

**SOLICITANTE
ALEX JORGE HERNANDEZ CHAVES
PARECER VALOR VENDA**



Vista do imóvel em avaliação - IA
Av. Presidente Wilson nº84 apto 122A , Pompeia - Santos-SP

Parecer Técnico: Fabio Augusto Fonseca

Santos - SP, 06 de Abril de 2016

(Validade: 180dias)

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653
E LEI 6.530/78**

I. DA COMPETÊNCIA

- Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei.

- Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e venda de imóveis, podendo ainda, OPINAR quanto à comercialização imobiliária.

- A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens"

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

- Esta parte da NBR 14653 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes, e somente será utilizável em conjunto.

Página
| 2

2. INDICE

1. Da competência e Partes da NBR 14653
2. Índice e Abreviaturas
3. Preliminares
4. Vistoria e Descrição do Imóvel
5. Características da região e melhorias públicas
6. Mapa de localização
7. Lei de Zoneamento
8. Confrontações e dados cadastrais - IPTU
9. Fonte de Pesquisa
10. Metodologia - Homogeneização dos dados coletados
11. Cálculo do IA
12. Valor Mercadológico da propriedade Atribuído pelo Avaliador
13. Gráfico demonstrativo
14. Logotipo e dados da Imobiliária
15. Currículo do Avaliador.

2.1 - ABREVIATURAS

IA - Imóvel em Avaliação
CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
Art. - Artigo
ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas
NBR - Normas Brasileiras
M² - Metro Quadrado
IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano
R(N) - Referenciais
V.L / V - Valor da Locação/ Venda
A.T.C - Área Total Construída
C.M² - Custo por Metro Quadrado
V.G.L / V - Valor Global da Locação/Venda
V.M - Valor Médio
MG - Média Geral
I.A.C - Idade Aparente da Construção
F.D - fator de Depreciação
R.F.D - Resultado do fator de Depreciação
VMM²R - Valor Médio do m² da Região

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653
E LEI 6.530/78**

3. PRELIMINARES

3.1 - Por solicitação de Alex Jorge Hernandez Chaves, brasileiro, divorciado, aposentado, portador do RG nº3.778.916 SSP/SP, inscrito no CPF MF sob nº 043.393.808-06, residente e domiciliado na Rua Itabira nº26, Alfenas-MG, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "venda" do imóvel localizado na Av. Presidente Wilson nº84 apto 122A, Pompeia, Santos-SP/SP.

3.2 - O imóvel acima mencionado encontra-se registrado sob o número de matrícula 3.534 perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos-SP.

3.3 - Constam como proprietários Alex Jorge Hernandez Chaves (50%) e Leda Marili Hernandez Chaves Wright (50%).

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada "in loco" no dia 30/03/2016, acompanhada pelo Sr. Alex Jorge Hernandez Chaves.

Trata-se de unidade residencial em condomínio de apartamentos vertical médio com elevador, localizada no 12º andar do bloco A (ed. Costa Brava), apartamento 122, com área total de 105,587m², distribuídos da seguinte maneira, 80,562m² de área útil e 25,025m² de área de uso comum, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como bom, apresentando uma reforma de aproximadamente 10 a 15 anos, necessitando apenas de reparos simples devido ao desgaste do tempo e uso, tais como pintura e limpeza, o prédio está localizado de frente para o mar, mas a visão do apartamento é lateral para a praia. A edificação na qual o imóvel avaliando está localizado é constituída de 2 blocos com 6 apartamentos por andar no bloco onde se localiza o imóvel avaliando temos 2 elevadores, um de serviço e um social, 16 pavimentos, sendo térreo, onde se encontram as garagens do prédio, administração, zeladoria, guarita e demais itens de uso comum e de manutenção e quinze pavimentos de apartamentos tipo. O apartamento possui 3 dormitórios, sala de dois ambientes, varanda fechada com janela de alumínio, 2 banheiros, 1 cozinha, 1 área de serviço, possui entrada social e de serviço, possui 1 vaga de garagem coletiva não demarcada e em nº insuficiente para todos os apartamentos. A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, internet, ruas asfaltadas e pavimentação com guias e calçadas. Atualmente o imóvel avaliando encontra-se vazio e tem idade de 49 anos, com sua construção datada de 1.967. A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota, apenas detalhes quanto aos reparos de uso diário como a pintura e limpeza do imóvel.

Para conhecimento os valores apurados de condomínio e IPTU do imóvel são respectivamente de R\$675,00/mês aproximadamente para o condomínio e R\$91,22/mês para o IPTU totalizando R\$1.094,64/ano, e Laudêmio de R\$117,19 aproximadamente, conforme valor apurado em 10/06/2015.

Maiores informações e detalhes podem ser analisados em sua matrícula nº3.534, registrada no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos-SP.

Possui valor venal de R\$ 175.438,61 (cento e setenta e cinco mil quatrocentos e trinta e oito reais e sessenta e um centavos).

O valor de referência do bem é de R\$ 175.438,61 reais em 31/03/2016.

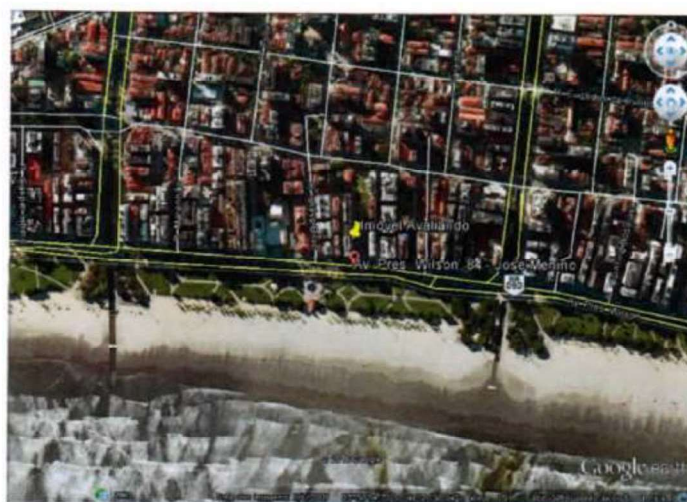
5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E MELHORIAS PÚBLICAS

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de todas as melhorias públicas, (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, internet, coleta de lixo, transporte coletivo, iluminação pública, ruas asfaltadas, calçadas, guias e valetas), possui em seu entorno escolas de ensino fundamental, médio e superior, supermercado, centro comercial, agência de correios, bancos públicos e privados, posto de combustíveis, praças, etc. Localizado em prédio frente para o mar, com vista lateral da praia pelo apartamento.

6. IA. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Vista Google



Vista do entorno e vias de acesso

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653
E LEI 6.530/78**

7. LEI DE ZONEAMENTO

- Segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Santos-SP, o imóvel está enquadrado nas seguintes posições:

SETOR	QUADRA	LOTE	ZONA DE USO
64	37	36	Res. Turística

- Através da visualização do mapa "acima", pode-se identificar o posicionamento do imóvel perante a Lei de Zoneamento e demais logradouros públicos.

8. CONFRONTAÇÕES E DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL - IPTU

- Confronta-se na frente com o hall do andar e corredor de circulação, de um lado com o mesmo hall e apartamento de final "3", de outro lado com apartamento de final "1" e nos fundos com espaço vazio voltado para o recuo lateral esquerdo do prédio.

Lançamento IPTU sob o número de contribuinte n.º 64.037.036.069

RIP-SPU: 70710003503-78

Não foram apuradas as certidões negativas quanto a débitos existentes ou não junto à municipalidade.

Página
| 6

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653
E LEI 6.530/78**

Foto 1



Sala

Foto 2



Sala(2)

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653
E LEI 6.530/78**

Foto 3



Sala(3)

Foto 4



1º Dormitório

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653
E LEI 6.530/78

Foto 5



1ºDormitório(2)

Foto 6



2º Dormitório

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653
E LEI 6.530/78**

Foto 7



2º Dormitório(2)

Foto 8



3º Dormitório

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653
E LEI 6.530/78

Foto 9



3ºDormitório(2)

Foto 10



Hall de acesso a area íntima

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653
E LEI 6.530/78**

Foto 11



Banheiro Social

Foto 12



Cozinha

Foto 13



Cozinha(2)

Foto 16



área de serviço

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653
E LEI 6.530/78**

Foto 17



Banheiro de serviço

Foto18



Vista

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

9. FONTE DE PESQUISA (*Nota: Todos os imóveis e as informações referentes aos comparativos foram obtidas através de mídia digital e quando incoerente foram confirmados "in loco" por este signatário. Portanto todos os imóveis utilizados neste PTAM estão em oferta pública).

- **R1:** Rua Euclides da Cunha, Pompeia - Santos-SP/SP
 Apartamento 3 dormitórios, 1 suíte, sala, cozinha, banheiro e 2 vagas demarcadas

V.V	m ²	C.M ²
R\$ 569.000,00	100,00	R\$ 5.690,00

- **R2:** Rua Maranhão, Pompêia - Santos-SP/SP
 Apartamento, 1 quadra e meia da praia, 3 dormitórios sendo 1 suíte, sala, cozinha, banheiro e 1 vaga demarcada.

V.V	m ²	C.M ²
R\$ 620.000,00	105,00	R\$ 5.904,76

- **R3:** Rua Olávo Bilac, Pompeia - Santos-SP/SP
 Apartamento 3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, 1 vaga de garagem

V.V	m ²	C.M ²
R\$ 570.000,00	105,00	R\$ 5.428,57

- **R4:** Av. Presidente Wilson, Pompeia - Santos-SP/SP
 Apartamento, 3 dormitórios, sala 2 ambientes, cozinha, e banheiro social, 1 vaga de garagem

V.V	m ²	C.M ²
R\$ 460.000,00	102,00	R\$ 4.509,80

- **R5:** Av. Presidente Wilson, Pompeia - Santos-SP/SP
 apartamento 3 dormitórios, sala, cozinha, 2 banheiros e 1 vaga demarcada

V.V	m ²	C.M ²
R\$ 590.000,00	103,00	R\$ 5.728,16

- **R6:** Av. Presidente Wilson, Pompeia - Santos-SP/SP
 Apartamento com Vista para o Mar contendo:3 dormitórios sendo 1 suíte, banheiro social, sala para 2 ambientes, cozinha, área de serviço, dependência completa de empregada e 1 vaga de garagem.

V.V	m ²	C.M ²
R\$ 550.000,00	104,00	R\$ 5.288,46

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653
E LEI 6.530/78**

10. METODOLOGIA, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS COLETADOS

Neste trabalho foi adotado o Método Comparativo, considerando as opções encontradas no mercado que serviram de referenciais chamadas de R1.

A homogeneização dos dados para conclusão do valor do IA deu-se pela média por metro quadrado dos imóveis referenciais (terreno + edificação) pela área total construída, conforme abaixo segue.

10.3 RESULTADO DAS COLETAS

R1		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 569.000,00	100,00	R\$ 5.690,00

R2		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 620.000,00	105,00	R\$ 5.904,76

R3		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 570.000,00	105,00	R\$ 5.428,57

R4		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 460.000,00	102,00	R\$ 4.509,80

R5		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 590.000,00	103,00	R\$ 5.728,16

R6		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 550.000,00	104,00	R\$ 5.288,46

SOMATÓRIO		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 3.359.000,00	619,00	R\$ 32.549,75

MÉDIA		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 559.833,33	103,17	R\$ 5.424,96

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

11. CÁLCULO DO IA

Soma R1 = V.G.L/V ÷ pela área total dos referenciais ÷ 1 = VM x área total da edificação do IA = conclusão do parecer técnico de avaliação

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO m² IA
R\$ 5.424,96	105,00	R\$ 569.620,70

Página | 17

12. VALOR MERCADOLÓGICO DA PROPRIEDADE PARA VENDA ATRIBUÍDO PELO CORRETOR AVALIADOR

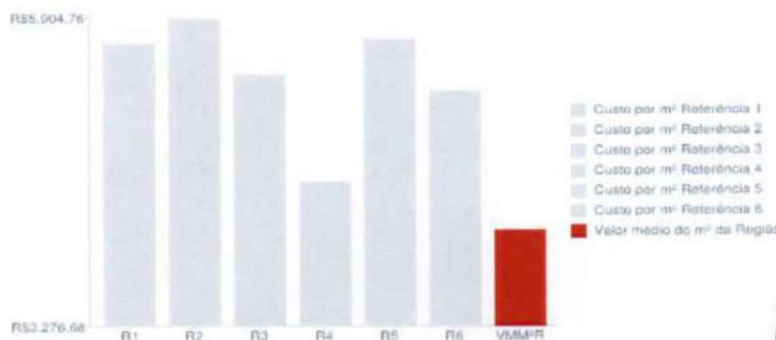
Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia; Conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$430.063,00 (quatrocentos e trinta mil e sessenta e três reais)**, admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de **R\$387.056,00 (trezentos e oitenta e sete mil e cinquenta e seis reais)** e o máximo de **R\$473.069,00 (quatrocentos e setenta e três mil e sessenta e nove reais)**.

O presente PTAM revela o valor aproximado do imóvel no presente, não considerando fatores futuros ou externos que possam modificar o que aqui foi exposto. Não obstante apresentamos também a título informativo o valor para LOCAÇÃO do imóvel que comercialmente deve respeitar o intervalo praticado de 0,5% até 1%, ou seja, em torno de R\$2.150,00 (dois mil cento e cinquenta reais).

Valor Atribuído para Venda

I.A.C	A. Total (m²)	Valor Atribuído	Calculo R\$ por m²
49	105 m²	R\$ 430.063,00	R\$ 4.095,84

13. GRÁFICO DEMONSTRATIVO



Fabio Augusto Fonseca
 CRECI/SP 109127-F
 CNAI 10.723
 F (13) 9 9796-9579

Santos - SP, 06 de Abril de 2016

Fabio Augusto Fonseca
FABIO AUGUSTO FONSECA



14. Logotipo e Dados da Imobiliária

F. FONSECA IMÓVEIS E AVALIAÇÕES



F. FONSECA IMÓVEIS E AVALIAÇÕES

CRECI-SP 109127/F CNAI 10723



Endereço: Avenida Presidente Wilson nº 84 compl. 133B

Bairro: Gonzaga

Cidade: Santos - SP

Telefone: (13) 3221-3188

Responsável: Fabio Augusto Fonseca

E-mail: fabioaugusto@creci.org.br / fabiofonsecaavaliacoes@gmail.com

Site: www.ffmpegoveiseavaliacoes.com.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653
E LEI 6.530/78**

15. Currículo do Avaliador



Nome: FABIO AUGUSTO FONSECA

Creci: 109127

Cnai: 10723

E-mail: fabioaugusto@creci.org.br

Formação:

Curso Técnico em Transações Imobiliárias - TTI Instituto Universal Brasileiro;

Curso de Avaliador de Imóveis pelo Colégio LAPA-SP;

Universidade São Judas Tadeu - SP curso: Direito;

Universidade Anhembí Morumbi - SP curso: Marketing e Vendas;

Habilitação no Programa Casa Paulista.

Experiência:

Atuando desde 2011, busco o contínuo aprimoramento profissional e conhecimento de mercado, atuo ativamente na compra e venda de imóveis, locação e administração e avaliação imobiliária, atuo em todo o estado de São Paulo na intermediação de negócios imobiliários e em todo o território Nacional com Avaliações e Perícias de imóveis para fins mercadológicos particulares e judiciais.

Informações Complementares:

Fico a disposição para qualquer esclarecimento que se faça necessário.

Telefone de contato 1: (13) 9.9796-9579

Telefone de contato 2: (13) 3221-3188

ANEXOS

- MATRÍCULA ATUALIZADA
- NOTIFICAÇÃO DO IMÓVEL
- DADOS CADASTRAIS – SPU
- CERTIDÃO DE VALOR VENAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
Secretaria Municipal de Finanças
Administração Tributária

NOTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Exercício: 2016

Insc. Imobiliária				Matricula	Cartório
Setor	Quadra	Lote	SubLote		
64	037	036	069		

Dados do Contribuinte		
Nome do Contribuinte: ZILDA HERNANDEZ	CPF/CNPJ: 126.725.058-53	RG: 3477926-0
Nome do Responsável Tributário:	CPF/CNPJ:	RG:

Endereçamento			
Endereço do Imóvel: AVENIDA PRESIDENTE WILSON, 84/122			
Cep: 11065-200	Bairro Pompeia		
Endereço de Entrega: AVENIDA PRESIDENTE WILSON, 84/122			
Cep: 11065-200	Bairro: Pompeia	Cidade: SANTOS	UF: SP

Dados para Tributação			
Área do Terreno: 13,31 m ²	Testada: 0,1200 m	Área Privativa: 0,00 m ²	Área Construída: 105,59 m ²
Zona: Res. Turística	Imposto: Predial	Cobrança: Normal	Ano Construção: 1967
Topografia: Normal	Patrimônio: Particular		Lixo: Normal
Tipo de Imóvel: Residencial Vertical Médio com Elevador		Valor Imposto: R\$ 1.081,92	Valor Lixo: R\$ 196,32
Valor m ² Terreno R\$ 5.109,00	Valor m ² Construção: R\$ 2.750,00	Valor Venal Imóvel: R\$ 175.438,61	

Observação

EDIFICIO COSTA BRAVA

Planejamento

Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão

SECRETARIA DO
PATRIMÔNIO DA UNIÃO

Emissão de Darf
 Dados Financeiros
 Dados Cadastrais
 Parcelamento
 Atual

Dados Cadastrais

CPF : 619804128-04



Informações Gerais

GRPU Responsável GRPU - SAO PAULO
 RIP do Imóvel 7071 0003503-78
 Situação EM USO
 Conceituação MARINHA
 Número do Processo 000000020517600
 Tipo Terreno Não Informado
 Qtde. Fotos do Terreno Não Informado
 Número Cartografia SPU 0000000
 Número Coordenadas UTM 00000000000000000000

Características Técnicas

Natureza do Terreno URBANO
 Fração do Terreno 614,00 / 100.000,00
 Área Terreno Total 2.091,00 m²
 Área Terreno União 600,00 m²

Localização do Imóvel

Tipo de Ocupação Não Informado
 Situado em Ilha NÃO INFORMADO

Situação da Área

Regularização Fundiária NÃO INFORMADO
 Área declarada pela prefeitura de interesse social NÃO INFORMADO

Endereço Oficial Prefeitura

AVENIDA PRES WILSON, 84
 APTO 122 EDIF COSTA BRAVA, SANTOS



PREFEITURA DE
SANTOS

Departamento de Administração Tributária

Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à Avenida Presidente Wilson nº 84 Apto/Sala 0122 , sob a inscrição imobiliária nº 64.037.036.069 , o valor venal para o exercício de 2016 , de acordo com o(a) Lei Complementar 00814/2013 é de R\$ 175.438,61 (Cento e Setenta e Cinco Mil Quatrocentos e Trinta e Oito Reais e Sessenta e Um centavos) , sendo R\$ 107.437,82 (Cento e Sete Mil Quatrocentos e Trinta e Sete Reais e Oitenta e Dois centavos) de valor venal de construção e R\$ 68.000,79 (Sessenta e Oito Mil Reais e Setenta e Nove centavos) de valor venal de terreno. *****

Certidão emitida no dia: 10/04/2016

Número da certidão: 14066/2016

Código de Controle da certidão: V92Q.S26K.V57B.E54A

Término das informações referentes a esta certidão.

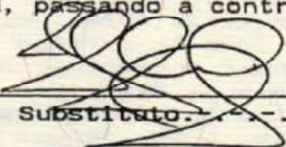
Observações: A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site <http://www.santos.sp.gov.br>.



MATRÍCULA
3.534

FICHA
01
VERSO

ALINA CLAUDIA SOIBELMAN, passando a contraente a assinar ALINA CLAUDIA SCHWARTZ.

AVERBADO POR:-  Thiago Henrique Vincenzi
Lucato de Souza, Oficial Substituto.

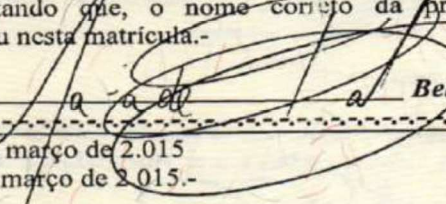
R. 04 - M. 3.534.-
DATA:- 09 de abril de 1.999

Pela escritura referida na averbação nº 03, o proprietário HELCIO SCHWARTZ, anteriormente qualificado, com a anuência de sua mulher ALINA CLAUDIA SCHWARTZ, brasileira, professora, portadora do RG. nº 14.600.112-SSP/SP, VENDEU o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 51.500,00 - (Valor Venal R\$ 42.334,86), a ZILDA HERNANDEZ, brasileira, divorciada, aposentada, portadora do RG. nº 3.447.926-0-SSP/SP., inscrita no CPF. sob nº 126.725.058-53, residente e domiciliada em Santos-SP., à Avenida Presidente Wilson nº 84, apto 122. Certidão do S.P.U. nº 774/98.

REGISTRADO POR:-  Thiago Henrique Vincenzi
Lucato de Souza, Oficial Substituto.

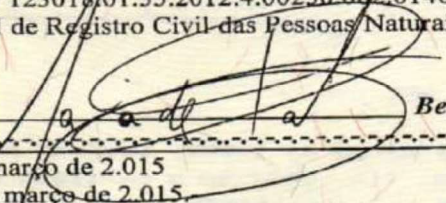
AV. 05 - M. 3.534 - DATA:- 27 de março de 2.015
Ref. Prenotação nº. 193.368, 17 de março de 2.015.-

Pelo Formal de Partilha expedido em 12 de março de 2.015, pelo Juízo de Direito da 3ª. Vara de Família e Sucessões da Comarca de Santos - SP., e certidão de casamento expedida em 29 de agosto de 2.012, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º. Subdistrito da Comarca de Santos - SP. (Matrícula nº. 123018.01.55.1944.2.00122.048.0008657-64), procedo esta averbação para ficar constando que, o nome correto da proprietária é ZILDA HERNANDES e não como constou nesta matrícula.-

AVERBADO POR:-  Bel. Marcia de Barros,
Escrevente Autorizada.

AV. 06 - M. 3.534 - DATA:- 27 de março de 2.015
Ref. Prenotação nº. 193.368, 17 de março de 2.015.-

Pelo Formal de Partilha referido na averbação nº. 05, procedo esta averbação para ficar constando o falecimento de ZILDA HERNANDES, ocorrido em 31 de julho de 2.012, à vista da certidão de óbito (Matrícula nº. 123018.01.55.2012.4.00230.082.0146860-85), expedida em 29 de agosto de 2.012, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º. Subdistrito da Comarca de Santos - SP.-

AVERBADO POR:-  Bel. Marcia de Barros,
Escrevente Autorizada.

R. 07 - M. 3.534 - DATA:- 27 de março de 2.015
Ref. Prenotação nº. 193.368, 17 de março de 2.015.

Pelo Formal de Partilha referido na averbação nº. 05, extraído dos autos nº. 0037603-56.2012.8.26.0562 de arrolamento comum - inventário e partilha dos bens deixados pelo

(continua na ficha 02)

3º OFÍCIO
Registro de Imóveis
Av. São Francisco
CEP: 13050-000
SANTOS - SP

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. Nivaldo Lucato de Souza

OFICIAL

fls. 66



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3.0 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTOS

MATRICULA
3.534

FIGHA
1

Santos, 31 de janeiro de 1977

IMÓVEL: - O APARTAMENTO sob o nº 122, localizado no 12º andar do Edifício Costa Brava ou Bloco 1, sito à Av. Presidente Wilson nº 84, com entrada pelo hall do andar, contendo três dormitórios, sala, cozinha, banheiro, passagem, terraço, V.C. e área de serviço com tanque, confrontando na frente com o hall do andar e corredor de circulação; de um lado com o mesmo hall e apartamento de final 3 e de algarismo ou algarismos antecedentes iguais; de outro lado com o apartamento de final 1 e de algarismos antecedentes iguais, e nos fundos com o espaço vazio voltado para o recuo lateral esquerdo, tendo a área útil de 80,562 m2. a área comum de 25,025 mts2. e a área total de 105,587 mts2., ao qual corresponde uma fração ideal equivalente a 0,614% do todo do terreno; terreno esse descrito e confrontado na respectiva especificação condominial arquivada neste Cartório. - **PROPRIETÁRIOS:** Dr. PABLO ANDRÉS RODRIGUES, advogado, desquitado, portador do RG. nº 1.280.455, inscrito no CPF/MF sob nº 004.885.348, e JOSÉ ANDRÉS RODRIGUES CASTRO, engenheiro, portador do RG. nº 910.189 e sua mulher MARIA NANCY MARQUES ANDRÉS, do lar, portadora do RG. 2.455.147, inscritos no CPF/MF sob nº 004.288.178, todos brasileiros, proprietários, domiciliados em São Paulo à Avenida Nove de Julho nº 40, conj. 17-D. - **TÍTULO AQUISITIVO:** - Transcrito sob nºs. 55.742 e 54.517, neste Registro. Santos, 31 de janeiro de 1977. - O escrevente habilitado, *Händlerlanhofer de Moraes*, O Oficial maior, *Lucato de Souza*.

R. 1 - 3.534. - Santos, 31 de janeiro de 1977. - **TRANSMITENTES:** 1ªs.) Dr. PABLO ANDRÉS RODRIGUES, desquitado, e JOSÉ ANDRÉS RODRIGUES CASTRO e sua mulher MARIA NANCY MARQUES ANDRÉS, - qualificados na matrícula - supra (vendedores da fração ideal do terreno), e 2a.) COMPANHIA ANDRÉS DE EMPREENDIMENTOS, atualmente denominada EMPREENDIMENTOS ANDRÉS LTDA. inscrita no CGC/MF sob nº 60.846.862/001, com sede em São Paulo à Av. Nove de Julho nº 40 (vendedora do apartamento). - **ADQUIRENTE:** - HELCIO SCHWARTZ, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, portador do RG. nº 2.929.975, inscrito no CPF/MF sob o nº 172.987.098, domiciliado em São Paulo à rua Peixoto Gomide nº 1967, apto. 33. - **TÍTULO:** Venda e Compra. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 29 de dezembro de 1976, do 5º Cartório - de Notas e Ofício de Justiça de Santos, Lv. 859, fls. 226. - **VALOR:** - Cr\$ 2.950,00 (valor venal Cr\$ 182.910,00). - O escrevente habilitado, *Händlerlanhofer de Moraes*, O Oficial maior, *Lucato de Souza*.

AV. 02 - M. 3.534.-
DATA:- 09 de abril de 1.999

Procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta Matrícula, acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos, sob o nº 64.037.036.069.

AVERBADO POR:- *Thiago Henrique Vincenzi*
Lucato de Souza, Oficial Substituto.

AV. 03 - M. 3.534.-
DATA:- 09 de abril de 1.999

Pela escritura de 11 de março de 1.999, lavrada no 9º Serviço Notarial de Santos - SP., Lv. 638, fls. 098/100 e certidão de casamento expedida em 15 de julho de 1.978, pelo Cartório do Registro Civil da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS (Registro nº 3.183, Lv. B-06, fls. 237), procedo esta averbação para ficar constando que HELCIO SCHWARTZ, casou pelo regime da comunhão parcial de bens, em 15 de julho de 1.978, com

(continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KENIA LUJIZA DIIGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/11/2016 às 16:39, sob o número 10348601720168260562. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/apostadigital/pg/abrConferenciaDocumento.do> informe o processo 1034860-17.2016.8.26.0562 e código E3CF58.



3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. Nivaldo Lucato de Souza

OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS 123745

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTOS

MATRÍCULA
3.534

FICHA
02

27 de março de 2.015

falecimento de **ZILDA HERNANDES**, a qual foi inscrita no CPF. sob nº. 128.725.058-53, consta que, de acordo com a sentença proferida em 24 de novembro de 2.014, pelo Juízo acima, transitada em julgado, o imóvel desta matrícula, estimado em R\$ 90.457,73 - (Valor Venal R\$ 175.438,61), foi partilhado na proporção de 50% para cada um dos herdeiros filhos, a saber: 1º.) **ALEX JORGE HERNANDEZ CHAVES**, brasileiro, divorciado, aposentado, portador do RG. nº. 3.778.916-SSP/SP., inscrito no CPF. sob nº. 043.393.808-06, residente e domiciliado em Alfenas - MG., na Rua Itabira, nº. 26; e, 2º.) **LEDA MARILI HERNANDEZ CHAVES WRIGHT**, brasileira, advogada e educadora, portadora do RG. nº. 4.605.480-SSP/SP., inscrita no CPF. sob nº. 619.804.128-04, casada pelo regime da separação total de bens, na vigência da lei nº. 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado no livro 03 - auxiliar, sob nº. 3.679, no 2º. Oficial de Registro de Imóveis de Santos - SP., com **VALTER WRIGHT**, brasileiro, advogado, portador do RG. nº. 1.876.376-SSP/SP., inscrito no CPF. sob nº. 035.701.188-00, residentes e domiciliados em Santos - SP., na Rua Torres Homem, nº. 454.-

REGISTRADO POR:-
Bel. Marcia de Barros,
Escrevente Autorizada

Ônus e Alienação

CERTIFICO e dou fé que, com relação ao imóvel objeto da matrícula 003534, nada mais consta com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, PESSOAIS OU REIPERSECUTÓRIAS, ALÉM DO QUE JÁ FOI RELATADO NA PRESENTE CERTIDÃO, expedida em forma reprográfica, nos termos do artigo 19 parágrafo 1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Santos, 07/04/2016.

Ao Oficial	R\$ 28,12
Ao Estado	R\$ 7,99
Ao IPESP	R\$ 4,12
Ao SINOREG	R\$ 1,48
Ao Trib. de Justiça	R\$ 1,93
Imp. Prefeitura	R\$ 0,56
Min. Público	R\$ 1,35
Total	R\$ 45,55
Protocolo	257012

Eu, *Alfonso*
Oficial/OF.substituto/Escrevente autorizado

Emols. do Estado e Tx. Ap. Serv. Justiça pagos por verba (Inst.G.R na 21/67 de 22/06/67 e Res. S.F. na 4/71 de 22/01/71)

IMÓVEL LOCALIZADO EM ÁREA DE MARINHA

Observar Regulamento:- Parágrafo 2.º do artigo 3º do Decreto Lei nº 2.398, de 21/12/1987 alterado pelo artigo nº 32, da Medida Provisória nº 1.567 de 14/02/1997

3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos-SP

Thiago Henrique Vicenzi Lucato de Souza
Oficial Substituto

- Marcia de Barros
- Fernando Fortes Filho
- Rosely Lourenço Lopes Veiga
- Alison Rodrigues Inácio
- Valeriano Augusto de S. Andrade
- Luiz Fernando Stipanich
- Sibele Maria Albergini
- Washington Basílio da Silva
- Alexandre Fabiano Jacomini
- Robinson Rodrigues Aivareds

Escreventes Autorizados

Av. São Francisco nº 31 - altos - Santos - Tel. (13) 3213-2828

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTOS - SP
R. São Francisco, 31 - Altos
CEP: 11013-201
Tel: 3213-2828

MATRÍCULA
3.534

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KENIA LUIZA DIOGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/11/2016 às 16:39, sob o número 10348601720168260562. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034860-17.2016.8.26.0562 e código E3CF58.