



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES**

Processo: 1080152-19.2017.8.26.0100

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários

Exequente: Banco do Brasil S/A

Executado: Lamitec Laminacao Tecnicas Ltda

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 confiança	
14) Conclusão.....	43
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

Imóvel localizado – Rua Dr. Veiga Filho nº 244 – Apto: 81 – Santa Cecilia.

Matrícula nº: 47.727 – 2º Cartório de Registro de Imóveis.
--

4 - VISTORIA

Referente a vistoria ao imóvel penhorado unidade 81 , esta perita teve o acompanhamento da filha da inquilina Sra. Juliana e do Sr. Sandro funcionário da empresa do executado.

A Pericia transcorreu sem eventualidades.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

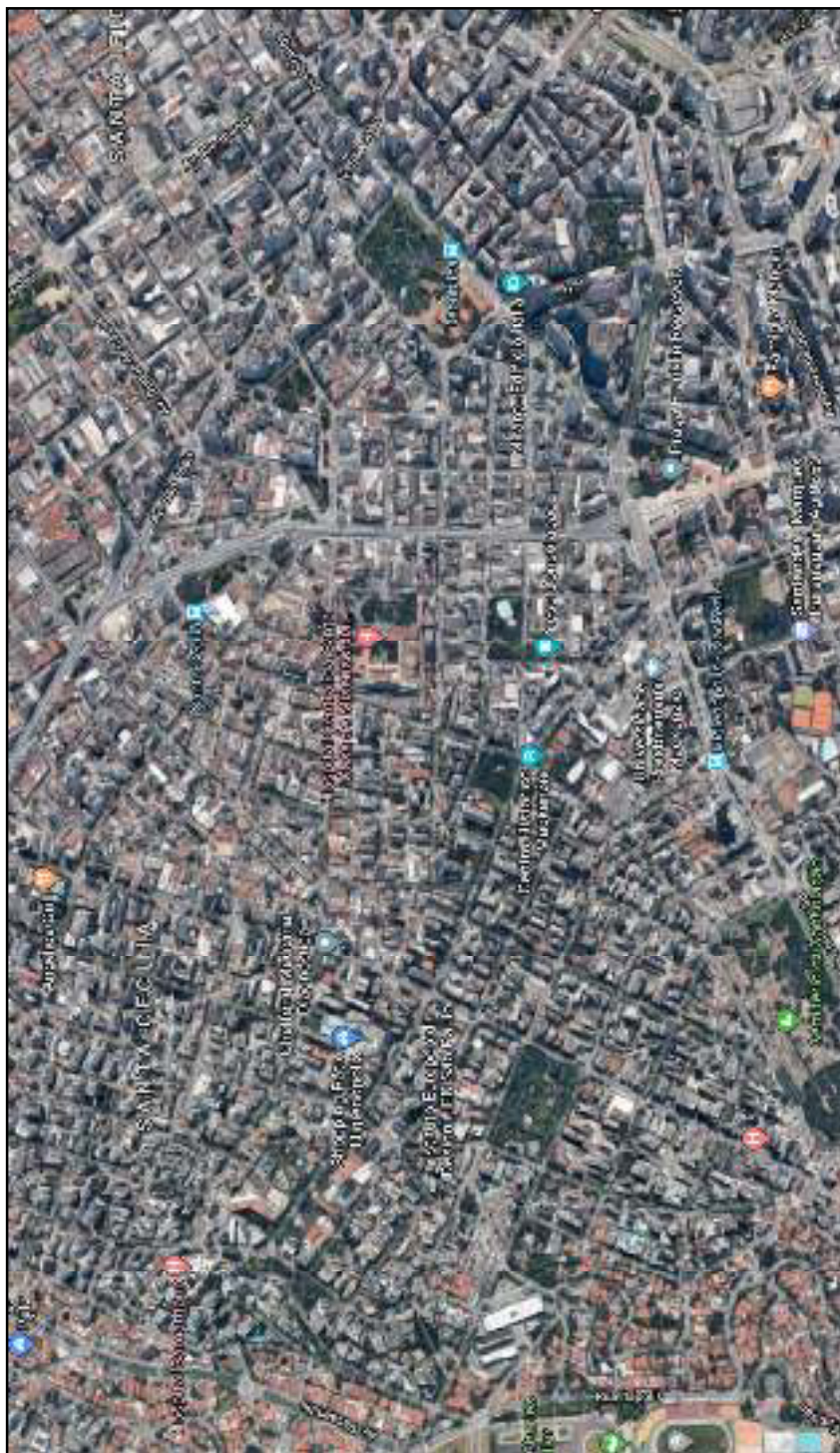
Arquiteta – Perita Judicial

Localização por mapa - macro região



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Localização por satélite

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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 de Santa Cecília próximo às Avenidas Pacaembu e Higienópolis .

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imóvel está inserido em uma região de um lado com predominância residencial e por casas térreas e assobradadas de padrão simples/econômico

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel faz parte de terreno em suave aclive

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

O imóvel é padrão médio/simples e possui : 01 sala, 01 quarto, 01 banheiro, 01 cozinha e area serviço.

O edificio onde encontra-se o apart avaliando possui aprox. 40 anos, e seu estado de conservação é bom.

Possui 09 andares sendo 08 andares com 04 apt/andar e 01 andar com 02 apt tipo cobertura, totalizando 34 unidades de apartamentos.

O edificio não possui nenhuma área de lazer

As vagas de garagem estão localizadas no pavimento térreo e no subsolo.

O imóvel possui 01 vaga de garagem indeterminada podendo ser no pavimento térreo ou subsolo.

O apartamento vistoriado está bem cuidado, com pintura boa, não apresenta infiltrações.

O piso da sala e quarto é de carpete de madeira cor bege claro

O piso da cozinha e banheiro é em cerâmica bege

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 47.727 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO

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

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

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 14653-1 da ABNT, citada, como sendo:

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

8 - TRATAMENTO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA IMOBILIÁRIA

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

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

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;
- idade;
- 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

ASPECTO GERAL DO EDIFÍCIO

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DA RUA



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS DO EDIFICIO**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO EDIFÍCIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

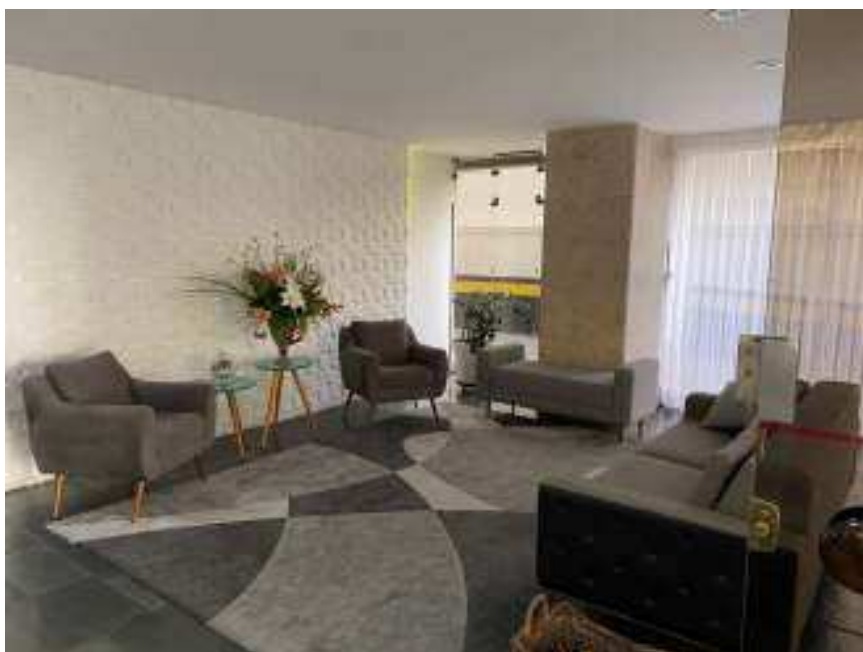


ASPECTOS GERAIS DO EDIFÍCIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO EDIFÍCIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS DO EDIFÍCIO**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO APTO 81



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO APTO 81



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO APTO 81



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO APTO 81



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

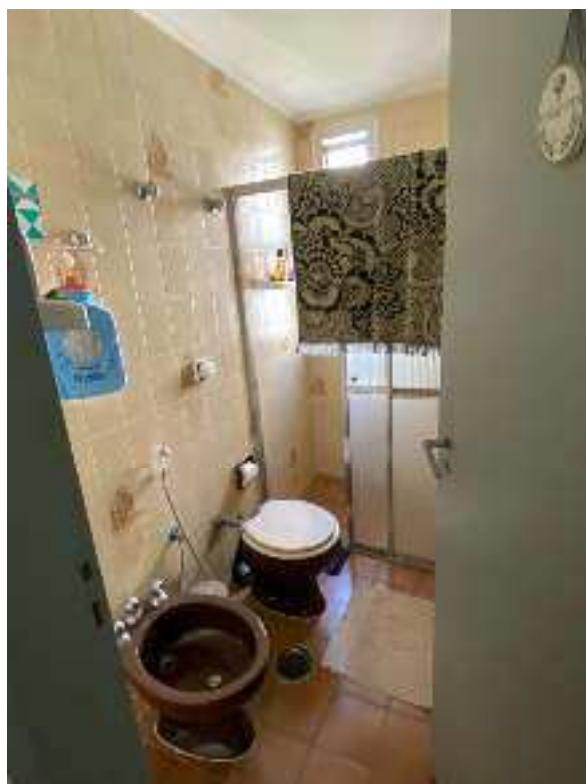


ASPECTOS GERAIS DO APTO 81



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO APTO 81



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO APTO 81



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO APTO 81



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO APTO 81



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO APTO 81



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

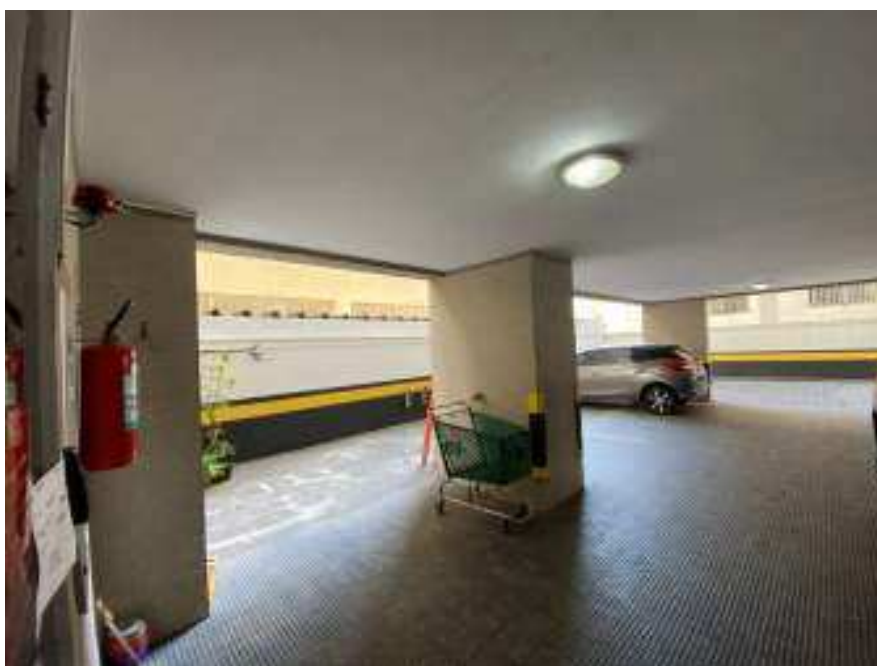
**ASPECTOS GERAIS DO EDIFÍCIO**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO EDIFÍCIO

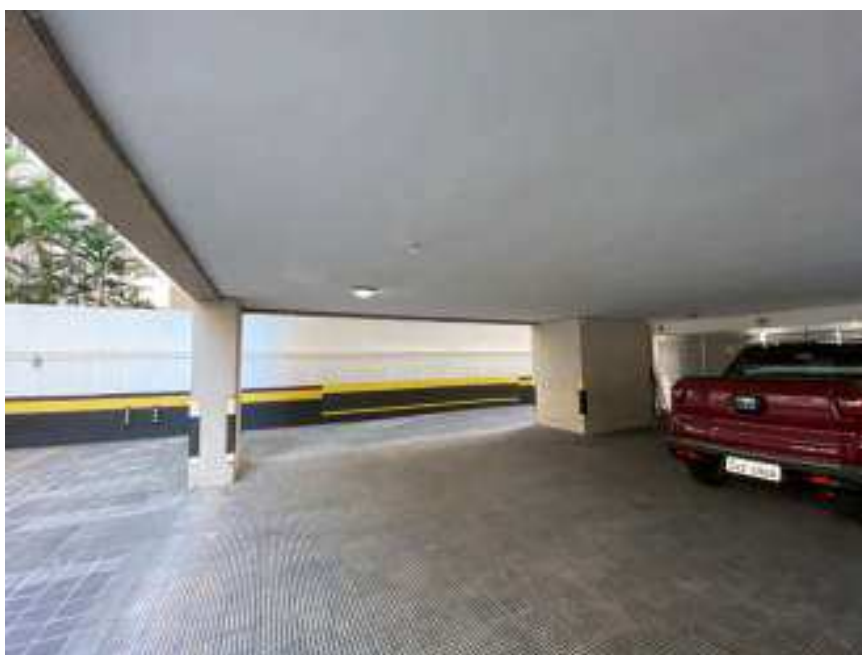


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO EDIFÍCIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO EDIFÍCIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO EDIFÍCIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

10 – RESUMO DE ÁREAS

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

Imóvel periciado (Matrícula de Imóvel nº 47.727 – 2º CRI)

- área Útil: 46,95m²
- área comum: 18,09m²
- garagem: 24,05m
- área Total: 89,09m²
- Fração Ideal de Terreno: 2,89226 %

*Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a **Área Útil de 47m²**, 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 Dr. Veiga Filho 244

Área útil: 47m²

Preço de Venda: R\$ 600.000,00

Fonte: PMendonça Imóveis

Tel.: (11) 9 7989-2000



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02

Tipo: apartamento

Endereço: Rua São Vicente de Paulo 554

Área útil: 47m²

Preço de Venda: R\$ 580.000,00

Fonte: Rozem Imóveis

Tel.: (11) 3064-6743



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03

Tipo: apartamento

Endereço: Dr. Veiga Filho

Área útil: 60m²

Preço de Venda: R\$ 630.000,00

Fonte: Só Flats

Tel.: (11) 3059-0846



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 04**Tipo:** Apartamento**Endereço:** Rua São Vicente de Paulo**Área útil:** 50m²**Preço de Venda:** R\$ 640.000,00**Fonte:** Cerqueira Consultoria Imobiliária**Tel.:** (11) 9 6688-2288

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua Aureliano Coutinho

Área útil: 50m²

Preço de Venda: R\$ 605.000,00

Fonte: Marcelo Lara Negocios Imobiliários

Tel.: (11) 3105-6300



12– TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)**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.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: localização
- F2: frente livre esquina
- F3: idade
- F4: conservação
- F5: vaga

Imóveis amostrados para comparação:**Imóvel 1:**

Imóvel 1

Área:	47m²
Valor:	R\$600.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$12.765,96
Fator de homogeneização localização:	0,90
Fator de homogeneização frente livre esquina:	1,00
Fator de homogeneização idade:	1,00
Fator de homogeneização conservação:	0,90
Fator de homogeneização vaga:	1,00

Imóvel 2:

Imóvel 2

Área:	47m²
Valor:	R\$580.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$12.340,43
Fator de homogeneização localização:	1,00
Fator de homogeneização frente livre esquina:	0,90
Fator de homogeneização idade:	1,20

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Fator de homogeneização conservação:	0,90
Fator de homogeneização vaga:	1,00

Imóvel 3:

Imóvel 3

Área:	60m ²
Valor:	R\$630.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$10.500,00
Fator de homogeneização localização:	1,00
Fator de homogeneização frente livre esquina:	1,00
Fator de homogeneização idade:	1,20
Fator de homogeneização conservação:	1,00
Fator de homogeneização vaga:	1,00

Imóvel 4:

Imóvel 4

Área:	50m ²
Valor:	R\$640.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$12.800,00
Fator de homogeneização localização:	1,00
Fator de homogeneização frente livre esquina:	1,00
Fator de homogeneização idade:	1,00
Fator de homogeneização conservação:	0,90
Fator de homogeneização vaga:	1,00

Imóvel 5:

Imóvel 5

Área:	50m ²
Valor:	R\$605.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$12.100,00
Fator de homogeneização localização:	1,20
Fator de homogeneização frente livre esquina:	0,90
Fator de homogeneização idade:	1,00
Fator de homogeneização conservação:	0,90
Fator de homogeneização vaga:	1,00

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/m² homog.
1	12.765,96	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	10.340,42
2	12.340,43	1,00	0,90	1,20	0,90	1,00	11.994,89
3	10.500,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	12.600,00
4	12.800,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	11.520,00
5	12.100,00	1,20	0,90	1,00	0,90	1,00	11.761,20

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$ $X = 11.643,30$ Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$ $S = 831,49$

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: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,65$

Amostra 1: $d = 10.340,42 - 11.643,30 / 831,49 = 1,57 < 1.65$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 11.994,89 - 11.643,30 / 831,49 = 0,42 < 1.65$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 12.600,00 - 11.643,30 / 831,49 = 1,15 < 1.65$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 11.520,00 - 11.643,30 / 831,49 = 0,15 < 1.65$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 11.761,20 - 11.643,30 / 831,49 = 0,14 < 1.65$	(amostra pertinente)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

13- 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: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 11.643,30 - 1.53 * 831,49/\sqrt{(5 - 1)} = 11.007,22$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 11.643,30 + 1.53 * 831,49/\sqrt{(5 - 1)} = 12.279,39$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$11.007,22 a R\$12.279,39

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 sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 11.994,89 (amostra 2); 11.520,00 (amostra 4); 11.761,20 (amostra 5).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$11.758,70

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$11.758,70 * 47,00 = R\$552.658,81$$

Valor do imóvel avaliando:

R\$552.658,81

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 Av. Dr. Veiga Filho nº 244, Apartamento nº 81 – Bairro Santa Cecilia - São Paulo / SP, , pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VALOR IMÓVEL = R\$ 552.000,00

(Quinhentos e cinquenta e dois mil reais)

(Válido para agosto 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 50 (cinquenta folhas).

Sendo, 44 folhas (quarenta e quatro folhas) do laudo Pericial e por fim o Anexo I contendo 06 folhas que totalizam o trabalho em 50 (cinquenta folhas)

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

São Paulo, 25 de agosto de 2020.

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 506100518

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

16 - ANEXO I – REGISTRO DE IMÓVEIS

2ª RI 00464685

Certifica, atendendo a pedido verbal de pessoa interessada que, revendo o Livro 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula de teor seguinte: -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

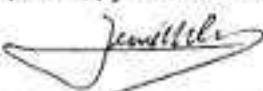
matrícula **47.727** ficha **01** São Paulo, 15 de setembro de 1983

IMÓVEL: APARTAMENTO n.º 81, localizado no 8º andar do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLAM", situado na rua Dr. Veiga Filho n.º 244, no 11º Subdistrito - Santa Cecília, com a área útil de 46,93 m2., área comum de 18,09m2., garagem com 24,05m2. e a área total construída de 89,09m2., correspondendo-lhe a fração ideal de 2,89226% no terreno, sendo que a garagem terá auxílio de manobrista.

CONTRIBUINTE: 020.090.0415-9.

PROPRIETÁRIA: ZATUNO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Capital, inscrita no CGC/MP. sob número ----- 50.284.306/0001-95.

REGISTRO ANTERIOR: R. 1 nas M. n.ºs 24.126 e 24.127, unificadas pela M. n.º 45.418 (Cond.), deste Cartório.

O Oficial Maior:- 

R. 1 em 15 de setembro de 1983

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 1º de setembro de 1983 (lv.º 1.504, fls. 221) do 2º Cartório de Notas desta Capital, a proprietária acima qualificada, vendeu a fração ideal de 2,89226% de terreno, que corresponde ao imóvel desta matrícula, a CHAIM KLEPAZ, brasileiro, solteiro, maior, industrial, RG. número -- 2.407.094-SP, CPF. n.º 001.608.308-34, domiciliado nesta Capital, pelo preço de Cr\$ 150.000,00.

O Escrevente Autorizado:- 

" continua no verso "

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

matrícula	ficha
47.727	01
verso	

Av. 2 em 15 de setembro de 1983

INCORPORAÇÃO DE BENFEITORIAS

Da mesma escritura de 15 de setembro de 1983, retro, consta que, CHAIM KLEPACZ, solteiro, já qualificado, tendo adquirido a fração ideal de terreno de 2,89226% pelo Rl., retro, a mesma incorporou às suas despesas pelo valor de Cr\$ ----- Cr\$ 1.800.000,00, as benfeitorias consistentes no imóvel desta matrícula.

O Escrevente Autorizado: 

Av. 3 em 20 de agosto de 2013

Prenotação 367.246 - 14/08/2013

CADASTRO ATUAL

Pelo Formal de Partilha de 21 de setembro de 2011, a seguir registrado sob nº 4, é feita a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula, está cadastrado atualmente na Prefeitura do Município de São Paulo, pelo Contribuinte nº 020.090.0824-3, como prova a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU, emitida em 13 de agosto de 2013 pela Prefeitura do Município de São Paulo.

O Escrevente Autorizado: 

João Cláudio Macêdo Palma

R. 4 em 20 de agosto de 2013

Prenotação 367.246 - 14/08/2013

PARTILHA

Do Formal de Partilha de 21 de setembro de 2011, aditado em 02 de dezembro de 2011, 20 de setembro de 2012 e 05 de

"continua na ficha 02"

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAPITAL DR. ISRAEL RODRIGUES DA SILVA	
matrícula	folha		
47.727	02		
São Paulo, 20 de agosto de 2013			

continuação da ficha 01...

dezembro de 2012, assinado digitalmente pelo Dr. Homero Maion, MM. Juiz de Direito da 6ª Vara da Família e das Sucessões, desta Capital, extraído dos autos processo nº 0894029-49.1999.8.26.0000, de inventário e partilha dos bens deixados por CHAIM KLEPACZ (RG. nº 2.407.094-SSP/SP, CPF/MF. nº 001.608.308-34), falecido em 23 de outubro de 1999, no estado civil de solteiro, deixando testamento, consta que, na partilha dos bens, homologada por Sentença de 15 de julho de 2011, transitada em julgado aos 20 de agosto de 2011, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$-47.118,00, foi partilhado da seguinte forma: 33,33% para ISMAEL KLEPACZ, brasileiro, viúvo, RG. nº 1.962.995, CPF/MF. nº 002.262.548-87, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Barra do Tibagi, nº 175; 16,66% para REINALDO CREPALDI KLEPACZ, brasileiro, administrador, RG. nº 9.052.273, CPF/MF. nº 008.267.378-03, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77 com SUZANA KLEPACZ, brasileira, advogada, RG. nº 14.828.593-4, CPF/MF. nº 055.739.858-41, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Maranhão, nº 569, 6º andar; 16,66% para RAQUEL CREPALDI KLEPACZ, brasileira, comerciante, RG. nº 15.774.101, CPF/MF. nº 791.856.578-91, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77 com JOSÉ GOMES DA SILVA FILHO, brasileiro, engenheiro, RG. nº 6.328.403, CPF/MF. nº 008.021.218-29, residentes e domiciliados na Cidade de Carapicuíba, deste Estado, na Rua da Ferradura, nº 888; 8,33% para ARNALDO KLEPACZ, brasileiro, engenheiro, RG. nº 5.728.410, CPF/MF. nº 006.682.948-84, e sua esposa PAULETE KLEPACZ, brasileira, industrial, RG. nº 5.605.247,

"continua no verso"

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

matrícula	folha
47.727	02
	verso

CPF/MF. n° 107.073.828-07, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Ibiapinópolis, n° 947; 8,33% para JANETE KLEPACZ MIHAILOVICI, brasileira, publicitária, RG. n° 5.009.971, CPF/MF. n° 127.829.608-57, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77 com DENIS ROBERTO MIHAILOVICI, brasileiro, dentista, RG. n° 6.109.853, CPF/MF. sob n° 056.097.038-24, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Bahia, n° 543, apartamento 222; 8,33% para CHARLES KLEPACZ, brasileiro, engenheiro civil, separado judicialmente, RG. n° 6.674.594, CPF/MF. sob n° 045.514.748-51, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Tupi, n° 579, apartamento 181; e 8,33% para ELIANA KLEPACZ, brasileira, de lar, divorciada, RG. n° 6.674.595-8-SEP/SP, CPF/MF n° 417.324.368-51, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Martinico Prado, n° 26, 5° andar.

O Escrevente Autorizado:  José Gomes Aparecido Palma

Av. 5 em 06 de janeiro de 2020.

Prenotação 464.686 - 13/12/2019

PENHORA

Da Certidão de 12 de dezembro de 2019, protocolo (PH000302374), emitida por meio eletrônico (nos termos do provimento CG 6/2009 Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo) por Andrea Campmany Vieira, Escrevente do 32° Ofício Cível do Foro Central desta Capital, tendo

continua na ficha 03

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL matrícula 47.727 folha 03	CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.248-2 São Paulo, 06 de janeiro de 2020	2 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL CEARÁ RODRIGUES DA SILVA
---	--	--

continuação da ficha 02.

como Escrevão/Diretor, o Sr. Gerson da Matta, extraída dos autos (Processo nº 1080152192017) da ação de Execução Civil movida pelo BANCO DO BRASIL S/A., CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, contra LAMITEC LAMINAÇÕES TÉCNICAS KIRELI, CNPJ/MF nº 03.916.056/0001-89; JOSÉ GOMES DA SILVA FILHO, CPF/MF nº 008.021.218-29; e RAQUEL CREPALDI KLEPACZ, CPF/MF nº 791.856.578-91, também nomeada depositária, já qualificada, consta que a parte ideal correspondente a 16,666% do imóvel objeto desta matrícula de propriedade de RAQUEL CREPALDI KLEPACZ, casada com JOSÉ GOMES DA SILVA FILHO, foi PENHORADA nos aludidos autos, tendo sido atribuído à causa, o valor de R\$-2.976.056,29. Integra a referida penhora partes ideais dos imóveis das seguintes matrículas: 47.726, desta Serventia; 41.164 do 6º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital; e 17.579 do 5º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital.

O Escrevente Autorizado: 

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

O referido em forma reprográfica, nos termos do § 1º do Artigo 19 da Lei nº 8015 de 11/12/1973, é verdade e da fé.
São Paulo, (Data impressa mecanicamente).

Walter Luiz Domófrino
O Escrevente Autorizado

Emolumentos da presente certidão incluídos nos do registro do título.

O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias, contados da data de sua expedição (item 12, letra "D" do provimento 88/88 - normas da Corregedoria Geral de Justiça).