



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES**

Processo: Nº 1078888-64.2017.8.26.0100

**Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL -
Contratos Bancários**

Requerente: BANCO BRADESCO S/A

**Requerido: TECNOLAMP DO BRASIL LAMPADAS E
ACESSORIOS LTDA E OUTRO**

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Índice

- 1) Apresentação
- 2) Premissas
- 3) Localização
- 4) Vistoria
- 5) Descrição do imóvel
- 6) Documentação analisada
- 7) Método Avaliação
- 8) Tratamento dos elementos da pesquisa imobiliária
- 9) Levantamento Fotográfico
- 10) Elementos de referência
- 11) Tratamento fatores
- 12) **Conclusão.....22**
- 13) Valor mínimo sugerido para Leilão
- 14) Encerramento
- 15) Anexos I

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

1 - APRESENTAÇÃO

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

2 - PREMISSAS

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

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.

O imóvel foi vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria.

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 – IMÓVEL OBJETO DA PERÍCIA**BOX 32**

Localizado – Rua: Voluntarios da Patria 3.533 – Edificio Alexandria
Bloco I

- área útil 16,78m2,
- área comum 11,82m2,
- área total 28,60m2
- fração ideal 0,172498 %.

Matrícula nº: 25.917 – 3º Registro de Imóveis.

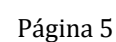
4 - VISTORIA

A vistoria foi realizada sem imprevistos.

A perita teve o acompanhamento durante a vistoria do Sr.Ranys porteiro há 6 anos no condomínio.

Arquiteta – perita judicial

apnicolau0910@yahoo.com.br
cel. 11 9.9905.7606



Arquiteta – perita judicial

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Melhoramentos Públicos

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

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

Serviços Urbanos

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

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

Circunvizinhança e Localização

O imóvel está localizado no bairro Santana com vias de acesso para Av Voluntários da Pátria x Av Dr. Zuquim x Av. Eng. Caetano Alvares.

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o edifício esta inserido em uma região com predominância residencial de edifícios e casas assobradadas de classe media.

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL PERICIADO

O objeto deste laudo trata-se de um box de garagem nº 32 localizado no 1º subsolo do edifício Alexandria bloco I.

O edifício onde está localizado o box 32, faz parte de terreno plano e ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

O condomínio é padrão medio e possui : 02 torres com 60 apartamentos cada, totalizando 120 unidades.

As vagas são fixas e demarcadas.

O condomínio possui aproximadamente 42 anos, aparentando-se estar conservado, com portaria de segurança, área térrea com jardim , salão de festas, play para crianças.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 25.917 – 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO

O Método Comparativo de Dados de Mercado, é o método que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando.

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

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-1 da ABNT, citada, como sendo:

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

7.1 - AVALIAÇÃO DE VAGA GARAGEM

A avaliação da vaga de garagem é realizada através da somatória de sua fração ideal de terreno e a sua fração ideal referente a benfeitoria, se esta existir.

A localização do imóvel em que se encontra a vaga, a classificação do padrão construtivo do edifício e o estado de conservação da unidade autônoma (benfeitoria) acarretado em uma valorização ou depreciação da respectiva vaga de garagem.

Fórmula adotada:

$$Vg = Vtg + Vbg$$

Onde:

Vg = valor da vaga de garagem

Vtg= valor do capital terreno vaga

Vbg=valor do capital benfeitoria vaga

Dados:

- área útil 16,78 m²
- área uso comum: 11,82 m²
- área total: 28,60 m²
- Fração Ideal de Terreno: 0,172498 %

Valor adotado para m2 da região após pesquisas realizadas = R\$ 6.111,75

7.2 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO REFERENTE A VAGA GARAGEM

$$Vtg = \frac{q \times fvg}{2}$$

Onde:

Vtg = valor do capital terreno vaga

fvg = fração ideal da vaga

q = valor unitário estimado M2 para a região

$$Vtg = \frac{R\$ 6.111,75 \times 17,24m^2}{2}$$

$$Vtg = R\$ 52.683,28$$

7.3 – FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc

O critério especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamento bem como o estado de conservação da edificação na determinação do seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avaliada fixado em função do padrão construtivo é multiplicado pelo Foc , para levar em conta a depreciação.

Fórmula que determina o fator “ Foc”

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão;

K= coeficiente de Ross / heideck

Conforme tabela de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP”, as características arquitetônicas e construtivas do imóvel.

Resumo o imóvel avaliando:

Ir (vida referencial) =	60 anos
le (idade da edificação) =	42 anos
R (valor residual)=	20 anos
Idade em % da vida referencial =	42 anos
Estado de conservação necessitando reparos simples (e)	
K (coeficiente) =	0,575

$$\text{Foc.i} = R + K (1-R)$$

$$\text{Foc.i} = 0,20 + 0,575 * (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc.i} = 0,620$$

Onde:

$$\text{Vbg} = \frac{S \times H82qN \times fp \times foc}{2}$$

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Vbg =	valor do capital benfeitoria vaga.....=R\$?
S =	área útil da vaga de garagem.....=16,78
R8N=	unidade autônoma com 03 quartos para (estimado para julho 2019)=1.415,15
Fp=	fator referente ao padrão (médio)..... =1.380
Foc=	fator obsolencia..... =0,620

$$Vbg = \frac{16,78 \times 1.415,15 \times 1.380 \times 0,620}{2}$$

$$Vbg = R\$ 10.157,55$$

Desta forma:

$$Vg = Vtg + Vbg$$

$$Vg = R\$ 52.683,28 + 10.157,55$$

$$Vg = R\$ 62.840,83$$

Em números redondos:

$$BOX 32 = R\$ 63.000,00$$

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;
- 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);

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

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

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

9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**ASPECTOS GERAIS FACHADA - CONDOMINIO**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



ASPECTOS GERAIS ENTRADA EDIFÍCIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

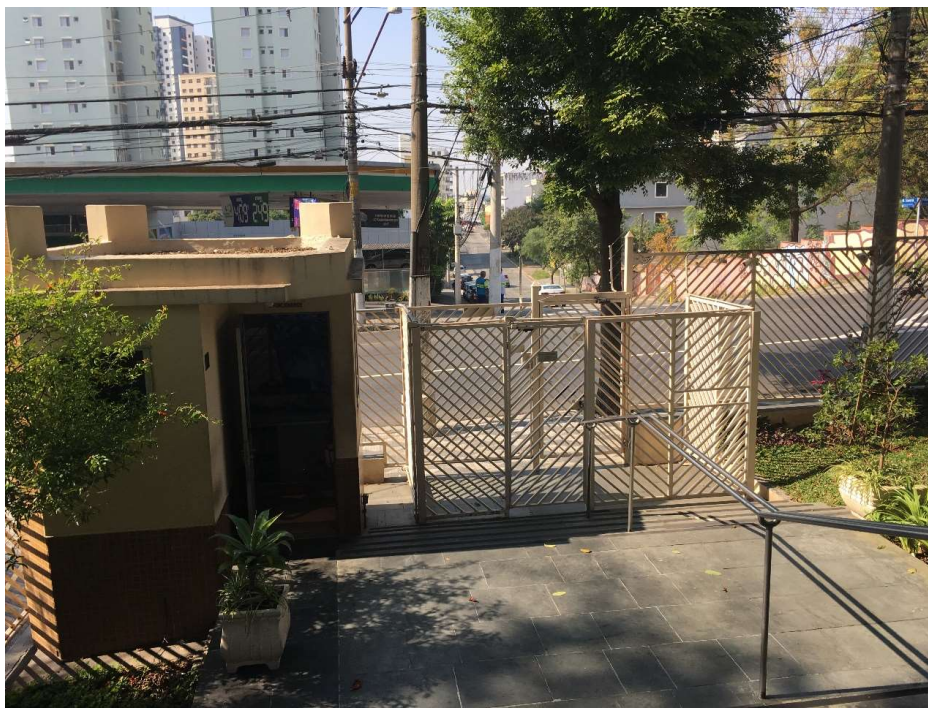
**ASPECTOS GERAIS RUA**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

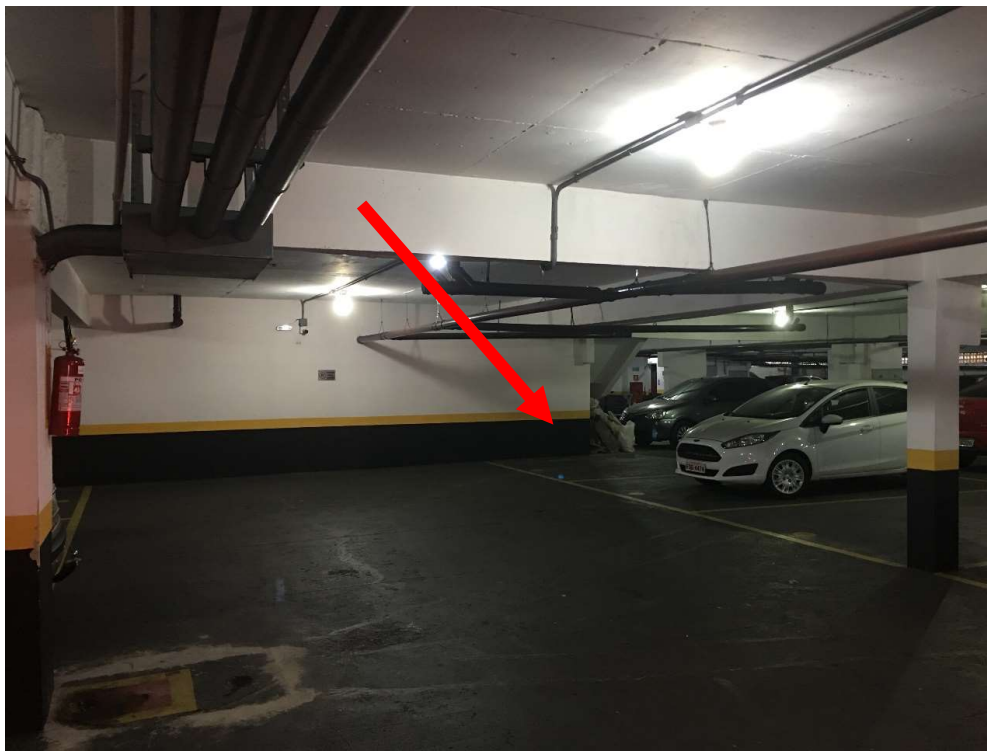
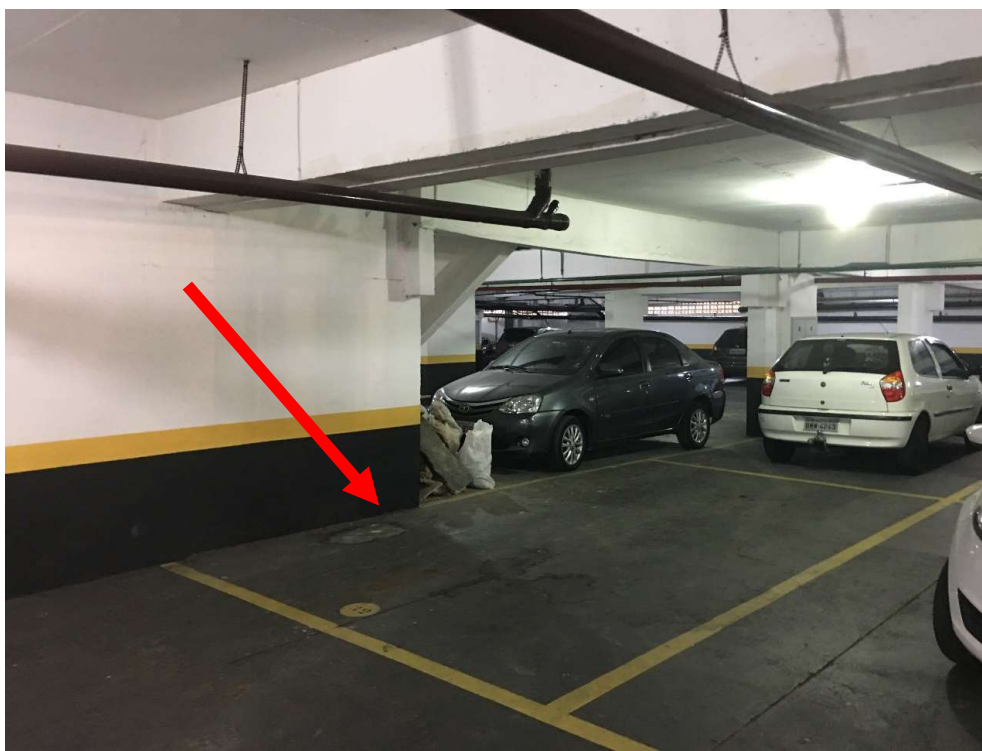


ASPECTOS GERAIS HALL SOCIAL



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

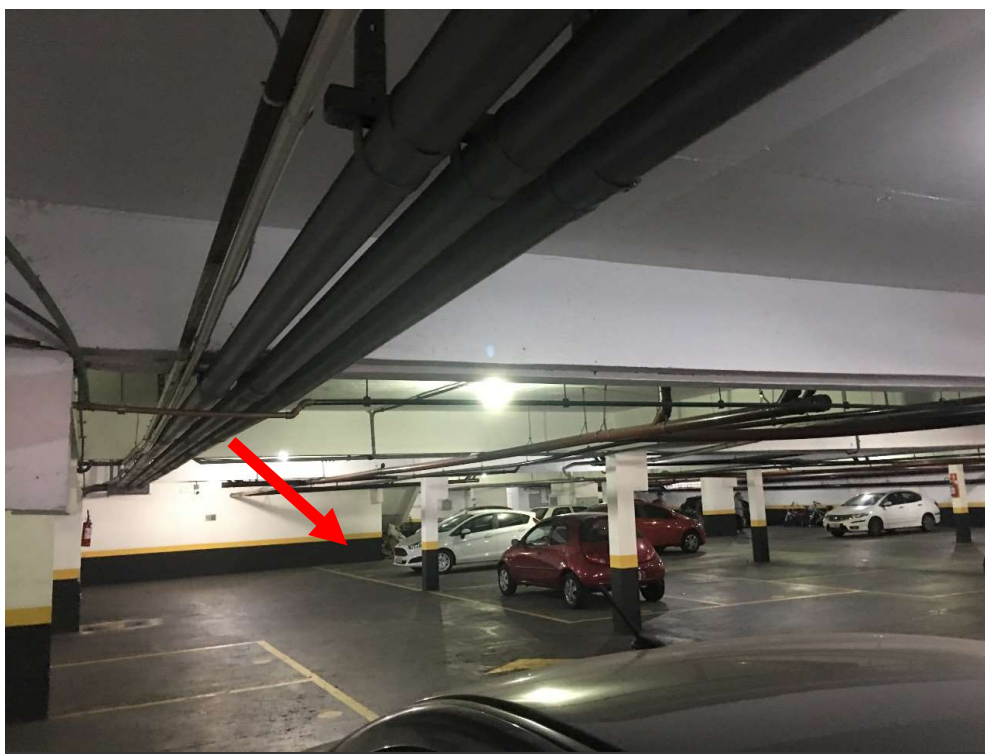
**LOCALIZAÇÃO VAGA 32**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



LOCALIZAÇÃO VAGA 32



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

10 – 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:

11– TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

01 vaga					
ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO
					R\$ / m ²
1	R\$480.000,00	0,9	R\$432.000,00	70	R\$ 6.171,43
2	R\$550.000,00	0,9	R\$495.000,00	72	R\$ 6.875,00
3	R\$430.000,00	0,9	R\$387.000,00	65	R\$ 5.953,85
4	R\$690.000,00	0,9	R\$621.000,00	106	R\$ 5.858,49
5	R\$570.000,00	0,9	R\$513.000,00	90	R\$ 5.700,00
					R\$ 30.558,77
preço metro quadrado					R\$ 6.111,75

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.

A média aritmética dos preços tratados por m² de área útil dos elementos de referência em oferta resulta em R\$ 6.111,75 / m² para adoção do índice “q” da formula do item 7.2.

12- 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 **Box 32** em estudo, objeto deste Laudo, localizado na Av. Voluntários da Pátria 3.533 – Bairro Santana - São Paulo / SP, , pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

BOX 32 = R\$ 63.000,00

(sessenta e três mil reais)

Valido para Julho de 2019

13) VALOR MÍNIMO DO IMÓVEL PARA LEILÃO

O referido valor de mercado foi determinado com base nas condições normais de mercado e em comparação com imóveis semelhantes à venda, sendo procedida a homogeneização pelo fator oferta.

No entanto, o mercado imobiliário atual encontra-se em fase de pouca procura, em razão da crise econômica geral.

Nesses casos, a boa prática avaliatória se utiliza da denominada “liquidação forçada”, prevista no item 3.30 da NBR 14653-1 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), *in verbis*:

“3.30 - Liquidação Forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”

Desta forma, esta Perita Judicial, com base nos critérios normalmente atribuídos à estas situações, sugere que seja aplicado sobre o valor de mercado consignado em seu Laudo Pericial o coeficiente de 0,70 (zero vírgula setenta) à título de “fator de liquidação forçada”, resultando então no valor mínimo de **R\$ 44.100,00 (quarenta e quatro mil e cem reais)** para a mesma data base, considerando as condições de pouca liquidez atualmente prevalecentes no mercado imobiliário.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

14- ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 32 (trinta e duas folhas).

Sendo, 24 folhas (vinte e quatro) do laudo Pericial, a última datada e assinada e por fim o Anexo I contendo 08 folhas que totalizam o trabalho em 32 (trinta e duas folhas), todas de um só lado.

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

São Paulo, 29 Julho de 2019

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 5061005182

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

15- Anexo I – Registro matrícula - BOX GARAGEM

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	
matrícula -25.917-	ficha -01-	São Paulo, 3 de junho de 19 80	
IMÓVEL : O box sob nº 32, localizado na garagem coletiva do sub solo que interliga os edifícios Alexandria Bloco I e Macedônia Bloco II, situados à rua Voluntários da Pátria, nº - 3.533, no 8º Subdistrito-Santana, desta capital, com a área útil de 16,78 metros quadrados, área comum de 11,82 metros quadrados, área total de 28,60 metros quadrados, e uma fração ideal de 0,172498% no terreno. Contribuinte municipal 072.188.0397-0 PROPRIETARIA : ZARVOS IMOVEIS S/A. com sede nesta capital a Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.003, 16º andar, CGC.62.201.108/0001-08 REGISTRO ANTERIOR : Transcrição nº 109.963 deste Cartório A Escrevente habilitada, <u>Arlete Pessoa</u> (Arlete Pessoa). O Oficial interino, <u>José Simão</u> (José Simão) R.1/25.917: São Paulo, 3 de junho de 1980. Por escritura de 7 de maio de 1980 do 7º Cartório de notas desta capital - (livro 3564 fls. 260), a proprietária transmitiu por venda - feita a WALDEMIRO MAZURECHEN, brasileiro, viuvo, medico, aposentado, RG.28.849-SC, CPF. 004.357.249-91, residente e domiciliado em Jaraguá Sul, Estado de Santa Catarina, a Avenida Presidente Epitacio Pessoa, 704, pelo valor de Cr\$ 58.000,00, o imóvel objeto da presente matrícula.- A Escrevente habilitada, <u>Arlete Pessoa</u> (Arlete Pessoa). O Oficial interino, <u>José Simão</u> (José Simão) -continua no verso-			

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

matrícula	ficha
-25.917-	-01-
verso	

R.2/25.917 - São Paulo, 17 de setembro de 1.982. = Por es -
critura de 14 de abril de 1.982, do 17º Cartório de Notas -
desta Capital, (Livro 1.962 - fls. 56), o proprietário cons-
tante do R.1, já qualificado, transmitiu por VENDA feita a-
VILMAR SOBIESKI, brasileiro, corretor de Imóveis, RG. numero
3.876.208, CPF.nº 208.350.948-04, casado no regime da comu-
nhão de bens com MARISA IVONE SOBIESKI, residente e domici-
liado nesta Capital, na rua Gipoia, nº 184, pelo valor de -
Cr\$.100.000,00, o imóvel objeto da presente matrícula.- A -
Escrevente habilitada, [assinatura] (Arlete Pessoa). O Ofi-
cial maior substituto, [assinatura] (Ubirajara Vieira).-

R.3/25.917 - São Paulo, 20 de setembro de 1.989. Por escri-
tura de 04 de setembro de 1.989, do 6º Cartório de Notas des-
ta Capital (livro 2229, fls 257), os proprietários constantes
do R.2, VILMAR SOBIESKI, já qualificado, e sua mulher MARISA
IVONE SOBIESKI, brasileira, do lar, RG.6.161.527-SP, transmi-
tiram por venda feita a RICARDO SALGADO, militar, RG. nº...
3.433.005-SP, CPF 116.146.768-87, casado pelo regime da co-
munhão universal de bens, antes da vigência da lei 6.515/77,
com LAIS GUIMARÃES SALGADO, professora, RG. 4.835.218-SP, CPF
011.503.008/50, brasileiros, residentes e domiciliados nesta
Capital, na rua Voluntários da Pátria, nº 3.533, aptº 12, -
bloco I, pelo valor de R\$. 5.000,00, o imóvel objeto desta -
matrícula.- A Escrevente habilitada, [assinatura] (Helena -
Sayoko Enjoji). O Oficial, [assinatura] (José Simão).

continua na ficha nº 02

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
matricula	ficha
25.917	02
São Paulo, 14 de agosto de 1995	

continuação da matrícula nº 25.918

R.4/25.917:- São Paulo, 14 de agosto de 1.995:- Por escritura de 28 de julho de 1.995, do 23º Cartório de notas, desta Capital, (livro 2.017, fls 105), os proprietários, constantes do R.03, já qualificados, transmitiram à título de DAÇÃO EM PAGAMENTO a CELSO AMADEU MARTINS, funcionário público estadual, RG. 2.177.749-SP, CPF. 027.996.856-20, casado no regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, com LEILA ARANTES, agente de turismo, RG. 3.152.226-SP, CPF. 011.490.588-62, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Dr. Guilherme Cristofel nº 462 - aptº 71, pelo valor de R\$. 15.000,00, o imóvel desta matrícula.- O Escrevente Habilitado, Roberto Pivato (Roberto Pivato).- O Escrevente Autorizado, Bruno Pugliano Netto (Bruno Pugliano Netto)..-

Av.5:- 06/01/2011 - Prenotação nº 328.387 de 22/12/2010 - Da escritura de 09 de agosto de 2.010, do 2º Tabelião de Notas, desta Capital (livro 2.355 - fls. 359/361) trasladada em 11 de agosto de 2010, e da consulta pública feita pelo comprovante de inscrição e de situação cadastral da Secretaria da Receita Federal, em 04 de janeiro de 2.010, verifica-se que, o número correto do CPF. do proprietário constante do R.4, CELSO AMADEU MARTINS é 027.996.858-20, e não como constou.- (Flávio Firmino Silva, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

R.6:- 06/01/2011 - Prenotação nº 328.387 de 22/12/2010 - Pela mesma escritura que deu origem à Av.5, os proprietários constantes do R.4, CELSO AMADEU MARTINS, e sua mulher LEILA ARANTES, residentes e domiciliados em Mairiporã, deste Estado, na Rua Imperatriz Maria Izabel Adelaide, nº 134, já qualificados, transmitiram por venda feita a MILTON IZZO, empresário,

Continua no verso.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

matrícula	ficha
25.917	- 02 - versão

RG. nº 1.669.821-SSP/SP, CPF. nº 105.091.358-20, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com **EUNICE ORTONA IZZO**, do lar, RG. nº 7.750.933-X-SSP/SP, CPF. nº 305.338.618-61, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Voluntários da Pátria, nº 3.533, apto 72-A, pelo preço de R\$ 30.000,00, o imóvel objeto desta matrícula.- (Flávio Firmino Silva, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

[Assinaturas]

R.7.- 20/07/2011 - Prenotação nº 336.201 de 08/07/2011.-
Pela escritura de 04 de julho de 2.011, do 21º Tabelião de Notas desta Capital, (livro 3.301 - páginas 069/076), os proprietários constantes do R.6, **MILTON IZZO** e sua mulher **EUNICE ORTONA IZZO**, já qualificados, transmitiram por venda feita a **JOÃO BICO DE SOUZA**, gerente comercial, RG. nº 19.980.019-SSP/SP, CPF. nº 099.538.978-08, e sua mulher **MARCIA REGINA LEME**, vendedora, RG. nº 19.222.114-SSP/SP, CPF. nº 126.371.078-63, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Tiradentes, nº 1.338, pelo preço de R\$ 40.000,00, o imóvel objeto desta matrícula. (Ricardo Cremonesi, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

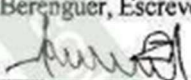
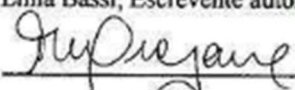
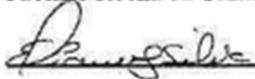
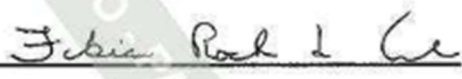
[Assinaturas]

R.8.- 20/07/2011 - Prenotação nº 335.201 de 08/07/2011.-
Pela mesma escritura que deu origem ao R.7, os proprietários constantes do mesmo, **JOÃO BICO DE SOUZA** e sua mulher **MARCIA REGINA LEME**, já qualificados, alienaram fiduciariamente a **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**, com sede nesta Capital, na Alameda Barão de Piracicaba, nº 740, 2º andar, CNPJ. 48.041.735/0001-90, o imóvel objeto desta matrícula e o imóvel da matrícula nº 5.971, desta Serventia, avaliados em R\$ 380.000,00, nos termos da Lei Federal nº 9.514/97 e suas alterações de acordo com a Lei nº 10.931/04, pelo valor que na data do título corresponde a R\$ 88.173,78, já incluídos neste valor a taxa de administração e fundo de reserva necessários à concretização do negócio avençado, pagável por meio de 36 parcelas mensais e sucessivas, equivalentes a 26,2801% do plano de consórcio, correspondendo cada uma a 0,7299%, do valor da cota com o bem consorciado, pagável até o 4º dia útil imediatamente anterior a cada assembleia mensal do grupo, vencendo-se a próxima parcela em 15 de julho de 2.011, sendo reajustáveis segundo a variação anual do

Continua na ficha 03

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

 25.917 MATRÍCULA FICHA 25.917 03		3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
INCC - Índice Nacional da Construção Civil ou outro que venha a ser adotado para esse fim e demais condições do título. (Ricardo Cremonesi, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-  		
Av.9:- <u>23/09/2014</u> - <u>Prenotação nº 382.774 de 10/09/2014.-</u> Fica CANCELADA a propriedade fiduciária constituída pelo R.8, nesta matrícula, nos termos do instrumento particular de quitação firmado em 27 de agosto de 2014, pela credora fiduciária, PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA , retornando a titularidade de domínio em nome de: JOÃO BICO DE SOUZA e sua mulher, MARCIA REGINA LEME.- (Rosana Dragone de Campos, Escrevente habilitada - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-  		
Av.10:- <u>18/08/2016</u> - <u>Prenotação nº 407.162 de 04/08/2016.-</u> Do requerimento datado de 04 de agosto de 2016 e da certidão expedida em 09 de maio de 2016, pelo Juízo de Direito da 44ª Vara Cível do Foro Central Cível, desta Capital, e nos termos do art. 615-A, do Código de Processo Civil, verifica-se que foi distribuída em 25 de abril de 2016, a ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 1040241-34.2016.8.26.0100, para a 44ª Vara Cível do Foro Central Cível, desta Capital, ajuizada por BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. , CNPJ. nº 90.400.888/0001-42, em face de: 1) TECNOLAMP DO BRASIL LAMPADAS E ACESSÓRIOS LTDA , CNPJ. nº 00.119.405/0001-43; e, 2) MARCIA REGINA LEME , já qualificada, cujo valor da causa é R\$ 3.198.087,47. (Eliane Joia da Silva, Escrevente habilitada - Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente autorizado).-  		
Av.11:- <u>07/11/2016</u> - <u>Prenotação nº 409.966 de 27/10/2016.-</u> Do requerimento datado de 27 de outubro de 2016, e da certidão expedida em 28 de setembro de 2016, pelo Escrivão do Cartório da 12ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, e nos termos do art. 828, do Código de Processo Civil/2015, verifica-se que foi distribuída em 19 de setembro de 2016, a ação de Execução de Título Extrajudicial, sob nº 1102271-08.2016.8.26.0100, para a 12ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, ajuizada pelo BANCO DO BRASIL S/A , CNPJ. nº 00.000.000/7513-24, em face de: 1º) JOÃO BICO DE SOUZA , já qualificado, 2º) VANESSA DE SOUZA LEITE , CPF. nº 306.217.878-76, 3º) CARLA CRISTINA DE SOUZA FERREIRA , CPF. nº 304.437.038-84, 4º) BRUNO CAMPOS , CPF. nº 280.882.038-05, 5º) FERNANDA CRISTINA LEME , CPF. nº 293.684.558-05, 6º) MARCIA REGINA LEME , já Continua no verso.		

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

 25.917	
MATRÍCULA	FICHA
25.917	03
VERSO	

qualificada, 7ª) MARIA LUIZA LEME, CPF. n.º 179.510.998-05, 8ª) WORLD COM
 COMERCIAL LTDA ME, CNPJ. n.º 02.120.449/0001-19, 9ª) WIKO DO BRASIL
 COMERCIO DE MATERIAIS ELETRONICOS LTDA ME, CNPJ. n.º 56.512.338/0001-87,
 e, 10ª) TECNOLAMP DO BRASIL LAMPADAS E ACESSORIOS LTDA, CNPJ. n.º
 00.119.405/0001-43, cujo valor da causa é R\$ 7.649.784,86.-(Herbert Macedo de Sousa,
 Escrevente Habilitado - Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente autorizado).-

Herbert Macedo de Sousa *Fabiano Rocha da Cunha*

Av.12:- 21/03/2017 - Prenotação n.º 414.133 de 07/03/2017.-
 Pela certidão expedida em 07 de março de 2017, às 09:52:55, por meio eletrônico, nos termos do
 artigo 837, do Código de Processo Civil/2015, e do Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral
 da Justiça deste Estado, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2.009, pelo Juízo
 da 8ª Vara Cível Central, desta Capital - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos
 autos / ordem n.º 110211957-2016, de execução civil ajuizada pelo BANCO DO BRASIL S/A,
 CNPJ. n.º 00.000.000/7513-24, em face de: 1ª) TECNOLAMP DO BRASIL LAMPADAS E
 ACESSORIOS LTDA; 2ª) WIKO DO BRASIL COMERCIO DE MATERIAIS
 ELETRONICOS LTDA ME; 3ª) WORLD COM COMERCIAL LTDA; 4ª) MARIA LUIZA
 LEME; 5ª) MARCIA REGINA LEME; e, 6ª) JOÃO BICO DE SOUZA, todos já qualificados,
 e de conformidade com o auto ou termo de 29 de novembro de 2016, o imóvel objeto desta
 matrícula, junto a outros imóveis, pertencentes a 5ª e 6ª executados, foram arrestados, em
 garantia da dívida de R\$ 5.933.534,48, tendo sido nomeada como fiel depositária, MARCIA
 REGINA LEME.-(Herbert Macedo de Sousa, Escrevente Habilitado - Aluizio de Freitas Spinola
 Berenguer, Escrevente autorizado).-

Herbert Macedo de Sousa *Aluizio de Freitas Spinola Berenguer*

Av.13:- 05/10/2017 - Prenotação n.º 421.052 de 19/09/2017.-
 Pela certidão expedida em 18 de setembro de 2.017, às 17:29:50, por meio eletrônico, nos termos
 do artigo 837, do Código de Processo Civil/2015, e do Provimento CG 6/2009 da Corregedoria
 Geral da Justiça deste Estado, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2.009, pelo
 Juízo da 40ª Vara Cível Central, desta Capital - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo,
 extraída dos autos / ordem n.º 1102072-83.2016, de execução civil ajuizada pelo BANCO DO
 BRASIL S/A, CNPJ. n.º 00.000.000/7513-24, em face de: 1) TECNOLAMP DO BRASIL
 LAMPADAS E ACESSORIOS LTDA - EPP; 2) MARIA LUIZA LEME; 3) MARCIA
 REGINA LEME; e, 4) JOÃO BICO DE SOUZA, todos já qualificados, e de conformidade com
 o auto ou termo de 27 de julho de 2.017, os direitos de que é titular sobre a propriedade
 fiduciária objeto do R.8, nesta matrícula (juntamente com os imóveis objetos das matrículas n.ºs
 5.971, 12.690, 17.705, 99.581 e 143.124 desta Serventia), pertencentes ao 3º e 4º executados,
 Continua na ficha 04

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

 25.917		3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO CÓDIGO (CNS): 11.328-2 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	
MATRÍCULA	FICHA		
25.917	04		

foram penhorados, em garantia da dívida de R\$ 1.633.891,21, tendo sido nomeada como fiel depositária, **MARCIA REGINA LEME**.- (Gisele do Carmo Costa, Escrevente Habilitada - Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente autorizado).-

Fabiano Rocha da Cunha

Av.14:- 10/10/2017 - Prenotação nº 421.384 de 27/09/2017.-
 Pela certidão expedida em 26 de setembro de 2.017, às 10:14:00, por meio eletrônico, nos termos do artigo 837, do Código de Processo Civil, e do Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2.009, pelo Juízo da 44ª Ofício Cível do Foro Central, desta Capital - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos / ordem nº 1040241342016, de execução civil ajuizada pelo **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ. nº 90.400.888/0001-42, em face de: 1) **TECNOLAMP DO BRASIL LAMPADAS E ACESSÓRIOS LTDA - EPP**; e, 2) **MARCIA REGINA LEME**, todos já qualificados, e de conformidade com o auto ou termo de 23 de maio de 2.017, a parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da 2ª executada, foi penhorado, em garantia da dívida de R\$ 3.198.087,47, tendo sido nomeada como fiel depositária, **TECNOLAMP DO BRASIL LAMPADAS E ACESSÓRIOS LTDA - EPP** - (Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente autorizada - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Nilce Aparecida Pereira Constantino - *Mário Aparecido de Lima Bassi*

Av.15:- 29/05/2018 - Prenotação nº 429.313 de 09/05/2018.-
 Pela certidão expedida em 08 de maio de 2018, às 14:42:40, por meio eletrônico, nos termos do artigo 837, do Código de Processo Civil/2015, e do Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2.009, pelo Juízo da 12ª Vara Cível Central, desta Capital - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos / ordem nº 1102271-08.2016.8.26.0100, de execução civil ajuizada pelo **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de: 1º) **JOÃO BICO DE SOUZA**; 2º) **VANESSA DE SOUZA LEITE**, 3º) **CARLA CRISTINA DE SOUZA FERREIRA**, 4º) **BRUNO CAMPOS**, 5º) **FERNANDA CRISTINA LEME**, 6º) **MARCIA REGINA LEME**, 7º) **MARIA LUIZA LEME**, 8º) **WORLD COM COMERCIAL LTDA ME**, 9º) **WIKO DO BRASIL COMERCIO DE MATERIAIS ELETRONICOS LTDA ME**, e, 10º) **TECNOLAMP DO BRASIL LAMPADAS E ACESSÓRIOS LTDA**, todos já qualificados, e de conformidade com o auto ou termo de 17 de agosto de 2017, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outros imóveis, de propriedade de **JOÃO BICO DE SOUZA** e sua mulher, **MARCIA REGINA LEME**, foram penhorados, em garantia da dívida de R\$ 7.649.784,86, tendo sido nomeado

Continua no verso.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

fls. 203

25.917

MATRÍCULA FICHA

25.917 04

verso

como fiel depositário, o 1º executado.-(Herbert Macedo de Sousa, Escrevente Habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

Herbert Macedo de Sousa

CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA