



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
37ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES**

Processo: 0075787-02.2018.8.26.0100

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - COBRANÇA DE
ALUGUÉIS - SEM DESPEJO

Exequente: MARIA BEATRIZ MARTINI DE BARROS

Executada: ELISA DE BARROS

Ana Paula Nicolau Machado, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epigrafa, 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.....27
- 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.

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.

3 - LOCALIZAÇÃO

Imóvel : casa em condomínio - Condomínio Colinas de Caucaia do Alto
Rua: Cairo 1116 – lote 17 quadra E
casa nº 764

4 - VISTORIA

Na unidade penhorada, não foi possível a vistoria interna tendo em vista que a parte executada não compareceu na data da diligência.

Entretanto esta perita entrou em contato com a administração do condomínio para ter permissão para adentrar ao residencial e verificar o imóvel penhorado na parte externa, e teve o acompanhamento da Sr. Dirnei funcionário da associação há 20 anos somente nas áreas externas.

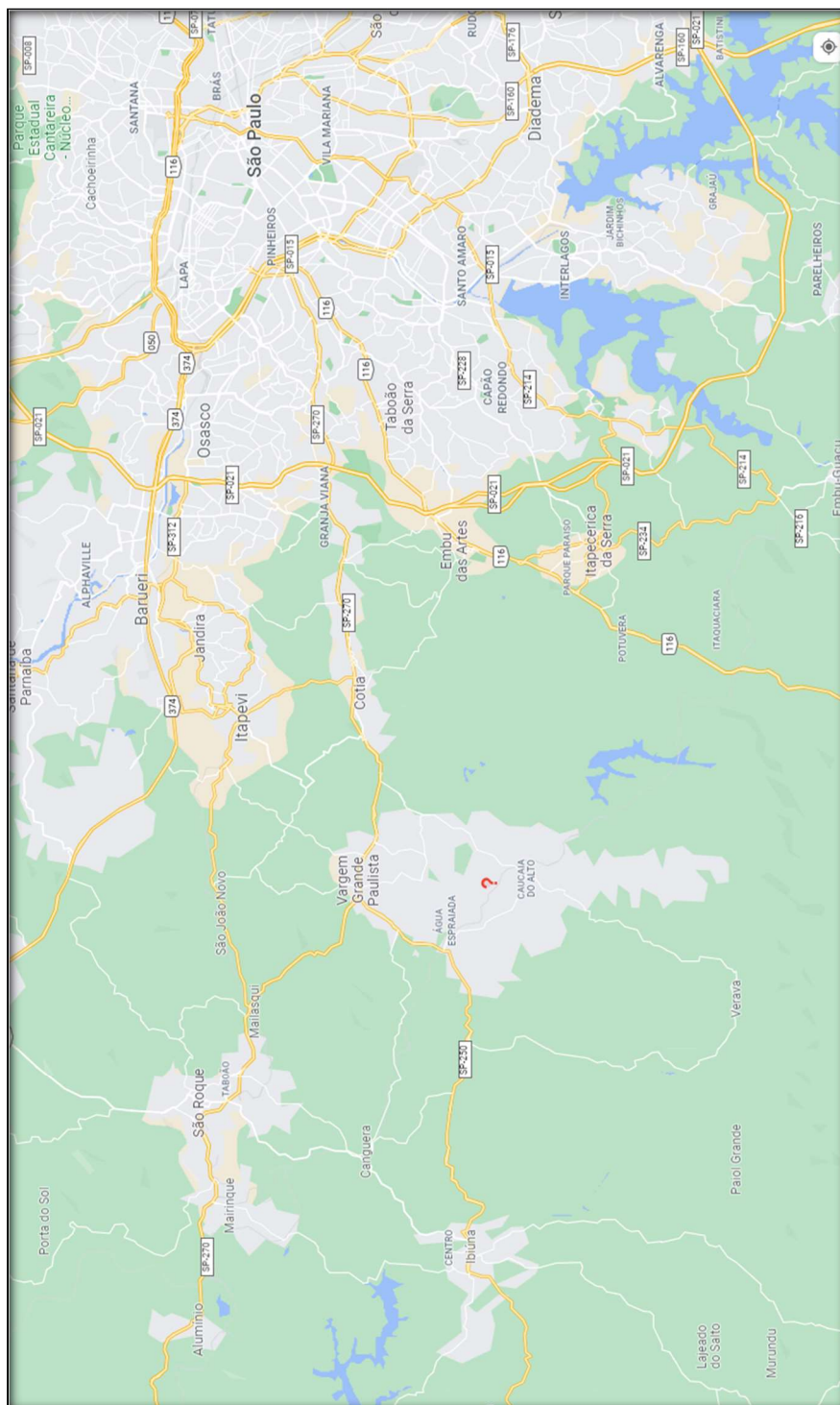
Porém tal fato não causou prejuízo para o presente laudo, pois este laudo foi realizado através imóveis no mesmo condomínio e com características similares.

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

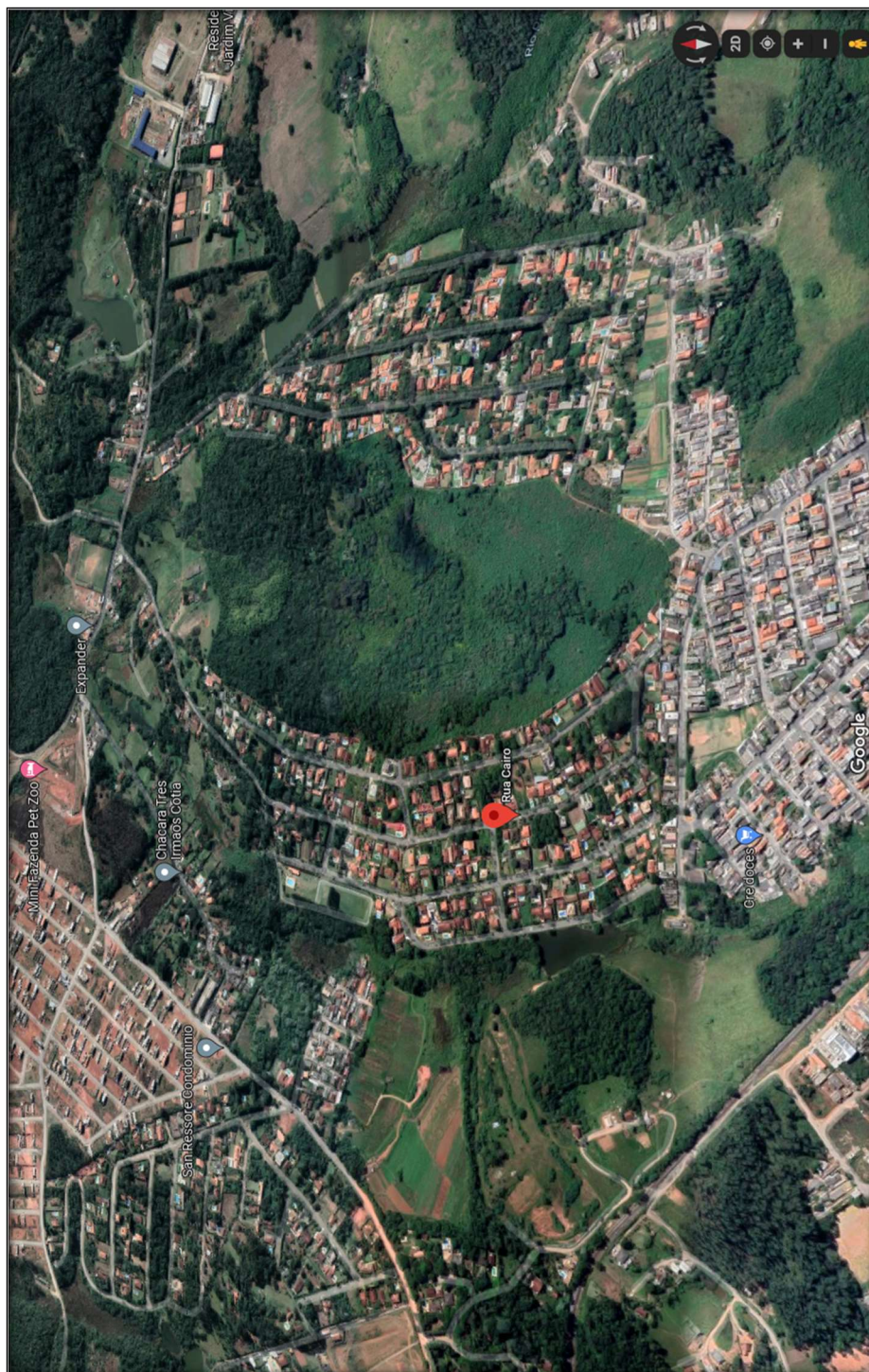
ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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 na cidade de Cotia . Loteamento denominado Colinas de Caucaia do Alto.

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imóvel está inserido em uma região de com predominância residencial por casas em loteamento.

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel faz parte de terreno plano.

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

O condomínio é padrão bom e possui 215 lotes e aproximadamente 180 casas construídas.

O imóvel onde encontra-se o bem avaliando é próximo da portaria e , entrada principal.

O condomínio possui segurança, portaria 24 horas, , área de lazer com Campo de Futebol, quadras de esportes, piscina e lago.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

(Matrícula de Imóvel 87.602 – Cartório de Registro de Imóveis Cotia)

Matricula do loteamento 21.879 - Cartório de Registro de Imóveis Cotia)

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:

“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:

- 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;

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

- 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.

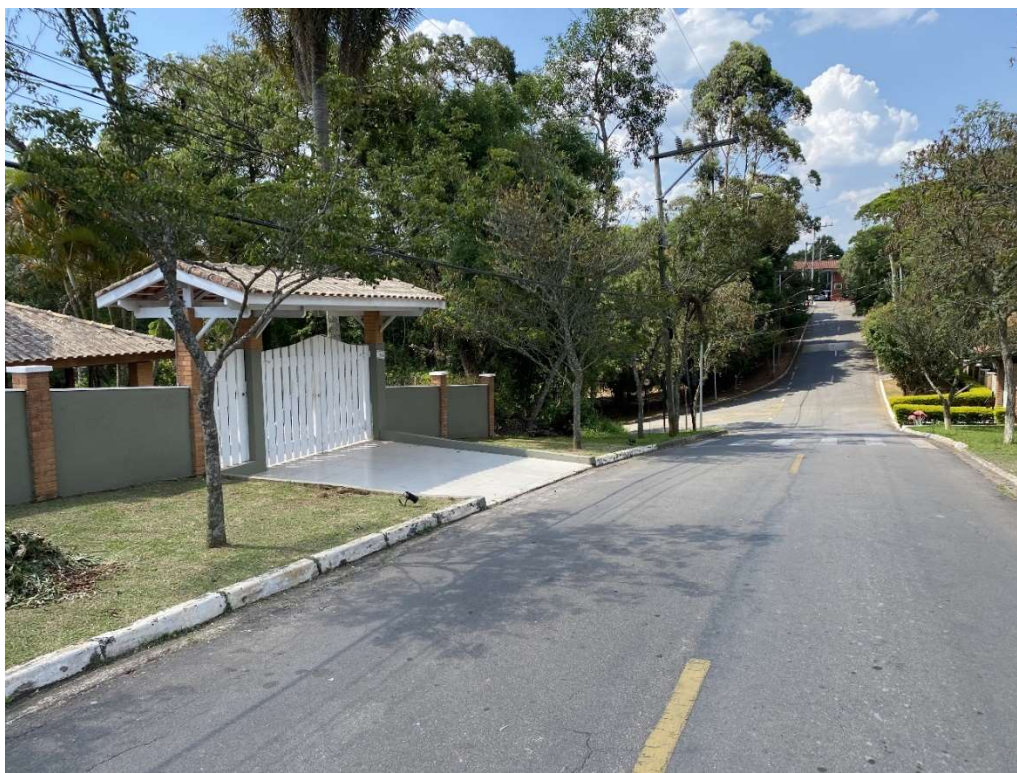
9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**ASPECTOS GERAIS PORTARIA PRINCIPAL**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS RUA IMÓVEL



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS FACHADA IMÓVEL**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS FACHADA IMÓVEL



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS FACHADA IMÓVEL**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS FACHADA IMÓVEL





ASPECTOS GERAIS
ÁREAS COMUNS DO CONDOMINIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS
ÁREAS COMUNS DO CONDOMINIO



10 – RESUMO DE ÁREAS

Com base nas informações da Matrícula do Imóvel Cartório de Registro de Imóveis Cotia)

Matrícula de Imóvel 87.602 e Matrícula do loteamento 21.879

- área terreno 700,00 m2
- area construída 267,19 m2

*Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a **Área útil**.*

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:

Elemento 01

Tipo: casa em condominio

Endereço: Cond. Colinas de Caucaia do Alto

Área terreno : 700 m²

Area construída : 316 m²

Preço de Venda: R\$ 1.100.000,00

Fonte: Boucalt imóveis

Tel.: (11) 4614.5002



Elemento 02

Tipo: casa em condominio

Endereço: Cond. Colinas de Caucaia do Alto

Área terreno : 1400 m²

Area construída : 573 m²

Preço de Venda: R\$ 1.400.000,00

Fonte: Boucalt imóveis

Tel.: (11) 4614.5002



Elemento 03

Tipo: casa em condominio

Endereço: Cond. Colinas de Caucaia do Alto

Área terreno : 700 m²

Area construída : 225 m²

Preço de Venda: R\$ 840.000,00

Fonte: Boucalt imóveis

Tel.: (11) 4614.5002



Elemento 04

Tipo: casa em condominio

Endereço: Cond. Colinas de Caucaia do Alto

Área terreno : 1610 m²

Area construída : 350 m²

Preço de Venda: R\$ 890.000,00

Fonte: Rancho Lar imóveis

Tel.: (11) 4616.8815



Elemento 05

Tipo: casa em condominio

Endereço: Cond. Colinas de Caucaia do Alto

Área terreno : 700 m²

Area construída : 225 m²

Preço de Venda: R\$ 840.000,00

Fonte: Casa Noble imóveis

Tel.: (11) 4559.0949



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

12- TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA útil m2	PREÇO
		homogeneização			R\$ / m²
1	R\$1.100.000,00	0,9	R\$990.000,00	316	R\$ 3.132,91
2	R\$1.400.000,00	0,9	R\$1.260.000,00	573	R\$ 2.198,95
3	R\$840.000,00	0,9	R\$756.000,00	225	R\$ 3.360,00
4	R\$890.000,00	0,9	R\$801.000,00	350	R\$ 2.288,57
5	R\$840.000,00	0,9	R\$756.000,00	225	R\$ 3.360,00
					R\$ 14.340,44
preço metro quadrado					R\$ 2.868,09
					R\$2.868,09
				-30,00%	R\$2.007,66
				30,00%	R\$3.728,51
					R\$765.779,27

A média aritmética dos preços tratados por m² de área útil dos cinco elementos de referência em oferta resulta em R\$ 2.868,09/m²

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\$ 2.868,09/m² se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância da ordem de 30% para cima e para baixo, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos da média, como segue:

$$\text{R\$ } 2.868,09/\text{m}^2 - 30\% = \text{R\$ } 2.007,66 \text{ m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$\text{R\$ } 2.868,09/\text{m}^2 + 30\% = \text{R\$ } 3.728,51 \text{ (limite máximo)}$$

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:

$$267\text{m}^2 \text{ (área útil)} \times \text{R\$ } 2.868,09/\text{m}^2 \text{ (preço médio tratado por m}^2\text{)} =$$

$$\text{R\$ } 765.779,27$$

ou **R\$ 765.000,00 por arredondamento de mercado.**

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 em Condomínio Colinas de Caucaia do Alto - Rua: Cairo nº 1116 - Lote 17 quadra E - Cotia - São Paulo / SP, pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VALOR IMÓVEL = R\$ 765.000,00

(Setecentos e sessenta e cinco mil reais)

(Válido para Novembro de 2021)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

15) ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 33 (trinta e três folhas).

Sendo, 28 folhas (vinte e oito folhas) do laudo Pericial digitais, a última datada e assinada e por fim o Anexo I contendo 05 folhas que totalizam o trabalho em 33 (trinta e três folhas).

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

São Paulo, 02 de Dezembro de 2021

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 506100518

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

16- ANEXO I – REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	ficha	de Cotia	
-87.602-	-01-	Cotia, 06 de setembro de 2007	

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO designado por **LOTE nº 17 da QUADRA "E"**, do loteamento denominado **COLINAS DE CAUCAIA DO ALTO**, situado no Bairro dos Pereiras, no Distrito de Caucaia do Alto, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: mede 20,00 metros de frente para a Rua Cairo, do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel, mede 35,00 metros e confronta com o lote 16; do lado esquerdo mede 35,00 metros e confronta com o lote 18; e nos fundos mede 20,00 metros, onde confronta com o lote 14, encerrando a área total de 700,00 metros quadrados. -

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 13424.44.37.0051.00.000. -

REGISTRO ANTERIOR: R.03/M-19.042 de 23/06/1981, deste Registro.-

PROPRIETÁRIOS: KIYOTAKA SOKABE, japonês, lavrador, RG nº 1.310.937-DOPS/SP, e sua mulher MIDORI SOKABE, brasileira, do lar, RG nº 7.495.487-SP, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, inscritos no CPF/MF sob o nº 109.228.148-72, residentes e domiciliados na Estrada de Caucaia do Alto, Km.08, Bairro dos Pereiras, Cotia-SP.-

EU [assinatura] (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei. EU [assinatura] (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-

O OFICIAL SUBSTº [assinatura] Bel. RICARDO A. B. DIAS. -

Av.01, em 06 de setembro de 2007.-

ÔNUS.-

Procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se gravado em área maior, com o seguinte ônus: Compromisso de Venda e Compra, em favor da **EMPRESA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C. LTDA**, com sede Avenida Professor José Barreto, nº 29-B, 3º andar, Cotia-SP, CGC/MF nº 50.519.081/0001-09, no valor de Cr\$9.300.000,00, conforme registro nº 02 na matrícula nº 19.042 deste Registro de Imóveis.-

EU [assinatura] (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei. EU [assinatura] (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-

- segue verso -

MOD. 10

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

matrícula	ficha
-87.602-	-01- verso

R.02, em 06 de setembro de 2007.-

CESSÃO.-

Pela escritura pública lavrada aos 20 de fevereiro de 1995, à fl.102 do livro nº 107, do Serviço de Registro Civil e Tabelionato de Notas de Vargem Grande Paulista-SP, a EMPRESA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA, já qualificada, **cedeu e transferiu** todos os seus direitos e obrigações que tinha e exercia sobre o imóvel desta matrícula a **ARTHUR BOIAJIAN**, brasileiro, advogado, RG nº 2.159.680-SP, CPF/MF nº 106.245.708-00, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com **WILMA PIMENTA BOIAJIAN**, brasileira, do lar, RG. nº5.279.280-SP, CPF/MF nº140.758.688-26, residente e domiciliado na Rua Machado de Assis, nº632, Osasco-SP, pelo valor de R\$0,07, incluindo a fração ideal de 1/215 avos registrada sob nº 927 na Matrícula nº 21.879 deste.- Foi declarado pela cedente que o imóvel desta matrícula não faz parte do seu ativo permanente.-

VV. R\$9.053,59.-

EU JOÃO LUIZ SIMÕES (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei. EU PAULO TARCISO ALVES (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-

D.R\$300,17

R.03, em 06 de setembro de 2007.-

VENDA E COMPRA.-

Pela mesma escritura mencionada no R.02 supra, os proprietários KIYOTAKA SOKABE e sua mulher MIDORI SOKABE, já qualificados, **transmitiram** o imóvel desta matrícula a **ARTHUR BOIAJIAN** e sua mulher **WILMA PIMENTA BOIAJIAN**, já qualificados, pelo valor de Cr\$0,012, incluindo a fração ideal de 1/215 avos registrada sob nº 928 na matrícula 21.879 deste Registro. Foi emitida pelo Tabelionato a Declaração sobre Operação Imobiliária - DOI. -

VV. R\$9.053,59.-

EU JOÃO LUIZ SIMÕES (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei. EU PAULO TARCISO ALVES (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-

D.R\$ 300,17

Prot. 153.155

- segue ficha 02 -

Página 2 de 5

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	ficha	de Cotia	
-87.602-	-02-	Cotia, -- de --	

R.04, em 10 de dezembro de 2007. -

VENDA E COMPRA.-

Pela escritura pública lavrada aos 6 de setembro de 2001, à pág.319 do livro nº 203, do Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas do Município de Vargem Grande Paulista, Comarca de Cotia-SP, os proprietários ARTHUR BOIAJIAN e sua mulher WILMA PIMENTA BOIAJIAN, já qualificados, **transmitiram** o imóvel desta matrícula a **INAH LOPES VIEIRA**, brasileira, solteira, maior, arquiteta, RG nº 920.020.766-93-SSP/CE, CPF/MF nº 108.256.538-51, residente e domiciliada na Rua Ferreira de Araújo nº 286, aptº 131, Pinheiros, São Paulo-Capital, pelo valor de R\$12.000,00, incluindo a fração ideal de 1/215 avo registrada sob o nº 946 na matrícula nº 21.879 deste Registro. Foi emitida pelo Tabelionato a Declaração sobre Operação Imobiliária - DOI.- Valor deste ato: R\$11.000,00.-

EU [assinatura] (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei. EU [assinatura] (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
D.R\$300,17 Prot. 155.226

Av.05, em 22 de janeiro de 2008. -

CONSTRUÇÃO.-

A requerimento, firmado aos 20 de agosto de 2007, em Cotia-SP, procedo a presente para constar que sobre o imóvel desta matrícula foi **construída uma residência unifamiliar, com área total de 267,19 metros quadrados**, sendo: pavimento térreo com 116,00 m², Mezanino com 19,16 m², Varanda com 48,88 m², Garagem com 33,30 m² e Pátio Coberto com 49,85 m², **sito na Rua Cairo, nº 764**, conforme prova o Habite-se nº 064/2003, expedido pela Prefeitura do Município de Cotia-SP. Foi apresentada e arquivada, a Certidão Negativa de Débitos relativos às contribuições Previdenciárias e às de Terceiros – nº 058522007-21028010, expedida aos 31 de julho de 2007, sendo atribuído à construção o valor de R\$ 100.000,00.-

EU, [assinatura] (CLAUDIO AVELINO DOS SANTOS) escrevente autorizado, digitei. EU [assinatura] (Bel. JOSÉ ROBERTO S. SANTOS) escrevente autorizado conferi e achei conforme.-
D.R\$ 154,29 Prot. 156.105 – W.X.R.-

(segue no verso)

MOD. 10

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

matrícula 87.602	ficha 02 <small>verso</small>
----------------------------	--

R.06, em 08 de dezembro de 2014. -

PROMESSA DE VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular firmado em 20 de junho de 2007, em Cotia-SP, a proprietária INAH LOPES VIEIRA, já qualificada, **prometeu vender** o imóvel desta matrícula a **FABIANO ROSSI DE MORAES**, brasileiro, divorciado, empresário, RG nº 22.880.078-X-SSP/SP, CPF/MF nº 288.030.808-99, residente e domiciliado na Rua Inácio Manoel Álvares, nº 298, apartamento 93B, Bairro Jardim Esther, São Paulo - SP, pelo valor de R\$ 187.000,00, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título. -

O escrevente autorizado _____ (Bel. Cláudio Avelino dos Santos)
D. R\$ 281,07 (30%) Prot. 235.215 - R.O.M

Av.07, em 24 de agosto de 2016. -

DISTRATO.-

Pelo instrumento particular firmado em 09 de agosto de 2016, em São Paulo-SP, procedo a presente para constar que a proprietária INAH LOPES VIEIRA e o promitente comprador FABIANO ROSSI DE MORAIS, todos já qualificados, acordaram celebrar o distrato da Promessa de Venda e Compra registrada sob nº 06 desta. Valor deste ato R\$ 187.000,00.-

O escrevente autorizado _____ (Bel. Paulo Tarciso Alves)
D. R\$ 254,91 Prot. 258.841 - M.H.F.V

R.08, em 09 de setembro de 2016. -

VENDA E COMPRA.-

Pela escritura pública lavrada em 24 de agosto de 2016, às fls. 347/352 do livro nº 391, do 1º Tabelião de Notas e Protestos de Letras e Títulos do Município e Comarca de Cotia - SP, a proprietária INAH LOPES VIEIRA, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **ELISA DE BARROS**, brasileira, divorciada, dentista, RG nº 5.440.176-8-SSP/SP, CPF/MF nº 060.323.498-45, residente e domiciliada na Rua Morro Verde, nº 171, do Pacaembu, em São Paulo - SP, pelo valor de R\$ 186.000,00, incluindo a fração ideal de 1/215 avo registrada sob o nº 1177 na matrícula nº 21.879 deste registro. Foi emitida pelo

(segue na ficha 03)

Página 4 de 5.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS																	
matrícula	ficha	de Cotia - CNS. 11891-7																	
87.602	03	Cotia, de <u>Pios</u> de																	
<p>Tabellionato a Declaração sobre Operação Imobiliária - DOI. V.V. R\$190.293,30.-</p> <p>O escrevente autorizado <u>[Assinatura]</u> (Bel. Wanderson Xavier Rocha) D. R\$ 1.067,70 Prot. 259.202 - M.H.F.V</p>																			
<p>R.09, em 09 de setembro de 2016. -</p> <p><u>VENDA E COMPRA.-</u></p> <p>Pela escritura pública lavrada em 25 de agosto de 2016, às fls. 363/368 do livro nº 391, do 1º Tabelião de Notas e Protestos de Letras e Títulos do Município e Comarca de Cotia - SP, a proprietária ELISA DE BARROS, já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula a <u>DANIELLA MAZIERO DOS SANTOS</u>, brasileira, solteira, maior, paisagista, RG nº 32.578.495-4-SSP/SP, CPF/MF nº 331.127.128-97, residente e domiciliada na Alameda Diamante, nº 182, Golf Park, em Carapicuíba - SP, CEP: 06351-040, pelo valor de R\$ 99.000,00, incluindo a fração ideal de 1/215 avo registrada sob o nº 1178 na matrícula nº 21.879 deste registro. Foi emitida pelo Tabellionato a Declaração sobre Operação Imobiliária - DOI. V.V. R\$ 190.293,30. -</p> <p>O escrevente autorizado <u>[Assinatura]</u> (Bel. Wanderson Xavier Rocha) D. R\$ 1.067,70 Prot. 259.203 - M.H.F.V</p>																			
<p>O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA</p>																			
<p style="text-align: center; font-size: small;">Registro de imóveis da comarca de cotia - SP</p> <p>A circunscrição imobiliária e Comarca sede desta serventia foram instaladas em 10 de novembro de 1968. Os imóveis de sua atual competência registral foram como competentes para o seu registro as Serventias das seguintes circunscrições imobiliárias e respectivos períodos: 1ª CRISP de 27/02/1962 a 02/12/1912; 2ª CRISP de 24/02/1912 a 08/12/1905; 4ª CRISP de 09/12/1905 a 25/12/1907; 5ª CRISP de 26/12/1907 a 01/03/1932; 4ª CRISP de 02/03/1932 a 14/01/1939; 2ª CRISP de 15/01/1939 a 06/10/1939; 10ª CRISP de 01/10/1939 a 20/11/1942; e a 11ª CRISP de 21/11/1942 a 10/11/1968.</p> <p>O registro dos imóveis localizados no município de Itapevi de lavra de pertencer a esta serventia imobiliária em 13 de novembro de 2002, em razão da instalação do serviço registral imobiliário naquela cidade e comarca.</p>																			
<p>CERTIFICADO E DOU FÉ, que esta certidão foi extraída em inteiro teor, nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula nº: 87602, e que nos arquivos desta Serventia não há registro de quaisquer atos, alterações ou de ações reais ou pessoais respendicatórias além do que nela contém. Certifica mais: que as buscas do CONTRADITÓRIO restringem-se à data da data anterior a sua expedição.</p> <p>Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XVI, Tomo II das Normas de Serviço do Corregedor Geral da Justiça do São Paulo, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS a contar da data da sua emissão.</p> <p>Selo Digital 1199173C300000029407621M</p> <p style="font-size: x-small;">Brevetado: R\$5677</p>		<p>Valor cobrado pela Certidão:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Ao Oficial</td> <td style="text-align: right;">R\$ 34,73</td> </tr> <tr> <td>Ao Estado</td> <td style="text-align: right;">R\$ 9,57</td> </tr> <tr> <td>A Soc. Faz.</td> <td style="text-align: right;">R\$ 6,76</td> </tr> <tr> <td>Ao Trib. Just.</td> <td style="text-align: right;">R\$ 1,83</td> </tr> <tr> <td>Ao Reg. Civil</td> <td style="text-align: right;">R\$ 2,38</td> </tr> <tr> <td>Imp.</td> <td style="text-align: right;">R\$ 1,57</td> </tr> <tr> <td>ISS</td> <td style="text-align: right;">R\$ 1,74</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td style="text-align: right;">R\$ 58,98</td> </tr> </table> <p>Certidão assinada digitalmente</p>		Ao Oficial	R\$ 34,73	Ao Estado	R\$ 9,57	A Soc. Faz.	R\$ 6,76	Ao Trib. Just.	R\$ 1,83	Ao Reg. Civil	R\$ 2,38	Imp.	R\$ 1,57	ISS	R\$ 1,74	TOTAL	R\$ 58,98
Ao Oficial	R\$ 34,73																		
Ao Estado	R\$ 9,57																		
A Soc. Faz.	R\$ 6,76																		
Ao Trib. Just.	R\$ 1,83																		
Ao Reg. Civil	R\$ 2,38																		
Imp.	R\$ 1,57																		
ISS	R\$ 1,74																		
TOTAL	R\$ 58,98																		