



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

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

Processo: Nº 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 21/27

Lote 03

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.....25**
- 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 nº 07 esquina Rua: Cunha Porá –
endereço Atualizado**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

IMÓVEL 02MATRÍCULA 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 21/27

Bairro Jd Clelio - Itaquera

Matrícula nº: 265.291 – 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 proximos aos locais do imovel 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)

No local objeto desta lide encontra-se 02 casas térreas geminadas construídas no mesmo lote. As casas aparentemente estão em estado muito ruim, com infiltrações, telhado externo apresenta calhas com várias infiltrações, paredes com rachaduras, piso com severas rupturas, muro da fachada inclinado e fora de prumo, e portão de ferro em mal estado de conservação.

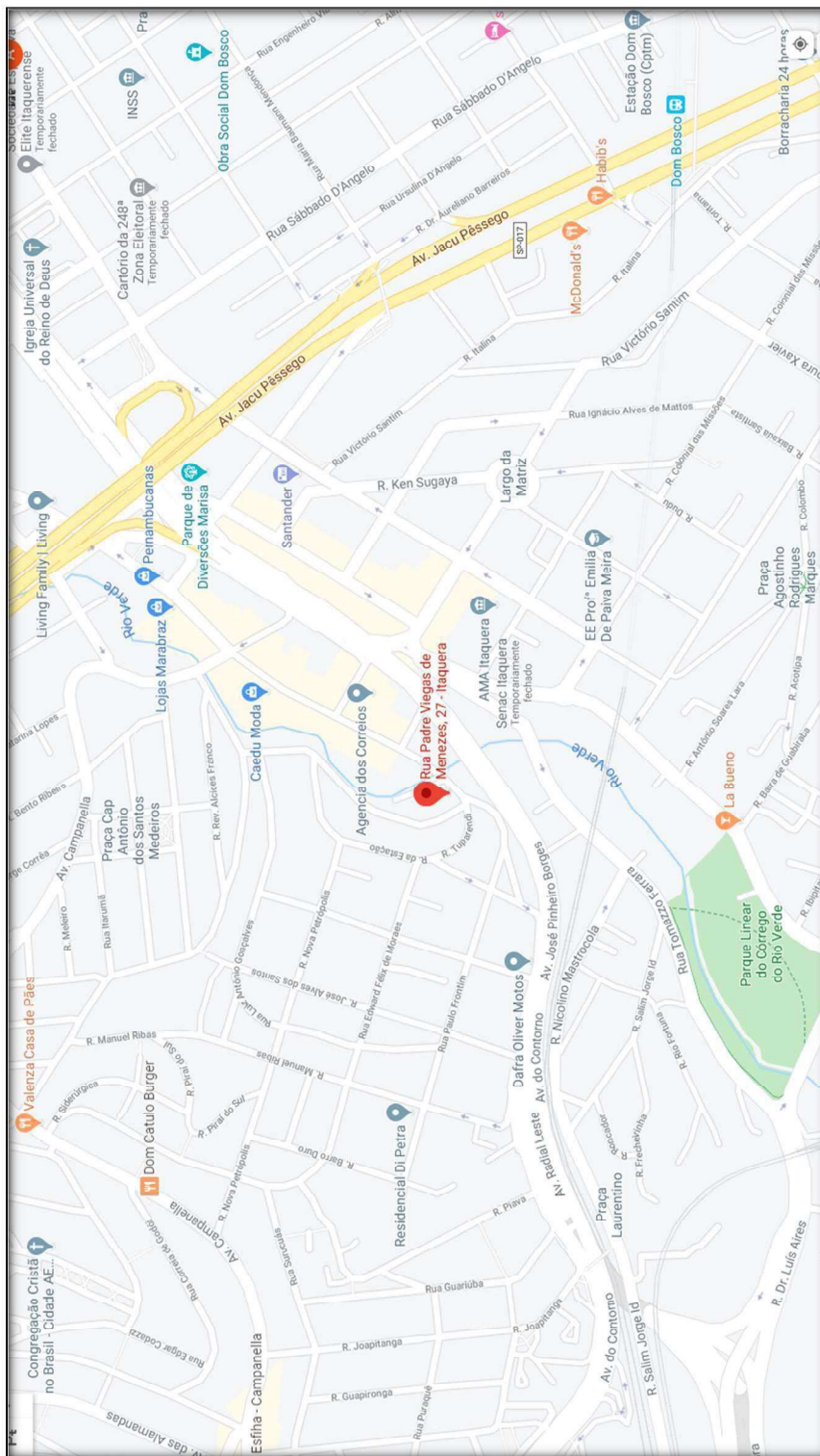
Será considerado para efeito de cálculo, o método comparativo direto com dados de mercado imobiliário do local, através de elementos residenciais já que os objetos da lide pertencem ao grupo residencial.

A Pericia transcorreu sem eventualidades.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

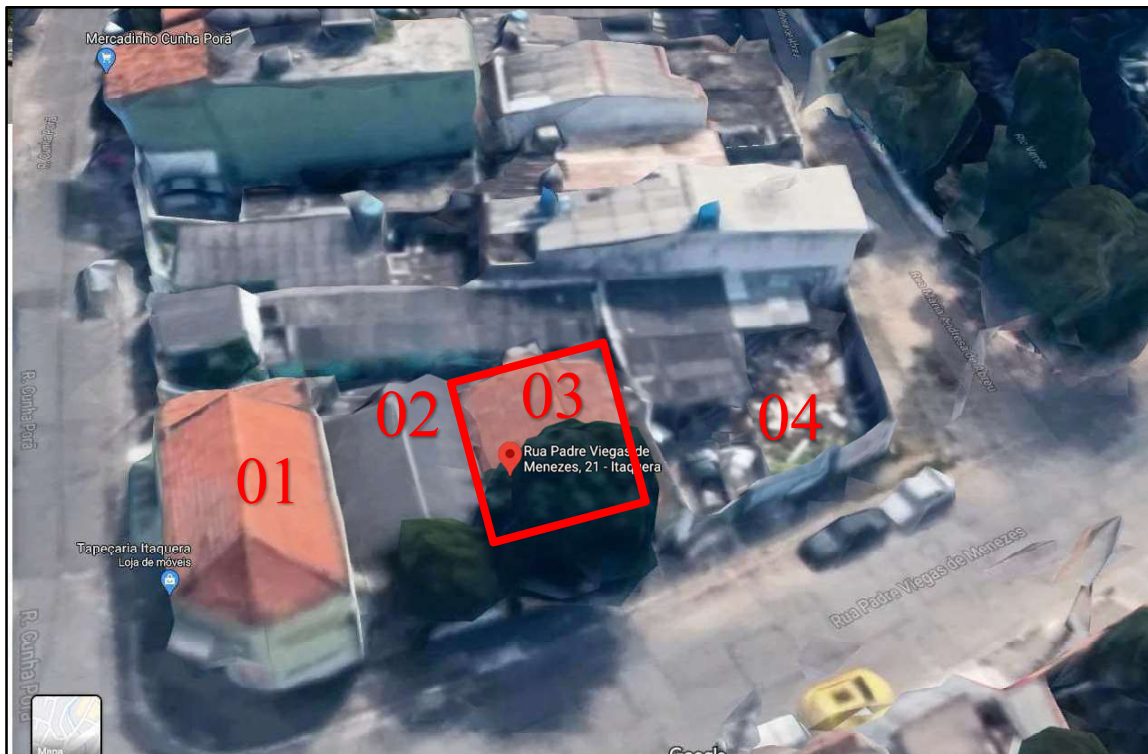
Localização por mapa - macro região



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Localização 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 aclave.

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

As casas aparentemente estão em estado precário, com infiltrações, telhado externo apresenta calhas com várias infiltrações, paredes com rachaduras, piso com severas rupturas, muro da fachada inclinado e fora de prumo, e com portão de ferro em mal estado de conservação.

O imóvel não possui vaga de garagem.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 265.291 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*:

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

“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.”

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.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

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

- localização;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- obsolescência;
- 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 03 – ASPECTOS GERAIS



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



IMÓVEL LOTE 03 – ASPECTOS GERAIS



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

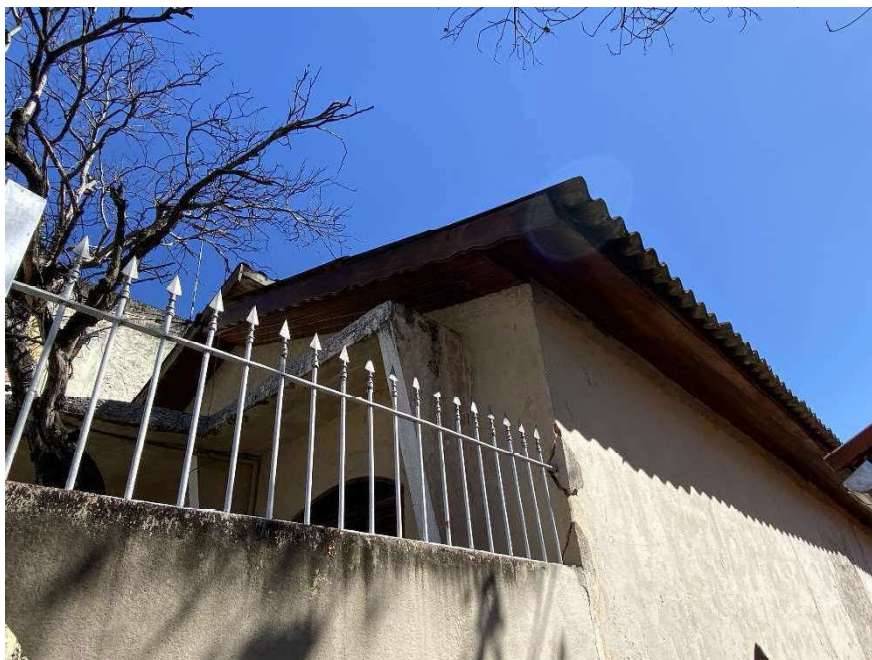


IMÓVEL LOTE 03 – ASPECTOS GERAIS



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



IMÓVEL LOTE 03 – ASPECTOS GERAIS



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

10 – RESUMO DE ÁREAS

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

Imovel (Matrícula de Imóvel nº 265.291 – 9º CRI)

- Metragem frente = 5,00m
- Metragem lado direito = 17,00m
- Metragem lado esquerdo = 19,50m
- Metragem fundos = 7,00m
- Área total = 126m²

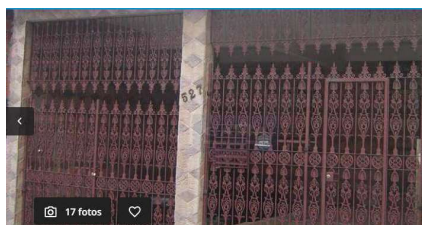
*Obs.: Para efeito de avaliação será considerada a **Área de 126 m²**, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.*

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

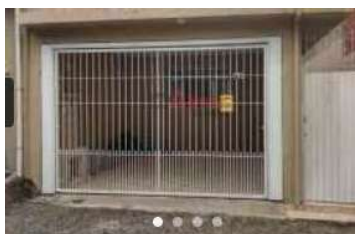
Elemento 01**Tipo:** terreno/casa**Endereço:** Rua. Lagoa Sampaio**Área útil:** 120m²**Preço de Venda:** R\$ 350.000,00**Fonte:** Catia Imóveis**Tel.:** (11) 2741.5050

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Elemento 02**Tipo:** terreno/casa**Endereço:** Rua. Serra de Santa Marta**Área útil:** 98m²**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 m²**Preço de Venda:** R\$ 250.000,00**Fonte:** DF Imóveis

Tel.: (11) 4369.2409

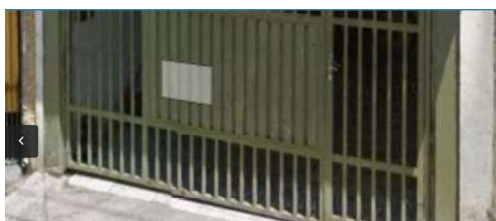


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Elemento 04**Tipo:** terreno/casa**Endereço:** Rua: Itaquera**Área útil:** 112m²**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:** 120m²**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 ²
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 m² 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/m² / 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:

$$126 \text{ m}^2 \text{ (área)} \times \text{R\$ } 2.438,40/\text{ m}^2 \text{ (preço médio tratado por m}^2\text{)} \times 0,80$$

R\$ 245.790,72 ou R\$ 245.000,00 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 21/27 – Itaquera - SP, , pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VALOR IMÓVEL = R\$ 245.000,00

(duzentos e quarenta e cinco mil reais)

(Válido para Julho de 2020)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

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\$ 196.000,00 (cento e noventa e seis mil Reais)** para a mesma data base, considerando as condições de pouca liquidez atualmente prevalentes 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 32 (trinta e duas folhas).

Sendo, 27 folhas (vinte e sete) do laudo Pericial, a última datada e assinada e por fim o Anexo I contendo 05 folhas que totalizam o trabalho em 32 (trinta e duas 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.
Francisco Raymundo - Oficial

M. 265291 - Pagina: 1/4 - PROT. 1.312.201 - - Matheus

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: **265.291** ficha: **01** São Paulo, **03 de junho de 2015**

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

IMÓVEL:- UM TERRENO situado à Rua Tuparandi, lote 03 da quadra "E-1", do Jardim Clélio, Vila Campanella, no DISTRITO DE ITAQUERA, medindo 5,00m de frente para a Rua Tuparandi; 17,00m do lado direito, onde confronta com o lote 04; 19,50m do lado esquerdo, onde confronta com o lote 02; tendo nos fundos a largura de 7,00m, onde confronta com parte dos lotes 05 e 25, encerrando a área de 126,00m2.

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

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 3.208 (*Inscrição de Loteamento nº 64, de 13/01/1932*), ambas do 7º Registro de Imóveis desta Capital.

C. CONTRIBUINTE:- 114.236.0064-8.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
 Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Naimi - Substituto
 Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.1/265.291 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 BASÍLIO 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 Naimi - Substituto
 Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.2/265.291 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 BASÍLIO CAMPANELLA** ou **FLORINDO CAMPANELLA**,
continua no verso

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

fls. 12

M. 265291 - Pagina: 2/4 - PROT. 1.312.201 - - Matheus

matricula
265.291

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
 Regênita M. de S. Zambeli - Escr. Autorizada

Av.3/265.291 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
 Regênita M. de S. Zambeli - Escr. Autorizada

R.4/265.291 Em 03 de junho de 2015

Pela escritura mencionada na Av.1, os **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 FACCIÓ**, 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 FACCIÓ**, 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 YOSHIAKI 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.
Francisco Raymundo - Oficial

M. 265291 - Pagina: 3/4 - PROT. 1.312.201 - - Matheus

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula: **265.291** 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 Nairi - Substituto
 Dejanira M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

ANA PAULA NICOLAU MACHADO


Arquiteta – perita judicial

M. 265291 - Página 4/4 - PROT. 1.312.201 - Matheus


9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
M.265291 - 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 **MOOCA** 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.  Danilo Ney Costa, Escrevente Danwir Ferreira Lagos, Escrevente Leda Maria de Amorim, Escrevente Recolhidos pela guia: 19
Estado:	RS: 09,00	
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: [1137793C3QL000326423AH19B]

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

17.1) ANEXO I – Certidão Dados cadastrais IPTU 2020



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 114.236.0064-8

Local do Imóvel:
R PADRE VIEGAS DE MENEZES, 21 - E 27
ITAQUERA JD CLELIA CEP 08220-510
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R PADRE VIEGAS DE MENEZES, 21 - E 27
ITAQUERA JD CLELIA CEP 08220-510

Contribuinte(s):
CPF 768.749.588-87 CARLOS ROBERTO GRACIA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	126	Testada (m):	7,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	126		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	50	Padrão da construção:	1-A
Área ocupada pela construção (m²):	50	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1976		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	428,00		
- da construção:	612,00		

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

- da área incorporada:	48.234,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	6.120,00		
Base de cálculo do IPTU:	54.354,00		



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 **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.

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
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>