

# Ligar Imóveis

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Descrição do imóvel: **O APARTAMENTO N° 48, tipo B-simples**, localizado no 4° andar do **EDIFÍCIO GENEVE** integrante do **CONDOMÍNIO LABITARE**, situado à **RODOVIA RAPOSO TAVARES n° 3175** no 13° subdistrito Butantã, contendo a área privativa real de 63,72m<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão não proporcional de 17,20m<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão proporcional de 35,52m<sup>2</sup>, totalizando a área real de 116,44m<sup>2</sup>, com fração ideal no terreno de 0,116348%, cabendo-lhe ainda **UMA VAGA** de garagem no estacionamento coletivo que se encontra nos 1° e 2° subsolos do edifício. **Matricula n° 67.276** do 18° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Ano da construção: 1983.

### OBJETIVO

Avaliação criteriosa e justa, a respeito do valor monetário do imóvel, para se determinar o valor de equilíbrio que este alcançaria perante o mercado desta praça em eventual situação de venda, em médio prazo de oferta através do estudo comparativo.

### LAZER E INFRA ESTRUTURA DO CONDOMÍNIO:

- . piscina, salão de festas, sala de ginástica, salão de jogos, playground
- . churrasqueira, quadra tennis, jardim, quadra poliesportiva, lanchonete

### INFRA ESTRUTURA DO LOGRADOURO:

Energia elétrica, sistema de telefonia, internet banda larga, guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, rede de água potável, sistema de coleta de lixo, iluminação pública, transporte público, escolas, padarias, lojas de conveniência, hospitais, farmácias, etc..

### METODOLOGIA:

Tomando-se por base o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

São Paulo, 05 de junho de 2018



**LIGAR IMOVEIS S/S LTDA** – Creci nº 21.975-J  
CNPJ Nº 13.271.941/0001-01  
ELIANE NOGUEIRA DOS SANTOS – CRECI : 070693



LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula  
67276folha  
01

São Paulo, 10 de fevereiro de 1984

**IMÓVEL:** O APARTAMENTO nº 48, tipo B-simples, localizado no 4º andar do EDIFÍCIO GENEVE, integrante do CONDOMÍNIO L'ABITARE, situado à RODOVIA RAPOSO TAVARES nº 3175 no 13º Subdistrito, Butantã, contendo a área privativa real de 63,72 m<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão não proporcional de 17,20 m<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão proporcional de 35,52 m<sup>2</sup> totalizando a área real de 116,44 m<sup>2</sup> com uma fração ideal no terreno de 0,116348 %, cabendo-lhe ainda UMA VAGA de garagem no estacionamento coletivo que se encontra nos 1º e 2º subsolos do edifício. (Contribuinte 159.166.0001-0 maior - área).

**PROPRIETÁRIAS:** B.F.B.A.-DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, CGC 44.394.559/0001-19; e BENEDICTO FERRI DE BARROS & ASSOCIADOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, CGC 46.343.893/0001-79, ambas com sede nesta Capital, à Rua Estados Unidos, nº 498.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.7/37.071 deste Cartório.

A Escrevente Autorizada, \_\_\_\_\_

Elizabeth Aparecida Gorgueira

Av. 1 em 10 de fevereiro de 1984.

Conforme R.952/37.071 deste Cartório, a fração ideal de ... 14.083016%, correspondente às unidades do EDIFÍCIO GENEVE do CONDOMÍNIO L'ABITARE, foi dada em hipoteca à JOÃO PORTES ENGENHARIA S/A, para garantia da dívida de Cr\$2.986.171.660,73.

A Escrevente Autorizada, \_\_\_\_\_

Elizabeth Aparecida Gorgueira

(continua no verso)

matrícula

67276

ficha

01

verso

R. 2 em 10 de fevereiro de 1984.

Por escritura de 28 de dezembro de 1983, do 6º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, - Lª 4272, fls.188, as proprietárias, já qualificadas, representadas por Sandro Marcondes Pincherle, RG.3351869, Mauro - Marcondes Pincherle, RG 5.455.902, e Roberto Faconti, RG. nº 4.421.867, transmitiram o imóvel, à título de dação em pagamento, pelo valor de Cr\$16.617.847,74, a JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua México, 21, 2º andar, CGC 33.035.536/0001-00, representada por Marcio João de Andrade Fortes, RG nº... 421.928-IFP e Antonio Pereira da Costa Carneiro, RG 542.885-IPF. Do título consta que as transmitentes apresentaram as - Certidões Negativas de Débito nas 3043 e 3042, expedidas em 30 de junho de 1983, pelo IAPAS, respectivamente.

A Escrevente Autorizada, \_\_\_\_\_

*Elizabeth Aparecida Gorgueira*  
Elizabeth Aparecida Gorgueira

Av. 3 em 10 de fevereiro de 1984.

Procede-se esta averbação para constar que, tendo sido o imóvel desta matrícula, adquirido pela credora JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A, pelo valor de Cr\$16.617.847,74, conforme R.2, - fica cancelada por confusão a hipoteca mencionada na Av.1, - na parte a que se refere ao apartamento objeto desta matrícula, de acordo com o artigo 1049 do Código Civil Brasileiro.

A Escrevente Autorizada, \_\_\_\_\_

*Elizabeth Aparecida Gorgueira*  
Elizabeth Aparecida Gorgueira

(continua na ficha 02)



LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula

67.276

ficha

02

São Paulo, 19 de outubro de 1984

R. 4 em 19 de outubro de 1984

Por instrumento particular datado de 29 de junho de ... 1984, na forma da Lei 4.380/64, a adquirente pelo R.2, JOÃO-FORTES ENGENHARIA S/A, já qualificada, representada por Jose Eduardo Matta Camargo, RG 9.744.463 e CPF 446.264.108-63, - vendeu o imóvel, pelo valor de Cr\$ 39.803.050,00, a CELSO MARQUES MOREIRA, químico, e s/m CECILIA TAVARES LEITE MOREIRA, - do lar, RGs 15.676.389 e 17.842.702, CPF (ambos) 029.647.597/15, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Ribeiro de Barros, nº 253/25.

O Oficial Maior,

  
 José Eduardo S. de Mendonça

R. 5 em 19 de outubro de 1984

Por instrumento particular referido no registro anterior, os adquirentes, deram em primeira e especial hipoteca o imóvel, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, para garantia da dívida de Cr\$ 35.822.745,00 equivalentes na data do instrumento a .... 3.500.00000 UPC's, e que, corrigida monetariamente, será - amortizada por meio de 240 prestações mensais e consecutivas calculadas de acordo com o Sistema de Amortização SIMC e reajustáveis anualmente, na forma do instrumento, e nelas incluídos juros à taxa nominal de 9,0 % ao ano, e a taxa efetiva de 9,380 % ao ano, a vigorar para os primeiros 12 meses, com acréscimo de 1% (nominal), a partir

(continua no verso)

metrôcula

67.276

fiche

02

verso

do 13º mês, - - - - -  
e demais encargos e acessórios contratuais, sendo de Cr\$....  
367.211,88 o valor total da prestação inicial, vencendo-se  
a primeira prestação, 30 dias após a data do instrumento, e  
as demais em igual dia dos meses subsequentes, constando do  
instrumento multa e outras condições. Para os efeitos do ar-  
tigo 818 do Código Civil Brasileiro, o imóvel foi avaliado -  
em Cr\$41.144.981,40.

O Oficial Maior,

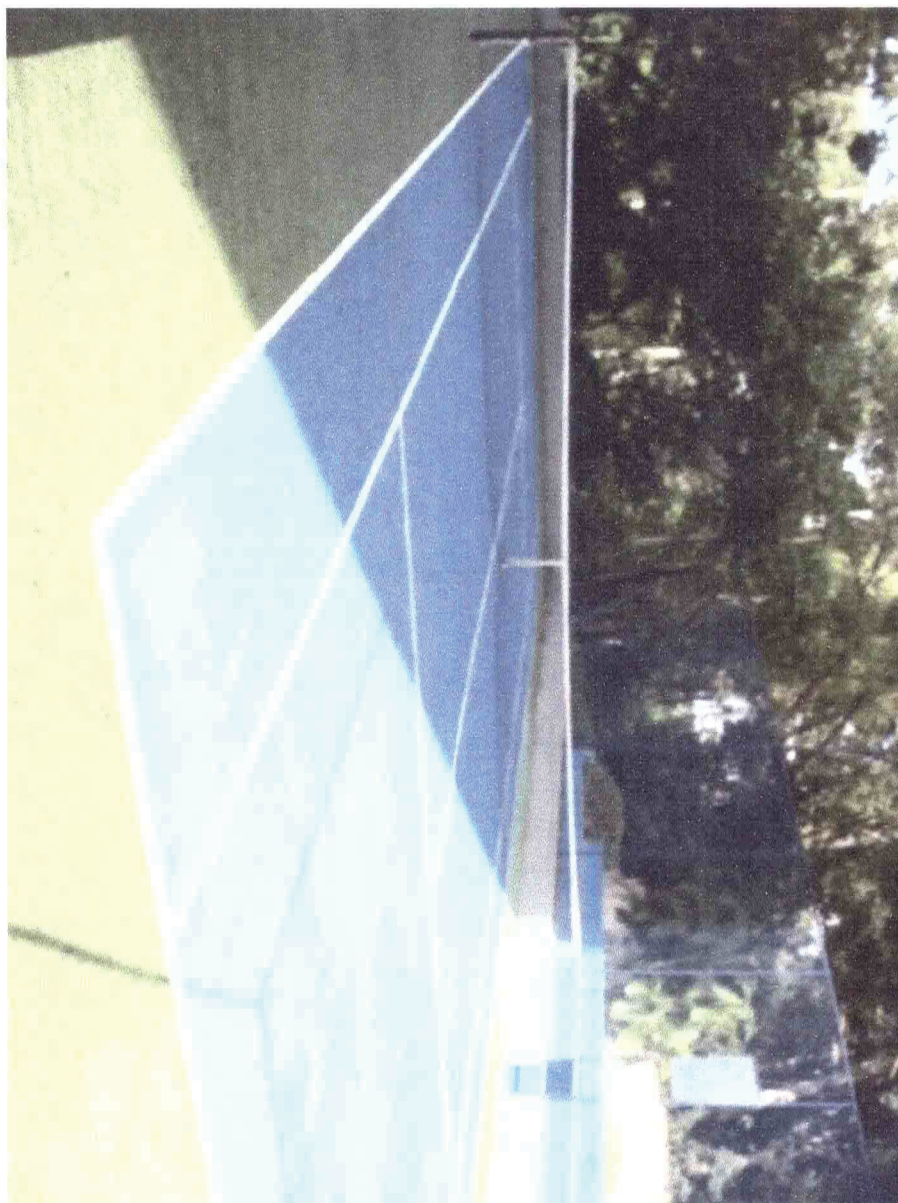
  
José Eduardo S. de Mendonça















## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

### CONDOMINIO LABITARE

**APARTAMENTO Nº 48, Tipo B- simples**, localizado no 4º andar do **EDIFÍCIO GENEVE**, integrante do **CONDOMINIO L'ABITARE**, situado à **RODOVIA RAPOSO TAVARES, nº 3.175**, no 13º Subdistrito de Butantã – com **UMA VAGA** de garagem no estacionamento coletivo nos 1º e 2º subsolos do edifício.

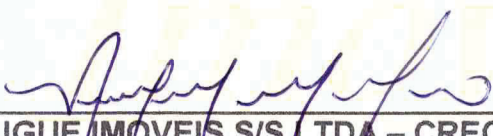
ÁREA PRIVATIVA: **63,72M2**

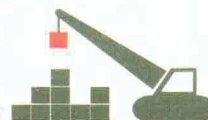
ÁREA TOTAL: **116,44M2**

Através do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**, analisando: idade, fins de utilização, a sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, serviços de comércio e serviços públicos, e com base na pesquisa de informações de imóveis que se encontram anunciados e à venda nas imobiliárias da região, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

**R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).**

São Paulo, 05 de junho de 2018.

  
\_\_\_\_\_  
**LIGUE IMOVEIS S/S LTDA – CRECI: 17.181-J**  
CNPJ: 03.040.929/0001-32  
Rita de Cassia Moyses da Silva - Creci nº 173.655











AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL NO CONDOMÍNIO LABITARE SITO À RODOVIA RAPOSO  
TAVARES 3175 – EDIFÍCIO GENÉVE – APARTAMENTO Nº 48 – SÃO PAULO/SP

CONFORME MATRÍCULA Nº 62.276 DO 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO, APARTAMENTO TIPO b – “B”, SIMPLES, LOCALIZADO NO 4º ANDAR DO EDIFÍCIO ACIMA, COM UMA VAGA INDETERMINADA NO ESTACIONAMENTO COLETIVO NOS 1º E 2º SUBSOLOS DO EDIFÍCIO, COM ÁREA PRIVATIVA DE 63,72 M<sup>2</sup> E ÁREA TOTAL DE 116,44 M<sup>2</sup>.

O CONDOMÍNIO POSSUI LAZER COMPLETO COMPOSTO DE 7 SALÕES DE FESTAS, 7 ACADEMIAS, 6 PLAY GROUNDS, 2 ESPAÇOS GOURMET, QUADRAS DE FUTEBOL, VOLLEY/BASQUETE E TÊNIS, 3 PISCINAS CLIMATIZADAS, PADARIA/LANCHONETE, PISTA DE COOPER, 6 BRINQUEDOTECAS, 5 SALÕES DE JOGOS, 8 CHURRASQUEIRAS, ESTACIONAMENTO PARA VISITANTES, ETC.

LOCALIZADO PRÓXIMO A SUPERMERCADOS, SHOPPINGS CENTERS, ESCOLAS, ACADEMIAS, COM LINHAS DE ÔNIBUS NA PORTA, REDE ELÉTRICA E DE ESGOTOS, ALFALTO E TODA INFRAESTRUTURA EM EXCELENTE LOCALIZAÇÃO.

ESTAMOS INSTALADOS NA ENTRADA DO CONDOMÍNIO E SOMOS ESPECIALIZADOS EM VENDAS NESTE CONDOMÍNIO, POR COMPARAÇÃO COM OS IMÓVEIS RECENTEMENTE NEGOCIADOS NOSSA AVALIAÇÃO É DE R\$ 270.000,00 (DUZENTOS E SETENTA MIL REAIS).

SÃO PAULO, 11 DE JUNHO DE 2018.

ESPAÇO LABITARE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

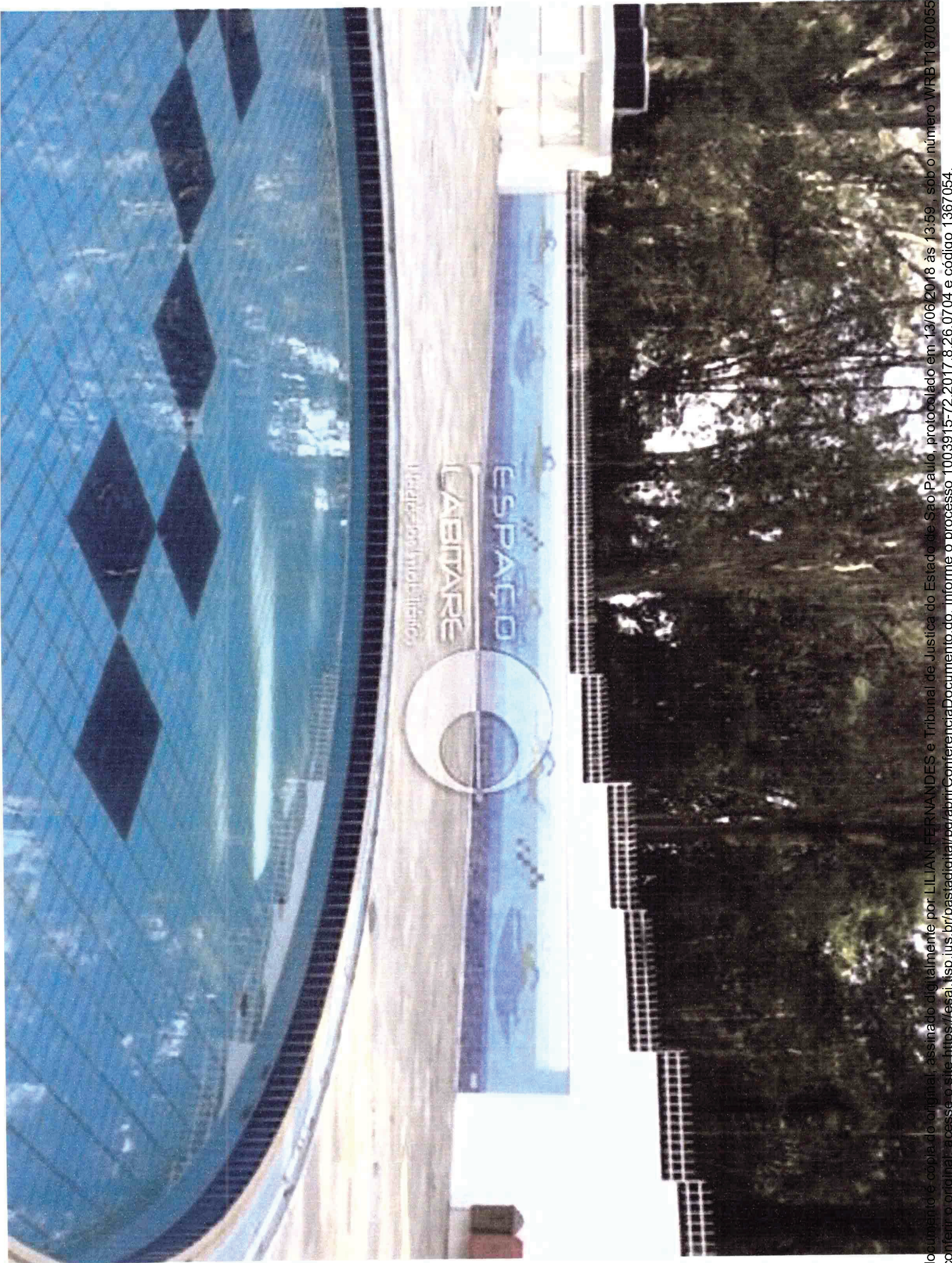
CNPJ 26,381.406/0001-55

RODOVIA RAPOSO TAVARES 3173 – LOJA 20 SÃO PAULO/SP

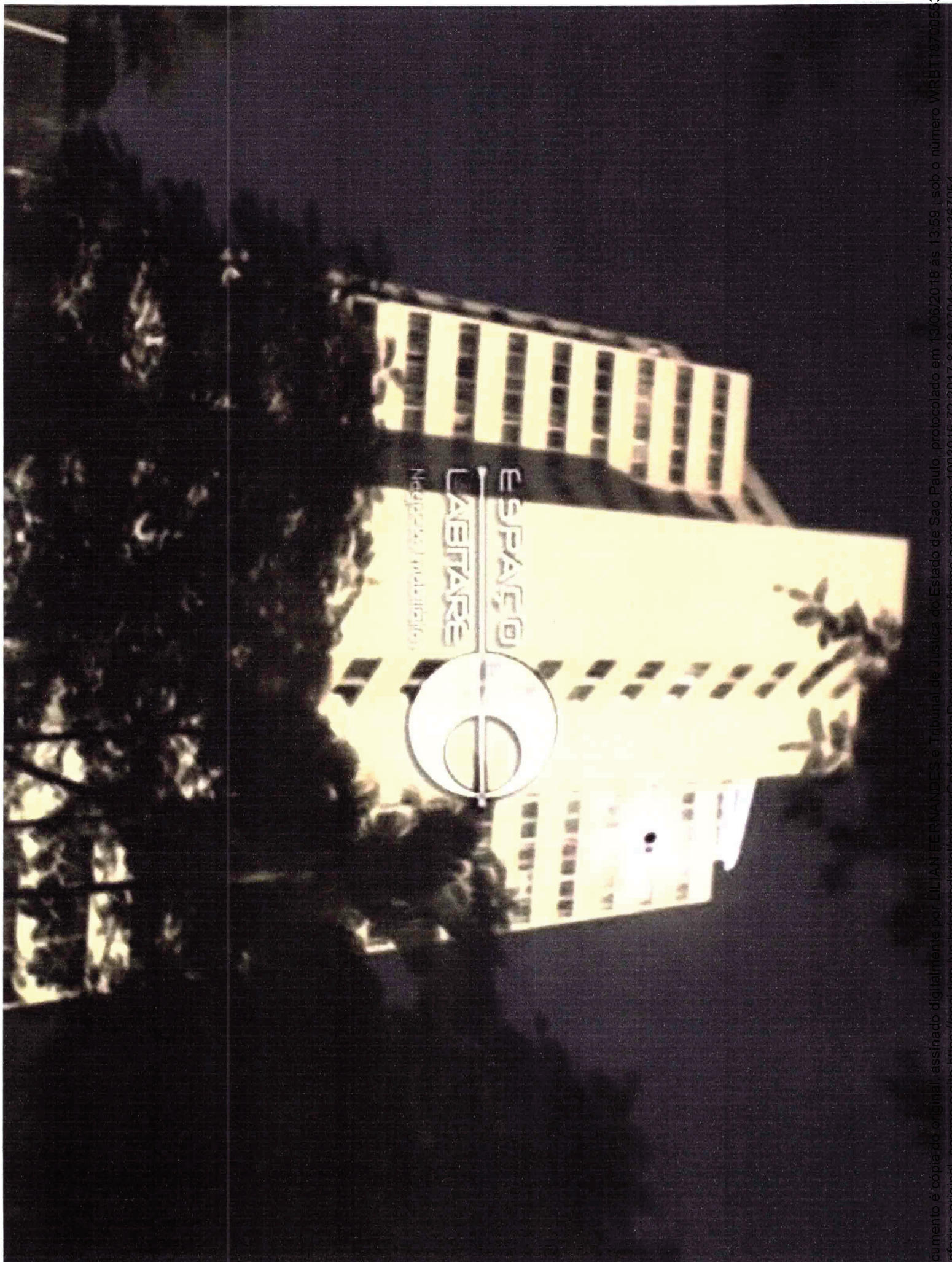
TELEFONES: (11) 3733.6218 E (11) 998161.5742

THIAGO DE AMORIM ZUÑIGA – CRECI 106334









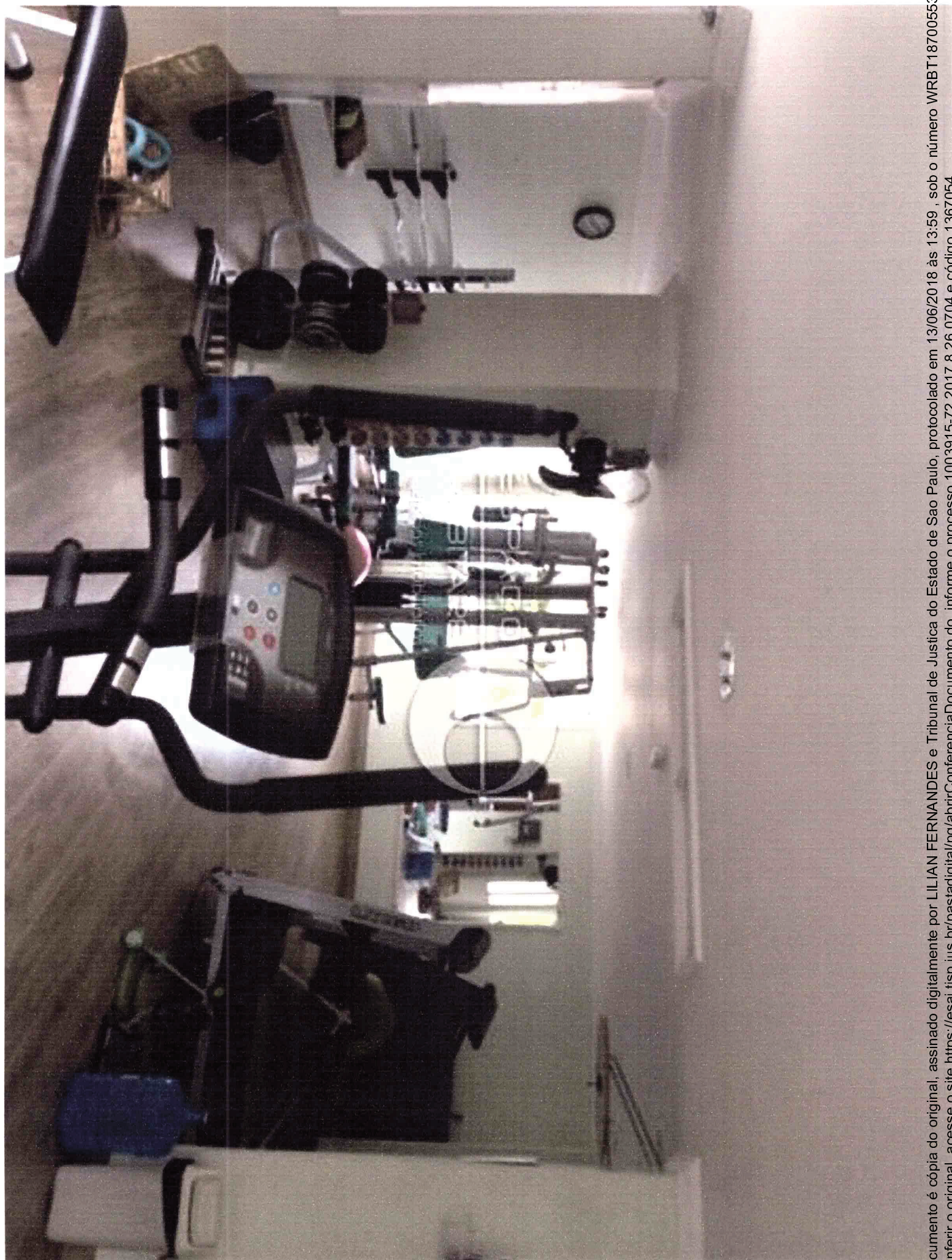




























## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0206/2019, foi disponibilizado na página 3560/3575 do Diário da Justiça Eletrônico em 17/10/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Lilian Fernandes (OAB 152219/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1. Em primeiro lugar, deve ser intimada a credora hipotecaria (fl.112), quanto a penhora de fl. 169. Para tanto, informe o exequente o endereço para diligência e recolha as custas postais em cinco dias. 2. No mais, diante das avaliações de fl. 143/165, fixo o valor do imóvel em R\$ 260.000,00 Intime-se."

SÃO PAULO, 17 de outubro de 2019.

Fabio Roberto Yoshimoto Mendes  
Escrevente Técnico Judiciário