

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL REGIONAL IX – VILA PRUDENTE, COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 0019816-24.2012.8.26.0009

MARCOS MOLITERNO, Mestre em Tecnologia Ambiental, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o número 060.157.9548, na qualidade de Perito Judicial nomeado nos autos da ação **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PAGAMENTO** proposta por **BANCO BRADESCO S/A** contra **FÁBIO HENRIQUE ZACARIAS E OUTRA** vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após completar todos os estudos atinentes ao caso, apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE ENGENHARIA CIVIL

M·MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível da Vl. Prudente
processo: 0019816-24.2012.8.26.0009
data: 05/08/2022 folha: 15/18

QUADRO RESUMO

<p>EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL</p> <p>BANCO BRADESCO S/A</p> <p>X</p> <p>FÁBIO HENRIQUE ZACARIAS E OUTRA</p>
<p>IMÓVEL: Unidade nº 41 – 4º andar</p> <p>Condomínio Edifício Palazzo Venezia</p> <p>Matrícula nº 120.311, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São</p> <p>Paulo</p> <p>Rua Francisco Soledade, nº 156</p> <p>Parque da Mooca – São Paulo/SP</p>
<p>VALOR DO IMÓVEL: R\$ 1.793.227,71</p> <p>AGOSTO DE 2.022</p>

1. INTRODUÇÃO

O escopo do presente trabalho é a determinação criteriosa do justo valor praticado pelo mercado imobiliário local para o imóvel residencial descrito na matrícula nº 120.311, acostada ao 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, integrante do Condomínio Edifício Palazzo Venezia, situado à Rua Francisco Soledade, nº 156, no bairro denominado Parque da Mooca, no município e comarca da Capital do Estado de São Paulo.

O estudo patrimonial faz-se necessário em vista de a parte Autora, requerer a penhora do bem a título de pagamento de cobranças. Deste modo, Vossa Excelência determinou a realização de Perícia de Engenharia Civil, missão esta que muito honrou o signatário.

2. MÉTODOS AVALIATÓRIOS

Com o intuito de se obter o justo e real valor do imóvel avaliando, adotaremos os métodos preconizados pela moderna técnica avaliatória, sintetizados nas Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e, do Instituto de Engenharia em São Paulo – www.iengenharia.org.br.

Em avaliação de imóveis existem, fundamentalmente, duas metodologias, a saber:

- *Método Direto: método que define o valor de um imóvel de forma imediata, pela comparação direta com dados de elementos assemelhados. Compreende o Método Comparativo Básico de Dados de Mercado.*
- *Métodos Indiretos: métodos que definem o valor do imóvel por meio de processos de cálculos com o emprego de métodos auxiliares. Compreende o Método de Capitalização da Renda, o Método Evolutivo, o Método Involutivo e o Método da Quantificação do Custo de Reprodução.*

O método Comparativo Básico de Dados de Mercado é aquele em que o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos. É aplicado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

O método da Capitalização da Renda determina o valor do imóvel encarando-o como a um capital que, uma vez operado em mercado normal, produz rendimentos. Uma vez conhecida a renda líquida que um imóvel produz ou poderia produzir, pode-se, através da utilização de taxas de renda e operação, determinar o capital gerador, ou seja, o valor do bem imóvel. É aplicado preferencialmente na busca do valor de centros de compras, hotéis, hospitais etc.

O método Evolutivo deverá ser aplicado quando inexisterem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando, como galpões e residências de altíssimo padrão.

O método Involutivo deverá ser aplicado quando for conhecido o valor final do imóvel e baseia-se na subtração do valor das benfeitorias, obtendo-se o valor do terreno nu. Deve ser aplicado quando inexisterem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando.

O método da Quantificação do Custo de Reprodução se caracteriza por reproduzir os custos de construção com bases em orçamentos. Uma vez que se obtenha o padrão construtivo, as medidas da parcela edificada e analisada as condições de manutenção e obsolescência, é possível reproduzir o custo construtivo da edificação.

2.1. MÉTODO AVALIATÓRIO APLICADO

No caso em tela, o procedimento metódico mais apropriado é a aplicação do Método Comparativo de Dados de Mercado para a apuração do valor unitário básico de locação, fundamentado na Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP. Contemplando:

- Planejamento de pesquisa
- Identificação das variáveis do modelo;
- Levantamento de dados do mercado;
- Tratamento de dados (por fatores ou inferência estatística).

Às benfeitorias computáveis, será aplicado o método da Quantificação do Custo de Reprodução, em que o custo de reprodução destas benfeitorias resultará de sua classificação no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Padronizadas (IBAPE, 2019), o qual considera o padrão construtivo, a manutenção e a obsolescência da edificação e de projeto.

2.2. DO TRATAMENTO DE DADOS

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, aplicaremos o tratamento de dados por fatores

Segundo a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP *“no tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida, a priori, a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços.”*

Na aplicação dos fatores, para homogeneização do tratamento dos dados da pesquisa, as fórmulas dos fatores devem ser aplicadas na forma de somatória, após a consideração do fator Oferta.

Segundo as Normas de Avaliação de Imóveis, o preço unitário homogeneizado resultará do seguinte tratamento matemático:

$$Vu = Vo/At \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1)]\} \text{ onde:}$$

Vu= Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

Vo= Valor de oferta observado (deduzido após a incidência d fator oferta) .

At = Área do terreno

F1, F2, F3, = Fatores ou Coeficientes de Localização, Padrão, Foc

3. REGISTROS LEGAIS E LEGISLAÇÃO URBANA

O domínio do imóvel desapropriado está depositado no 6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo sob a matrícula de nº 120.311.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de São Paulo (Lei Municipal nº 16.402/2016), classifica a área como estando inserida em Zona Mista (ZM). No cadastro fiscal, o imóvel está identificado pelo número 032.167.0125-5 como contribuinte do IPTU.

4. VISTORIA AO IMÓVEL

Na vistoria, verifica-se o imóvel avaliando e seu contexto, localização, facilidades de acesso e tipo de adensamento do entorno, topografia, características da edificação e a obsolescência do projeto, bem como, todos os demais fatores que possam vir a influir no valor do bem. A vistoria ao imóvel foi realizada em 22 de junho de 2.022.

4.1. A REGIÃO DO IMÓVEL

A região é suprida por prestadores de serviços e por instituições que se inserem no entorno do imóvel avaliando. O referido logradouro público apresenta-se em nível no trecho considerado, sendo servido por todos os equipamentos urbanos e serviços públicos usualmente encontrados no município, quais sejam:

- a) vias revestidas com pavimentação asfáltica;
- b) infraestrutura para distribuição de energia elétrica;
- c) infraestrutura para distribuição de água potável;
- d) infraestrutura para captação de águas pluviais;
- e) infraestrutura para comunicações (telefonia, tv a cabo e internet);
- f) coleta de resíduos sólidos domiciliares;
- g) acesso por transporte público;
- h) iluminação pública, e serviço postal.



IMAGEM 01: Vista aérea do imóvel objeto e seu entorno. (Fonte: Google Earth).



FOTOGRAFIA 01: Vista da Rua Francisco Soledade, no trecho considerado.

Destaca-se no entorno do imóvel avaliando a existência de um polo de serviços e comércio na Avenida Paes de Barros, como também a presença de templos religiosos, praças públicas, escolas públicas e particulares, assistência médica, supermercados, correio, farmácias e, ainda, centros de compras.

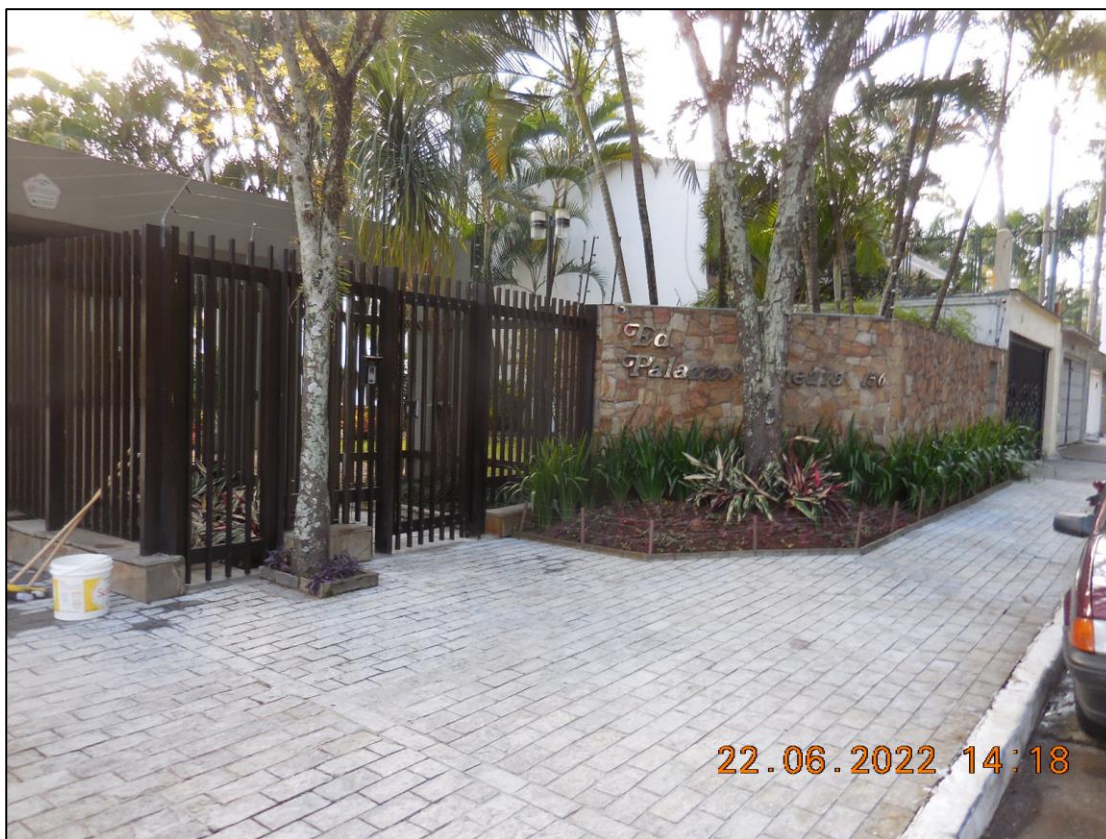
4.2. O EMPREENDIMENTO – ED. PALAZZO VENEZIA

O Condomínio Edifício Palazzo Venezia é um empreendimento residencial de padrão superior, composto por um lote de terreno no está disposta uma com quatorze pavimentos, sendo um pavimento térreo, um subsolo e doze pavimentos tipo, onde estão dispostas as unidades autônomas.

O edifício foi erigido em estrutura de concreto armado com fechamentos em alvenaria de vedação. A cobertura do edifício foi realizada em laje de concreto. Como revestimentos externos, de forma geral, o empreendimento apresenta argamassa fina e pintura à base de látex.



FOTOGRAFIA 02: Vista do Edifício Palazzo Venezia.



FOTOGRAFIA 03: Vista do acesso ao condomínio.



FOTOGRAFIA 04: Vista da área de piscina.



FOTOGRAFIA 05: Vista do pátio externo e salão de festas.

4.3. O IMÓVEL AVALIANDO – UNIDADE Nº 41, 4º ANDAR

A unidade nº 41, localizada no 4º andar do Edifício Palazzo Venezia, segundo a matrícula 120.311, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, possui área privativa de 243,52 metros quadrados, área comum de 223,38 metros quadrados, área comum de garagem de 87,28 metros quadrados, contemplando quatro vagas de garagem de uso indeterminado, perfazendo a área total de 554,18 metros quadrados, com fração ideal de 7,4341 do terreno total, tendo direito a um depósito de uso indeterminado. Em seu programa de necessidades, a unidade avalianda apresenta sala dividida em três ambientes, lavabo social, cozinha, área de serviço com dormitório e banheiro para funcionários e três dormitórios, sendo todos suítes.

Apresenta-se a seguir a descrição do padrão de acabamento verificado na edificação, por traduzir o custo de construção, parcela inseparável do valor do bem.

DEPENDÊNCIA: HALL DE ENTRADA

Paredes: revestimento em argamassa fina pintura à base de látex.
 Piso: revestimento em assoalho de madeira ou rochas naturais.
 Forro: revestimento em forro de gesso com pintura à base de látex.
 Esquadrias: portas de madeira.



FOTOGRAFIA 06: Vista do hall de entrada.

DEPENDÊNCIA: LAVABO SOCIAL

Paredes: revestimento em argamassa fina, pintura e rochas naturais.

Piso: revestimento em rochas naturais.

Forro: revestimento em forro de gesso com pintura à base de látex.

Esquadrias: porta de madeira.



FOTOGRAFIA 07: Vista do lavabo social.



FOTOGRAFIA 08: Vista do lavabo social.

DEPENDÊNCIA: SALAS

Paredes: revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Piso: revestimento em assoalho de madeira ou rochas naturais.

Forro: revestimento em forro de gesso com pintura à base de látex.

Esquadrias: portas de madeira e esquadria em alumínio.



FOTOGRAFIA 09: Vista da sala de televisão.



FOTOGRAFIA 10: Vista da sala de jantar.



FOTOGRAFIA 11: Vista da sala de estar.



FOTOGRAFIA 12: Vista da sala de estar 2.

DEPENDÊNCIA: CORREDOR DE CIRCULAÇÃO

Paredes: revestimento em argamassa fina pintura à base de látex.

Piso: revestimento em rochas naturais.

Forro: revestimento em forro de gesso com pintura à base de látex.

Esquadrias: portas de madeira.



FOTOGRAFIA 13: Vista do corredor de circulação.

DEPENDÊNCIA: DORMITÓRIO DA SUÍTE 1

- Paredes: revestimento em argamassa fina pintura à base de látex.
 Piso: revestimento em laminado de madeira.
 Forro: revestimento em forro de gesso com pintura à base de látex.
 Esquadrias: portas de madeira e janela metálica.



FOTOGRAFIA 14: Vista do dormitório da suíte 1.

DEPENDÊNCIA: BANHEIRO DA SUÍTE 1

Paredes: revestimento em azulejos cerâmicos.

Piso: revestimento em placas cerâmicas.

Forro: revestimento em forro de gesso acartonado com pintura à base de látex.

Esquadrias: porta de madeira.



FOTOGRAFIA 15: Vista do banheiro da suíte 1.

DEPENDÊNCIA: DORMITÓRIO DA SUÍTE 2

Paredes: revestimento em argamassa fina pintura à base de látex.

Piso: revestimento em laminado de madeira.

Forro: revestimento em forro de gesso com pintura à base de látex.

Esquadrias: portas de madeira e janela metálica.



FOTOGRAFIA 16: Vista do dormitório da suíte 2.

DEPENDÊNCIA: BANHEIRO DA SUÍTE 2

Paredes: revestimento em pastilhas cerâmicas.

Piso: revestimento em placas cerâmicas.

Forro: revestimento em forro de gesso acartonado com pintura à base de látex.

Esquadrias: porta de madeira e janela metálica com vidro.



FOTOGRAFIA 17: Vista do banheiro da suíte 2.

DEPENDÊNCIA: DORMITÓRIO DA SUÍTE 3

- Paredes: revestimento em argamassa fina pintura à base de látex.
 Piso: revestimento em laminado de madeira.
 Forro: revestimento em forro de gesso com pintura à base de látex.
 Esquadrias: portas de madeira e janela metálica.



FOTOGRAFIA 18: Vista do dormitório da suíte 3.

DEPENDÊNCIA: CLOSET DA SUÍTE 3

Paredes: revestimento em argamassa fina pintura à base de látex.

Piso: revestimento em laminado de madeira.

Forro: revestimento em forro de gesso com pintura à base de látex.

Esquadrias: portas de madeira e janela metálica.



FOTOGRAFIA 19: Vista do closet da suíte 3.

DEPENDÊNCIA: BANHEIRO DA SUÍTE 3

Paredes: revestimento em rochas naturais.

Piso: revestimento em rochas naturais.

Forro: revestimento em forro de gesso acartonado com pintura à base de látex.

Esquadrias: porta de madeira e janela metálica com vidro.



FOTOGRAFIA 20: Vista do banheiro da suíte 3.

DEPENDÊNCIA: COZINHA E COPA

Paredes: revestimento em argamassa fina pintura à base de látex.

Piso: revestimento em rochas naturais.

Forro: revestimento em pintura à base de látex.

Esquadrias: porta de madeira e janela metálica com vidro.



FOTOGRAFIA 21: Vista da cozinha.



FOTOGRAFIA 22: Vista da copa.

DEPENDÊNCIA: ÁREA DE SERVIÇOS - LAVANDERIA

Paredes: revestimento em argamassa fina pintura à base de látex.

Piso: revestimento em rochas naturais.

Forro: revestimento em pintura à base de látex.

Esquadrias: porta de madeira e janela metálica com vidro.



FOTOGRAFIA 23: Vista da lavanderia.

DEPENDÊNCIA: ÁREA DE SERVIÇOS – DORMITÓRIO DE FUNCIONÁRIOS

Paredes: revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Piso: revestimento em rochas naturais.

Forro: revestimento em forro de gesso acartonado com pintura à base de látex.

Esquadrias: porta de madeira e janela metálica com vidro.



FOTOGRAFIA 24: Vista do dormitório de funcionários.

DEPENDÊNCIA: ÁREA DE SERVIÇOS – BANHEIRO DE FUNCIONÁRIOS

Paredes: revestimento em azulejos cerâmicos.

Piso: revestimento em placas cerâmicas.

Forro: revestimento em forro de gesso acartonado com pintura à base de látex.

Esquadrias: porta de madeira.



FOTOGRAFIA 25: Vista do banheiro de funcionários.

4.4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O padrão construtivo da edificação vistoriada é caracterizado pelo estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Padronizadas (IBAPE, 2019), como: 1.1.5 – “Apartamento Padrão Fino”, sendo o estado de conservação classificado no mesmo estudo pela alínea “C” (Regular), aparentando a idade de 28 anos.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – UNIDADE 41

Segundo as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, o valor do metro quadrado de área útil do bem em avaliação resultará dos tratamentos matemáticos das ofertas estudadas, homogeneizando-se o tipo, padrão e acabamento, e a depreciação advinda do estado de conservação, da idade aparente e de projeto.

O resultado será expresso na seguinte equação matemática:

$$V_{unid} = Sc \times Cc \times F_{atual}, \text{ onde;}$$

Vb - valor da unidade

Sc - área equivalente : 243,52 m²

Cc - custo de construção : R\$ 7.363,78/m²

F_{atual} - Fator Atualização : 1,00

Substituindo-se os valores numéricos, na fórmula matemática, tem-se que:

$$Vb = 243,52 \text{ m}^2 \times R\$ 7.363,78/\text{m}^2 \times 1,00 \Rightarrow Vb = R\$ 1.793.227,71$$

Valor do imóvel: R\$ 1.793.227,71

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A região do bairro Parque da Mooca é dotada de ampla infraestrutura urbana, com forte presença de comércio e serviços, estando próximo à região central do município de São Paulo e com fácil acesso às vias importantes, como Avenida Paes de Barros e Avenida do Estado.

No tocante ao mercado imobiliário, a região despertou o interesse do segmento de incorporação imobiliária, face à oferta de lotes adequados à construção de novos edifícios, somado à sua localização e oferta de transporte público, gerando grande valorização recente.

7. RESULTADOS E CONCLUSÃO

Tendo sido considerados todos os fatores que podem influir no valor de um imóvel, o resultado advindo das operações matemáticas efetuadas no corpo deste trabalho espelha o valor praticado pelo mercado imobiliário local para o tipo e padrão dos bens em estudo.

Isto posto, o valor de mercado do imóvel residencial descrito na matrícula nº 120.311, acostada ao 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, integrante do Condomínio Edifício Palazzo Venezia, situado à Rua Francisco Soledade, nº 156, no bairro denominado Parque da Mooca, no município e comarca da Capital do Estado de São Paulo, importa em **R\$ 1.793.227,71 (um milhão, setecentos e noventa e três mil, duzentos e vinte e sete Reais e setenta e um centavos)**, válidos para a data do Laudo de Avaliação, agosto de 2.022.

No que concerne aos aspectos técnicos da avaliação, considerando-se o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas - Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho apresentou o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão I.

8. ENCERRAMENTO

Este Laudo de Engenharia é da lavra do signatário, que realizou as diligências, inspeções, cálculos e análises apresentadas, tendo sido elaborado pelo em estrita observância aos postulados do Código de Ética do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA/SP, e do Instituto de Engenharia - iengenharia.org.br.

Nota: Em atenção à Resolução 233/CNJ, como também aos Provimentos CSM 1625/2009 e 2306/2015 do Conselho Superior da Magistratura, o signatário informa que se encontra à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais artigos nos termos destes Provimentos no PORTAL DE AUXILIARES DA JUSTIÇA, com acesso no seguinte endereço eletrônico: <<http://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresdaJustica>>.

São Paulo, 05 de agosto de 2.022.



Eng^o Marcos Moliterno

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

CREA/SP Nº 060.157.9548 / R.N.P. 260.402.2010

Mestre em Tecnologia Ambiental - IPT / SP

Membro vitalício do Conselho Consultivo do Instituto de Engenharia

Membro do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado - CONDEPHAAT/SP

M·MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível da VI. Prudência
processo: 0019816-24.2012.8.26.0009
data: 05/08/2022 folha: 35/35

PESQUISA E CÁLCULOS DE
HOMOGENEIZAÇÃO DO
VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO IMÓVEL

RUA FRANCISCO SOLEDADE, Nº 156
UNIDADE 41 – 4º ANDAR
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PALAZZO VENEZIA
PARQUE DA MOOCA

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – SP
AGOSTO DE 2022

I - TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

ÁREA:

Considerou-se nos cálculos de avaliação a área útil dos elementos pesquisados.

PADRÃO DO IMÓVEL:

Considera-se a valia diretamente proporcional ao padrão construtivo.

Padrão do avaliando: Apartamento padrão fino – com elevador

Fator Padrão: 7,410

IDADE APARENTE DO IMÓVEL:

Considera a valia inversamente proporcional à idade aparente.

Idade aparente do avaliando: 28 anos

Razão de depreciação: 2,52% a.a.

CONSERVAÇÃO:

Considera a valia inversamente proporcional ao estado de conservação e de manutenção.

Estado de Conservação do avaliando (paradigma):

“C” => K = 0,5490

Foc = R + K (1-R) = 0,6392

ELASTICIDADE:

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, aplica-se um desconto para compensar o ágio imposto a título de negociação nas mesmas.

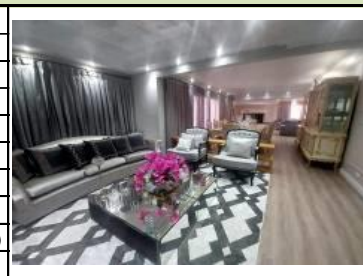
Desconto: 0,90

ZONA DE USO:

O imóvel está classificado, segundo o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Padronizadas (IBAPE, 2019), como Classe 1 – Residencial, Grupo 1.1 – Apartamento, Padrão 1.1.5 – Fino.

ELEMENTOS EM OFERTA**ELEMENTO 1**

Endereço	Rua Francisco Soledade, 156 - Cond. Palazzo Venezia			
Zona de Uso	Zona Mista (ZM)	Data	ago/22	
Setor	32	Quadra	167	
Área (m²)	246,40		I. Fiscal	2.937,00
Padrão	Apartamento Padrão Fino		Idade	28
Coef. (k)	0,4613			
Tipo	Apartamento tipo			
Valor de Oferta	R\$ 1.500.000,00			
Fonte	Imobiliária Premium Luxury Home - ZAP Imóveis (Cod. 2566256501)			
Contato	Sítio eletrônico	Telefone	(11) 4418-2843	

**ELEMENTO 2**

Endereço	Praça Visconde de Sousa Fontes, 212 - Ed. Vila Ouro Verde			
Zona de Uso	Zona Mista (ZM)	Data	ago/22	
Setor	32	Quadra	127	
Área (m²)	224,00		I. Fiscal	2.850,00
Padrão	Apartamento Padrão Fino		Idade	10
Coef. (k)	0,8578			
Tipo	Apartamento tipo			
Valor de Oferta	R\$ 2.415.000,00			
Fonte	Imobiliária Premium Luxury Home - ZAP Imóveis (Cod. 2569727132)			
Contato	Sítio eletrônico	Telefone	(11) 4418-2843	

**ELEMENTO 3**

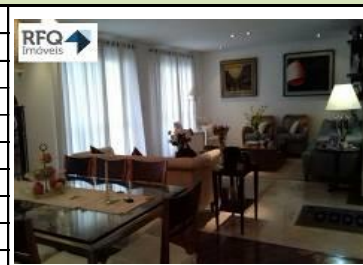
Endereço	Rua Tacomará, 160 - Ed. Villagio Torquato			
Zona de Uso	Zona Mista (ZM)	Data	ago/22	
Setor	32	Quadra	132	
Área (m²)	161,00		I. Fiscal	2.116,00
Padrão	Apartamento Padrão Fino		Idade	20
Coef. (k)	0,7019			
Tipo	Apartamento tipo			
Valor de Oferta	R\$ 1.390.000,00			
Fonte	Rossi Imóveis - ZAP Imóveis (Cod. 2567783300)			
Contato	Sítio eletrônico	Telefone	(11) 2915-2222	

**ELEMENTO 4**

Endereço	Praça Visconde de Sousa Fontes, 181 - Ed. Piazza Fontana			
Zona de Uso	Zona Mista (ZM)	Data	ago/22	
Setor	32	Quadra	129	
Área (m²)	60,00		I. Fiscal	2.905,00
Padrão	Apartamento Padrão Fino		Idade	25
Coef. (k)	0,6093			
Tipo	Apartamento tipo			
Valor de Oferta	R\$ 667.800,00			
Fonte	AMTF Imóveis - ZAP Imóveis (Cod. 2570154240)			
Contato	Sítio eletrônico	Telefone	(11) 98175-6498	

**ELEMENTO 5**

Endereço	Rua Domingos da Fonseca, 144 - Ed. Ticiano			
Zona de Uso	Zona Mista (ZM)	Data	ago/22	
Setor	32	Quadra	179	
Área (m²)	165,00		I. Fiscal	2.944,00
Padrão	Apartamento Padrão Superior		Idade	25
Coef. (k)	0,5744			
Tipo	Apartamento tipo			
Valor de Oferta	R\$ 1.100.000,00			
Fonte	RFQ Imóveis - ZAP Imóveis (Cod. 2437600399)			
Contato	Sítio eletrônico	Telefone	(11) 97190-8805	

**ELEMENTO 6**

Endereço	Rua Domingos da Fonseca, 188 - Ed. Siena			
Zona de Uso	Zona Mista (ZM)	Data	ago/22	
Setor	32	Quadra	179	
Área (m²)	170,00		I. Fiscal	2.944,00
Padrão	Apartamento Padrão Superior		Idade	25
Coef. (k)	0,5744			
Tipo	Apartamento tipo			
Valor de Oferta	R\$ 980.000,00			
Fonte	Portal Ipiranga Assessoria - ZAP Imóveis (Cod. 2453491390)			
Contato	Sítio eletrônico	Telefone	(11) 2925-6340	

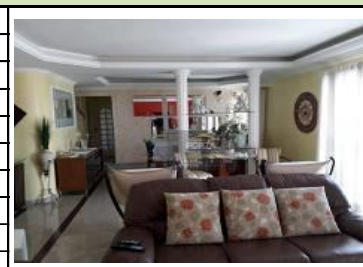


TABELA RESUMO DOS CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO

Elemento	Área Útil	Oferta (R\$)	Preço Final R\$	R\$/m²	Índice Fiscal	Padrão x R _g N	Idade	Coef. K	R	VRI	IDADE AT/VRI*100	Foc	Coef. Foc	Coef. Local	Coef. Padrão	Valor m²
1	246,40	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.350.000,00	R\$ 5.478,90	R\$ 2.937,00	7,410	28	0,4613	0,2	50	56,00	0,5690	1,123	1,000	1,0000	R\$ 6.154,42
2	224,00	R\$ 2.415.000,00	R\$ 2.173.500,00	R\$ 9.703,13	R\$ 2.850,00	7,410	10	0,8578	0,2	50	20,00	0,8862	0,721	1,031	1,0000	R\$ 7.294,57
3	161,00	R\$ 1.390.000,00	R\$ 1.251.000,00	R\$ 7.770,19	R\$ 2.116,00	7,410	20	0,7019	0,2	50	40,00	0,7615	0,839	1,388	1,0000	R\$ 9.536,89
4	60,00	R\$ 667.800,00	R\$ 601.020,00	R\$ 10.017,00	R\$ 2.905,00	7,410	25	0,6093	0,2	50	50,00	0,6874	0,930	1,011	1,0000	R\$ 9.424,42
5	165,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 990.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 2.944,00	6,827	25	0,5744	0,2	50	50,00	0,6595	0,969	0,998	1,0854	R\$ 6.313,25
6	170,00	R\$ 980.000,00	R\$ 882.000,00	R\$ 5.188,24	R\$ 2.944,00	6,827	25	0,5744	0,2	50	50,00	0,6595	0,969	0,998	1,0854	R\$ 5.459,10

Média	R\$ 7.363,78
Desvio Padrão	R\$ 1.741,69
Coefficiente de Variação (%)	23,65

VERIFICAÇÃO QUANTO AO ENQUADRAMENTO NO INTERVALO DE ELEMENTOS HOMOGÊNEOS

O valor médio obtido nos cálculos será colocado à prova no que tange à correlação com os intervalos de confiança adotados, de 30%. Assim, tendo em vista o valor unitário básico alcançado, os limites impostos são:

Limite Inferior (-30%) = R\$ 5.154,64

Limite Superior (+30%) = R\$ 9.572,91

No presente caso, não houve elementos que extrapolaram os limites de 30% para o valor unitário básico alcançado.

VERIFICAÇÃO PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET

O critério de Chauvenet demonstra se os elementos pesquisados são pertinentes para a média aritmética alcançada para o Valor Unitário Básico, de acordo com o desvio-padrão e o coeficiente de variação, considerando-se que o valor crítico para 6 amostras deve ser menor que 1,73.

Média aritmética : R\$ 7.363,78

Desvio-padrão: R\$ 1.741,69

Elemento Crítico Inferior: R\$ 5.459,10

$D6/6 = (\text{Valor Unitário Básico} - \text{Elemento Crítico Inferior}) / \text{Desvio-padrão} < 1,73$

D6/6 = 1,09 < 1,73

Elemento Crítico Superior: R\$ 9.536,89

$D5/6 = (\text{Elemento Crítico Superior} - \text{Valor Unitário Básico}) / \text{Desvio-padrão} < 1,73$

D5/6 = 1,25 < 1,73

LIMITES DO INTERVALO DE CONFIANÇA, PELA TEORIA ESTATÍSTICA DAS PEQUENAS AMOSTRAS, PARA GRAU DE CONFIANÇA DE 80%

No tocante aos Limites de Confiança calculados segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (em que $n < 30$), considerando-se $n = 6$, graus de liberdade $(n-1) = 5$ e, grau de confiança de 80%, o valor percentual para a distribuição "t" de Student é 1,48. Assim, aplicando-se à fórmula, tem-se que:

$X_{\text{máx,mín}} = X_{\text{médio}} \pm t_c \times [\bar{\sigma} \times (n-1)0,5]$

X máximo = R\$ 8.516,54

X mínimo = R\$ 6.211,01

CAMPO DE ARBÍTRIO

O campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

$V_{\text{máx, mín.}} = V_{\text{médio}} \pm 15\% V_{\text{médio}}$

V máximo = R\$ 8.468,34

V mínimo = R\$ 6.259,21

CÁLCULO DA AMPLITUDE COM O INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80%

Amplitude é a variação entre o valor mínimo e o valor máximo em função do valor médio.

$\text{Amplitude 1(\%)} = [(X_{\text{médio}} - X_{\text{mínimo}}) / X_{\text{médio}}] \times 100 = 25,87\%$

$\text{Amplitude 2(\%)} = [(X_{\text{máximo}} - X_{\text{médio}}) / X_{\text{médio}}] \times 100 = 29,51\%$

Amplitude = Amplitude 1 + Amplitude 2 = 55,38%

GRAUS DE PRECISÃO E DE FUNDAMENTAÇÃO: TRATAMENTO POR FATORES					
Graus de precisão para o tratamento por fatores					
TABELA 5 - GRAUS DE PRECISÃO NA ESTIMATIVA DE FATOR					
DESCRIÇÃO	GRAU				
	III		II		I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%		≤ 40%		≤ 50%
					X
Conforme a Norma NBR 14653-2:2011, no tocante à precisão, a avaliação enquadra-se no Grau I.					
Graus de fundamentação para o tratamento por fatores					
TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	
a - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
Conforme a Norma NBR 14653-2:2011, no tocante à fundamentação, a avaliação enquadra-se no Grau II.					



Valide aqui a certidão.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula
120.311

ficha
01

VL

São Paulo, 10 de novembro de 1993

IMÓVEL: O apartamento nº 41, localizado no 4º andar do "EDIFÍCIO PALAZZO VENEZIA", situado à rua Francisco Soledade, nº 156, e rua dos Azevinhos, no Parque da Moóca, 26º Subdistrito Vila Prudente, com a área privativa de 243,52m², a área comum de garagem de 87,28m², correspondente a 4 vagas para estacionamento de 4 veículos de passeio, sujeito ao auxílio de manobrista, em locais indeterminados, na garagem coletiva do Edifício, mais a área comum de 223,38m², perfazendo a área de 554,18m², correspondendo-lhe no terreno e nas partes comuns a fração ideal de 7,4341%, e cabendo-lhe 1 depósito, área de uso comum em local indeterminado do subsolo. O terreno onde está edificado o empreendimento, encerra a área de 2.205,98m².

PROPRIETÁRIOS: 1) DIRCEU GUERTAS, brasileiro, advogado, RG.nº 3.804.260-SSP/SP, CPF.nº 056.641.278-68, e sua mulher SANDRA REGINA SVEIDIC GUERTAS, brasileira, comerciante, RG.nº 11.154.656-SSP/SP, CPF.nº 010.584.208-79, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 8.088 neste Cartório, domiciliados à rua Francisco Soledade, nº 156, nesta Capital; 2) NILTON FERREIRA MOURA, brasileiro, industrial, RG.nº 3.696.624-SSP/SP, CPF.nº 019.715.498-00, e sua mulher MARLI FERREIRA MOURA, brasileira, professora, RG.nº 3.210.669-SSP/SP, CPF.nº 051.465.998-07, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, domiciliados à rua Francisco Soledade, nº 156, nesta Capital; 3) NUNZIO GARIGALI FILHO, brasileiro, industrial, RG.nº 8.500.281-SSP/SP, CPF.nº 625.767.638-04, e sua mulher IRENE CIBELE FARIA DE MELO GARIGALI, brasileira, advogada, RG.nº 9.617.041-SSP/SP, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, domiciliados à rua Francisco Soledade, nº 156, nesta Capital; 4) VICENTE APARECIDO ZANETE, brasileiro, industrial, RG.nº 3.632.928-SSP/SP, CPF.nº 021.777.908-59, e sua mulher NADYR LÚCIA MORALES ZANETE, brasileira, comerciante, RG.nº 7.262.263-SSP/SP, CPF.nº 046.615.788-64, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital, à rua Francisco Soledade, nº 156; 5) ANTÔNIO DURANTE, brasileiro, industrial, RG.nº 5.456.822-SSP/SP, CPF.nº 115.050.878-72, e sua mulher BEATRIZ MARIA POMBO DURANTE, brasileira, do lar, RG.nº 3.448.706-SSP/SP, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, domiciliados à rua Jumana, nº 304, apto. 42, nesta Capital; 6) GIOSUÉ ROSÁRIO SUSCA, brasileiro, industrial, RG.nº 1.285.271-SSP/SP, CPF.nº 038.093.318-72, e sua mulher NOÊMIA DE MAIO SUSCA, brasileira, industrial, RG.nº 2.728.642-SSP, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, domiciliados à rua Francisco Soledade, nº 156, nesta Capital; 7) FERNANDO GUARDA, brasileiro,

continua no verso



Valide aqui
a certidão.

matrícula

120.311

ficha

01

verso

industrial, RG.nº 1.346.198-SSP/SP, CPF.nº 115.046.418-68, e sua mulher PASCHOA GUARDA, brasileira, do lar, RG.nº 2.175.318-SSP/SP, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, domiciliados à rua Francisco Soledade, nº 156, nesta Capital; 8) PEDRO AUGUSTO CAVACCINI, brasileiro, industrial, RG.nº 3.923.761-SSP/SP, CPF.nº 113.479.028-72, e sua mulher SILVIA MARIA VILARDI CAVACCINI, brasileira, do lar, RG.nº 6.818.865-SSP/SP, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, domiciliados à rua Francisco Soledade, nº 156, nesta Capital; 9) RENATO SANDINI, brasileiro, contador, RG.nº 348.625-SSP/SP, CPF.nº 005.031.698-20, e sua mulher LUDOVINA CONTI SANDINI, brasileira, do lar, RG.nº 1.006.362-SSP/SP, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, domiciliados à rua Francisco Soledade, nº 156, nesta Capital; 10) TEÓFILO AMIN BECHARA, brasileiro, empresário, RG.nº 3.727.252-SSP/SP, CPF.nº 371.604.278-15, e sua mulher MARILENA AMIN BECHARA, brasileira, comerciante, RG.nº 3.138.761-SSP/SP, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, domiciliados à rua Francisco Soledade, nº 156, nesta Capital; 11) CLAUDEMIR MAIRENA RAMIREZ, brasileiro, industrial, RG.nº 6.864.141-SSP, CPF.nº 804.784.098-34, e sua mulher CRISTINA ALIONIS MAIRENA RAMIREZ, brasileira, do lar, RG.nº 6.803.714-4-SSP/SP, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados à rua Francisco Soledade, nº 156, nesta Capital; 12) RODOLFO MENNA, italiano, industrial, RG.nº 1.731.019-DOPS/SP, CPF.nº 008.442.928-34, e sua mulher RINA MANSO MENNA, italiana, do lar, RG.nº 1.855.378-DOPS/SP, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, domiciliados à rua Francisco Soledade, nº 156, nesta Capital; e 13) SALUM ABDALLA CONSTRUÇÕES, PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA, inscrita no CGC/MF. sob nº 55.432.290/0001-9, com sede à Av. Dr. Vieira de Carvalho, nº 115, nesta Capital; na proporção de 7,4341% aos proprietários e numerados de 1º ao 12º, e 10,7908% à 13ª proprietária.

REGISTRO ANTERIOR: R.2 em 01/04/85, R.5 em 24/03/86, R.6 em 24/03/86, R.7 em 24/03/86, R.8 em 04/06/87, R.9 em 04/06/87, R.10 em 09/02/88, R.12 em 04/04/88 e R.13 em 16/12/91, todos da matrícula nº 67.501, deste Cartório; R.2 em 04/06/87, R.3 em 09/02/88, R.5 em 04/04/88 e R.6 em 16/12/91, todos da matrícula nº 67.702, deste Cartório; R.1 em 16/04/85, R.5 em 24/03/86, R.6 em 24/03/86, R.7 em 24/03/86, R.8 em 04/06/87, R.9 em 04/06/87, R.10 em 09/02/88, R.11 em 04/04/88 e R.12 em 16/12/91, todos da matrícula nº 79.364 deste Cartório; e R.2 em 26/08/85, R.3 em 24/03/86, R.4 em 24/03/86, R.5 em 24/03/86, R.6 em 04/06/87, R.7 em 04/06/87, R.8 em 09/02/88, R.9 em 04/04/88 e R.10 em 16/12/91, todos da matrícula nº 81.139, deste Cartório, e matrícula nº 120.307, em

continua na ficha 02

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3VER4-U7X49-2WRE4-LF9ZD>



Valide aqui a certidão.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
120.311

ficha
02

de São Paulo
VI. São Paulo, 10 de novembro de 1993

10/11/1993, deste Cartório.
CONTRIBUINTE: 032.167.0095-1 (em área maior).

O OFICIAL *Olívio F. Olívio*

R.01/M.120.311 em 10 de novembro de 1.993.
Por instrumento particular de instituição, especificação e convenção de condomínio, com atribuição datado de 24 de junho de 1.993, os proprietários, já qualificados, promoveram a ATRIBUIÇÃO das unidades autônomas do "EDIFÍCIO PALAZZO VENEZIA", passando, em consequência, o imóvel objeto desta matrícula, pertencer com exclusividade a VICENTE APARECIDO ZANETE e, sua mulher NADYR LUCIA MORALES ZANETE, já qualificados, pelo valor de CR\$21.400.547,00.

Vera Lucia de Souza Santos
VERA LUCIA DE SOUZA SANTOS
Escritorisa Autorizada

AV-02/M.120.311 em 27 de maio de 2002 CDC
Da escritura lavrada aos 09 de maio de 2002, pelo 27º Tabelião de Notas desta Capital, livro 1416, pág. 193, e da informação constante no arquivo PRODAM deste R.I., consta que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, é lançado pelo contribuinte nº 032.167.0125-5.

Nilton Luiz Foloni
Nilton Luiz Foloni
SUBSTITUTO

R-03/M.120.311 em 27 de maio de 2002
Pela mesma escritura mencionada na AV-02 desta matrícula, os proprietários, VICENTE APARECIDO ZANETE, RG nº 3.632.928-9-SSP/SP, e, sua mulher, NADYR LUCIA MORALES ZANETE, já qualificados, domiciliados nesta Capital, à Rua Francisco Soledade, nº 156, ap. 41, transmitiram por VENDA feita a DOMINGOS ZACCARIA, comerciante, RG nº 3.245.954-3-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 476.984.898-68, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com VERA LUCIA ZACCARIA, secretária, RG nº 4.514.203-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 526.730.308-91, brasileiros,

continua no verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3VER4-U7X49-2WRE4-LF9ZD>

ONR

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GLAUCIA DE OLIVEIRA BARONE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/05/2023 às 17:23, sob o número WVIP23700677014. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019816-24.2012.8.26.0009 e código H5rvX50q.



Valide aqui a certidão.

matrícula
120.311

ficha
02
verso

domiciliados nesta Capital, à Rua Professor Elias Vita, nº 116, pelo preço de R\$277.000,00, o imóvel objeto desta matrícula.

Nilton Luiz Foloni
Nilton Luiz Foloni
SUBSTITUTO

* * * * *

AV-4/M-120.311 em 31 de maio de 2012
PROTOCOLO OFICIAL nº 527.053 (CAUÇÃO).

Por contrato de locação datado de 10 de maio de 2012, o proprietário, **DOMINGOS ZACCARIA**, empresário, RG nº 3.245.954-3-SSP-SP, CPF nº 476.984.898-68, e sua mulher, **VERA LÚCIA ZACCARIA**, empresária, RG nº 4.514.203-8-SSP-SP, CPF nº 526.730.308-91, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Francisco Soledade, 156, ap. 41, Parque da Mooca, na cidade de São Paulo, SP, deram em **CAUÇÃO a EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES 25 DE MARÇO LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 05.659.542/0001-94, com sede na Avenida Senador Queiróz, 275, 2º andar, Sé, na cidade de São Paulo, SP, o imóvel objeto desta matrícula, para a garantia da **LOCAÇÃO** firmada com **D. FRITS COMERCIAL LTDA - EPP**, inscrita no CNPJ sob nº 60.229.416/0001-08, com sede na Rua Orville Derby, 64, Moóca, na cidade de São Paulo, SP, do imóvel situado à Avenida Senador Queirós, 289, Centro, na cidade de São Paulo, SP, sendo o aluguel mensal no valor de R\$30.000,00, no prazo de 36 meses, com início em 10 de maio de 2012, e término em 09 de maio de 2015, reajustado no período anual de acordo com o índice de reajuste: IGPM da FGV, e com as demais cláusulas e condições constantes do título.

Rita Oldal Scabora

RITA DE CÁSSIA OLDAL SCABORA
Escrevente Autorizada

* * * * *

AV-5/M.120.311 em 17 de outubro de 2016
PROTOCOLO OFICIAL Nº 629.682 (PENHORA).

Por certidão de penhora datada de 13 de outubro de 2016, expedida nos autos da ação de Execução Trabalhista nº 10005761520155020601, processados perante o Juízo de Direito da 1ª Vara do Trabalho de São Paulo, SP, movida por **DANILLO BRUNNO FORONI**, CPF nº 365.322.678-30, em face **FABIO HENRIQUE ZACCARIA**, CPF nº 222.999.028-48; **VERA LUCIA ZACCARIA**, CPF nº 526.730.308-91; e **D. FRITS COMERCIAL LTDA - ME**, inscrita no CNPJ sob nº 60.229.416/0001-08, o imóvel objeto desta matrícula foi

continua na ficha 03

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3VER4-U7X49-2WRE4-LF9ZD>



Documento assinado digitalmente



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GLAUCIA DE OLIVEIRA BARONE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/05/2023 às 17:23, sob o número WVIP23700677014. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019816-24.2012.8.26.0009 e código H5rvX50q.



Valide aqui a certidão.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
120.311

ficha
03

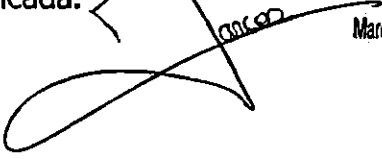
DURVAL BORGES DE CARVALHO
Substituto

SEXTO 6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS n°
14293-5

São Paulo, 10 de novembro de 1993

PENHORADO (sendo a executada Vera Lucia Zaccaria proprietária da parte ideal correspondente a 50% do imóvel, haja vista decisão judicial para penhora de fração superior à pertencente a executada), sendo o valor da dívida de **R\$69.874,86**, tendo sido nomeada depositária **VERA LUCIA ZACCARIA**, já qualificada.


Marcos Vinicius Gomes Melchior dos Reis
Escrevente Autorizado

AV-6/M.120.311 em 06 de abril de 2017

PROTOCOLO OFICIAL Nº 639.751 (CANCELAMENTO).

Fica **CANCELADA** a **PENHORA** averbada sob nº 5 nesta matrícula, nos termos do Ofício datado de 23 de março de 2017, expedido nos autos da ação de Execução Trabalhista nº 1000576-15.2015.5.02.0601, processados perante o Juízo de Direito da 1ª Vara do Trabalho de São Paulo, SP.



Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrevente Autorizada

AV-7/M.120.311 em 24 de julho de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 669.120 (PENHORA).

Por certidão de penhora datada de 29 de junho de 2018, expedida nos autos da ação de Execução Civil nº 00198162420128260009, processados perante o Juízo de Direito da 3º Ofício Cível do Foro Regional de Vila Prudente, SP, movida pelo **BANCO BRADESCO S/A.**, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, em face de **FABIO HENRIQUE ZACCARIA**, CPF nº 222.999.028-48; e, **VERA LUCIA ZACCARIA**, CPF nº 526.730.308-91, a **parte ideal correspondente a 50%** do imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADA**, sendo dívida no valor de **R\$44.794,18**, tendo sido nomeada depositária **VERA LUCIA ZACCARIA**, já qualificada.



Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrevente Autorizada

AV-8/M.120.311 em 18 de setembro de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 673.445 (PENHORA).

Pela certidão de penhora datada de 03 de setembro de 2018, expedida pelo 9º Ofício Cível do Foro Central desta Capital, nos autos da ação de Execução Civil, processo nº 0072708-25.2012.8.26.0100, movida pela **THMAX EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº

continua no verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3VER4-U7X49-2WRE4-LF9ZD>

Valide aqui
a certidão.

Protocolo 830024 - Pag 6

matrícula

120.311

ficha

03

verso

05.659.542/0001-94, em face de: 1) **DOMINGOS ZACCARIA**, CPF nº 476.984.898-68; 2) **VERA LUCIA ZACCARIA**, CPF nº 526.730.308-91; e 3) **D.FRITS COMERCIAL LTDA - ME**, inscrita no CNPJ sob nº 60.229.416/0001-08, o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO**, sendo a dívida no valor de **R\$90.693,06**, tendo sido nomeado depositário **DOMINGOS ZACCARIA**, já qualificado.


Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrevente Autorizada

* * * * *

AV.9/120.311 - PENHORA - Averbado em 06 de outubro de 2020 - Protocolo nº 720.431 de 30/09/2020 - Pela Certidão de Penhora expedida pelo sistema *Penhora Online* da ARISP, datada de 30 de setembro de 2020, auto realizado em 14 de agosto de 2020, expedida nos autos da ação de Execução Fiscal, Ordem nº 1563337172017, processados perante o Juízo de Direito do Ofício de Execuções Fiscais Municipais do Foro Vergueiro, da Comarca de São Paulo, desta Capital, movida pela **SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONOMICO - SF**, inscrita no CNPJ sob nº 46.392.130/0003-80, em face de **DOMINGOS ZACCARIA**, CPF nº 476.984.898-68, a parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO**, para garantia da dívida no valor de **R\$20.870,58**, tendo sido nomeado depositário **DOMINGOS ZACCARIA**, já qualificado.
(Selo Digital:1429353311EBFF0072043120J)


Patrícia Andréa do Carmo Leonello - Escrevente Autorizada

AV.10/120.311 - PENHORA - Averbado em 01 de março de 2021 - Protocolo nº 732.747 de 19/02/2021- Pela Certidão de Penhora expedida pelo sistema *Penhora Online* da ARISP, datada de 19 de fevereiro de 2021, auto realizado em 10 de fevereiro de 2021, expedida nos autos da ação de Execução Fiscal, Ordem nº 1534866592015, processados perante o Ofício de Execuções Fiscais Municipais, Vergueiro, da comarca de São Paulo, movida por **SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONOMICO - SF**, inscrita no CNPJ nº 46.392.130/0003-80, em face de **DOMINGOS ZACCARIA**, CPF nº 476.984.898-68, a fração ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO**, para garantia da dívida no valor de **R\$38.900,50**, tendo sido nomeada depositária, **DOMINGOS ZACCARIA**, já qualificado.
(Selo Digital:1429353F1000000051165921L)


Jonas Bernardo - Escrevente Autorizado

AV.11/120.311 - PENHORA - Averbado em 29 de setembro de 2022 - Protocolo nº 786.085 de 23/09/2022 - Por certidão de penhora expedida pelo sistema *Penhora Online* da ARISP, datada de 23 de setembro de 2022, auto realizado em 15 de agosto de 2022, expedida nos autos da ação de Execução Fiscal, Ordem nº 1584228-93.2016.8.26.0090, processados perante o Juízo de Direito do Ofício de Execuções Fiscais Municipais do Foro Vergueiro, desta Capital, movida pelo **MUNICIPIO DE SAO PAULO**, CNPJ nº 46.395.000/0001-39, em face de **DOMINGOS**

continua na ficha 4

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3VER4-U7X49-2WRE4-LF9ZD>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GLAUCIA DE OLIVEIRA BARONE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/05/2023 às 17:23, sob o número WVIP23700677014. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019816-24.2012.8.26.0009 e código H5rvX50q.



Valide aqui a certidão.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



CNS n° 14293-5

Oficial Rafael R. Gruber

matrícula
120.311

ficha
04

São Paulo, 29 de Setembro de 2022

ZACCARIA, CPF nº 476.984.898-68, a parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADA**, para garantia da dívida no valor de **R\$40.299,69**, tendo sido nomeado depositário **DOMINGOS ZACCARIA**, já qualificado.
(Selo Digital:1429353F1000000085927722A)

Ayrton Matheus dos Santos - Escrevente Autorizado

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3VER4-U7X49-2WRE4-LF9ZD>



Valide aqui a certidão.



6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Oficial Rafael R. Gruber

Protocolo 830024 - Pag 8



Pedido nº 830024

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, sexta-feira, 10 de fevereiro de 2023.

Meire Carboneiro - Escrevente Autorizada. (assinatura digital)

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XVI, item 60, alínea “c”, e Proc. 02.04824/6 da 1º Vara de Registros Públicos).

Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 40,91	R\$ 11,63	R\$ 7,96	R\$ 2,15	R\$ 2,81	R\$ 1,96	R\$ 0,83	R\$ 68,25

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCI**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital: 1429353C30000000932978236



Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3VER4-U7X49-2WRE4-LF9ZD>

Documento assinado digitalmente por GLAUCIA DE OLIVEIRA BARONE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/05/2023 às 17:23, sob o número WVIP23700677014. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019816-24.2012.8.26.0009 e código H5rvX50q.