



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA  
28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES**

**PROCESSO: 1101067-60.2015.8.26.0100**

**AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –  
CONTRATOS BANCÁRIOS**

**EXEQUENTE: MBC IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA**

**EXECUTADO: EDUARDO RODRIGUES PINTO E OUTROS**

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

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**Índice**

- 1) Apresentação
- 2) Premissas
- 3) Localização
- 4) Vistoria
- 5) Descrição do imóvel
- 6) Documentação analisada
- 7) Método Avaliação
- 8) Tratamento dos elementos da pesquisa imobiliária
- 9) Levantamento Fotográfico
- 10) Resumo áreas
- 11) Elementos de referência
- 12) Tratamento fatores
- 13) Intervalo de Discrepância
- 14) Conclusão.....38**
- 15) Encerramento
- 16) anexo I

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – Perita Judicial

**1 - APRESENTAÇÃO**

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

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

**2 - PREMISSAS**

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

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

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

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

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – Perita Judicial

**3 - LOCALIZAÇÃO**

<b>Imóvel</b> localizado – Rua: São Carlos , 61 apt. 131 – Ed. Mediterranee II - Guarujá - SP
---

Matrícula nº: 69.287 –Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá
--

**4 - VISTORIA**

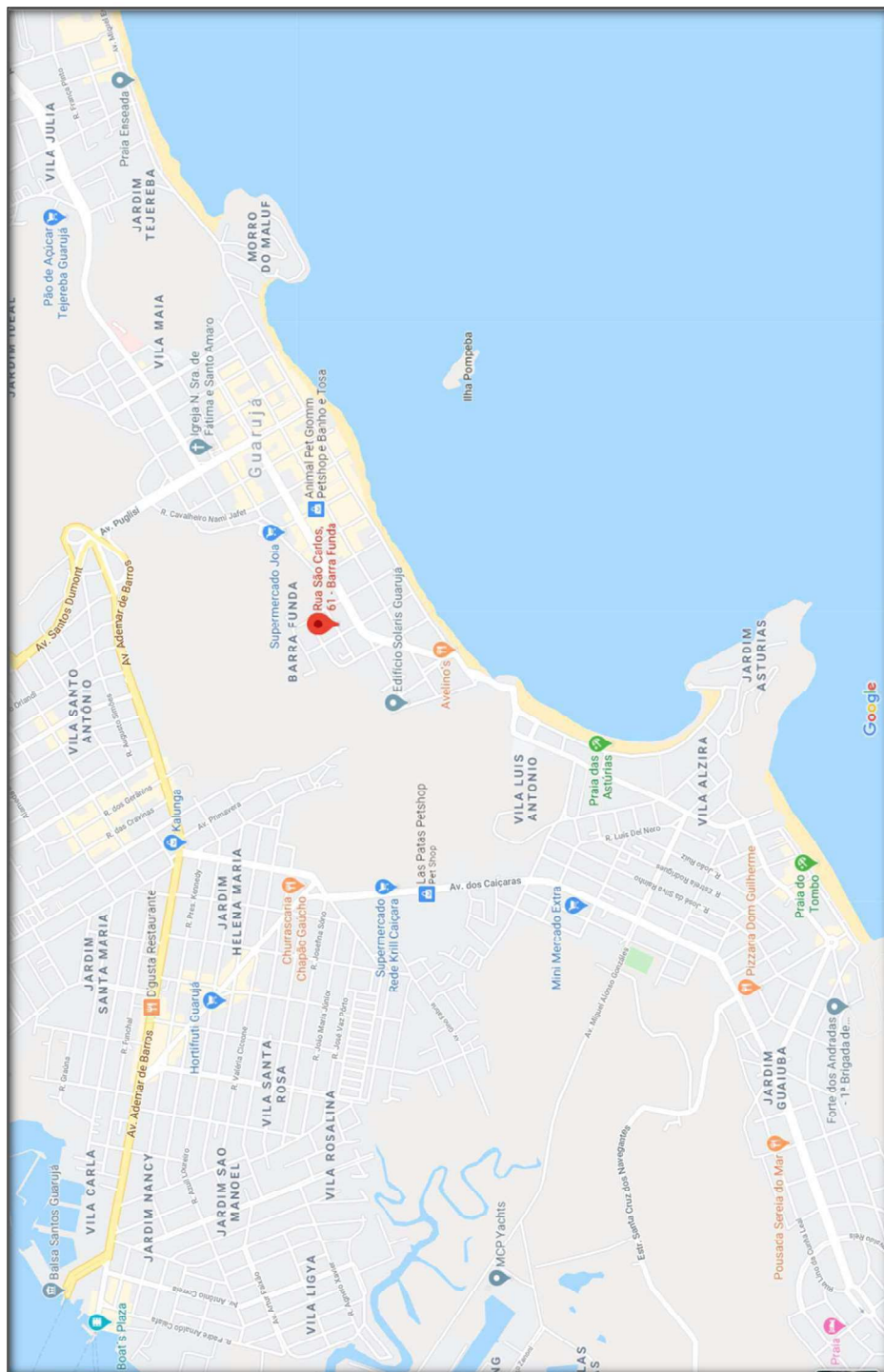
A perita teve o acompanhamento do Sr. Francisco Castro Gomes , funcionário do edifício há 05 anos.

O imóvel possui os seguintes ambientes

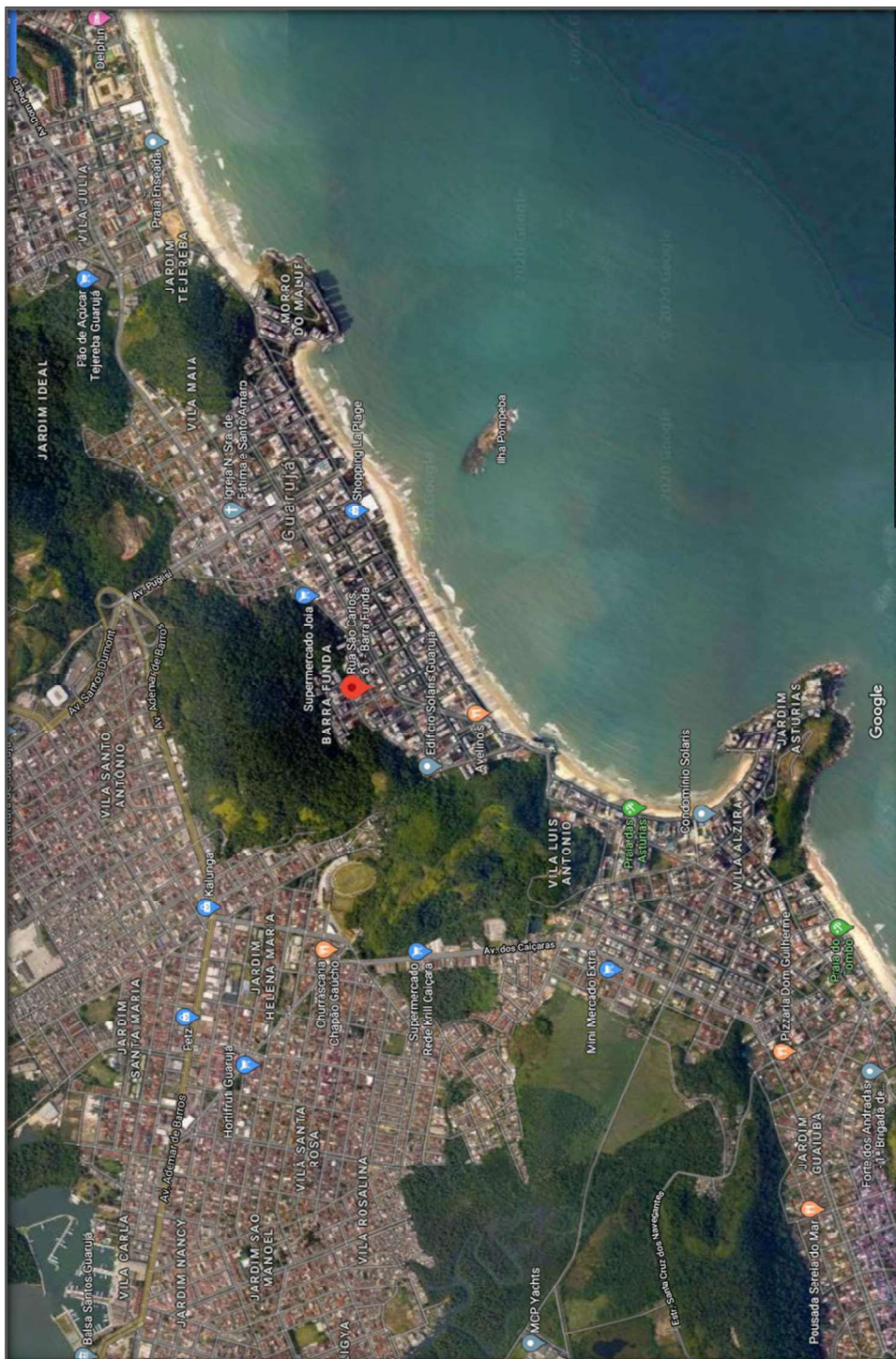
- sala estar / jantar/
- varanda grande sala
- copa / cozinha /
- área serviço
- 01 quarto empregada / w.c. empreg.
- 01 suite
- 02 dormitórios
- 01 banheiro

O imóvel possui 02 vagas de garagem indeterminada.

**Localização por mapa - macro região**



Localização por satélite



## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

### **Melhoramentos Públicos**

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

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

### **Serviços Urbanos**

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

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

### **Circunvizinhança e Localização**

O imóvel está localizado no Bairro Barra funda entre as principais vias de acesso: A. Leomil - Praia de Pitangueiras

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imóvel está inserido em uma região residencial padrão bom.

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – Perita Judicial

**5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel faz parte de terreno plano.

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

O imóvel é padrão bom. Formato e acabamentos originais.

O Edifício apresenta estado de conservação bom e adequado e possui: Portaria com segurança, 14 andares com 02 apartamentos por andar totalizando 28 unidades.

Possui ainda churrasqueira na área comum do edifício.

Os acabamentos dos cômodos do imóvel são originais, tais como:

Pisos cozinha, banheiros, área serviço e dependências empregado: granito tipo amêndoa

Pisos sala e quartos: pedra ardósia

Paredes : com pintura branca

Teto : gesso na sala jantar rebaixado (pequena área) e quartos tipo laje.

Possui 02 vagas de garagem indeterminadas podendo ser no andar térreo ou no 1º subsolo.

**6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA**

- Matrícula de Imóvel nº 69.287 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.

**7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO**

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

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:



---

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

---

Arquiteta – Perita Judicial

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

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

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

### **7.1- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**

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

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

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-2 da ABNT, citada, como sendo:

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

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

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

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

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – Perita Judicial

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

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

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

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

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

**9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**



**Aspectos gerais fachada edifício**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial



**Aspectos gerais rua**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial



**Aspectos gerais areas comuns**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial



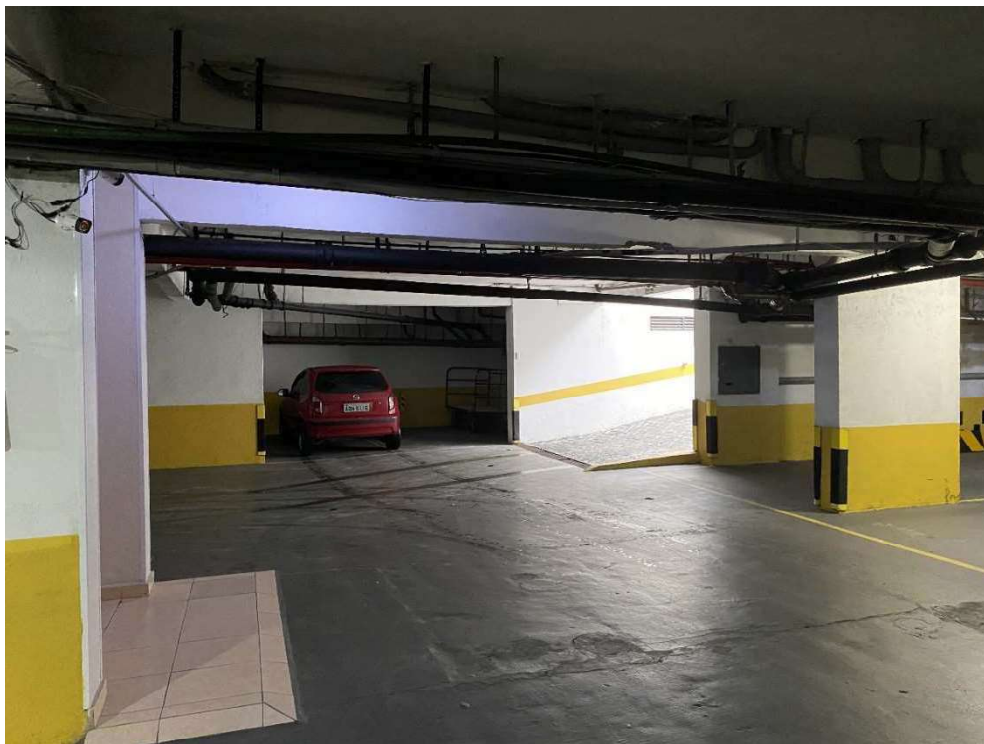
**Aspectos gerais areas comuns**



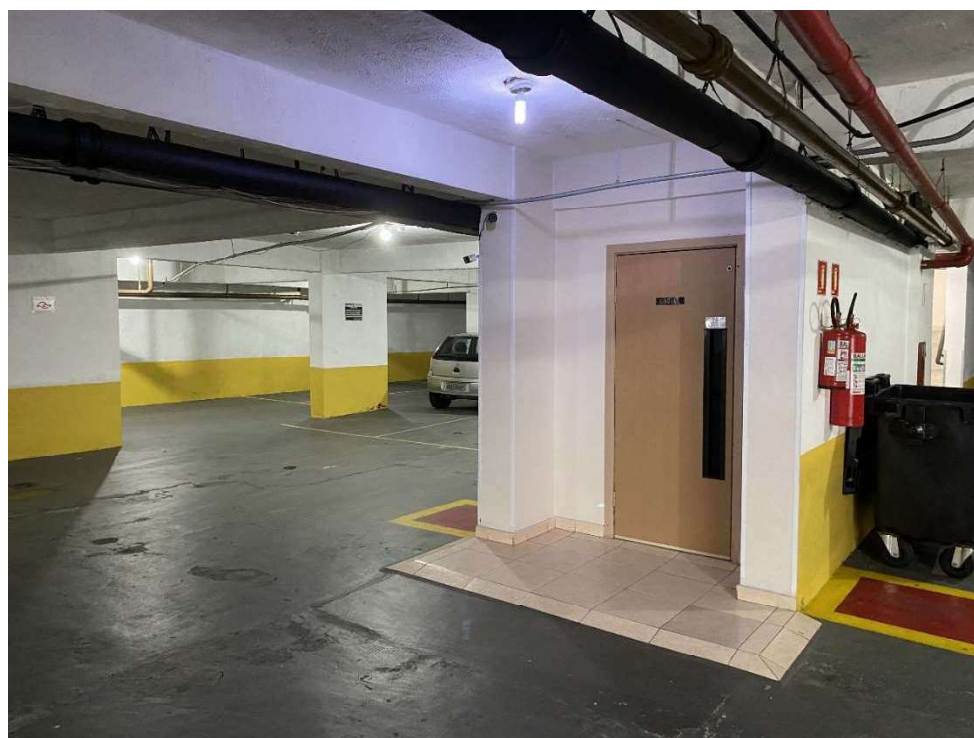


**Aspectos gerais areas comuns**





**Aspectos gerais garagem**





**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial



**Aspectos gerais andar**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial



**Aspectos gerais apartamento 131**



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais apartamento 131



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial



**Aspectos gerais apartamento 131**





**Aspectos gerais apartamento 131**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial



**Aspectos gerais apartamento 131**





**Aspectos gerais apartamento 131**

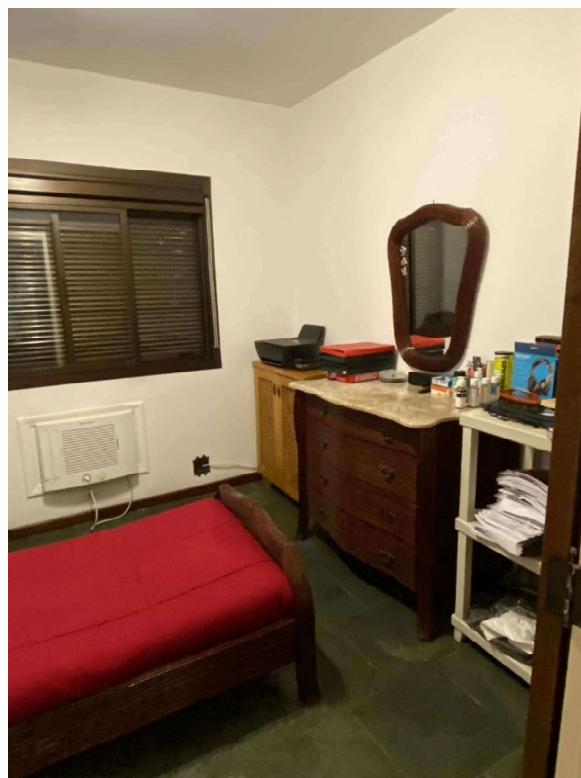


**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial



**Aspectos gerais apartamento 131**





**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

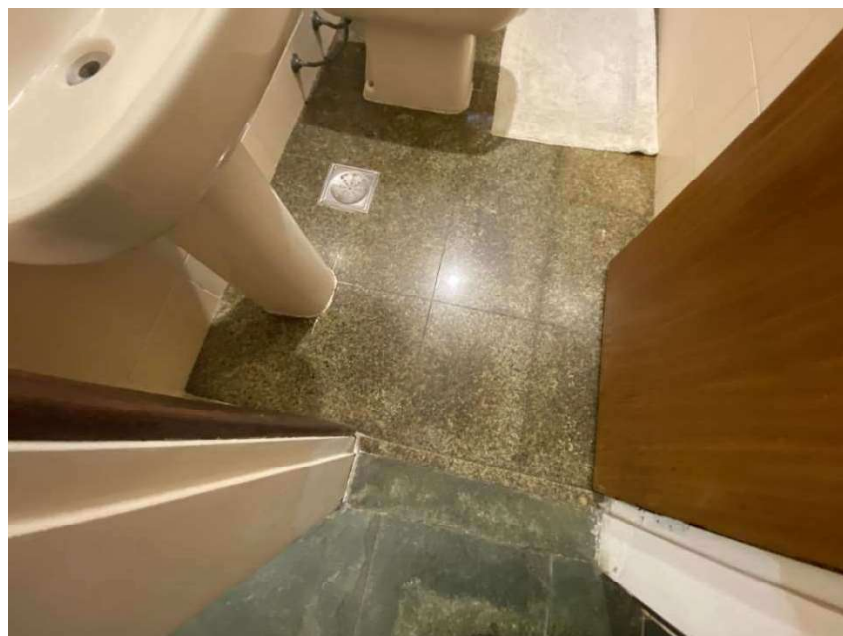


**Aspectos gerais apartamento 131**





**Aspectos gerais apartamento 131**





**Aspectos gerais apartamento 131**





**Aspectos gerais apartamento 131**





**Aspectos gerais apartamento 131**



## 10 – RESUMO DE ÁREAS

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

### Imóvel periciado (Matrícula de Imóvel nº 69.287 – CRI do Guarujá)

- área privativa: 131,14m<sup>2</sup>
- área comum: 33,27m<sup>2</sup>
- área de garagem 35,52m<sup>2</sup>
- área Total: 199,93m<sup>2</sup>
- Fração Ideal de Terreno: 3,4410%

*Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a **Área Útil de 131m<sup>2</sup>**, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.*

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

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

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**Elemento 01****Tipo:** apartamento**Endereço:** Rua São Carlos 61**Área útil:** 131m<sup>2</sup>**Preço de Venda:** R\$ 660.000,00**Fonte:** Rocha Imóveis**Tel.:** (13) 3355-5048

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**Elemento 02****Tipo: apartamento****Endereço: : Rua São Carlos 61****Área útil: 131m<sup>2</sup>****Preço de Venda: R\$ 550.000,00****Fonte: Remax Beach Home****Tel.: (13) 3371-5152**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**Elemento 03**

Tipo: apartamento

Endereço Rua São Carlos

Área útil: 130m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 650.000,00

Fonte: Guarujá Beach Imóveis

Tel.: (13) 9 8812-8284



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**Elemento 04****Tipo: Apartamento****Endereço Rua São Carlos****Área útil: 155m<sup>2</sup>****Preço de Venda: R\$ 650.000,00****Fonte: Goularte Administração****Tel.: (13) 3357-7069**

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua São Carlos

Área útil: 104m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 740.000,00

Fonte Guarujá Beach Imoveis

Tel.: (13) 9 8812-8284



## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

## 12– TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO
		homogeneização			R\$ / m <sup>2</sup>
1	R\$660.000,00	0,9	R\$594.000,00	131	R\$ 4.534,35
2	R\$550.000,00	0,9	R\$495.000,00	131	R\$ 3.778,63
3	R\$650.000,00	0,9	R\$585.000,00	130	R\$ 4.500,00
4	R\$650.000,00	0,9	R\$585.000,00	155	R\$ 3.774,19
5	R\$740.000,00	0,9	R\$666.000,00	104	R\$ 6.403,85
					R\$ 22.991,02
preço metro quadrado					R\$ 4.598,20

A média aritmética dos preços tratados por m<sup>2</sup> de área útil dos cinco elementos de referência em oferta resulta em R\$ 4.598,20m<sup>2</sup>

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

**13- INTERVALO DE DISCREPÂNCIA**

Sobre a média encontrada de R\$ 4.598,20 m<sup>2</sup> se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância da ordem de 30% para cima e para baixo, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos da média, como segue:

$$\text{R\$ } 4.598,20 \text{ m}^2 - 30\% = \text{R\$ } 3.218,74 / \text{m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$\text{R\$ } 4.598,20 \text{ m}^2 + 30\% = \text{R\$ } 5.977,66 / \text{m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

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

Portanto, o resultado será:

$$131 \text{ m}^2 \text{ (área útil)} \times \text{R\$ } 4.598,20 \text{ m}^2 \text{ (preço médio tratado por m}^2\text{)}$$

$$\text{R\$ } 602.364,20 \text{ ou R\$ } 602.000,00 \text{ por arredondamento de mercado.}$$

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – Perita Judicial

**14- CONCLUSÃO**

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas do Perito Avaliador de Imóveis, que o imóvel urbano em estudo, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na Rua: São Carlos 61, apt. 131 – Ed. Mediterranee II - Guarujá - São Paulo / SP, pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

**VALOR IMÓVEL = R\$ 602.000,00**

( seiscientos e dois mil reais )  
(Válido para Junho de 2020)

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**15) ENCERRAMENTO**

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 42 folhas.

Sendo, 39 folhas (trinta e nove folhas) do laudo Pericial, e por fim o Anexo I contendo 03 folhas que totalizam o trabalho em 42 folhas.

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

São Paulo, 02 de Julho de 2020

**Ana Paula Nicolau Machado**

CREA - 506100518

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**16-ANEXO I – REGISTRO DE IMÓVEIS**

fls. 36

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

BEL. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO OFICIAL

matrícula  
**69287**

ficha  
**01**

Guarujá, 17 de julho de 19 90

---

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 131, localizado no 13º andar do EDIFÍCIO MEDITERRANÉE II, - situado à Rua São Carlos nº 61, no loteamento Silex, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., a esquerda de quem da Rua São Carlos olhar para o prédio, - contendo a área útil ou privativa de 131,14ms2, a área comum de 33,27ms2, a área de garagem (equivalente a duas vagas) de 35,52ms2, encerrando a área construída de 199,93ms2, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 3,4410% no terreno e de mais coisas comuns do edifício, confrontando de quem da Rua São Carlos olhar para o prédio, pela frente com o recuo aéreo da construção em relação ao alinhamento da citada Via Pública, pelo lado direito com o apartamento de final "2" do mesmo andar, halls social e de serviço, poços de elevadores (social e de serviço) e escadarias, do lado esquerdo com o recuo aéreo lateral esquerdo da construção e pelos fundos com o recuo aéreo de fundos da construção; correspondendo-lhe ainda (02) - vagas individuais e indeterminadas na garagem coletiva, sujeitas a utilização de manobrista. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 0-0050-013-025.

**PROPRIETÁRIAS:** ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES ENGETÉCNICA LTDA, com sede e foro em São Paulo-SP., a Rua Estados Unidos nº 403, Jardim Paulista, com CGC/MF sob nº 43.336.304/0001-37; e K.G.M. ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, com sede e foro em São Paulo-SP, a Rua II Sogno Di Ansello nº 40, Vila Mariana, com CGC/MF sob nº 45.071.693/0001-41.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.02 nas matrículas nºs 36.783 e 36.896; e R.02 e R.06 na matrícula nº 50.008, deste Cartório.-

Escrevente autorizado. *[Assinatura]*

---

**R.01** 17 de julho de 1990  
 Por escritura de 29 de junho de 1990, do 1º Cartório de Notas de Guarujá-SP., livro 677, fls. 91vº, as proprietárias acima qualificadas venderam a fração ideal de terreno de 3,4410% acima referida a SALADINO CARDOSO FRANCO NETO, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG. nº 2.722.948-SP e inscrito no CPF/MF sob nº 303.049.468-34, casado sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, com ANAÍD KAFEGIAN CARDOSO FRANCO (brasileira, advogada RG. nº 2.782.219-SP e CPF/MF dependente de seu marido), residente e domiciliado em São Paulo, Capital à Rua Antonio Bento nº 637, Jardim Paulista, pelo preço de - - - - - Cr\$40,00 (valor venal-1990- Cr\$145.261,13 - fração ideal de terreno). Registrado por *[Assinatura]* escrevente autorizado. FL.

---

**Av.02** 17 de julho de 1990  
 Pela mesma escritura de 29 de junho de 1990, acima mencionada, a ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES ENGETÉCNICA LTDA, e K.G.M. ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, acima qualificadas, tendo recebido de SALADINO CARDOSO FRANCO NETO, acima qualificado, a importância de Cr\$11.554,48, referente ao custo da construção do apartamento acima descrito deram ao mesmo plena, geral, raza e irrevogável quitação, como pagas e satisfeitas que estão, na mais tendo a receber ou reclamar. Averbado por *[Assinatura]* escrevente autorizado. FL.

---

**R.03** 17 de julho de 1990  
 Por escritura de 29 de junho de 1990, do 1º Cartório de Notas de Guarujá-SP, livro 677, fls. 95, o proprietário acima qualificado vendeu o imóvel acima descrito a -

continua no verso...



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

fls. 387

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

BEL. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO OFICIAL

matrícula **69287**      ficha **01**

Guarujá, 17 de julho de 19 90

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 131, localizado no 13º andar do EDIFÍCIO MEDITERRANÉE II, - situado a Rua São Carlos nº 61, no loteamento Silex, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., a esquerda de quem da Rua São Carlos olhar para o prédio, - contendo a área útil ou privativa de 131,14ms2, a área comum de 33,27ms2, a área de garagem (equivalente a duas vagas) de 35,52ms2, encerrando a área construída de 199,93ms2, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 3,4410% no terreno e de mais coisas comuns do edifício, confrontando de quem da Rua São Carlos olhar para o prédio, pela frente com o recuo aéreo da construção em relação ao alinhamento da citada Via Pública, pelo lado direito com o apartamento de final "2" do mesmo andar, halls social e de serviço, poços de elevadores (social e de serviço) e escadarias, do lado esquerdo com o recuo aéreo lateral esquerdo da construção e pelos fundos com o recuo aéreo de fundos da construção; correspondendo-lhe ainda (02) - vagas individuais e indeterminadas na garagem coletiva, sujeitas a utilização de manobrista. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 0-0050-013-025.

**PROPRIETÁRIAS:** ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES ENGETÉCNICA LTDA, com sede e foro em São Paulo-SP., a Rua Estados Unidos nº 403, Jardim Paulista, com CGC/MF sob nº 43.336.304/0001-37; e K.G.M. ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, com sede e foro em São Paulo-SP., a Rua II Sogno Di Anarello nº 40, Vila Mariana, com CGC/MF sob nº 45.071.693/0001-41.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.02 nas matrículas nºs 36.783 e 36.896; e R.02 e R.06 na matrícula nº 50.008, deste Cartório.-

Escrevente autorizado. *[Assinatura]*

---

**R.01** 17 de julho de 1990  
 Por escritura de 29 de junho de 1990, do 1º Cartório de Notas de Guarujá-SP., livro 677, fls. 91vº, as proprietárias acima qualificadas venderam a fração ideal de terreno de 3,4410% acima referida a SALADINO CARDOSO FRANCO NETO, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG. nº 2.722.948-SP e inscrito no CPF/MF sob nº 303.049.468-34, casado sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, com ANAÍD KAFEGIAN CARDOSO FRANCO (brasileira, advogada RG. nº 2.782.219-SP e CPF/MF dependente de seu marido), residente e domiciliado em São Paulo, Capital à Rua Antonio Bento nº 637, Jardim Paulista, pelo preço de - - Cr\$40,00 (valor venal-1990- Cr\$145.261,13 - fração ideal de terreno). Registrado por *[Assinatura]* escrevente autorizado. FL.

---

**Av.02** 17 de julho de 1990  
 Pela mesma escritura de 29 de junho de 1990, acima mencionada, a ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES ENGETÉCNICA LTDA, e K.G.M. ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, acima qualificadas, tendo recebido de SALADINO CARDOSO FRANCO NETO, acima qualificado, a importância de Cr\$11.554,48, referente ao custo da construção do apartamento acima descrito deram ao mesmo plena, geral, raza e irrevogável quitação, como pagas e satisfeitas que estão, na mais tendo a receber ou reclamar. Averbado por *[Assinatura]* escrevente autorizado. FL.

---

**R.03** 17 de julho de 1990  
 Por escritura de 29 de junho de 1990, do 1º Cartório de Notas de Guarujá-SP, livro 677, fls. 95, o proprietário acima qualificado vendeu o imóvel acima descrito a -

continua no verso...

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

fls. 367

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ**

BEL. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO OFICIAL

matrícula **69287**      ficha **01**

Guarujá, 17 de julho de 1990

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 131, localizado no 13º andar do EDIFÍCIO MEDITERRANÊ II, - situado à Rua São Carlos nº 61, no loteamento Sillex, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., a esquerda de quem da Rua São Carlos olhar para o prédio, - contendo a área útil ou privativa de 131,14ms², a área comum de 33,27ms², a área de garagem (equivalente a duas vagas) de 35,52ms², encerrando a área construída de 199,93ms², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 3,4410% no terreno e de mais coisas comuns do edifício, confrontando de quem da Rua São Carlos olhar para o prédio, pela frente com o recuo aéreo da construção em relação ao alinhamento da citada Via Pública, pelo lado direito com o apartamento de final "2" do mesmo andar, halls social e de serviço, poços de elevadores (social e de serviço) e escadarias, do lado esquerdo com o recuo aéreo lateral esquerdo da construção e pelos fundos com o recuo aéreo de fundos da construção; correspondendo-lhe ainda (02) - vagas individuais e indeterminadas na garagem coletiva, sujeitas a utilização de manobrista. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 0-0050-013-025.

**PROPRIETÁRIAS:** ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES ENGETÉCNICA LTDA, com sede e foro em São Paulo-SP., à Rua Estados Unidos nº 403, Jardim Paulista, com CGC/MF sob nº 43.336.304/0001-37; e K.G.M. ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, com sede e foro em São Paulo-SP., à Rua II Sogno Di Anarello nº 40, Vila Mariana, com CGC/MF sob nº 45.071.693/0001-41.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.02 nas matrículas nºs 36.783 e 36.896; e R.02 e R.06 na matrícula nº 50.008, deste Cartório.-

Escrevente autorizado. *[Assinatura]*

---

**R.01**      17 de julho de 1990  
 Por escritura de 29 de junho de 1990, do 1º Cartório de Notas de Guarujá-SP., livro 677, fls. 91vº, as proprietárias acima qualificadas venderam a fração ideal de terreno de 3,4410% acima referida a SALADINO CARDOSO FRANCO NETO, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG. nº 2.722.948-SP e inscrito no CPF/MF sob nº 303.049.468-34, casado sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, com ANAÍD KAFEGIAN CARDOSO FRANCO (brasileira, advogada RG. nº 2.782.219-SP e CPF/MF dependente de seu marido), residente e domiciliado em São Paulo, Capital à Rua Antonio Bento nº 637, Jardim Paulista, pelo preço de - - - - - Cr\$40,00 (valor venal-1990- Cr\$145.261,13 - fração ideal de terreno). Registrado por *[Assinatura]* escrevente autorizado. FL.

---

**Av.02**      17 de julho de 1990  
 Pela mesma escritura de 29 de junho de 1990, acima mencionada, a ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES ENGETÉCNICA LTDA, e K.G.M. ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, acima qualificadas, tendo recebido de SALADINO CARDOSO FRANCO NETO, acima qualificado, a importância de Cr\$11.554,48, referente ao custo da construção do apartamento acima descrito deram ao mesmo plena, geral, raza e irrevogavel quitação, como pagas e satisfeitas que estão, na mais tendo a receber ou reclamar. Averbado por *[Assinatura]* escrevente autorizado. FL.

---

**R.03**      17 de julho de 1990  
 Por escritura de 29 de junho de 1990, do 1º Cartório de Notas de Guarujá-SP., livro 677, fls. 95, o proprietário acima qualificado vendeu o imóvel acima descrito a - - - - -

continua no verso...