



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**EXCELENTESSIMO 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. Juizo.

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.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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.

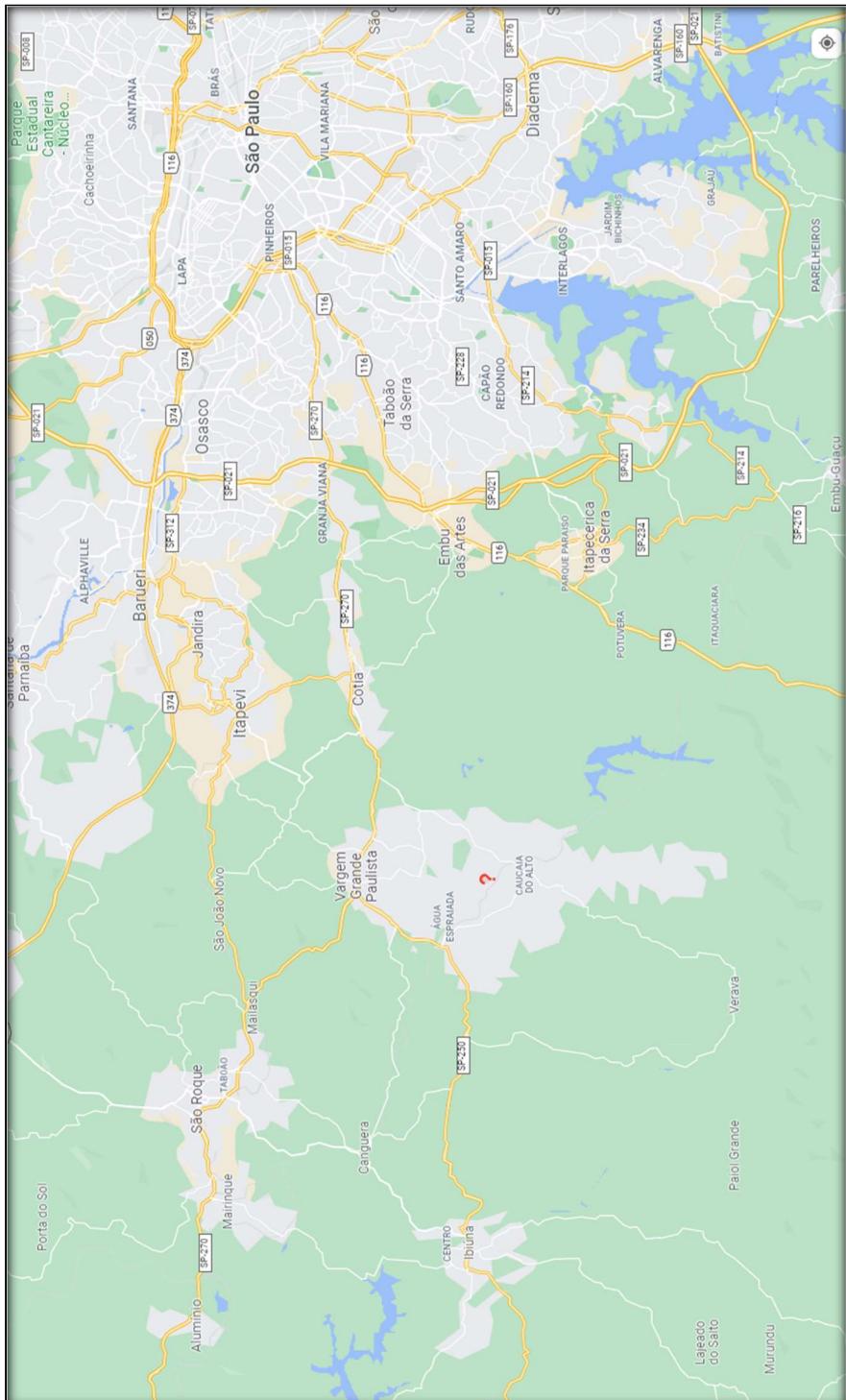
Porém tal fato não causou prejuízo para o presente laudo, pois este laudo foi realizado através imóveis no mesmo condomínio e com características similares.

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



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.

Servicos 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.

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

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

O condomínio pPossui 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 avaliado 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 Lélio 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.”

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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 avaliado.

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 avaliado elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis no próprio condomínio e também em edifícios similares próximos ao imóvel avaliado.

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 avaliado;
 - 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;
- obsoletismo;
- 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.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



ASPECTOS GERAIS PORTARIA PRINCIPAL

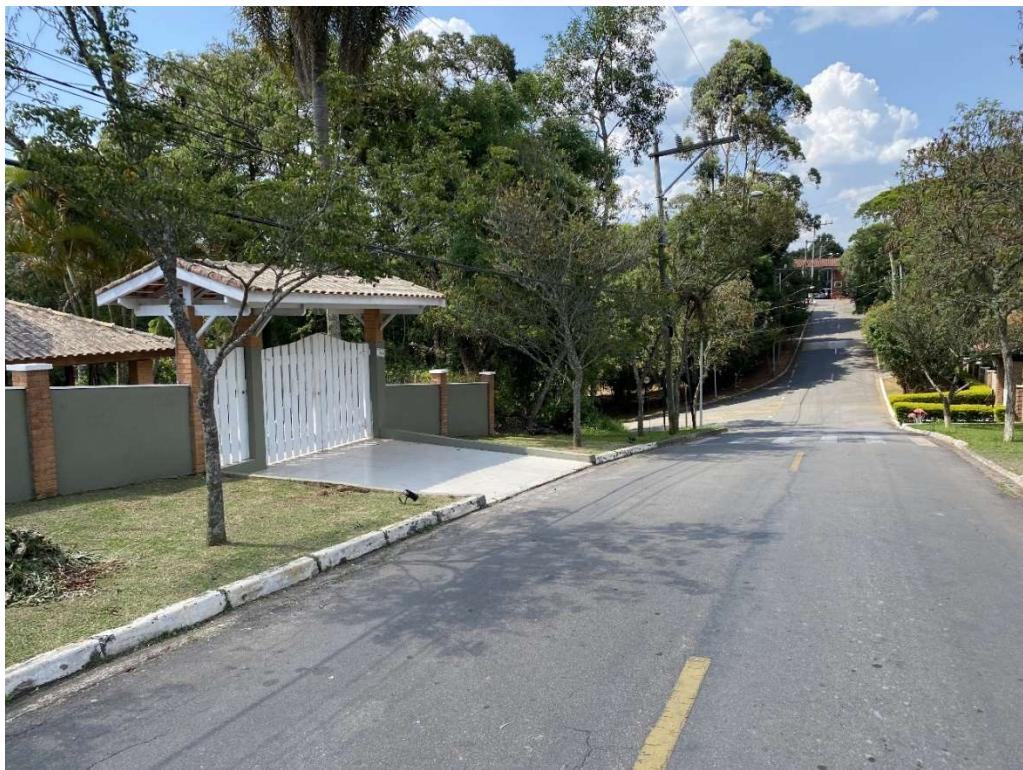


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

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



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

10 – RESUMO DE ÁREAS

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

Matrícula de Imóvel 87.602 e Matricula 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:

ANA PAULA NICOLAU MACHADO**Arquiteta – Perita Judicial****Elemento 01**

Tipo: casa em condomínio

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



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02

Tipo: casa em condomínio

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



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03

Tipo: casa em condomínio

Endereço: Cond. Colinas de Caucaia do Alto

Área terreno : 700 m²

Área construída : 225 m²

Preço de Venda: R\$ 840.000,00

Fonte: Boucalt imóveis

Tel.: (11) 4614.5002



ANA PAULA NICOLAU MACHADO**Arquiteta – Perita Judicial****Elemento 04**

Tipo: casa em condomínio

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



ANA PAULA NICOLAU MACHADO**Arquiteta – Perita Judicial****Elemento 05**

Tipo: casa em condomínio

Endereço: Cond. Colinas de Caucaia do Alto

Área terreno : 700 m²Área 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 m ²	PREÇO
					R\$ / m ²
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.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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:

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

R\$ 765.779,27

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

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

14- CONCLUSÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas do Perito Avaliador de Imóveis, que o imóvel urbano 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 matrícula -87.602-	ficha -01-	SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS de Cotia Cotia, 06 de setembro de 2007 <i>078V</i>
<p>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. -</p> <p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 13424.44.37.0051.00.000. -</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R.03/M-19.042 de 23/06/1981, deste Registro.-</p> <p>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.-</p> <p>EU _____ (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei. EU _____ (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.</p> <p>O OFICIAL SUBST^º _____ Bel. RICARDO A. B. DIAS. -</p> <p>Av.01, em 06 de setembro de 2007.-</p> <p>ÔNUS. -</p> <p>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 EMPRASA 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.-</p> <p>EU _____ (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei. EU _____ (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi eachei conforme.-</p> <p style="text-align: center;">- segue verso -</p>		

MOD. 10

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

matrícula
-87.602-ficha
**-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 EMPRASA 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. nº 5.279.280-SP, CPF/MF nº 140.758.688-26, residente e domiciliado na Rua Machado de Assis, nº 632, 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) escrevente autorizado,
 digitei. EU _____ (Bel. PAULO TARCISSO 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) escrevente autorizado,
 digitei. EU _____ (Bel. PAULO TARCISSO ALVES) escrevente
 autorizado, conferi eachei 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.			
<p>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.-</p>			
<p>EU _____ (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei. EU _____ (Bel. PAULO TARCIOS ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.- D.R\$300,17 Prot. 155.226</p>			
Av.05, em 22 de janeiro de 2008.-			
CONSTRUÇÃO.			
<p>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 058522007-2-1028010, expedida aos 31 de julho de 2007, sendo atribuído à construção o valor de R\$ 100.000,00.-</p>			
<p>EU. _____ (CLAUDIO AVELINO DOS SANTOS) escrevente autorizado, digitei. EU _____ (Bel. JOSE ROBERTO S. SANTOS) escrevente autorizado conferi e achei conforme.- D.R\$ 154,29 Prot. 156.105 – W.X.R.-</p>			
(segue no verso)			

MOD. 10

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

matrícula
87.602ficha
02
verso

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
D. R\$ 281,07 (30%)(Bel. Cláudio Avelino dos Santos)
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 presentar 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
D. R\$ 254,91(Bel. Paulo Tarciso Alves)
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 Tabelão 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
 matrícula **87.602** ficha **03**

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 de Cotia - CNS. 11.991-7
 Cotia, de *Lips*, de

Tabelionato a Declaração sobre Operação Imobiliária - DOI. V.V.
 R\$190.293,30.-

O escrevente autorizado *[Assinatura]* (Bel. Wanderson Xavier Rocha)
 D. R\$ 1.067,70 Prot. 259.202 - M.H.F.V

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

VENDA E COMPRA.

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 **DANIELLA MAZIERO DOS SANTOS**, 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 Tabelionato a Declaração sobre Operação Imobiliária - DOI. V.V. R\$ 190.293,30. -

O escrevente autorizado *[Assinatura]* (Bel. Wanderson Xavier Rocha)
 D. R\$ 1.067,70 Prot. 259.203 - M.H.F.V

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Registro de imóveis da comarca de Cotia - SP

A circunscrição imobiliária e Comarca sede desta serventia foram instaladas em 10 de novembro de 1968. Os imóveis de sua atuação competência registraria tiveram como competentes para o seu registro as Serventias das seguintes circunscrições imobiliárias e respectivos períodos: 14 CRISP de 27/07/1965 a 02/12/1972; 24 CRISP de 24/12/1972 a 08/12/1975; 44 CRISP de 09/12/1975 a 25/12/1977; 54 CRISP de 26/12/1977 a 01/03/1982; 48 CRISP de 02/03/1982 a 14/03/1989; 29 CRISP de 15/03/1989 a 06/10/1993; 109 CRISP de 01/10/1993 a 20/11/1992; e a 119 CRISP de 21/11/1992 a 15/11/1993.

O registro dos imóveis localizados no município de Itapevi deixaram de pertencer a esta serventia imobiliária em 13 de novembro de 2009, em razão da instalação do serviço registral imobiliário naquela cidade e comarca.

CERTIFICO E DOU FÉ, que esta certidão foi extraída em
 Interne.net, nos termos do art. 19, § 1º do Decreto Federal nº 9.015/78,
da matrícula nº 87.602, e que nos arquivos desta Serventia
 não há registro de quaisquer ônus, alienações ou de ações reais
 ou penais imprensionários além do que nela consta. Certifico
 mais: que as buscas do CONTRADITÓRIO restringem-se à data do
 dia útil anterior a sua expedição.

Para fins do disposto no Inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº
 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XVI, Tomo II das Normas
 do Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo, a
 presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS a contar da data da sua
 emissão.

Selo Digital 1199173G30000002940762LM

Protocolo: 455672
 MOD. 10

Valor cobrado pela Certidão:	
Ao Oficial	R\$ 34,73
Ao Estado	R\$ 9,87
A Soc. Faz.	R\$ 6,76
Ao Trib. Just.	R\$ 1,83
Ao Reg. Civil	R\$ 2,38
NF	R\$ 1,67
ISS	R\$ 1,74
TOTAL	R\$ 58,98

Certidão assinada digitalmente

