



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA  
43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES**

**Processo: N° 0083374-41.2019.8.26.0100**

**Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONDOMÍNIO**

**Requerente: SANDRA REGINA GRACIA (SUCESSOR DE DINAH  
BARBOSA GRACIA) E OUTRO**

**Requerido: CARLOS ROBERTO GRACIA E OUTRO**

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

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Rua: Padre Viegas de Menezes 17**

**Lote 02**

---

# ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

---

## Índice

- 1) Apresentação
- 2) Premissas
- 3) Localização
- 4) Vistoria
- 5) Descrição do imóvel
- 6) Documentação analisada
- 7) Método Avaliação
- 8) Tratamento dos elementos da pesquisa imobiliária
- 9) Levantamento Fotográfico
- 10) Resumo áreas
- 11) Elementos de referência
- 12) Tratamento fatores
- 13) Intervalo de discrepância
- 14) Conclusão.....24**
- 15) Valor mínimo sugerido para Leilão
- 16) Encerramento
- 17) Anexos I

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – perita judicial

**1 - APRESENTAÇÃO**

O presente Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, denominado de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica, é assinado por uma arquiteta de formação e Perita Judicial o que lhe confere comprovada especialização na matéria na qual foi nomeada pelo MM. Juízo.

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

**2 - PREMISSAS**

As informações sobre os endereços corretos foram enviadas à perita pelo patrono da Sra. Vera Lucia Gracia , o Dr. Washignton após constatação feita pela signataria de que nas matrículas dos imóveis estavam com endereço incompletos e desatualizados.

Portanto os endereços retificados são:

**IMÓVEL 01**

MATRÍCULA 265.289 (9º CRI/SÃO PAULO) Rua: Tuparandi lote 01

**Rua: Padre Viegas de Menezes 07 esquina Rua: Cunha Porá –  
endereço Atualizado**

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**IMÓVEL 02**MATRÍCULA 265.290 (9º CRI/SÃO PAULO) Rua: Tuparandi lote 02**Rua: Padre Viegas de Menezes nº 17 – endereço Atualizado****IMÓVEL 03**MATRÍCULA 265.291 (9º CRI/SÃO PAULO) Rua: Tuparandi lote 03**Rua: Padre Viegas de Menezes nº 21/27 – endereço Atualizado****IMÓVEL 04**MATRÍCULA 265.292 (9º CRI/SÃO PAULO) Rua: Tuparandi lote 04**Rua: Padre Viegas de Menezes nº 29 – endereço Atualizado**

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Laudo Judicial constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva

**3 – LOCALIZAÇÃO****Imóvel** , localizado – Rua. Padre Viegas de Menezes 17

Bairro Jd Clelio - Itaquera

Matrícula nº: 265.290 – 9º Registro de Imóveis.

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – perita judicial

**4 - VISTORIA**

Na vistoria da unidade penhorada, a perita teve o acompanhamento do Sr. Carlos Roberto e do sobrinho Sr. Dario (filho da Sra. Vera)

Segundo informações colhidas no local, os imóveis periciados encontram-se alugados sendo que não foi possível a vistoria interna dos mesmos .

Esta informação foi constatada através da pericia no local.

Porém tal fato não causou prejuízo para o presente laudo, pois este laudo foi realizado através imóveis paradigmas próximos aos locais do imóvel penhorado e com características similares.

**A impossibilidade da vistoria interna está regulamentada pela ABNT no item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2 sendo possível a utilização de (imóvel ou bem paradigma)**

Contudo o imóvel objeto desta lide está situado à Rua: Padre Viegas de Menezes nº 17 está alugado.

Aparentemente o local está precário, com infiltrações, telhado interno com várias infiltrações e madeiramento antigo, paredes com rachaduras.

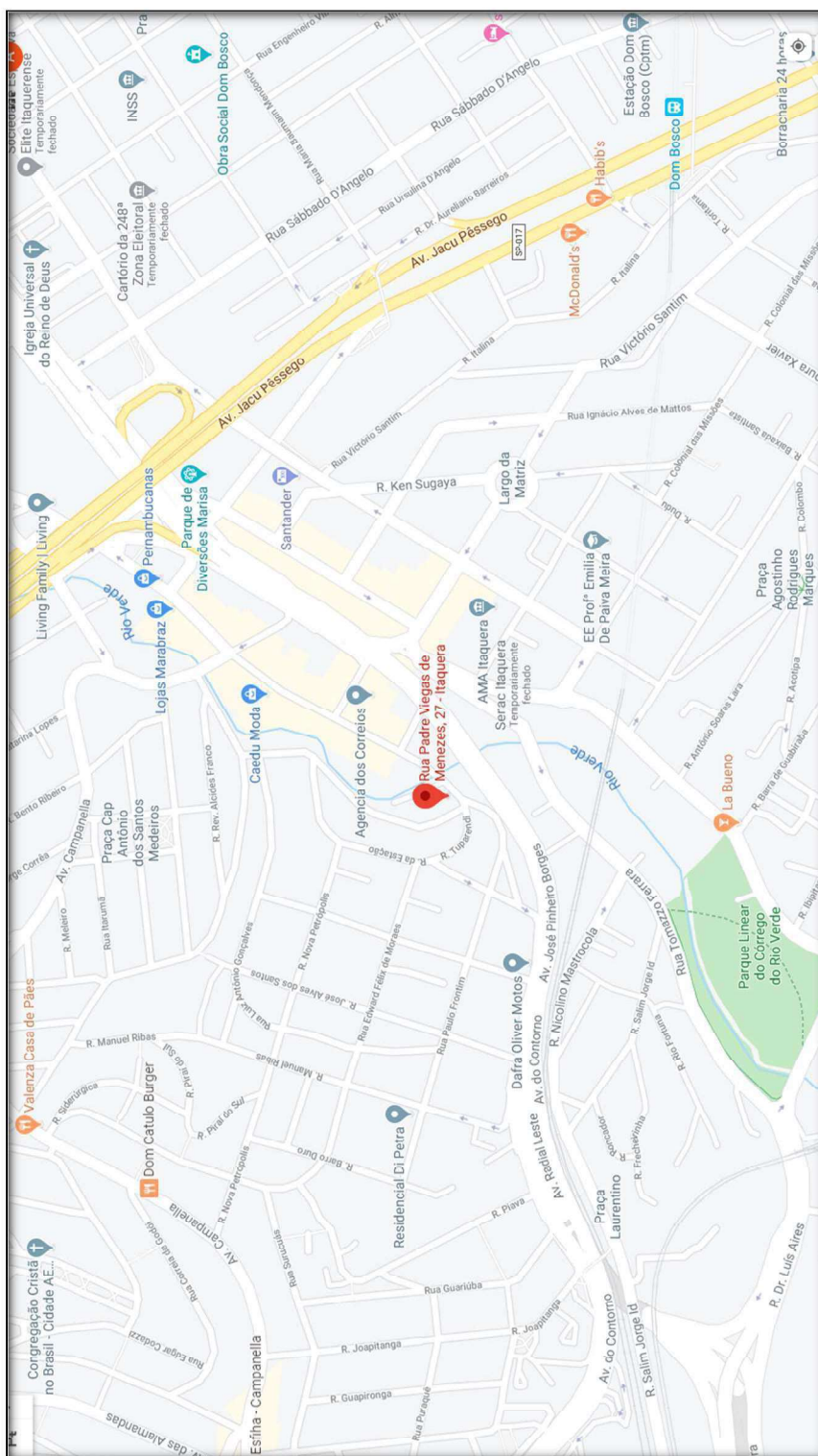
Será considerado para efeito de cálculo neste laudo, método comparativo direto com dados de mercado imobiliário no local, através de elementos residenciais já que os objetos da lide pertencem ao grupo residencial.

A Pericia transcorreu sem eventualidades.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

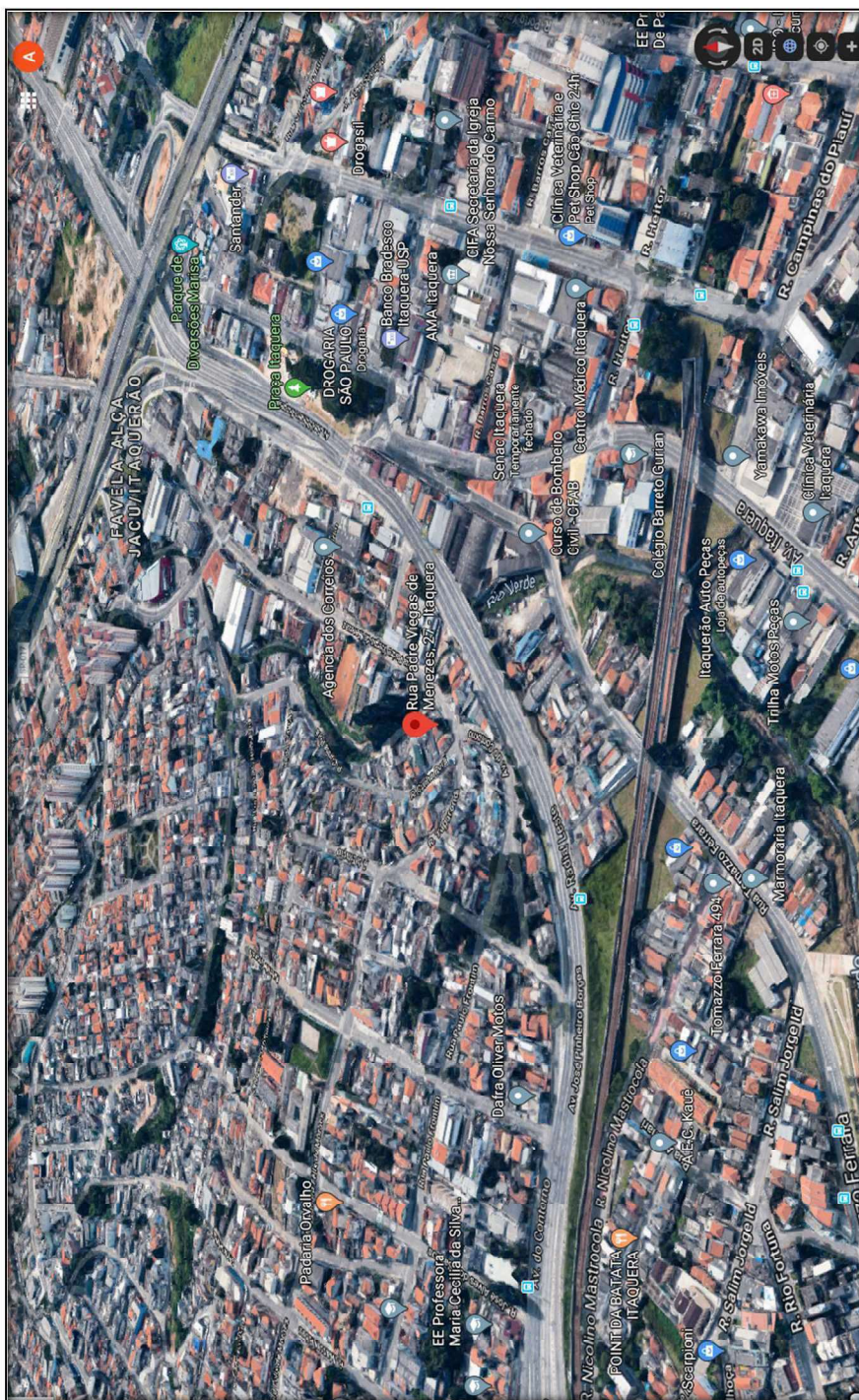
**Localização por mapa - macro região**



# ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

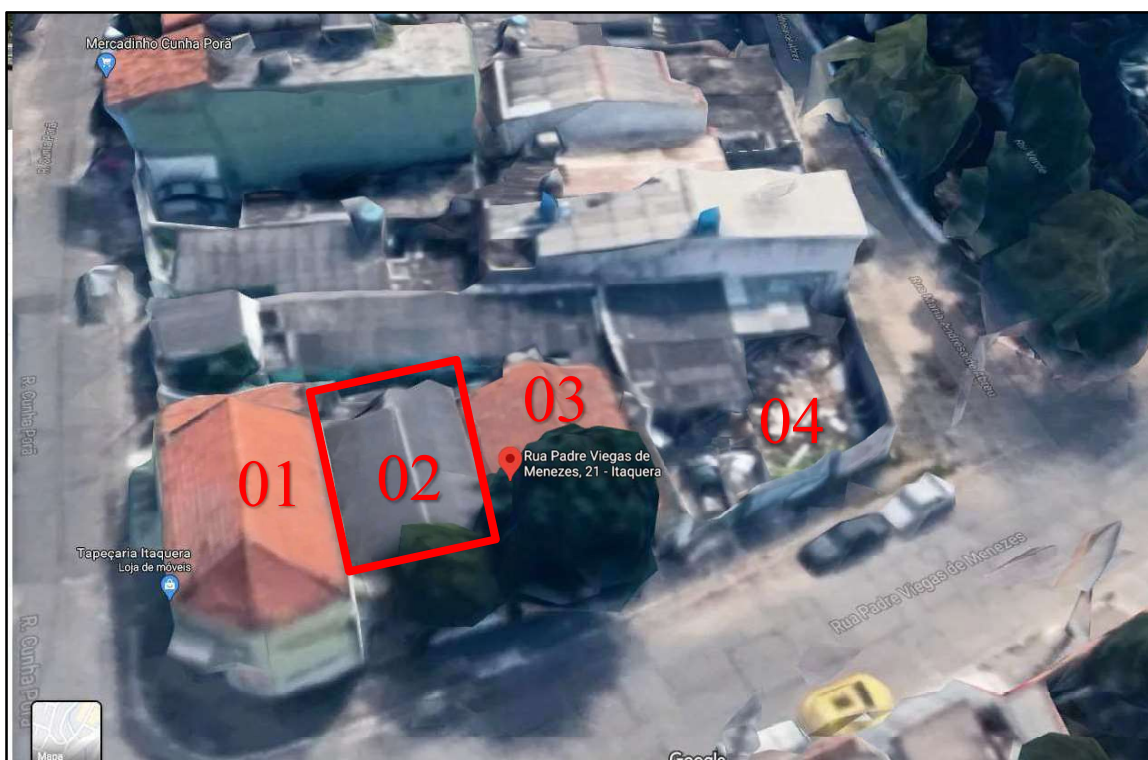
## Localização por satélite



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**Localização dos imóveis**





---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – perita judicial

**a) Melhoramentos Públicos**

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

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

**b) Serviços Urbanos**

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

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

**c) Circunvizinhança e Localização**

O imóvel está localizado no bairro de Itaquera , próximo à Av. Radial Leste x Av. Jacu Pessego.x Av. do Contorno.

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , os imóveis estão inseridos em uma região mista com predominância residencial de baixo poder aquisitivo, contendo casas bem simples e comunidades ao redor.

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – perita judicial

**5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel faz parte de terreno plano.

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

Aparentemente Muitas paredes apresentam: pintura precária, bolor e umidade severas, conforme fotos anexas neste laudo.

O imóvel não possui vaga de garagem.

**6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA**

- Matrícula de Imóvel nº 265.290 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

**7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO**

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na “NBR 14653-1 e 2” – *Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a “NBR 5676 – *Avaliações de Imóveis Urbanos*”, bem como a “Norma de Avaliações do IBAPE/SP”.

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

*“Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélío Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações- Ed.Pini, 1994*:

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

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – perita judicial

**7.1- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**

Para o presente caso será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando.

Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-1 da ABNT, citada, como sendo:

*“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”*

**8 - TRATAMENTO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA IMOBILIÁRIA**

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis no próprio condomínio e também em edifícios similares próximos ao imóvel avaliando.

A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;
- idoneidade das fontes de informação;
- semelhança com o imóvel avaliando;
- atualidade;
- números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

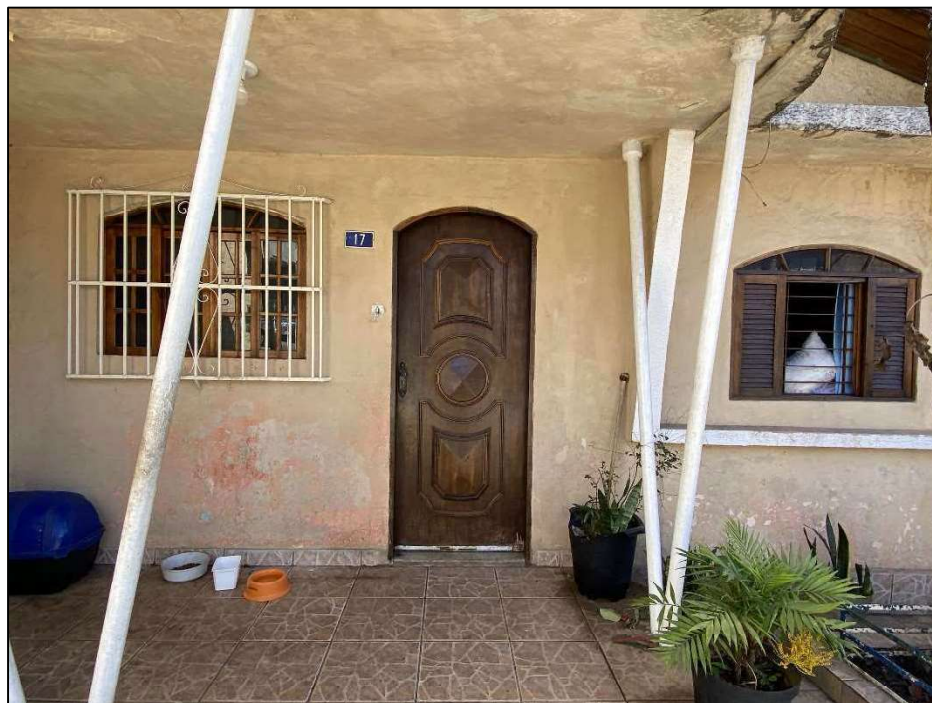
Arquiteta – perita judicial

- localização;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- obsolescência;
- fator elasticidade ou fator oferta (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas.

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

**9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**



IMÓVEL LOTE 02 – ASPECTOS GERAIS



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



IMÓVEL LOTE 02 – ASPECTOS GERAIS





IMÓVEL LOTE 02 – ASPECTOS GERAIS



## 10 – RESUMO DE ÁREAS

Com base nas informações da Matrícula do Imóvel, o imóvel possui as seguintes áreas:

### Imovel (Matrícula de Imóvel nº 265.290 – 9º CRI)

- Metragem frente = 6,20m
- Metragem lado direito = 19,50m
- Metragem lado esquerdo = 22,00m
- Metragem fundos = 6,00m
- Área total = 125m<sup>2</sup>

*Obs.: Para efeito de avaliação será considerada a **Área de 125 m<sup>2</sup>**, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.*

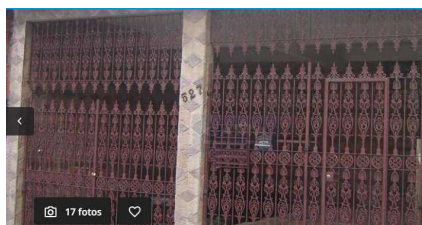
## 11 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (PESQUISA DE MERCADO)

As pesquisas de mercado identificaram imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área do imóvel, conforme relação abaixo:



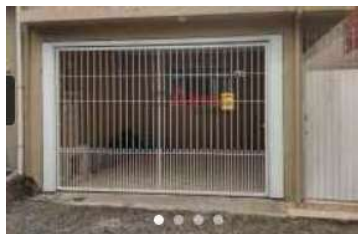
**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**Elemento 01****Tipo:** terreno/casa**Endereço:** Rua. Lagoa Sampaio**Área útil:** 120m<sup>2</sup>**Preço de Venda:** R\$ 350.000,00**Fonte:** Catia Imóveis**Tel.:** (11) 2741.5050

**Elemento 02****Tipo:** terreno/casa**Endereço:** Rua. Serra de Santa Marta**Área útil:** 98m<sup>2</sup>**Preço de Venda:** R\$ 350.000,00**Fonte:** Almar Imóveis

Tel.: (11) 2217.4700



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**Elemento 03****Tipo:** terreno/casa**Endereço:** Rua: Pedro Leopoldo**Área útil:** 101 m<sup>2</sup>**Preço de Venda:** R\$ 250.000,00**Fonte:** DF Imóveis

Tel.: (11) 4369.2409

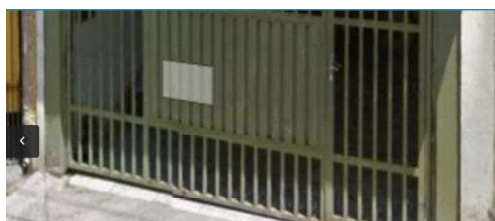


**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**Elemento 04****Tipo:** terreno/casa**Endereço:** Rua: Itaquera**Área útil:** 112m<sup>2</sup>**Preço de Venda:** R\$ 280.000,00**Fonte:** Texas Imóveis

Tel.: (11) 2047.0903



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**Elemento 05****Tipo:** terreno/casa**Endereço:** Itaquera**Área útil:** 120m<sup>2</sup>**Preço de Venda:** R\$ 280.000,00**Fonte:** Maciel Imóveis

Tel.: (11) 2404.1922



## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

**12– TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)**

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO
		homogeneização			R\$ / m <sup>2</sup>
1	R\$350.000,00	0,9	R\$315.000,00	120	R\$ 2.625,00
2	R\$350.000,00	0,9	R\$315.000,00	98	R\$ 3.214,29
3	R\$250.000,00	0,9	R\$225.000,00	101	R\$ 2.227,72
4	R\$280.000,00	0,9	R\$252.000,00	112	R\$ 2.250,00
5	R\$280.000,00	0,9	R\$252.000,00	120	R\$ 2.100,00
					R\$ 12.417,01
preço metro quadrado					R\$ 2.483,40

A média aritmética dos preços tratados por m<sup>2</sup> de área dos cinco elementos de referência em oferta resulta em R\$ 2.483,40

**Obs.:** Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90 a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda.

Entretanto o imóvel periciado apresenta estado de conservação muito precário e será homogeneizado com fator de 0,80 do resultado final encontrado do item 13 a seguir, a fim de equalizar com os elementos de referência pesquisados, onde estes, estão em estado de conservação adequado.

**13) INTERVALO DE DISCREPÂNCIA**

Sobre a média encontrada de R\$ 2.483,40/m<sup>2</sup> / se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância da ordem de 30% para cima e para baixo, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos da média, como segue:

$$\text{R\$ } 2.483,40 / \text{ m}^2 - 30\% = \text{R\$ } 1.738,38 / \text{ m}^2 \text{ (limite mínimo )}$$

$$\text{R\$ } 2.483,40 / \text{ m}^2 + 30\% = \text{R\$ } 3.228,42 / \text{ m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

No caso, observou-se que todos os elementos de referência se encontram dentro da faixa de admissão, não havendo necessidade de se calcular nova média.

Portanto, o resultado será:

$$125 \text{ m}^2 \text{ (área)} \times \text{R\$ } 2.483,40 / \text{ m}^2 \text{ (preço médio tratado por m}^2\text{)} \times 0,80$$

**R\$ 248.340,00 ou R\$ 248.000,00 por arredondamento de mercado.**

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – perita judicial

**14- CONCLUSÃO**

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas do Perito Avaliador de Imóveis, que o imóvel urbano residencial apartamento em estudo, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na Rua. Padre Viegas de Menezes nº 17 – Itaquera - SP, , pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

**VALOR IMÓVEL = R\$ 248.000,00**

(duzentos e quarenta e oito mil reais)

(Válido para Julho de 2020)



## 15) VALOR MÍNIMO DO IMÓVEL PARA LEILÃO

O referido valor de mercado foi determinado com base nas condições normais de mercado e em comparação com imóveis semelhantes à venda, sendo procedida a homogeneização pelo fator oferta.

No entanto, o mercado imobiliário atual encontra-se em fase de pouca procura, em razão da crise econômica geral.

Nesses casos, a boa prática avaliatória se utiliza da denominada “liquidação forçada”, prevista no item 3.30 da NBR 14653-1 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), *in verbis*:

*“3.30 - Liquidação Forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”*

Desta forma, esta Perita Judicial, com base nos critérios normalmente atribuídos à estas situações, sugere que seja aplicado sobre o valor de mercado consignado em seu Laudo Pericial o coeficiente de 0,80 (zero vírgula oitenta) à título de “fator de liquidação forçada”, resultando então no valor mínimo de **R\$ 198.400 (cento e noventa e oito mil e quatrocentos Reais )** para a mesma data base, considerando as condições de pouca liquidez atualmente prevalecentes no mercado imobiliário.

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**16) ENCERRAMENTO**

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 31 (trinta e uma ) folhas.

Sendo, 26 folhas (vinte e seis) do laudo Pericial, a última datada e assinada e por fim o Anexo I contendo 05 folhas que totalizam o trabalho em 31 (trinta e uma ) folhas.

A signatária coloca-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 27 de Julho de 2020


**Ana Paula Nicolau Machado**

CREA - 5061005182

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

**17) ANEXO I – REGISTRO MATRÍCULA IMÓVEL**



**9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP** fls. 7  
**Francisco Raymundo - Oficial**

M. 265290 - Pagina: 1/4 - PROT. 1.312.201 - - Matheus

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula: **265.290**      ficha: **01**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL  
 Código(CNS)Nº 11.377-9  
**03 de junho de 2015**

São Paulo,

**IMÓVEL:-** UM TERRENO situado à Rua Tuparandi, lote 02 da quadra "E-1", do Jardim Clélio, Vila Campanella, no **DISTRITO DE ITAQUERA**, medindo 6,20m de frente para a Rua Tuparandi; 19,50m do lado direito, onde confronta com o lote 03; 22,00m do lado esquerdo, onde confronta com o lote 01; tendo nos fundos a largura de 6,00m, onde confronta com parte do lote 25, encerrando a área de 125,00m2.

**PROPRIETÁRIO:-** FLORINDO BASILIO CAMPANELLA, que também assina FLORINDO CAMPANELLA, solteiro, maior.

**REGISTRO ANTERIOR:-** Transcrição nº 3.208 (Inscrição de Lotçamento nº 64, de 13/01/1939), ambas do 7º Registro de Imóveis desta Capital.

**C.CONTRIBUINTE:-** 114.236.0065-6.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial  
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
 Degenia M. de S. Zambelli - Escr Autorizada

---

Av.1/265.290      Em 03 de junho de 2015

Da escritura datada de 25 de Setembro de 2.014, do 13º Tabelião de Notas desta Capital, livro 4.597, fls. 271/274, e Certidão de Casamento expedida em 20/05/1994, pelo Registro Civil do 14º Subdistrito - Lapa, desta Capital, extraída do termo nº 9.306, fls. 216vº do livro B-37, verifica-se que **FLORINDO BASILIO CAMPANELLA** ou **FLORINDO CAMPANELLA**, contraiu matrimônio aos 21/07/1949, sob o regime da comunhão de bens, com **IOLE FRANCISCA TONI**, a qual passou a assinar **IOLE TONI CAMPANELLA**. **PROTOCOLO Nº 502.781 de 05.05.2015.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial  
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
 Degenia M. de S. Zambelli - Escr Autorizada

---

Av.2/265.290      Em 03 de junho de 2015

Da escritura mencionada na Av.1, e Certidão de Óbito expedida em 27/05/2015, pelo Registro Civil do 28º Subdistrito - Jardim Paulista, desta Capital, Matrícula número 112375 01 55 1983 4 00012 217 0007610 15, verifica-se que **FLORINDO BASILIO CAMPANELLA** ou **FLORINDO CAMPANELLA**,  
 continua no verso

Rua Augusta, 1058 - Cerqueira César - CEP: 01304-001 - Fone: (11) 3122-0020 - www.9risp.com.br  
 Funcionamento de segunda à sexta-feira, das 9:00h às 16:00h.

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

M. 265290 - Pagina: 2/4 - PROT. 1.312.201 - - Matheus

matrícula  
**265.290**ficha  
**01**

verso

faleceu aos 21/03/1983, no estado civil de casado com **IOLE TONI CAMPANELLA**.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial  
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
 Regenia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.3/265.290 Em 03 de junho de 2015

Da escritura mencionada na Av.1, e Certidão de Óbito expedida em 26/02/2015, pelo Registro Civil do 28º Subdistrito - Jardim Paulista, desta Capital, Matrícula número 112375 01 55 2003 4 00056 095 0001584 15, verifica-se que **IOLE TONI CAMPANELLA**, faleceu aos 15.12.2003, no estado civil de viúva.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial  
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
 Regenia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada


R.4/265.290 Em 03 de junho de 2015

Pela escritura mencionada na Av.1, dos **ESPÓLIOS** de **FLORINDO BASILIO CAMPANELLA** ou **FLORINDO CAMPANELLA** (CPF/MF nº 003.891.298-87) e de **IOLE TONI CAMPANELLA** (CPF/MF nº 115.136.208-51), autorizados pelos Alvarás Judiciais mencionados no título, **VENDERAM O IMÓVEL**, pelo valor de NCr\$1.413,50, a 1) **CARLOS ROBERTO GRACIA**, brasileiro, divorciado, comerciante, RG nº 8.709.750-SSP/SP, CPF/MF nº 768.749.588-87, residente e domiciliado nesta Capital, com endereço na Rua Guimarães Passos, nº 401; 2) **VERA LUCIA GRACIA FACCIO**, brasileira, do lar, RG nº 8.747.235-1-SSP/SP, CPF/MF nº 836.379.238-15, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **DARIO SERGIO FACCIO**, brasileiro, motorista, RG nº 6.009.491-6-SSP/SP, CPF/MF nº 614.368.878-87, residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço na Rua Dona Ana Néri, nº 379, C/6; e, 3) **SANDRA REGINA GRACIA KUMAGAI**, brasileira, comerciante, RG nº 8.601.035-9-SSP/SP, CPF/MF nº 860.136.298-20, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **MILTON YOSHIKI KUMAGAI**, brasileiro, comerciante, RG nº 9.012.713-4-SSP/SP, CPF/MF nº 812.087.408-06, residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço na Rua Nilo, nº 35, aptº 42, em cumprimento ao compromisso de venda e compra e sucessões de

**continua na ficha 02**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

 **9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP** fls. 9  
**Francisco Raymundo - Oficial**

M. 265290 - Pagina: 3/4 - PROT. 1.312.201 - - Matheus

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **265.290** ficha **02** São Paulo, **03 de junho de 2015**

**9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**  
 Código(CNS)Nº 11.377-9

**22/05/2014, não registrados. PROTOCOLO Nº 502.781 de 05.05.2015.**

**9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**

Francisco Raymundo - Oficial  
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto »  
 Degerlita M. de S. Zambeli - Escr Autorizada

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial


p. 10

M. 265290 - Página 4/4 - PROT. 1.312.201 - Matheus


**9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP**  
**M.265290 - PROTOCOLO: 1.312.201**

A presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como a indicação de PRENOTAÇÕES ocorridas até 24/09/2019. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá estar assinado com Certificado Digital ICP - Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para manutenção de sua validade. Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos, será considerada vintenária.

O 27º subdistrito **TATUAPÉ** e o 46º Subdistrito **VILA FORMOSA** pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo ambos pertencidos anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito de **ITAQUERA** pertence à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 15/05/1939, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O 16º Subdistrito **MOCCA** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O 26º Subdistrito **VILA PRUDENTE** pertenceu à 6ª Circunscrição Imobiliária de 17/09/1934 até 14/05/1937; à 9ª Circunscrição de 15/05/1939 até 20/11/1942; à 11ª Circunscrição de 21/11/1942 até 31/12/1971 e atualmente pertence a 6ª Circunscrição. O 38º Subdistrito de **VILA MATILDE** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 21/11/1942 até 31/12/1971, quando passou à 16ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 12ª Circunscrição. O distrito de **GUAIANAZES** pertenceu a 9ª Circunscrição Imobiliária de 15/05/1939 até 31/12/1971, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O Distrito de **SÃO MIGUEL PAULISTA**, do qual foram desmembrados o Distrito de Ermelino Matarazzo (Lei 5.285/59) e o Distrito de Itaim Paulista (Lei 2.343/80), pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 12ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.

Emolumentos:	RS: 31,68	São Paulo, 26/09/2019.
Estado:	RS: 09,00	 Danillo Ney Costa, Escrevente Darwin Ferreira Lagos, Escrevente Leda Marta de Amorim, Escrevente Recolhidos pela guia: 19
Sec. Fazenda:	RS: 06,16	
Registro Civil:	RS: 01,67	
Tribunal Justiça:	RS: 02,17	
Ministério Público:	RS: 01,52	
ISS:	RS: 00,65	
Total:	RS: 52,85	

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



selo: [1137793C3IQ000326419AH19E]

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

**17.1 ) ANEXO I – Certidão Dados cadastrais IPTU 2020**

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020</b>	
<b>Cadastro do Imóvel: 114.236.0065-6</b>			
<b>Local do Imóvel:</b>			
R PADRE VIEGAS DE MENEZES, 17			
CEP 08220-510			
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b>			
R PADRE VIEGAS DE MENEZES, 17			
CEP 08220-510			
<b>Contribuinte(s):</b>			
CPF 768.749.588-87	CARLOS ROBERTO GRACIA		
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	125	Testada (m):	6,20
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	125		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	40	Padrão da construção:	1-A
Área ocupada pela construção (m²):	40	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1974		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	428,00		
- da construção:	612,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	53.500,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	4.896,00		
Base de cálculo do IPTU:	58.396,00		
<p>Ressalvado 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 da Fazenda <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.</p>			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/10/2020, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			