

691
E

320

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
ENGENHEIRO

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
PRIMEIRA VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL

PROC. Nº 0197873-58.2007.8.26.0100

0197873-58.2007.8.26.0100

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA,

Engenheiro, Membro do CAJUFA – Centro de Apoio dos Juizes da Fazenda Pública, Membro da CPERCAMP – Comissão de Peritos Judiciais das Varas Federais de Campinas, Perito do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo – CREA-SP e Membro Fundador da Associação Paramaçônica de Peritos Judiciais – APPJ no final assinado, Perito Judicial por V. Exa. nomeado às fls. dos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** impetrada por **BANCO BRADESCO S/A** em face de **AKAISHI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA E OUTROS**, tendo entregue seu Laudo Técnico Prévio em Cartório vem, mui respeitosamente,

O signatário foi honrosamente nomeado Perito Judicial para a determinação do Valor dos seis (6) Apartamentos em questão.

PROC. Nº 0197873-58.2007.8.26.0100

Avenida Brigadeiro Luis Antônio Nº 290 – Conjunto 44 – Bela Vista
CEP 01318-000 – Tels: (11) 5017-6696 / 3106-2210 / Cel: 99112-6261 – São Paulo – SP – Brasil
E-mail: rhimamura@uol.com.br Internet: www.rhimamura.com.br

2

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
ENGENHEIRO

Foram arbitrados pela M.M. Juíza Honorários Provisórios no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil Reais), em janeiro de 2016.

Assim, este Perito desenvolveu, ao longo deste período de elaboração de seu Laudo, Vistorias; Análise dos autos; Verificação de Documentos apresentados, Estudos, Pesquisas Imobiliárias e demais análises de todos os elementos necessários para o deslinde da questão. Para tanto, suportou as mais diversas Despesas Diretas e Indiretas, tais como Pesquisas Imobiliárias, Fotografias, Digitalização de Imagens, Digitação, Impressão e Montagem do Laudo, Cópias Xerox e Heliográficas, Transporte/Estacionamento e outras despesas de escritório, conforme se pode verificar pela complexidade e conteúdo do trabalho apresentado.

- a) Que V. Exa. se digne determinar com urgência, em se tratando de verbe alimentar, a Expedição da Guia de Levantamento dos Honorários Provisórios arbitrados no valor de **R\$ 4.000,00 (quatro mil Reais)**.
- b) Pela complexidade da Perícia do presente Laudo Técnico, salientado pelos cálculos e pelas Vistorias detalhadas em seis (06) Apartamentos, demonstrada no Laudo Judicial, este Expert, requer que V. Exa. se digne arbitrar os Honorários Definitivos no valor de **R\$ 7.000,00 (sete mil Reais)**, determinando assim o depósito do valor complementar no valor de **R\$ 3.000,00 (três mil Reais)**.



PROC. Nº 0197873-58.2007.8.26.0100

Avenida Brigadeiro Luis Antônio Nº 290 – Conjunto 44 – Bela Vista
CEP 01318-000 – Tels.: (11) 5017-6696 / 3106-2210 / Cel.: 99112-6261 - São Paulo – SP – Brasil
Email: rhimamura@uol.com.br
Internet: www.rhimamura.com.br

693
Q

336
RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
ENGENHEIRO

ÍNDICE

I. PRELIMINARES 03

II. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS AVALIATÓRIOS 07

III. DOS PROCEDIMENTOS PERICIAIS, DADOS GERAIS, VISTORIA E DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS IMÓVEIS

III.1 DOS PROCEDIMENTOS PERICIAIS 14

III.2 DADOS GERAIS DOS IMÓVEIS E VISTORIA 15

III.3 AVALIAÇÃO E DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO 39

III.4 RESUMO GERAL DA AVALIAÇÃO 41

IV. ENCERRAMENTO 42

ANEXOS

ANEXO I RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ANEXO II OFERTAS DE VENDA DE APARTAMENTOS E CÁLCULOS

ANEXO III CÁLCULOS DO SIGNATÁRIO

ANEXO IV CERTIDÕES DO IMÓVEL

ANEXO V NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PROC. Nº 0197873-58.2007.8.26.0100

Avenida Brigadeiro Luís Antônio Nº 290 – Conjunto 44 – Bela Vista
CEP 01318-000 – Tels.: (11) 5017-6696 / 3106-2210 / Cel.: 99112-6261 - São Paulo – SP – Brasil
Email: rhimamura@uol.com.br
Internet: www.rhimamura.com.br

337

3

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
ENGENHEIRO

I. PRELIMINARES

O presente Laudo Técnico tem por finalidade a Avaliação dos Imóveis Penhorados, situados à Rua Bernardo Tavares Nº 256, Apartamentos Nºs 51, 65, 68, 72, 115 e 146, Campo Limpo, São Paulo, Capital, CEP: 05786-060 (Matrículas Nºs 254.132, 254.144, 254.147, 254.149, 254.184 e 254.209 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Contribuintes Nºs 168.059.0056-4, 168.059.0068-8, 168.059.0071-8, 168.059.0073-4, 168.059.0108-0 e 168.059.0133-1), tendo em vista a presente **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** impetrada por **BANCO BRADESCO S/A** em face de **AKAISHI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA** e outro.

I.1. Às fls. 02/05, o **Autor** ingressou com a presente Ação aduzindo, como se verifica por um breve relato da Inicial a seguir:

"1. Conforme 'Instrumento Particular de Abertura de Crédito, com Garantia Hipotecária e Outras Avenças' - contrato de Nº 434.197-P, firmado em 11 de setembro de 1995 e posteriores Instrumentos Parts. De Re-Ratificação datados de 13/05/1996, 12/06/1996, 11/08/1998, 11/03/1999, 11/06/1999 e 02/08/1999 (docs.3/9), o Exequente concedeu à empresa, um financiamento no valor de R\$ 1.943.869,95 (um milhão, novecentos e quarenta e três mil, oitocentos e sessenta e nove reais e noventa e cinco centavos), que deveria ser restituído nos prazos e condições estabelecidas no referido instrumento, para possibilitar-lhe a construção do empreendimento denominado 'Edifício Piazza San Marco', que recebeu o N 792 da Avenida Zumkeller, Bairro Mandaqui, Santana - São Paulo/SP.

PROC. Nº 0197873-38/2017.8.26.0100

694
C

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
ENGENHEIRO

2. Em garantia do integral pagamento da dívida e de seus consectários, compreendendo o principal e todos os seus acessórios, a primeira executada deu ao exequente o imóvel abaixo caracterizado, com todas as acessões, melhoramentos e benfeitorias, onde seria erigido o empreendimento imobiliário acima mencionado, em primeira, única e especial hipoteca, sem concorrência (cláusula 12ª), conforme registro N. 05, feito na matrícula N. 77.112 do Cartório do 3º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

3. Restam hipotecadas a favor do credor as unidades do empreendimento de N.ºs 11, 12, 23, 24, 41, 43, 52, 62, 64, 71, 72, 81, 82, 92 e respectivas vagas de garagens N.ºs 1, 2, 3, 4, 13, 14, 15, 16, 25, 26, 29, 30, 35, 36, 39, 46, 48, 55, 56, 59, 60, 61, 62, 69, 70, 71, 72, 79, 80, todavia já foram compromissadas a venda para terceiros, devendo recair a penhora livremente sobre os bens da construtora e seus fiadores.

4. Os executados se obrigaram a amortizar o empréstimo na forma estabelecida nos referidos instrumentos, tendo deixado de efetuar os pagamentos dos encargos moratórios a partir de 11/12/1999, cujo débito encontra-se discriminado e demonstrado nas inclusas planilhas (docs. 10/11), as quais ficam fazendo parte integrante."

PROC. Nº 0197873-58 2007.8.26.0100

Avenida Brigadeiro Luis Antônio Nº 290 - Conjunto 44 - Bela Vista
CEP 01318-000 - Tels.: (11) 5017-6696 / 3106-2210 / Cel.: 99112-6261 - São Paulo - SP - Brasil
Internet: www.rhimamura.com.br
Email: rhimamura@uol.com.br

339

5


RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
ENGENHEIRO

O Autor, com o presente Processo, requer:

"5. Assim, não tendo logrado o exequente receber seu crédito pelos meios amigáveis, é a presente para requerer a V. Exa. se digne determinar a citação dos executados nos endereços acima mencionados e com autorização expressa do parágrafo 2º do artigo 172 do Código de Processo Civil, para que **no prazo de 3 (três) dias** paguem o principal acrescido de correção monetária de acordo com a Lei 6.899/81, juros de mora à taxa de 1% a.m. calculados sobre o principal atualizado, tudo a partir do vencimento, multa contratual de 2% sobre todo o débito, honorários advocatícios, custas e despesas processuais, **SOB PENA** do Oficial de Justiça, de posse da segunda via do mandado, proceder a penhora dos bens que por ele forem encontrados e respectiva avaliação, conforme autorizam os §§ 1º e 2º do artigo 652, ou seja efetivado o arresto, nos termos do artigo 6543, intimado todos da constrição, inclusive o cônjuge, se a penhora recair sobre bens imóveis e se casado for executado, tudo de conformidade com os §§ 4º e 5º, do artigo 652, advertindo os executados que os embargos poderão ser oferecidos no prazo de 15 dias, como dispõe o artigo 738 do Diploma Legal mencionado, prossequindo a execução em seus ulteriores termos, até final pagamento do principal e acessórios, na forma da lei."

I.2. Termo de Penhora às fls. 255/256, relativo aos Imóveis:

APARTAMENTO Nº 51	Matrícula Nº 254.132 – 11º CRI
APARTAMENTO Nº 65	Matrícula Nº 254.144 – 11º CRI
APARTAMENTO Nº 68	Matrícula Nº 254.147 – 11º CRI
APARTAMENTO Nº 72	Matrícula Nº 254.149 – 11º CRI
APARTAMENTO Nº 115	Matrícula Nº 254.184 – 11º CRI
APARTAMENTO Nº 146	Matrícula Nº 254.209 – 11º CRI


PROC. Nº 0197873-58.2007.8.26.0100

7
241

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
ENGENHEIRO


II. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS AVALIATÓRIOS

II.1 A avaliação segue a Norma Brasileira NBR-14.653-2, as Normas 2013 – Avaliação de Imóveis na Capital, elaboradas pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA Nº 01/2012 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de 03/05/2012 que fixam as diretrizes para a Avaliação de Imóveis Urbanos e as Recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (vide o ANEXO V).

II.2 Para determinação do valor de um imóvel, geralmente são aplicados os chamados “Método Comparativo Direto” e o “Método da Composição”, também denominado Método Comparativo Indireto”, Método Involutivo, Método da Renda e Método Evolutivo.

II.3 Pelo “Método Comparativo”, calcula-se o valor do imóvel procurado a partir da pesquisa de valores de imóveis semelhantes e situados nas circunvizinhanças; esses valores pesquisados devem ser ofertados ou devem ter sido contratados em data próxima àquela do evento em tela, não servindo, também, valores resultantes de “acordos”.

II.4 O denominado “Método da Composição” determina o valor do imóvel em função do Capital-Imóvel. Fornece, ainda, o valor locativo em decorrência da renda justa e razoável que deve ser auferida pelo locador como retribuição ao capital aplicado, neste caso, o imóvel.


PROC. Nº 0197873-58.2007.8.26.0100

696
Q

242

8

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
ENGENHEIRO


II.5 Valor de mercado: é definido como a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes.

II.6 Fator oferta

Na superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado, aplicando-se o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

II.7 Pesquisas imobiliárias: atendem às Normas, que definem que o levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa o Engenheiro de Avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

II.8 Para a determinação do Valor dos Apartamentos em tela, o signatário realizou diversas pesquisas na região na qual pertence o imóvel para apuração de elementos Comparativos Similares.



22/08

9

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
ENGENHEIRO

Dessa forma, para cada caso, dentre todos os elementos coletados, se procurou selecionar somente aqueles que sejam similares com o Apartamento objeto da presente avaliação. Assim, após a verificação de cada elemento "in loco" e a adequada análise, para a determinação do Valor dos Imóveis em tela foi utilizado o **Método Comparativo Direto**.

II.9 AVALIAÇÃO E DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO APARTAMENTO PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

II.9.1 AVALIAÇÃO E DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS APARTAMENTOS

Os preços unitários básicos de venda de Apartamentos serão obtidos através de uma pesquisa de mercado selecionando ofertas de apartamentos similares situados no mesmo condomínio ao qual pertencem os apartamentos em tela. Os elementos selecionados se encontram consubstanciados no **ANEXO II**.

Assim, após a verificação de cada elemento "in loco" e a adequada análise, para a determinação do valor do apartamento em tela foi utilizado o **Método Comparativo Direto**, como calculado a seguir.

Os preços unitários finais foram calculados obedecendo aos critérios recomendados pela Norma Brasileira NBR-14.653-2, Normas 2013 – Avaliação de Imóveis na Capital, elaboradas pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA Nº 01/2012 – **ANEXO V**, onde são considerados fatores: de atualização, transposição, classificação, idade, número de vagas, acesso e idade.



345

698
D

2/16

12

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
ENGENHEIRO

6º) FATOR DE ACESSO

Baseado no Item 4.7 da "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - CAJUFA/2013".

- Acesso fácil.

7º) CLASSIFICAÇÃO

Definido conforme o Estudo Edificações - Valores de Venda - 2002 procedido pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA Nº 01/99 dos M.M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital.

8º) IDADE

A idade dos Apartamentos é de 23 anos (1993).

9º) NÚMERO DE VAGAS

Os Apartamentos possuem 1 Vaga de Garagem.

10º) COEFICIENTE DE OBSOLESCÊNCIA

Dessa forma, de acordo com o estado de conservação e acabamento atual do imóvel, conforme descrito no Capítulo II - Vistoria, adotar-se-á os seguintes Coeficientes de Obsolescência, conforme a Tabela 2 da Comissão de Peritos da CAJUFA Nº 01/99 (vide o ANEXO III - Cálculos do signatário), sendo:

$$F_{oc} = R + K \cdot (1 - R)$$

PROC. Nº 0197873-58.2007.8.26.0100

Avenida Brigadeiro Lufs Antônio Nº 290 - Conjunto 44 - Bela Vista
CEP 01318-000 - Tels.: (11) 5017-6696 / 3106-2210 / Cel.: 99112-6261 - São Paulo - SP - Brasil
Email: rhimamura@uol.com.br
Internet: www.rhimamura.com.br

21/01/2017

13

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
ENGENHEIRO

onde:

K = Coeficiente de Ross/Heidecke.

Idade da Construção = 23 anos (1993).

Estado da Edificação d – entre regular e necessitando de reparos simples.

F_{oc} = 0,7424 (vide os cálculos no ANEXO III).

II.9.3 CÁLCULO DO VALOR DOS APARTAMENTOS

Para a determinação do Valor dos Apartamentos, os valores pesquisados devem ser homogeneizados adequadamente. Para isso, aplica-se a seguinte fórmula.

$$q = \frac{V_{IM} \cdot FO}{A} \cdot \frac{IPC_{FIPE_0}}{IPC_{FIPE_1}} \cdot \frac{Idade_0}{Idade_1} \cdot \frac{Coef. Acesso_0}{Coef. Acesso_1} \cdot \frac{Coef. Class_0}{Coef. Class_1} \cdot \frac{Coef. Vaga_0}{Coef. Vaga_1} \cdot \frac{I. Fiscal_0}{I. Fiscal_1}$$

Onde os subíndices “n” referem-se a valores comparando e quando forem “0” a valores em tela:

V_{IM} : valor do imóvel

q: preço unitário homogeneizado [R\$/m²] do Apartamento

A: área total homogeneizada do Apartamento

IPC_{FIPE}: índice do Custo de Vida (IPC – FIPE) do imóvel

Idade: coeficiente de idade do imóvel

Coef. Acesso: coeficiente de facilidade de acesso ao imóvel

Coef. Class: coeficiente de classificação do imóvel

Coef. Vaga: coeficiente de vaga do imóvel = 1,00

I. Fiscal: índice fiscal do imóvel

FO: fator de elasticidade da oferta = 0,90

PROC. Nº 0197873-58.2007.8.26.0100

699
J

347

348

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
ENGENHEIRO

14

III. DOS PROCEDIMENTOS PERICIAIS, DADOS GERAIS, VISTORIA E AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

O signatário apresenta a seguir todos os aspectos detalhados da diligência efetuada no Imóvel em questão, tendo tirado as fotos que anexou ao presente Laudo, efetuado o levantamento e pesquisas consubstanciados nos diversos anexos e colhido todos os documentos e informações necessárias.

III.1 DOS PROCEDIMENTOS PERICIAS

Segundo o que lhe faculta o Artigo 429 do CPC, este subscritor adotou para a vistoria, desenvolvimento e elaboração dos seus trabalhos periciais os seguintes procedimentos:

III.1.1 LEITURA DETALHADA DOS AUTOS

Fez-se necessária, objetivando conhecer a matéria técnica e natureza das questões que irão nortear o desenvolvimento dos trabalhos.

III.1.2 DILIGÊNCIA AO LOCAL

Este Perito procedeu à diligência ao local em 20/07/2016.

III.1.3 COLETA DE DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

Este colheu Perito no local as informações necessárias.

PROC. Nº 0197873-58.2007.8.26.0100

Avenida Brigadeiro Luís Antônio Nº 290 – Conjunto 44 – Bela Vista
CEP 01318-000 – Tels.: (11) 5017-6696 / 3106-2210 / Cel.: 99112-6261 - São Paulo – SP – Brasil
Email: rhimamura@uol.com.br
Internet: www.rhimamura.com.br

349

350

16

700
C

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
ENGENHEIRO

ITEM	IMÓVEL	ÁREA ÚTIL [m ²]	ÁREA COMUM [m ²]	ÁREA TOTAL [m ²]	FRAÇÃO IDEAL
1	APARTAMENTO Nº 51 - 01 VAGA DE GARAGEM RUA BERNARDO TAVARES Nº 256 - RESIDENCIAL LE LOGIS - CAMPO LIMPO - SÃO PAULO	55,77	46,18	101,95	0,008333
2	APARTAMENTO Nº 65 - 01 VAGA DE GARAGEM RUA BERNARDO TAVARES Nº 256 - RESIDENCIAL LE LOGIS - CAMPO LIMPO - SÃO PAULO	55,77	46,18	101,95	0,008333
3	APARTAMENTO Nº 68 - 01 VAGA DE GARAGEM RUA BERNARDO TAVARES Nº 256 - RESIDENCIAL LE LOGIS - CAMPO LIMPO - SÃO PAULO	55,77	46,18	101,95	0,008333
4	APARTAMENTO Nº 72 - 01 VAGA DE GARAGEM RUA BERNARDO TAVARES Nº 256 - RESIDENCIAL LE LOGIS - CAMPO LIMPO - SÃO PAULO	55,77	46,18	101,95	0,008333
5	APARTAMENTO Nº 115 - 01 VAGA DE GARAGEM RUA BERNARDO TAVARES Nº 256 - RESIDENCIAL LE LOGIS - CAMPO LIMPO - SÃO PAULO	55,77	46,18	101,95	0,008333
6	APARTAMENTO Nº 146 - 01 VAGA DE GARAGEM RUA BERNARDO TAVARES Nº 256 - RESIDENCIAL LE LOGIS - CAMPO LIMPO - SÃO PAULO	55,77	46,18	101,95	0,008333

PROC. Nº 0197873-58.2007.8.26.0100

Avenida Brigadeiro Luís Antônio Nº 290 - Conjunto 44 - Bela Vista
CEP 01318-000 - Tels.: (11) 5017-6696 / 3106-2210 / Cel.: 99112-6261 - São Paulo - SP - Brasil
Email: rhimamura@uol.com.br
Internet: www.rhimamura.com.br

os, Tradu
tes, Inven
te do TJS
i.

al, preen
gatórios,

ção em p
ISP, no I
RVIÇOS/

ais deve
tuz, área
o Auxilia
ados e P
resjusti
mediant

do Tribu
lo Provin

res que

erá ser

aticam
senha
il de int

Judicia

www.tjs
DE AU

119/06

251

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA ENGENHEIRO

Seguem as cópias parciais das Matrículas e IPTU dos
Apartamentos, apensados no ANEXO IV.



Etiqueta Arisp
S15079001630D801-02*00

23
P

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Déclmo 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 Nº2 - REGISTRO GERAL 11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula	ficha	São Paulo, 13 de maio de 1993.
254.132	1	

Verificador: Kalita Aparecida Belmont Primo

IMÓVEL.- APARTAMENTO nº 51 localizado no 5º andar do "RESIDENCIAL LE LOGIS", situado à Rua Bernardo Tavares nº 256, esquina com a Rua Miguel Gonçalves Correia, no bairro do Campo Limpo, Vila Pirajussara, no 2º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 55,770m², a área comum de garagem de 9,90m² correspondente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada nos subsolo e andar térreo, para a guarda de 01 veículo, e a área comum de 36,280m², perfazendo a área total de 101,950m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,008333 no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns do condomínio. O "RESIDENCIAL LE LOGIS" foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 12 feito na matrícula nº 230.252. Contribuinte nº 168.059.0022-1 em área maior.

PROPRIETÁRIA.- AKAISHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, CGC nº 50.607.043/0001-08, com sede na Avenida Paulista, nº 1.159, 9º andar, conjunto 904, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR.- R.4/230.252 deste Registro

[Handwritten Signature]
PLINIO ANTONIO CHAGAS OEdal

Av.1/254.132:- a) conforme o registro nº 7 feito em 03-04-91 na matrícula nº 230.252, verifica-se que por instrumento particular de 14 de março de 1991, com força de escritura pública, o imóvel, juntamente com outros, inclusive da outra circunscrição, acha-se HIPOTECADO ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, CGC nº 61.411.633/0001-87, com sede na Praça Antonio Prado nº 6, nesta Capital, para garantia da dívida de Cr\$606.827.721,93, pagáveis em 14-09-93 com juros à taxa nominal de 12,28% ao ano e efetiva de 13,00% ao ano, corrigida na forma do título, prevista a multa de 10%; figurando como fiadores, JORGE AKAISHI, RG. 4.884.203-SP e CPF nº 372.383.458-20, brasileiro, separado judicialmente, administrador da empresa, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Jacques Felix nº 314, apto. 111, HÉRCULES TOSHIO TAMAKI, RG. 3.373.182-SP, engenheiro civil, e sua mulher MARIA DE LOURDES AKIYAMA TAMAKI, RG. nº 4.693.057-SP, pedagoga, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, CIC em comum nº 100.142.258-91.

- continua no verso -

01554790

Pág.00001.00006

Reprodução parcial da Matrícula Nº 254.132 do 11º CRI, com a descrição do
Apartamento Nº 51.

[Handwritten Signature]

702
A

352

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA

ENGENHEIRO



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 168.058.0056-4

Local do Imóvel:
R BERNARDO TAVARES, 256 - AP 51 E VG
RESIDENCIAL LE LOGIS CEP 05786-060
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega de notificações:
R BERNARDO TAVARES, 256 - AP 51 E VG
RESIDENCIAL LE LOGIS CEP 05786-060

Contribuinte(s):
CNPJ 50.807.043/0001-08 AKASHI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA
CPF 001.294.828-46 ALEXANDRE RAMUNDO DOS SANTOS

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.475	Testada (m):	58,22
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	0,0084
Área total (m²):	3.475		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	102	Padrão de construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.095	Uso: residência	
Ano de construção corrigido:	1993		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	501,00
- de construção:	1.084,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- de áreas incorporadas:	18.763,00
- de áreas não incorporadas:	0,00
- de construção:	87.348,00
Base de cálculo do IPTU:	107.112,00

Reservado o direito de Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, e Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/10/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/10/2016, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/artigos/>

IPTU do Apartamento Nº 51

853

19

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
ENGENHEIRO



Etiqueta Arlep
S15070001034D#01-02-00

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 Nº2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
254.144

ficha
1

São Paulo, 13 de maio de 1993.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 65 localizado no 6º andar do "RESIDENCIAL LE LOGIS", situado à Rua Bernardo Tavares nº 256, esquina com a Rua Miguel Gonçalves Correia, no bairro do Campo Limpo, Vila Pirajussara, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 55,770m², a área comum de garagem de 9,90m² correspondente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada nos subsolo e andar térreo, para a guarda de 01 veículo, e a área comum de 36,280m², perfazendo a área total de 101,950m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,008333 no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns do condomínio. O "RESIDENCIAL LE LOGIS" foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 12 feito na matrícula nº 230.252. Contribuinte nº 168.059.0022-1 em área maior.

PROPRIETÁRIA:- AKAISHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, CGC nº 50.607.043/0001-08, com sede na Avenida Paulista, nº 1.159, 9º andar, conjunto 904, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR:- R.4/230.252 deste Registro.

PLINIO ANTONIO CHAGAS Chagas

Av.1/254.144 - a) conforme o registro nº 7 feito em 03-04-91 na matrícula nº 230.252, verifica-se que por instrumento particular de 14 de março de 1991, com força de escritura pública, o imóvel, juntamente com outros, inclusive de outra circunscrição, acha-se HIPOTECADO ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, CGC nº 61.411.633/0001-87, com sede na Praça Antonio Prado nº 6, nesta Capital, para garantia da dívida de Cr\$606.827.721,93, pagáveis em 14-09-93 com juros à taxa nominal de 12,28% ao ano e efetiva de 13,00% ao ano, corrigida na forma do título, prevista a multa de 10% figurando como fiadores, JORGE AKAISHI, RG. 4.884.203-SP e CPF nº 372.383.458-20, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Jacques Felix nº 314, apto. 111, HÉRCULES TOSHIO TAMAKI, RG. 3.373.182-SP, engenheiro civil, e sua mulher MARIA DE LOURDES AKIYAMA TAMAKI, RG. nº 4.693.057-SP, pedagoga, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, CIC em comum nº 100.142.258-91.

- continua no verso -

Verificador: Kaila Apam. Belmonte Pinho

Impressão e Circulação: Imobiliária de Responsabilidade Social Serviço de Registro de Imóveis
0-20º andar - BARRIO AMARILHO, s/nº - Fone: (011) 3061-1000 - CHAPA DO REGISTRO: 1000000000
17 de março de 1993 - 11º Distrito de São Paulo, SP 01033 - 01033 - 11º andar - 11º andar - 11º andar

01554791

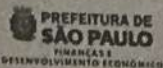
Pág.0001/0008

Reprodução parcial da Matrícula Nº 254.144 do 11º CRI, com a descrição do Apartamento Nº 65.

PROC. Nº 0197873-58.2007.8.26.0100

702
4

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA ENGENHEIRO



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 168.059.0068-8

Local do Imóvel:
R BERNARDO TAVARES, 256 - AP 65 E VO
RESIDENCIAL LE LOUIS - CEP 05786-060
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão de Zona Urbana

Endereço para entrega de notificações:
R BERNARDO TAVARES, 256 - AP 65 E VO
RESIDENCIAL LE LOUIS - CEP 05786-060

Contribuintes:
CNPJ 50.607.043/0001-08 AKAISHI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA
CPF 105.778.278-55 PEDRO NERI DE JESUS

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.475	Testado (m²)	58,22
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal	0,0084
Área total (m²):	3.475		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	102	Padrão de construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.095	Uso:	residência
Ano da construção concluída:	1993		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	501,00
- de construção:	1.064,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	19.763,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	87.348,00
Base de cálculo do IPTU:	107.112,00

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por este certidão, a Secretária Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/10/2016, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretaria/financas/servicos/certidoes/>

IPTU do Apartamento Nº 65

PROC. Nº 0197873-58.2007.8.26.0100

Avenida Brigadeiro Luís Antônio Nº 290 - Conjunto 44 - Bela Vista
CEP 01318-000 - Tels.: (11) 5017-6696 / 3106-2210 / Cel.: 99112-6261 - São Paulo - SP - Brasil
Email: rhimamura@uol.com.br
Internet: www.rhimamura.com.br

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
ENGENHEIRO

21

355



Etiqueta Arisp
S15670001935D#01-02'00"

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(s) interessado(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 11^o CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 254.147 ficha 1 São Paulo, 13 de maio de 1993.

IMÓVEL: - APARTAMENTO nº 68 localizado no 6º andar do "RESIDENCIAL LE LOGIS", situado à Rua Bernardo Tavares nº 256, esquina com a Rua Miguel Gonçalves Correia, no bairro do Campo Limpo, Vila Pirajussara, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 55,770m², a área comum de garagem de 9,90m² correspondente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada nos subsolo e andar térreo, para a guarda de 01 veículo, e a área comum de 36,280m², perfazendo a área total de 101,950m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,008333 no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns do condomínio. O "RESIDENCIAL LE LOGIS" foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 12 feito na matrícula nº 230.252. Contribuinte nº 168.059.0022-1 em área maior.

PROPRIETÁRIA: - AKAISHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, CGC nº 50.407.043/0001-08, com sede na Avenida Paulista, nº 1.159, 9º andar, conjunto 904, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: - R.4/230.252 deste Registro.

PLINIO ANTONIO CHAGAS ODEH

Av.1/254.147: - a) conforme o registro nº 7 feito em 03-04-91 na matrícula nº 230.252, verifica-se que por instrumento particular de 14 de março de 1991, com força de escritura pública, o imóvel, juntamente com outros, inclusive de outra circunscrição, acha-se HIPOTECADO ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, CGC nº 61.411.633/0001-87, com sede na Praça Antonio Prado nº 6, nesta Capital, para garantia da dívida de Cr\$606.827.721,93, pagáveis em 14-09-93 com juros à taxa nominal de 12,28% ao ano e efetiva de 13,00% ao ano, corrigida na forma do título, prevista a multa de 10%; figurando como fiadores, JORGE AKAISHI, RG. 4.884.203-SP e CPF nº 372.383.458-20, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Jacques Felix nº 314, apto. 111, HERCULES TOSHIO TAMAKI, RG. 3.373.182-SP, engenheiro civil, e sua mulher MARIA DE LOURDES AKIYAMA TAMAKI, RG. nº 4.693.057-SP, pedagoga, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, CIC em comum nº 100.142.258-91,

- continua no verso -

Verificador: Kelli Azeite - Bairro: Pinho

Programa e circuitos de trabalho de Registro de Imóveis, elaborado e atualizado pelo Engenheiro RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA, em 11 de maio de 1994.

01564792

Pág.00001/00008

Reprodução parcial da Matrícula Nº 254.147 do 11º CRI, com a descrição do Apartamento Nº 68

PROC. Nº 0197873-58.2007.8.26.0100

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
ENGENHEIRO

23

359



11RI 01554793

Etiqueta Arlup
S150700010360801-02'00'

243
10

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 Nº2 - REGISTRO GERAL

11: CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 254.149

ficha 1

São Paulo, 13 de maio de 1993.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 72 localizado no 7º andar do "RESIDENCIAL LE LOGIS", situado à Rua Bernardo Tavares nº 256, esquina com a Rua Miguel Gonçalves Correia, no bairro do Campo Limpo, Vila Pirajussara, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 55,770m², a área comum de garagem de 9,90m² correspondente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada nos subsolo e andar térreo, para a guarda de 01 veículo, e a área comum de 36,280m², perfazendo a área total de 101,950m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,008333 no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns do condomínio. O "RESIDENCIAL LE LOGIS" foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 12 feito na matrícula nº 230.252. Contribuinte nº 168.059.0022-1 em área maior.

PROPRIETÁRIA:- AKAIISHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, CGC nº 50.607.043/0001-08, com sede na Avenida Paulista, nº 1.159, 9º andar, conjunto 904, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR:- R. 4/230.252 deste Registro.

PLINIO ANTONIO CHAGAS CHAGAS

Av. 1/254.149:- a) conforme o registro nº 7 feito em 03-04-91 na matrícula nº 230.252, verifica-se que por instrumento particular de 14 de março de 1991, com força de escritura pública, o imóvel, juntamente com outros, inclusive de outra circunscrição, acha-se HIPOTECADO ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, CGC nº 61.411.633/0001-87, com sede na Praça Antonio Prado nº 6, nesta Capital, para garantia da dívida de Cr\$606.827.721,93, pagáveis em 14-09-93 com juros à taxa nominal de 12,284 ao ano e efetiva de 13,004 ao ano, corrigida na forma do título, prevista a multa de 10%; figurando como fiadores, JORGE AKAIISHI, RG. 4.884.203-SP e CPF nº 372.383.458-20, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Jacques Felix nº 314, apto. 111, HÉRCULES TOSSIO TAMAKI, RG. 3.373.182-SP, engenheiro civil, e sua mulher MARIA DE LOURDES AKIYAMA TAMAKI, RG. nº 4.693.057-SP, pedagoga, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, CIC em comum nº 100.142.1258-91.

- continua no verso -

01554793

Pág.00001/00006

Reprodução parcial da Matrícula Nº 254.149 do 11º CRI, com a descrição do Apartamento Nº 72

Avenida Brigadeiro Luís Antônio Nº 290 - Conjunto 44 - Bela Vista
CEP 01318-000 - Tels.: (11) 5017-6696 / 3106-2210 / Cel.: 99112-6261 - São Paulo - SP - Brasil
Email: rhimamura@uol.com.br Internet: www.rbimamura.com.br

PROC. Nº 0197873-58.2007.8.26.0100

358

358

705
A

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA ENGENHEIRO

PREFEITURA DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 166.058.0073-4

Local do Imóvel:
R. BERNARDO TAVARES, 288 - AP 72 E V0
RESIDÊNCIA LE LOUIS - CEP 05786-080
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão de Zona Urbana

Endereço para entrega de notificação:
R. BERNARDO TAVARES, 288 - AP 72 E V0
RESIDÊNCIA LE LOUIS - CEP 05786-080

Contribuinte:
CNPJ 05.807.04.80001-06 - AKASH INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m ²)	3.475	Terreno (m ²)	58,22
Área não incorporada (m ²)	0	Fração ideal	0,0084
Área total (m ²)	3.475		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m ²)	102	Pachão de construção	2-C
Área ocupada para construção em %	1.005	Uso	residência
Área de construção corrigida	1.983		
Valores de m² (R\$):			
- do terreno	501,00		
- da construção	1.084,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada	18.763,00		
- da área não incorporada	0,00		
- da construção	87.248,00		
Base de cálculo do IPTU	107.112,00		

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, e a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 009/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/10/2016, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretaria/financas/servicos/certidoes/>

IPTU do Apartamento Nº 72

PROC. Nº 0197873-58.2007.8.26.0100

Av. Brigadeiro Luís Antônio Nº 290 - Conjunto 44 - Bela Vista
CEP 01318-000 - Tels: (11) 5017-6696 / 3106-2210 / Cel: 99112-6261 - São Paulo - SP - Brasil
E-mail: rhimamura@net.com.br - Internet: www.rhimamura.com.br

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
ENGENHEIRO

25

259



Etiqueta Arisp
S15070001045D801-02*00*

243
P 1

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(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 11: CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 254.184 ficha 1 São Paulo, 13 de maio de 1993.

IMÓVEL: - APARTAMENTO nº 115 localizado no 11º andar do "RESIDENCIAL LE LOGIS", situado à Rua Bernardo Tavares nº 256, esquina com a Rua Miguel Gonçalves Correia, no bairro do Campo Limpo, Vila Pirajussara, no 290 Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 55,770m², a área comum da garagem de 9,90m² correspondente a 01 vaga indeterminada da garagem coletiva, localizada nos subsolo e andar térreo, para a guarda de 01 veículo, e a área comum de 36,280m², perfazendo a área total de 101,950m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,008333 no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns do condomínio. O "RESIDENCIAL LE LOGIS" foi substituído ao regime de condomínio conforme o registro nº 12 feito na matrícula nº 230.252. Contribuinte nº 168.059.0022-1 em área maior.

PROPRIETÁRIA: - AKAISHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, CGC nº 50.607.043/0001-08, com sede na Avenida Paulista, nº 1.159, 9º andar, conjunto 904, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: - R.4/230.252 deste Registro.

PLINIO ANTONIO CHAGAS
PLINIO ANTONIO CHAGAS OFICIAL

Av.1/254.184: - a) conforme o registro nº 7 feito em 03-04-91 na matrícula nº 230.252, verifica-se que, por instrumento particular de 14 de março de 1991, com força de escritura pública, o imóvel, juntamente com outros, inclusive de outra circunscrição, acha-se HIPOTECADO ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, CGC nº 61.411.633/0001-87, com sede na Praça Antonio Prado nº 6, nesta Capital, para garantia da dívida de Cr\$606.827.721,93, pagáveis em 14-09-93 com juros à taxa nominal de 12,28% ao ano e efetiva de 13,00% ao ano, corrigida na forma do título, prevista a multa de 10%; figurando como fiadores, JORGE AKASHI, RG. 4.884.203-SP e CPF nº 372.383.458-20, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Jacques Felix nº 314, apto. 111, HERCULES TOSHIO TAMARI, RG. 3.373.182-SP, engenheiro civil, e sua mulher MARIA DE LOURDES AKIYAMA TAMARI, RG. nº 4.691.057-SP, pedagoga, brasileiras, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6815/77, CIC em comum nº 100.142.258-91,

- continua no verso -

01504795

Pág.0001/00005

Reprodução parcial da Matrícula Nº 254.184 do 11º CRI, com a descrição do Apartamento Nº 115

[Handwritten signature]

Avenida Brigadeiro Luís Antônio Nº 290 - Conjunto 44 - Bela Vista
CEP 01318-000 - Tels.: (11) 5017-6696 / 3106-2210 / Cel.: 99112-6261 - São Paulo - SP - Brasil
Email: rhimamura@uol.com.br Internet: www.rhimamura.com.br

PROC. Nº 0197873-58.2007.8.26.0100

706
Q

160

26

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA ENGENHEIRO

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 168.059.0100-0

Local do Imóvel:
R BERNARDO TAVARES, 256 - AP 115 E VQ
RESIDENCIAL LE LOGIS - CEP 05786-060
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R BERNARDO TAVARES, 256 - AP 115 E VQ
RESIDENCIAL LE LOGIS - CEP 05786-060

Contribuinte(s):
CNPJ 50.607.043/0001-08 - AKASHI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA
CPF 330.882.756-49 - MAURILIO DE DEUS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	3.475	Testada (m):	58,22
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	0,0084
Área total (m ²):	3.475		

Dados cadastrais de construção:

Área construída (m ²):	102	Padrão de construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m ²):	1.095	Uso:	residência
Ano de construção corrigido:	1993		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	501,00
- de construção:	1.064,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- de área incorporada:	19.763,00
- de área não incorporada:	0,00
- de construção:	87.348,00
Base de cálculo do IPTU:	107.112,00

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, e Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 009/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/10/2016, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretaria/financas/servicos/certidoes/>

IPTU do Apartamento Nº 115

PROC. Nº 0197873-58.2007.8.26.0100

Avenida Brigadeiro Luís Antônio Nº 290 - Conjunto 44 - Bela Vista
CEP 01318-000 - Tels.: (11) 5017-6696 / 3106-2210 / Cel.: 99112-6261 - São Paulo - SP - Brasil
Internet: www.rhimamura.com.br
Email: rhimamura@uol.com.br

707
2
2

3602

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
ENGENHEIRO

28



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 168.058.0133-1

Local do Imóvel:
R BERNARDO TAVARES, 256 - AP 146 E VO
RE SIDENCIAL LE LOUIS - CEP 05786-060
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R BERNARDO TAVARES, 256 - AP 146 E VO
RESIDENCIAL LE LOUIS - CEP 05786-060

Contribuinte(s):
CNPJ 50.807.043/0001-09 - AKASHI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	3.475	Testada (m):	58,22
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	0,0064
Área total (m²):	3.475		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	102	Padrão de construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.095	Uso:	residência
Ano de construção corrigido:	1993		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	501,00
- de construção:	1.064,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	19.763,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	87.349,00
Base de cálculo do IPTU:	107.112,00

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fisco, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 009/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/10/2016, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretaria/financas/servicos/certidoes/>

IPTU do Apartamento Nº 146

PROC. Nº 0197873-58.2007.8.26.0100

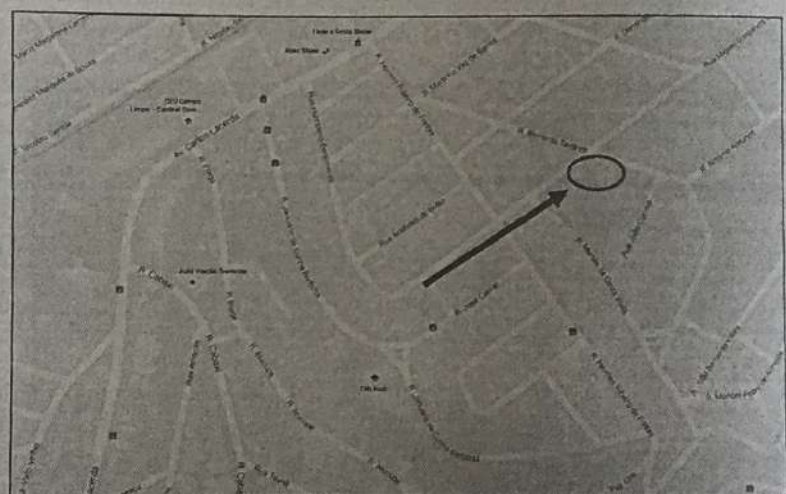
Avenida Brigadeiro Luís Antônio Nº 290 - Conjunto 44 - Bela Vista
CEP 01318-000 - Tels.: (11) 5017-6696 / 3106-2210 / Cel.: 99112-6261 - São Paulo - SP - Brasil
Internet: www.rhimamura.com.br
Email: rhimamura@uol.com.br

363

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
ENGENHEIRO

III.2.2 DA LOCALIZAÇÃO E ZONEAMENTO

O imóvel situa-se no **Setor 168 – Quadra 059** da Planta Genérica de Valores publicada no Diário Oficial da Prefeitura do Município de São Paulo, quadra esta completada pela Ruas Miguel Gonçalves Correia, Martins da Costa Vilela e João Correia, situando-se na Zona CL – ZMp/01, conforme planta de situação adiante.



Planta de Situação do Condomínio "Residencial Le Logis", onde se situam os Apartamentos a serem avaliados em tela.

A rua onde se localiza o imóvel é dotada de todos os melhoramentos públicos tais como: redes de luz, água, esgoto e telefone.

PROC. Nº 0197873-58.2007.8.26.0100

Avenida Brigadeiro Luis Antônio Nº 290 – Conjunto 44 – Bela Vista
CEP 01318-000 – Tels.: (11) 5017-6696 / 3106-2210 / Cel.: 99112-6261 - São Paulo – SP – Brasil
Email: rhimamura@uol.com.br – Internet: www.rhimamura.com.br

708
2
7

363

364

30

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
ENGENHEIRO

O bairro do Campo Limpo, em geral, contém imóveis de padrão econômico a médio, em meio a comunidades e pequenas áreas comerciais, com mercados, escolas, farmácias, bancos, lojas de tipos variados, entre outros.

Tem como acesso principal a Estrada do Campo Limpo, oferecendo aos seus moradores e frequentadores fácil acesso ao transporte público, contando com diversas linhas de ônibus e estações de Metrô.



Imagem de Satélite do Google do Condomínio "Residencial Le Logis"

PROC. Nº 0197873-5R2007.8.26.0100

Avenida Brigadeiro Luis Antônio Nº 290 – Conjunto 44 – Bela Vista
CEP 01318-000 – Tels.: (11) 5017-6696 / 3106-2210 / Cel.: 99112-6261 - São Paulo – SP – Brasil
Email: rhimamura@uol.com.br
Internet: www.rhimamura.com.br

365

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
ENGENHEIRO

III.2.3 DA VISTORIA

Como já mencionado anteriormente, este Perito realizou Vistoria aos Apartamentos em 20/07/2016, tendo sido autorizada pela Síndica do Condomínio, Sra. Helena e acompanhada pelo Zelador, Sr. Márcio.

As áreas constantes das Certidões dos imóveis são as seguintes:

ITEM	IMÓVEL	ÁREA ÚTIL [m ²]	ÁREA COMUM [m ²]	ÁREA TOTAL [m ²]	FRAÇÃO IDEAL
1	APARTAMENTO Nº 51 - 01 VAGA DE GARAGEM RUA BERNARDO TAVARES Nº 256 - RESIDENCIAL LE LOGIS - CAMPO LIMPO - SÃO PAULO	55,77	46,18	101,95	0,008333
2	APARTAMENTO Nº 65 - 01 VAGA DE GARAGEM RUA BERNARDO TAVARES Nº 256 - RESIDENCIAL LE LOGIS - CAMPO LIMPO - SÃO PAULO	55,77	46,18	101,95	0,008333
3	APARTAMENTO Nº 68 - 01 VAGA DE GARAGEM RUA BERNARDO TAVARES Nº 256 - RESIDENCIAL LE LOGIS - CAMPO LIMPO - SÃO PAULO	55,77	46,18	101,95	0,008333
4	APARTAMENTO Nº 72 - 01 VAGA DE GARAGEM RUA BERNARDO TAVARES Nº 256 - RESIDENCIAL LE LOGIS - CAMPO LIMPO - SÃO PAULO	55,77	46,18	101,95	0,008333
5	APARTAMENTO Nº 115 - 01 VAGA DE GARAGEM RUA BERNARDO TAVARES Nº 256 - RESIDENCIAL LE LOGIS - CAMPO LIMPO - SÃO PAULO	55,77	46,18	101,95	0,008333
6	APARTAMENTO Nº 146 - 01 VAGA DE GARAGEM RUA BERNARDO TAVARES Nº 256 - RESIDENCIAL LE LOGIS - CAMPO LIMPO - SÃO PAULO	55,77	46,18	101,95	0,008333

PROC. Nº 0197873-58.2007.8.26.0100

Avenida Brigadeiro Luis Antônio Nº 290 - Conjunto 44 - Bela Vista
CEP 01318-000 - Tels.: (11) 5017-6696 / 3106-2210 / Cel.: 99112-6261 - São Paulo - SP - Brasil
Email: rhimamura@uol.com.br - Internet: www.rhimamura.com.br

367

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
ENGENHEIRO

III.2.5 DO PADRÃO CONSTRUTIVO DOS APARTAMENTOS

Os acabamentos construtivos foram conferidos conforme a similaridade determinada pelo Estudo "Edificações – Valores de Venda – 2002" procedido pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA Nº 01/99 dos M.M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital.

Pelas características das Unidades, do Edifício e áreas comuns vistoriadas, o Apartamento em questão foi classificado como sendo do tipo "Apartamento Padrão Médio", definidas no item 1.3.3 do referido "Estudo".

"1.3.3- Apartamento padrão – MÉDIO: Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo ser suíte) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada."

Para o qual se adotará o valor igual a 1,967.

Idade da Construção = 23 anos (1993).

PROC. Nº 0197873-58.2007.8.26.0100

Avenida Brigadeiro Luis Antônio Nº 290 – Conjunto 44 – Bela Vista
CEP 01318-000 – Tels.: (11) 5017-6696 / 3106-2210 / Cel.: 99112-6261 - São Paulo – SP – Brasil
Email: rhimamura@uol.com.br – Internet: www.rhimamura.com.br

710
2

34

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
ENGENHEIRO

Não foi permitida a entrada nos seguintes Apartamentos objetos da lide:

- Apartamento Nº 65, ocupado pelo Sr. Pedro.
- Apartamento Nº 115, ocupado pelo Sr. Gustavo.

Apesar de não ingressar nos Imóveis retro, este Perito coletou as informações de que os mesmos têm o mesmo padrão construtivo e de acabamentos que os demais Apartamentos vistoriados e, portanto adotar-se-á o mesmo estado de edificação indicado para os demais.

Estado da Edificação: d – entre regular e necessitando de reparos simples.

DA IMPOSSIBILIDADE DE VISTORIA

Assim, conforme determina a NBR 14653-2 – Parte 2, mencionada no Laudo Judicial, para o caso de impossibilidade de vistoria:

"7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria. Quando o avaliador estiver impossibilitado de vistoriar internamente o imóvel por motivo devidamente justificado no laudo de avaliação, poderá o mesmo procedê-la com os elementos que lhe foi possível obter, tais como: no caso de apartamentos e escritórios: áreas comuns, outras unidades do mesmo edifício, informações da respectiva administração; no caso de unidades isoladas: área externa; no caso de conjuntos habitacionais: área externa e outras unidades semelhantes. As considerações hipotéticas sobre o imóvel deverão estar claramente explicitadas enquanto tal no laudo de avaliação."

PROC. Nº 0197873-58.2007.8.26.0100

Avenida Brigadeiro Luís Antônio Nº 290 – Conjunto 44 – Bela Vista
CEP 01318-000 – Tels.: (11) 5017-6696 / 3106-2210 / Cel.: 99112-6261 - São Paulo – SP – Brasil
Email: rhimamura@uol.com.br
Internet: www.rhimamura.com.br

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA ENGENHEIRO

Desta forma, segundo o que lhe faculta o Artigo 429 do CPC, este subscritor, na vistoria, procedeu à análise e verificação dos acabamentos das áreas comuns do Edifício e o padrão do apartamento vistoriado para a utilização no Método Avaliatório adotado no presente.

III.2.6 DOS ACABAMENTOS

As características construtivas dos imóveis vistoriados são as seguintes (vide Fotos N^{os} 1 a 50):

- Apartamento N^o 51, acompanhado pelo Sr. Gilberto Rodrigues Pinto, inquilino no Imóvel.

PLANOJA DE ACABAMENTOS E MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO							
CÔNCEO	TIPO	PAREDE	FORNO	PORTA	JANELA	PECAS MANTENÇÃO	OBSERVAÇÃO
APARTAMENTO Nº 51							
SALA (ESTAR/ VARANDA)	cerâmica	placota e listra	lata acabada pintada a listra	madeira listrada a listra	porta, janel e fecham da camp de alumínio com fechamento em vidro		
PROVISO DOBRO (TOILET)	cerâmica	placota e listra	lata acabada pintada a listra	madeira listrada a listra	quatro janel de alumínio com fechamento em vidro		
SUÍTE DOBRO (TOILET)	cerâmica	placota e listra	lata acabada pintada a listra	madeira listrada a listra	quatro janel de alumínio com fechamento em vidro		
CORRIDA / VARA DE SERVIÇO	cerâmica	estripa até o teto	lata acabada pintada a listra	alço perfilado	duas janel de alumínio com fechamento em vidro		
BANHEIRO	cerâmica	estripa até o teto	lata acabada pintada a listra	madeira listrada a listra	quatro janel de alumínio com fechamento em vidro		Inspeção e peças substituídas de tempo

PROC. Nº 0197873-38.2007.8.26.0100

711
D
2
D

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA ENGENHEIRO

➤ Apartamento Nº 68, acompanhado pela Sra. Maria Aparecida Busto Rodrigues, proprietária do Imóvel.

PLANTILHA DE ACABAMENTOS E MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO							OBSERVAÇÕES
CÔMODO	FISO	PAREDE	FORNO	PORTA	JANELA	PEÇAS SANITÁRIAS	
APARTAMENTO Nº 68							
SALA DE ESTAR	cerâmica	pinus a latic	laje acabada pintada a latic	madeira lisa pintada a óleo	porta, duas folhas de correr de alumínio com fechamento em vidro		
PRIMEIRO DORMITÓRIO	carpete	pinus a latic	laje acabada pintada a latic	madeira lisa pintada a óleo	quatro folhas de correr de alumínio, sendo duas com fechamento em vidro		
SEGUNDO DORMITÓRIO	carpete	pinus a latic	laje acabada pintada a latic	madeira lisa pintada a óleo	quatro folhas de correr de alumínio, sendo duas com fechamento em vidro		
COZINHA / ÁREA DE SERVIÇO	cerâmica	amigo ao o teto	laje acabada pintada a latic	não possui	duas folhas de correr de alumínio com fechamento em vidro, latic		
BANHEIRO	cerâmica	amigo ao o teto	laje acabada pintada a latic	madeira lisa pintada a óleo	banheira de alumínio com fechamento em vidro	lavatório e pias sanitárias de couro	

PROC. Nº 0197873-58.2007.8.26.0100

Avenida Brigadeiro Luís Antônio Nº 290 - Conjunto 44 - Bela Vista
CEP 01318-000 - Tels.: (11) 5017-6696 / 3106-2210 / Cel.: 99112-6261 - São Paulo - SP - Brasil
Email: rhimamura@uol.com.br
Internet: www.rhimamura.com.br

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA ENGENHEIRO

➤ Apartamento Nº 72, acompanhado pela Sra. Elana Martins Reis de Sousa, proprietária do Imóvel.

PLANILHA DE ACABAMENTOS E MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

CÔMODO	PISO	PAREDES	FORRO	PORTA	JANELA	PEÇAS SANITÁRIAS	OBSERVAÇÕES
APARTAMENTO Nº 72							
SALA DE ESTAR	cerâmica	plumaria a lãtex	laje acabada pintada a lãtex	madeira lãtex pintada a óleo	porta, duas folhas de correr de alumínio com fechamento em vidro		
PRIMEIRO DORMITÓRIO	carpete	plumaria a lãtex	laje acabada pintada a lãtex	madeira lãtex pintada a óleo	quatro folhas de correr de alumínio, sendo duas com fechamento em vidro lãtex		
SEGUNDO DORMITÓRIO	carpete	plumaria a lãtex	laje acabada pintada a lãtex	madeira lãtex pintada a óleo	quatro folhas de correr de alumínio, sendo duas com fechamento em vidro lãtex		
COZINHA / ÁREA DE SERVIÇO	cerâmica	azulejo até o teto	laje acabada pintada a lãtex	não possui	duas folhas de correr de alumínio com fechamento em vidro lãtex		
BANHEIRO	cerâmica	azulejo até o teto	laje acabada pintada a lãtex	madeira lãtex pintada a óleo	basequanta de alumínio com fechamento em vidro lãtex	lavatório e peças sanitárias de porcelana	

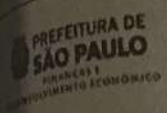
PROC. Nº 0197873-58.2007.8.26.0100

712
2

371

372

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do imóvel: 168.059.0071-8

Dados do imóvel:
R. BERNARDO TAVARES, 256 - AP 68 E VQ
C. PIRAJUSSARA RESIDENCIAL LE LOGIS CEP 05786-060
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R. BERNARDO TAVARES, 256 - AP 68 E VQ
C. PIRAJUSSARA RESIDENCIAL LE LOGIS CEP 05786-060

Contribuinte(a):
CNPJ: 150.607.043/0001-08 AKAISHI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LDTA
CPF: 009.309.218-01 MARIA APARECIDA BUSTO RODRIGUES

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.475	Testada (m):	58,22
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	0,0084
Área total (m²):	3.475		

Dados cadastrais de construção:			
Área construída (m²):	102	Padrão de construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.095	Uso:	residência
Área de construção corrigida:	1993		

Valores de m² (R\$):	
de terreno:	501,00
de construção:	1.084,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
de área incorporada:	19.763,00
de área não incorporada:	0,00
de construção:	87.349,00
Base de cálculo do IPTU:	107.112,00

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretária Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/10/2016, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretaria/financas/servicos/certidoes/>

6.0100

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA



Etiqueta Arisp
S15070001038D#01-02'00'

240
1 P

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

1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula ficha
254.149 1

São Paulo, 13 de maio de 1993.

IMÓVEL: - APARTAMENTO nº 72 localizado no 7º andar do "RESIDENCIAL LE LOGIS", situado à Rua Bernardo Tavares nº 256, esquina com a Rua Miguel Gonçalves Correia, no bairro do Campo Limpo, Vila Pirajussara, no 2º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 55,770m², a área comum de garagem de 9,90m² correspondente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada nos subsolo e andar térreo, para a guarda de 01 veículo, e a área comum de 36,280m², perfazendo a área total de 101,950m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,008333 no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns do condomínio. O "RESIDENCIAL LE LOGIS" foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 12 feito na matrícula nº 230.252. Contribuinte nº 168.059.0022-1 em área maior.

PROPRIETÁRIA: - AKAISHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, CGC nº 50.607.043/0001-08, com sede na Avenida Paulista, nº 1.159, 9º andar, conjunto 904, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: - 2.4/230.252 deste Registro.

PLINIO ANTONIO CHAGAS
PLINIO ANTONIO CHAGAS

Av. L/254.149:- a) conforme o registro nº 7 feito em 03-04-91 na matrícula nº 230.252, verifica-se que por instrumento particular de 14 de março de 1991, com força de escritura pública, o imóvel, juntamente com outros, inclusive de outra circunscrição, acha-se HIPOTECADO ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, CGC nº 61.411.633/0001-87, com sede na Praça Antonio Prado nº 6, nesta Capital, para garantia da dívida de Cr\$606.827.721,93, pagáveis em 14-09-93 com juros à taxa nominal de 12,28% ao ano e efetivos de 13,00% ao ano, corrigida na forma do título, prevista a multa de 10%, figurando como fiadores, JORGE AKAISHI, RG. 4.884.203-SP e CPF nº 372.383.458-20, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Jacques Felix nº 114, apto. 111, HERCULES TOSHIO TAMAKI, RG. 3.373.182-SP, engenheiro civil, e sua mulher MARIA DE LOURDES AKIYAMA TAMAKI, RG. nº 4.693.057-SP, pedagooga, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, CIC em comum nº 100.142.298-91.

- continua no verso -

Verificador: Katia Aparecida Belmonte Neto

Este documento é uma reprodução de um documento original do Registro de Imóveis de São Paulo, emitido em 13 de maio de 1993, às 10h30min, pelo Tabelião PLINIO ANTONIO CHAGAS, RG. nº 4.884.203-SP, CPF nº 372.383.458-20, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Jacques Felix nº 114, apto. 111, HERCULES TOSHIO TAMAKI, RG. nº 3.373.182-SP, engenheiro civil, e sua mulher MARIA DE LOURDES AKIYAMA TAMAKI, RG. nº 4.693.057-SP, pedagooga, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, CIC em comum nº 100.142.298-91.

01554793

Pag. 0001/0008

[Handwritten signature]

RG RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA

23/1



Etiqueta Arisp
515070001036D#01-02'00'

211
1
P

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula ficha

Continuação

Av.3/M.254.149: Por instrumento particular de 17 de novembro de 1.993, com força de escritura pública, o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., inscrito no CGC/MF sob o nº 61.411.633/0001-87, com sede nesta Capital, à Praça Antonio Prado, nº 06, na qualidade de credor, AKAISHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CGC/MF sob o nº 50.607.043/0001-08, com sede nesta Capital, à Avenida Paulista, nº 1.159, 9º andar, na qualidade de devedora e construtora, e JORGE AKAISHI, RG 4.884.203-SP, CPF 372.383.458/20, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, residente e domiciliado nesta Capital, à Avenida Paulista, nº 1.159, 9º andar, e HERCULES TOSHIO TAMAKI, RG 3.372.182-SP, brasileiro, engenheiro civil, e sua mulher, MARIA DE LOURDES AKIYAMA TAMAKI, RG 4.693.057-SP, brasileira, pedagoga, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos no CPF sob o nº 100.142.258/91, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Horácio Serosoppi, nº 36, na qualidade de fiadores, retificaram o instrumento particular de 14 de março de 1.991, com força de escritura pública, registrado sob o nº 7 e averbado sob o nº 8, e o instrumento particular de 12 de fevereiro de 1.992, com força de escritura pública, averbado sob o nº 9, todos na matrícula número 230.252, mencionados na Av.1, para ficar constando que foi prorrogado o vencimento do contrato e repasse para 14 de março de 1.994, ficando ratificadas todas as demais cláusulas e condições dos referidos contratos.
Data: 28 de dezembro de 1.993

VICENTE DE AQUINO CALDEI
Escritor Substituto

Av.4/254.149: Por instrumento particular de 28/04/94, com força de escritura pública, o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., com sede nesta Capital, na Praça Antonio Prado, nº 6, inscrito no CGC/MF sob o nº 61.411.633/0001-87, na qualidade de credor, AKAISHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 1.159, 9º andar, inscrita no CGC/MF sob o nº 50.607.043/0001-08, na qualidade de devedora e construtora, JORGE AKAISHI, RG nº 4.884.203-SP e CPF nº 372.383.458-20, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 1.159, 9º andar, conj. 904, HERCULES TOSHIO TAMAKI, RG nº 3.372.182-SP, engenheiro

- continua no verso -

PlayBOOK 2000

Handwritten signature

G. RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA

376



11RI 01554793

Etiqueta Arip
S15070001036D#01-02*00*

242
P

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

1ª CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
254.149

ficha
03

Continuação

PRIMO e seu marido OSNY PEREIRA PRIMO, na qualidade de fiadores, e JORGE AKAISHI e AKEMI KANAZAWA AKAISHI, separados judicialmente, na qualidade de co-obrigados hipotecantes, todos já qualificados, aditaram o instrumento particular de 14/03/1.991, com força de escritura pública, registrado sob o nº 7 e averbado sob o nº 8, o instrumento particular de 12/02/1.992, com força de escritura pública, averbado sob o nº 9, todos na matrícula nº 230.252, mencionados na Av.1, e os instrumentos particulares de 17/11/1.993 e 26/04/1.994, com força de escritura pública, averbados sob os nºs 3 e 4, respectivamente, nesta matrícula, para ficar constando que: a) fica estabelecido um novo prazo para o vencimento final da dívida, atualmente no montante de R\$1.422.099,90, através de refinanciamento por 28 meses, a contar de 14/11/1.996, passando o vencimento final, previsto no número 14 do quadro resumo, para 14/03/1.999; b) a atualização do saldo devedor permanecerá sendo efetuada mediante aplicação do mesmo coeficiente de atualização utilizado para a remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança, devida na mesma data e com periodicidade contratual estipulada para pagamento das prestações aplicando-se o critério pro rata die para evento que não coincida com aquela data, e c) os juros e incidirem sobre a dívida permanecerão à taxa efetiva de 12,00% ao ano, na forma do título, ficando ratificadas todas as demais cláusulas condições e garantias dos referidos contratos.
Data:- 27 de fevereiro de 1997.

VICENTE DE AQUINO CALZINI
Oficial Substituto

Av.6/254.149;- Por instrumento particular de 30 de dezembro de 1.999, procede-se o CANCELAMENTO do registro e averbações referentes a hipoteca mencionados na av.1, e das avs. 3, 4 e 5 de retificação, por autorização do credor BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A.
Data:- 26 de janeiro de 2000.

José Pinho
Secretaria Autorizada

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ⇨

Pág 00005 00006

715 2
2

376

333

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA

PREFEITURA DE
SÃO PAULO
FINANÇAS E
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 168.059.0073-4

Endereço do imóvel:
R. RICARDO TAVARES, 256 - AP 72 E VQ
RESIDENCIAL LE LOUIS CEP 05786-060
Imóvel localizado sem da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega de notificação:
R. RICARDO TAVARES, 256 - AP 72 E VQ
RESIDENCIAL LE LOUIS CEP 05786-060

Construtor/Instituições:
CNPJ nº 07.043.0001-08 AKASHI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m ²):	3.475	Testada (m):	58,22
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	0,064
Área total (m ²):	3.475		

Dados cadastrais de construção:			
Área construída (m ²):	102	Padrão de construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m ²):	1.095	Uso: residência	
Área de construção corrigida:	1993		

Valores de m ² (R\$):	
do terreno:	501,00
de construção:	1.064,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
de área incorporada:	19.763,00
de área não incorporada:	0,00
de construção:	67.349,00
Base de cálculo do IPTU:	107.112,00

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, e Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/10/2016, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servico/certidoes/>



Etiqueta Arisp
8150700010450891-02-00*

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Decimo 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(s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matriculado teor seguinte:

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL 11: CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matricula 254.184 ficha 1 São Paulo, 13 de maio de 1993.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 115 localizado no 11º andar do "RESIDENCIAL EM LOGIS", situado à Rua Bernardo Tevares nº 256, esquina com a Rua Miguel Gonçalves Correia, no bairro do Campo Limpo, Vila Firapussara, no 23º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 55,770m², a área comum da garagem de 9,90m² correspondente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada nos subsolo e andar térreo, para guarda de 01 veículo, e a área comum de 36,280m², perfazendo a área total de 101,950m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,008333 no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns do condomínio. O "RESIDENCIAL EM LOGIS" foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 12 feito na matrícula nº 230.252. Contribuinte nº 168.059.0022-1 em área maior.

PROPRIETÁRIA:- ANAISHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, CGC nº 50.607.043/0001-08, com sede na Avenida Paulista, nº 1.159, 9º andar, conjunto 904, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR:- R.4/230.252 deste Registro.

PLINIO ANTONIO CHAGAS
PLINIO ANTONIO CHAGAS

Av.1/254.184:- a) conforme o registro nº 7 feito em 03-04-91 na matrícula nº 230.252, verifica-se que por instrumento particular de 14 de março de 1991, com força de escritura pública, o imóvel, juntamente com outros, inclusive de outra circunscrição, acha-se HIPOTECADO ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, CGC nº 61.411.633/0001-87, com sede na Praça Antonio Prado nº 6, nesta Capital, para garantia da dívida de Cr\$606.827.721,93, pagáveis em 14-09-93 com juros à taxa nominal de 12,28% ao ano e efetiva de 13,00% ao ano, corrigida na forma do título, prevista a multa de 10% figurando como fiadores, JORGE ANAISHI, RG. 4.884.203-SF e CPF nº 372.383.458-20, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Jacques Felix nº 314, apto. 111, HERCULES TOSHIO TAMAKI, RG. 3.373.182-SP, engenheiro civil, e sua mulher MARIA DE LOURDES AKIYAMA TAMAKI, RG. nº 4.693.057-SP, pedagoga, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, CIC em comum nº 100.142.258-91.

- continua ao verso -

Verificado: Kashi Akashi, Belmont Filho

Verificação de autenticidade de cópias de livros de Registro de Imóveis em nome de PLINIO ANTONIO CHAGAS, inscrita no Conselho de Classe de Registradores de Imóveis nº 11.418/93, inscrita no Conselho de Classe de Registradores de Imóveis nº 11.418/93, inscrita no Conselho de Classe de Registradores de Imóveis nº 11.418/93.

01554795

Pag.0001/0002

[Handwritten signature]

Arquivo de Registro de Imóveis

04811825 12

717
D

381

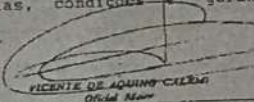
RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA

11RI 01554795

Etiqueta Arisp
S15070001045D#01-02*00*

matrícula 254.184
ficha 02

qualificados, na qualidade de co-obrigados hipotecantes, ratificaram o instrumento particular de 14/03/91, com força de escritura pública, registrado sob o nº 07, e averbado sob o nº 8, e instrumento particular de 12/02/92, com força de escritura pública, averbado sob o nº 9, todos na matrícula nº 230.252, mencionado na Av.1. e o instrumento particular de 17/11/93, com força de escritura pública, averbado sob o nº 3 desta matrícula, para ficar constando que: a) fica estabelecido um novo prazo para o vencimento final da dívida através de refinanciamento da mesma por 48 meses, a contar do dia 14/03/94; b) o reajuste monetário será expresso pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança livre de pessoas físicas, bem como os juros serão taxados em 12% ao ano efetiva, e 11,3866% ao ano nominal; c) a amortização do empréstimo será realizada em prestações mensais e consecutivas, calculadas pela Tabela Price; e d) foi acrescido a cláusula quarta do contrato o parágrafo décimo-primeiro, na forma do título, ficando ratificadas todas as demais cláusulas, condições e garantias dos referidos contratos.
Data: 18 de maio de 1.994.


VICENTE DE AQUINO CALDEA
Oficial Matr.

Av 5/264 184 Por instrumento particular de 03 de fevereiro de 1.997, com força de escritura pública, BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., na qualidade de credor, AKAISHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta Capital, à Avenida Ibirapuera, nº 1.326, Ibirapuera, na qualidade de devedora e construtora, JORGE AKAISHI, separado judicialmente, residente e domiciliado nesta Capital, à Avenida Horácio Lacerda, nº 90, aptº 902, Itaim Bibi, HÉRCULES TOSHIO TAMAKI e sua mulher MARIA DE LOURDES AKIYAMA TAMAKI, e HIROMI ONTA PRIMO e seu marido OSNY PEREIRA PRIMO, na qualidade de fiadores, e JORGE AKAISHI e AKEMI KANAZAWA AKAISHI, separados judicialmente, na qualidade de co-obrigados hipotecantes, todos já qualificados, ratificam o instrumento particular de 14/03/1.991, com força de escritura pública, registrado sob o nº 7 e averbado sob o nº 8, e instrumento particular de 12/02/1.992, com força de escritura pública, averbado sob o nº 9 todos na matrícula nº 230.252 mencionados na Av.1, e na instrumentos particulares de 17/11/1.993 e 28/04/1.994, com força de escritura pública, averbados sob os nºs 3 e 4, respectivamente, nesta matrícula, para ficar constando que: a) fica estabelecido um novo prazo para o vencimento final da dívida,

continua na ficha 03

Reg. 0004 20335



RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA

382



Etiqueta Arisp
S15070001045D#01-02*00*

45
P 1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 254.184

ficha 03

Continuação

Atualmente no montante de R\$1.422.099,90, através de refinanciamento por 28 meses, a contar de 14/11/1.996, passando o vencimento final, previsto no número 14 do quadro resumo, para 14/03/1.999, b) a atualização do saldo devedor permanecerá sendo efetuada mediante aplicação do mesmo coeficiente de atualização utilizado para a remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança, devida na mesma data e com periodicidade contratual estipulada para pagamento das prestações aplicando-se o critério pro rata die para evento que não coincida com aquela data, e c) os juros a incidirem sobre a dívida permanecerão à taxa efetiva de 12,00% ao ano, na forma do título, ficando ratificadas todas as demais cláusulas, condições e garantias dos referidos contratos.

Data: 27 de fevereiro de 1997.

VICENTE DE AQUINO CALEAN
Oficial Substituto

Av.6/254.184:- Por instrumento particular de 30 de dezembro de 1.999, procede-se o CANCELAMENTO do registro e averbações referentes a hipoteca mencionada na av.1, e das avs. 3, 4 e 5 de ratificação, por autorização do credor BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A.

Data: 26 de janeiro de 2000.

José Paulo
Escriturante Associado

CERTIFICO, para fins de sucessão, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio topográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retirando o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica de propriedade, abrangendo alienações e ressupreções, entre outras as atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como cartório substituto (prov. 29/72 da COJ, Cap. XI das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça) o referido e verbas e do ff.

São Paulo, 01 de Julho de 2003

Salta Aparecida Belmonte Pinho
Escriturante Autorizada

Solicite Certidão também pelo nosso site: www.11.com.br
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLÊNIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Anália - CEP 05734-030 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 3779-3600

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Carretera	R\$ 21,27
Escado	R\$ 7,21
Imprep	R\$ 9,34
Registro Civil	R\$ 1,34
Registro de Imóveis	R\$ 1,34
Imposto de Transmissão	R\$ 3,00
ITBI	R\$ 11,12

Salvo em relação a transmissão por herança, sucessão legítima, sucessão testada, sucessão abintestato.

Pag:0001.0000

718
8

883

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 168.059.0108-0

Local do Imóvel:
BERNARDO TAVARES, 256 - AP 115 E VG
RESIDENCIAL LE LOGIS CEP 05786-060
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
BERNARDO TAVARES, 256 - AP 115 E VG
RESIDENCIAL LE LOGIS CEP 05786-060

Contribuinte(s):
CNPJ 50.607.043/0001-08 AKAISHI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA
CPF 330.682.758-49 MAURILIO DE DEUS

Dados cadastrais do terreno:		Testada (m ²)	58,22
Área incorporada (m ²):	3.475	Fração Ideal:	0,0084
Área não incorporada (m ²):	0		
Área total (m ²):	3.475		

Dados cadastrais da construção:		Padrão de construção:	2-C
Área construída (m ²):	102	Uso: residência	
Área ocupada pela construção (m ²):	1.095		
Ano de construção corrigido:	1993		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	501,00
- de construção:	1.084,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	19.763,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	87.349,00
Total de cálculo do IPTU:	107.112,00

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/10/2016, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretaria/financas/servicos/certidoes/>



Etiqueta Arisp
S15070001046D#01-02*00*

246
P

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 matriculado teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 254.209

ficha 1

São Paulo, 13 de MAIO de 1993.

Verificou-se: Kaito Aguiar, Beatriz Plafico

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 146, localizado no 14º andar do "RESIDENCIAL LE LOGIS", situado à Rua Bernardo Tavares nº 256, esquina com a Rua Miguel Gonçalves Correia, no bairro do Campo Limpo, Vila Pirajussara, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 55,770m², a área comum de garagem de 9,90m² correspondente a 01 vaga indeterminada para garagem coletiva, localizada nos subsolos e andar térreo, para a guarda de 01 veículo, e a área comum de 36,280m², perfazendo a área total de 101,950m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,908333 no barranco e demais coisas de uso e propriedade comuns do condomínio. O "RESIDENCIAL LE LOGIS" foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 12 feito na matrícula nº 230.252. Contribuinte nº 166.059.0022-1 em área maior.

PROPRIETÁRIA:- AKAISHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, CGC nº 50.607.043/0001-08, com sede na Avenida Paulista, nº 1.159, 9º andar, conjunto 904, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR:- R. 4/230.252 deste Registro.

PLINIO ANTONIO CHAGAS CHAGAS

Av. 1/254.209:- a) conforme o registro nº 7 feito em 01-04-91 na matrícula nº 230.252, verifica-se que por instrumento particular de 14 de março de 1991, com força de escritura pública, o imóvel, juntamente com outros, inclusive de outra circunscrição, acha-se HIPOTECADO ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, CGC nº 61.411.633/0001-87, com sede na Praça Antonio Prado nº 6, nesta Capital, para garantia da dívida de nominal de Cr\$606.827.721,93, pagáveis em 14-09-93 com juros à taxa nominal de 12,28% ao ano e efetiva de 13,00% ao ano, corrigida na forma do título, prevista a multa de 10% figurando como fiadores, JORGE AKAISHI, RG. 4.884.203-SP e CPF nº 372.383.458-20, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Jacques Felix nº 314, apto. 111, HEBECULES TOSHIO TAMAKI, RG. 3.373.182-SP, engenheiro civil, e sua mulher MARIA DE LOURDES AKIYAMA TAMAKI, RG. nº 4.693.627-SP, pedagoga, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 5515/77, CIC em comum nº 100.142.258-91.

- continua no verso -

719
GTV
B

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA

383

11RI 01554796

Etiqueta Artep
S15070001046D#01-02*00*

matricula 254.209
ficha 1
variao

residentes e domiciliados à Rua Horácio Scrosoppi nº 36, nesta Capital, e HIROMI OHTA PRIMO, RG. 6.406.285-SP e CPF 759.998.898-04, administradora, e seu marido OENY PEREIRA PRIMO, RG. nº 4.829.597-SP e CPF 759.998.208-63, músico, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 5515/77, residentes e domiciliados à Rua Professor João Machado nº 52, nesta Capital. Valor da avaliação - Cr\$ 628.754.000,00; b) conforme a averbação nº 8 feita em 03-4-91 na matrícula nº 230.252, verifica-se que por instrumento particular de 14 de março de 1991, com força de escritura pública, a devedora cedeu fiduciariamente ao credor, todos os seus direitos creditórios decorrentes da alienação do imóvel desta matrícula; e c) conforme a averbação nº 9 feita em 11-3-92 na matrícula nº 230.252, verifica-se que por instrumento particular de 12 de fevereiro de 1992, com força de escritura pública, o credor BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A e a devedora AKAISHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, aditaram o instrumento particular de 14-03-91, com força de escritura pública, registrado sob o nº 7 e mencionado na letra "a", para ficar constando que o credor concedeu à devedora uma majoração do montante do crédito em Cr\$115.940.488,62, passando a dívida a um total unificado de Cr\$722.768.210,55, pagáveis em 14-09-93, com juros à taxa nominal de 12,28% ao ano e efetiva de 13,00% ao ano, ficando ratificadas as demais cláusulas e condições do referido contrato; figurando como intervenientes, os fiadores JORGE AKAISHI, separado judicialmente, HÉRCULES TOSHIO TAMAKI e sua mulher MARIA DE LOURDES AKIYAMA TAMAKI, e HIROMI OHTA PRIMO e seu marido OENY PEREIRA PRIMO, os coobrigados hipotecantes JORGE AKAISHI e AKEMI KAWAZAWA AKAISHI, separados judicialmente, e a construtora AKAISHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, todos já qualificados.
Data da matrícula.

[Handwritten Signature]
PIERRO ANTONIO CHAGAS OLIVEIRA

Av. 2/254.209:- Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.
Data da matrícula.

PIERRO ANTONIO CHAGAS OLIVEIRA

"continua na ficha 2"

[Handwritten Mark]

720
P

386

ENG. RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA

11R1 01554796

Etiqueta Artep
S15070001046D801-02'00'

247
P

LIVRO Nº2.-REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matricula 254.209 ficha 02 Continuação

Av. 3/M. 254.209: Por instrumento particular de 17 de novembro de 1.993, com força de escritura pública, o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., inscrito no CGC/MF sob o nº 61.411.633/0001-87, com sede nesta Capital, à Praça Antonio Prado, nº 06, na qualidade de credor, AKAISHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CGC/MF sob o nº 50.607.043/0001-08, com sede nesta Capital, à Avenida Paulista, nº 1.159, 9º andar, na qualidade de devedora e construtora, e JORGE AKAISHI, RG 4.884.203-SP, CPF 372.383.458/20, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, residente e domiciliado nesta Capital, à Avenida Paulista, nº 1.159, 9º andar, e HÉRCULES TOSHIO TAMAKI, RG 3.372.182-SP, brasileiro, engenheiro civil, e sua mulher, MARIA DE LOURDES AKIYAMA TAMAKI, RG 4.693.057-SP, brasileira, pedagoga, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos no CPF sob o nº 100.142.258/91, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Horácio Scrosoppi, nº 36, na qualidade de fiadores, ratificaram o instrumento particular de 14 de março de 1.991, com força de escritura pública, registrado sob o nº 7 e averbado sob o nº 8, e o instrumento particular de 12 de fevereiro de 1.992, com força de escritura pública, averbado sob o nº 9, todos na matrícula número 230.252, mencionados na Av. 1, para ficar conatando que foi prorrogado o vencimento do contrato e repaase para 14 de março de 1.994, ficando ratificadas todas as demais cláusulas e condições dos referidos contratos.

Data: 28 de dezembro de 1.993.

FRONTE DE JORGE AKAISHI
e sua mulher

Av. 4/254.209: Por instrumento particular de 28/04/94, com força de escritura pública, o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., na qualidade de credor, AKAISHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de devedora e construtora; JORGE AKAISHI; HÉRCULES TOSHIO TAMAKI e sua mulher MARIA DE LOURDES AKIYAMA TAMAKI, todos já qualificados; e HIROMI ORTA PEREIRA PRIMO, RG. 6.406.285-SP, administradora, e seu marido ORRY PEREIRA PRIMO, RG. 4.829.597-SP, brasileiro, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, inscritos no CPF. 759.998.898-04, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Professor João Machado, nº 52, na qualidade de fiadores, e JORGE AKAISHI e AKEMI KAWAZAWA AKAISHI, separados judicialmente, também já

- continua no verso -

Pag. 00001 AR335

P

ENG. RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA

382



Etiqueta Arisp
S15070001045D#01-02*00*

matrícula 254.209 ficha 02

qualificados, na qualidade de co-obrigados hipotecantes, retificaram o instrumento particular de 14/03/91, com força de escritura pública, registrado sob o nº 07, e averbado sob o nº 8, o instrumento particular de 12/02/92, com força de escritura pública, averbado sob o nº 9, todos na matrícula nº 230.252, mencionado na Av.1, e o instrumento particular de 17/11/93, com força de escritura pública, averbado sob o nº 3 desta matrícula, para ficar constando que: a) fica estabelecido um novo prazo para o vencimento final da dívida através de refinanciamento da mesma por 48 meses, a contar do dia 14/03/94; b) o reajuste monetário será expresso pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança livre de pessoas físicas, bem como os juros serão taxados em 12% ao ano efetiva, e 11,38661 ao ano nominal; c) a amortização do empréstimo será realizada em prestações mensais e consecutivas, calculadas pela Tabela Price; e d) foi acrescido à cláusula quarta do contrato o parágrafo décimo-primeiro, na forma do título, ficando ratificadas todas as demais cláusulas, condições e garantias dos referidos contratos.
Data: 18 de maio de 1.994.

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
Engenheiro

Av.5/254.209 Por instrumento particular de 03 de fevereiro de 1.997, com força de escritura pública, BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, na qualidade de credor, AKAISHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta Capital, à Avenida Ibirapuera, nº 1.325, Ibirapuera, na qualidade de devedora e construtora; JORGE AKAISHI, separado judicialmente, residente e domiciliado nesta Capital, à Avenida Horácio Lacer, nº 90, aptº 902, Itaim Bibi, HÉRCULES TOSHIO TAMAKI e sua mulher MARIA DE LOURDES AKIYAMA TAMAKI, e HIROMI OHTA PRIMO e seu marido OSNY PEREIRA PRIMO, na qualidade de fiadores, e JORGE AKAISHI e AKEMI KANAZAWA AKAISHI, separados judicialmente, na qualidade de co-obrigados hipotecantes, todos já qualificados, retificaram o instrumento particular de 14/03/1.991, com força de escritura pública, registrado sob o nº 7 e averbado sob o nº 8, o instrumento particular de 12/02/1.992, com força de escritura pública, averbado sob o nº 9, todos na matrícula nº 230.252, mencionados na Av.1, e os instrumentos particulares de 17/11/1.993 e 26/04/1.994, com força de escritura pública, averbados sob os nºs 3 e 4, respectivamente, nesta matrícula, para ficar constando que: a) fica estabelecido um novo prazo para o vencimento final da dívida,

continua na ficha 03

Pág.00004.00005

4611549... 1/2



Etiqueta Arisp
S15070001046D#01-02*00*

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11ª CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 254.209

ficha 03

Continuação

atualmente no montante de R\$1.422.099,80, através de refinanciamento por 28 meses, a contar de 14/11/1.996, passando o vencimento final, previsto no número 14 do quadro resumo, para 14/03/1.999; b) a atualização do saldo devedor permanecerá sendo efetuada mediante aplicação do mesmo coeficiente de atualização utilizado para a remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança, devida na mesma data e com periodicidade contratual estipulada para pagamento das prestações aplicando-se o critério pro rata die para evento que não coincida com aquela data; e c) os juros a incidirem sobre a dívida permanecerão à taxa efetiva de 12,00% ao ano, na forma do título, ficando ratificadas todas as demais cláusulas, condições e garantias dos referidos contratos.
Data: 27 de fevereiro de 1997

VICENTE DE AQUINO CALERN
Oficial Substituto

Av.6/254.209:- Por instrumento particular de 30 de dezembro de 1.999, procede-se o CANCELAMENTO do registro e averbações referentes a hipoteca mencionada na av.1, e das avs. 3, 4 e 5 de ratificação, por autorização do credor BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A.
Data: 28 de janeiro de 2000.

José Figueira
Escritório Autorizado

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 18 da Lei nº 6.019, de 31.12.1971, que foi extraída por meio reprográfico e apresenta CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, ratutando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, entre outros os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 10 anos atrás, servirá a presente como certidão vinculada (art. 20/§1º da CGJ, Cap. IX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.
São Paulo, 01 de Junho de 2015

11ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
Cartório	R\$ 25,17
Escritório	R\$ 1,22
Imprep	R\$ 5,95
Registro Civil	R\$ 4,74
Tribunal de Justiça	R\$ 1,14
Imposto s/serviços	R\$ 0,90
T O T A L	R\$ 41,16

Todas as taxas e contribuições previdenciárias recolhidas por conta do Registrante.

Saliente que o presente não constitui em qualquer forma de garantia, sendo apenas uma cópia autenticada.

Katia Aparecida Belmont Pinho
Escritório Autorizada

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11a.com.br
11ª Oficial de Registro de Imóveis - PLÍNIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gomes de Oliveira, 235 - V. Anália - CEP 08734-100 - São Paulo - SP
Tel: (11) 2772-8800



ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

Größe:
Rio de Janeiro
Av. Treze de Maio, 13 2º andar
CEP 20009-900 - Caixa Postal 9000
Rio de Janeiro - RJ
Tel: (51) 220-4122
Fax: (21) 220-4248/220-4249
Endereço eletrônico:
www.abnt.org.br

Copyright © 2003
ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas
Printed in Brazil
Todos os direitos reservados

DEZ 2003

Projeto NBR 14653-2

Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis urbanos

Origem: Projeto 02:134.02-001-2
ABNT/CB-02 - Comitê Brasileiro de Construção Civil
CE 02:134.02 - Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil
NBR 14653-2 - Assets appraisal - Part 2: Appraisal of urban real estate
Descriptor: Appraisal

Esta parte de NBR 14653 cancela e substitui as NBR 5678:1990, NBR 8651:1985, NBR 8678:1985 e NBR 13820:1997

Esta parte de NBR 14653 entra em vigor em 1º de julho de 2004.

Palavras-chave: Avaliação. Imóvel.

27 páginas

Sumário

- Prefácio
- 0 Introdução
- 1 Objetivo
- 2 Referências normativas
- 3 Definições
- 4 Símbolos e abreviaturas
- 5 Classificação dos imóveis urbanos
- 6 Procedimentos de excelência
- 7 Atividades básicas
- 8 Procedimentos metodológicos
- 9 Especificação das avaliações
- 10 Apresentação do laudo de avaliação
- 11 Procedimentos específicos

ANEXOS

- A Procedimentos para a utilização de modelos de regressão linear
- B Procedimentos para a utilização de tratamento por fatores
- C Referências bibliográficas

Prefácio

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - é o Fórum Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB) e dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

Os Projetos de Norma Brasileira, elaborados no âmbito dos ABNT/CB e ABNT/ONS, circulam para Consulta Pública entre os associados da ABNT e demais interessados.

723
A

392

NORMAS - 2013
CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS NA CAPITAL

1. INTRODUÇÃO

A Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito Coordenadora do Centro de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública - CAJUFA, pela portaria nº01/2.012, constituiu Comissão de Peritos e determinou que fossem revistos e atualizados os critérios e regras para a elaboração de laudos oficiais, de modo a ensejar uniformidade nas conclusões avaliatórias, com a inclusão de novos artigos e orientações sobre o Método Involutivo, visando atualização das Normas-2004, com as seguintes considerações, a saber:

- A Comissão de Peritos, ao desenvolver os trabalhos de revisão e atualização das Normas-2004, considerando a Norma NBR-14.853 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, estabeleceu critérios de fundamentação e precisão que devem ser delineados quando da escolha da metodologia a ser aplicada nas avaliações.
- No desenvolvimento das Normas atuais, alguns parâmetros e metodologias estabelecidas nas Normas-2004 foram mantidos, por se mostrarem adequados, eficientes e representativos nas avaliações.
- Atréados a esta consolidação, outros conceitos e critérios técnicos de cálculos foram adaptados à realidade física e sócio-econômica, uma vez que não estavam abrangidos pelas Normas-2004.

ENG. RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA

393

COMISSÃO DE PERITOS DAS DD. VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL
Portaria CAJUFA nº 01/99

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO COORDENADOR DO CENTRO DE APOIO AOS
JUIZES DA FAZENDA - CAJUFA

Referência: EDIFICAÇÕES/2002

COMUNICADO

CAJUFA

São Paulo, 25.04.2002.

Estamos distribuindo aos colegas cópia do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002", elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA 01/99, cujas conclusões serão utilizadas nas ações expropriatórias que tramitam nas Varas da Fazenda Pública.

A Coordenação.

A COMISSÃO DE PERITOS nomeada pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda Pública, pela Portaria CAJUFA nº 01/99, vem, respeitosamente, apresentar as suas conclusões sobre os valores de venda para edificações na Cidade de São Paulo, a serem utilizados nas ações expropriatórias, bem como naquelas afins, que tramitam nas DD. Varas da Fazenda Pública da Capital, ou como segue no

RELATÓRIO DE APRESENTAÇÃO DO ESTUDO

"EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2002"

ANEXO TÉCNICO - Edificações - Valores de Venda - São Paulo

Página 1 de 3

[Handwritten signatures and initials]

374



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

01 de fevereiro de 2005

**NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS
IBAPE/SP – 2005**

Rua Maria Paula, 122
Conj. 104 / 106 - 1º Andar
Bela Vista, São Paulo – SP
CEP 01318-007

PABX: (11) 3106.4112
ibape@ibape-sp.org.br

Responsabilidade:
Eng. Alcides Ferrari Neto
Presidente

Eng. Antonio Sérgio Liporoni
Diretor Técnico

Coordenação:
Eng. Odário Accioly Gatto
Coordenador

Eng. Paulo Grandfiski
Coordenador

Relatores:
Ana Maria de Biazzi Dias Oliveira, Joaquim da Rocha Medeiros Júnior, José Filzar e Milton Candeloro.

Colaboradores:
Cirlene Mendes, Dionísio Nunes Neto, Eduardo Rottmann, José Tarcísio Doubek Lopes, Nelson Nady Nôr Filho, Nelson Roberto Pereira Alonso, Octavio Galvão Neto, Ruy Campos Vieira e Tito Lívio Ferreira Gomide.

APRESENTAÇÃO

O IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, entidade sem fins lucrativos, congrega engenheiros, arquitetos e empresas atuantes em Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia com o objetivo de promover a defesa dos interesses profissionais e morais da classe e fomentar o avanço científico em seu campo, mediante o desenvolvimento e a difusão do conhecimento técnico, a promoção da especialidade a níveis superiores de excelência profissional e acadêmica, o intercâmbio harmonioso e construtivo entre todas as áreas do saber de qualquer forma ligadas ao seu campo de atuação, e, sobretudo, a obediência estrita à ética como fundamento da contribuição de seus afiliados à sociedade.

Entidade registrada no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo, através de representante eletivo, é filiada ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, entidade federativa nacional com representação no CDEN – Colégio de Entidades Nacionais do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, órgão máximo da classe dos engenheiros e arquitetos brasileiros, também filiada à IVSC – International Valuation Standards Committee, responsável pela elaboração de normas de avaliação internacionais e à UPAV – Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación que congrega os avaliadores de todo Continente.

Dessa forma, atendendo ao artigo 3º dos Estatutos – Dos Objetivos – editou esta norma a ser aplicada em todas as manifestações escritas elaboradas por engenheiros e arquitetos, vinculadas à Engenharia de Avaliações e Perícias de São Paulo, válidas a partir de 01 de fevereiro de 2005, atendendo à Lei nº 5194/66 que regulamenta o exercício das profissões dos engenheiros e arquitetos na alínea "c" do artigo 7º: "estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica"; "Art 13. Os estudos, projetos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de Engenharia, de Arquitetura e de Agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei"; "Art 14. Nos trabalhos gráficos, especificações, orçamentos, pareceres, laudos e atos judiciais ou administrativo, é obrigatória, além da assinatura, preceção do nome da empresa, sociedade, instituição ou firma a quem interessarem, e menção explícita do título do profissional que os subscrever e do número da carteira" e "Art 15 São nulos de pleno direito os contratos referentes a qualquer ramo da Engenharia, Arquitetura ou da Agronomia quando: "firmados por entidades públicas ou particular com pessoas físicas ou jurídicas não legalmente habilitadas a praticar a atividades nos termos desta lei".

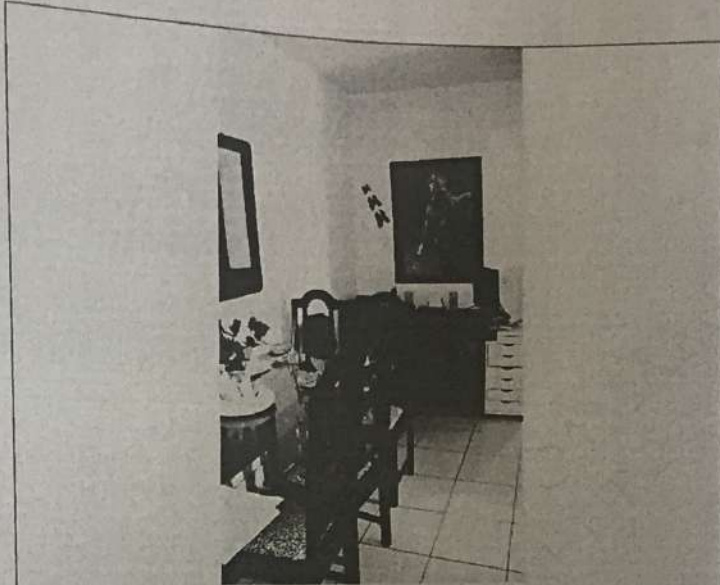


FOTO Nº 33 – Outro Detalhe da Sala de Estar do Apartamento Nº 72. Nota-se seu estado de conservação e os diversos materiais de acabamento e construção.

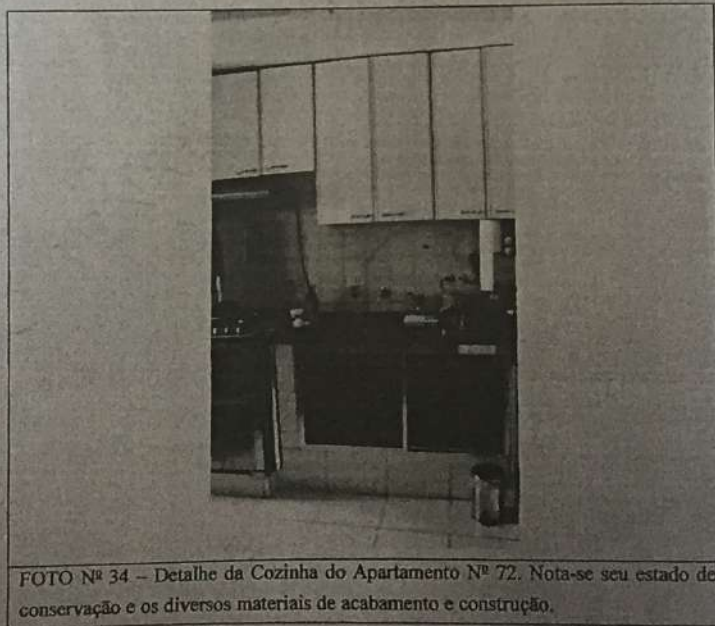


FOTO Nº 34 – Detalhe da Cozinha do Apartamento Nº 72. Nota-se seu estado de conservação e os diversos materiais de acabamento e construção.

[Handwritten signature]

726
D

308

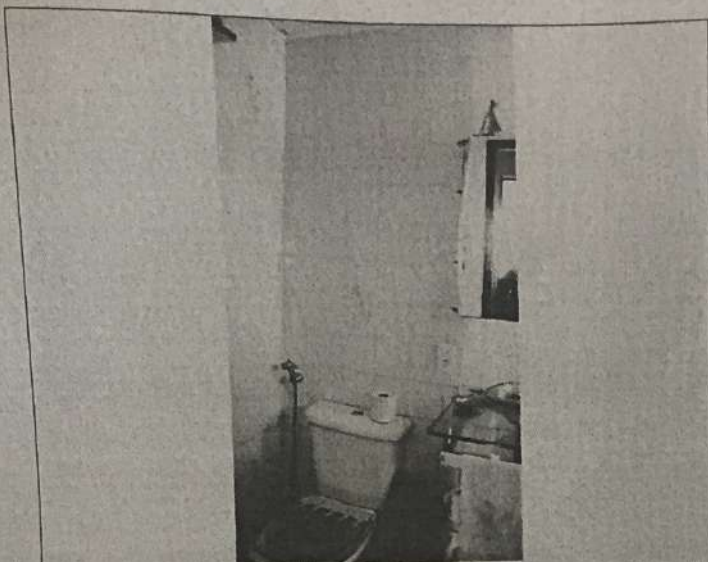


FOTO Nº 39 – Detalhe do Banheiro do Apartamento Nº 72. Nota-se seu estado de conservação e os diversos materiais de acabamento e construção.

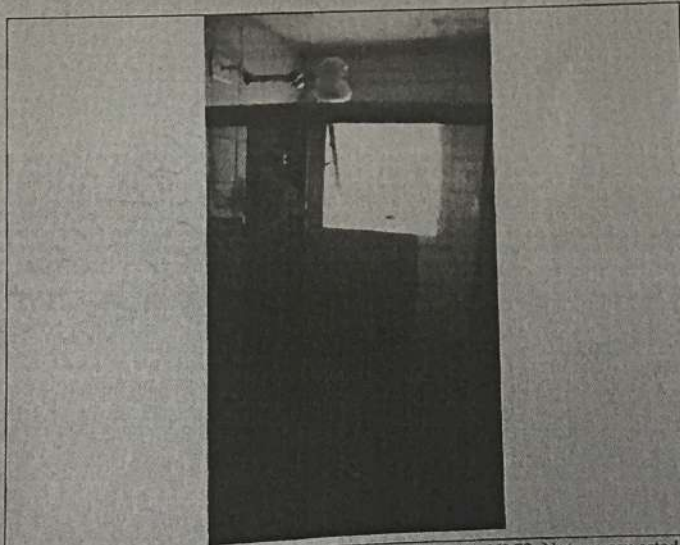


FOTO Nº 40 – Outro detalhe do Banheiro do Apartamento Nº 72. Nota-se seu estado de conservação e os diversos materiais de acabamento e construção.

A handwritten signature or mark, possibly the name of the engineer, located at the bottom right of the page.

ENG. RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA

399

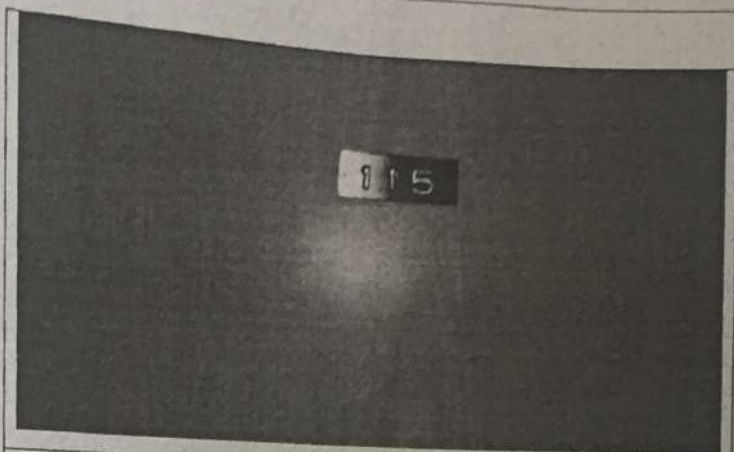


FOTO Nº 41 – Detalhe da porta do Apartamento Nº 115.
Não foi permitida a entrada ao Imóvel.

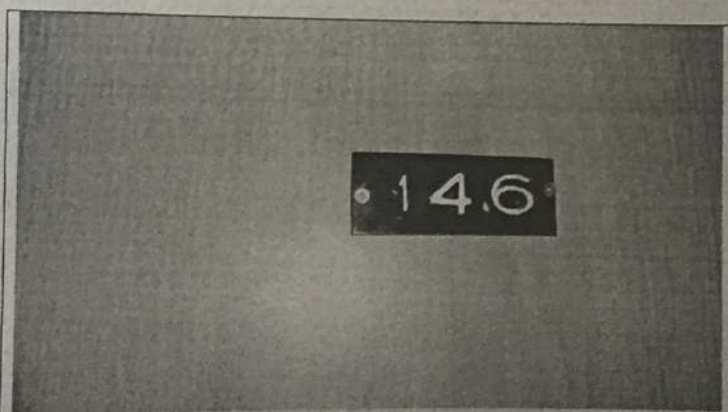


FOTO Nº 42 – Detalhe da porta do Apartamento Nº 146.

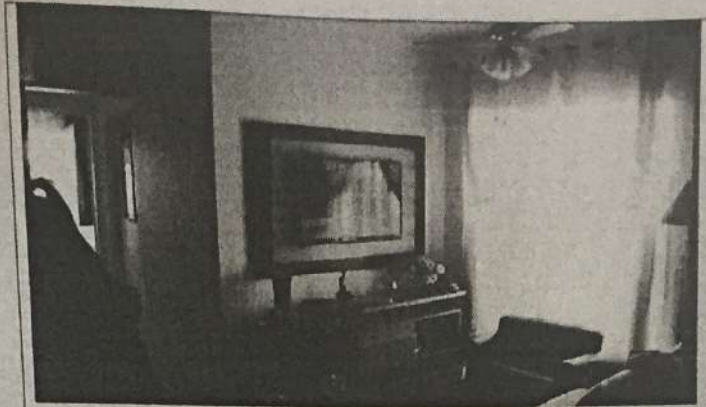


FOTO Nº 43 - Detalhe da Sala de Estar do Apartamento Nº 146. Nota-se seu estado de conservação e os diversos materiais de acabamento e construção.



FOTO Nº 44 - Detalhe vista da Sala de Estar do Apartamento Nº 146. Nota-se seu estado de conservação e os diversos materiais de acabamento e construção.

[Handwritten signature]



FOTO Nº 49 – Detalhe do Banheiro do Apartamento Nº 146. Nota-se seu estado de conservação e os diversos materiais de acabamento e construção.

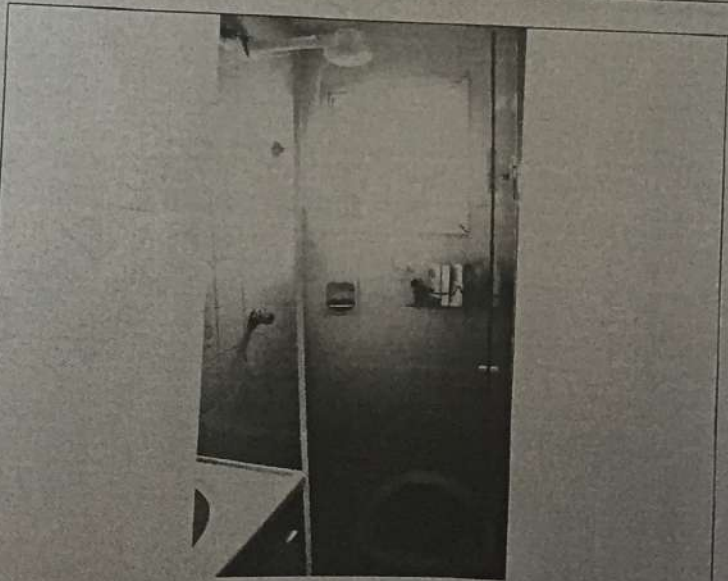


FOTO Nº 50 – Detalhe vista do Banheiro do Apartamento Nº 146. Nota-se seu estado de conservação e os diversos materiais de acabamento e construção.

731
A

408

APARTAMENTO 3

DADOS DO IMÓVEL EM QUESTÃO

ENDEREÇO	RUA BERNARDO TAVARES Nº 256, APTOS 51, 65, 68, 72, 115, 146 - "RESIDENCIAL LE LOGIS" - CAMPO L		
ÍNDICE FISCAL	=	501,51	
IPC-PIPE	=	474,9526	jul/16
COEFICIENTE CLASSIFIC.	=	1,967	SETOR 168
COEFICIENTE IDADE	=	0,7424	QUADRA 059
COEFICIENTE ACESSO	=	1,0000	CL - ZMp/01
COEFICIENTE VAGAS	=	1,0000	

ENDEREÇO:	Rua Bernardo Tavares, 256 - 10º andar		
SETOR	168		
QUADRA	059		
VALOR VENDA	=	280.000,00 (R\$)	CL - ZMp/01

ÁREA DO APARTAMENTO	= 55,77		
- ÚTIL	=	0,00	COEF. CLASSIFIC. = 1,967
- COMUM	=	55,77	COEF. IDADE = 0,7424 23 anos
TOTAL	=		COEF. ACESSO = 1,0000
			COEF. VAGAS = 1,0000

OFERTANTE:	MORADAS IMÓVEIS - Sr. Juvelino - Tel.: 5842-0862		
ÍNDICE FISCAL	=	501,51	
IPC-PIPE	=	474,9526	
DATA:	01/jul/16		

CÁLCULOS:

VALOR DE VENDA = 280.000,00 (R\$)

FATOR DE OFERTA VENDA = 0,90

$$q = \frac{V_{vn} \times FD}{A} \times \frac{IPCPIPE_0}{IPCPIPE_n} \times \frac{Idade_0}{Idade_n} \times \frac{Cl. Ac. 0}{Cl. Ac. 1} \times \frac{Cl. Class. 0}{Cl. Class. 1} \times \frac{Cl. Vaga. 0}{Cl. Vaga. 1} \times \frac{I. Fiscal 0}{I. Fiscal 1}$$

VALOR UNITÁRIO

$$q \text{ (R\$/m}^2\text{)} = \frac{(280.000,00 \times 0,90)}{55,77} \times \frac{474,95}{474,95} \times \frac{0,7424}{0,7424} \times \frac{1,967}{1,967} =$$

$$\frac{1,00}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{501,51}{501,51} =$$

q (R\$/m²) = 4.518,56



ENG. RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

(Handwritten signature)

733
A

ENG. RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA

11/12

CÁLCULO DO FATOR DE OBSOLESCÊNCIA

Estudo Edificações - Valores de Venda - 2002 procedido pela
Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUPA No 01/99 dos
M.M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital.

CLASSE DA EDIFICAÇÃO = RESIDENCIAL 23 anos

TIPO = APARTAMENTO

FAIXA = MEDIO

ESTADO DA EDIFICAÇÃO = 4 - ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLS

VALORES		
N	=	23
V	=	60
W	=	34
R	=	29,00%
K	=	0,6786
FOC	=	0,7424

FÓRMULAS:

CÁLCULO DO FATOR DE OBSOLESCÊNCIA

$$FOC = R + K * (1 - R)$$

- Onde:
- FOC = Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação
 - R = Coeficiente Residual correspondente ao padrão
 - K = Coeficiente de Rosenthal

Observação: Deverão ainda ser verificadas as Recomendações Gerais constantes do Capítulo III do Estudo.
Deve-se observar a Vida Referencial das construções para a entrada dos dados.

ENG. RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA

413

ANEXO IV

CERTIDÕES DOS IMÓVEIS



734
D



11RI 01554780

Etiqueta Arica
8156790010300801-02-99

P

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) 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

1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 254.132 ficha 1

São Paulo, 13 de Maio de 1993.

IMÓVEL: - APARTAMENTO nº 51 localizado no 5º andar do "RESIDENCIAL LE LOGIS", situado à Rua Bernardo Tavares nº 256, esquina com a Rua Miguel Gonçalves Correia, no bairro do Campo Limpo, Vila Pirajussara, no 2º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 55,770m², a área comum de garagem de 9,90m² correspondente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada nos subsolo e andar térreo, para a guarda de 01 veículo, e a área comum de 36,280m², perfazendo a área total de 101,950m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,008333 no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns do condomínio. O "RESIDENCIAL LE LOGIS" foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 12 feito na matrícula nº 230.252. Contribuinte nº 168.059.0022-1 em área maior.

PROPRIETÁRIA: - AKAISHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, CGC nº 50.607.043/0001-08, com sede na Avenida Paulista, nº 1.159, 9º andar, conjunto 904, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: - R.4/230.252 deste Registro

PLINIO ANTONIO CHAGAS
PLINIO ANTONIO CHAGAS

AV.1/254.132:- a) conforme o registro nº 7 feito em 03-04-91 na matrícula nº 230.252, verifica-se que por instrumento particular de 14 de março de 1991, com força de escritura pública, o imóvel, juntamente com outros, inclusive de outra circunscrição, acha-se HIPOTECADO ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, CGC nº 61.411.633/0001-87, com sede na Praça Antonio Prado nº 6, nesta Capital, para garantia da dívida de Cr\$606.827.721,93, pagáveis em 14-09-93 com juros à taxa nominal de 12,28% ao ano e efetiva de 13,004% ao ano, corrigida na forma do título, prevista a multa de 10% figurando como fiadores, JORGE AKAISHI, RG. 4.384.203-SP e CPF nº 372.383.458-20, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Jacques Felix nº 314, apto. 111, HERCULES TOSHIO TAMAKI, RG. 3.373.182-SP, engenheiro civil, e sua mulher MARIA DE LOURDES AKIYAMA TAMAKI, RG. nº 4.693.057-SP, pedagoga, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, CIC em comum nº 100.142.258-91.

- continua no verso -

Pq-0001 40000

Verificador: Kaito Akashi, Registrador Público

Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, inscrita no Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

[Handwritten signature]

ENG. RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA



11RI 01954790

Empresa Arisp
5150790010300801-62'90'

matrícula 254.132
ficha 1
verso

residentes e domiciliados à Rua Norberto Soroopki nº 36, nesta Capital, e HIROKI OHTA PRIMO, RG. 6.406.285-SP e CPF 759.998.898-04, administradora, e seu marido OSNY PEREIRA PRIMO, RG. nº 4.829.597-SP e CPF 759.998.209-63, músico, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, residentes e domiciliados à Rua Professor João Machado nº 52, nesta Capital. Valor da avaliação - Cr\$ 628.754.000,00; b) conforme a averbação nº 8 feita em 03-4-91 na matrícula nº 230.252, verificou-se que por instrumento particular de 14 de março de 1991, com força de escritura pública, a devedora cedeu fiduciariamente ao credor, todos os seus direitos creditórios decorrentes da alienação do imóvel desta matrícula; e c) conforme a averbação nº 9 feita em 11-3-92 na matrícula nº 230.252, verifica-se que por instrumento particular de 12 de fevereiro de 1992, com força de escritura pública, o credor BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A e a devedora AKAISHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, aditaram o instrumento particular de 14-03-91, com força de escritura pública, registrado sob o nº 7 e mencionado na letra "a", para ficar constando que o credor concedeu à devedora uma majoração do montante do crédito em Cr\$115.940.489,62, passando a dívida a um total unificado de Cr\$722.768.210,55, pagável em 14-09-93, com juros à taxa nominal de 12,28% ao ano e efetiva de 13,00% ao ano, ficando ratificadas as demais cláusulas e condições do referido contrato; figurando como intervenientes, os fiadores JORGE AKAISHI, separado judicialmente, HÉCULEUS TOSHIO TAMAKI e sua mulher MARIA DE LOURDES AKIYAMA TAMAKI, e HIROKI OHTA PRIMO e seu marido OSNY PEREIRA PRIMO, os coobrigados hipotecantes JORGE AKAISHI e AKEMI FUKUYAMA AKAISHI, separados judicialmente, e a construtora AKAISHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, todos já qualificados. Data da matrícula.

[Handwritten Signature]
PLANO REGISTRO CADASTRAL

Av. 2254.132 :- Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.
Data da matrícula.

[Handwritten Signature]
PLANO REGISTRO CADASTRAL

"continue na ficha 2"

PLANO REGISTRO

[Handwritten Signature]

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA



11R1 01554790

Empresa Arisp
8150709010300801-02'00"

matrícula 254.132
ficha 02
voto

civil, e sua mulher **MARTA DE LOURDES AKIYAMA TANAKI**, RG nº 4.693.957-SP, pedagoga, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos no CPF sob o nº 100.142.258-91, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Horácio Scrosoppi nº 36, e **HIROMI OHTA PRIMO**, RG nº 6.406.285-SP, administradora, e seu marido **OSNY PEREIRA PRIMO**, RG nº 4.829.597-SP, médico, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, inscritos no CPF sob o nº 159.998.898-04, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Professor João Machado, nº 52, na qualidade de fiadores, e **JORGE AKAIISHI** e **AKEMI KANAZAWA AKAIISHI**, separados judicialmente, na qualidade de coobrigados hipotecantes, ratificam o instrumento particular de 14/03/91, com força de escritura pública, registrado sob o nº 7 e averbado sob o nº 8, o instrumento particular de 12/07/92, com força de escritura pública, averbado sob o nº 9, todos na matrícula nº 230.252, mencionado na Av.1, e o instrumento particular de 17/11/93, com força de escritura pública, averbado sob o nº 3 desta matrícula, para ficar consoante que: a) fica estabelecido um novo preço para o vencimento final da dívida através do refinanciamento da mesma por 48 meses, a contar do dia 14/03/94; b) o reajuste monetário será expresso pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança livre de pessoas físicas, bem como os juros serão taxados em 12% ao ano efetivo, e 11,3866% ao ano nominal; c) a amortização do empréstimo será realizada em prestações mensais e consecutivas, calculadas pela Tabela Price; e d) foi acrescido à cláusula quarta do contrato o parágrafo décimo-primeiro, na forma do ítem 1, ficando ratificadas todas as demais cláusulas, condições e garantias dos referidos contratos.
Data: - 18 de maio de 1994.

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
Diretor

Av 254.132 Por instrumento particular de 03 de fevereiro de 1997, com força de escritura pública, BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, na qualidade de credor, AKAIISHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta Capital, e Avenida Ibirapuera, nº 1.326, Ibirapuera, na qualidade de devedora e construtora, JORGE AKAIISHI, separado judicialmente, residente e domiciliado nesta Capital, e Avenida Horácio Laffer, nº 00, aptº 802, Itaim Bibi, HÉROULES TOSHIO TANAKI e sua mulher **MARIA DE LOURDES AKIYAMA TANAKI**, e **HIROMI OHTA**

continua na ficha 03

736
Q

418

ING. RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 168.059.0056-4

Local do imóvel:
R. BERNARDO TAVARES, 256 - AP 51 E V0
RESIDENCIAL LE LOGIS - CEP 05786-060
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega de notificação:
R. BERNARDO TAVARES, 256 - AP 51 E V0
RESIDENCIAL LE LOGIS - CEP 05786-060

Contribuinte(s):
CNPJ 50.607.043/0001-08 - AKASHI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA
CPF 001.294.828-46 - ALEXANDRE RAIMUNDO DOS SANTOS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	3.475	Testada (m):	58,22
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0084
Área total (m²):	3.475		

Dados cadastrais de construção:

Área construída (m²):	102	Padrão de construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.095	Uso:	residência
Ano de construção concluída:	1993		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	501,00
- de construção:	1.084,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

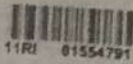
- de áreas incorporadas:	19.763,00
- de áreas não incorporadas:	0,00
- de construção:	87.349,00
Base de cálculo do IPTU:	107.112,00

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 10/10/2016, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidao/>

40811008 312

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA



Etiqueta Ar/ep
S150700010340991-02-00*

119

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) do Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

11: CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 254.144 ficha 1

São Paulo, 13 de maio de 1993.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 65 localizado no 6º andar do "RESIDENCIAL LE LOGIS", situado à Rua Bernardo Tavares nº 256, esquina com a Rua Miguel Gonçalves Correia, no bairro do Campo Limpo, Vila Pirajussara, no 2º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 55,770m², a área comum da garagem de 9,90m² correspondente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada nos subsolo e andar térreo, para guarda de 01 veículo, e a área comum de 36,290m², perfazendo a área total de 101,950m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,008333 no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns do condomínio. O "RESIDENCIAL LE LOGIS" foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 12 feito na matrícula nº 230.252. Contribuinte nº 168.659.0022-1 em área maior.

PROPRIETÁRIA:- AKAKISI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, CGC nº 58.607.043/0001-08, com sede na Avenida Paulista, nº 1.159, 9º andar, conjunto 904, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR:- R. 4/230.252 deste Registro.

Plínio Antonio Chagas
PLÍNIO ANTONIO CHAGAS

Av. L/ 254.144 - al conforme o registro nº 7 feito em 03-04-51 na matrícula nº 230.252, verifica-se que por instrumento particular de 14 de março de 1991, com força de escritura pública, o imóvel, juntamente com outros, inclusive de outra circunscrição, acha-se HIPOTECADO ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, CGC nº 61.411.633/0001-87, com sede na Praça Antônio Prado nº 6, nesta Capital, para garantia da dívida de CR\$606.827.721,92, pagáveis em 14-09-93 com juros à taxa nominal de 12,28% ao ano e efetiva de 13,00% ao ano, corrigida na forma do título, prevista a multa de 10%; figurando como fiadores, JORGE AKAKISI, RG. 4.884.203-SP e CPF nº 372.383.458-20, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Jacques Felix nº 314, apto. 111, HERCULES TOSHIO YAMAKI, RG. 3.373.182-SP, engenheiro civil, e sua mulher MARIA DE LOURDES AKIYAMA YAMAKI, RG. nº 4.693.057-SP, pedagoga, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, CIC em comum nº 100.142.258-91.

- continua no verso -

07004791

Pág 0001/0008

Plínio Antonio Chagas

0681/069

737
Q

440



Etiqueta Arisp
S15078001034D#01-02'90'

matrícula	ficha
254.144	1
	verso

residentes e domiciliados à Rua Horácio Scrosoppi nº 36, nesta Capital, e HIROMI OHTA PRIMO, RG. 6.406.285-SP e CPF 759.998.898-04, administradora, e seu marido OSNY PEREIRA PRIMO, RG. nº 4.829.597-SP e CPF 759.998.208-63, músico, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, residentes e domiciliados à Rua Professor João Machado nº 52, nesta Capital. Valor da avaliação - Cr\$ 628.754.000,00; b) conforme a averbação nº 8 feita em 03-4-91 na matrícula nº 230.252, verifica-se que por instrumento particular de 14 de março de 1991, com força de escritura pública, a devedora cedeu fiduciariamente ao credor, todos os seus direitos creditórios decorrentes da alienação do imóvel desta matrícula; e c) conforme a averbação nº 9 feita em 11-3-92 na matrícula nº 230.252, verifica-se que por instrumento particular de 12 de fevereiro de 1992, com força de escritura pública, o credor BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A e a devedora AKAISHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, aditaram o instrumento particular de 14-03-91, com força de escritura pública, registrado sob o nº 7 e mencionado na letra "a", para ficar constando que o credor concedeu à devedora uma majoração do montante do crédito em Cr\$115.940.488,62, passando a dívida a um total unificado de Cr\$722.768.210,55, pagáveis em 14-09-93, com juros à taxa nominal de 12,28% ao ano e efetiva de 11,00% ao ano, ficando ratificadas as demais cláusulas e condições do referido contrato; figurando como intervenientes, os fiadores JORGE AKAISHI, separado judicialmente, HERCULES TOSHIO TAMAKI e sua mulher MARIA DE LOURDES AKIYAMA TAMAKI, e HIROMI OHTA PRIMO e seu marido OSNY PEREIRA PRIMO, os coobrigados hipotecantes JORGE AKAISHI e AKEMI KANARAWA AKAISHI, separados judicialmente, e a construtora AKAISHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, todos já qualificados.

Data da matrícula.

[Signature]
ALDO ANTONIO CHAGAS ORSI

[Signature]
ALDO ANTONIO CHAGAS ORSI

Av. 2/254.144 - Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.
Data da matrícula.

continua na ficha 2

Pajotete 0808
[Signature]



Documento
SISTEMAS/REG/REG-01/91

255
P

LIVRO Nº2 - REGISTRO
GERAL

1o CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Matrícula
254.144

Folha
12

Continuação

Ar. 3/M. 254.144: Por instrumento particular de 17 de novembro de 1.993, com força de escritura pública, o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., inscrita no CCIRM sob o nº 50.411.633/0001-81, com sede nesta Capital, à Praça Antonio Prado, nº 06, na qualidade de credor, ALAISE IMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CCIRM sob o nº 50.607.043/0001-18, com sede nesta Capital, à Avenida Paulista, nº 1.199, 9º andar, na qualidade de devedora e construtora, e JORGE ALAISE, RG nº 4.894.309-09, CPF nº 372.083.458/20, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, residente e domiciliado nesta Capital, à Avenida Paulista, nº 1.199, 9º andar, e MARCELO TORRES TAKAKI, RG nº 3.372.182-09, brasileiro, engenheiro civil, e sua mulher, ANAEM DE CARVALHO TAKAKI, RG nº 4.893.057-82, brasileira, pedagoga, casados no regime de comunhão universal de bens, antes de Lei 6.375/77, inscritos no CPF sob o nº 106.142.258/90, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Norberto Oroscoff, nº 16, na qualidade de fiadores, ratificaram o instrumento particular de 14 de março de 1.991, com força de escritura pública, registrado sob o nº 7 e averbado sob o nº 8, e o instrumento particular de 12 de fevereiro de 1.993, com força de escritura pública, averbado sob o nº 9, todos na matrícula número 254.144, mencionados na Ar. 1, para ficar constante que foi prorrogado o vencimento do contrato e repasse pelo 14 de março de 1.994, ficando ratificadas todas as demais cláusulas e condições dos referidos contratos.

Data: 28 de dezembro de 1.993.

[Handwritten signature]
RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
Escriturante

Ar. 4/254.144: Por instrumento particular de 28/12/94, com força de escritura pública, o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., com sede nesta Capital, na Praça Antonio Prado, nº 6, inscrita no CCIRM sob o nº 50.411.633/0001-81, na qualidade de credor, ALAISE IMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 1.199, 9º andar, inscrita no CCIRM sob o nº 50.607.043/0001-18, na qualidade de devedora e construtora, JORGE ALAISE, RG nº 4.894.309-09, CPF nº 372.083.458-20, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 1.199, 9º andar, RG nº 404, MARCELO TORRES TAKAKI, RG nº 3.372.182-09, engenheiro

- continuação na verso -

[Handwritten signature]

4222

738
D



Etiqueta Arisp
S150700010340#01-02'00"

matrícula 254.144
ficha 02
verso

civil, e sua mulher **MARIA DE LOURDES AKIYAMA TAMAKI**, RG nº 4.693.057-SP, pedagoga, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos no CPF sob o nº 100.142.258-91, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Horácio Scrosoppi nº 36, e **HIROMI OHTA PRIMO**, RG nº 6.406.283-SP, administradora, e seu marido **OSNY PEREIRA PRIMO**, RG nº 4.829.597-SP, músico, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, inscritos no CPF sob o nº 759.998.898-04, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Professor João Machado, nº 43, na qualidade de fiadores, e **JORGE AKAISHI** e **AKEMI KANAZAWA AKAISHI**, separados judicialmente, na qualidade de coobrigados hipotecantes, ratificaram o instrumento particular de 14/03/91, com força de escritura pública, registrado sob o nº 7 e averbado sob o nº 8, o instrumento particular de 12/02/92, com força de escritura pública, averbado sob o nº 9, todos na matrícula nº 230.252, mencionado na Av. I, e o instrumento particular de 17/11/93, com força de escritura pública, averbado sob o nº 3 desta matrícula, para ficar, consoante que: a) fica estabelecido um novo prazo para o vencimento final da dívida através de refinanciamento da mesma por 48 meses, a contar do dia 14/03/94; b) o reajuste monetário será expresso pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança livre de pessoas físicas, bem como os juros serão taxados em 12% ao ano efetivo, e 11,3866% ao ano nominal; c) a amortização do empréstimo será realizada em prestações mensais e consecutivas, calculadas pela Tabela Price; e d) foi acrescido a cláusula quarta do contrato o parágrafo décimo-primeiro, na forma do título, ficando ratificadas todas as demais cláusulas, condições e garantias dos referidos contratos.

Data- 18 de maio de 1994.

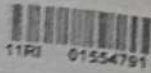
[Assinatura]
VICENTE DE AROLDINO CALZADA

Av 5/254.144 Por instrumento particular de 03 de fevereiro de 1997, com força de escritura pública, **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A**, na qualidade de credor, **AKAISHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta Capital, à Avenida Ibirapuera, nº 1.326, Ibirapuera, na qualidade de devedora e construtora, **JORGE AKAISHI**, separado judicialmente, residente e domiciliado nesta Capital, à Avenida Horácio Later, nº 90, aptº 902, Itam Bibi, **HÉRCULES TOSHIO TAMAKI** e sua mulher **MARIA DE LOURDES AKIYAMA TAMAKI**, e **HIROMI OHTA**,

continua na ficha 03

Pag 0004 00006

ENG RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA



Fls. 001
51810001000000000000000000000000

21

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DOREGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 254.144

ficha 06

Continuação

PRIMO e seu marido OSNY PEREIRA PRIMO, de qualidades de fiadores, e JORGE AKASHI e AKEMI KANAZAWA AKASHI, unidos judicialmente, na qualidade de co-obrigados hipotecantes, todos já qualificados, ~~assinaram~~ o instrumento particular de 14/03/1991, com força de escritura pública, registrado sob o nº 7 e averbado sob o nº 8, o instrumento particular de 12/02/1992, com força de escritura pública, averbado sob o nº 9, todos na matrícula nº 250.252, mencionados na Av. 1, e os instrumentos particulares de 17/11/1993 e 25/04/1994, com força de escritura pública, averbados sob os nºs 3 e 4, respectivamente, nesta matrícula, para dar cumprimento que: **g)** foi estabelecido um novo prazo para o vencimento final da dívida, atualmente no montante de R\$ 1.422.095,00, através de refinanciamento por 36 meses, a contar de 14/11/1996, passando o vencimento final, previsto no número 14 do quadro resumo, para 14/03/1999; **h)** a atualização do saldo devedor permanecerá sendo efetuada mediante aplicação do mesmo coeficiente de atualização utilizado para a remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança, devida na mesma data e com periodicidade contratual estipulada para pagamento das prestações aplicando-se o critério pro rata de para evento que não coincida com aquela data, e **g)** os juros e incidirem sobre a dívida permanecerão à taxa efetiva de 12,00% ao ano, na forma do título, ficando ratificadas todas as demais cláusulas, condições e garantias dos referidos contratos.

Data - 27 de fevereiro de 1997.

Ricardo Henrique de Araujo Imamura

Av. 254.144 - Por instrumento particular de 30 de dezembro de 1996, procede-se o CANCELAMENTO do registro e averbações referentes a hipoteca mencionada no nº 1, e das avs. 3, 4 e 5 de ratificação, por subscrição do credor BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A.

Data - 26 de janeiro de 2000.

Banco do Estado de São Paulo S/A

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO →

21

739
A

ENG. RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA

المستقبل



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 168.059.0068-8

Local do imóvel:
R. BERNARDO TAVARES, 256 - AP 65 E VQ
RESIDENCIAL LE LOGIS CEP 05786-060
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R. BERNARDO TAVARES, 256 - AP 65 E VQ
RESIDENCIAL LE LOGIS CEP 05786-060

Contribuinte(s):
CNPJ 50.807.043/0001-08 AKASHI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA
CPF 105.778.278-55 PEDRO NERI DE JESUS

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m ²):	3.475	Testado (m)	58,22
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal	0,0064
Área total (m ²):	3.475		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m ²):	102	Padrão de construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m ²):	1.095	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1993		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	501,00
- de construção:	1.084,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- de área incorporada:	19.763,00
- de área não incorporada:	0,00
- de construção:	87.349,00
Base de cálculo do IPTU:	107.112,00

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/10/2016, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

747
D

11

residência e domiciliados à Rua Horácio Scroopff nº 16, 759.998-198-04, administradora, e seu marido OSNY PEREIRA MARIÁ CAPITAL, e HIKOMI ORTA PRIMO, nº. 6.406.283-57 e CPF 159.998.208-63, marido, PRIMO, nº. 4.829.597-89 e CPF 159.998.208-63, marido, PRIMO, na vigência da Lei 5315/77, residentes e domiciliados à Rua Professor João Machado nº 22, nesta Capital. Valor a avaliação - R\$ 628.754.000,00; b) conforme a averbação no 8 feita em 03-4-91 na matrícula nº 230.252, verificada que por escritura pública, o credor RAMCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A e a devedora ANATSNI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, editaram o instrumento particular de 14-03-91, com força de escritura pública, registrado sob o nº 7 e mencionado na letra "a", para ficar liquidado que o credor concedeu a devedora uma majoração do montante do crédito em R\$ 115.940.488,62, passando a ser de R\$ 13.000,00 no montante de R\$ 12.288,25, pago e efetiva de 13-09-91, com juros a taxa nominal de 12,288 no ano e efetiva de 13,000 no ano, ficando ratificadas as demais circunstâncias e condições do referido contrato; figura judicialmente, HENRIQUES ROSHEO IMARÉ JORGE AKATSNI, separado judicialmente, HENRIQUES ROSHEO IMARÉ e sua mulher MARIA DE LOURDES MARIÁ IMARÉ, os coobrigados PRIMO e seu marido OSNY PEREIRA PRIMO, e HIKOMI ORTA AKATSNI, hipotecantes JORGE AKATSNI e ANATSI KANAYAMA AKATSNI, separadamente, e a construtora AKATSNI, REPARADORES JUDICIAIS E EMPRESARIOS IMOBILIÁRIOS LTM, todos já quitilizados.

Data de matrícula: 254.147

Av. 2/254.147 - Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.

Data de matrícula: 254.147

Continua na ficha 2.

matrícula 254.147
ficha 1



Edições Anep
S150700018350801-02-90

DR. RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA

126

ENG. RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA



Engenheiro Arq
B 15070001034001-02700

122

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

254.147

Folha

02

Continuação

de São Paulo

1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

AV. J/M. 254.147: Por Instrumento particular de 17 de novembro de 1.993, com força de escritura pública, o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, inscrito no CEC/MF sob o nº 06, na qualidade de credor, KAISHI EMPRESAMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CEC/MF sob o nº 50.607.043/0001-08, com sede neste Capital, à Avenida Paulista, nº 1.159, 5º andar, na qualidade de devedora e construtora, a JORGE KAISHI, separado judicialmente, inscrita no CEC/MF sob o nº 4.884.203-SF, CPF nº 372.383.458/20, administrador de empresas, residente e domiciliado nesta Capital, à Avenida Paulista, nº 1.159, 5º andar, e HERCULES TOSHIO TARAKI, Xº 1.372.182-SF, brasileiro, engenheiro civil, e sua mulher, MARIA DE LOURDES AKIYAMA TARAKI, no conjunto unifamiliar de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos no CPF sob o nº 100.162.258/91, residentes e domiciliados neste Capital, à Rua Horácio Sorocopol, nº 36, na qualidade de fiadores, ratificaram o instrumento particular de 14 de março de 1.991, com força de escritura pública, registrado sob o nº 7 e averbado sob o nº 8, e o instrumento particular de 12 de fevereiro de 1.991, com força de escritura pública, averbado sob o nº 9, todas as matrículas número 250.252, mencionados na Av. 1, para ficar constante que foi proferido o venhamento do contrato e repasse para as demais cláusulas e condições dos referidos contratos.

Data: 28 de dezembro de 1.991.
Assinatura do Registrante
Assinatura do Registrado

AV. J/M. 254.147: Por Instrumento particular de 28/04/94, com força de escritura pública, o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, com sede neste Capital, na Praça Antonio Prado, nº 6, inscrito no CEC/MF sob o nº 61.411.633/0001-87, na qualidade de credor, KAISHI EMPRESAMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede neste Capital, na Avenida Paulista, nº 1.159, 5º andar, inscrita no CEC/MF sob o nº 50.607.043/0001-08, na qualidade de devedora e construtora, JORGE KAISHI, no nº 4.884.203-SF, CPF nº 372.383.458-20, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 1.159, 5º andar, e HERCULES TOSHIO TARAKI, no nº 3.722.182-SF, brasileiro, engenheiro civil, e sua mulher, MARIA DE LOURDES AKIYAMA TARAKI, no conjunto unifamiliar de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos no CPF sob o nº 100.162.258/91, residentes e domiciliados neste Capital, à Rua Horácio Sorocopol, nº 36, na qualidade de fiadores, ratificaram o instrumento particular de 14 de março de 1.991, com força de escritura pública, registrado sob o nº 7 e averbado sob o nº 8, e o instrumento particular de 12 de fevereiro de 1.991, com força de escritura pública, averbado sob o nº 9, todas as matrículas número 250.252, mencionados na Av. 1, para ficar constante que foi proferido o venhamento do contrato e repasse para as demais cláusulas e condições dos referidos contratos.

11

ENG. RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA



11RI 01554792

Etiqueta Arisp
S15070001035D#01-02*00*

239
①

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 254.147

ficha 03

Continuação

PRIMO e seu marido OSNY PEREIRA PRIMO na qualidade de fiadores, e JORGE AKAISHI e AKEMI KANAZAWA AKAISHI, separados judicialmente, na qualidade de co-obrigados hipotecantes, todos já qualificados, ~~assinaram~~ o instrumento particular de 14/03/1.991, com força de escritura pública, registrado sob o nº 7 e averbado sob o nº 8, o instrumento particular de 12/02/1.992, com força de escritura pública, averbado sob o nº 9, todos na matrícula nº 230.252, mencionados na Av.1, e os instrumentos particulares de 17/11/1.993 e 26/04/1.994, com força de escritura pública, averbados sob os nºs 3 e 4, respectivamente, nesta matrícula, para ficar constatado que a) foi estabelecido um novo prazo para o vencimento final da DMCA, atualmente no montante de R\$1.422.099,90, através de refinanciamento por 26 meses, a contar de 14/11/1.996, passando o vencimento final, previsto no número 14 do quadro resumo, para 14/03/1.999; b) a atualização do saldo devedor permanecerá sendo efetuada mediante aplicação do mesmo coeficiente de atualização utilizado para a remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança, devida na mesma data e com periodicidade contratual estipulada para pagamento das prestações aplicando-se o critério pro rata die para eventuais não coincidência com aquela data, e c) os juros a incidirem sobre a dívida permanecerão à taxa efetiva de 12,00% ao ano, na forma do título, ficando ratificadas todas as demais condições e garantias dos referidos contratos.

Data: - 27 de fevereiro de 1997.

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
Engenheiro

Av. 254.147.- Por instrumento particular de 30 de dezembro de 1.999, procede-se o CANCELAMENTO do registro e averbações referentes a hipoteca mencionadas na av. 1, e das avs. 3, 4 e 5 de retificação, por autorização do credor BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A.

Data: - 26 de janeiro de 2000.

Banco do Estado de São Paulo

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ⇨

742
D.30

D.30

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
ENGENHEIRO

III.3.2 DA AVALIAÇÃO

Para os Cálculos do Valor dos Apartamentos, conforme já exposto no **Capítulo II.9** retro tem-se o seguinte valor unitário homogeneizado:

$$q = \text{R\$ } 4.415,28 / \text{m}^2 \text{ (vide o ANEXO II)}$$

A expressão para a determinação do Valor de Venda do Apartamento pelo Método Comparativo para o imóvel em questão é a seguinte:

$$V_{\text{IMÓVEIS}} = \text{Área}_{\text{IM}} \times q$$

Substituindo-se esses valores na fórmula supra, temos:

$$V_{\text{IMÓVEIS}} = 55,77 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.415,28 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 246.240,00 \text{ por Apartamento}$$

Para 6 (seis) apartamentos com características e padrão similares:

$$V_{\text{IMÓVEIS}} = 6 \times \text{R\$ } 246.240,00 =$$

VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS
APARTAMENTOS Nºs 51, 65, 68, 72, 115 e 146
(COM 1 VAGA DE GARAGEM)
"RESIDENCIAL LE LOGIS"
RUA BERNARDO TAVARES Nº 256 - CAMPO LIMPO- SÃO PAULO
- SP

$V_{\text{IMÓVEIS}} = \text{R\$ } 1.477.440,00$
(um milhão, quatrocentos e setenta e sete, quatrocentos e quarenta Reais), valor este válido para julho de 2016.

PROC. Nº 0197873-58/2007.3.26.0100

742
D

420

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
ENGENHEIRO

III.3.2 DA AVALIAÇÃO

Para os Cálculos do Valor dos Apartamentos, conforme já exposto no **Capítulo II.9** retro tem-se o seguinte valor unitário homogeneizado:

$$q = \text{R\$ } 4.415,28 / \text{m}^2 \text{ (vide o ANEXO II)}$$

A expressão para a determinação do Valor de Venda do Apartamento pelo Método Comparativo para o imóvel em questão é a seguinte:

$$V_{\text{IMÓVEIS}} = \text{Área}_{\text{IM}} \times q$$

Substituindo-se esses valores na fórmula supra, temos:

$$V_{\text{IMÓVEIS}} = 55,77 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.415,28 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 246.240,00 \text{ por Apartamento}$$

Para 6 (seis) apartamentos com características e padrão similares:

$$V_{\text{IMÓVEIS}} = 6 \times \text{R\$ } 246.240,00 =$$

VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS

APARTAMENTOS Nºs 51, 65, 68, 72, 115 e 146

(COM 1 VAGA DE GARAGEM)

“RESIDENCIAL LE LOGIS”

RUA BERNARDO TAVARES Nº 256 - CAMPO LIMPO- SÃO PAULO
- SP

$$V_{\text{IMÓVEIS}} = \text{R\$ } 1.477.440,00$$

(um milhão, quatrocentos e setenta e sete, quatrocentos e quarenta Reais), valor este válido para julho de 2016.

743
A

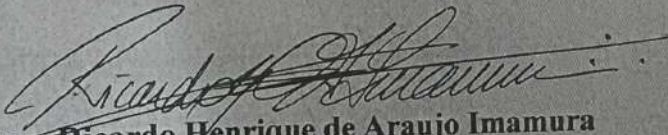
RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
ENGENHEIRO

42

IV. ENCERRAMENTO

Em atenção à respeitável decisão de fls., mandou o signatário digitar o presente no anverso de quarenta e duas (42) folhas formato A4, o qual é completivo de cinco (05) Anexos e dezenove (50) fotografias, sendo o todo conferido e rubricado, exceto esta última lauda que vai datada e assinada.

São Paulo, 29 de julho de 2016.


Eng. Ricardo Henrique de Araujo Imamura
PERITO JUDICIAL

CREA Nº 70.747/D

- MEMBRO DO CAJUFA - CENTRO DE APOIO DOS JUÍZES DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL
- MEMBRO DA CPERCAMP - COMISSÃO DE PERITOS JUDICIAIS DAS VARAS FEDERAIS DE CAMPINAS
- MEMBRO FUNDADOR DA ASSOCIAÇÃO PARAMAÇÔNICA DE PERITOS JUDICIAIS - APPJ
- MEMBRO FUNDADOR DO INSTITUTO PAULISTA DE ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRÔNOMOS MAÇONS - IPEAMA
- PERITO DO CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP
- INSPECTOR ESPECIAL DO CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP
- MEMBRO DA ASSOCIAÇÃO DE ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRONOMOS DA REGIÃO ADMINISTRATIVA DE LINS - AELINS
- MEMBRO DA ASSOCIAÇÃO DE ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRONOMOS DA REGIÃO ADMINISTRATIVA DE LINS - SENAG
- MEMBRO DA ASSOCIAÇÃO LESTE DOS PROFISSIONAIS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DA CIDADE DE SÃO PAULO - ALEASP
- MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
- MEMBRO TITULAR DO IBAPE
- MEMBRO DO INSTITUTO NACIONAL DE MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM - INAMA



PROC. Nº 0197873-58.2007.8.26.0100

Avenida Brigadeiro Luis Antônio Nº 290 - Conjunto 44 - Bela Vista
CEP 01318-000 - Tels.: (11) 5017-6696 / 3106-2210 / Cel.: 99112-6261 - São Paulo - SP - Brasil
Email: rhimamura@uol.com.br
Internet: www.rhimamura.com.br