

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE GUARULHOS -SP.

Processo nº: 1027792-89.2018.8.26.0224

FABIANA CORREIA DE LIMA , Perito deste
Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais vem,
respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência, dentro do prazo
legal, o Laudo Pericial (em Anexo).

Por derradeiro, requer ao levantamento dos honorários e a expedição
do Alvará para liberação dos valores. Nestes termos.

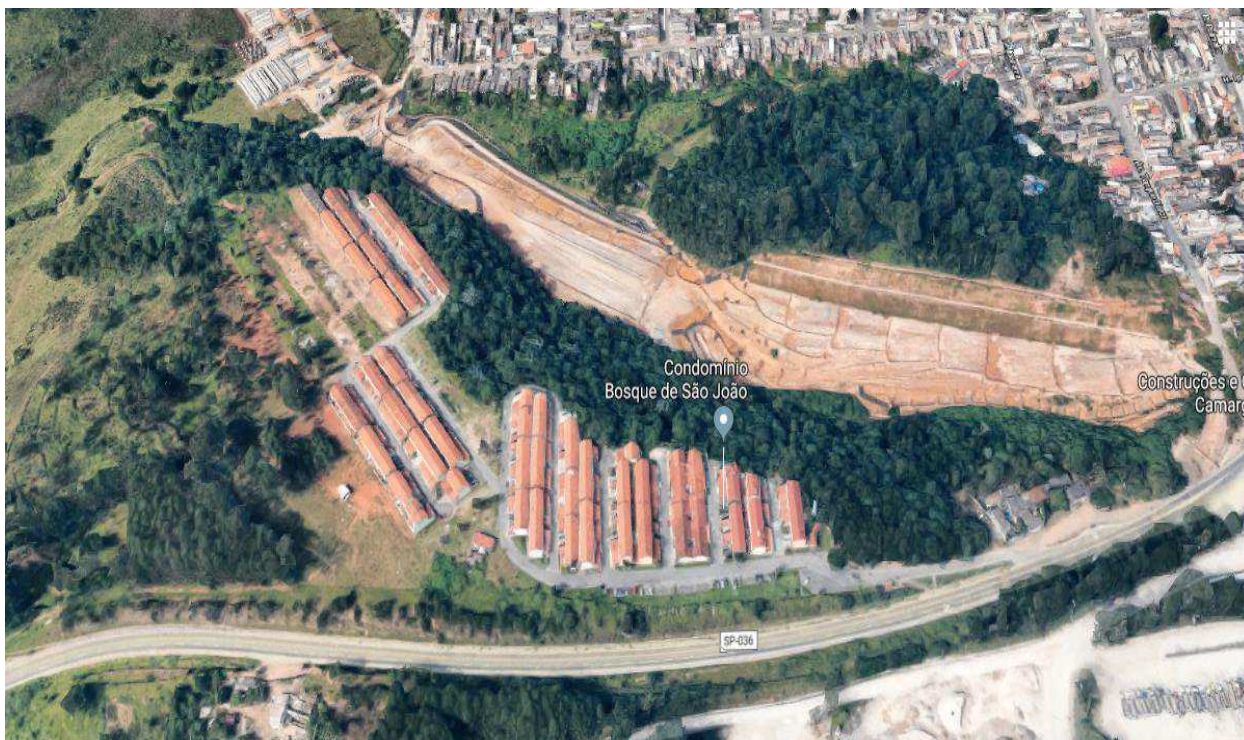
É o que requer.

Pede deferimento.

Guarulhos, 04 de Março de 2019.

FABIANA CORREIA DE LIMA
CRECI/SP 133401- F
CNAI13233

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Referente a um imóvel localizado a ESTRADA GUARULHOS NAZARÉ, 6218 - JARDIM SÃO JOÃO - GUARULHOS/SP - CEP 07162-000. **CONDOMINIO BOSQUE DE SÃO JOÃO.**

Atendendo a solicitação:

MM Juízo

Processo : 1027792-89.2018.8.26.0224
 Classe-Assunto: Carta Precatória e Civil-
 Construção/Penhora/Avaliação/Indisponibilidade de Bens
 Distribuição: 1ª Vara Cível - Foro de Guarulhos
 Exequente: Gisele Aparecida de Souza Ranulfo e
 outro
 Executado: Habitat Cooperativa Habitacional
 Perito: Fabiana Correia de Lima (perita)



SUMÁRIO

1.SOLICITAÇÃO.....	4
2.DA COMPETÊNCIA.....	4
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4.VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - IA.....	5
5.CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS.....	8
6.CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	8
7.MAPA DE LOCALIZAÇÃO - IA.....	8
8.DADOS DO IMPOSTO - IA.....	9
9.RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	9
10.FONTES DE PESQUISA.....	17
11.METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	23
12.REFERÊNCIA NORMATIVA.....	23
13.HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	24
14.ENCERRAMENTO	24
15.CONCLUSÃO.....	25
16.ANEXO.....	27
17.CURRÍCULO.....	37

INTRODUÇÃO

O presente Laudo de Avaliação Mercadológica é elaborado sob a responsabilidade da perita e avaliadora de imóveis ; *FABIANA CORREIA DE LIMA*, devidamente cadastrada no portal do Tribunal do Auxiliares da Justiça e inscrita no CRECISP- Conselho Regional de Corretores de Imóveis 2ª Região - São Paulo , sob nº 133401-F e no CNAI- Cadastro de Avaliadores de Imóveis sob nº 13233. Conforme a resolução do COFECI nº 1.066/2007- , e decorrente a referida Lei 6.530/78 e regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78 (Da Competência).

Os Laudos de Avaliação Mercadológica , Pareceres Técnicos Avaliação Mercadológica - PTAM- são elaborados seguindo conceitos e padrões de rigidez, seriedade e isenção definidos como primordiais em seus fundamentos.

A finalidade do presente Laudo de Avaliação Mercadológica é a determinação do **VALOR MERCADOLÓGICO DO IMÓVEL RESIDENCIAL.**

Este Laudo está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Laudo e Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica que regulamentam a sua forma de elaboração.

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Juiz : Ricardo Felicio Scaff.
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 12/02/2019.
- 1.3 - Data da vistoria: 12/02/2019 e retorno 28/02/2019.
- 1.4 - Finalidade: Avaliação Mercadológica do IA
- 1.5 - Objetivo: Determinar o Valor Mercadológico IA
- 1.6 - Categoria do IA: Residencial

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA /OU PTAM- (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região - Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Laudo de Avaliação Mercadológica -assinado pela subscritora perita e Avaliadora FABIANA CORREIA DE LIMA devidamente inscritos no CRECI-SP, sob nº 133401 e com



o registro junto ao CNAI sobre o número 13233, , conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto deste Laudo de Avaliação Mercadológica - está devidamente registrado na **MATRÍCULA nº 36.808** , junto ao **2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS**.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - IA-

4.1 - O imóvel foi vistoriado "in Loco" por esta subscritora em companhia do **Sr. WILLIAN GRAPENO**, morador que reside no local, vistoria no dia 12/02/2019 no período das 15:00 , e retornando na 28/02/2019 as 16:00 , sendo conferida documentação , área e analisada a unidade desocupada .

4.2- A sequencia das atividades neste local de avaliação foi a seguinte :

4.3- Vistoria ao imóvel avaliando e análise documental , para completa individualização dos seus aspectos físicos. Consultas as imobiliárias atuante na região , em busca de oferta ou compra e venda recentes, ou não existindo , coletando opiniões quanto a valores na região e sites .

4.4- IMÓVEL DESCRIÇÃO (CONFORME MATRICULA 36.808 FICHA01) :
Imóvel com área de 119.351,00 , situado no lugar denominado LAVRAS , no Bairro de Fortaleza , perímetro urbano deste distrito o qual assim se descreve : " Inicialmente, partimos do

marco nº1, sito na confluência das propriedades de sucessores de Antonio José Patricio, esta propriedade e cerca de DER. Dai percorrendo 244,00m². Pela cerca, no sentido de Guarulhos (Nazaré Paulista a Guarulhos), atingimos o marco nº02; dai com rumo de 50° 24'SE e percorrendo 155,03m². em confrontação com terras de propriedade de Americo Augusto Patricio (sucessor de Antonio José Patricio), atingiremos o marco nº03, sito a beira de um correjo existente na confluencia com terras de sucessores de Natal Avena; dai seguindo em amis ou menos 376,00m², de Natal Avena; dai seguindo mais ou menos 126,00m², pelo correjo em confrontação com Loteamento Spberana, atingiremos o marco nº05; dai mais ou menos 122,00m², atingiremos o marco nº06, em confrontação com Armando Junqueira. Dai, seguindo mais ou menos 33,50m², pelo correjo em confrontação com Nelson Augusto, atingiremos o marco nº07, deste marco , com rumo de 60° 55NW e percorrendo 538,00m², em confrontação com sucessores de Antonio José Patricio, atingiremos o marco nº01, nosso ponto inicial de partida **(conforme Matricula em Anexo)**.

4.5 IMÓVEIS Á PENHORA E CANCELAMENTO DE PENHORA

4.6- Imóvel : AV .06 /36.808- PENHORA - em 14 de abril de 2016- Protocolo 398.188 de 13/04/2016.

4.7- Imóvel : AV . 07/36.808 - PENHORA - em 10 de junho de 2016- Protocolo 401.138 de 07/06/2016.

4.8- Imóvel : Av.08/ 36.808- PENHORA - em 23 de fevereiro de 2017- Protocolo 413.387/de 08/02/2017.

4.9- Imóvel: AV.09/36.808- PENHORA - em 17 de novembro de 2017. Protocolo 424.534 de 17/10/2017.

4.10- Imóvel : AV.10 /36.808 - **CANCELAMENTO DE PENHORA** - em 26 de dezembro de 2017- Protocolo 427.513 de 18/12/2017

4.11- IMÓVEL UNIDADE DESOCUPADA

4.12- IMÓVEL : UNIDADE DESOCUPADA ;(**RUA DEZ**), composta por 30 (trinta) sobrados , sendo 10 (dez) ocupados e 20 (vinte) desocupados ;cada um contém : dois dormitórios , um banheiro , sala , cozinha , lavabo, lavanderia e duas vagas de carro . Foi constatado que a RUA DEZ , não possuem rede de esgoto, saneamento básico e pavimentação .



Este documento é cópia original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026692-89.2018.8.26.0002 e código 04505FA0.

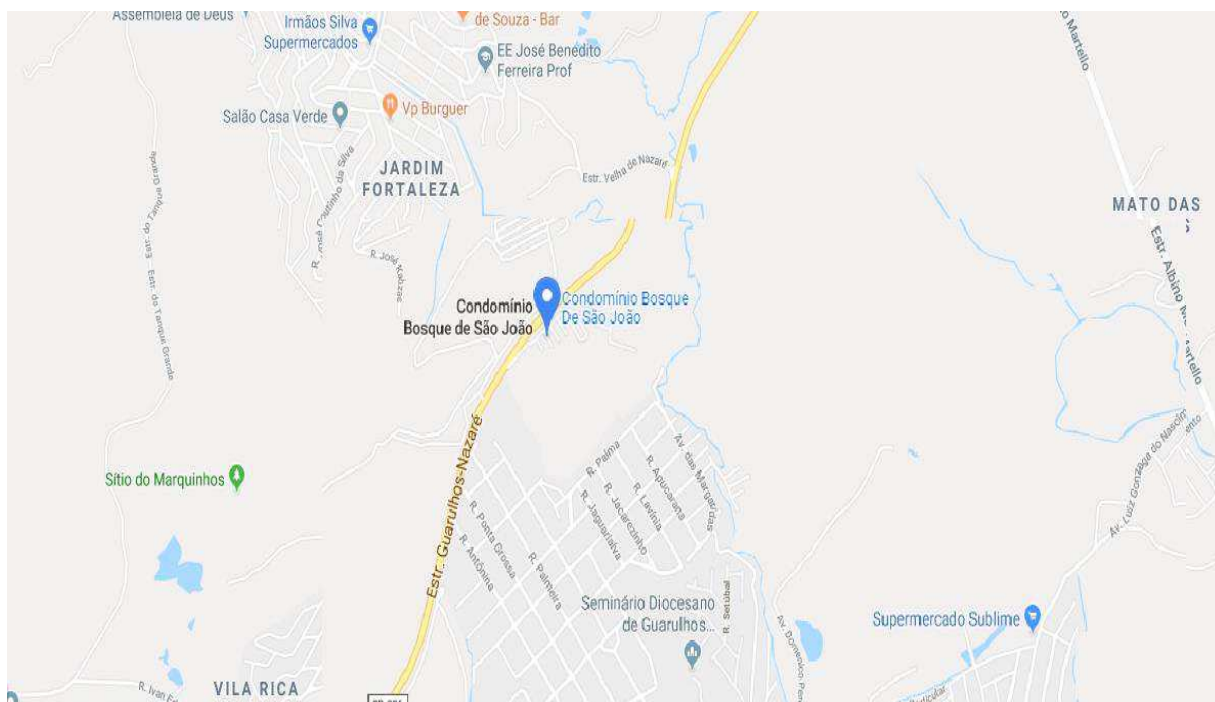
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - A Característica do logradouro e da circunvizinhança do bairro Jardim São João é de classe popular com vias pavimentadas, possuindo, iluminação pública, praças, arborização, telefonia a Cabo, INTERNET Banda Larga, grafica , lojas , comercios , panificadora etc.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

6.1 - O I.A esta nas proximidades dos bairros ; Jardim dos Morros , Jardim Fortaleza , Cidade Soberana , Jardim IV Centenário , Jardim São João.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO - IA



8. DADOS DO IMPOSTO - IA - anexo

- 8.1 - Inscrição Cadastral: 062.10.40.0001.00.000
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 52.889,16
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 4.407,43
- 8.4 - Valor venal do terreno (23.870,00 m²) R\$1.612.941,64

(UM MILHÃO E SEISCENTOS E DOZE MIL E NOVECENTOS E QUARENTA E UM REAIS E SSENTA E QUATRO CENTAVOS) .

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

AREA OCUPADA

Entrada

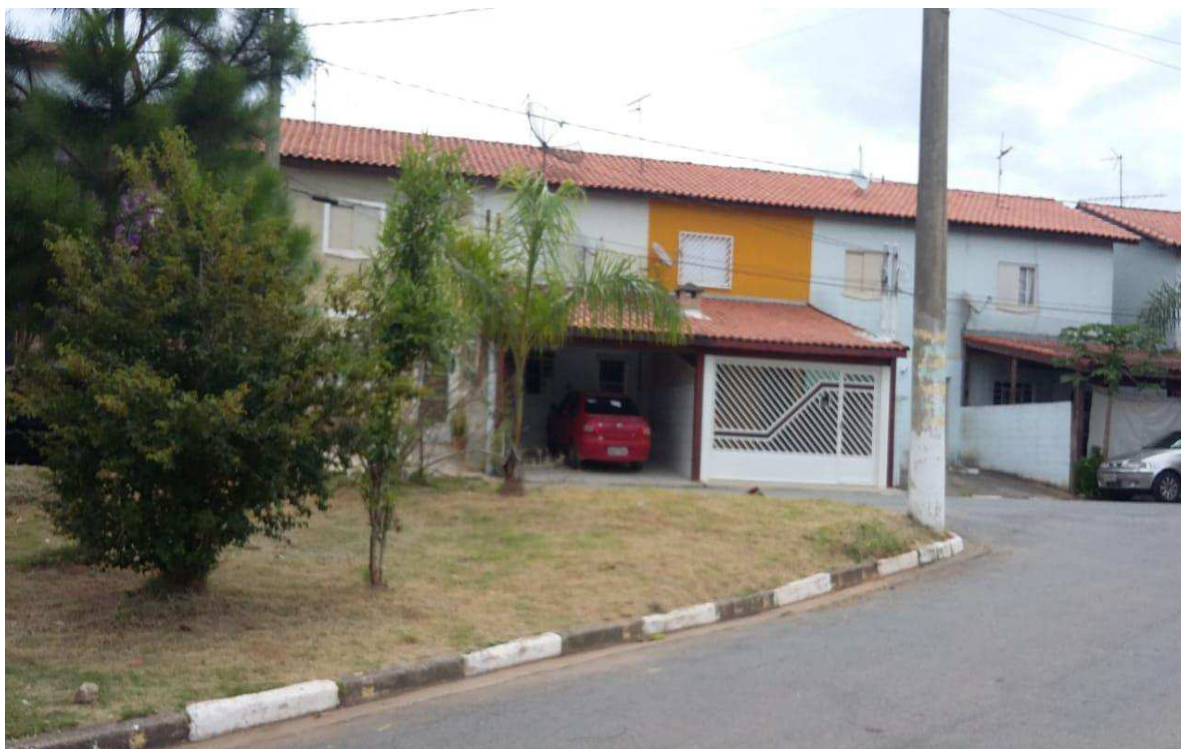


Casas Terreas - ocupada

16 casas ocupadas - contendo 3 dormitórios - sala - cozinha - lavanderia - uma vaga - (62,76m²).



Sobrados- ocupado



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA, Sra. Periciária, e publicado no sistema de autenticação eletrônica do sistema de registro de imóveis do Estado de São Paulo, em 15/08/2022 às 15:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026692-89.2018.8.26.0202 e código 04585744.



Sobrados - desocupados - somente 10 ocupados.







FABIANA CORREIA DE LIMA - CRECI/SP 133401- CNAI13233 - AVALIADORA JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
 Rua: São Pedro nº177 - Ponte Grande - Guarulhos/SP CEP 07032-010 Fone: (11)2304-5107/(11)957717735
pericia@mepimobiliaria.com.br / fabilima07@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA e registrado em cartório. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026892-89.2018.8.26.0002 e código 04768574.

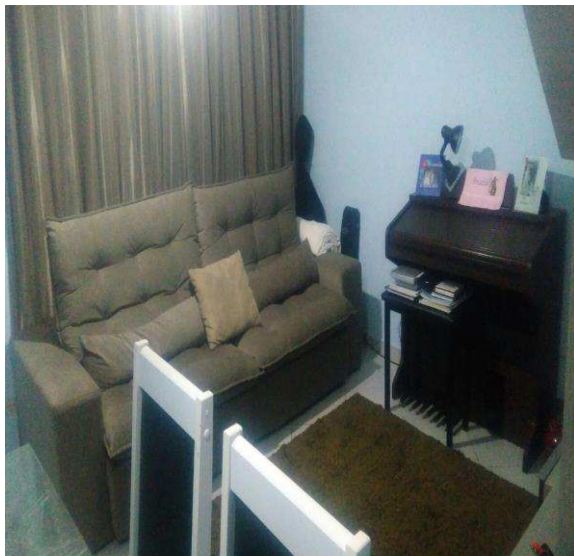


- Não tem saneamento básico , a SAAE/SABESP - não fez ligação de água e esgoto.

FOTOS DO SOBRADO - OCUPADO



Sala de Estar/Jantar



Cozinha



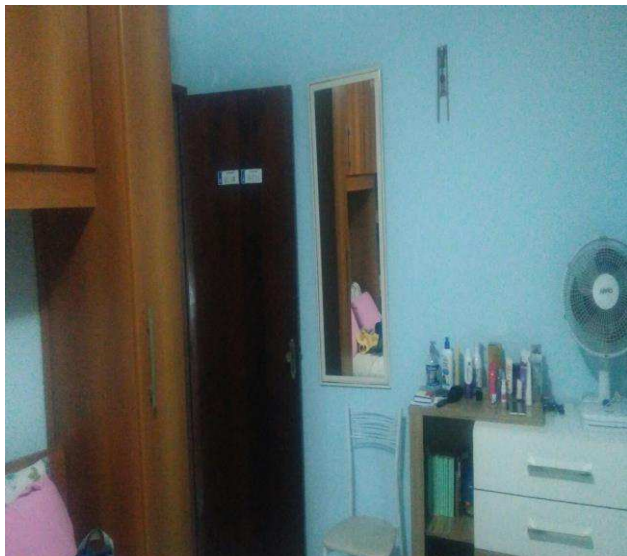
Dormitório 1



Banheiro 1



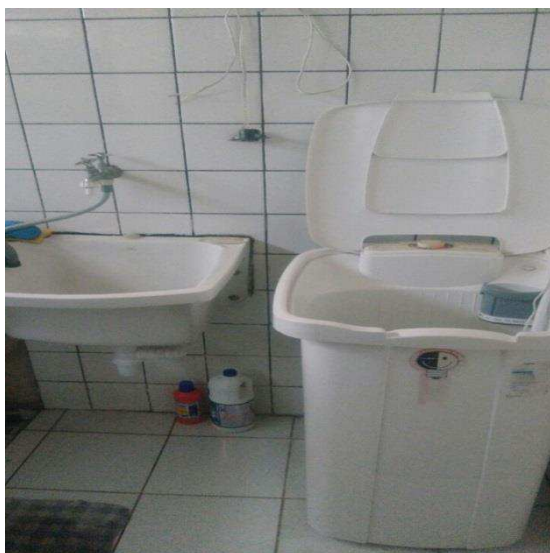
Dormitório 2



Banheiro 2



Lavanderia



Corredor



PESQUISA SITES DE IMOBILIARIAS

REFERENCIA 1

Fonte de Pesquisa: Vivareal - Sie:
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-sao-joao-bairros-guarulhos-com-garagem-65m2-venda-RS220000-id-94516753/?trv_cid=bf6baf9d5005cc5ae15d661eea62612d954ad4c0&utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=trovit-premium

Venda: R\$ 220.000,00 Condomínio: R\$ 130,00 IPTU: ISENTO

Imobiliária: Nogueira Imóveis

Endereço: Estrada Guarulhos Nazaré, 6218 - Bairro Lavras
 Telefone: (11) 2468-0676 - COD. 526

Descrição do Imóvel: sobrado no **CONDOMINIO BOSQUE SÃO JOÃO** com 2 Dormitórios - 2 WC - 2 Vagas de garagem - área de 65 m² - cozinha - área de serviço - lavanderia - churrasqueira - sala para 2 ambientes.



Este documento é cópia original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026692-89.2018.8.26.0202 e código 07585704.

REFERÊNCIA 2

Fonte de Pesquisa: ImovelWeb - Site:
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lindo-sobrado-02-dormitorios-01-vaga-condominio-2941287347.html?trv_cid=e4bc3dbbb2c12917245eabf686d88a0c710a5d24&utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=sale_region&ocultarDados=true

Venda: R\$ 200.000,00

Imobiliária: ALIANÇA IMÓVEIS.

Endereço: Estrada Guarulhos Nazaré, 6218 - Bairro Lavras
 Telefone: (11)2442-3100 / (11) 2442-3101 - COD. SO1808

Descrição do Imóvel: sobrado com 2 Dormitórios - 1 WC - 1 Vaga de garagem - área de 65 m² - cozinha - sala - área de serviço - lavanderia.CONDOMINIO BOSQUE SÃO JOÃO.



Este documento é cópia original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026692-89.2018.8.26.0002 e código 04505744.

REFERÊNCIA 3

Fonte de Pesquisa: ImovelWeb - Site:
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-a-venda-sao-joao-guarulhos.-2939044112.html>

Valor: R\$ 250.000,00 IPTU: R\$ 530,00

Imobiliária: ALIENÇA IMÓVEIS. CÓD. CA1073

Endereço: Rua da Humanidade, 87 - Jardim São João - Guarulhos/SP.

Telefone: (11)2442-3100 / (11)2442-3101

Descrição do Imóvel: casa com 2 Dormitórios - 1 WC - 2 Vagas de garagem - área útil de 120 m² e área total 125 m² - cozinha - sala.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA, inscrita no Conselho de Avaliação de Imóveis do Estado de São Paulo, nº 15080, em 01/12/2018, às 15:08h. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026692-89.2018.8.26.0002 e código 04505504.

REFERÊNCIA 4

Fonte de Pesquisa: ImóvelWeb - Site:
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-sao-joao-2940940535.html>

Valor: R\$ 270.000,00 IPTU: R\$ 225,00

Imobiliária: NATHALIA IMÓVEIS COD. CA00392

Endereço: Jardim São João
 Telefone: (11)2087-0064

Descrição do Imóvel: casa sobreposta com 2 Dormitórios sendo - sala - cozinha - 1 WC - 1 Vaga de garagem - área de serviço - área construída 70 M² - próximo a supermercados - escolas - farmácias.



Este documento é cópia original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026692-89.2018.8.26.0002 e código 04505704.

REFERÊNCIA 5

Fonte de Pesquisa: ImovelWeb - Sie:
[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobreposta-condominio-2-dormitorios-1-vg-\\$130-mil-2941158889.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobreposta-condominio-2-dormitorios-1-vg-$130-mil-2941158889.html)

Venda: R\$ 130.000,00 IPTU: R\$ 182,00

Imobiliária: ÂNCORA IMÓVEIS COD. 3622

Endereço: Avenida Joaé Brumatti, nº 2538 - Jardim São João -
 Garulhos/SP.
 Telefone: (11)2408-3955

Descrição do Imóvel: casa sobreposta condominio Margaridas - 2 dormitórios - sala - cozinha - área de serviço - wc - 1 vaga de garagem - Área total 42 m² - área útil 42 m² - Próximo da Rodovia Presidente Dutra com fácil acesso para Rodoanel e o Aeroporto.



REFERÊNCIA 6

Fonte de Pesquisa: ImovelWeb - Sie:
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-47-m-sup2--por-2941386943.html?utm_source=Mitula&utm_medium=CPC&utm_campaign=SP&ocultarDados=true

Valor: R\$ 140.000,00 IPTU: R\$ 180,00

Imobiliária: ALIANÇA IMÓVEIS COD. CA1462

Endereço: Estrada José Brumatti, nº 2538 - Jardim São João.
 Telefone: (11)2442-3100 / (11) 2442-3101 - COD. CA1462

Descrição do Imóvel: casa com 2 dormitórios - 1 wc - 1 vaga de garagem - 47 m² área construída - 47 m² área de terreno - área de serviço - cozinha - sala - próximo a empresa de ônibus lavras - próximo a comércios.



11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Laudo de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Laudo de Avaliação Mercadológica está definido de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.



13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	VALOR	METRAGEM - M ²	VALOR M ²
1	R\$ 220.000,00	65,00	R\$ 3.384,61
2	R\$ 200.000,00	65,00	R\$ 3.076,92
3	R\$ 250.000,00	125,00	R\$ 2.000,00
4	R\$ 270.000,00	70,00	R\$ 3.857,14
5	R\$ 130.000,00	42,00	R\$ 3.095,23
6	R\$ 140.000,00	47,00	R\$ 2.978,72
SOMA	R\$ 1.210.000,00	414,00	R\$ 18.392,62
MÉDIA	R\$ 201.666,66	69,00	R\$ 3.065,43

14. ENCERRAMENTO

14.1 -CÁLCULO DO IA

14.2 -Soma: $R1 - R2 - R6 = V.G.V/V \div 6 = VM$ do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO m2	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 3.065,43	65,00m ²	R\$ 199.252,95

Este documento é cópia original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026692-89.2018.8.26.0002 e código 0458574.

15. CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos; estando o **IMÓVEL AVALIANDO** e **observada a sua depreciação e construção**; **CONCLUIMOS** que:

- a) O metro quadrado em média ,para isse imóvel está no valor de R\$ 3.065,43, concluindo que o **IMÓVEL CASA SOBRADO** para **VENDA** o total entre terreno e construção o **valor de R\$ 199.252,95 (Cento e Noventa e Nove Mil e Duzentos e Cinquenta e Dois Reais e Noventa e Cinco Centavos)**.

Por tratar-se de um **LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA** que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até **5%** nos valores acima expressos **(-5% a + 5%)**, diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.



Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de VOSSA EXCELENCIA para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário

Guarulhos , 04 de Março de 2019.

Atenciosamente

FABIANA CORREIA DE LIMA
CRECI/SP 133401-F
CNAI 13233

Este documento é cópia original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026692-89.2018.8.26.0002 e código 04585FA4.



16. ANEXOS

Certidão do Valor Venal

Certidão de Cadastro Imobiliário

Matrícula Atualizada data de 17/01/2018

Matrícula nº 36.808

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA, São Paulo, 17/01/2018 às 15:06. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026692-89.2018.8.26.0202 e código 0458574.

28/02/2019

Certidão De Valor Venal por Imóvel



**PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS**

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 90810/2019

Certidão emitida em Guarulhos, 28 de Fevereiro de 2019 às 11:58:21.

A Secretaria de Finanças da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de AMERICO A PATRICIO ESPOLIO, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na ESTRADA GUARULHOS-NAZARE, Lote: NÃO HÁ, Quadra: NÃO HÁ Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento FORTALEZA LAVRAS sob o nº 6100, com área de 23.870,00 m2 (vinte e tres mil oitocentos e setenta metros quadrados) , e fração ideal de 0,00 % , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **062.10.40.0001.00.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2019 (DOIS MIL E DEZENOVE) , com o valor venal de R\$ 1.612.941,64 (UM MILHAO E SEISCENTOS E DOZE MIL E NOVECENTOS E QUARENTA E UM REAIS E SESENTA E QUATRO CENTAVOS)

Esta certidão tem validade para todo o exercicio corrente - 2019.

**Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>
através do código abaixo:**

FODC2013C7DA906037C61E9F135EC2519E

**Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:
www.guarulhos.sp.gov.br**

http://fazenda.guarulhos.sp.gov.br/ords/guarulho/f?p=628:4:16689743371404:::P4_TIPO_CERTIDAO:TP

1/1

Este documento é cópia original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028692-89.2018.8.26.0202 e código 04585544.



PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

CERTIDÃO Nº 90824/2019

Certidão emitida em Guarulhos, 28 de Fevereiro de 2019 às 12:00:36.

CERTIFICAMOS que o imóvel de Inscrição 062.10.40.0001.00.000 encontra-se cadastrado da seguinte forma:

Proprietário:	AMERICO A PATRICIO ESPOLIO
Compromissário:	NÃO HÁ
Localização:	ESTRADA GUARULHOS-NAZARE nº 6100
Complemento:	NÃO HÁ
Lote(s):	NÃO HÁ
Quadra:	NÃO HÁ
Área do Terreno:	23870 m2 (vinte e três mil oitocentos e setenta metros quadrados)
Testada Única:	244,50 (duzentos e quarenta e quatro metros lineares e cinquenta decímetros lineares)
Área(s) Construída(s):	0 m2 ()
Tipo:	
Finalidade:	
Fração Ideal:	0,00 %

Esta certidão tem validade para todo o exercício corrente 2019.

Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico <http://financas.guarulhos.sp.gov.br> através do código abaixo:

FODC4C7807B461D2549D3CEC6D3F470E79

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site: www.guarulhos.sp.gov.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS**

matrícula

30.308

ficha

01

Guarulhos, 27 de Novembro de 19 81.

IMÓVEL:- I. M. nº 062-10-40-0001-00-000 - Um imóvel com a área de 119.351,00, situado no lugar denominado "Lavras", no Bairro Fortaleza, perímetro urbano deste distrito, o qual assim se descreve: "Inicialmente, partimos do marco nº 1, sito na confluência das propriedades de sucessores de Antonio José Patricio, esta propriedade e cerca do DER. Daí percorrendo 244,00ms. pela cerca, no sentido de Guarulhos (Nazaré Paulista a Guarulhos), atingimos o marco nº 02; daí com rumo de 50º 24'SE e percorrendo 155,03ms. em confrontação com terras de propriedade de Américo Augusto Patricio (sucessor de Antonio José Patricio), atingiremos o marco nº 03, sito a beirada de um correço existente na confluência com terras de sucessores de Natal Avena; daí seguindo em mais ou menos 376,00ms., até atingirmos o marco nº 04, em confrontação com sucessores de Natal Avena; daí seguindo mais ou menos 126,00ms. pelo correço em confrontação com Loteamento Soberana, atingiremos o marco nº 05; daí mais ou menos 122,00ms. atingiremos o marco nº 06, em confrontação com Armando Junqueira. Daí, seguindo mais ou menos 33,50ms. pelo correço em confrontação com Nelson Augusto, atingiremos o marco nº 07, deste marco, com rumo de 60º 55'NW e percorrendo 538,00ms. em confrontação com sucessores de Antonio José Patricio, atingiremos o marco nº 01, nosso ponto inicial de partida. PROPRIETÁRIOS:- 1) - EDUARDO DA COSTA CABRAL, brasileiro, desquitado, do comércio RG. nº 4.100.064-SP, CPF. nº 039.253.078-34, residente e domiciliado a rua Nhandearas, nº 284, São Paulo, Capital; 2) - NELSON AUGUSTO, comerciante, e sua mulher CLARA LUCILA GOMES AUGUSTO, de prendas domésticas, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, RGs. nºs. 1.225.083-SSP-SP e 3.445.762-SSP-SP, respectivamente, CPF. em comum nº 010.707.628-49, residentes e domiciliados a rua Nagib Izar, nº 440, São Paulo, Capital; 3) IRACEMA AUGUSTO AGUILAR, professora, e seu marido ANDRÉ AGUILAR, aposentado, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, RGs. nºs. 6.407.115-SSP-SP e 2.307.793-SSP-SP, respectivamente, CPF. comum 222.890.978-53 residentes e domiciliados a rua Zodíaco, nº 20, São Paulo, Capital; 4) JUDITH DA CONCEIÇÃO AUGUSTO TELLES, de prendas domésticas, também conhecida por JUDITH DA CONCEIÇÃO TELES, brasileira, professora, RG. nº 8.136.229-SSP-SP, e seu marido MANOEL TELES FILHO, português, comerciante, RG. para estrangeiro nº 875.450-DOPS-SP, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, CPF. comum 124.521.228 - 15, residentes e domiciliados a rua Anjico, nº 37, São Paulo

- segue -

matrícula: 20.308
 ficha: verso

Capital; 5) ALZIRA DA GRAÇA GOMES, professora, e seu marido OSWALDO GOMES, comerciante, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, RGs. n.ºs. 518.071-SSP-SP e 486.410-SSP-SP, CPF. n.ºs. 903.668.168-53 e 123.044.768-72, respectivamente, residentes e domiciliados a rua Jerônimo de Azevedo, nº 173, São Paulo, Capital; 6) CACILDA DE JESUS PATRÍCIO que também assina e é conhecida por CACILDA DE JESUS FACCIÓ ou CACILDA JESUS FACCIÓ, de prendas domésticas, e seu marido LUIZ FACCIÓ, motorista, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, ela portadora do RG. nº 11.001.053-SSP-SP, CPF. em comum nº 395.137.268-00, residentes e domiciliados a rua Capitão Siqueira Barbosa, nº 29, Parada Inglesa, São Paulo, Capital; 7) MARIA DA GRAÇA PATRÍCIO COSTA, de prendas domésticas, e seu marido OSWALDO DA COSTA, motorista, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, RGs. n.ºs. 11.001.052-SSP-SP, e 1.209.730-SSP-SP respectivamente, CPF. em comum nº 087.929.508-25, residentes e domiciliados a rua Heloisa Penteado, nº 445, Vila Esperança, São Paulo, Capital; 8) DIRCE DE JESUS PATRÍCIO ALVAREZ, de prendas domésticas, e seu marido DARIO ALVAREZ ALVAREZ, do comércio, ela brasileira, RG. nº 10.792.431-SSP-SP, ele espanhol, RG. para estrangeiro nº 1.402.336-DOPS-SP, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, CPF. em comum nº 444.222.708-00, residentes e domiciliados a rua Capitão Siqueira Barbosa, nº 29, Parada Inglesa, São Paulo, Capital; 9) VALDEMAR AUGUSTO PATRÍCIO, do comércio, e sua mulher ESTEFANIA TEIXEIRA PATRÍCIO, de prendas domésticas, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, RGs. n.ºs. 1.421.741-SSP-SP e 7.227.552-SSP-SP, respectivamente, CPF. em comum nº 320.984.648-00, residentes e domiciliados a rua Heloisa Penteado, nº 439, Vila Esperança, São Paulo, Capital; e, 10) AMÉRICO AUGUSTO PATRÍCIO, brasileiro, do comércio, casado com ELYDIA AVENA PATRÍCIO, residente e domiciliado nesta cidade, no bairro de Lavras, a Estrada de Nazaré, s/n.º. TÍTULO AQUISITIVO: R-1, de matrícula 20.394, deste cartório. O Of. Maler

R-1. Em 27 de novembro de 1.981. TRANSMITENTES: EDUARDO DA COSTA CABRAL; NELSON AUGUSTO e sua mulher CLARA LUCILA GOMES AUGUSTO; IRACEMA AUGUSTO AGUILAR e seu marido ANDRÉ AGUILAR; JUDITH DA CONCEIÇÃO AUGUSTO TELLES, também conhecida por JUDITH DA CONCEIÇÃO TELES e seu marido MANOEL TELES FILHO; AL-

- segue -

Este documento é cópia original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026892-89.2018.8.26.0202 e código 045055FA4.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL
**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS**

matrícula

36.808

ficha

02

Guarulhos, 27 de Novembro de 19 81.

ALZIRA DA GRAÇA GOMES e seu marido OSWALDO GOMES; e, O ESPÓ - LIO DE AMÉRICO AUGUSTO PATRÍCIO, autorizado por alvará judi - cial mencionado no título. ADQUIRENTES: CACILDA DE JESUS PA - TRÍCIO, que também assina e é conhecida por CACILDA DE JESUS FACCIO ou CACILDA JESUS FACCIO e seu marido LUIZ FACCIO; MA - RIA DA GRAÇA PATRÍCIO COSTA e seu marido OSWALDO DA COSTA; - DIRCE DE JESUS PATRÍCIO ALVAREZ e seu marido DARIO ALVAREZ - ALVAREZ; e, VALDEMAR AUGUSTO PATRÍCIO e sua mulher ESTEFANIA PEIXEIRA PATRÍCIO, todos já qualificados. TÍTULO: Divisão Amigável. FORMA DO TÍTULO: Escritura de 13 de outubro de 1981, do 28º Tabelião de São Paulo, Capital, Lº 126, fls.67. VALOR: C\$ 26.997.196,20. O Of. Maior

R-2. Em 27 de novembro de 1.981. Por escritura de 14 de ou - tubro de 1.981, livro 126, fls. 80, do 28º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, os proprietários CACILDA DE JESUS PA - TRÍCIO, que também se assina e é conhecida por CACILDA DE JE - SUS FACCIO ou CACILDA JESUS FACCIO e seu marido LUIZ FACCIO; MARIA DA GRAÇA PATRÍCIO COSTA e seu marido OSWALDO DA COSTA; DIRCE DE JESUS PATRÍCIO ALVAREZ e seu marido DARIO ALVAREZ - ALVAREZ; e, VALDEMAR AUGUSTO PATRÍCIO e sua mulher ESTEFANIA PEIXEIRA PATRÍCIO, todos já qualificados, venderam o imóvel - pelo valor de C\$ 2.700.000,00, a 1) ALVARO CATHARINO, brasi - leiro, do comércio, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, com NEIDE MATILDE STOROLI ZAMPIROLI - CATHARINO, portador da cédula de identidade RG nº 2.271.313 - SSP-SP, CPF. nº 001.526.098-49; 2) CARLOS CATARINO, brasilei - ro, do comércio, casado sob o regime da comunhão de bens, an - tes da lei 6515/77, com YARA APARECIDA RODRIGUES CATARINO, - portador do RG nº 3.737.901-SSP-SP, CPF. nº 205.368.798-34; e 3) ANTONIO VIEIRA NETO, português, do comércio, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, com MAR - LEVE CATHARINO VIEIRA, portador do RG. para estrangeiro nº - 1.779.223-SSP-SP, CPF. nº 046.596.518-00, todos residentes e domiciliados na Capital, à Rua Caquito, nº 186, Penha. OBSER - VAÇÃO: A aquisição é feita da seguinte forma: a Alvaro Catha - rino e sua mulher, corresponderá uma parte, referente a 46% - do imóvel; a Carlos Catarino e sua mulher, corresponderá uma parte, referente a 46% do imóvel; e, a Antonio Vieira Neto e sua mulher, corresponderá uma parte, referente a 46% do imó - vel. O Oficial Maior

segue.-

matrícula 36.808 ficha 02. verso

AV - 3. Em 26 de junho de 1.998. Procedo a presente "Ex-Officio" nos termos do Artigo 213, parágrafo 1º, da Lei Federal n.º 6.015/73, à vista do título que deu origem ao R-2 desta matrícula, para constar de forma correta que ao terceiro adquirente ANTONIO VIEIRA NETO e sua mulher, coube uma parte correspondente a 8%, e não como constou do citado registro.

O OFICIAL. _____

AV - 4. Em 15 de janeiro de 2004. Pela mesma escritura mencionada no R-05 desta, e Aviso Recibo n.º 03-002-189627/2003, expedido pela Municipalidade local, é feita a presente para constar que, o imóvel acha-se Cadastrado pela mesma sob n.º 062.10.40.0245.00.000.

O Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

O Substituto do Oficial, _____ (Alvaro Cesar Capistrano)

R - 05. Em 15 de janeiro de 2004. Pela escritura de 15 de dezembro de 2003, Livro n.º 656, fls. 173/175, lavrada no 1.º Serviço Notarial desta Comarca, os proprietários 1.º) ALVARO CATHARINO, brasileiro, industrial, RG. n.º 2.271.313-SP, e sua mulher com quem é casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, NEIDE MATILDE STOROLI ZAMPIROLI CATHARINO, brasileira, do lar, RG. n.º 5.653.989-SP, inscritos em conjunto no CPF. n.º 001.526.098-49, residentes e domiciliados na Rua Emilio Malet, n.º 1.229, apto. 112, no bairro do Tatuapé, em São Paulo/SP; 2.º) CARLOS CATARINO, brasileiro, industrial, RG. n.º 3.737.901-SP, e sua mulher com quem é casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, YARA APARECIDA RÓDRIGUES CATARINO, brasileira, do lar, RG. n.º 4.867.199-SP, inscritos em conjunto no CPF. n.º 205.368.798-34, residentes e domiciliados na Rua Emilio Mallet, n.º 1.229, apto. 112, no bairro do Tatuapé, em São Paulo/SP; e, 3.º) ANTONIO VIEIRA NETO, português, do comércio, RNE. W.465.588-2 (antes RG. n.º 1.779.223-SP), e sua mulher com quem é casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, MARLENE CATHARINO VIEIRA, brasileira, comerciante, RG. n.º 2.305.170-SP, inscritos em conjunto no CPF. n.º 046.596.518-00, residentes e domiciliados na Rua Caquito, n.º 136, no bairro da Penha, em São Paulo/SP, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 1.200.000,00, à HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL, com sede na Rua Alfredo Pujol, n.º 481,

*segue na ficha 03. **

Este documento é cópia original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026692-89.2018.8.26.0002 e código 075055704.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS-SP

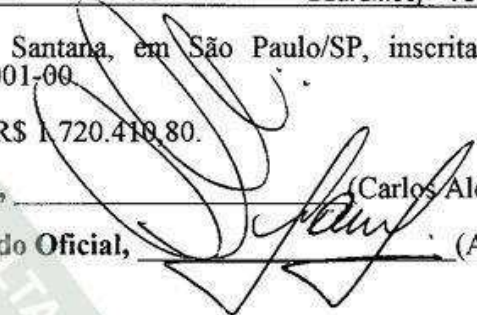
matricula **36.808** ficha **03**

Guarulhos, 15 de janeiro de 2004.

no bairro de Santana, em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 02.244.072/0001-00.

Valor Venal: R\$ 1.720.410,80.

O Escrevente,  (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

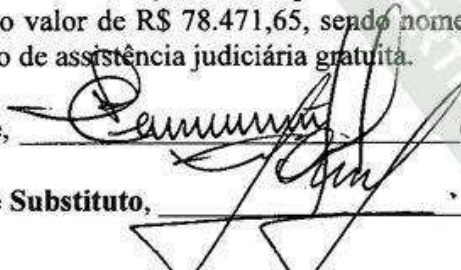
O Substituto do Oficial,  (Alvaro Cesar Capistrano)

AV.06 / 36.808 - PENHORA

Em 14 de abril de 2016 - Protocolo 398.188 de 13/04/2016.

Nos termos da certidão eletrônica datada de 13 de abril de 2016 (12:57:33), relativa ao auto ou termo da penhora de 04/09/2015, nos autos da Execução Civil 00235763920118260001, do 7º Ofício Cível do Foro Regional de Santana, Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, movida por **MOISES JANUARIO**, CPF/MF 111.038.778-44, e **REGINA APARECIDA DE SOUZA MELO**, CPF/MF 170.047.758-79, em face da proprietária **HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ/MF 02.244.072/0001-00, faço constar que o imóvel foi penhorado para garantir a execução no valor de R\$ 78.471,65, sendo nomeado depositário a executada. Beneficiário de assistência judiciária gratuita.

Escrevente,  (Ricardo Tsuyoshi Hayasida)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

AV.07 / 36.808 - PENHORA

Em 10 de junho de 2016 - Protocolo 401.138 de 07/06/2016.

Nos termos da certidão eletrônica datada de 07 de junho de 2016 (10:13:13), relativa ao auto ou termo da penhora de 10/03/2016, nos autos da Execução Civil 1015056-3420158260001, do Juizado Especial Cível 2 do Foro Regional

segue no verso

Este documento é cópia original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026692-89.2018.8.26.0002 e código 04505574.

matricula 36.808 ficha 03 verso

de Santana, Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, movida por **THAIS TAVARES FREIRE SANTOS**, CPF/MF 395.397.478-56, em face da proprietária **HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ/MF 02.244.072/0001-00, faço constar que o imóvel foi penhorado para garantir a execução no valor de R\$ 14.660,85, sendo nomeada depositária a executada. Juizado Especial beneficiário da justiça gratuita.

Escrevente,  (Ricardo Tsuyoshi Hayasida)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.08 / 36.808 - PENHORA
Em 23 de fevereiro de 2017 - Protocolo 413.387 de 08/02/2017.

Nos termos da certidão eletrônica datada de 08 de fevereiro de 2017 (11:42:46), relativa ao auto ou termo da penhora de 04/05/2015, nos autos da Execução Civil 127/2010, do 8º Ofício Cível da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, movida por **MARCIO KOJI NAKAMURA**, CPF/MF 279.668.308-70, em face da proprietária **HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ/MF 02.244.072/0001-00, faço constar que o imóvel foi penhorado para garantir a execução no valor de R\$ 76.498,21, sendo nomeada depositária a executada.

Escrevente,  (Ricardo Tsuyoshi Hayasida)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

AV.09 / 36.808 - PENHORA
Em 17 de novembro de 2017 - Protocolo 424.534 de 17/10/2017.

Nos termos da certidão eletrônica datada de 17 de outubro de 2017 (11:09:41), relativa ao auto ou termo da penhora de 21/06/2017, nos autos da Execução

segue na ficha 04

Este documento é cópia original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026692-89.2018.8.26.0002 e código 045055704.



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

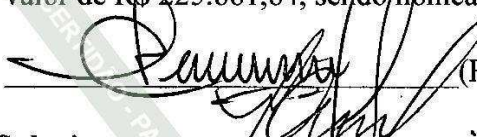
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula
36.808

ficha
04

Civil 10166570920148260002, do 1º Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, movida por **GISELE APARECIDA DE SOUZA RANULFO**, CPF/MF 302.831.118-60, em face da proprietária **HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ/MF 02.244.072/0001-00, faço constar que o imóvel foi penhorado para garantir a execução no valor de R\$ 225.881,84, sendo nomeada depositária a executada.

Escrevente,  (Ricardo Tsuyoshi Hayasida)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

AV.10 / 36.808 - CANCELAMENTO DE PENHORA

Em 26 de dezembro de 2017 - Protocolo 427.513 de 18/12/2017.

Em cumprimento ao Ofício 313/2017, datado de 05 de dezembro de 2017, assinado digitalmente pela Meritíssima Juíza de Direito da 2ª Vara do Juizado Especial Cível do Foro Regional I - Santana da Comarca de São Paulo/SP, Doutora Violeta Miera Arriba, expedido nos autos do processo digital 1015056-34.2015.8.26.0001, da ação de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contrato, ajuizada por Thais Tavares Freire Santos em face de Habitat Cooperativa Habitacional Seccional II, procede-se o cancelamento da penhora averbada sob número 07, nos termos da sentença proferida em 07 de junho de 2017, que julgou extinta a execução com fundamento no art. 53, § 4º, da Lei 9.099/95, transitada em julgado em 10 de julho de 2017.

Escrevente,  (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)



Este documento é cópia original assinada digitalmente em 18/12/2017 às 15:06h. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026692-89.2018.8.26.0002 e código 047605FA4.

17. CURRÍCULO

FABIANA CORREIA DE LIMA

Endereço: Rua São Pedro n° 177 / Guarulhos/SP CEP 07032-010.
 Telefone Comercial (11) 2304-5107, celular (11) 95771-7735
pericia@mepimobiliaria.com.br/fabilima07@hotmail.com

CADASTROS:

AUXILIARES DA JUSTIÇA - TJSP
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 2ª REGIÃO.

FORMAÇÃO ACADÊMICA:

- PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO IMOBILIÁRIO - (**Cursando**) - FACULDADE VENDA NOVA DO IMIGRANTE- FAVENI .
- Ensino Superior Completo - (FACULDADE FIG UNIMESP) - DIREITO- conclusão 2019- Bacharel.
- Ensino Superior Completo (UNIVERSIDADE DE GUARULHOS) Bacharel em Licenciatura Plena (Português e Inglês) conclusão 2006- Bacharel
- CRECI /SP - 2013- (CRECI 133401-F) - (CRECISP)
- CNAI - AVALIADORES DE IMÓVEIS- (CNAI 13233) - (COFECI)
- Conciliação e Mediação (Fig Unimesp 2017).

CURSOS:

- Word, Windows e Internet.
- Marketing.
- Perito Judicial de Imóveis - 2017.
- Escritório de Mediação Extra Judicial (Legale Cursos Jurídicos 2016).
- TTI - Técnico em Transações Imobiliárias.
- Linguagem Forense (2017) .
- Inglês Básico

HABILIDADES PROFISSIONAIS:

Conciliadora e Mediadora - CEJUSC - SP - Guarulhos 2018 (Fig / UNG) .

Experiência nas Atividades Imobiliárias desde 2013.

Experiência na área Imobiliária como Corretora de Imóveis desde 2013.



Avaliadora desde 2014.

Perito Judicial Processo - PERITO

Coordenadora em Avaliação de Imóveis no Município de Guarulhos - Prefeitura de Guarulhos .

CRECISP - GUARULHOS - DELEGACIA REGIONAL DE GUARULHOS.

Função : Membro da CEFISP - Comissão de Ética e Fiscalização de São Paulo

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL

CEJUSC : Centro Judiciário de Soluções de Conflitos e Cidadania

Função: Concedidora e Mediadora - (Unidade Fig Unimesp / UNG) .

Empresa: M&P Consultoria Imobiliária e Jurídica

Função: Corretora de imóveis e Administradora

Empresa: Imobiliária Jefferson Kraus

Função: Corretora de Imóveis

Empresa: D'Galli Imóveis

Função: Corretora de Imóveis

REALIZAÇÕES SOCIAIS:

1ª DEPARTAMENTO DE POLICIA - Guarulhos / SP

Estágio Supervisionado - FIG UNIMESP (NÚCLEO PSICOSOCIAL) -

Período de 2 anos .

PROJETO BRASIL ALFABETIZADO

Cargo: Professora - Período de 1 ano e 9 meses .

Dia Feliz 2017.Fig Unimesp .

Colaboradora

QUALIFICAÇÕES:

- Avaliações de Patrimônios LEI nº 11.441 /2007
- Avaliações de Bens de Penhora Lei nº 11.382/2007
- Parecer Técnicos de Imóveis para revisão Municipal de Impostos (IPTU, ITBI, ITD)
- Avaliações Particulares na Compra e Venda de Imóveis
- Avaliações para Consórcios Imobiliários
- Avaliações de Imóveis para Bancos e Factoring

- Laudos Periciais Judiciais e Extrajudiciais
- Emissões de Pareceres Técnicos de Avaliações Mercadológicas (PTAM)
- Direito Imobiliário (NCPC).
- Avaliação para Usucapião.

DESLOCAMENTO PARA SERVIÇOS:

Disponibilidades sem impedimentos para cumprimento de missões emanadas como Perito do Juízo, Assistente Técnico quando solicitado por Advogados das partes litigantes ou mesmo solicitações de empresas e clientes demandam deslocamentos em viagens interestaduais, capital e interior, procedendo à conclusão dos trabalhos; LAUDO Judicial e PTAM, prazo de 30 dias.

CIRP

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

IDENTIDADE PROFISSIONAL

CRECISP 133401
Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
 CNAI 13233 13/11/2014
 FABIANA CORREIA DE LIMA

Validade:
30/04/2019

Fabiana Correia de Lima
Assinatura do Portador



2018

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
 CRECI 2ª Região - SP



VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Filiação: **JOSE CORREIA DA SILVA**
GEDALIA DE LIMA SILVA

Naturalidade:
SAO PAULO - SP

RD:
26.612.140-8

Via:
1º via

Jose Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP



Data de Nascimento:
30/08/1977

CPF:
271.518.438-79

Data de inscrição no CRECI:
02/08/2013

Carla Regina
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Este documento é cópia não autêntica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026692-89.2018.8.26.0002 e código 04505704.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CIVIL DO FORO REGIONAL II SANTO AMARO, COMARCA DE SÃO PAULO-SP .

PROCESSO Nº: 1016657-09.2014.8.26.0002

FABIANA CORREIA DE LIMA, Perita Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA- PROMESSA DE COMPRA E VENDA**, requerida por **GISELE APARECIDA DE SOUZA RANULFO e outro**, em face de **HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL**, dando por terminados seus estudos , diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,
P. Deferimento.
Guarulhos, 14 de janeiro de 2020.

FABIANA CORREIA DE LIMA
PERITA AVALIADORA DE IMÓVEIS
CRECI/SP 133401-F
CNAI 13233

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA. Protocolado em 20/01/2020 às 13:07:18, sob o número WSTA20700180516. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e o código AEAEC8E8. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO VIEIRA DA CRUZ, liberado nos autos em 24/01/2020 às 11:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e código AF39598.

1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se a presente dos **AUTOS DA AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA- PROMESSA DE COMPRA E VENDA**, requerida por **GISELE APARECIDA DE SOUZA RANULFO** e outro, nos autos nº 1016657-09.2014.8.26.0002, em curso na 1ª VARA CIVIL DO FORO REGIONAL II SANTO AMARO, COMARCA DE SÃO PAULO-SP.

Por tratar-se de pericia , foi designada para desempenhar as funções de Perito Judicial, e apresentar a complementação do laudo, conforme R. Despacho de fls.250.

Competência do corretor de imóveis, Conforme Lei no 6530/78, Resolução COFECI no 1066/07 e Ato Normativo COFECI no 001/11.

ABNT NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

2. ÂMBITO DA PERICIA

Pela análise dos autos , no entender do signatário , a perícia tem a seguinte finalidade precípua :

A complementação do laudo pericial e apontar as unidades que estão desocupadas e o valor de cada uma . Imóvel que por sua vez foi avaliado nos autos no Processo nº: 1027792-89.2018.8.26.0224.

A nova Avaliação tendo por objeto o imóvel localizado a ESTRADA GUARULHOS NAZARÉ, 6218 - JARDIM SÃO JOÃO - GUARULHOS/SP - CEP 07162-000. CONDOMINIO BOSQUE DE SÃO JOÃO.

3. VISTORIA "in loco"

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por esta subscritora e sua equipe e em companhia do **SR. WILLIAN GRAPERO** , portador do CPF nº 341.501.608-05, morador do condomínio e membro da Associação de Moradores do Condomínio , no dia **03/01/2020** no período das 09:30 horas manhã. Sendo conferida e analisadas as unidades desocupadas do imóvel Avaliado.

Por derradeiro obtivemos também a companhia do morador do imóvel localizado a Rua 10 do Bloco 03 do Sobrado de nº 287 , Sr. Israel Alves , RG 19.935.818-7. No qual nos informou a situação das unidades desocupadas .

Das unidades desocupadas encontra-se na Rua 10 , e na data de hoje os imóveis encontra-se cada um numerados, iniciando-se em nº265 e término 295.

Verificamos que são divididos por (04) blocos do 1 ao 3 contém 8 sobrados , o bloco 4 contém 07 sobrados , conforme segue a tabela a baixo :

1º Bloco , os imóveis que estão desocupado é o 265 e o 267.

	1	265	xxx	Desocupado
	2	266	Ocupado	
	3	267	xxx	Desocupado
1º Bloco	4	268	Ocupado	
	5	269	Ocupado	
	6	270	Ocupado	
	7	271	Ocupado	
	8	272	Ocupado	

2º Bloco, os imóveis que estão desocupado é o 273 ,277 e 279.

	1	273	xxx	Desocupado
	2	274	Ocupado	
	3	275	Ocupado	
2º Bloco	4	276	Ocupado	
	5	277	xxx	Desocupado
	6	278	Ocupado	
	7	279	xxx	Desocupado
	8	280	Ocupado	

3º Bloco, os imóveis que estão desocupado é o 281, e 288.

	1	281		Desocupado
	2	282	Ocupado	
	3	283	Ocupado	
3º Bloco	4	284	Ocupado	
	5	285	Ocupado	
	6	286	Ocupado	
	7	287	Ocupado	
	8	288	xxx	Desocupado

4º Bloco, todos os imóveis do bloco estão desocupados.

	1	289	Desocupado
	2	290	Desocupado
	3	291	Desocupado
4º Bloco	4	292	Desocupado
	5	293	Desocupado
	6	294	Desocupado
	7	295	Desocupado

4. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO , CIRCUNVIZINHAS e REGIÃO

A característica do logradouro é urbanizada , constituído por comércio local , escolas, posto de saúde , posto de combustível , padarias , farmacias, correios , bancos , hipermercado e etc.

5. MELHORAMENTO PÚBLICO

O local é servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

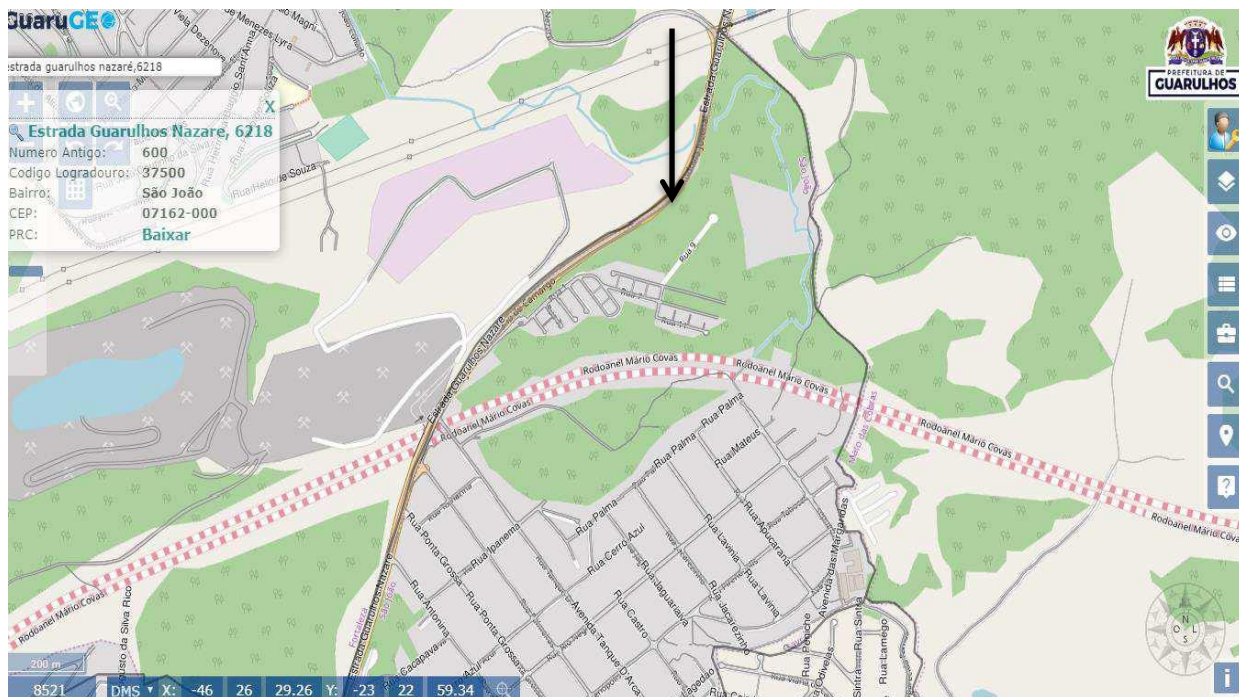
Rede de água e esgoto; Rede de telefonia ; Iluminação Pública; Rede de Energia Elétrica, Transporte, Rodoanel.

“Observe -se ” que o laudo anterior indicou que na Rua 10 , não tinha água e nem esgoto. Hoje os moradores da referida Rua 10 , solicitaram a ligação da água e do esgoto.

6. VISTA ÁEREA DO IMÓVEL (fonte: Google Maps).



7. MAPA GUARUGEO - IA



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA, Protocolado em 20/01/2020 às 13:07:18, sob o número WSTA20700180516. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e o código AEAEECE8. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO VIEIRA DA CRUZ, liberado nos autos em 24/01/2020 às 11:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e código AF39598.

8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Segue algumas fotos do imóvel avaliado :

Bloco 01 , os imóveis que estão desocupados; 265 e 267 :
o sobrado 265, contém portas e janelas , o sobrado 267 encontra-se
sem portas e sem janelas.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA Protocolado em 20/01/2020 às 13:07:18, sob o número WSTA20700180516. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e o código AEAEECE8.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO VIEIRA DA CRUZ, liberado nos autos em 24/01/2020 às 11:16.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e código AF39598.

Bloco 02, os imóveis que estão desocupados; 273 ,277 encontra-se sem porta e sem janela , e a 279 está com portas ,janelas e rebocada.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA Protocolado em 20/01/2020 às 13:07:18, sob o número WSTA20700180516. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e o código AEAEECE8. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO VIEIRA DA CRUZ, liberado nos autos em 24/01/2020 às 11:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e código AF39598.

Bloco 03 , os imóveis que estão desocupado é o 281 , está com portas e janelas e rebocada, e 288 esta sem portas e sem janelas.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA Protocolado em 20/01/2020 às 13:07:18, sob o número WSTA20700180516. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e o código AEAEECE8. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO VIEIRA DA CRUZ, liberado nos autos em 24/01/2020 às 11:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e código AF39598.

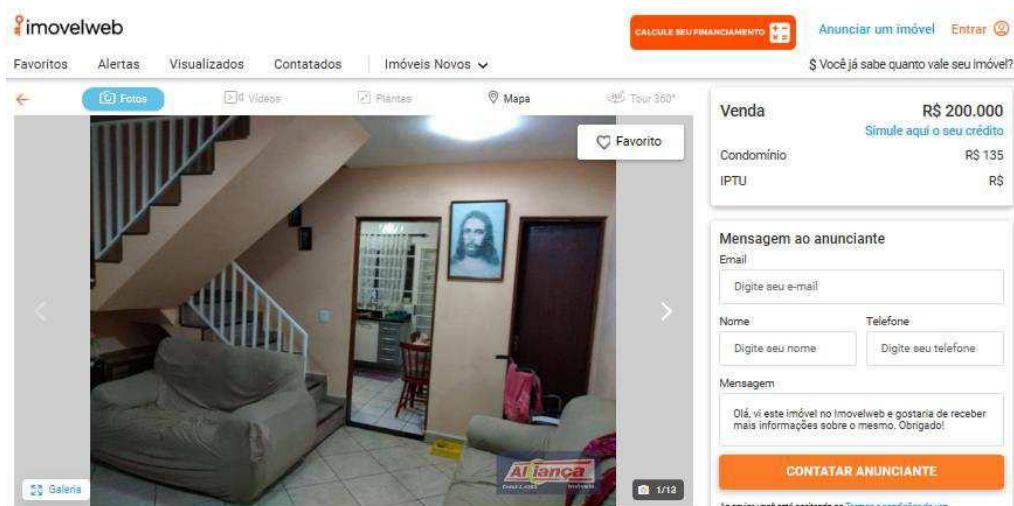
Bloco 04 ,os imóveis de n°s 289 a 295 , todos desocupados , a 290 contém porta, porém sem janelas e sem escadae sem telhado, e as seguintes todas sem portas e sem janelas e sem telhado e sem escadas.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA, Protocolado em 20/01/2020 às 13:07:18, sob o número WSTA20700180516. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e o código AEAEECE8. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO VIEIRA DA CRUZ, liberado nos autos em 24/01/2020 às 11:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e código AF39598.

9. PESQUISA SITES DE IMOBILIARIAS

R1



Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lindo-sobrado-02-dormitorios-01-vaga-condominio-2941287347.html?trv_cid=e4bc3dbbb2c12917245eabf686d88a0c710a5d24&utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=sale_region&ocultarDados=true

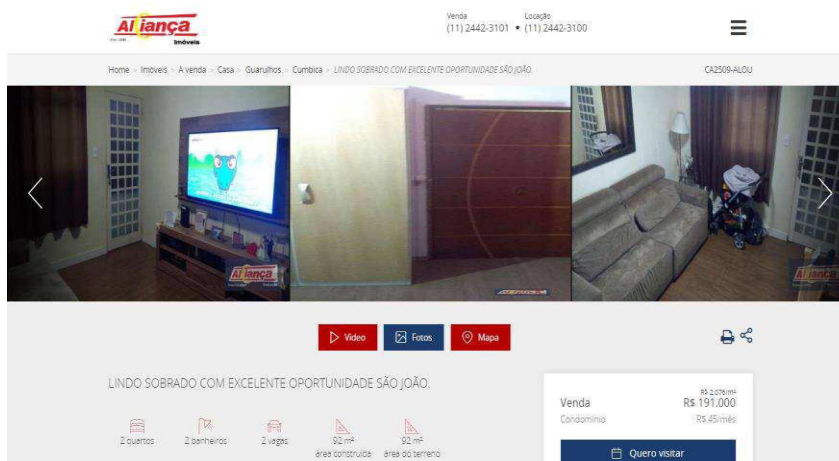
Valor: R\$ 200.000,00

Imobiliária: Aliança Imóveis

Telefone: (11) 2442-3101 / (11) 2442-3100

Descrição: Sobrado com 2 dormitórios - 1 vaga - no condomínio Bosque de São João - com 65 m² - localizado a Estrada de Nazaré

R2.



Site: <https://www.aliancaimoveis.gru.br/imovel/detalhes/CA2509>

Valor: R\$ 191.000,00

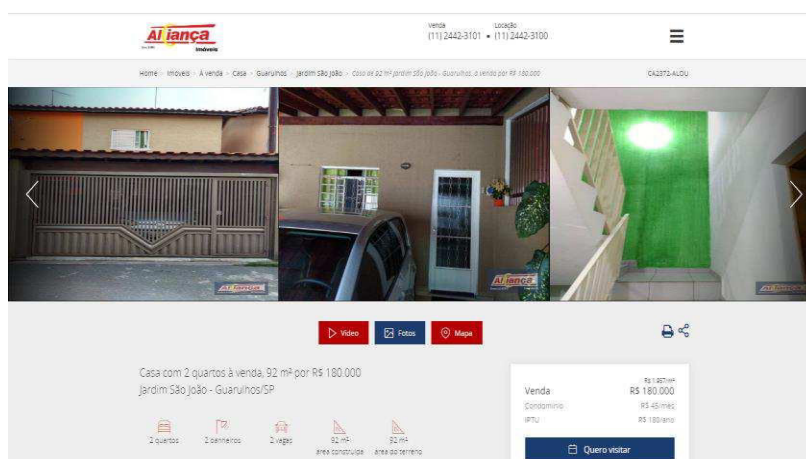
Imobiliária: Aliança Imóveis

Telefone: (11) 2442-3101 / (11) 2442-3100

Descrição: Sobrado com 2 dormitórios - 2 wc's - 2 vaga - no condomínio Bosque de São João - com 92 m² - localizado a Estrada de Nazaré.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA Protocolado em 20/01/2020 às 13:07:18, sob o número WSTA20700180516. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e o código AEAEC8. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO VIEIRA DA CRUZ, liberado nos autos em 24/01/2020 às 11:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e código AF39598.

R3.



Site: <https://www.aliancaimoveis.gru.br/imovel/detalhes/CA2372>

Valor: R\$ 180.000,00

Imobiliária: Aliança Imóveis

Telefone: (11) 2442-3101 / (11) 2442-3100

Descrição: Sobrado com 2 dormitórios - 2 wc's - 2 vaga - no condomínio Bosque de São João - com 92 m² - localizado a Estrada de Nazaré

R4.



Site: <https://sp.mgfimoveis.com.br/venda-sp-guarulhos-cond-bosques-sao-joao-2-dormitorios-2-vagas-na-garagem-45357007>

Valor: R\$ 180.000,00

Imobiliária: MGF Imóveis

E-mail: contato@mgfimoveis.com.br

Descrição: Sobrado com 2 dormitórios - 2 wc's - 2 vaga - no condomínio Bosque de São João - com 67 m² - localizado a Estrada de Nazaré.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA, Protocolado em 20/01/2020 às 13:07:18, sob o número WSTA20700180516. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e o código AEAEE8. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO VIEIRA DA CRUZ, liberado nos autos em 24/01/2020 às 11:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e código AF39598.

10. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Imóvel avaliando

Área: 65m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Nenhum fator de tratamento foi inserido na amostra desta avaliação.

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Imóvel 1

Área: 92m²

Valor: R\$191.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2.076,09

Imóvel 2:

Imóvel 2

Área: 92m²

Valor: R\$180.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1.956,52

Imóvel 3:

Imóvel 3

Área: 65m²

Valor: R\$190.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2.923,08

Imóvel 4:

Imóvel 4

Área: 67m²

Valor: R\$180.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2.686,57

10.1 TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	2.076,09	2.076,09
2	1.956,52	1.956,52
3	2.923,08	2.923,08
4	2.686,57	2.686,57

10.2 VALORES HOMOGENEIZADOS (XI), EM R\$/M²:

Média: $X = \sum(X_i) / n$

$X = 2.410,56$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2) / (n-1)}$

$S = 467,93$

10.3 VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - \bar{X}|/S < VC$

Valor crítico para 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,54$

Amostra 1: $d = |2.076,09 - 2.410,56| / 467,93 = 0,71 < 1.54$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |1.956,52 - 2.410,56| / 467,93 = 0,97 < 1.54$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |2.923,08 - 2.410,56| / 467,93 = 1,10 < 1.54$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |2.686,57 - 2.410,56| / 467,93 = 0,59 < 1.54$ (amostra pertinente)

10.4 CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = \bar{X} - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = \bar{X} + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 3 (n-1) graus de liberdade.

10.5 LIMITE INFERIOR DO INTERVALO DE CONFIANÇA (LI):

$Li = 2.410,56 - 1.64 * 467,93/\sqrt{(4 - 1)} = 1.967,50$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 2.410,56 + 1.64 * 467,93/\sqrt{(4 - 1)} = 2.853,63$

11.6 CÁLCULO DO CAMPO DE ARBITRIO:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$2.169,51 a R\$2.651,62

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$2.410,56

10.6 RESULTADO FINAL:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$2.410,56 * 65,00 = R\$156.686,61

Valor do imóvel avaliando: R\$ 156.686,61

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA Protocolado em 20/01/2020 às 13:07:18, sob o número WSTA20700180516. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e o código AEAEE8.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO VIEIRA DA CRUZ, liberado nos autos em 24/01/2020 às 11:16.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e código AF39598.

Encerramento Conclusivo

De acordo com os resultados obtidos através de pesquisas em sites , coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário , moradores e vistoria in loco, e o resultado obtido através de homogeneização o valor obtido é de R\$ 156.686.61. (Cento e Cinquenta e Seis Mil e Seiscentos e Oitenta e Seis Reais e Sessenta e Um Centavos).Em destaque para as unidades que estão desocupadas , foi sugerido os seguintes valores :

1. Os imóveis que estão sem acabamento apenas com portas e janelas, o valor com desconto de (30%) é de R\$ 109.680,62, (Cento e Nove Mil e Seiscentos e Oitenta Reais e Sessenta e Dois Centavos).
2. Os imóveis que encontra-se sem portas e janelas ,o valor com desconto de (40%) é de R\$ 94.011,96, (Noventa e Quatro Mil e Onze Reais e Noventa e Seis Centavos).
3. Os imóveis que encontra- se sem porta , sem janela , sem escada e sem telhado, o valor com desconto de (50%) é de R\$ 78.343,30,(Setenta e Oito Mil Trezentos e Quarenta e Três Reais e Trinta Centavos).

	1	265	R\$ 109.680,62
1° Bloco			
	3	267	R\$ 94.011,96

	1	273	R\$ 94.011,96
2° Bloco	5	277	R\$ 94.011,96
	7	279	R\$ 156.686.61

	1	281	R\$ 156.686.61
3° Bloco			
	8	288	R\$ 94.011,96

	1	289	R\$ 78.343,30
	2	290	R\$ 78.343,30
	3	291	R\$ 78.343,30
4° Bloco	4	292	R\$ 78.343,30
	5	293	R\$ 78.343,30
	6	294	R\$ 78.343,30
	7	295	R\$ 78.343,30

“ OBSERVAÇÃO: OS IMÓVEIS INDICADOS NO PRESENTE LAUDO ESTÃO DESOCUPADOS ,
PODENDO HAVER ALTERAÇÃO.”

Guarulhos , 15 de janeiro de 2020.

Atenciosamente

FABIANA CORREIA DE LIMA
Perita e Avaliadora de Imóveis
CRECI/SP 133401F
CNAI 13233

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA Protocolado em 20/01/2020 às 13:07:18, sob o número WSTA20700180516. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e o código AEAECE8.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO VIEIRA DA CRUZ, liberado nos autos em 24/01/2020 às 11:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e código AF39598.

Anexo
Currículo
Matrícula Atualizada
09/01/2020

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA Protocolado em 20/01/2020 às 13:07:18, sob o número WSTA20700180516. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e o código AEAECE8.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO VIEIRA DA CRUZ, liberado nos autos em 24/01/2020 às 11:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e código AF39598.

Currículo

FABIANA CORREIA DE LIMA ; PERITA E AVALIADORA DE IMÓVEIS , CORRETORA CREDENCIADA PELO CRECISP N° 133401-F E NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMÓVEIS CNAI N° 13233, BACHAREL EM DIREITO FORMADA PELA FACULDADE FIG UNIMESP- GUARULHOS , BACHAREL EM LICENCIATURA PLENA EM LETRAS (PORTUGUÊS E INGLÊS) FORMADA PELA UNIVERSIDADE DE GUARULHOS- UNG, CURSANDO PÓS GRADUAÇÃO EM DIREITO IMOBILIÁRIO PELA FACULDADE FAVENI , PERTENCENTE AO GRUPO DE ESTUDO DE AVALIADORES DE IMOVEIS DO CRECISP, MEMBRO DA CEFISP DE GUARULHOS, REPRESENTANTE DO CRECI GUARULHOS NA CODEMGRU, CONCILIADORA E MEDIADORA DO CEJUSC - GUARULHOS .PERITA JUDICIAL EM PAPILOSCOPIA FORENSE E ANALISE FORENSE DE DOCUMENTOS DIGITAIS E GRAFOTÉCNICO.

EQUIPE DE DESENVOLVIMENTO :

FABIANA C.LIMA (PERITA E AVALIADORA)
HERMINIO PESSOA LIMA (ADMINISTRADOR DE COLETAS)
KLEBER GARCIA (CORRETOR DE IMÓVEIS)
EDILENE LINO (DESENVOLVIMENTO TÉCNICO)
THAIS GONÇALVES (PESQUISA DE INFORMAÇÕES)
GUSTAVO AGUILAR (PESQUISA DE INFORMAÇÕES)
THAIS LIMA (FOTOGRAFIA)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS**

matricula
36.808

ficha
01

Guarulhos, 27 de Novembro de 19 81.

IMÓVEL:- I. M. nº 062-10-40-0001-00-000 - Um imóvel com a área de 119.351,00, situado no lugar denominado "Lavras", no Bairro Fortaleza, perímetro urbano deste distrito, o qual assim se descreve: "Inicialmente, partimos do marco nº 1, sito na confluência das propriedades de sucessores de Antonio José Patricio, esta propriedade e cerca do DER. Daí percorrendo 244,00ms. pela cerca, no sentido de Guarulhos (Nazaré Paulista a Guarulhos), atingimos o marco nº 02; daí com rumo de 50º 24'SE e percorrendo 155,03ms. em confrontação com terras de propriedade de Americo Augusto Patricio (sucessor de Antonio José Patricio), atingiremos o marco nº 03, sito a beirada de um correjo existente na confluência com terras de sucessores de Natal Avena; daí seguindo em mais ou menos 376,00ms., até atingirmos o marco nº 04, em confrontação com sucessores de Natal Avena; daí seguindo mais ou menos 126,00ms. pelo correjo em confrontação com Loteamento Soberana, atingiremos o marco nº 05; daí mais ou menos 122,00ms. atingiremos o marco nº 06, em confrontação com Armando Junqueira. Daí, seguindo mais ou menos 33,50ms. pelo correjo em confrontação com Nelson Augusto, atingiremos o marco nº 07, deste marco, com rumo de 60º 55'NW e percorrendo 538,00ms. em confrontação com sucessores de Antonio José Patricio, atingiremos o marco nº 01, nosso ponto inicial de partida. PROPRIETÁRIOS:- 1) - EDUARDO DA COSTA CABRAL, brasileiro, desquitado, do comércio RG. nº 4.100.064-SP, CPF. nº 039.253.078-34, residente e domiciliado a rua Nhandearas, nº 284, São Paulo, Capital; 2) - NELSON AUGUSTO, comerciante, e sua mulher CLARA LUCILA GOMES AUGUSTO, de prendas domésticas, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, RGs. nºs. 1.225.083-SSP-SP e 3.445.762-SSP-SP, respectivamente, CPF. em comum nº 010.707.628-49, residentes e domiciliados a rua Nagib Izar, nº 440, São Paulo, Capital; 3) IRACEMA AUGUSTO AGUILAR, professora, e seu marido ANDRÉ AGUILAR, aposentado, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, RGs. nºs. 6.407.115-SSP-SP e 2.307.793-SSP-SP, respectivamente, CPF. comum 222.890.978-53 residentes e domiciliados a rua Zodiaco, nº 20, São Paulo, Capital; 4) JUDITH DA CONCEIÇÃO AUGUSTO TELLES, de prendas domésticas, também conhecida por JUDITH DA CONCEIÇÃO TELES, brasileira, professora, RG. nº 8.136.229-SSP-SP, e seu marido MANOEL TELES FILHO, português, comerciante, RG. para estrangeiro nº 875.450-DOPS-SP, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, CPF. comum 124.521.228-15, residentes e domiciliados a rua Anjico, nº 37, São Paulo

- segue -

matrícula

36.808

ficha

verso

Capital; 5) ALZIRA DA GRAÇA GOMES, professora, e seu marido OSWALDO GOMES, comerciante, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, RGs. nºs. 518.071-SSP-SP e 486.410-SSP-SP, CPF. nºs. 903.668.168-53 e 123.044.768-72, respectivamente, residentes e domiciliados a rua Jerônimo de Azevedo, nº 173, São Paulo, Capital; 6) CACILDA DE JESUS PATRÍCIO que também assina e é conhecida por CACILDA DE JESUS FACCIO ou CACILDA JESUS FACCIO, de prendas domésticas, e seu marido LUIZ FACCIO, motorista, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, ela portadora do RG. nº 11.001.053-SSP-SP, CPF. em comum nº 395.137.268-00, residentes e domiciliados a rua Capitão Siqueira Barbosa, nº 29, Parada Inglesa, São Paulo, Capital; 7) MARIA DA GRAÇA PATRÍCIO COSTA, de prendas domésticas, e seu marido OSWALDO DA COSTA, motorista, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, RGs. nºs. 11.001.052-SSP-SP, e 1.209.730-SSP-SP respectivamente, CPF. em comum nº 087.929.508-25, residentes e domiciliados a rua Heloisa Penteado, nº 445, Vila Esperança, São Paulo, Capital; 8) DIRCE DE JESUS PATRÍCIO ALVAREZ, de prendas domésticas, e seu marido DARIO ALVAREZ ALVAREZ, do comércio, ela brasileira, RG. nº 10.792.431-SSP-SP, ele espanhol, RG. para estrangeiro nº 1.402.336-DOPS-SP, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, CPF. em comum nº 444.222.708-00, residentes e domiciliados a rua Capitão Siqueira Barbosa, nº 29, Parada Inglesa, São Paulo, Capital; 9) VALDEMAR AUGUSTO PATRÍCIO, do comércio, e sua mulher ESTEFANIA TEIXEIRA PATRÍCIO, de prendas domésticas, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, RGs. nºs. 1.421.741-SSP-SP e 7.227.552-SSP-SP, respectivamente, CPF. em comum nº 320.984.648-00, residentes e domiciliados a rua Heloisa Penteado, nº 439, Vila Esperança, São Paulo, Capital; e, 10) AMÉRICO AUGUSTO PATRÍCIO, brasileiro, do comércio, casado com ELYDIA AVENA PATRÍCIO, residente e domiciliado nesta cidade, no bairro de Ipiranga, a Estrada de Nazaré, s/nº. TÍTULO AQUISITIVO: R-1, de matrícula 20.394, deste cartório. O Of. Maler

R-1. Em 27 de novembro de 1.981. TRANSMITENTES: EDUARDO DA COSTA CABRAL; NELSON AUGUSTO e sua mulher CLARA LUCILA GOMES AUGUSTO; IRACEMA AUGUSTO AGUILAR e seu marido ANDRÉ AGUILAR; JUDITH DA CONCEIÇÃO AUGUSTO TELLES, também conhecida por JUDITH DA CONCEIÇÃO TELES e seu marido MANOEL TELES FILHO; AL-

- segue -

LIVRO No 2 - REGISTRO
GERAL

**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS**

matrícula
36.808

ficha
02

Guarulhos, 27 de Novembro de 19 81.

ALZIRA DA GRAÇA GOMES e seu marido OSWALDO GOMES; e, O ESPÓLIO DE AMÉRICO AUGUSTO PATRÍCIO, autorizado por alvará judicial mencionado no título. ADQUIRENTES: CACILDA DE JESUS PATRÍCIO, que também assina e é conhecida por CACILDA DE JESUS FACCIÓ ou CACILDA JESUS FACCIÓ e seu marido LUIZ FACCIÓ; MARIA DA GRAÇA PATRÍCIO COSTA e seu marido OSWALDO DA COSTA; DIRCE DE JESUS PATRÍCIO ALVAREZ e seu marido DARIO ALVAREZ - ALVAREZ; e, VALDEMAR AUGUSTO PATRÍCIO e sua mulher ESTEFANIA TEIXEIRA PATRÍCIO, todos já qualificados. TÍTULO: Divisão Amigável. FORMA DO TÍTULO: Escritura de 13 de outubro de 1981, do 28º Tabelião de São Paulo, Capital, Lº 126, fls.67. VALOR: R\$ 26.997.196,20. O Of. Maior

R-2. Em 27 de novembro de 1.981. Por escritura de 14 de outubro de 1.981, livro 126, fls. 80, do 28º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, os proprietários CACILDA DE JESUS PATRÍCIO, que também se assina e é conhecida por CACILDA DE JESUS FACCIÓ ou CACILDA JESUS FACCIÓ e seu marido LUIZ FACCIÓ; MARIA DA GRAÇA PATRÍCIO COSTA e seu marido OSWALDO DA COSTA; DIRCE DE JESUS PATRÍCIO ALVAREZ e seu marido DARIO ALVAREZ - ALVAREZ; e, VALDEMAR AUGUSTO PATRÍCIO e sua mulher ESTEFANIA TEIXEIRA PATRÍCIO, todos já qualificados, venderam o imóvel pelo valor de R\$ 2.700.000,00, a 1) ALVARO CATHARINO, brasileiro, do comércio, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, com NEIDE MATILDE STOROLI ZAMPIROLI - CATHARINO, portador da cédula de identidade RG nº 2.271.313-SSP-SP, CPF. nº 001.526.098-49; 2) CARLOS CATARINO, brasileiro, do comércio, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, com YARA APARECIDA RODRIGUES CATARINO, portador do RG nº 3.737.901-SSP-SP, CPF. nº 205.368.798-34; e 3) ANTONIO VIEIRA NETO, português, do comércio, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, com MARLENE CATHARINO VIEIRA, portador do RG. para estrangeiro nº 1.779.223-SSP-SP, CPF. nº 046.596.518-00, todos residentes e domiciliados na Capital, à Rua Caqueto, nº 186, Penha. OBSERVAÇÃO: A aquisição é feita da seguinte forma: a Alvaro Catharino e sua mulher, corresponderá uma parte, referente a 46% do imóvel; a Carlos Catarino e sua mulher, corresponderá uma parte, referente a 46% do imóvel; e, a Antonio Vieira Neto e sua mulher, corresponderá uma parte, referente a 46% do imóvel. O Oficial Maior

segue. -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS-SP

matricula
36.808

ficha
03

Guarulhos, 15 de janeiro de 2004.

no bairro de Santana, em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 02.244.072/0001-00.

Valor Venal: R\$ 1.720.410,80.

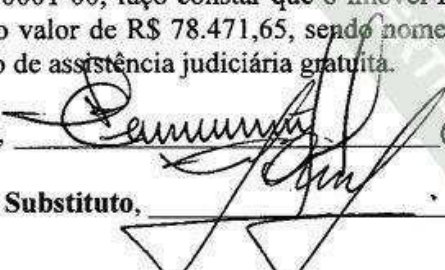
O Escrevente,  (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

O Substituto do Oficial,  (Alvaro Cesar Capistrano)

AV.06 / 36.808 - PENHORA

Em 14 de abril de 2016 - Protocolo 398.188 de 13/04/2016.

Nos termos da certidão eletrônica datada de 13 de abril de 2016 (12:57:33), relativa ao auto ou termo da penhora de 04/09/2015, nos autos da Execução Civil 00235763920118260001, do 7º Ofício Cível do Foro Regional de Santana, Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, movida por **MOISES JANUARIO**, CPF/MF 111.038.778-44, e **REGINA APARECIDA DE SOUZA MELO**, CPF/MF 170.047.758-79, em face da proprietária **HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ/MF 02.244.072/0001-00, faço constar que o imóvel foi penhorado para garantir a execução no valor de R\$ 78.471,65, sendo nomeado depositário a executada. Beneficiário de assistência judiciária gratuita.

Escrevente,  (Ricardo Tsuyoshi Hayasida)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

AV.07 / 36.808 - PENHORA


Em 10 de junho de 2016 - Protocolo 401.138 de 07/06/2016.


Nos termos da certidão eletrônica datada de 07 de junho de 2016 (10:13:13), relativa ao auto ou termo da penhora de 10/03/2016, nos autos da Execução Civil 1015056-3420158260001, do Juizado Especial Cível 2 do Foro Regional

segue no verso

matricula 36.808 ficha 03 verso

de Santana, Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, movida por **THAIS TAVARES FREIRE SANTOS**, CPF/MF 395.397.478-56, em face da proprietária **HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ/MF 02.244.072/0001-00, faço constar que o imóvel foi penhorado para garantir a execução no valor de R\$ 14.660,85, sendo nomeada depositária a executada. Juizado Especial beneficiário da justiça gratuita.

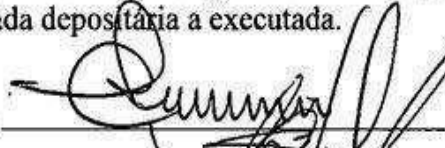
Escrevente,  (Ricardo Tsuyoshi Hayasida)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.08 / 36.808 - PENHORA

Em 23 de fevereiro de 2017 - Protocolo 413.387 de 08/02/2017.

Nos termos da certidão eletrônica datada de 08 de fevereiro de 2017 (11:42:46), relativa ao auto ou termo da penhora de 04/05/2015, nos autos da Execução Civil 127/2010, do 8º Ofício Cível da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, movida por **MARCIO KOJI NAKAMURA**, CPF/MF 279.668.308-70, em face da proprietária **HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ/MF 02.244.072/0001-00, faço constar que o imóvel foi penhorado para garantir a execução no valor de R\$ 76.498,21, sendo nomeada depositária a executada.

Escrevente,  (Ricardo Tsuyoshi Hayasida)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

AV.09 / 36.808 - PENHORA

Em 17 de novembro de 2017 - Protocolo 424.534 de 17/10/2017.

> Nos termos da certidão eletrônica datada de 17 de outubro de 2017 (11:09:41), relativa ao auto ou termo da penhora de 21/06/2017, nos autos da Execução

segue na ficha 04

LIVRO DE REGISTRO 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS


matrícula
36.808

ficha
04

verso

Civil 0011506-53.2018.8.26.0224, do 5º Ofício Cível da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, movida por **EURIDES PEREIRA**, CPF/MF 686.114.478-91, e **DORACY SOARES PEREIRA**, CPF/MF 166.886.498-37, em face da proprietária **HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ/MF 02.244.072/0001-00, faço constar que o imóvel foi penhorado para garantir a execução no valor de R\$ 135.819,19, sendo nomeada depositária a executada. Beneficiário de assistência judiciária gratuita.

Escrevente,  (Ricardo Tsuyoshi Hayasida)

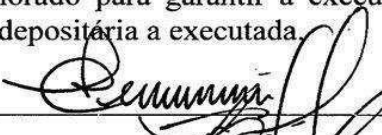
Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)


AV.12 / 36.808 - PENHORA

Em 28 de maio de 2019 - Protocolo 448.766 de 03/05/2019.

Selo Digital: 112540331CC000096553RD19Y

Nos termos da certidão eletrônica datada de 02 de maio de 2019 (12:44:22), relativa ao auto ou termo da penhora de 30/08/2017, nos autos da Execução Civil 1003234-58.2015.8.26.0224, do 1º Ofício Cível da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, movida por **RODRIGO MACIEL SILVA**, CPF/MF 295.458.418-18, e **HELOISA KELVIN SANTOS**, CPF/MF 348.543.418-31, em face da proprietária **HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ/MF 02.244.072/0001-00, faço constar que o imóvel foi penhorado para garantir a execução no valor de R\$ 16.599,10, sendo nomeada depositária a executada.

Escrevente,  (Ricardo Tsuyoshi Hayasida)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

segue na ficha 05

segue no verso

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula
36.808

ficha
05

AV.13 / 36.808 - PENHORA

Em 01 de agosto de 2019 - Protocolo 452.679 de 29/07/2019.
Selo Digital: 112540331DF000129103WY194

Nos termos da certidão eletrônica datada de 26 de julho de 2019 (14:52:46), relativa ao auto ou termo da penhora de 25/07/2019, nos autos da Execução Civil 0015715-77.2017.8.26.0005, do 2º Ofício Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista, Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, movida por **ITAMAR JOSE DA SILVA**, CPF/MF 186.540.768-28, e **ANGELA RIBEIRO DE FARIA DA SILVA**, CPF/MF 176.508.498-99, em face da proprietária **HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ/MF 02.244.072/0001-00, faço constar que o imóvel foi penhorado para garantir a execução no valor de R\$ 27.629,14, sendo nomeada depositária a executada. Beneficiário de assistência judiciária gratuita.

Escrevente,  (Ricardo Tsuyoshi Hayasida)

AV. 14 / 36.808 - INDISPONIBILIDADE -

Em 09 de agosto de 2019 - Protocolo 453.226 de 08/08/2019
Selo Digital: 112540331RB000131800TK198

Conforme comunicado disponibilizado "via internet" na Central Nacional de Indisponibilidade de bens em 08/08/2019, referente ao ofício 201908.0815.00884913-IA- 190, expedido nos autos do processo 10008671120165020009, requerido pela Secretaria da 9ª Vara do Trabalho de São Paulo - SP, procede-se a presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens** da proprietária **HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ/MF 02.244.072/0001-00.

Escrevente,  (Mauro Joaquim de Albuquerque)

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CIVIL DO FORO REGIONAL II SANTO AMARO, COMARCA DE SÃO PAULO-SP .

PROCESSO Nº: 1016657-09.2014.8.26.0002

FABIANA CORREIA DE LIMA, Perita Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA- PROMESSA DE COMPRA E VENDA**, requerida por **GISELE APARECIDA DE SOUZA RANULFO e outro**, em face de **HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL**, dando por terminados seus estudos , diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,
P. Deferimento.
Guarulhos, 14 de janeiro de 2020.

FABIANA CORREIA DE LIMA
PERITA AVALIADORA DE IMÓVEIS
CRECI/SP 133401-F
CNAI 13233

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA. Protocolado em 20/01/2020 às 13:07:18, sob o número WSTA20700180516. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e o código AEAECCE8. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO VIEIRA DA CRUZ, liberado nos autos em 24/01/2020 às 11:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e código AF39598.

1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se a presente dos **AUTOS DA AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA- PROMESSA DE COMPRA E VENDA**, requerida por **GISELE APARECIDA DE SOUZA RANULFO** e outro, nos autos nº 1016657-09.2014.8.26.0002, em curso na 1ª VARA CIVIL DO FORO REGIONAL II SANTO AMARO, COMARCA DE SÃO PAULO-SP.

Por tratar-se de pericia , foi designada para desempenhar as funções de Perito Judicial, e apresentar a complementação do laudo, conforme R. Despacho de fls.250.

Competência do corretor de imóveis, Conforme Lei no 6530/78, Resolução COFECI no 1066/07 e Ato Normativo COFECI no 001/11.

ABNT NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

2. ÂMBITO DA PERICIA

Pela análise dos autos , no entender do signatário , a perícia tem a seguinte finalidade precípua :

A complementação do laudo pericial e apontar as unidades que estão desocupadas e o valor de cada uma . Imóvel que por sua vez foi avaliado nos autos no Processo nº: 1027792-89.2018.8.26.0224.

A nova Avaliação tendo por objeto o imóvel localizado a ESTRADA GUARULHOS NAZARÉ, 6218 - JARDIM SÃO JOÃO - GUARULHOS/SP - CEP 07162-000. CONDOMINIO BOSQUE DE SÃO JOÃO.

3. VISTORIA "in loco"

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por esta subscritora e sua equipe e em companhia do **SR. WILLIAN GRAPERO** , portador do CPF nº 341.501.608-05, morador do condomínio e membro da Associação de Moradores do Condomínio , no dia **03/01/2020** no período das 09:30 horas manhã. Sendo conferida e analisadas as unidades desocupadas do imóvel Avaliado.

Por derradeiro obtivemos também a companhia do morador do imóvel localizado a Rua 10 do Bloco 03 do Sobrado de nº 287 , Sr. Israel Alves , RG 19.935.818-7. No qual nos informou a situação das unidades desocupadas .

Das unidades desocupadas encontra-se na Rua 10 , e na data de hoje os imóveis encontra-se cada um numerados, iniciando-se em nº265 e término 295.

Verificamos que são divididos por (04) blocos do 1 ao 3 contém 8 sobrados , o bloco 4 contém 07 sobrados , conforme segue a tabela a baixo :

1º Bloco , os imóveis que estão desocupado é o 265 e o 267.

	1	265	xxx	Desocupado
	2	266	Ocupado	
	3	267	xxx	Desocupado
1º Bloco	4	268	Ocupado	
	5	269	Ocupado	
	6	270	Ocupado	
	7	271	Ocupado	
	8	272	Ocupado	

2º Bloco, os imóveis que estão desocupado é o 273 ,277 e 279.

	1	273	xxx	Desocupado
	2	274	Ocupado	
	3	275	Ocupado	
2º Bloco	4	276	Ocupado	
	5	277	xxx	Desocupado
	6	278	Ocupado	
	7	279	xxx	Desocupado
	8	280	Ocupado	

3º Bloco, os imóveis que estão desocupado é o 281, e 288.

	1	281		Desocupado
	2	282	Ocupado	
	3	283	Ocupado	
3º Bloco	4	284	Ocupado	
	5	285	Ocupado	
	6	286	Ocupado	
	7	287	Ocupado	
	8	288	xxx	Desocupado

4º Bloco, todos os imóveis do bloco estão desocupados.

	1	289	Desocupado
	2	290	Desocupado
	3	291	Desocupado
4º Bloco	4	292	Desocupado
	5	293	Desocupado
	6	294	Desocupado
	7	295	Desocupado

4. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO , CIRCUNVIZINHAS e REGIÃO

A característica do logradouro é urbanizada , constituído por comércio local , escolas, posto de saúde , posto de combustível , padarias , farmacias, correios , bancos , hipermercado e etc.

5. MELHORAMENTO PÚBLICO

O local é servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

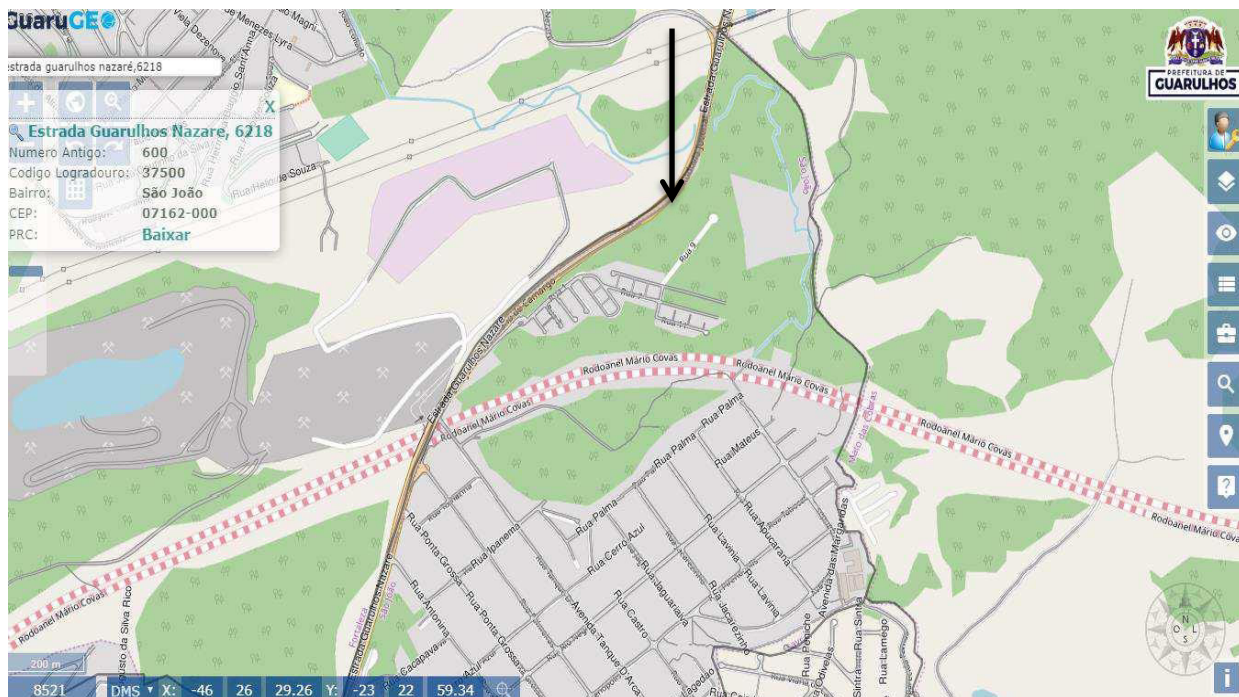
Rede de água e esgoto; Rede de telefonia ; Iluminação Pública; Rede de Energia Elétrica, Transporte, Rodoanel.

“Observe -se ” que o laudo anterior indicou que na Rua 10 , não tinha água e nem esgoto. Hoje os moradores da referida Rua 10 , solicitaram a ligação da água e do esgoto.

6. VISTA ÁEREA DO IMÓVEL (fonte: Google Maps).



7. MAPA GUARUGEO - IA



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA, Protocolado em 20/01/2020 às 13:07:18, sob o número WSTA20700180516. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e o código AEAEECE8. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO VIEIRA DA CRUZ, liberado nos autos em 24/01/2020 às 11:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e código AF39598.

8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

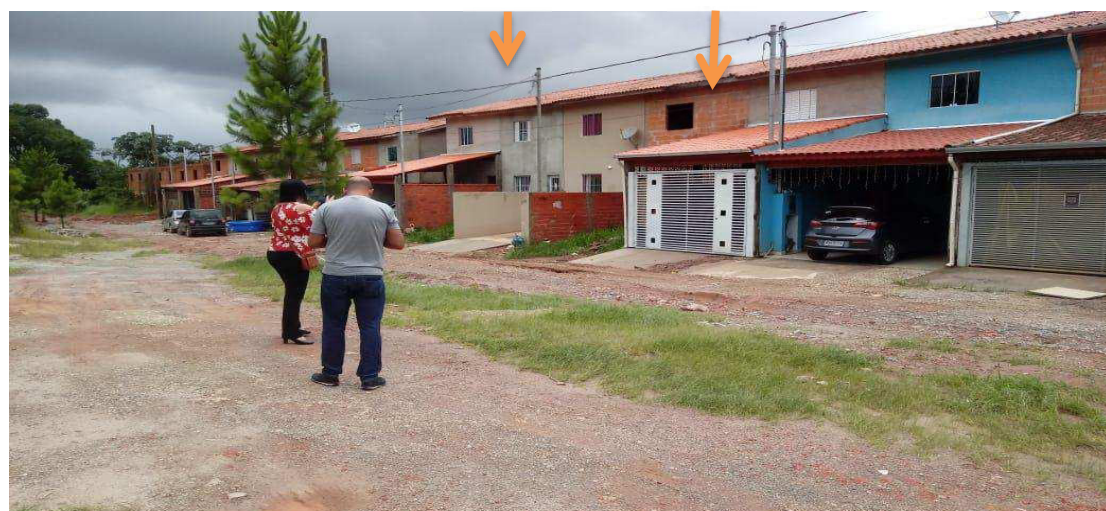
Segue algumas fotos do imóvel avaliado :

Bloco 01 , os imóveis que estão desocupados; 265 e 267 :
o sobrado 265, contém portas e janelas , o sobrado 267 encontra-se
sem portas e sem janelas.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA Protocolado em 20/01/2020 às 13:07:18, sob o número WSTA20700180516. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e o código AEAEECE8.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO VIEIRA DA CRUZ, liberado nos autos em 24/01/2020 às 11:16.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e código AF39598.

Bloco 02, os imóveis que estão desocupados; 273 ,277 encontra-se sem porta e sem janela , e a 279 está com portas ,janelas e rebocada.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA Protocolado em 20/01/2020 às 13:07:18, sob o número WSTA20700180516. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e o código AEAEECE8. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO VIEIRA DA CRUZ, liberado nos autos em 24/01/2020 às 11:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e código AF39598.

Bloco 03 , os imóveis que estão desocupado é o 281 , está com portas e janelas e rebocada, e 288 esta sem portas e sem janelas.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA Protocolado em 20/01/2020 às 13:07:18, sob o número WSTA20700180516. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e o código AEAEECE8. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO VIEIRA DA CRUZ, liberado nos autos em 24/01/2020 às 11:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e código AF39598.

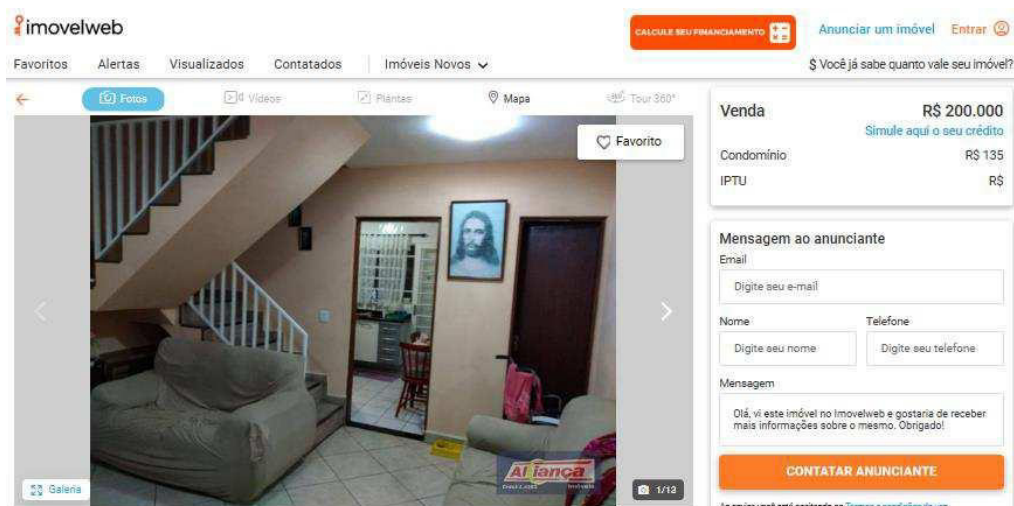
Bloco 04 ,os imóveis de n°s 289 a 295 , todos desocupados , a 290 contém porta, porém sem janelas e sem escadae sem telhado, e as seguintes todas sem portas e sem janelas e sem telhado e sem escadas.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA, Protocolado em 20/01/2020 às 13:07:18, sob o número WSTA20700180516. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e o código AEAEECE8. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO VIEIRA DA CRUZ, liberado nos autos em 24/01/2020 às 11:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e código AF39598.

9. PESQUISA SITES DE IMOBILIARIAS

R1



Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lindo-sobrado-02-dormitorios-01-vaga-condominio-2941287347.html?trv_cid=e4bc3dbbb2c12917245eabf686d88a0c710a5d24&utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=sale_region&ocultarDados=true

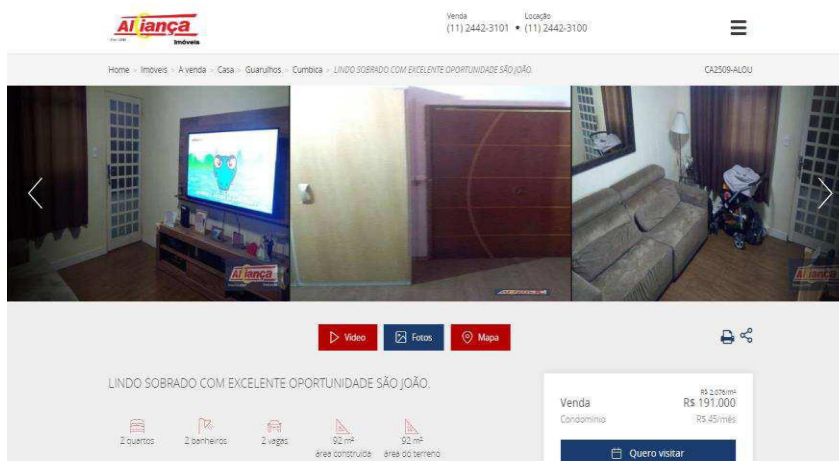
Valor: R\$ 200.000,00

Imobiliária: Aliança Imóveis

Telefone: (11) 2442-3101 / (11) 2442-3100

Descrição: Sobrado com 2 dormitórios - 1 vaga - no condomínio Bosque de São João - com 65 m² - localizado a Estrada de Nazaré

R2.



Site: <https://www.aliancaimoveis.gru.br/imovel/detalhes/CA2509>

Valor: R\$ 191.000,00

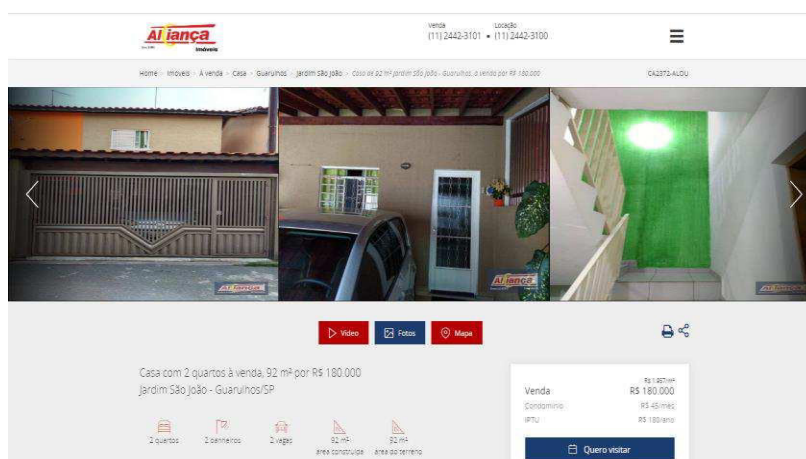
Imobiliária: Aliança Imóveis

Telefone: (11) 2442-3101 / (11) 2442-3100

Descrição: Sobrado com 2 dormitórios - 2 wc's - 2 vaga - no condomínio Bosque de São João - com 92 m² - localizado a Estrada de Nazaré.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA Protocolado em 20/01/2020 às 13:07:18, sob o número WSTA20700180516. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e o código AEAEC8. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO VIEIRA DA CRUZ, liberado nos autos em 24/01/2020 às 11:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e código AF39598.

R3.



Site: <https://www.aliancaimoveis.gru.br/imovel/detalhes/CA2372>

Valor: R\$ 180.000,00

Imobiliária: Aliança Imóveis

Telefone: (11) 2442-3101 / (11) 2442-3100

Descrição: Sobrado com 2 dormitórios - 2 wc's - 2 vaga - no condomínio Bosque de São João - com 92 m² - localizado a Estrada de Nazaré

R4.



Site: <https://sp.mgfimoveis.com.br/venda-sp-guarulhos-cond-bosques-sao-joao-2-dormitorios-2-vagas-na-garagem-45357007>

Valor: R\$ 180.000,00

Imobiliária: MGF Imóveis

E-mail: contato@mgfimoveis.com.br

Descrição: Sobrado com 2 dormitórios - 2 wc's - 2 vaga - no condomínio Bosque de São João - com 67 m² - localizado a Estrada de Nazaré.

10. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Imóvel avaliando

Área: 65m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Nenhum fator de tratamento foi inserido na amostra desta avaliação.

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Imóvel 1

Área: 92m²

Valor: R\$191.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2.076,09

Imóvel 2:

Imóvel 2

Área: 92m²

Valor: R\$180.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1.956,52

Imóvel 3:

Imóvel 3

Área: 65m²

Valor: R\$190.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2.923,08

Imóvel 4:

Imóvel 4

Área: 67m²

Valor: R\$180.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2.686,57

10.1 TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	2.076,09	2.076,09
2	1.956,52	1.956,52
3	2.923,08	2.923,08
4	2.686,57	2.686,57

10.2 VALORES HOMOGENEIZADOS (XI), EM R\$/M²:

Média: $X = \sum(X_i) / n$

$X = 2.410,56$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2) / (n-1)}$

$S = 467,93$

10.3 VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - \bar{X}|/S < VC$

Valor crítico para 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,54

Amostra 1: $d = |2.076,09 - 2.410,56| / 467,93 = 0,71 < 1.54$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |1.956,52 - 2.410,56| / 467,93 = 0,97 < 1.54$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |2.923,08 - 2.410,56| / 467,93 = 1,10 < 1.54$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |2.686,57 - 2.410,56| / 467,93 = 0,59 < 1.54$ (amostra pertinente)

10.4 CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = \bar{X} - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = \bar{X} + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 3 (n-1) graus de liberdade.

10.5 LIMITE INFERIOR DO INTERVALO DE CONFIANÇA (LI):

$Li = 2.410,56 - 1.64 * 467,93/\sqrt{(4 - 1)} = 1.967,50$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 2.410,56 + 1.64 * 467,93/\sqrt{(4 - 1)} = 2.853,63$

11.6 CÁLCULO DO CAMPO DE ARBÍTRIO:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$2.169,51 a R\$2.651,62

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$2.410,56

10.6 RESULTADO FINAL:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$2.410,56 * 65,00 = R\$156.686,61

Valor do imóvel avaliando: R\$ 156.686,61

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA Protocolado em 20/01/2020 às 13:07:18, sob o número WSTA20700180516. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e o código AEAEE8.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO VIEIRA DA CRUZ, liberado nos autos em 24/01/2020 às 11:16.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e código AF39598.

Encerramento Conclusivo

De acordo com os resultados obtidos através de pesquisas em sites , coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário , moradores e vistoria in loco, e o resultado obtido através de homogeneização o valor obtido é de R\$ 156.686.61. (Cento e Cinquenta e Seis Mil e Seiscentos e Oitenta e Seis Reais e Sessenta e Um Centavos).Em destaque para as unidades que estão desocupadas , foi sugerido os seguintes valores :

1. Os imóveis que estão sem acabamento apenas com portas e janelas, o valor com desconto de (30%) é de R\$ 109.680,62, (Cento e Nove Mil e Seiscentos e Oitenta Reais e Sessenta e Dois Centavos).
2. Os imóveis que encontra-se sem portas e janelas ,o valor com desconto de (40%) é de R\$ 94.011,96, (Noventa e Quatro Mil e Onze Reais e Noventa e Seis Centavos).
3. Os imóveis que encontra- se sem porta , sem janela , sem escada e sem telhado, o valor com desconto de (50%) é de R\$ 78.343,30,(Setenta e Oito Mil Trezentos e Quarenta e Três Reais e Trinta Centavos).

	1	265	R\$ 109.680,62
1° Bloco			
	3	267	R\$ 94.011,96

	1	273	R\$ 94.011,96
2° Bloco	5	277	R\$ 94.011,96
	7	279	R\$ 156.686.61

	1	281	R\$ 156.686.61
3° Bloco			
	8	288	R\$ 94.011,96

	1	289	R\$ 78.343,30
	2	290	R\$ 78.343,30
	3	291	R\$ 78.343,30
4° Bloco	4	292	R\$ 78.343,30
	5	293	R\$ 78.343,30
	6	294	R\$ 78.343,30
	7	295	R\$ 78.343,30

“ OBSERVAÇÃO: OS IMÓVEIS INDICADOS NO PRESENTE LAUDO ESTÃO DESOCUPADOS ,
PODENDO HAVER ALTERAÇÃO.”

Guarulhos , 15 de janeiro de 2020.

Atenciosamente

FABIANA CORREIA DE LIMA
Perita e Avaliadora de Imóveis
CRECI/SP 133401F
CNAI 13233

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA Protocolado em 20/01/2020 às 13:07:18, sob o número WSTA20700180516. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e o código AEAEECE8.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO VIEIRA DA CRUZ, liberado nos autos em 24/01/2020 às 11:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e código AF39598.

Anexo
Currículo
Matrícula Atualizada
09/01/2020

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA Protocolado em 20/01/2020 às 13:07:18, sob o número WSTA20700180516. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e o código AEAECE8.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO VIEIRA DA CRUZ, liberado nos autos em 24/01/2020 às 11:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e código AF39598.

Currículo

FABIANA CORREIA DE LIMA ; PERITA E AVALIADORA DE IMÓVEIS , CORRETORA CREDENCIADA PELO CRECISP N° 133401-F E NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMÓVEIS CNAI N° 13233, BACHAREL EM DIREITO FORMADA PELA FACULDADE FIG UNIMESP- GUARULHOS , BACHAREL EM LICENCIATURA PLENA EM LETRAS (PORTUGUÊS E INGLÊS) FORMADA PELA UNIVERSIDADE DE GUARULHOS- UNG, CURSANDO PÓS GRADUAÇÃO EM DIREITO IMOBILIÁRIO PELA FACULDADE FAVENI , PERTENCENTE AO GRUPO DE ESTUDO DE AVALIADORES DE IMOVEIS DO CRECISP, MEMBRO DA CEFISP DE GUARULHOS, REPRESENTANTE DO CRECI GUARULHOS NA CODEMGRU, CONCILIADORA E MEDIADORA DO CEJUSC - GUARULHOS .PERITA JUDICIAL EM PAPILOSCOPIA FORENSE E ANALISE FORENSE DE DOCUMENTOS DIGITAIS E GRAFOTÉCNICO.

EQUIPE DE DESENVOLVIMENTO :

FABIANA C.LIMA (PERITA E AVALIADORA)
HERMINIO PESSOA LIMA (ADMINISTRADOR DE COLETAS)
KLEBER GARCIA (CORRETOR DE IMÓVEIS)
EDILENE LINO (DESENVOLVIMENTO TÉCNICO)
THAIS GONÇALVES (PESQUISA DE INFORMAÇÕES)
GUSTAVO AGUILAR (PESQUISA DE INFORMAÇÕES)
THAIS LIMA (FOTOGRAFIA)

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIANA CORREIA DE LIMA Protocolado em 20/01/2020 às 13:07:18, sob o número WSTA20700180516. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e o código AEAEE8.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO VIEIRA DA CRUZ, liberado nos autos em 24/01/2020 às 11:16.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016657-09.2014.8.26.0002 e código AF39598.*

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS**

matricula
36.808

ficha
01

Guarulhos, 27 de Novembro de 19 81.

IMÓVEL:- I. M. nº 062-10-40-0001-00-000 - Um imóvel com a área de 119.351,00, situado no lugar denominado "Lavras", no Bairro Fortaleza, perímetro urbano deste distrito, o qual assim se descreve: "Inicialmente, partimos do marco nº 1, sito na confluência das propriedades de sucessores de Antonio José Patricio, esta propriedade e cerca do DER. Daí percorrendo 244,00ms. pela cerca, no sentido de Guarulhos (Nazaré Paulista a Guarulhos), atingimos o marco nº 02; daí com rumo de 50º 24'SE e percorrendo 155,03ms. em confrontação com terras de propriedade de Americo Augusto Patricio (sucessor de Antonio José Patricio), atingiremos o marco nº 03, sito a beirada de um correjo existente na confluência com terras de sucessores de Natal Avena; daí seguindo em mais ou menos 376,00ms., até atingirmos o marco nº 04, em confrontação com sucessores de Natal Avena; daí seguindo mais ou menos 126,00ms. pelo correjo em confrontação com Loteamento Soberana, atingiremos o marco nº 05; daí mais ou menos 122,00ms. atingiremos o marco nº 06, em confrontação com Armando Junqueira. Daí, seguindo mais ou menos 33,50ms. pelo correjo em confrontação com Nelson Augusto, atingiremos o marco nº 07, deste marco, com rumo de 60º 55'NW e percorrendo 538,00ms. em confrontação com sucessores de Antonio José Patricio, atingiremos o marco nº 01, nosso ponto inicial de partida. PROPRIETÁRIOS:- 1) - EDUARDO DA COSTA CABRAL, brasileiro, desquitado, do comércio RG. nº 4.100.064-SP, CPF. nº 039.253.078-34, residente e domiciliado a rua Nhandearas, nº 284, São Paulo, Capital; 2) - NELSON AUGUSTO, comerciante, e sua mulher CLARA LUCILA GOMES AUGUSTO, de prendas domésticas, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, RGs. nºs. 1.225.083-SSP-SP e 3.445.762-SSP-SP, respectivamente, CPF. em comum nº 010.707.628-49, residentes e domiciliados a rua Nagib Izar, nº 440, São Paulo, Capital; 3) IRACEMA AUGUSTO AGUILAR, professora, e seu marido ANDRÉ AGUILAR, aposentado, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, RGs. nºs. 6.407.115-SSP-SP e 2.307.793-SSP-SP, respectivamente, CPF. comum 222.890.978-53 residentes e domiciliados a rua Zodiaco, nº 20, São Paulo, Capital; 4) JUDITH DA CONCEIÇÃO AUGUSTO TELLES, de prendas domésticas, também conhecida por JUDITH DA CONCEIÇÃO TELES, brasileira, professora, RG. nº 8.136.229-SSP-SP, e seu marido MANOEL TELES FILHO, português, comerciante, RG. para estrangeiro nº 875.450-DOPS-SP, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, CPF. comum 124.521.228-15, residentes e domiciliados a rua Anjico, nº 37, São Paulo

- segue -

matrícula

36.808

ficha

verso

Capital; 5) ALZIRA DA GRAÇA GOMES, professora, e seu marido OSWALDO GOMES, comerciante, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, RGs. nºs. 518.071-SSP-SP e 486.410-SSP-SP, CPF. nºs. 903.668.168-53 e 123.044.768-72, respectivamente, residentes e domiciliados a rua Jerônimo de Azevedo, nº 173, São Paulo, Capital; 6) CACILDA DE JESUS PATRÍCIO que também assina e é conhecida por CACILDA DE JESUS FACCIO ou CACILDA JESUS FACCIO, de prendas domésticas, e seu marido LUIZ FACCIO, motorista, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, ela portadora do RG. nº 11.001.053-SSP-SP, CPF. em comum nº 395.137.268-00, residentes e domiciliados a rua Capitão Siqueira Barbosa, nº 29, Parada Inglesa, São Paulo, Capital; 7) MARIA DA GRAÇA PATRÍCIO COSTA, de prendas domésticas, e seu marido OSWALDO DA COSTA, motorista, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, RGs. nºs. 11.001.052-SSP-SP, e 1.209.730-SSP-SP respectivamente, CPF. em comum nº 087.929.508-25, residentes e domiciliados a rua Heloisa Penteado, nº 445, Vila Esperança, São Paulo, Capital; 8) DIRCE DE JESUS PATRÍCIO ALVAREZ, de prendas domésticas, e seu marido DARIO ALVAREZ ALVAREZ, do comércio, ela brasileira, RG. nº 10.792.431-SSP-SP, ele espanhol, RG. para estrangeiro nº 1.402.336-DOPS-SP, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, CPF. em comum nº 444.222.708-00, residentes e domiciliados a rua Capitão Siqueira Barbosa, nº 29, Parada Inglesa, São Paulo, Capital; 9) VALDEMAR AUGUSTO PATRÍCIO, do comércio, e sua mulher ESTEFANIA TEIXEIRA PATRÍCIO, de prendas domésticas, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, RGs. nºs. 1.421.741-SSP-SP e 7.227.552-SSP-SP, respectivamente, CPF. em comum nº 320.984.648-00, residentes e domiciliados a rua Heloisa Penteado, nº 439, Vila Esperança, São Paulo, Capital; e, 10) AMÉRICO AUGUSTO PATRÍCIO, brasileiro, do comércio, casado com ELYDIA AVENA PATRÍCIO, residente e domiciliado nesta cidade, no bairro de Ipiravas, a Estrada de Nazaré, s/nº. TÍTULO AQUISITIVO: R-1, de matrícula 20.394, deste cartório. O Of. Matr.

R-1. Em 27 de novembro de 1.981. TRANSMITENTES: EDUARDO DA COSTA CABRAL; NELSON AUGUSTO e sua mulher CLARA LUCILA GOMES AUGUSTO; IRACEMA AUGUSTO AGUILAR e seu marido ANDRÉ AGUILAR; JUDITH DA CONCEIÇÃO AUGUSTO TELLES, também conhecida por JUDITH DA CONCEIÇÃO TELES e seu marido MANOEL TELES FILHO; AL-

- segue -

LIVRO No 2 - REGISTRO
GERAL

**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS**

matrícula
36.808

ficha
02

Guarulhos, 27 de Novembro de 19 81.

ALZIRA DA GRAÇA GOMES e seu marido OSWALDO GOMES; e, O ESPÓLIO DE AMÉRICO AUGUSTO PATRÍCIO, autorizado por alvará judicial mencionado no título. ADQUIRENTES: CACILDA DE JESUS PATRÍCIO, que também assina e é conhecida por CACILDA DE JESUS FACCIÓ ou CACILDA JESUS FACCIÓ e seu marido LUIZ FACCIÓ; MARIA DA GRAÇA PATRÍCIO COSTA e seu marido OSWALDO DA COSTA; DIRCE DE JESUS PATRÍCIO ALVAREZ e seu marido DARIO ALVAREZ - ALVAREZ; e, VALDEMAR AUGUSTO PATRÍCIO e sua mulher ESTEFANIA TEIXEIRA PATRÍCIO, todos já qualificados. TÍTULO: Divisão Amigável. FORMA DO TÍTULO: Escritura de 13 de outubro de 1981, do 28º Tabelião de São Paulo, Capital, Lº 126, fls.67. VALOR: R\$ 26.997.196,20. O Of. Maior

R-2. Em 27 de novembro de 1.981. Por escritura de 14 de outubro de 1.981, livro 126, fls. 80, do 28º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, os proprietários CACILDA DE JESUS PATRÍCIO, que também se assina e é conhecida por CACILDA DE JESUS FACCIÓ ou CACILDA JESUS FACCIÓ e seu marido LUIZ FACCIÓ; MARIA DA GRAÇA PATRÍCIO COSTA e seu marido OSWALDO DA COSTA; DIRCE DE JESUS PATRÍCIO ALVAREZ e seu marido DARIO ALVAREZ - ALVAREZ; e, VALDEMAR AUGUSTO PATRÍCIO e sua mulher ESTEFANIA TEIXEIRA PATRÍCIO, todos já qualificados, venderam o imóvel pelo valor de R\$ 2.700.000,00, a 1) ALVARO CATHARINO, brasileiro, do comércio, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, com NEIDE MATILDE STOROLI ZAMPIROLI - CATHARINO, portador da cédula de identidade RG nº 2.271.313-SSP-SP, CPF. nº 001.526.098-49; 2) CARLOS CATARINO, brasileiro, do comércio, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, com YARA APARECIDA RODRIGUES CATARINO, portador do RG nº 3.737.901-SSP-SP, CPF. nº 205.368.798-34; e 3) ANTONIO VIEIRA NETO, português, do comércio, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, com MARLENE CATHARINO VIEIRA, portador do RG. para estrangeiro nº 1.779.223-SSP-SP, CPF. nº 046.596.518-00, todos residentes e domiciliados na Capital, à Rua Caqueto, nº 186, Penha. OBSERVAÇÃO: A aquisição é feita da seguinte forma: a Alvaro Catharino e sua mulher, corresponderá uma parte, referente a 46% do imóvel; a Carlos Catarino e sua mulher, corresponderá uma parte, referente a 46% do imóvel; e, a Antonio Vieira Neto e sua mulher, corresponderá uma parte, referente a 46% do imóvel. O Oficial Maior

segue. -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS-SP

matricula
36.808

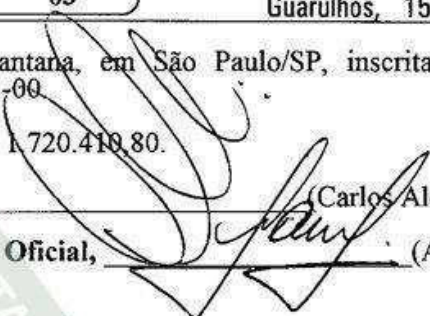
ficha
03

Guarulhos, 15 de janeiro de 2004.

no bairro de Santana, em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 02.244.072/0001-00.

Valor Venal: R\$ 1.720.410,80.

O Escrevente,  (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

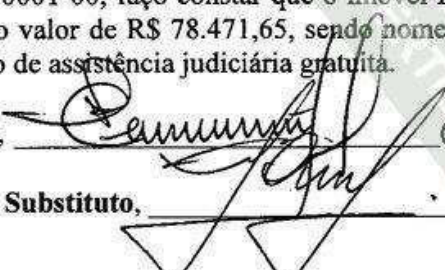
O Substituto do Oficial,  (Alvaro Cesar Capistrano)

AV.06 / 36.808 - PENHORA

Em 14 de abril de 2016 - Protocolo 398.188 de 13/04/2016.

Nos termos da certidão eletrônica datada de 13 de abril de 2016 (12:57:33), relativa ao auto ou termo da penhora de 04/09/2015, nos autos da Execução Civil 00235763920118260001, do 7º Ofício Cível do Foro Regional de Santana, Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, movida por **MOISES JANUARIO**, CPF/MF 111.038.778-44, e **REGINA APARECIDA DE SOUZA MELO**, CPF/MF 170.047.758-79, em face da proprietária **HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ/MF 02.244.072/0001-00, faço constar que o imóvel foi penhorado para garantir a execução no valor de R\$ 78.471,65, sendo nomeado depositário a executada. Beneficiário de assistência judiciária gratuita.

Escrevente,  (Ricardo Tsuyoshi Hayasida)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

AV.07 / 36.808 - PENHORA


Em 10 de junho de 2016 - Protocolo 401.138 de 07/06/2016.


Nos termos da certidão eletrônica datada de 07 de junho de 2016 (10:13:13), relativa ao auto ou termo da penhora de 10/03/2016, nos autos da Execução Civil 1015056-3420158260001, do Juizado Especial Cível 2 do Foro Regional

segue no verso

matricula 36.808 ficha 03 verso

de Santana, Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, movida por **THAIS TAVARES FREIRE SANTOS**, CPF/MF 395.397.478-56, em face da proprietária **HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ/MF 02.244.072/0001-00, faço constar que o imóvel foi penhorado para garantir a execução no valor de R\$ 14.660,85, sendo nomeada depositária a executada. Juizado Especial beneficiário da justiça gratuita.

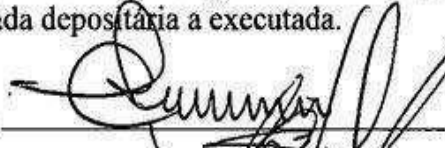
Escrevente,  (Ricardo Tsuyoshi Hayasida)

Substituto Designado  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.08 / 36.808 - PENHORA

Em 23 de fevereiro de 2017 - Protocolo 413.387 de 08/02/2017.

Nos termos da certidão eletrônica datada de 08 de fevereiro de 2017 (11:42:46), relativa ao auto ou termo da penhora de 04/05/2015, nos autos da Execução Civil 127/2010, do 8º Ofício Cível da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, movida por **MARCIO KOJI NAKAMURA**, CPF/MF 279.668.308-70, em face da proprietária **HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ/MF 02.244.072/0001-00, faço constar que o imóvel foi penhorado para garantir a execução no valor de R\$ 76.498,21, sendo nomeada depositária a executada.

Escrevente,  (Ricardo Tsuyoshi Hayasida)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

AV.09 / 36.808 - PENHORA

Em 17 de novembro de 2017 - Protocolo 424.534 de 17/10/2017.

> Nos termos da certidão eletrônica datada de 17 de outubro de 2017 (11:09:41), relativa ao auto ou termo da penhora de 21/06/2017, nos autos da Execução


segue na ficha 04

LIVRO DE REGISTRO 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS

matrícula **36.808** ficha **04**
verso

Civil 0011506-53.2018.8.26.0224, do 5º Ofício Cível da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, movida por **EURIDES PEREIRA**, CPF/MF 686.114.478-91, e **DORACY SOARES PEREIRA**, CPF/MF 166.886.498-37, em face da proprietária **HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ/MF 02.244.072/0001-00, faço constar que o imóvel foi penhorado para garantir a execução no valor de R\$ 135.819,19, sendo nomeada depositária a executada. Beneficiário de assistência judiciária gratuita.

Escrevente,  (Ricardo Tsuyoshi Hayasida)

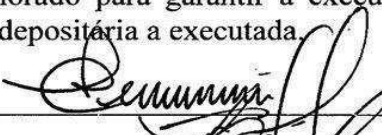
Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

AV.12 / 36.808 - PENHORA

Em 28 de maio de 2019 - Protocolo 448.766 de 03/05/2019.

Selo Digital: 112540331CC000096553RD19Y

Nos termos da certidão eletrônica datada de 02 de maio de 2019 (12:44:22), relativa ao auto ou termo da penhora de 30/08/2017, nos autos da Execução Civil 1003234-58.2015.8.26.0224, do 1º Ofício Cível da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, movida por **RODRIGO MACIEL SILVA**, CPF/MF 295.458.418-18, e **HELOISA KELVIN SANTOS**, CPF/MF 348.543.418-31, em face da proprietária **HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ/MF 02.244.072/0001-00, faço constar que o imóvel foi penhorado para garantir a execução no valor de R\$ 16.599,10, sendo nomeada depositária a executada.

Escrevente,  (Ricardo Tsuyoshi Hayasida)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

segue na ficha 05

segue no verso

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula
36.808

ficha
05

AV.13 / 36.808 - PENHORA

Em 01 de agosto de 2019 - Protocolo 452.679 de 29/07/2019.

Selo Digital: 112540331DF000129103WY194

Nos termos da certidão eletrônica datada de 26 de julho de 2019 (14:52:46), relativa ao auto ou termo da penhora de 25/07/2019, nos autos da Execução Civil 0015715-77.2017.8.26.0005, do 2º Ofício Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista, Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, movida por **ITAMAR JOSE DA SILVA**, CPF/MF 186.540.768-28, e **ANGELA RIBEIRO DE FARIA DA SILVA**, CPF/MF 176.508.498-99, em face da proprietária **HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ/MF 02.244.072/0001-00, faço constar que o imóvel foi penhorado para garantir a execução no valor de R\$ 27.629,14, sendo nomeada depositária a executada. Beneficiário de assistência judiciária gratuita.

Escrevente,  (Ricardo Tsuyoshi Hayasida)

AV. 14 / 36.808 - INDISPONIBILIDADE -

Em 09 de agosto de 2019 - Protocolo 453.226 de 08/08/2019

Selo Digital: 112540331RB000131800TK198

Conforme comunicado disponibilizado "via internet" na Central Nacional de Indisponibilidade de bens em 08/08/2019, referente ao ofício 201908.0815.00884913-IA- 190, expedido nos autos do processo 10008671120165020009, requerido pela Secretaria da 9ª Vara do Trabalho de São Paulo - SP, procede-se a presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens** da proprietária **HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ/MF 02.244.072/0001-00.

Escrevente,  (Mauro Joaquim de Albuquerque)