 85 m<sup>2</sup>**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<sub>g</sub>N**Estado de conservação =** regular “e”*Valor unitário “Vu”*

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

$Foc = 0,20 + 0,659 \times 0,80 = 0,687$

$Vu = (600.000,00 \times 0,9/85) \times 0,687 / 0,672 = 6.494,74$

*Valor unitário saneado = 6.494,74*

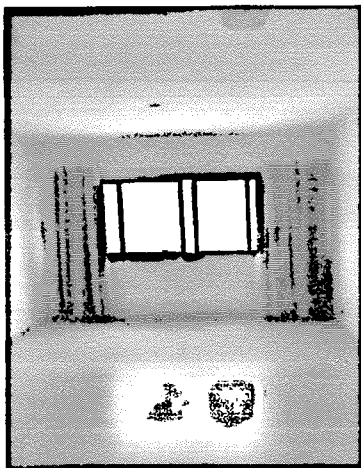


**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

311  
UNP**Elemento 02****Tipo:** Apartamento**Endereço:** Rua. Nanaque 394**Área útil:** 87 m<sup>2</sup>**Preço de Venda:** R\$ 580.000,00**Fonte:** Pacheco Imóveis**Tel.:** (11) 4302.7926**Idade estimada:** 40 anos**Padrão construtivo:** médio = 1,380 de RgN**Estado de conservação** = regular "e"*Valor unitário "Vu"*

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

 $Foc = 0,20 + 0,590 \times 0,80 = 0,672$  $Vu = (580.000,00 \cdot 0,9/87) \times 0,672 / 0,672 = 6.000,00$ *Valor unitário saneado = 6.000,00*

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

312  
UNP**Elemento 03****Tipo:** Apartamento**Endereço:** Av. Monfarrej**Área útil:** 78 m<sup>2</sup>**Preço de Venda:** R\$ 598.000,00**Fonte:** Valora Imóveis**Tel.:** (11) 4302.7514**Idade estimada:** 30 anos**Padrão construtivo:** médio = 1,380 de RgN**Estado de conservação =** regular “e”*Valor unitário “Vu”*

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

 $Foc = 0,20 + 0,659 \times 0,80 = 0,727$  $Vu = (598.000,00 \cdot 0,978) \times 0,727 / 0,672 = 7.464,73$ *Valor unitário saneado = 7.464,73*

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**Elemento 04**

**Tipo:** Apartamento

**Endereço:** Rua. Carlos Weber

**Área útil:** 75 m<sup>2</sup>

**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<sub>g</sub>N

**Estado de conservação** = regular “e”

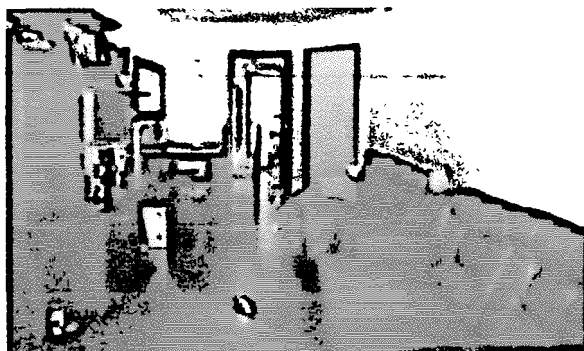
*Valor unitário “Vu”*

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

$$Foc = 0,20 + 0,659 \times 0,80 = 0,687$$

$$Vu = (590.000,00 \cdot 0,975) \times 0,687 / 0,672 = 7.238,03$$

*Valor unitário saneado = 7.238,03*





**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

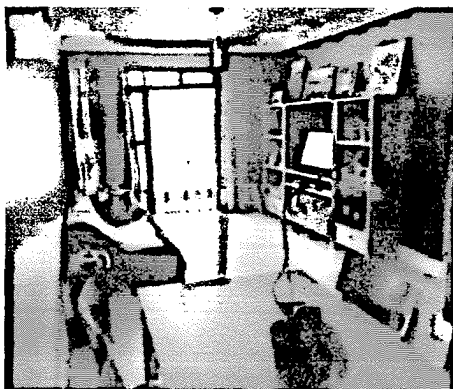
**Elemento 05****Tipo:** Apartamento**Endereço:** Rua. Aliança Liberal**Área útil:** 90 m<sup>2</sup>**Preço de Venda:** R\$ 570.000,00**Fonte:** Zimerman Imóveis**Tel.:** (11) 4302.7000**Idade estimada:** 30 anos**Padrão construtivo:** médio = 1,380 de R<sub>g</sub>N**Estado de conservação =** regular “e”*Valor unitário “Vu”*

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

$Foc = 0,20 + 0,659 \times 0,80 = 0,687$

$Vu = (570.000,00 \cdot 0,9/90) \times 0,687 / 0,672 = 5.827,23$

*Valor unitário saneado = 5.827,23*



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**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 m<sup>2</sup> (área útil) x R\$ 6.604,94 / m<sup>2</sup> (preço médio tratado por m<sup>2</sup>) =  
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

31/6  
JUN 2018**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 tomarem necessários.

São Paulo, 06 de Agosto de 2018

**Ana Paula Nicolau Machado**

CREA – 5061005182

317  
WLD

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

14- ANEXO I – REGISTRO MÁTRICULA IMÓVEL

JOSE ORLAN 430181 04/08/2014 08:55:38 1

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula **22381**      ficha **1**

São Paulo, 15 JAN 1979

**Imóvel:** O APARTAMENTO nº 12 localizado no 1º andar do "EDIFÍCIO A.J.S.", à Rua MANUQUE nº 394, na Vila Hamburguesa, no 14º subdistrito, taxa, com área útil de 65,77 m<sup>2</sup>, área comum de 46,80 m<sup>2</sup>, e área total de 132,57 m<sup>2</sup>, 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 090 093 0129-9/ 090 093 0167-1 e 090 093 0168-1 em área maior).

**Proprietários:** ANTONIO JACINTO DA SILVA (RG 10 207-00) e s/m. CYSELE ALMEIDA JACINTO (RG 33 701-00), brasileiros, proprietários, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6 515/77, domiciliados nesta Capital (CPF 040 325 678-53).

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

**Oficial Substituto:**  
*Valdemar José Gissa*  
Valdemar José Gissa

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 0.0880 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 de lar, domiciliadas nesta Capital.

**A escrevente autorizada:**  
*Ana Clara Borges*  
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. 138), Christiane Françoise Marie José Vardi, já qualificada e s/m. THEODORE ANTAL VARDI (RG 2 606 154 e CPF 115 636 648-87), húngaro, proprietário, domiciliado nesta Capital e Magdalena Veronika Kiss, já qualificada, instituíram o usufruto do imóvel avaliado em 0.0280 000,00 em favor de THEODORE VARDI (RG 1 346 489) e s/m. MARGUERITE VARDI (RG 1 346 488), brasileiros, proprietários, casados no regime da

(continua no verso)

318  
*[Handwritten signature]*

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

matrícula <b>22381</b>	ficha <b>1</b> 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*  
 Ana Clara Borges

\* \* \*

**R. 3 em 20 DEZ 1985**

Conforme carta de sentença expedida em 8 de novembro de 1985 pelo Juiz de 2ª Vara de Família e das Sucessões do Foro Regional IV - Lapa desta Capital, nos autos de separação consensual (proc. 240/84) de THEODORE NICOLAU VARDI e CHRISTIANE FRANÇOISE MARIE JOSE VARDI, já qualificados, e parte ideal que possuem no imóvel correspondente e 50% avaliada em R\$ 9 101 499, juntamente com a parte ideal objeto de matrícula 22 382, foi atribuída a requerente que volte e usar o nome de solteira CHRISTIANE FRANÇOISE MARIE JOSE PRIETO, domiciliada nesta Capital, a Rua José Elias, 110. (valor venal proporcional R\$ 12.248 068).

A escrevente autorizada:

*Maria Goreth de Luna Duarte*  
 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, tomou-se única titular do usufruto objeto do R.2.

A escrevente autorizada:

*Maria Bernardete Pereira dos Santos*  
 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*  
 Maria Bernardete Pereira dos Santos

(continua no ficha 2)

319

JOSE\_ORLAN\_430181\_04/08/2014\_06:55:25\_3

**LVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**CARTÓRIO DA 1ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 Câmara da Capital do Estado de São Paulo  
 São Paulo.

matrícula: **22381**      ficha: **2**      *delo: a. ...*

**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*  
 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*  
 Maria Bernardete Pereira dos Santos

**6.8 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 YARDI, 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, brasileiras, domiciliadas nesta Capital, à Rua Hayden nº 51, aptº 1.102.  
 A escrevente autorizada:  
*Maria Bernardete Pereira dos Santos*  
 Maria Bernardete Pereira dos Santos

**Av.9 - FENHORA**  
 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 Civil do Foro Regional da Lapa da Câmara de São Paulo - SP, nos autos da execução civil (nº de ordem: 0011221-22.2010) movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO A.J.S., CNPJ nº 34.202.411/0001-99, contra RICARDO CACHELI, CPF sob nº

010440

conduta no verso

750334  
3 de  
WJG

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

JOSE\_ORLAN 430161 04/08/2014 06:36:35 S

22.381



**OFICIAL**  
de Registro de Imóveis  
Circunscrição do Capital do Estado de São Paulo



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, sendo 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 11.301/2002. Certidão já colada no título.

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

Rua Cardinal Arcoverde, 1749-1º andar, BZA-Pinheiros, 06407-003- Telfax:3613-3044.

O 13º subdistrito, BUTANTÁ, pertenceu a esta Serventia de 07/10/1939 a 11/08/1978, quando passou a pertencer ao 16º 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 09/10/1939), 4º Registro (de 09/12/1925 a 25/12/1927) e 5º Registro (de 29/12/1927 a 14/05/1939). - O 38º 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 43º 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 4º subdistrito (Lapa), do 13º subdistrito (Butantã) e do 20º subdistrito (Jardim América) que pertencem ao 13º Registro.

07P - MAT. 1

# ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

## ANEXO II – REGISTRO MÁTRICULA - VAGA GARAGEM

JOSE\_ORLAN 430161 04/08/2014 08 06 28 1

**LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL**      **10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula: **22382**      ficha: **1**

São Paulo, 15. JUN 1979

**Imóvel:** A VAGA nº 70 na garagem localizada no andar térreo do " EDIFÍCIO A.J.S. ", à Rua NUNQUE nº 394, na Vila Mamburanga, no 14º subdistrito, Lapa, com a área útil de 13,20 m<sup>2</sup>, área comum de 7,20 m<sup>2</sup>, e área total de 20,40 m<sup>2</sup>, 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: OSO OS3 0129-9, OSO OS3 0167-1 e OSO OS3 0168-1 em área maior).

**Proprietários:** ANTONIO JACINTO DA SILVA (RG 10 207-60) e s/m. CYBELE M. MEIDA JACINTO (RG 33 701-00), 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 deste Cartório.

**Oficial Substituto:**

*Waldir José Kiss*  
Waldir José Kiss

R. 1 em 15 JUN 1979

Pela escritura de 17 de novembro de 1978 do 25º Cartório de Notas desta Capital (L. 427, fls. 255), os proprietários venderam o imóvel pelo valor de R\$ 970.000,00 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 escritura autorizada:

*Ana Clara Borges*  
Ana Clara Borges

R. 2 em 15 JUN 1979

Pela escritura de 29 de novembro de 1978 do 25º Cartório de Notas desta Capital (L. 437, fls. 133), Christiane Françoise Marie José Vardi, já qualificada e s/m. THEODORE ANTON 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 R\$ 666,67 em favor de THEODORE VARDI (RG 1 345 488) e s/m. MARGUERITE VARDI (RG 1 345 488), brasileiros, proprietários, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6 515/77, domiciliados nesta Capital.

(continua no verso)



fls 22  
3336  
WJ

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

matrícula 22382  
ficha 1  
verso

tal (CPF 300 584 908-25), constando que por morte de um dos usufru-  
rios 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 Juiz  
da 2ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional IV - Lapa, desta  
Capital, nos autos de separação consensual (proc. 240/84) de THEODORE  
TAL VARDI e CHRISTIANE FRANÇOISE MARIE JOSÉ VARDI, já qualificadas, a par-  
te ideal que possuíam no imóvel correspondente a 50% avaliada em R\$  
9.101.699, juntamente com a parte ideal objeto da matrícula 22.381, de  
atribuída a requerente que voltare a usar o nome da solteira CHRISTIANE  
NE FRANÇOISE MARIE JOSÉ PRIETO, domiciliada nesta Capital, à Rua José  
Elias 110. (valor venal proporcional R\$ 946.570).

A escrevente autorizada:  
Maria Goreth da 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\_09:58:28\_3

1287

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**CARTÓRIO DA 1ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Cartório da Capital do Estado de São Paulo  
São Paulo.

matrícula: **22382**      ficha: **2**      *Dele: a. Torres*

**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*  
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. (1º R-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*  
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 (1º 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 VARD, do lar, domiciliada em Luro 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 082.469.118-05), 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, brasileiras, domiciliadas nesta Capital, à Rua Hayden nº 51, aptº 1.102.  
A escrevente autorizada:  
*Maria Bernardete Pereira dos Santos*  
Maria Bernardete Pereira dos Santos

**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, proceda 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 contrato no valor

1119-814 01043

22382

315/388  
JUL 11

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

JOSE\_ORLAN 430161 04/08/2014 06 55 39 4

matricula **22.382** folio **02** verso

Título Extrajudicial, proc. n° 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, n° 169.876.968-70, em face de EAGLE EYE IDIOMAS E COMÉRCIO LTDA, CNPJ n° 03.687.632/0001-42; RICARDO CACHELLI, CPF n° 082.469.118-05; e MONICA ZAMPOLLI CACHELLI, CPF n° 295.236.768-06. (valor da causa R\$62.642,16).  
Escrivente Autorizado

Fábio Kubens Soares Filho



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 processual neste matrícula: 9.  
São Paulo, 01 de agosto de 2014.  
José Orlando Soares, Escrivente.  
Reconhecimento conforme art. 12 da Lei 11.357/2002. Certidão já cotada no título.  
Atenção: Para levar cópias públicas, os interessados só poderão solicitar esta certidão até três dias após a data de sua expedição.  
Rua Cantel Accornero, 1748 - 7º andar, BLA Paulista, 05407-002 - São Paulo - SP - Tel/Fax: 3813-3044.

O 1º subdistrito, BUJARIÁ, pertencente a esta Servente de 07/10/1838 e 11/06/1878, quando passou a pertencer ao 1º Registro, tendo antes pertencido ao 4º Registro. - O 14º subdistrito, LAPA, pertence a esta Servente desde 07/10/1838, tendo antes pertencido ao 2º Registro (de 24/12/1812 e de 18/02/1833 e 08/10/1839), 4º Registro (de 08/12/1825 e 25/12/1827) e 5º Registro desde essa data a esta Servente. - O 30º subdistrito, VILA MADALENA, criado em 01/01/1948, pertence ao 1º Registro (Lapa). - O 40º subdistrito, PENHENSOS, criado pela Lei 6.050/63, que entrou em vigor no 14º subdistrito (Lapa), de 13º subdistrito (Bujariá) e do 20º subdistrito (Jardim América) que pertence ao 1º Registro.