

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**MARCIO MONACO FONTES**Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível - Foro de Santo André/SP.

Processo: - Nº 0010692-02.2010.8.26.0554

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Cumprimento de Sentença, em que **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALENÇA** move contra **CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários, para a avaliação da **unidade habitacional Nº 62, localizada no Bloco 03 do Condomínio Residencial Valença, situado à Rua Osvaldo Orico, Nº 10, Vila Luzita - Santo André/SP**, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:

L A U D O

P E R I C I A L

D E A V A L I A Ç Ã O

05 672/10

SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais.....	5
II.2	Zoneamento.....	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Descrição do Edifício	11
III.2	Descrição da Unidade Habitacional.....	19
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	31
IV.1	Método Comparativo	31
IV.2	Tratamento por fatores	33
IV.3	Zonas de características homogêneas	36
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento.....	37
IV.5	Grau de precisão	38

IV.6 Método Ross/Heidecke 39

V AVALIAÇÃO 42

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno 42

V.1.i Pesquisa de Campo 42

V.2 Fatores Homogeneizantes..... 62

V.2.i Grau de Precisão 66

V.2.ii Grau de Fundamentação..... 67

VI VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL..... 69

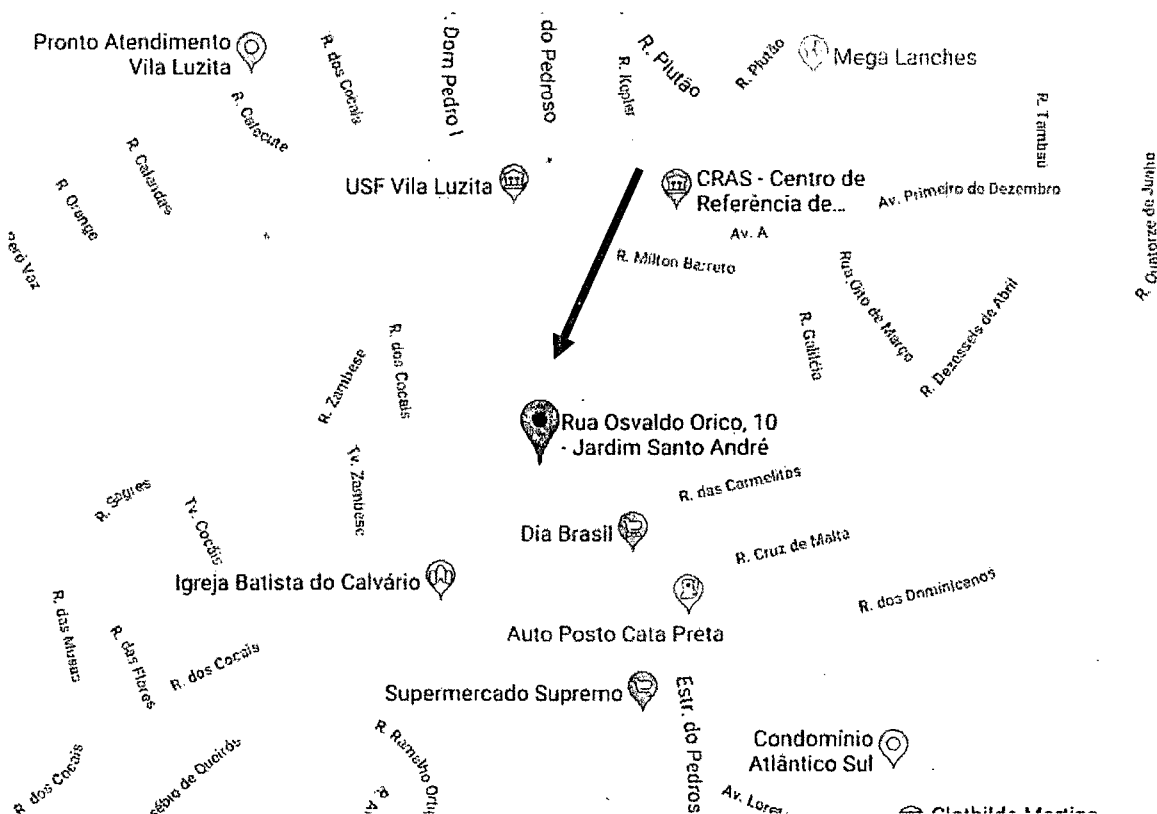
VI.1 Grau de Fundamentação 70

VII ENCERRAMENTO 71

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional identificada como apartamento Nº 62, localizada no 6º andar do Bloco 03, integrante do Condomínio Residencial Valença, situado à Rua Osvaldo Orico, Nº 10, Vila Luzita – Santo André/ SP, matriculado sob o Nº 70.782 (área maior), junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Condomínio Residencial Valença.



Acima, temos uma ilustração do “Google Maps”, onde foi possível identificar a localização do imóvel avaliando, através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

II VISTORIA

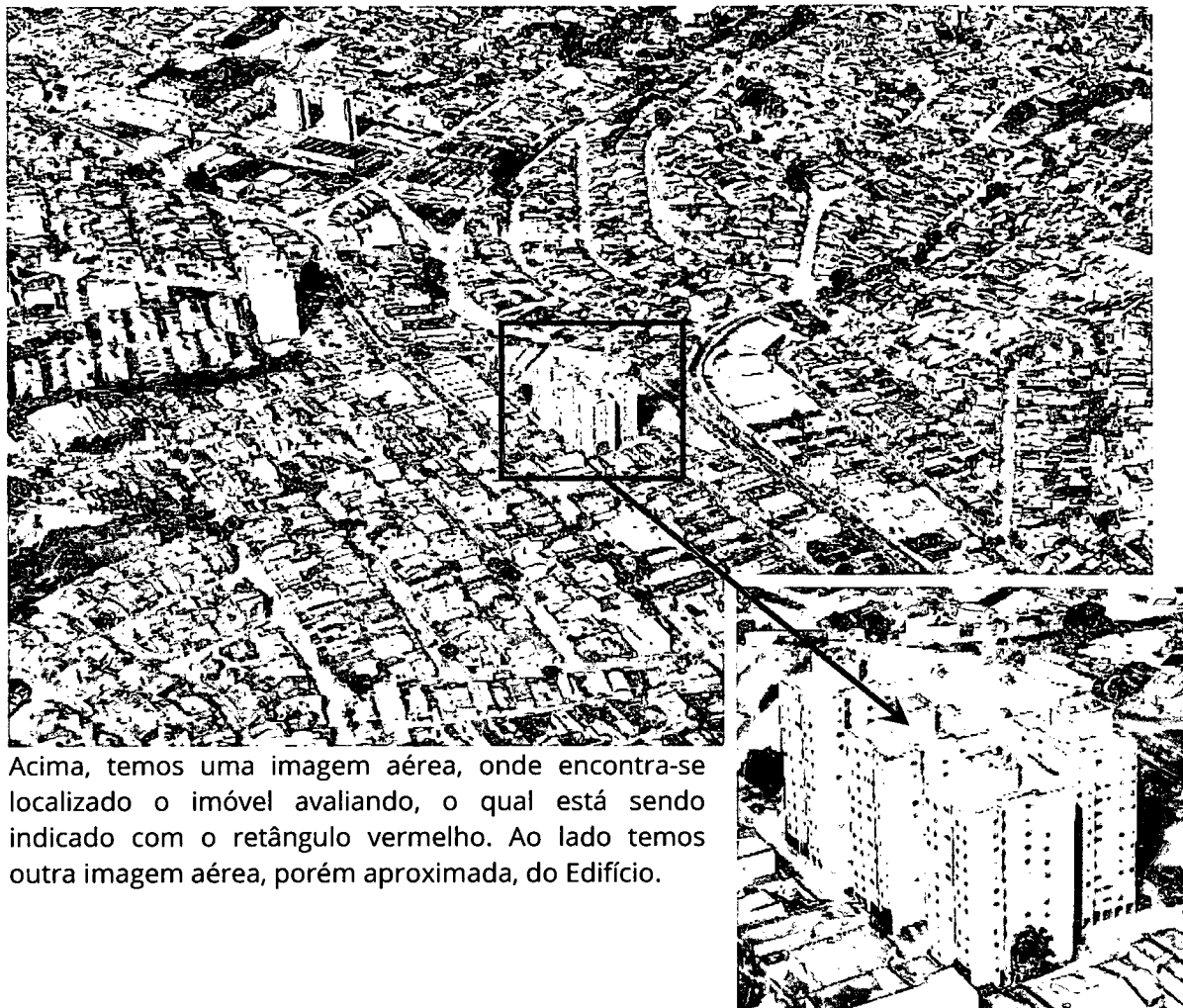
Após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

Dessa forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional identificada como apartamento Nº 62, localizada no 6º andar do Bloco 03, integrante do Condomínio Residencial Valença, situado à Rua Osvaldo Orico, Nº 10, Vila Luzita – Santo André/ SP, matriculado sob o Nº 70.782 (área maior), junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André.

A seguir, tem-se uma demonstração da imagem aérea da região, onde nota-se a localização do Condomínio Residencial Valença.

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia ConstrutivaAvaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Acima, temos uma imagem aérea, onde encontra-se localizado o imóvel avaliando, o qual está sendo indicado com o retângulo vermelho. Ao lado temos outra imagem aérea, porém aproximada, do Edifício.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites.

O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **23°42'10.92"S**
- ✓ Longitude :- **46°30'15.25"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O Condomínio Residencial Valença possui frente para Rua Osvaldo Orico, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos, tais como:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhora- mento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima temos uma tomada da Rua Osvaldo Orico, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Zoneamento

A Lei Nº 9.924 de 21 de dezembro de 2016, que dispõe sobre o a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo no Município de Santo André, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **Zona de Qualificação Urbana**, na qual, genericamente, possui as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:

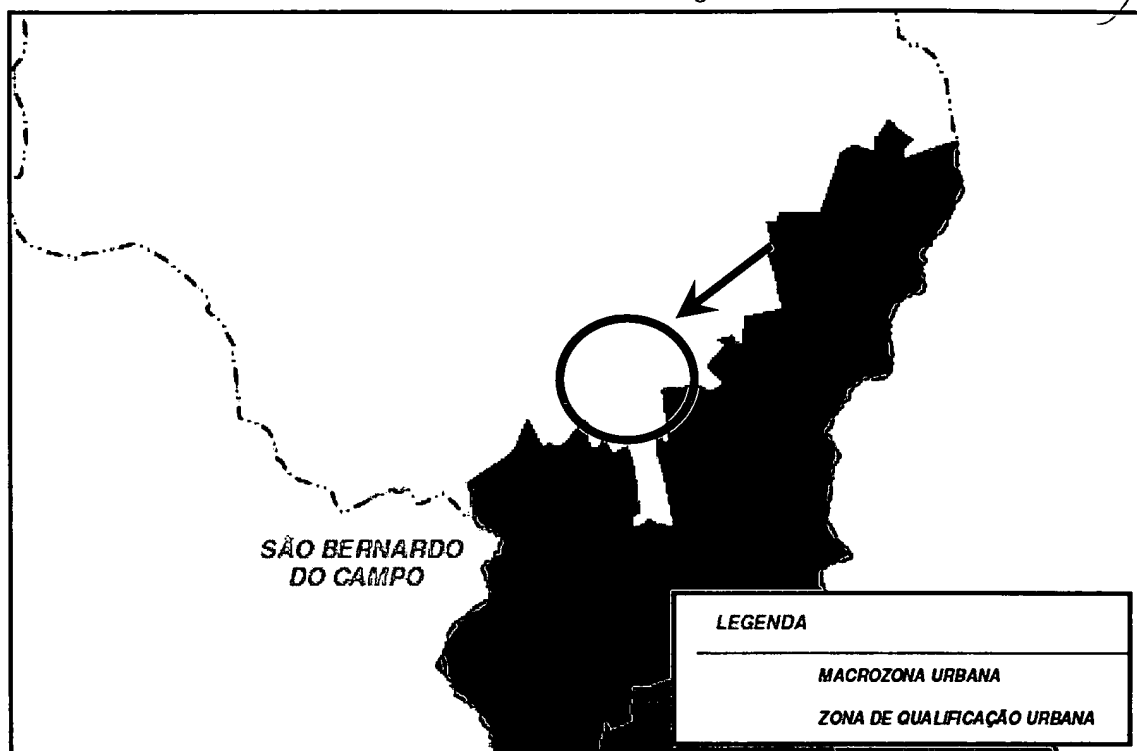
Zona	Uso	Categoria / Atividade	Tipologia	Descrição	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação
					Mínimo (10)	Básico	Máximo (1)	
QUALIFICAÇÃO URBANA E REQUALIFICAÇÃO URBANA	residência (21) (22)	Multifamiliar	unifamiliar	apenas 1 unidade no lote	0,2	1,34	-	67%
			pequeno porte	caracterizado por unidades isoladas, justapostas ou geminadas e sobrepostas, com no máximo uma sobre a outra.	0,2	1,34	-	67%
			vila (3)	caracterizado por unidades habitacionais que poderão ser isoladas, justapostas e ou sobrepostas com no máximo uma sobre a outra, desde que garantido o acesso individual direto de todas as unidades para via ou praça interna descobertas.	0,2	1,34	-	67%
			vertical	edificação composta de unidades habitacionais sobrepostas em múltiplos pavimentos.	0,2	2,5	4	Quadr 7
		não-residencial (10) (13)	destinado a 1 ou mais das atividades industrial, comercial, prest. serviços ou institucional (24)	0,2	1,34	2	67%	
		misto (13)	uso residencial e não-residencial no mesmo lote ou edificação					

Recuos Mínimos Obrigatórios (m) (20)			Número Máximo de Pavimentos (4)(8)(9)	Gabarito (4)	Área Máxima do Lote (m²)	Número Mínimo de Vagas (14)
Frente (2) (7)(12)	Fundo	Lateral				
5	COESA	COESA	4 (15)	9m (18)	-	1 (18)
5	1,50 (23)	COESA	4 (15)	9m (18)	20.000	1 / unidade (8) (18)
5	COESA	COESA	4 (15)	9m (18)	20.000	1 / unidade (8)
Quadro 7	Quadro 7	Quadro 7	Quadro 7	Gs3(r+L) (5)	20.000	(11)
5	COESA	COESA	4 (15)	9 m (18)	-	Quadro 3

Acima, nota-se o quadro de parâmetros urbanísticos referente ao zoneamento de Santo André, Anexo 3.7 da Lei Nº 9.924/16.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

 Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo


Na ilustração acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de Santo André, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel em questão, bem como sua classificação, com sendo de Zona de Qualificação Urbana.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Descrição do Edifício

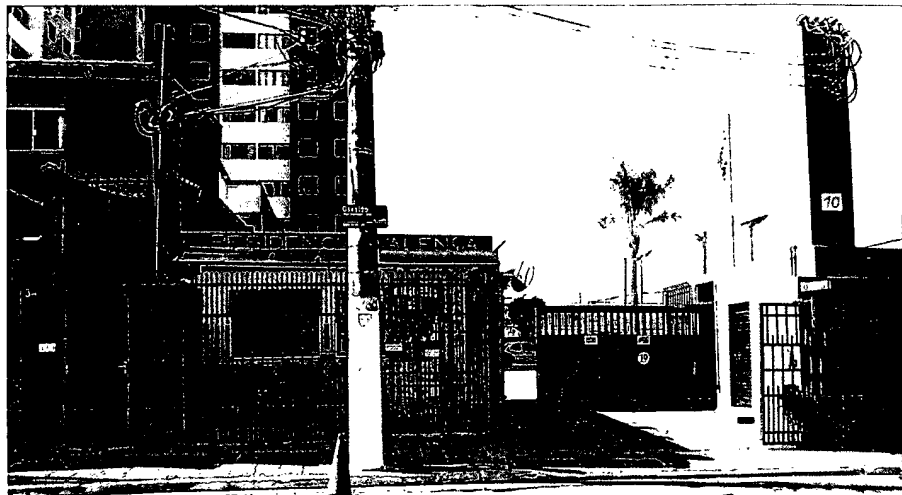
Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do Condomínio Residencial Valença, o qual possui Padrão Médio, com frente para a Rua Osvaldo Orico, Nº 10, Vila Luzita – Santo André/ SP.



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do Condomínio Residencial Valença.

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Acima e abaixo, tem-se outra tomada do referido Edifício, onde pode-se observar o acesso aos pedestres e aos veículos.



Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia ConstrutivaAvaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Área Externa

A Área Externa do condomínio é descoberta e apresenta tratamento paisagístico.



Acima e abaixo, tem-se a Área Externa, onde observa-se suas características.



Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

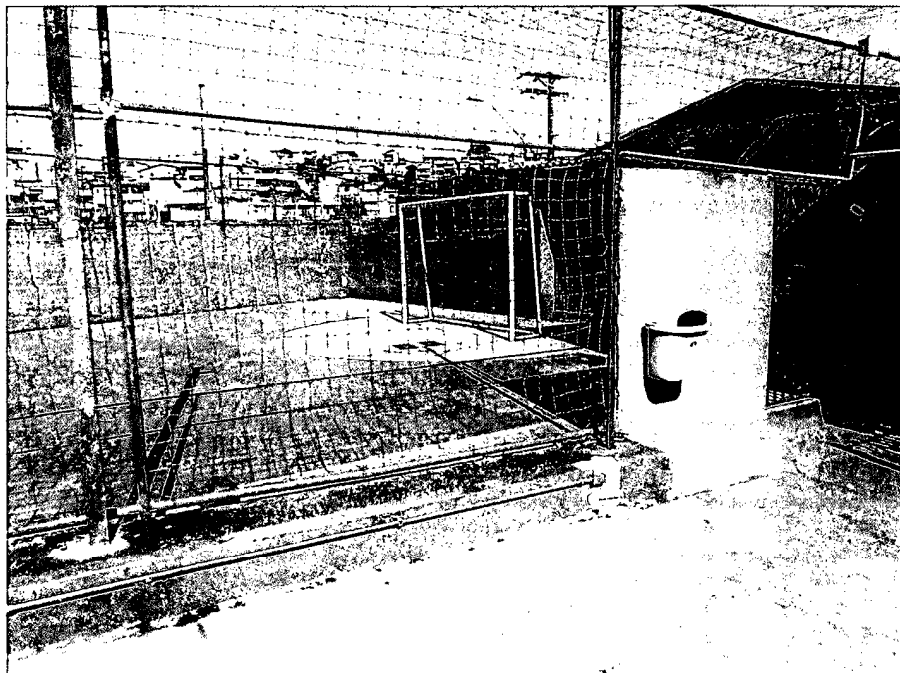


Acima e abaixo, tem-se a Área Externa, onde observa-se suas características.

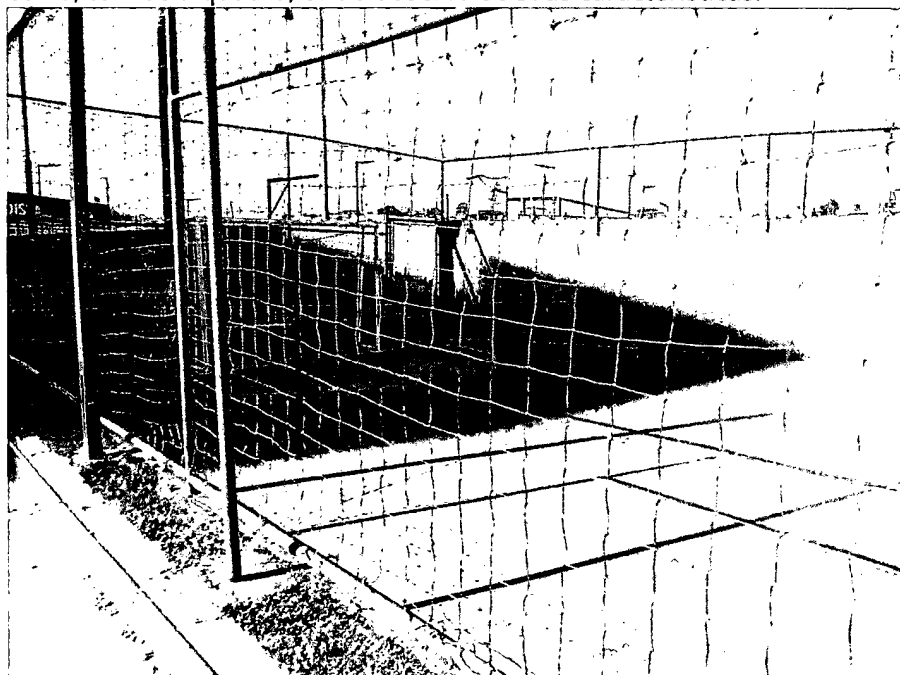


Quadra Poliesportiva

A Quadra apresenta piso cimentado pintado e paredes revestidas com massa fina pintada.

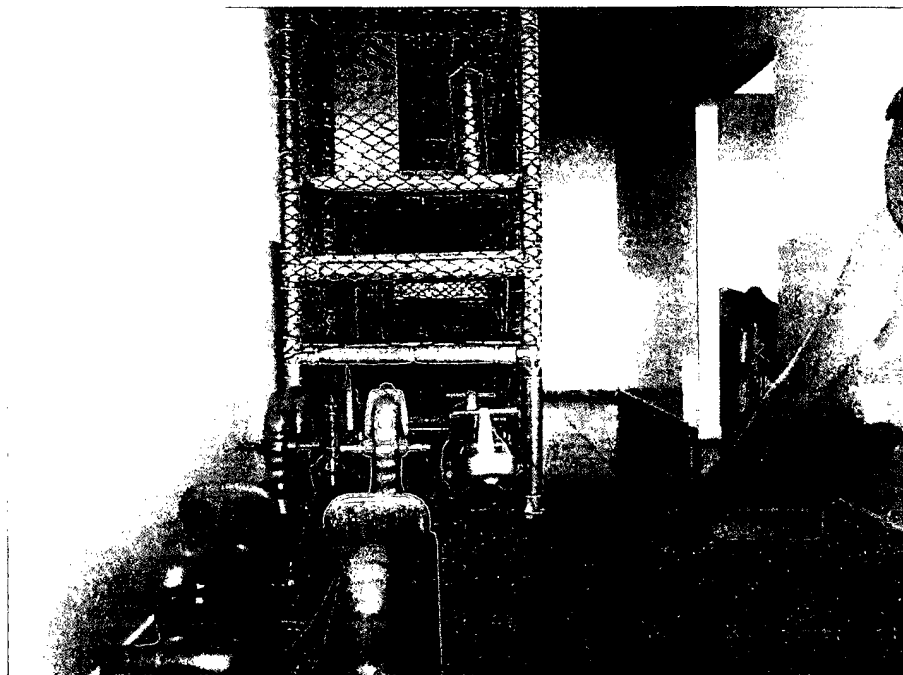


Acima e abaixo, tem-se a quadra, onde observa-se suas características.



Brinquedoteca

A Brinquedoteca apresenta piso e rodapés em ardósia, paredes revestidas com massa fina pintada e teto revestido com massa fina pintada.



Acima, tem-se a Brinquedoteca, onde observa-se suas características.

Garagem descoberta

A garagem apresenta piso cimentado com demarcação de vagas e paredes revestidas com massa pisa pintada.



Acima e abaixo, tem-se a garagem, onde observa-se suas características.



Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Acima e abaixo, tem-se a garagem, onde observa-se suas características.



III.2 Descrição da Unidade Habitacional

Em análise a matrícula Nº 70.782, do 1º CRI de Santo André, constatou-se a incorporação do empreendimento denominado Residencial Valença, destinado a fins residenciais compondo 04 (quatro) blocos, dentre os quais encontra-se o Bloco 03, no qual se insere a unidade avalianda.

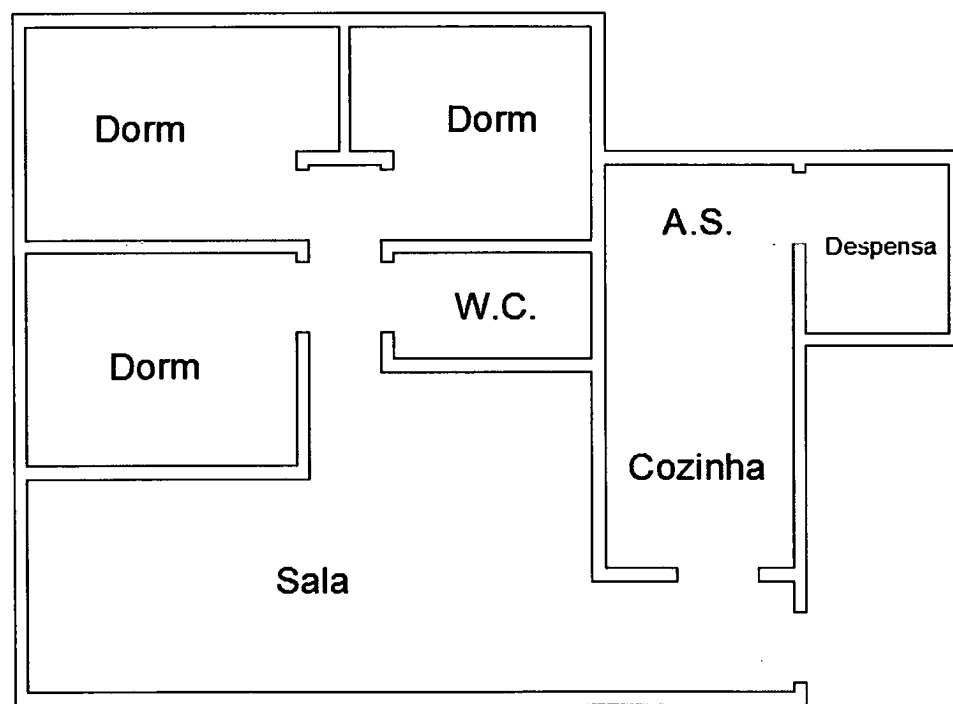
Ademais, em análise ao registro tabular atualizado, que segue anexo, observou-se que a unidade avalianda ainda encontra-se inserta na referida matrícula.

Portanto, a unidade objeto da lide trata-se do apartamento Nº 62 localizado no 6º andar do Bloco 03, integrante do Condomínio Residencial Valença, situado em área urbana, à Rua Osvaldo Orico, Nº 10, o qual de acordo com a matrícula Nº 70.782, do 1º CRI de Santo André, fls. 12/23, possui a seguinte descrição:

"(...) Os apartamentos do tipo "A", com 01 (uma) vaga descoberta, possuirão, cada apartamento, a área privativa real de 69,020m², área comum real de divisão não proporcional igual a 10,35m², relativa a uma vaga descoberta no estacionamento, área comum real de divisão proporcional de 27,288m², perfazendo uma área total construída de 106,658m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum no todo do condomínio igual a 0,005242 ou 0,5242% ou ainda 31,5938m². (...)"

Assim, a unidade habitacional objeto da lide, possui uma área útil equivalente a **69,020 m² (sessenta e nove metros quadrados e dois décimos quadrados)**.

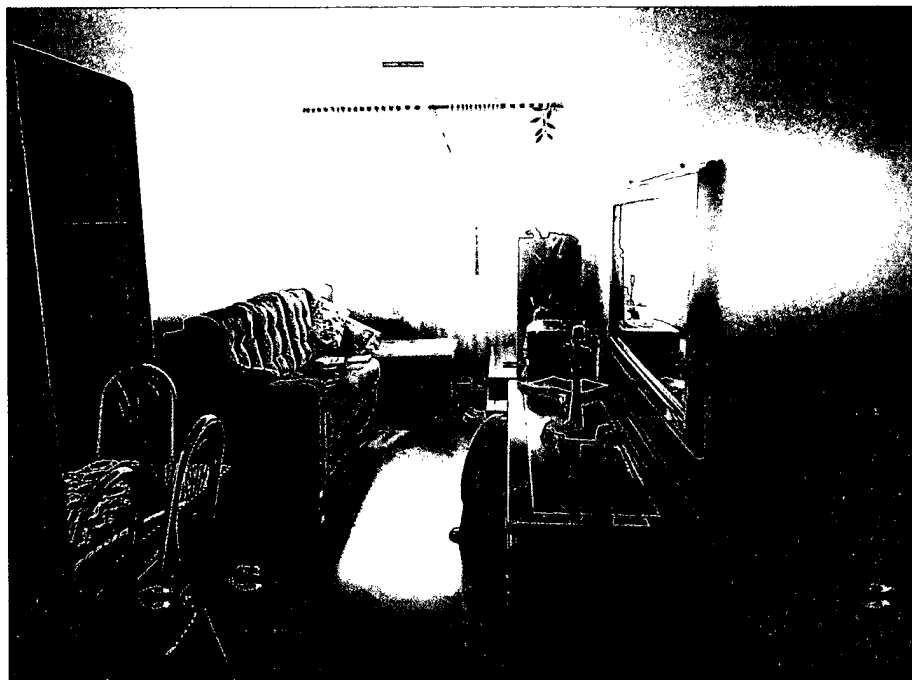
Posteriormente, quando da vistoria, observou-se que o imóvel objeto da lide é composto por: 01 (uma) sala de estar, 03 (três) dormitórios, banheiro social, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviço com despensa, conforme ilustrado no croqui abaixo:



Acima, temos um croqui ilustrativo da unidade habitacional em questão, onde podemos observar a disposição dos cômodos do apartamento.

Sala de Estar

A sala de estar apresenta piso laminado de madeira, paredes revestidas com massa fina pintada e teto revestido com massa fina pintada.



Acima e abaixo, tem-se a Sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Acima, tem-se a Sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

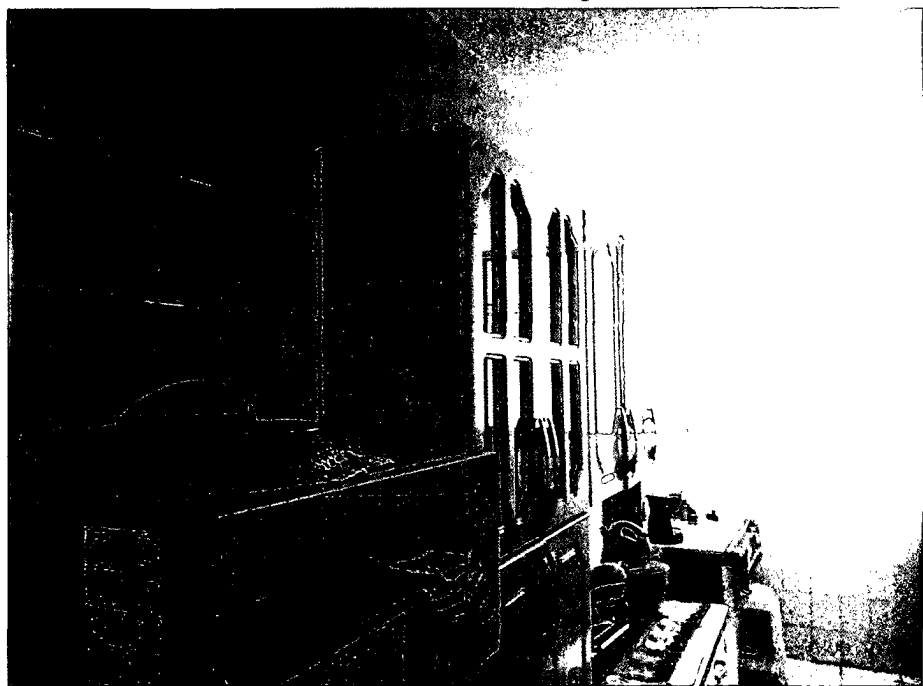
Cozinha

A cozinha apresenta piso e paredes revestidas azulejadas e teto revestido de massa fina pintada.

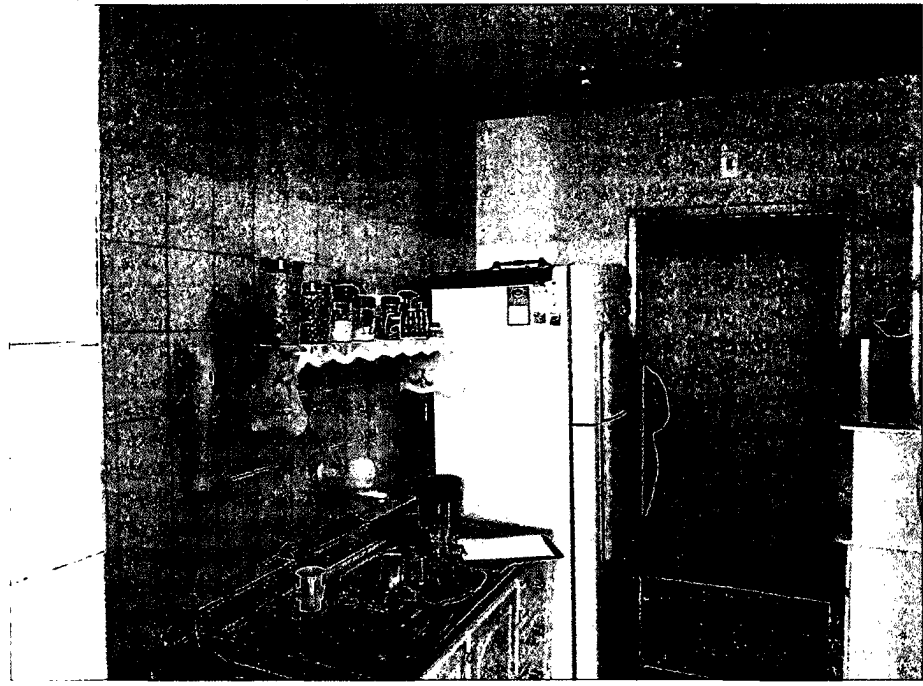


Acima e abaixo, tem-se a Cozinha, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo, tem-se a Cozinha, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

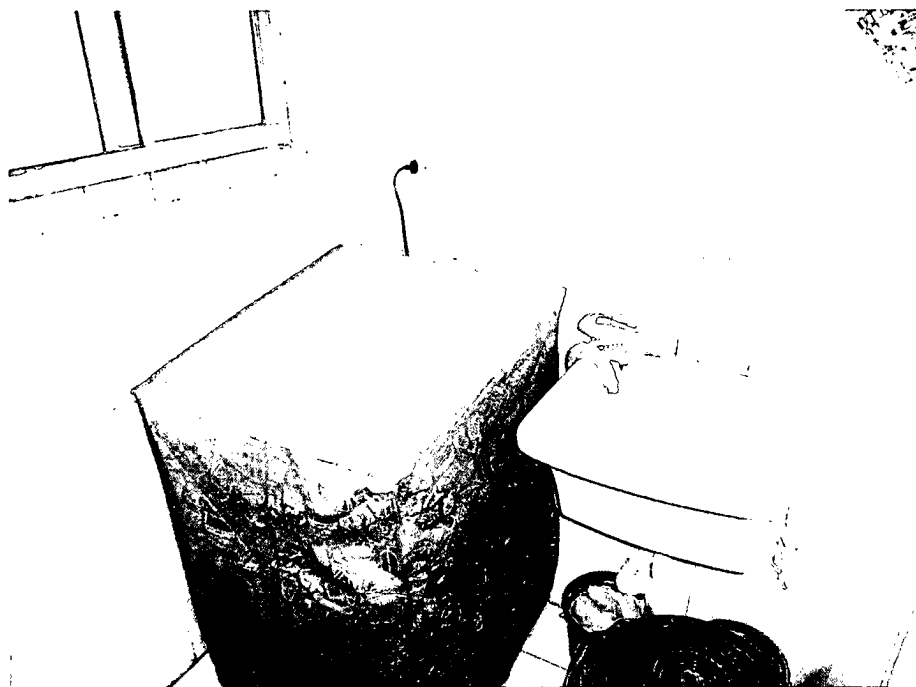


Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

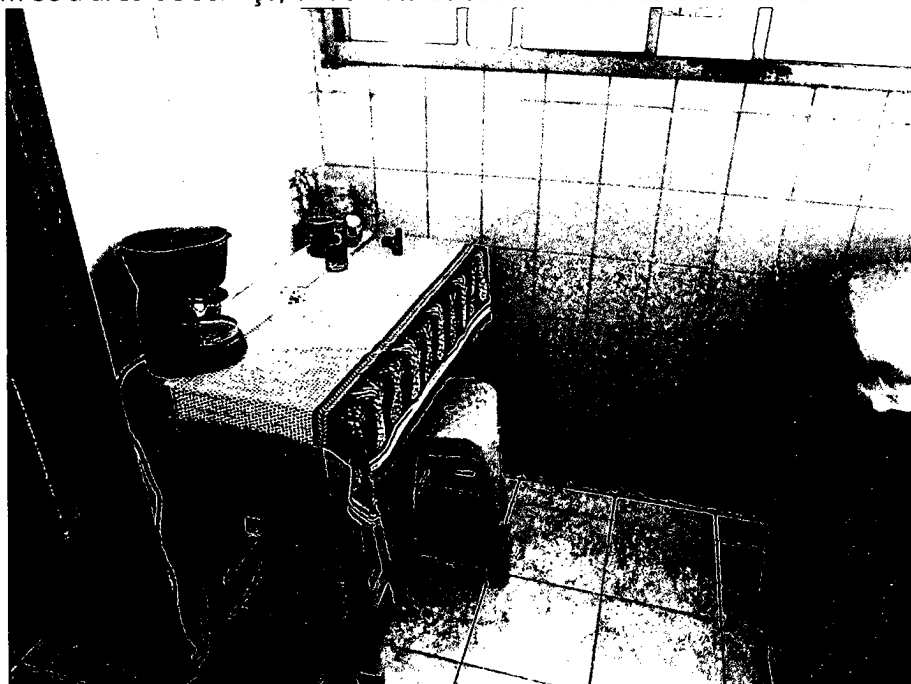
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Área de Serviço

A área de serviço apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas, teto revestido com massa fina pintada e janela de alumínio e vidro.



Acima, tem-se a área de serviço, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Despensa

A despensa apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada e porta de madeira.

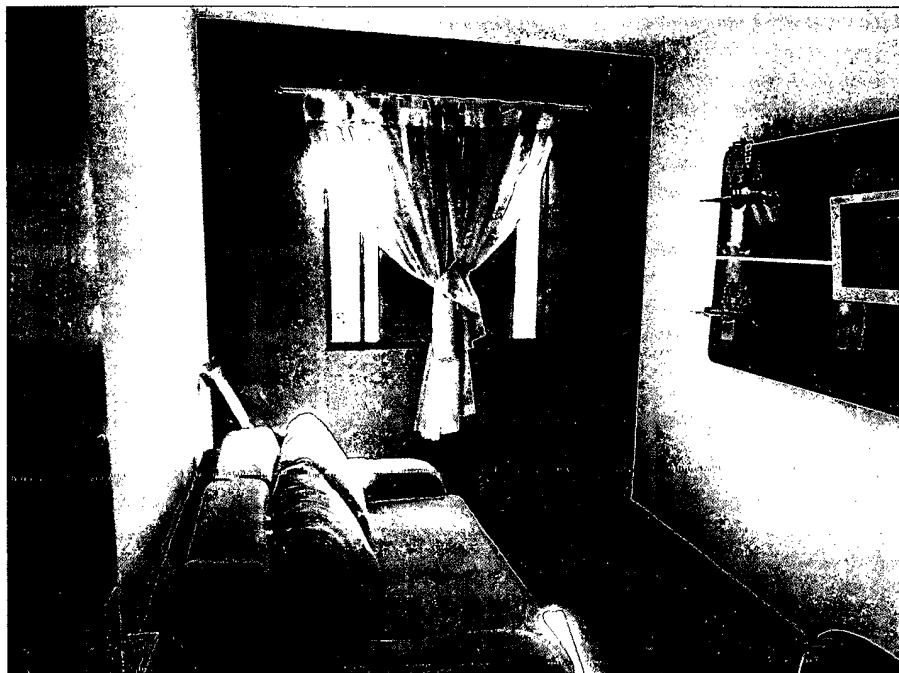


Acima, tem-se a despensa, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Dormitório 01

O dormitório apresenta piso laminado de madeira, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada, janela de alumínio e vidro e porta de madeira.

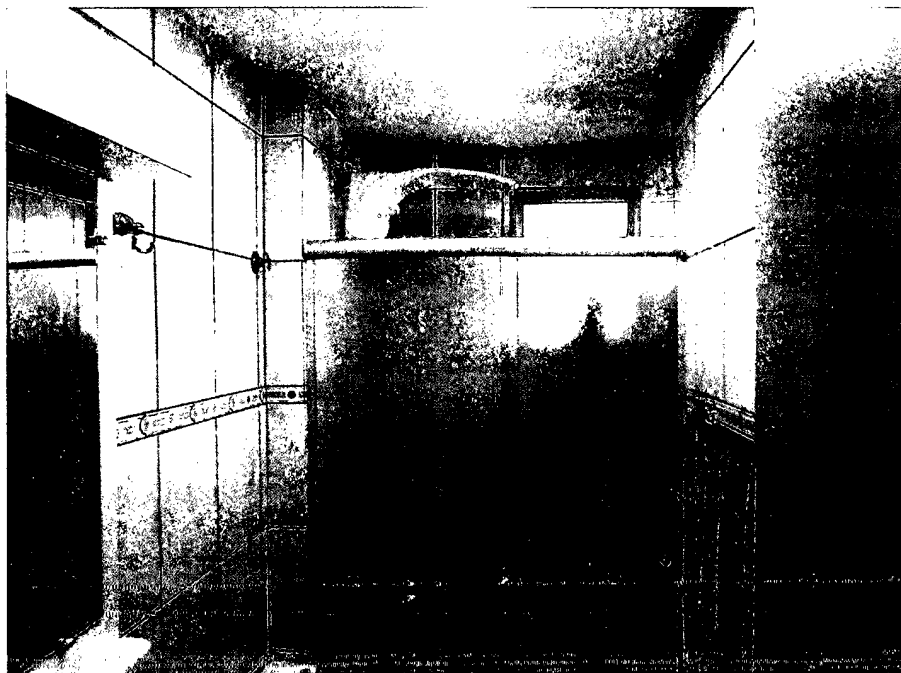


Acima e abaixo, tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiro

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas, teto revestido com massa fina pintada, janela de alumínio e vidro e porta de madeira.



Acima, tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

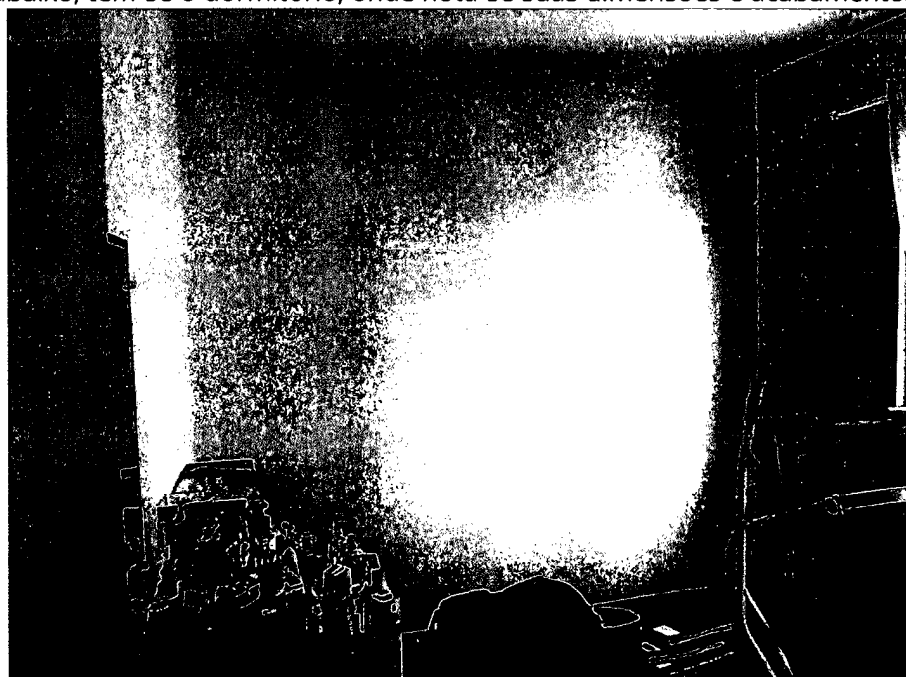


Dormitório 02

O dormitório apresenta piso laminado de madeira, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada, janela de alumínio e vidro e porta de madeira.



Acima e abaixo, tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Dormitório 03

O dormitório apresenta piso laminado de madeira, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada, janela de alumínio e vidro e porta de madeira.



Acima e abaixo, tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade habitacional avalianda (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as

diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do IBAPE/SP e NBR 12.721-2006. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do apartamento.

Para a avaliação da unidade habitacional em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros.

Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte construção aplicáveis são:

- Fator Padrão Construtivo: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Padrão Construtivo do Avaliando e o Fator Padrão Construtivo do Elemento.

$$F_{PC} = (F_{PCA} / F_{PCE})^{0,2}$$

- Fator Conservação e Obsolescência: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Conservação e Obsolescência do Avaliando e o Fator Conservação e Obsolescência do Elemento.

$$F_{FCO} = (F_{FCOA} / F_{FCOE})^{0,2}$$

- Fator Andar: Diante da variabilidade do valor unitário em face à localização do andar, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Andar do Imóvel Avaliando e o Fator Andar do Elemento.

$$F_A = (F_{AA} / F_{AE})^{0,2}$$

- Fator Quartos: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de quartos, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Quarto do Imóvel Avaliando e o Fator Quarto do Elemento.

$$F_Q = (F_{QA} / F_{QE})^{0,2}$$

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte terreno aplicáveis são:

- Fator Índice Fiscal: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})^{0,2}$$

- Fator Vagas de Garagem: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

$$F_{VG} = (F_{VGA} / F_{VGE})^{0,2}$$

Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Tipo de imóvel :- Apartamento Padrão Médio
- Idade aparente :- 30 (trinta anos);
- Estado de Conservação :- Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples;
- Quantidade de Quartos :- 03 (três);
- Vagas :- 01 (uma)

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros de acordo com suas características de diferenciação em três grupos, totalizando cinco zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, zona de Ocupação Vertical (Incorporação), bem como na 5ª Zona, Incorporações Padrão Médio.

A 5ª Zona compreende regiões dotadas de infraestrutura completa com concentração de população de renda média.

ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
		Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _a					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _a	C _a	C _a	C _a	C _a	C _a		
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,16	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000		
Grupo II: Zonas ocupação vertical (condomínios)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.	
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)		
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)		

Acima, temos as características para a 5ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - São Paulo- IBAPE/SP - 2011.

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.5 Grau de precisão

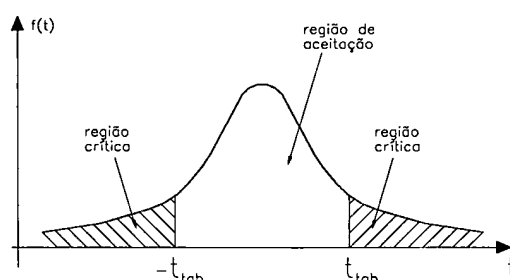
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Perito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice R8N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescência, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, foram percorridas diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, vagas de garagem, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da Avaliação do Imóvel, bem como as vagas de garagem, mesmo porque, neste item em específico, quantidade de vagas na garagem, é um dos fatores "Valorizante" ou "Desvalorizante" do imóvel.


Desta forma, foi possível obter, a princípio, 09 (nove) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo




Acima temos uma imagem do Google Earth, onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

Engenheiro Civil e Grafotécnico
 Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 01		
Endereço: Rua Osvaldo Orico, nº 10 Cidade: Santo André Bairro: Vila Luzita IF: 1 Setor: 0 Quadra: 0 Lat: 23°42'10.92"S Long: 46°30'15.25"O		Ofertante: 89 Imóveis Informante: o Britos de Almeida Tipo: oferta Telefone: (11) 4437-1529 Data: fev/19 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-santo-andre-bairros-santo-andre-com-garagem-67m2-venda-RS200000-id-
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	67,00m²	Segurança:
Andar:	2º	1
Quantidade de Quartos:	3 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	1 vagas	2
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	67,00	30
Classe de Conservação		c
Termo		mínimo 1
Ir = 60	%vida: 50%	
K = 0,609	R = 20	
Foc:		0,6874
Fator de ponderação do padrão:		1,692
H82N:		R\$ 1.379,97/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 107.536,11		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 200.000,00		R\$ 1.380,06/m²
		

Engenheiro Civil e Grafotécnico
 Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumidor



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Santo André · Jardim Santo Andre

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 67 m² por R\$ 200.000

100.1002
 Jardim Santo Andre, Santo André - SP VER NO MAPA

67m² 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA
R\$ 200.000

Fale agora com o anunciante ✓
 (011) 425- VER TELEFONE


Clique aqui para saber mais sobre este imóvel: Apartamento, 67 m², 3 quartos, Jardim Santo Andre, Santo André - SP, Venda, R\$ 200.000, Aguardando...

Nome: _____
 E-mail: _____
 Telefone: _____

Contato por Telefone ou WhatsApp
 Contatar anunciante

Apartamento Agência em Jardim Santo André - Santo André
 Descapado e reformado novo porcelanato na sala e quartos, gesso pintura armários planejados em MDF em todos os ambientes 66 M2 úteis 3 Dorms, sala 2 ambientes pastilhas cozinha e banheiro 1 vaga garagem a 200 m terminal vila Luzita tem tudo próximo, comércio forte na região supermercados escolas. Salão de festas, churrasqueira, forno pizza quadra, brinquedoteca, salão de jogos playground, não aceita financiamento.
 *R\$ 150.000,00 + carro R\$ 50.000,00 pequeno sinal e pagamento no ato da assinatura da escritura.
 Dados da migração -> Ocupado. Não | Data de captação: 2018-11-07T14:55:51 | Condomínio água: Não | Condomínio luz: Não | Condomínio gás: Não | Condomínio tv a cabo: Não | Condomínio IPTU: Não | Aceita contrato de gaveta: Não | Aceita FGTS: Não | SPH: Não | Em processo de inventário: Não | Somente com escritura do terreno: Não | Divulgar valor: Sim | Armário: no quarto, na cozinha

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.

ELEMENTO 02			
<p>Endereço: Rua Osvaldo Orico, n.º 10 Cidade: Santo André Bairro: Vila Luzita IF: 1 Setor: 0 Quadra: 0 Lat: 23°42'10.92"S Long: 46°30'15.25"O</p>	<p>Ofertante: Revaps Serviços de Corretagem Informante: serviços de Corretagem Tipo: oferta Telefone: 11) 4178-1108 Data: fev/19 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-santo-andre-bairros-santo-andre-com-garagem-66m2-venda-RS210000-id-75700578/</p>		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	66,00m²	Segurança:	1
Andar:	7º	Sistema de Lazer (opções)	2
Quantidade de Quartos:	3 quartos		
Vagas de Garagem:	1 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">ELEMENTO</p>  </div>
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	66,00	30	
Classe de Conservação	c		
Termo	mínimo 1		
Ir = 60	%vida: 50%		
K = 0,609	R = 20		
Foc:		0,6874	
Fator de ponderação do padrão:		1,692	
H82N:		R\$ 1.379,97/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 105.931,10			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 210.000,00			R\$ 1.576,80/m²



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Santo André · Jardim Santo Andre · Rua Osvaldo Orico

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 66 m² por R\$ 210.000 COD. 724193

Rua Osvaldo Orico - Jardim Santo Andre, Santo André - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 210.000
 —
 Condomínio **R\$ 350**

66m² 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

MAIS 7 CARACTERÍSTICAS

Apartamento residencial à venda, Jardim Santo André, Santo André.
 APARTAMENTO 66 m²

3 dormitórios em piso frio, sala de visita em piso frio, sala de jantar em piso frio, cozinha em piso frio, área em piso frio, wc.

Lazer com churrasqueira, forno de pizza, quadra poliesportiva, brinquedoteca, 2 salões de festas.

2 Elevadores, 1 vaga de garagem descoberta, sistema de segurança, portaria 24 horas. - 04/02/2019

Fale agora com o anunciante ✓
 (011) 417 VER TELEFONE

Olá tenho interesse neste imóvel:
 Apartamento 66m², 3 quartos, Rua Osvaldo Orico - Jardim Santo Andre Santo André - SP, Venda, R\$

Nome

E-mail


Telefone

Contate por Telefone ou WhatsApp

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.

493

Engenheiro Civil e Grafotécnico
 Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 03		
<p>Endereço: Rua Osvaldo Orico, nº 10 Cidade: Santo André Bairro: Vila Luzita IF: 1 Setor 0 Quadra 0 Lat 23°42'10.92"S Long 46°30'15.25"O</p>	<p>Ofertante: Donizete Imóveis Informante: onizete Imóveis Tipo: oferta Telefone: 11) 4994-3477 Data: fev/19 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-santo-andre-bairros-santo-andre-com-garagem-69m2-venda-RS229000-ld-</p>	
DADOS DO ELEMENTO		
Área Útil (m²):	69,00m²	
Andar:	10º	
Quantidade de Quartos:	3 quartos	
Vagas de Garagem:	1 vagas	
DADOS DO EDIFÍCIO		
Segurança:	1	
Sistema de Lazer (opções)	2	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	69,00	30
Classe de Conservação	c	
Termo	mínimo 1	
Ir = 60	%vida: 50%	
K = 0,609	R = 20	
Foc: 0,6874		
Fator de ponderação do padrão: 1,692		
H82N: R\$ 1.379,97/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 110.746,15		
VALOR TOTAL		
R\$ 229.000,00		
ELEMENTO		
		
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 1.713,82/m²		



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Santo André · Jardim Santo André ·
Rua Osvaldo Orico

COMPRA
R\$ 229.000

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 69 m²
por R\$ 229.000** COD: A21723

Condomínio R\$ 380

Rua Osvaldo Orico - Jardim Santo André, Santo André - SP VER NO MAPA

69m² 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

MAIS 4 CARACTERÍSTICAS

Apartamento residencial à venda, Jardim Santo André, Santo André.
Via Luzita, apartamento próximo Hipermercado Extra, 3 dormitórios (2 com armários embutidos), sala 2 ambientes, banheiro Social, cozinha planejada, área de serviço, Lazer Completo au 69m², 1 vaga. - 04/02/2019

Salvar nos favoritos

Enviar para alguém

Fale agora com o anunciante ✓

(011) 499- VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel: Apartamento, 69 m², 3 quartos, Rua Osvaldo Orico - Jardim Santo André, Santo André - SP, Venda, R\$

Nome


E-mail

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

 Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 04		
Endereço: <u>Rua Osvaldo Orico, nº 10</u> Cidade: <u>Santo André</u> Bairro: <u>Vila Luzita</u> IF: <u>1</u> Setor: <u>0</u> Quadra: <u>0</u> Lat: <u>23°42'10.92"S</u> Long: <u>46°30'15.25"O</u>		Ofertante: <u>Global Imóveis</u> Informante: <u>Global Imóveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>11) 4432-3000</u> Data: <u>fev/19</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-santo-andre-bairros-santo-andre-com-garagem-67m2-venda-RS271000-td-</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m ²):	67,00m ²	Segurança:
Andar:	5º	1
Quantidade de Quartos:	3 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	1 vagas	2
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	67,00	30
Classe de Conservação	c	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida: 50%	
K = 0,609	R = 20	
	Foc:	0,6874
Fator de ponderação do padrão:	1,692	
	H82N:	R\$ 1.379,97/m ²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 107.536,11		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 271.000,00		R\$ 2.439,76/m²
		



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Santo André · Jardim Santo André ·
Rua Osvaldo Orico

COMPRA
R\$ 271.000

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 67 m² por R\$ 271.000

Condomínio R\$ 350

Condomínio VALENCA • Rua Osvaldo Orico, 10 - Jardim Santo André, Santo André - SP [VER NO MAPA](#)

67m² 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

Venda Apartamento - Jd. Santo André
67 m² / 3 dormitórios, sala, cozinha, wc, área de serviço e 1 vaga de garagem. Venda R\$ 271 mil

Salvar nos favoritos

Enviar para alguém

Fale agora com o anunciante

(011) 443 VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel:
Apartamento, 67m², 3 quartos - Rua
Osvaldo Orico, 10 - Jardim Santo
André, Santo André - SP, Venda, R\$


Nome

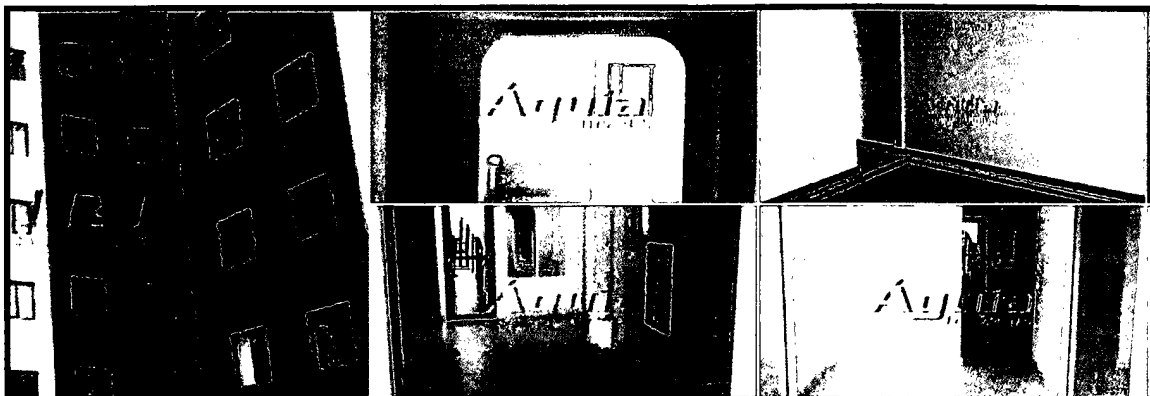
E-mail

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.

Engenheiro Civil e Grafotécnico
 Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 05		
Endereço: Rua Osvaldo Orico, nº 10 Cidade: Santo André Bairro: Vila Luzita IF: 1 Setor: 0 Quadra: 0 Lat: 23°42'10.92"S Long: 46°30'15.25"O		Ofertante: Águia Imóveis Informante: Águia Imóveis Tipo: oferta Telefone: (11) 4479-8888 Data: fev/19 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-santo-andre-bairros-santo-andre-com-garagem-67m2-venda-RS275000-id
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	67,00m²	Segurança:
Andar:	6º	1
Quantidade de Quartos:	3 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	1 vagas	2
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	67,00	30
Classe de Conservação	d	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	50%
K = 0,574	R = 20	
Foc:		0,65955
Fator de ponderação do padrão:		1,692
H82N:		R\$ 1.379,97/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 103.179,29		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 275.000,00		R\$ 2.564,49/m²
		



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Santo André · Jardim Santo André ·
Rua Osvaldo Grico

COMPRA
R\$ 275.000

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 67 m²
por R\$ 275.000** COD. AP130J

Condomínio **R\$ 362**

Rua Osvaldo Grico - Jardim Santo André, Santo André - SP [VER NO MAPA](#)

67m² 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

Fale agora com o anunciante

(011) 447 [VER TELEFONE](#)

MAIS 6 CARACTERÍSTICAS

Apartamento residencial à venda, Jardim Santo André, Santo André.
Apartamento na Vila Luzita / Com 3 Dormitórios (Piso Laminado), Seta (Com 2 Ambientas), Cozinha, Banheiro
(com Box), Lavanderia, Quarto de Despensa, 1 Vaga de Garagem + Salão de Festas, Churrasqueira,
Brinquedoteca, Sala de Leitura, Quadra Poliesportiva e Playground; - Estuda Propostas, Confira !!! - 04/02/2019

Ola, tenho interesse neste imóvel.
Apartamento, 67m², 3 quartos, Rua
Osvaldo Grico - Jardim Santo André,
Santo André - SP, Venda, R\$


Nome

E-mail

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.

Engenheiro Civil e Grafotécnico
 Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 06		
Endereço: Rua Osvaldo Orico, nº 10 Cidade: Santo André Bairro: Vila Luzita IF: 1 Setor: 0 Quadra: 0 Lat: 23°42'10.92"S Long: 46°30'15.25"O		Ofertante: Prática Imóveis Informante: Prática Imóveis Tipo: oferta Telefone: (11) 2601-0244 Data: fev/19 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-santo-andre-bairros-santo-andre-com-garagem-67m2-venda-RS275000-ld-71192935/
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m ²):	67,00m ²	Segurança:
Andar:	9º	
Quantidade de Quartos:	3 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	1 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	67,00	30
Classe de Conservação	d	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	50%
K = 0,574	R = 20	
Foc:		0,65955
Fator de ponderação do padrão:		1,692
H82N:		R\$ 1.379,97/m ²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 103.179,29		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 275.000,00		R\$ 2.564,49/m²
		

Engenheiro Civil e Grafotécnico
 Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo.

 Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Santo André - Jardim Santo André -
 Rua Osvaldo Orico

COMPRA


R\$ 275.000


Apartamento com 3 Quartos à Venda, 67 m²
 por R\$ 275.000 COD. / FL 137

Rua Osvaldo Orico - Jardim Santo André, Santo André - SP VER NO MAPA


Condomínio R\$ 330

IPTU R\$ 130

 67m²
 3 quartos

 1 banheiro

 1 vaga

 Fale agora com o anunciante
 (011) 260 VER TELEFONE

 Olá, tenho interesse neste imóvel:
 Apartamento, 67m², 3 quartos Rua
 Osvaldo Orico - Jardim Santo André,
 Santo André - SP, Venda, R\$

Nome

Apartamento residencial à venda, Jardim Santo André, Santo André.


3 Dormitórios!

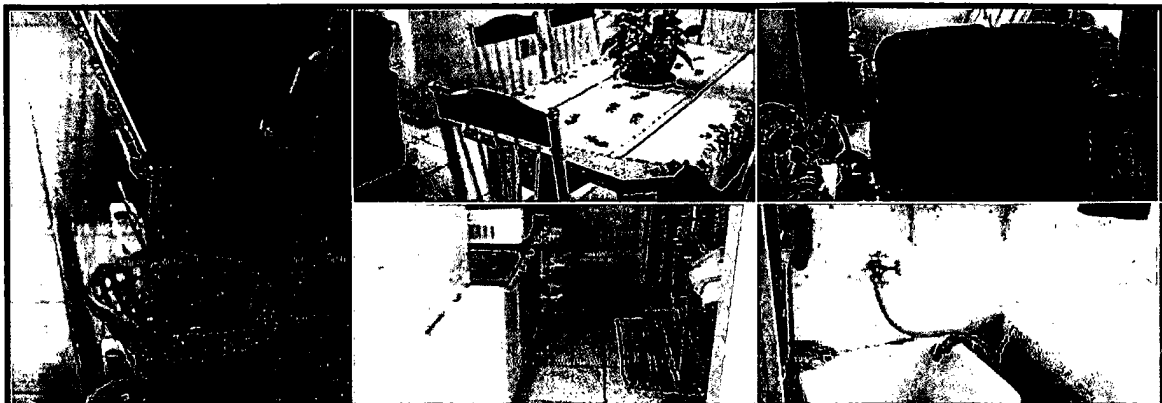
Sala com 2 ambientes.

Condomínio localizado a 300 m do Terminal VI Luzita

Ótima oportunidade! - 04/02/2019

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 06.

ELEMENTO 07			
<p>Endereço: <u>Rua Osvaldo Orico, nº 10</u> Cidade: <u>Santo André</u> Bairro: <u>Vila Luzita</u> IF: <u>1</u> Setor <u>0</u> Quadra <u>0</u> Lat <u>23°42'10.92"S</u> Long <u>46°30'15.25"O</u></p>	<p>Ofertante: <u>Pantera Imóveis</u> Informante: <u>pantera Imóveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>11) 2884-6500</u> Data: <u>fev/19</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-luzita-bairros-santo-andre-com-garagem-64m2-venda-RS280000-id-1037636880/</u></p>		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
<p>Área Útil (m²): 64,00m² Andar: 4º Quantidade de Quartos: 3 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas</p>	<p>Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 2</p>		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção		<p>ELEMENTO</p> 	
Padrões	Área		Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	64,00		30
Classe de Conservação	d		
Termo	mínimo 1		
I _r = 60	%vida: 50%		
K = 0,574	R = 20		
Foc: 0,65955			
Fator de ponderação do padrão: 1,692			
H82N: R\$ 1.379,97/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 98.559,32			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 280.000,00		R\$ 2.835,01/m²	



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Santo André · Vila Luzita

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 64 m²
por R\$ 280.000** COD. 48259

Vila Luzita, Santo André - SP VER NO MAPA

COMPRA

R\$ 280.000

Condomínio

R\$ 430

64m²

3 quartos

1 banheiro

1 vaga

MAIS 1 CARACTERÍSTICAS

Apartamento a venda - Vila Luzita, Santo André

3 DORMS SENDO 1 CONJUGADO, SALA COZINHA, AREA DE SERVIÇO, WC GARAGEM FGTS. FINANCIAMENTO


Fale agora com o anunciante ✓

(011) 288 VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel:
Apartamento, 64m², 3 quartos Vila
Luzita, Santo André - SP, Venda: R\$
280000. Aguardo o contato.

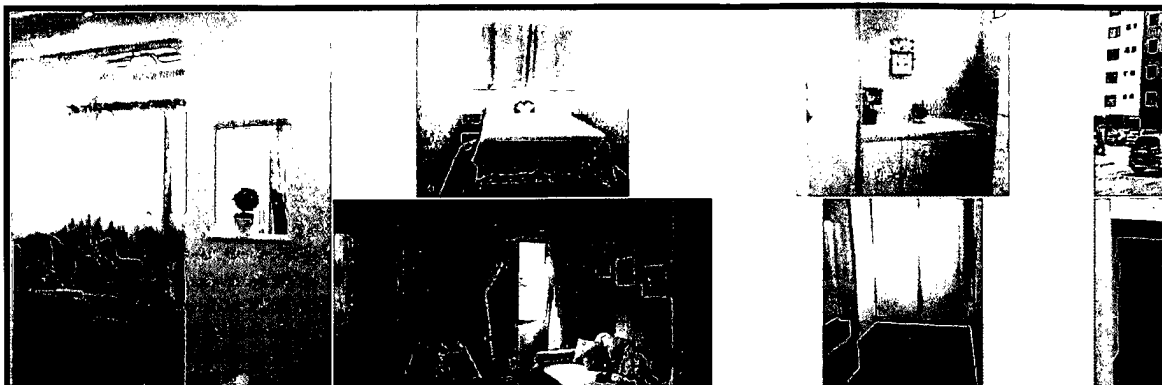
Nome

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 07.

ELEMENTO 08		
Endereço: Rua Osvaldo Orico, nº 10 Cidade: Santo André Bairro: Vila Luzita IF: 1 Setor: 0 Quadra: 0 Lat: 23°42'10.92"S Long: 46°30'15.25"O		Ofertante: Pantera Imóveis Informante: Pantera Imóveis Tipo: oferta Telefone: (11) 2884-6500 Data: fev/19 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-luzita-bairros-santo-andre-com-garagem-67m2-venda-RS250000-id-1040297551/
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m ²):	67,00m ²	Segurança:
Andar:	3º	Sistema de Lazer (opções)
Quantidade de Quartos:	3 quartos	
Vagas de Garagem:	1 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	67,00	30
Classe de Conservação	d	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	50%
K = 0,574	R = 20	
Foc:		0,65955
Fator de ponderação do padrão:		1,692
H82N:		R\$ 1.379,97/m ²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 103.179,29		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 250.000,00		R\$ 2.191,35/m²
ELEMENTO		
		

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumidor



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Santo André · Vila Luzita

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 67 m² por R\$ 250.000

Vila Luzita, Santo André - SP [VER NO MAPA](#)

67m² 3 quartos não informado 1 vaga

MAIS 1 CARACTERÍSTICAS

Apartamento a venda - Vila Luzita, Santo André

Lindo Apartamento no Residencial Valença, ao lado do terminal Vila Luzita, comodos amplos, Cozinha e 1 dorm planejado. Aceita financiamento e FGTS. Estudo permuta por apto no Parque Erasmo, Novo Oratório e Curuçá

COMPRA

R\$ 250.000

Condomínio

R\$ 370

Fale agora com o anunciante

(011) 288 VER TELEFONE

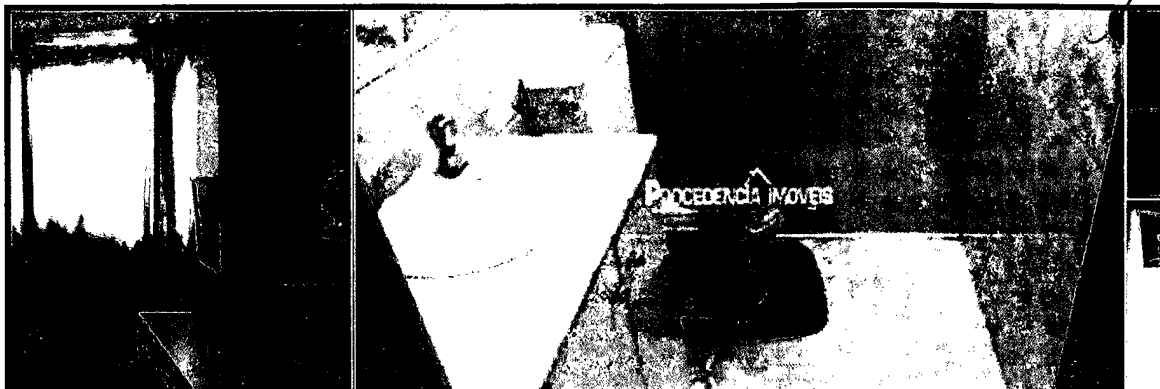
Quero ter interesse neste imóvel
Apartamento, 67m², 3 quartos, Vila Luzita, Santo André - SP, Venda R\$ 250.000. Aguardo o contato.

Nome

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 08.

ELEMENTO 09		
<p>Endereço: Rua Osvaldo Orico, nº 10 Cidade: Santo André Bairro: Vila Luzita IF: 1 Setor 0 Quadra 0 Lat 23°42'10.92"S Long 46°30'15.25"O</p>	<p>Ofertante: Ronaldo de Oliveira Batista Informante: o de Oliveira Batista Tipo: oferta Telefone: (11) 94025-3987 Data: fev/19 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-santo-andre-bairros-santo-andre-com-garagem-68m2-venda-RS250000-id-93648787/</p>	
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²): 68,00m²	Segurança: 1	
Andar: 1º	Sistema de Lazer (opções): 2	
Quantidade de Quartos: 3 quartos		
Vagas de Garagem: 1 vagas		
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	68,00	30
Classe de Conservação	d	
Termo	mínimo 1	
Ir = 60	%vida: 50%	
K = 0,574	R = 20	
Foc: 0,65955		
Fator de ponderação do padrão: 1,692		
H82N: R\$ 1.379,97/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 104.719,28		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 250.000,00		R\$ 2.136,48/m²





Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Santo André · Jardim Santo André

COMPRA

R\$ 250.000

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 68 m²
por R\$ 250.000 COD_AFC437

Jardim Santo André, Santo André - SP. VER NO MAPA

68m²

3 quartos

1 banheiro
3 suítes

1 vaga

APARTAMENTO em Santo André - SP, Jardim Santo André

04/02/2019

Fale agora com o anunciante

(011) 940 VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel:
Apartamento, 68 m², 3 quartos,
Jardim Santo André, Santo André -
SP, Venda, R\$ 250000. Aguardo o

Nome

E-mail

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 09.

V.2 Fatores Homogeneizantes

Os fatores aplicáveis a cota parte construção e cota parte terreno vem representados nos quadros a seguir:

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário, bem como em função do número expressivo de ofertas na região;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados para a cota parte construção e cota parte terreno:

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R\$ 1.605,02/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.605,02/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.605,02/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.605,02/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.539,99/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.539,99/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.539,99/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.539,99/m ²
ELEMENTO 09	R\$ 1.539,99/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 1.081,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.258,62/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.381,94/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.035,28/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.154,04/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.154,04/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.397,51/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.818,22/m ²
ELEMENTO 09	R\$ 1.768,83/m ²

- **Fator Padrão Construtivo:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2

Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.605,02/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.605,02/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.605,02/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.605,02/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.605,02/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.605,02/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.605,02/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.605,02/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.539,99/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.539,99/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.539,99/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.539,99/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.539,99/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.539,99/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.539,99/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.539,99/m ²
ELEMENTO 09	R\$ 1.539,99/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.539,99/m ²

- **Fator Conservação e Obsolescência:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.605,02/m ²	0,99	-13,22	-0,01	R\$ 1.591,80/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.605,02/m ²	0,99	-13,22	-0,01	R\$ 1.591,80/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.605,02/m ²	0,99	-13,22	-0,01	R\$ 1.591,80/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.605,02/m ²	0,99	-13,22	-0,01	R\$ 1.591,80/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.539,99/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.539,99/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.539,99/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.539,99/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.539,99/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.539,99/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.539,99/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.539,99/m ²
ELEMENTO 09	R\$ 1.539,99/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.539,99/m ²

- **Fator Andar:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.605,02/m ²	1,04	59,61	0,04	R\$ 1.664,62/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.605,02/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.605,02/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.605,02/m ²	0,97	-48,73	-0,03	R\$ 1.556,29/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.605,02/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.605,02/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.539,99/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.539,99/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.539,99/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.539,99/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.539,99/m ²	1,04	57,19	0,04	R\$ 1.597,18/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.539,99/m ²	1,04	57,19	0,04	R\$ 1.597,18/m ²
ELEMENTO 09	R\$ 1.539,99/m ²	1,04	57,19	0,04	R\$ 1.597,18/m ²

- **Fator Quarto:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.605,02/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.605,02/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.605,02/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.605,02/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.605,02/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.605,02/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.605,02/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.605,02/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.539,99/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.539,99/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.539,99/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.539,99/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.539,99/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.539,99/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.539,99/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.539,99/m ²
ELEMENTO 09	R\$ 1.539,99/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.539,99/m ²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.081,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.081,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.258,62/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.258,62/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.381,94/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.381,94/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.035,28/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.035,28/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.154,04/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.154,04/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.154,04/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.154,04/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.397,51/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.397,51/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.818,22/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.818,22/m ²
ELEMENTO 09	R\$ 1.768,83/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.768,83/m ²

- **Fator Vagas de Garagem:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.081,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.081,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.258,62/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.258,62/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.381,94/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.381,94/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.035,28/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.035,28/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.154,04/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.154,04/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.154,04/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.154,04/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 2.397,51/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.397,51/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 1.818,22/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.818,22/m ²
ELEMENTO 09	R\$ 1.768,83/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.768,83/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Fevereiro de 2019.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb Construção	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb Terreno	Fif	Fvg		

Para a combinação, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 2.732,95/m ²
2	R\$ 2.850,41/m ²
3	R\$ 2.925,01/m ²
4	R\$ 3.627,08/m ²
5	R\$ 3.694,03/m ²
6	R\$ 3.694,03/m ²
7	R\$ 3.994,69/m ²
8	R\$ 3.415,40/m ²
9	R\$ 3.366,01/m ²
média	R\$ 3.366,62/m²
desvio	R\$ 439,05/m²
CV	13%
Linferior	R\$ 2356,64/m²
Lsuperior	R\$ 4376,61/m²

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R\$ 3.366,62/m² (Três Mil, Trezentos e Sessenta e Seis Reais e Sessenta e Dois Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que o resultado encontrado deva ser classificado em um grau de precisão, função

da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada	R\$ 3366,62/m ²		
Desvio-Padrão	R\$ 439,05/m ²		
Erro-Padrão	204,42		
IC(significância=20%)	R\$ 3162,20/m ²	< VUmed <	R\$ 3571,05/m ²
Amplitude do IC	12%		
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu GRAU III DE PRECISÃO.

V.2.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, o conjunto dos fatores atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	2.686,57	2.732,95	1,02
2	2.863,64	2.850,41	1,00
3	2.986,96	2.925,01	0,98
4	3.640,30	3.627,08	1,00
5	3.694,03	3.694,03	1,00
6	3.694,03	3.694,03	1,00
7	3.937,50	3.994,69	1,01
8	3.358,21	3.415,40	1,02
9	3.308,82	3.366,01	1,02

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

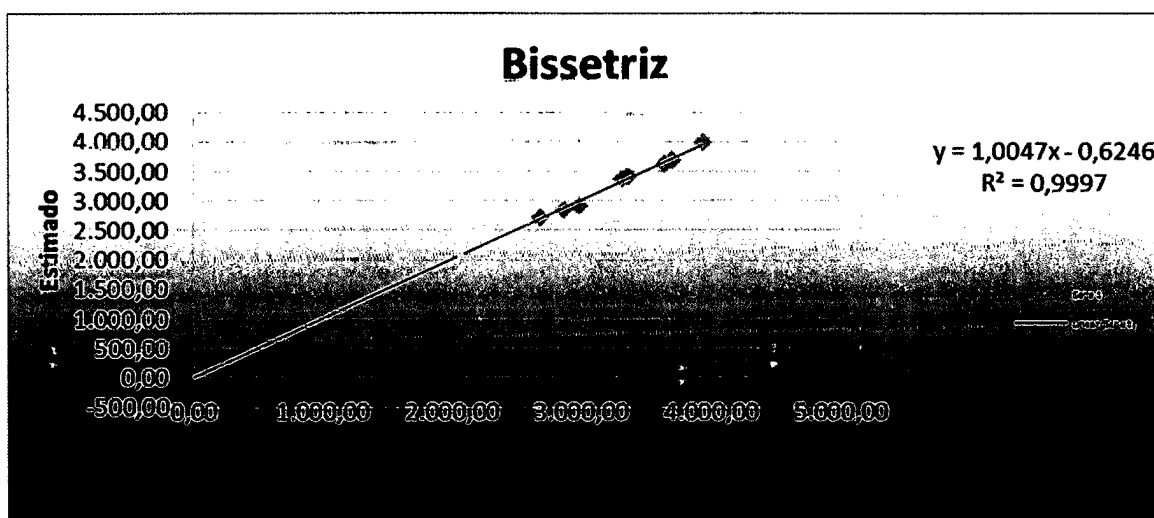


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA UNIDADES HABITACIONAIS LOCALIZADAS NO BAIRRO VILA LUZITA – SANTO ANDRÉ/SP, É DE:

Q = R\$ 3.366,62/m²

(Três Mil, Trezentos e Sessenta e Seis Reais e Sessenta e Dois Centavos por Metro Quadrado)

Fevereiro/2019

VI VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL

Com fulcro no valor unitário calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	69,02 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 3.366,62 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Médio Com Elevador
Andar	6°
Quartos	3
Vagas de Garagem	1
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 232.364,39

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor total, para a unidade habitacional, de:-

$$V_1 = \text{R\$ } 232.364,39$$

(Duzentos e Trinta e Dois Mil, Trezentos e Sessenta e Quatro Reais e Trinta e Nove Centavos)

Fevereiro/2019

VI.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima 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 à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

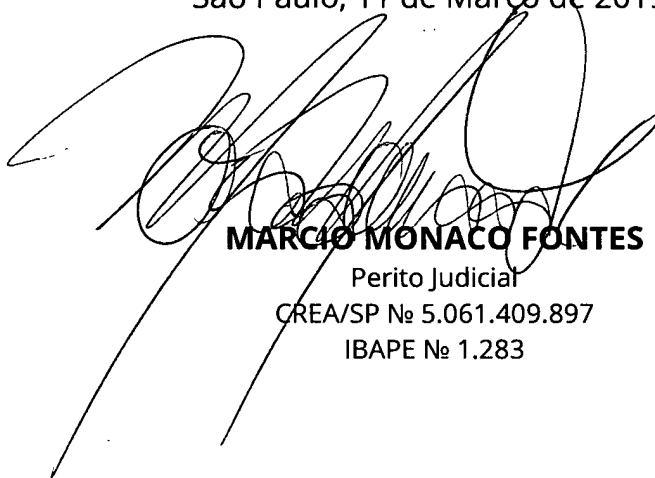
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 71 (setenta e uma) folhas todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 11 de Março de 2019.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA/SP Nº 5.061.409.897
IBAPE Nº 1.283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Anexo 01 – Certidão Atualizada

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
70.782FICHA
1

Santo André, 09 de Setembro de 1994. -

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

IMÓVEL: - UM TERRENO situado na Vila Guarará, nesta cidade, medindo 15,50m. de frente para a RUA OSVALDO ORICO, mais 15,00m. confinando com o lote fiscal 11.144.098, de propriedade de Geraldo Rigo; do lado direito, olhando para o terreno mede 166,00m., em linha concava, confinando com parte reamenscente do mesmo terreno; do lado esquerdo, 25,00m. confinando com o lote 087, Rua Osvaldo Orico, propriedade de Sheldon B. Damiani; deste ponto, deflete à esquerda e segue numa distância de 50,00m., confinando com os lotes 087, 086 de propriedade de José C. Gonçalves, lote 066, propriedade de José Cantão; lote 068, propriedade de Koki Yonezono; lote 069, propriedade de José Zeferino de Lima, lote 070, propriedade de Paulo M. do Amaral; lote 071, propriedade de de Angelo Gabinelli; lote 089, propriedade de Joao de Fátima Donizeti; lote 088, propriedade de Roque dos Reis; e lote 057, propriedade de Geraldo A. Andrade; todos com frente para a Rua Osvaldo Orico; deste ponto, deflete à esquerda, e segue numa distância de 120,50m., confinando com os lotes 072, propriedade de Marcelo C. Ribeiro, lote 080, propriedade de Anderson Rosa; lote 081, propriedade de Nivaldo de Curcio; lote 082, propriedade de Efesio D. de Oliveira; lote 083, propriedade de Saturnino Pereira Lima; lote 084, propriedade de Geraldo M. Onishi e outros; lote 085, propriedade de Eduardo Augusto Maggieri; lote 076, propriedade de Nobuyoshi Sato; lote 064, propriedade de Nivaldo de Curcio; lote 065, propriedade de Cleide F. da Silva; lote 050, propriedade de Henco Assessoria e Empreendimentos S/C LTDA; lote 051, propriedade de Henco Assessoria e Empreendimentos S/A Ltda., lote 052, propriedade de Henco A. e E.S/A Ltda. todos os lotes acima com frente para a estrada do Pedroso, sendo certo que o imóvel encerra uma área de 6.027,00m2. -

Proprietários: - ADENAUER ANDREONE, brasileiro, solteiro, maior e

(continua no verso)

MATRÍCULA
70.782FICHA
1

VERSO

capaz, administrador de empresas, RG nº6.345.529, CPF/MF nº000.164.868-34, res. e dom. nesta cidade, na rua Edu Chaves, nº957; e, ANTONIO GRACIUTTI, corretor de imóveis, RG nº5.104.602, CPF/MF. nº533.850/048-53, e NEUSA APARECIDA DEFAVARI, do lar, RG nº19.749.756, CPF/MF nº163.598.188-33, ambos brasileiros, separados com sensuamente entre si, res. e dom. nesta cidade, na rua Vasco Fernandes Coutinho, nº464. -

Registro Anterior: - R.1 Matrícula nº50.641-Av.7; R.1 Matrícula nº50.741-Av.7 - Matrícula nº64.509-Av.4. -

Ariovaldo Wosnik - esc. auto.

R.1/M.70.782 em 09 de Setembro de 1.994. -

Por escritura de 30.06.1994 do 3º Cart. de Notas desta cidade nº506 fls.25, os proprietários, transmitiram por venda para CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., com sede em S. Paulo, SP, na Rua Min. José Geraldo Rodrigues Aickimin, nº774, inscrita no CGC/MF sob nº43.735.257/0001-02; pelo valor de Cr\$352.203.897,36, o imóvel da matrícula -

Ariovaldo Wosnik - esc. auto.

R.2/M. 70.782, em 28 de Novembro de 1.996. -

Por escritura de 22.11.1996 do 17º Cart. de Notas de S. Paulo, SP, nº2886 fls.247, o BANCO BRADESCO S/A., com sede em Osasco, SP, inscrito no CGC sob nº 60.746.948/0001-12, concedeu a CONSTRUTORA INCON - INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., já qualificada, um limite de crédito no valor de R\$310.000,00, destinado para utilização de capital de giro; pagável na forma do título, com as condições nele constantes, microfilmado nesta data, recebendo o credor, dentre outros, em garantia de Primeira, Única e Especial Hipoteca, o imóvel da matrícula, em

(continua na ficha 2)

LIVRO Nº 2 — REGISTRO
GERALMATRÍCULA
70.782FICHA
2Santo André, 28 de novembro de 1996. -
(continuação da ficha 1)PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTO ANDRÉ

reforço às garantias já constituída e para melhor garantia do integral cumprimento de todas as obrigações assumidas pelas - devedoras, INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., já qualificada, e, INCON PRODUTOS ALIMENTÍCIOS S/A., com sede na Rodovia Ilhéus - Uruçuca Km.4, Distrito Industrial, em Ilhéus, Estado da Bahia, inscrita no CGC sob nº13.609.391/0001-98; com aval de José Mendes Pereira Junior, brasileiro, casado, engenheiro civil, RG 9.433.807, CPF 032.778.828-37, res. e dom. na Rodovia de Ilhéus/Oliveira-Sítio São Paulo, na cidade de Ilhéus, Estado da Bahia, e, de José Mendes Pereira, português, casado, empresário, RNE W341.325-0, CPF 114.133.018-00, res. e dom. em São Paulo, SP, na Rua São Benedito, nº529, apto.20; e ainda figurando como garantidores José Mendes Pereira Junior, já qualificado e s.mr. Mara Cardoso de Almeida Mendes Pereira, brasileira, do lar, RG 13.050.905, CPF 073.499.008-13, res. e dom. na Rua Sítio - J.D. São Paulo, quadra 8, lote 2, Pontal, Ilhéus, BA, casa - dos pelo regime da comunhão parcial de bens, anteriormente à Lei 6515-77; nos termos dos contratos caracterizados nos itens I e II da cláusula primeira do título, sendo de R\$840.000,00, o valor do crédito concedido a primeira devedora, INCON PRODUTOS ALIMENTÍCIOS S/A., já qualificada.


Ariovaldo Woshnik

R.3/M. 70.782, em 12 de Agosto de 1997. -

Por instrumento particular de 04 de Agosto de 1997, a proprietária, CONSTRUTORA INCON - INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., com sede em S.Paulo, SP, na Avenida Adolfo Pinheiro, nº. 1010, 16º andar, conjunto 161, CGC 43.735.257/0001-02, na qualidade de proprietária e incorporadora, fará edificar um empreendimento imobiliário denominado "RESIDENCIAL VALENÇA"

(continua no verso)

MATRÍCULA
70.782FICHA
2
VERSO

no terreno da matrícula, depositando, para tanto, os documentos exigidos pela Lei nº 4.591/64, especialmente os do artigo 32, que ficam arquivados e fazendo parte integrante deste registro O Residencial Valença, será destinado a fins residenciais e se comporá de 04 (quatro) blocos, identificados por BLOCO 01 - EDIFÍCIO CASTANHEIRA; BLOCO 02 - EDIFÍCIO CARVALHO; BLOCO 03 - EDIFÍCIO PINHEIRO e BLOCO 04 - EDIFÍCIO CEDRO, com a mesma conformação estética e dimensões idênticas relativamente às suas áreas de construção, dispostos no terreno em conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Santo André, no processo nº 20.789/94-7, e comportarão 192 (cento e noventa e dois) apartamentos. Todos os blocos serão compostos de pavimento térreo, 12 (doze) andares ou pavimentos tipo, com 04 (quatro) apartamentos por andar, barrilete, casa de máquinas e caixa d'água; e abrangerão uma área real construída global de 20.533,05m2. O pavimento térreo conterá os acessos social e de serviço ao empreendimento voltados para a Rua Osvaldo Orico, portaria, depósito de lixo, acessos internos aos Edifícios e às vagas de estacionamento, áreas livres, térreo dos blocos 01, 02, 03 e 04 e as 231 (duzentos e trinta uma) vagas de garagens do empreendimento, sendo 14 (quatorze) conjuntos de 02 (duas) vagas e 203 (duzentos e três) vagas simples, das quais 48 (quarenta e oito) vagas simples serão cobertas. Os térreos de cada bloco serão constituídos de hall de entrada, parada dos elevadores, vestiário e W.C., depósito de material de limpeza, depósito de lixo e caixa de escadarias e 12 (doze) vagas simples cobertas. Do 1º ao 12º andares ou pavimentos tipo de cada bloco

(continua na ficha 3)

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
70.782

FICHA
3

Santo André, 12 de Agosto de 1997. -
(continuação da ficha 2)

PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

(blo-)co haverá 04 (quatro) apartamentos por andar, perfazendo 48 (quarenta e oito) unidades autônomas por bloco, num total - de 192 (cento e noventa e dois) apartamentos residenciais para o todo do conjunto. Cada andar ou pavimento tipo, de cada bloco, possui além dos respectivos apartamentos, hall de circulação, paradas dos elevadores, antecâmara e caixa de escadarias. Os apartamentos obedecerão à seguinte designação numérica em seus respectivos Edifícios: 1º andar - apartamentos nºs. 11,12, 13 e 14; 2º andar - apartamentos nºs.21,22,23 e 24; 3º andar - apartamentos nºs. 31,32,33 e 34; 4º andar - apartamentos nºs.- 41,42,43 e 44; 5º andar - apartamentos nºs. 51,52,53 e 54; 6º andar - apartamentos nºs. 61,62,63 e 64; 7º andar - apartamentos nºs. 71,72,73 e 74; 8º andar - apartamentos nºs. 81,82, 83 e 84; 9º andar - apartamentos nºs. 91,92,93 e 94; 10º andar - apartamentos nºs. 101,102,103 e 104; 11º andar - apartamentos nºs. 111,112,113 e 114; e, 12º andar - apartamentos nºs. 121, 122,123 e 124. Os apartamentos, em seus respectivos Edifícios serão de dois (2) tipos, de acordo com a sua composição de - seus compartimentos, a saber:- Os apartamentos de finais 1 e 2 integrarão os APARTAMENTOS DO TIPO "A";e, por sua vez, os aparta- tamentos de finais 3 e 4 constituirão os APARTAMENTOS DO TIPO "B". Os apartamentos do TIPO "A" (finais 1 e 2) serão consti- tuídos de sala de estar e sala de jantar conjugadas,circulação 03 (três) dormitórios, 01 (um) banheiro completo, cozinha,área de serviço e despensa. Por sua vez, os apartamentos TIPO "B" , (finais 3 e 4) serão constituídos de sala de estar e sala de - jantar conjugadas, circulação, 03 (três) dormitórios, 01 (um)

(continua no verso)

MATRÍCULA
70.782

FICHA
3

VERSO

banheiro completo, cozinha e área de serviço. Além da diferen- ciação na composição física das unidades autônomas, os aparta- mentos também serão divergentes quanto às suas áreas totais - reais construídas, em razão de suas diferentes participações nas áreas de uso comum do empreendimento, motivadas pelas se- guintes situações:- 1-) Apartamentos com 01 (uma) vaga desco- berta; 2-) Apartamentos com 01 (uma) vaga coberta; 3) Aparta- mentos com 01 (uma) vaga dupla descoberta; 4-) Apartamentos - com 02 (duas) vagas descobertas;5-) Apartamentos com 03 (três) vagas descobertas; 6-) Apartamentos com 01 (uma) vaga dupla e 01 (uma) vaga simples descobertas.

Além da cobertura (telhado),de cada bloco, conterão antecâma- ras, caixas de escadarias,dutos de ventilação, a casa de mág- quinas, os barriletes e as caixas d'água, propriamente ditas. As partes comuns do empreendimento denominado Residencial Va- lença, que ficarão de propriedade e uso comum de todos os con- dômínios, inalienáveis , acessórias e indissolúvelmente liga- das às unidades autônomas, além do terreno, são de modo espe- cial as seguintes:- as fundações ou alicerces, as vigas e co- lunas de sustentação, os pisos dos pavimentos, as paredes ex- ternas e divisórias entre as unidades autônomas e as partes - comuns, os ornamentos da fachada, inclusive portas e janelas dos apartamentos, os elevadores e respectivos poços, os halls corredores de circulação e escadarias de acesso aos pavimen- tos, os dutos ventilação, as coberturas, as casas de máquinas Os barriletes, os reservatórios d'água, os pára-raios, as bom- bas, os encanamentos-tronco de água e esgoto, os fios-tronco

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
70.782FOLHA
4

PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

Santo André, 14 de Agosto de 1997.
(continuação da ficha 3)

de eletricidade, os condutas para passagem de fios telefônicos e de interfonos, os condutores de águas pluviais, os medidores, os equipamentos de iluminação de emergência e os contraincêndio (alarme, extintores, portas corta-fogo, etc.), DE CADA UM DE SEUS BLOCOS; o pavimento térreo de cada bloco, com suas benfeitorias, tais como: - o hall de entrada, o vestiário e WC., o depósito de material de limpeza, o depósito de lixo e 12 (doze) vagas simples cobertas; as 155 (cento e cinquenta e cinco) vagas de garagens descobertas e os 14 (quatroze) conjuntos de 02 (duas) vagas, igualmente descobertos, localizadas no pátio de estacionamento do condomínio; os acessos social e de serviço ao empreendimento, a portaria, o depósito de lixo do condomínio, os acessos internos e as áreas livres; e, enfim, tudo que por sua própria natureza ou função destina-se ao uso comum de todos os condôminos.

As unidades autônomas ou propriedades de uso exclusivo dos futuros condôminos do empreendimento denominado Residencial Vênus, são os 192 (cento e noventa e dois) apartamentos residenciais, distribuídos entre os 04 (quatro) blocos já mencionados, com todas as suas instalações internas, inclusive ramais de encanamentos para água, luz, esgoto, telefone, interfone, etc., até o ponto de encontro com as linhas-tronco.

Os apartamentos do tipo "A", com 01 (uma) vaga descoberta, posuirão, cada apartamento, a área privativa real de 69,020m². - área comum real de divisão não proporcional igual a 10,35m². - relativa a uma vaga descoberta no estacionamento, área comum real de divisão proporcional de 27,288m²., perfazendo uma área

(continua no verso)

MATRÍCULA
70.782FOLHA
4

total real construída de 106,658m²., correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum no todo do condomínio igual a 0,005242 ou 0,5242% ou ainda 31,5938m².

Os apartamentos do tipo "B", com 01 (uma) vaga descoberta, posuirão, cada apartamento, a área privativa real de 66,490m²., área comum real de divisão não proporcional igual a 10,35 m². relativa a uma vaga descoberta no estacionamento, área comum real de divisão proporcional de 26,310m²., perfazendo uma área total real construída de 103,150m²., correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum no todo do condomínio igual a 0,005054 ou 0,5054% ou ainda, 30,4612m².

Os apartamentos do tipo "A", com 01 (uma) vaga dupla, posuirão, cada apartamento, a área privativa real de 69,020m². - área comum real de divisão não proporcional igual a 20,70m². relativa a uma vaga dupla no estacionamento, área comum real de divisão proporcional de 27,889m²., perfazendo uma área total real construída de 117,609m²., correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,005357 ou 0,5357% ou ainda, 32,2886m². Os apartamentos do tipo "B", com 01 (uma) vaga dupla, posuirão, cada apartamento, a área privativa real de 66,490m². - área comum real de divisão não proporcional igual a 20,70m². relativa a uma vaga dupla no estacionamento, área comum real de divisão proporcional de 26,910m²., perfazendo uma área total real construída de 114,100m²., correspondendo-lhe uma fra

(continua na ficha 5)

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA
70.782

FOLHA
5

Santo André, 12 de Agosto de 1997. -
(continuação da ficha 4)

(fra)ção ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum no todo do condomínio igual a 0,005169 ou 0,5169% ou ainda, 31,1560m2.-

Os apartamentos do tipo "A", com 01 (uma) vaga coberta, possuem, cada apartamento, a área privativa real de 69,020m2., área comum real de divisão não proporcional igual a 10,35m2. relativa a uma vaga coberta no estacionamento, área comum real de divisão proporcional de 28,289m2., perfazendo uma área total real construída de 107,659m2., correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum no todo do condomínio igual a 0,005434 ou 0,5434% ou ainda, 32,7519m2.-

Os apartamentos do tipo "A", com 01 (uma) vaga dupla e 01 (uma) vaga simples descobertas, possuirão, cada apartamento, a área privativa real de 69,020m2., área comum real de divisão não proporcional igual a 31,05m2. relativa a uma vaga dupla e uma vaga simples descoberta no estacionamento, área comum real de divisão proporcional de 28,486m2, perfazendo uma área total real construída de 128,559m2., correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum no todo do condomínio igual a 0,005473 ou 0,5473% ou ainda, 32,9838m2.

Os apartamentos do tipo "B", com 01 (uma) vaga dupla e uma (01) vaga simples descobertas, possuirão, cada apartamento, a área privativa real de 66,490m2., área comum real de divisão não proporcional igual a 31,05m2. relativa a uma vaga dupla e uma vaga simples descobertas no estacionamento, área comum real de

(continua no verso)

MATRÍCULA
70.782

FOLHA
5

verso

divisão proporcional de 27,511m2., perfazendo uma área total real construída de 125,051m2., correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum no todo do condomínio igual a 0,005285 ou 0,5285% ou ainda, 31,8512m2.

Os apartamentos do tipo "A", com 02 (duas) vagas descobertas, possuirão, cada apartamento, a área privativa real de 69,020m2. área comum real de divisão não proporcional igual a 20,70m2. relativa a 02 (duas) vagas descobertas no estacionamento, área comum real de divisão proporcional de 27,889m2., perfazendo uma área total real construída de 117,609m2., correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum no todo do condomínio igual a 0,005357 ou 0,5357% ou ainda, 32,2886m2.

Os apartamentos do tipo "B", com 02 (duas) vagas descobertas, possuirão, cada apartamento, a área privativa real de 66,490m2. área comum real de divisão não proporcional igual a 20,70m2. relativa a 02 (duas) vagas descobertas no estacionamento, área comum real de divisão proporcional de 26,910m2., perfazendo uma área total real construída de 114,100m2., correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum no todo do condomínio igual a 0,005169 ou 0,5169% ou ainda, 31,1560m2.-

Os apartamentos do tipo "A", com 03 (três) vagas descobertas, possuirão, cada apartamento, a área privativa real de 69,020m2. área comum real de divisão não proporcional igual a 31,05m2. relativa a 03 (três) vagas descobertas no estacionamento, área

(continua na ficha 6)

LIVRO Nº 2 -- REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

70.782

FICHA

6

PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

Santo André, 12 de Agosto de 1997.

(continuação da ficha 5)

comum real de divisão proporcional de 28,486m²., perfazendo uma área total real construída de 128,559m²., correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum no todo do condomínio igual a 0,005473 ou 0,5473% ou ainda, 32,9838m².

Os apartamentos do tipo "B", com 03 (três) vagas descobertas, possuirão, cada apartamento, a área privativa real de 66,490m² - área comum real de divisão não proporcional igual a 31,05m² - relativa a 03 (três) vagas descobertas no estacionamento, área comum real de divisão proporcional de 27,511m²., perfazendo uma área total real construída de 125,051m²., correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum no todo do condomínio igual a 0,005285 ou 0,5285% ou ainda, 31,8512m².-

A incorporadora declarou:- a) que o todo do terreno onde se assentará o empreendimento denominado "RESIDENCIAL VALENÇA", encontra-se gravado por hipoteca de primeiro grau em favor do BANCO BRADESCO S/A; b) Que deixa de fixar prazo de carência para efetivação do empreendimento, previsto no art. 34, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; c) Que a construção será executada pelo regime de "preço fechado", reajustável pelo índice da Caderjeta de Poupança e no impedimento deste, pelo índice do custo unitário básico padrão SINDUSCON. Após a entrega das chaves, o saldo devedor será corrigido pelo I.G.P.M publicado pela Fundação Getúlio Vargas; d) Que não ocorre a hipótese prevista no § 1º do art. 31, da mencionada Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964; e) Que as garagens do empre-

(continua no verso)


MATRÍCULA

70.782

FICHA

6

(empres) empreendimento denominado "RESIDENCIAL VALENÇA", serão de uso coletivo e localizar-se-ão no pavimento térreo, com capacidade para abrigar 231 (duzentos e trinta e um) carros de passeio do padrão popular brasileiro, sem necessidade de manobrista, dispostas nesse pavimento em conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Santo André, no processo nº 20.789/94, onde encontram-se numeradas de 01 a 231. Destas vagas haverá 14 (quatorze) vagas duplas, identificadas pelos nos. 50/51, 52/53, 60/61, 62/63, 159/164, 160/165, 161/166, 162/167, 163/168, 169/180, 170/181, 171/182, 172/183 e 173/184, cada qual com uma vaga enclausurada; 41 (quarenta e uma) vagas cobertas, sendo 05 (cinco) vagas no bloco 1 - Edifício Castanheira, e 12 (doze) vagas em cada um dos outros 03 (três) blocos - Edifícios Carvalho, Pinheiro e Cedro; e, 155 (cento e cinquenta e cinco) vagas descobertas. As áreas descobertas estão computadas como área comum de divisão não proporcional do empreendimento, identificadas conforme o disposto no memorial de incorporação. Haverá um remanescente de 07 (sete) vagas cobertas, que estarão localizadas sob o bloco 1 Edifício Castanheira, cujas áreas foram computadas como área comum de divisão proporcional do empreendimento que ficarão de propriedade e uso comum do condomínio, e terão sua utilização disciplinada em Assembléia Geral dos futuros condôminos. Previsão do custo global da obra R\$6.769.913,05 + Valor Venal do terreno R\$273.741,98 = R\$7.043.655,03.-


 Ariovaldo Wosnik

(continua na ficha 7)

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA

70.782

FICHA

7

Santo André, 27 de Agosto de 1997. -
(continuação da ficha 6)

AV.4/M. 70.782, em 27 de Agosto de 1.997.-

Cancelamento

Por instrumento particular de 25.08.1997, o Banco Bradesco - S/A., tendo recebido a importância total que lhe era devida, autorizou o Cancelamento do Registro nº2 da matrícula.-


Ariovaldo Wosnik

R.5/M. 70.782, em 27 de Agosto de 1.997.-

Hipoteca

Pelo instrumento referido na Av.4, o BANCO BRADESCO S/A., tornou-se credor da CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA - CONSTRUÇÃO S/A., já qualificados, com a intervenção de José Mendes Pereira e s.mr. Rita Lazara Camargo Mendes Pereira, ele português, ela brasileira, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6515-77, portadores das - cédulas de identidade RNE W-341.325-0 e RG 1.516.376, inscritos no CPF sob nºs. 114.133.018-00 e 006.562.628-18, respectivamente, res. e dom. em S.Paulo, SP, na Rua São Benedito, nº529, 2º andar; da importância de R\$4.633.691,16, que lhe será - restituída na forma do título, com as condições nele constantes, microfilmado nesta data, recebendo o credor em garantia de Primeira, Única e Especial Hipoteca, o imóvel objeto da presente matrícula, com todas as acessões, melhoramentos e benfeitorias que nele existam ou venham a ser feitas ou incorporadas.-


Ariovaldo Wosnik

MATRÍCULA

70.782

FICHA

7

VERSÃO

R.6/M. 70.782, em 10 de Agosto de 1.999.-

Título prenotado sob nº196429, 3º reingresso aos 05.08.1.999.-
Promessa de venda e compra

Por instrumento particular de 27.04.1.999, CONSTRUTORA INCON-INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., prometeu vender para FRANCISCO JOSÉ LOPEZ, espanhol, electricista, RNE W514000-G, CPF nº 956.345.848-68, e s.mr. MARA VENITA ABREU PAULINO LOPEZ, brasileira, do lar, RG 15.765.884, CPF 291.824.268-30, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515-77 res. e dom. na Rua Gaspar de Lemos nº 322, nesta cidade; pelo valor de R\$52.726,41, pagável na forma do título, com as condições nele constantes, microfilmado nesta data; o apartamento - nº 124, em construção, no 12º andar do Edifício Carvalho, Bloco 2 do Residencial Valença.-



Ariovaldo Wosnik

Av.7/M. 70.782, em 11 de Agosto de 1.999.-

Título prenotado sob nº196503, reingresso aos 28.07.1.999.-

Desligamento

Por instrumento particular de 11.06.1.999, o credor autorizou o desligamento da unidade nº 124 e duas vagas de garagem indeterminadas do bloco 2, Edifício Carvalho, do Residencial Valença, da hipoteca objeto do R.5 da matrícula.-


Ariovaldo Wosnik

Av.8/M. 70.782, em 25 de agosto de 1.999

Título prenotado sob nº 196634, 2º reingresso aos 16.08.1.999.
Construção

Por instrumento particular de 10.06.1.999, dos certificados de conclusão expedidos pela Prefeitura Municipal de Santo André aos 30.11.1.998 e 24.07.1.998, extraídos do processo nº20.

(continua na ficha 8)

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA 70.782 FICHA 8
 Santo André, 28 de agosto de 1.999
 (continuação da ficha 7)

(nº 20.) 789-94-7, foi concluída parcialmente a construção do Residencial Valença, situado na Rua Osvaldo Orico nº 10, referente a conclusão dos blocos 1 EDIFÍCIO CASTANHEIRA; e, 4 - EDIFÍCIO CEDRO, com 4.092,10m² de área construída de cada bloco.- Foi apresentada a certidão negativa de débito (CND) - do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS)-nº 070001999-21608001, emitida aos 23 de junho de 1.999, para uma área construída total de 16.322,65m².- Valor R\$2.850.611,34.-


 Ariovaldo Wosnik

R.9/M. 70.782 , em 25 de agosto de 1.999

Instituição em condomínio

Por instrumento particular de instituição e especificação de condomínio, datado de 10.06.1.999, CONSTRUTORA INCON-INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., instituiu os prédios objeto da averbação nº8, em CONDOMÍNIO, integrantes do Residencial Valença, especificando-os no instrumento particular referido, do qual, uma via, fica arquivada em pasta própria e fazendo parte integrante deste registro.- Valor R\$3.000.097,67.-


 Ariovaldo Wosnik

Av.10/M. 70.782 , em 25 de agosto de 1.999
 Convenção de condomínio

É feita a presente para ficar constando que a CONVENÇÃO particular do RESIDENCIAL VALENÇA, relativa aos blocos mencionados na Av.8, foi registrada, nesta data, sob nº 10.329 no Livro 3-auxiliar.-



 Ariovaldo Wosnik

Av.11/M. 70.782 , em 25 de agosto de 1.999
 Abertura de matrículas

(continua no verso)

MATRÍCULA 70.782 FICHA 8
 VERSO

Foram abertas, nesta data, matrículas de n.ºs. 80.278 a 80.373 correspondente a totalidade dos apartamentos dos blocos 1 e 4 - Edifícios Castanheira e Cedro.


 Ariovaldo Wosnik

Av.12, aos 13 de março de 2.002
 Título prenotado sob nº 217745 aos 26/02/2002.

Desligamento

Por carta de arrematação registrada sob nº 13, à seguir, é feita a presente averbação, para ficar constando o desligamento da fração ideal de 0,005242 ou 0,5242% que corresponderá ao apartamento nº 21 do tipo A, Bloco 2 do Edifício Carvalho, da hipoteca registrada sob nº 5 da matrícula.-


 Gilson Humberto Guerra

R.13, aos 13 de março de 2.002

Arrematação

Da carta de arrematação datada de 08/07/2001, extraída dos autos de execução extra-judicial, promovida por ECONOMIA CREDITO IMOBILIÁRIO S/A-ECONOMISA, inscrita no CNPJ.sob nº 17.441.197/0001-05, contra CONSTRUTORA INCON - INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A, retro mencionada, verifica-se que o BANCO BRADESCO S/A, já qualificado, houve a título de arrematação, pelo valor de R\$38.500,00, a fração ideal de 0,005242 ou 0,5242%, que corresponderá ao apartamento nº 21 do tipo A, Bloco 2 do Edifício Carvalho, objeto da matrícula.-


 Gilson Humberto Guerra

(continua na ficha 9)

LIVRO Nº 2 -- REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE SANTO ANDRÉ

Santo André, 18 de junho de 2004

....continuação da ficha 8....

MATRÍCULA
70.782FICHA
9MATRÍCULA
70.782FICHA
9


VERSO

Av.14, aos 18 de junho de 2.003

Título prenotado sob nº. 229762 aos 09.06.2.003.-

Desligamento


Por carta de arrematação registrada sob nº. 15 abaixo, é feita a presente para ficar constando o desligamento da fração ideal de 0,005242 ou 0,542%, ou ainda 31,5938m² do terreno objeto da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 82, tipo A, 8º andar, Bloco 2, Edifício Carvalho, da hipoteca registrada sob nº. 5 na matrícula.-


Ariovaldo Wosnik - escrevente autorizado

R.15, aos 18 de junho de 2.003

Arrematação

De conformidade com a Carta de Arrematação expedida em 27.03.2.003, extraída dos autos de execução extra-judicial, promovida por Família Paulista Crédito Imobiliário S/A., com sede à Rua João Pessoa, nº. 63, em Santos, deste Estado, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 53.146.221/00001-39, contra CONSTRUTORA INCON-INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., verifica-se que o BANCO BRADESCO S/A., houve a título de arrematação, pelo valor de R\$39.200,00, a fração ideal de 0,005242 ou 0,542% ou ainda 31,5938m², do terreno objeto da presente matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 82, tipo A, 8º andar, Bloco 2, Edifício Carvalho, integrante do Residencial Valença.-


Ariovaldo Wosnik - escrevente autorizado

Av.16, aos 15 de março de 2.004

Título prenotado sob nº 236310 aos 08/03/2004.

Desligamento

Por instrumento particular de 03/03/2004, o credor autorizou o desligamento da unidade nº 22 (bloco 02), e 01 (uma) vaga coberta de garagem (tipo 4) do Edifício Carvalho, da hipoteca objeto do R.5 da matrícula.-


Gilson Humberto Guerra
Escritor


continua no verso

R.17, aos 15 de março de 2.004

Título prenotado sob nº 235893, reingresso aos 08/03/2004.

Venda e compra


Por escritura de 12/09/2002, do 24º Tab. de Notas de S.Paulo-SP, Ló.3534-Fls.097, CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., transmitiu por venda feita à SUELI ROMERO DI GENOVA, brasileira, secretária, RG.nº 12.544.876-4, inscrita no CPF.sob nº 031.644.488-05, casada pelo regime da comunhão de bens, na vigência da lei 6515/77, conforme pacto registrado sob nº 3.530 neste registro, com ORLANDO DI GENOVA, brasileiro, projetista, RG.nº 12.297.873-0, CPF.nº 031.638.028-85, res. e dom. na Rua Dona Maria do Carmo, nº 163, ap.41, nesta cidade, pelo valor de R\$56.000,00, a fração ideal de 0,005434 ou 0,5434% ou ainda, 32,7519m² do todo do terreno que corresponderá ao apartamento Nº 22 tipo A, do Bloco 2, do Edifício Carvalho.-


Gilson Humberto Guerra-esc.autº.

Av.18, aos 15 de março de 2.004

Aditamento

É feita a presente averbação, para constar a declaração da vendedora que o imóvel do R.17, não faz parte de seu ativo permanente, estando o mesmo lançado contabilmente no ativo circulante, razão pela qual deixa de apresentar a CND do INSS


Gilson Humberto Guerra-esc.autº.

Av.19, aos 26 de maio de 2.004.-

É feita a presente para ficar constando o nome correto do promissário comprador referido no registro nº. 06, ou seja, FRANCISCO JOSÉ LOPEZ LOPEZ, e não como o declarado anteriormente.-

(continua na ficha 10)

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA ANDRÉ

MATRÍCULA **70.782** FICHA **10** VERSO
 Santo André, 26 de maio de 2.004.-
 ...continuação da ficha 09....

Arivaldo Wosnik - escrevente autorizado
Av. 20. aos 22 de janeiro de 2.007
 Título prenotado sob nº. 264646 aos 08.01.2.007.-
Desligamento
 Por instrumento particular de 29.08.2.005, o BANCO BRADESCO S/A, autorizou o desligamento da fração ideal de 0,005242 ou 0,5242%, ou ainda, 31,5938m², do terreno objeto da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 31, tipo A, 3º andar, e vaga de garagem do Edifício Carvalho, da hipoteca registrada sob nº. 05 na matrícula.-
Arivaldo Wosnik - escrevente autorizado

Av. 21, aos 05 de maio de 2.008
 Título prenotado sob nº. 280113 aos 18 de Abril de 2.008.-
Desligamento
 Por instrumento particular de 01 de Novembro de 2.007, o BANCO BRADESCO S/A., autorizou o desligamento da fração ideal de 0,005169 ou 0,5169%, ou ainda, 31,1560m², do terreno da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 113 do Bloco 02, Edifício Carvalho, e 02 (duas) vagas descobertas no estacionamento, da hipoteca registrada sob nº. 05.-
Arivaldo Wosnik - escrevente autorizado

R. 22, aos 05 de maio de 2.008
 Título prenotado sob nº. 280114 aos 18 de Abril de 2.008.-
Venda e compra
 Por escritura de 13 de Março de 2.008, do 2º Tabelião de Notas desta cidade, livro 922, folhas 133/136, CONSTRUTORA INCON - INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., transmitiu por venda para ROSIMEIRE NUNES PAVANI, brasileira, divorciada, professora, portadora da cédula de identidade RG nº. 17.267.502-9/SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 080.211.318-45, residente e domiciliada na Rua Osvaldo Orico, bloco 02, Valença, adquirida pelo registro 15.-
Arivaldo Wosnik - escrevente autorizado

...continua no verso...

MATRÍCULA **70.782** FICHA **10** VERSO

aptº. 113, nesta cidade; pelo valor de R\$81.270,62, a fração ideal de 0,005169 ou 0,5169%, ou ainda, 31,1560m², do terreno da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 113 do Bloco 02, Edifício Carvalho, e 02 (duas) vagas descobertas no estacionamento.- Foi declarado pela vendedora que o imóvel da transação está lançado contabilmente no seu ativo circulante e nunca constou de seu ativo permanente (Art. 257, § 8º, IV do Decreto 3048/99 e Art. 540, IV da Instrução Normativa IN-INSS 100/04; e Instrução Normativa SRF. 93/2001 - Art. 17).-
Arivaldo Wosnik - escrevente autorizado

R. 23, aos 05 de junho de 2.008
 Título prenotado sob nº. 281229 aos 26 de Maio de 2.008.-
Venda e compra

Por escritura de 11 de Outubro de 2.007, do 2º Tabelião de Notas de São Bernardo do Campo, deste Estado, livro 1008, folhas 296/298, re-ratificada por escritura de 09 de Maio de 2.008, pelo mesmo 2º Tabelião de Notas de São Bernardo do Campo, deste Estado, livro 1021, folhas 389/390, o BANCO BRADESCO S/A., transmitiu por venda para MAURY CARLOS BON, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº. 6.444.352/SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 597.257.888-34, e sua mulher MARIA CIRENE CREPALDI BON, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº. 5.998.947-6/SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 055.989.458-94, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente ao advento da Lei 6515-77, residentes e domiciliados na Rua Josefina de Almeida, nº. 75, aptº. 61, em São Bernardo do Campo, deste Estado; pelo valor de R\$35.000,00, a fração ideal de 0,005242 ou 0,542%, ou ainda, 31,5938m², do terreno objeto da presente matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 82, tipo A, 8º andar, Bloco 2, Edifício Carvalho, integrante do Residencial Valença, adquirida pelo registro 15.-
Arivaldo Wosnik - escrevente autorizado

...continua na ficha 11...

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
70.782FICHA
11PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTO ANDRÉSanto André, 20 de outubro de 2.008
...continuação da ficha 10...

Av. 24, aos 20 de outubro de 2.008

Título prenotado sob nº 286500 aos 07/10/2008.

Cancelamento de hipoteca

Por instrumento particular de 14/09/2005, o Banco Bradesco S/A, autorizou o desligamento da unidade nº 33 (bloco 02) e respectiva(s) vaga(s) de garagem do Edifício Carvalho, da hipoteca referida no R.05 da matrícula.-

Gilson Humberto Guerra
Gilson Humberto Guerra — escrevente autorizado

Av. 25, aos 12 de março de 2.009

Título prenotado sob nº 291.277, aos 26 de fevereiro de 2009.-

Desligamento de hipoteca

Por instrumento particular de 23 de agosto de 2007, o BANCO BRADESCO S/A, autorizou o desligamento do apartamento nº. 91, bloco 3, do Edifício Pinheiro, Residencial Valença e uma vaga descoberta de garagem (Tipo 1), da hipoteca referida no R.05 da matrícula.-

Gilson Humberto Guerra
Gilson Humberto Guerra — escrevente autorizado

Av. 26, aos 31 de julho de 2.009

Título prenotado sob nº. 296249 aos 28 de julho de 2.009.-

Desligamento

Por instrumento particular de 03 de Novembro de 2.008, o Banco Bradesco S/A., autorizou o desligamento da fração ideal de 0,005054 ou 0,4044% do todo do terreno da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 13 (Bloco 3-Edifício Pinheiro) e vaga de garagem descoberta, da hipoteca referida no registro 05 da presente matrícula.-

Ariovaldo Wosnik
Ariovaldo Wosnik — escrevente autorizado

R. 27, aos 31 de julho de 2.009

Título prenotado sob nº. 296168, reingresso aos 28 de julho de 2.009.-

Venda e compra

Por escritura de 18 de Junho de 2.009, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais

...continua no verso...

MATRÍCULA
70.782FICHA
11

e Tabela de Notas do 2º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo, Capital, livro 932-AX, folhas 89/94, CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., transmitiu por venda para MARCELO BUZETTO, brasileiro, professor universitário, portador da cédula de identidade RG nº. 18.591.162-6/SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 124.393.618-52, e sua mulher CLAUDILENE PEREIRA DE SOUZA, brasileira, secretária, portadora da cédula de identidade RG nº. 21.802.170-7/SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 161.464.828-03, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, aos 29 de Janeiro de 2.000, residentes e domiciliados na Rua Osvaldo Orico, nº. 10, aptº. 13, bloco 3, nesta cidade; pelo valor de R\$50.000,00, a fração ideal de 0,005054 ou 0,5044% do todo do terreno da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 13 (Bloco 3-Edifício Pinheiro) e vaga de garagem descoberta.- Foi declarado pela vendedora que deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débitos do Instituto Nacional do Seguro Social, bem como a Certidão Conjunta de Débitos Relativos à Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, tendo em vista que o imóvel não consta e nem nunca fez parte de seu ativo permanente, nos termos do parágrafo 8º do artigo 257 do decreto nº. 3.048/99.-

Ariovaldo Wosnik
Ariovaldo Wosnik — escrevente autorizado

Av. 28, aos 19 de agosto de 2.009

Título prenotado sob nº 296596 aos 05/08/2009.

Desligamento de hipoteca

Por instrumento particular de 23/08/2007, o Banco Bradesco, autorizou, o desligamento do apartamento nº 43 (bloco 02) e uma vaga descoberta (tipo 1) e do Edifício Carvalho, da hipoteca referida no R.05 da matrícula.-

Gilson Humberto Guerra
Gilson Humberto Guerra — escrevente autorizado

Av. 29, aos 23 de novembro de 2.009

Título prenotado sob nº. 299993 aos 06 de novembro de 2.009

Desligamento de hipoteca

Por instrumento particular de 14 de outubro de 2.009, o BANCO BRADESCO S/A.,

...continua na ficha 12...

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA **70.782** FICHA **12**
 DE **SANTO ANDRÉ**
 Santo André, 23 de novembro de 2.009
 ...continuação da ficha 11...

autorizou o desligamento do apartamento nº. 14 (bloco 02) e respectiva vaga de garagem do Edifício Carvalho, da hipoteca referida no R.05 da matrícula.-

Av. 30, aos 07 de abril de 2.010
 Gilson Humberto Guerra — escrevente autorizado

Título prenotado sob nº. 304782, reingresso aos 30 de Março de 2.010.-
Penhora
 Por certidão passada aos 08 de Março de 2.010, pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível desta cidade e comarca, assinada por José Carlos Tobias, Diretor Técnico de Serviço, extraída do processo nº. 554.01.2002.012836-2/000000-000, Ordem nº. 1104/2002, dos autos de procedimento ordinário proposta por JUNHO CIZENANDO CALADO, brasileiro, portador da carteira de identidade RG nº. 13.449.573, inscrito no CPF/MF sob nº. 041.329.408-02, e DORALICE MARIA TORRES CALADO, brasileira, portadora da carteira de identidade RG nº. 19.504.097-1, inscrita no CPF/MF sob nº. 124.365.678-67, casados, residentes e domiciliados na Rua Mombaca, nº. 39, nesta cidade, contra CONSTRUTORA INCON — INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., já qualificada, sendo de R\$16.962,12 o valor atribuído à causa, foi penhorada a fração ideal a qual corresponderá o apartamento 104, bloco 2, Edifício Carvalho, figurando como depositários os credores Junho Cizenando Calado e Doralice Maria Torres Calado.-

Av. 31, aos 27 de maio de 2.010
 Ariovaldo Wosnik — escrevente autorizado

Título prenotado sob nº. 307991 aos 20 de Maio de 2.010.-
Desligamento
 Por instrumento particular de 20 de Fevereiro de 2.008, o Banco Bradesco S/A., autorizou o desligamento da fração ideal de 0,005434 ou 0,5434%, ou ainda, 32,7519m² do todo do terreno da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 11 (Bloco 2-Edifício Carvalho) e vaga de garagem coberta, da hipoteca referida no registro 05 da presente matrícula.-

Ariovaldo Wosnik — escrevente autorizado

...continua no verso...

MATRÍCULA **70.782** FICHA **12**
 VERSO

R. 32, aos 27 de maio de 2.010
 Título prenotado sob nº. 308636, reingresso aos 20 de Maio de 2.010.-
Venda e compra

Por escritura de 15 de Abril de 2.010, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo, Capital, livro 977, folhas 355/360, CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., transmitiu por venda para IZETE MALAQUIAS DA SILVA, brasileira, solteira, maior, bibliotecária, portadora da carteira de identidade RG nº. 18.468.475/SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 119.543.258-51; e, para JUSSARA APARECIDA DE ANDRADE, brasileira, solteira, maior, bibliotecária, portadora da carteira de identidade RG nº. 11.107.624/SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 055.912.228-46, residentes e domiciliadas na Rua Osvaldo Orico, nº. 10, apt. 11, bloco 2, nesta cidade; pelo valor de R\$51.700,00, a fração ideal de 0,005434 ou 0,5434%, ou ainda, 32,7519m² do todo do terreno da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 11 (Bloco 2-Edifício Carvalho) e vaga de garagem coberta.- Foi declarado pela vendedora que deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débitos do Instituto Nacional do Seguro Social, bem como a Certidão Conjunta de Débitos Relativos à Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, tendo em vista que o imóvel não consta e nem nunca fez parte de seu ativo permanente, nos termos do item IV do artigo 540, da Instrução Normativa nº. 100, bem como nos termos do artigo 16 da Portaria Conjunta PGEN/SRF nº. 3, de 22 de Novembro de 2.005.-

Ariovaldo Wosnik — escrevente autorizado

Av. 33, aos 15 de junho de 2.010
 Título prenotado sob nº. 308250 aos 09 de Junho de 2.010.-
Desligamento

Por instrumento particular de 08 de Fevereiro de 2.007, o Banco Bradesco S/A., autorizou o desligamento da fração ideal de 0,005434 ou 0,5434%, ou ainda, 32,7519m² do todo do terreno da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 51 (Bloco 3-Edifício Pinheiro) e vaga de garagem coberta, da hipoteca referida no registro 05 da presente matrícula.-

Ariovaldo Wosnik — escrevente autorizado

...continua na ficha 13...

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ.

MATRICULA
70.782

FICHA
13

Santo André, 15 de Junho de 2.010
...continuação da ficha 12...

Wosnik
Ariovaldo Wosnik — escrevente autorizado

R. 34, aos 15 de Junho de 2.010

Título prenotado sob nº. 308251 aos 09 de Junho de 2.010.-

Venda e compra

Por escritura de 20 de Abril de 2.010, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelação de Notas do 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo, Capital, livro 978, folhas 283/288, aditada por escritura de 04 de Junho de 2.010, do mesmo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelação de Notas do 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo, Capital, livro 979, folhas 383 CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., transmitiu por venda para BENEDITO FRANCISCO DA ROCHA SOBRINHO, brasileiro, comerciante, portador da carteira de identidade RG nº. 10.228.430-1/SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 991.612.818-91, casado com VERA LÚCIA ROCHA, brasileira, empresária, portadora da carteira de identidade RG nº. 9.721.175-8/SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 905.826.838-15, no regime da comunhão de bens, aos 18 de Dezembro de 1.976, residentes e domiciliados na Rua Osvaldo Orico, nº. 10, apº. 51, bloco 3, nesta cidade; pelo valor de R\$89.000,00, a fração ideal de 0,005434 ou 0,5434%, ou ainda, 32,7519m² do todo do terreno da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 51 (Bloco 3-Edifício Pinheiro) e vaga de garagem coberta.- Foi declarado pela vendedora que deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débitos do Instituto Nacional do Seguro Social, bem como a Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, tendo em vista que o imóvel não consta e nem nunca fez parte de seu ativo permanente, nos termos do item IV do artigo 540, da Instrução Normativa nº. 100, bem como nos termos do artigo 16 da Portaria Conjunta PGEN/ISRF nº. 3, de 22 de Novembro de 2.005.-

Wosnik
Ariovaldo Wosnik — escrevente autorizado

...continua no verso...

MATRICULA
70.782

FICHA
13
VERSO

Av. 35, aos 17 de setembro de 2.010

Título prenotado sob nº. 312331 aos 09 de setembro de 2.010.-

Penhora

Por certidão passada aos 26 de julho de 2.010, pela 15ª Vara Cível – Foro Central de São Paulo - Capital, assinada pela MMª. Juíza Auxiliar Drª. Celina Dietrich e Trigueiros Teixeira Pinto, extraída da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 583.00.2006.208424-0, promovida por BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco - SP, em face de CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A, já qualificada; JOSÉ MENDES PEREIRA, português, portador do RNE W 341.325-0, inscrito no CPF/MF sob nº 114.133.018-00 e RITA LAZARA CAMARGO MENDES PEREIRA, brasileira, portadora do RG nº 1.516.376, inscrita no CPF/MF sob nº 006.562.626-18, cujo valor da causa é de R\$ 46.727,63, foi penhorada a fração ideal correspondente a unidade nº 42 do bloco 02 do Edifício Carvalho – Residencial Valença, sendo nomeada a co-executada/Construtora Incon Industrialização da Construção S/A, na pessoa de seu representante legal, como depositária do bem.-

Rodrigues
Carlos Roberto Rodrigues Pinto Filho – Substituto do Oficial

Av. 36, aos 20 de outubro de 2.010

Título prenotado sob nº. 313072 aos 29 de setembro de 2.010.-

Cancelamento de hipoteca

Por mandato passado aos 17 de setembro de 2.010, pela 7ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro - São Paulo, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Alexandre David Malfatti, extraído do processo nº. 002.05.066233-5, foi determinado o cancelamento da hipoteca referida no registro 05 da presente matrícula, tão somente com relação à fração ideal que corresponderá a unidade 124 do Bloco 03 do Edifício Pinheiro e respectiva vaga de garagem.-

Rodrigues
Carlos Roberto Rodrigues Pinto Filho
SUBSTITUTO DO OFICIAL

...continua na ficha 14...

LIVRO Nº 2 -- REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
70.782

FICHA
14

Santo André, 25 de outubro de 2.010
...continuação da ficha 13...

Av. 37, aos 25 de outubro de 2.010

Título prenotado sob nº. 313452 aos 08 de outubro de 2.010.-

Penhora

Por certidão passada aos 30 de novembro de 2.009, pela 2ª Vara Cível Central do Fórum João Mendes Júnior, São Paulo - Capital, assinada por Pedro R. A. Azevedo, Escrivão-Diretor, extraída da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 583.00.2007.238002-6/000000-000, Ordem nº 258/2008, promovida por BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco - SP, em face de CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A, já qualificada; JOSÉ MENDES PEREIRA, portador do RNE W 341.325-0, inscrito no CPF/MF sob nº 114.133.018-00 e RITA LAZARA CAMARGO MENDES PEREIRA, portadora do RG nº 1.516.376, inscrita no CPF/MF sob nº 006.562.628-18, ambos residentes na Rua Benedito nº 529, 20º andar, São Paulo-SP, cujo valor do débito é de R\$ 48.905,63, foi penhorada a fração ideal de terreno correspondente a unidade nº 34 do bloco 02 do Edifício Carvalho - Residencial Valença e vaga de garagem, sendo os executados nomeados depositários do bem.-

Carlos Roberto Rodrigues Pinto Filho - Substituto do Oficial

Av. 38, aos 10 de novembro de 2.010.

Título prenotado sob nº. 314163 aos 29 de outubro de 2.010.-

Penhora

Por certidão passada aos 28 de setembro de 2.010, pelo 2º. Ofício Cível desta cidade, assinada por Ione Corrêa Guimarães Soares, Escrivã Diretora, extraída da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 554.01.2008.045500-8, Ordem nº 1945/08, promovida por BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco - SP, em face de CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A, já

...continua no verso...

MATRÍCULA
70.782

FICHA
14

VERSO

qualificadas; JOSÉ MENDES PEREIRA, portador do RNE W 341.325-0, inscrito no CPF/MF sob nº 114.133.018-00 e RITA LAZARA CAMARGO MENDES PEREIRA, portadora do RG nº 1.516.376, inscrita no CPF/MF sob nº 006.562.628-18, ambos com endereço comercial na Avenida Adolfo Pinheiro, nº 1000, Alto da Boa Vista, São Paulo-SP, cujo valor da causa é de R\$ 112.196,89, foi penhorada a fração ideal de terreno correspondente a unidade nº 21 do bloco 03 do Edifício Pinheiro - Residencial Valença e vaga de garagem, sendo os executados nomeados depositários do bem.-

Carlos Roberto Rodrigues Pinto Filho - Substituto do Oficial

R. 39, aos 30 de novembro de 2.010

Título prenotado sob nº. 314942 aos 22 de Novembro de 2.010.-

Venda e compra

Por escritura de 03 de Março de 2.010, do 4º Tabelião de Notas desta cidade, livro 512, folhas 260/261, MARCELO BUZETTO e sua mulher CLAUDILENE PERERIA DE SOUZA, transmitiram por venda para VALDINEI DOS SANTOS BERNARDES, brasileiro, azulejista, portador da carteira de identidade RG nº 29.860.558-2/SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 221.754.698-83, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515-77, com FABIANA ROSA BERNARDES, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade RG nº 33.223.399-3/SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 289.696.888-11, residentes na Rua Osvaldo Orico, nº. 10, aptº. 13, bloco 3, nesta cidade; pelo valor de R\$51.000,00, a fração ideal de 0,005054 ou 0,5054% do todo do terreno da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 13 - Bloco 3 - Edifício Pinheiro, adquirida pelo registro 27.-

Ariovaldo Wosnik - escrevente autorizado

(continua na ficha 15)

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA **70.782** FICHA **15**

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE SANTO ANDRÉ
 Santo André, 28 de fevereiro de 2.011
continuação da ficha 14....

Av. 40, aos 28 de fevereiro de 2.011

Título prenotado sob nº. 318603 aos 21 de Fevereiro de 2.011.

Penhora

Por certidão passada aos 24 de Janeiro de 2.011, pelo Juízo de Direito do 2º Ofício Cível desta cidade e comarca, assinada por Ione Corrêa Guimarães Soares, Escrivã Diretora, extraída dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial requerida por BANCO BRADESCO S/A., com sede em Osasco, deste Estado, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 60.746.948/0001-12, contra CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., já qualificada; Espólio de JOSÉ MENDES PEREIRA, portador da carteira de identidade de estrangeiro RNE W341.325-0, inscrito no CPF/MF sob nº. 114.133.018-00 (na pessoa de sua inventariante e co-executada RITA LÁZARA CAMARGO MENDES PEREIRA, portadora da carteira de identidade RG nº. 1.516.376, inscrita no CPF/MF sob nº. 006.562.628-18), processo nº. 554.01.2008.049376-0, Ordem nº. 20/2009, cujo valor da causa é de R\$138.194,10, foi penhorada a fração ideal de terreno que corresponderá ao apartamento nº. 23, 2º andar, do bloco 2, Edifício Carvalho, figurando como depositários os executados.

Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado

R. 41, aos 17 de março de 2.011

Título prenotado sob nº. 319021 aos 03 de Março de 2.011.

Venda e compra

Por escritura de 18 de Fevereiro de 2.011, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelaio de Notas do 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo, Capital, livro 1023, folhas 393/396, CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., transmitiu por venda para BENEDITO FRANCISCO DA ROCHA SOBRINHO, brasileiro, divorciado, comerciante, portador da carteira de identidade RG nº. 10.228.430-1/SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 991.612.818-91, residente e domiciliado na Rua Osvaldo Orico, nº. 10, aptº. 51, bloco 3, nesta cidade; pelo valor de R\$60.000,00, a fração ideal de 0,005242 ou 0,5242%, ou ainda, 31,5938m² do todo do

...continua no verso...

MATRÍCULA **70.782** FICHA **15**
 VERSO

terreno da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 31 (Bloco 2-Edifício Carvalho) e vaga de garagem descoberta. Foi declarado pela vendedora que deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débitos do Instituto Nacional do Seguro Social, bem como a Certidão Conjunta de Débitos Relativos à Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, tendo em vista que o imóvel não consta e nem nunca fez parte de seu ativo permanente, nos termos do item IV do artigo 540, da Instrução Normativa nº. 100, bem como nos termos do artigo 16 da Portaria Conjunta PGEN/SRF nº. 3, de 22 de Novembro de 2.005.

Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado

Av. 42, aos 07 de abril de 2.011

Título prenotado sob nº. 320.042 aos 31 de Março de 2.011.

Penhora

Por certidão passada aos 15 de Fevereiro de 2.011, pelo Juízo de Direito do 2º Ofício Cível desta cidade e comarca, assinada por Meire Carmelós Silva, Escrivã Diretora Substituta, extraída dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial requerida por BANCO BRADESCO S/A., com sede em Osasco, deste Estado, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 60.746.948/0001-12, contra CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., já qualificada; Espólio de JOSÉ MENDES PEREIRA, portador da carteira de identidade de estrangeiro RNE W341.325-0, inscrito no CPF/MF sob nº. 114.133.018-00 (na pessoa de sua inventariante e co-executada RITA LÁZARA CAMARGO MENDES PEREIRA, portadora da carteira de identidade RG nº. 1.516.376, inscrita no CPF/MF sob nº. 006.562.628-18), processo nº. 554.01.2009.022067-3, Ordem nº. 1008/2009, cujo valor da causa é de R\$156.075,82, foi penhorada a fração ideal de terreno que corresponderá ao apartamento nº. 121 12º andar, do bloco 3, Edifício Pinheiro, figurando como depositários os executados.

Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado

...continua na ficha 16...

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

MATRICULA
70.782

FICHA
16

Santo André, 19 de agosto de 2.011
...continuação da ficha 15...

Av. 43, aos 19 de agosto de 2.011

Título prenotado sob nº. 325385 aos 09 de agosto de 2.011.-

Desligamento de hipoteca

Por instrumento particular de 07 de abril de 2.008, o Banco Bradesco S/A., autorizou o desligamento da fração ideal de 0,005434 ou 0,5434%, ou ainda, 32,7519m² do todo do terreno da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 102 (Bloco 03-Edifício Pinheiro) e vaga de garagem coberta, da hipoteca registrada sob nº. 05 na presente matrícula.-

Carlos Roberto Rodrigues Pinto Filho – Substituto do Oficial

R. 44, aos 19 de agosto de 2.011.

Título prenotado sob nº. 325386, aos 09 de agosto de 2.011.-

Venda e compra

Por escritura de 20 de julho de 2.011, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelaio de Notas do 2º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo, Capital, livro 1047, páginas 289292, CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., transmitiu por venda para LUIZ TEIXEIRA CONCEIÇÃO, portador da carteira de identidade de estrangeiro RNE nº. W265338-2, inscrito no CPF/MF sob nº. 855.962.138-53, casado no regime da comunhão universal de bens, anteriormente ao advento da Lei nº. 6.515/77, com PATROCÍNIA DA ENCARNAÇÃO DOS SANTOS, portadora da carteira de identidade de estrangeiro RNE nº. W265343-9, inscrita no CPF/MF sob nº. 213.104.448-89, ambos portugueses, comerciantes, residentes e domiciliados na Rua Osvaldo Orico, nº. 10, apt.º 102, bloco 03, nesta cidade; pelo valor de R\$57.340,00, a fração ideal de 0,005434 ou 0,5434%, ou ainda, 32,7519m² do todo do terreno da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 102 (Bloco 3-Edifício Pinheiro) e vaga de garagem coberta. Foi declarado pela vendedora que deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros do Instituto Nacional do Seguro Social, bem como a Certidão

...continua no verso...

MATRICULA
70.782

FICHA
16

VERSO

Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, que seu objeto social enquadra-se nos termos do item IV do artigo 407 da Instrução Normativa RFB nº. 971 de 13 de novembro de 2.009, bem como nos termos do artigo nº. 16 da Portaria Conjunta PGEN/SRF nº. 1, de 20 de janeiro de 2.010, tendo em vista que o imóvel está lançado contabilmente no ativo circulante, não consta e nem nunca fez parte de seu ativo permanente.-

Carlos Roberto Rodrigues Pinto Filho – Substituto do Oficial

Av. 45, aos 26 de agosto de 2.011

Título prenotado sob nº. 325774 aos 17 de agosto de 2.011.-

Penhora

Por certidão passada aos 25 de julho de 2.011, pelo 2º. Ofício Cível desta cidade, assinada por Meire Carmelos Silva, Escrivã Substituta, extraída da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº. 554.01.2008.042017-0, Ordem nº 1743/08, promovida por BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco - SP, em face de CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A, ESPÓLIO DE JOSÉ MENDES PEREIRA, e RITA LÁZARA CAMARGO MENDES PEREIRA, todos já qualificados, cujo valor da causa é de R\$ 130.873,11, foi penhorada a fração ideal de terreno correspondente a unidade nº. 64, tipo B, do bloco 03 do Edifício Pinheiro – Residencial Valença e vaga de garagem, sendo os executados nomeados depositários do bem.-

Carlos Roberto Rodrigues Pinto Filho – Substituto do Oficial

Av. 46, aos 15 de dezembro de 2.011

Título prenotado sob nº. 330045 aos 06 de dezembro de 2.011.-

Penhora

Por certidão passada aos 11 de novembro de 2.011, pela 6ª. Vara Cível desta cidade,

...continua na ficha 17...

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
70.782FICHA
17

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE SANTO ANDRÉ

Santo André, 15 de dezembro de 2.011
...continuação da ficha 16...

assinada por Agnaldo Carlos de Souza, Diretor de Divisão, extraída da ação de Procedimento Ordinário (em geral), processo nº. 554.01.2006.040996-0/000000-000, Ordem nº. 1634/2006, em que figura como exequente CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALENÇA, estabelecida na Rua Osvaldo Orico, nº. 10, nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 03.236.035/0001-12, e como executada CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., já qualificada, cujo valor da causa é de R\$3.929,56, foi penhorada a fração ideal de terreno correspondente a unidade nº. 44, do bloco 03 - Pinheiro - Residencial Valença, sendo a executada, na pessoa de seu representante legal, nomeada depositária do bem.-

Carlos Roberto Rodrigues Pinto Filho - Substituto do Oficial

Av. 47, aos 27 de abril de 2.012

Título prenotado sob nº. 335131 aos 16 de abril de 2.012.-

Penhora

Por certidão passada aos 27 de fevereiro de 2.012, pela 2ª. Vara Cível desta cidade, assinada por Meire Carmelós Silva, Escrivã Diretora Substituta, extraída da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº. 19/2009, em que figura como exequente BANCO BRADESCO S/A, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 60.746.948/0001-12, e como executados CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., já qualificada; e ESPÓLIO DE JOSÉ MENDES PEREIRA, que era português, empresário, RNE W341325-0, representado pela inventariante e ré RITA LÁZARA CAMARGO MENDES PEREIRA, brasileira, viúva, empresária, portadora do RG nº. 1.516.376, inscrita no CPF/MF sob nº. 006.562.628-18, residente na Rua São Benedito, 529, 20º andar, em São Paulo, Capital, cujo valor da causa é de R\$155.514,84, foi penhorada a fração ideal de terreno correspondente a unidade nº. 73, do bloco 02 - Edifício Carvalho - Residencial Valença, sendo os executados nomeados depositários do bem.-

Andrea Sueli Livramento Pacolla
Escrivã

...continua no verso...

MATRÍCULA
70.782FICHA
17
VERSO

Av. 48, aos 05 de junho de 2.012

Título prenotado sob nº. 335117, reingresso aos 14 de maio de 2.012.-

Penhora

Por certidão passada aos 11 de maio de 2.012, pelo 2º Ofício Cível desta cidade, emitida por Meire Carmelós Silva, Coordenadora Substituta, extraída da ação de Execução Civil, processo nº. 1822/08, em que figura como exequente BANCO BRADESCO S/A, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 60.746.948/0001-12, e como executada CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., já qualificada, cujo valor da causa é de R\$186.922,06, foi penhorada a fração ideal de terreno correspondente a unidade nº. 72, do bloco 03 - Edifício Pinheiro, sendo a executada nomeada depositária do bem.-

Andrea Sueli Livramento Pacolla - Escrevente Autorizada

Av. 49, aos 05 de junho de 2.012

Título prenotado sob nº. 336251 aos 16 de maio de 2.012.-

Penhora

Por certidão passada aos 15 de maio de 2.012, pelo 2º Ofício Cível desta cidade, emitida por Meire Carmelós Silva, Coordenadora Substituta, extraída da ação de Execução Civil, processo nº. 554.01.2008-042016-7, ordem 1742/08, em que figura como exequente BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 60.746.948/0001-12, e como executada CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., já qualificada, cujo valor da causa é de R\$170.760,26, foi penhorada a fração ideal de terreno correspondente a unidade nº. 44, do bloco 03 - Edifício Pinheiro, sendo a executada nomeada depositária do bem.-

Andrea Sueli Livramento Pacolla - Escrevente Autorizada

...continua na ficha 18...

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL **PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ**

MATRÍCULA **70.782** FICHA **18**

Santo André, 06 de julho de 2.012
...continuação da ficha 17...

Av. 50, aos 06 de julho de 2.012

Título prenotado sob nº. 337635 aos 19 de junho de 2.012.-

Penhora

Por certidão passada aos 11 de abril de 2.012, pela 2ª. Vara Cível desta cidade, assinada por Meire Carmelós Silva, Escrivã Diretora Substituta, extraída da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº. 1159/09, em que figura como exequente BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 60.746.948/0001-12, e como executados CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., já qualificada; e ESPÓLIO DE JOSÉ MENDES PEREIRA, representado pela inventariante e co-executada RITA LÁZARA CAMARGO MENDES PEREIRA, já qualificada, cujo valor da causa é de R\$115.491,89, foi penhorada a fração ideal de terreno correspondente a unidade nº. 83, do bloco 02 – Edifício Carvalho – Residencial Valença, sendo a co-executada Rita Lazara Camargo Mendes Pereira nomeada depositária do bem.-

Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada

Av. 51, aos 20 de julho de 2.012

Título prenotado sob nº. 337713 aos 21 de junho de 2.012.-

Penhora

Por certidão passada aos 20 de junho de 2.012, pelo 2º Ofício Cível desta cidade, emitida por Giselle Aguirre Brasileiro do Nascimento, Escrevente Chefe, extraída da ação de Execução Civil, processo nº. 554.01.200902206-6/0000000000 (1.006/09), em que figura como exequente BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 60.746.948/0001-12, e como executada CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., já qualificada, cujo valor da causa é de R\$144.168,92, foi penhorada a fração ideal de terreno correspondente a unidade nº. 42, do bloco 03 – Edifício Pinheiro, sendo a executada nomeada depositária do bem.-

Andrea Sueli Livramento Pacolla
Escrevente Autorizada

...continua no verso...

MATRÍCULA **70.782** FICHA **18**

R. 52, aos 25 de julho de 2.012

Título prenotado sob nº. 338161 aos 03 de julho de 2.012.-

Venda e compra

Por escritura de 31 de maio de 2.012, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 29º. Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo, Capital, livro 1094, folhas 303/306, CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A, transmitiu por venda para ROSANA APARECIDA FRANCO, brasileira, solteira, maior, contadora, portadora da carteira de identidade RG nº. 23.468.187-1-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 155.454.038-09; e para JOSCELMO GALDINO DE AZEVEDO, brasileiro, solteiro, maior, publicitário, portador da carteira de identidade RG nº. 19.113.955-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 100.551.218-37, residentes e domiciliados na Rua Osvaldo Orico, nº. 10, apto. 124, Bloco 03, nesta cidade, pelo valor de R\$58.886,12, a fração ideal de 0,005054 ou 0,5054%, ou ainda 30,4612m², do todo do terreno da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 124 (Bloco 03 - Edifício Pinheiro) e vaga de garagem descoberta.- Foi declarado pela vendedora que de conformidade com o disposto na Legislação Previdenciária (Lei nº. 8.212, de 24 de julho de 1.991), bem como da Legislação pertinente à regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional (Portaria Conjunta PGFN/SRF nº. 1 de 20/01/2010, art. 16), deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, bem como a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos à Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, tendo em vista que: a) seu objetivo social enquadrar-se nos termos do item IV, do artigo 407, da Instrução Normativa RFB nº. 971, de 13 de novembro de 2.009, bem como nos termos do artigo 16 da Portaria Conjunta PGEN/SRF nº. 1, de 20 de janeiro de 2.010; b) que o imóvel está contabilmente lançado no ativo circulante e não consta, nem jamais constou do ativo permanente da empresa.- Valor venal R\$108.763,50.-

Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada

...continua na ficha 19...

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA **70.782** FICHA **19**

Santo André **08 de outubro de 2.012**
...continuação da ficha 18...

Av. 53, aos 08 de outubro de 2.012

Título prenotado sob nº. 341162 aos 06 de setembro de 2.012.-

Penhora

Por certidão passada aos 06 de setembro de 2.012, pelo 2º. Ofício Cível desta cidade, assinada por Greice Stanev Martins, Escrevente Técnico, extraída da ação de Execução Civil, processo nº. 554.01.2010.045855-8 (28/11), em que figura como exequente CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALENÇA, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 03.236.035/0001-12, e como executada CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., já qualificada, cujo valor da causa é de R\$4.297,84, foi penhorada a fração ideal de terreno correspondente a unidade nº. 62, do bloco 02 – Edifício Carvalho – Residencial Valença, sendo a executada nomeada depositária do bem.-

Andrea Sueli Livramento Paçolla – Escrevente Autorizada

Av. 54, aos 13 de dezembro de 2.012

Título prenotado sob nº. 343841 aos 13 de novembro de 2.012.-

Penhora

Por certidão passada aos 13 de novembro de 2.012, pelo 2º Ofício Cível desta cidade, emitida por Paulo Celso Pinhata, extraída da ação de Execução Civil, processo nº. 554.01.2010038220-6 (ordem nº. 1.993/10), em que figura como exequente CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALENÇA, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 03.236.035/0001-12, e como executada CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., já qualificada, cujo valor da dívida é R\$4.114,03, foi penhorada a fração ideal de terreno correspondente a unidade nº. 123, do bloco 02 – Edifício Carvalho, sendo a executada nomeada depositária do bem.-

Andrea Sueli Livramento Paçolla – Escrevente Autorizada

...continua no verso...

MATRÍCULA **70.782** FICHA **19**

Av. 55, aos 02 de setembro de 2.013

Título prenotado sob nº. 356604 aos 27 de agosto de 2.013.-

Desligamento de hipoteca

Por instrumento particular de 06 de junho de 2.008, o Banco Bradesco S/A, autorizou o desligamento da fração ideal de 0,005357 ou 0,5357%, ou ainda 32,2886m² do todo do terreno da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 112 (Bloco 03-Edifício Pinheiro) e vaga dupla de estacionamento, da hipoteca registrada sob nº. 05 na presente matrícula.

Andrea Sueli Livramento Paçolla – Escrevente Autorizada

R. 56, aos 02 de setembro de 2.013

Título prenotado sob nº. 356270, reingresso aos 27 de agosto de 2.013.-

Venda e compra

Por escritura de 18 de julho de 2.013, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 29º. Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo, Capital, livro 1152, folhas 385/389, CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A, transmitiu por venda para ANTONIO ALBERTO DOS SANTOS OLIVEIRA, brasileiro, mecânico de manutenção, portador da carteira de identidade RG nº. 6.096.870-1FP/RJ, inscrito no CPF/MF sob nº. 645.543.767-53, casado no regime da comunhão parcial de bens, aos 24 de janeiro de 1.987, com ROSIMEIRE FABRI OLIVEIRA, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade RG nº. 36.068.910-3-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 192.399.148-54, residentes e domiciliados na Rua Osvaldo Orico, nº. 10, apto. 112, Bloco 03, nesta cidade, pelo valor de R\$66.080,40, a fração ideal de 0,005357 ou 0,5357%, ou ainda 32,2886m², do todo do terreno da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 112 (Bloco 03 - Edifício Pinheiro) e vaga dupla de garagem. Foi declarado pela vendedora que de conformidade com o disposto na Legislação Previdenciária (Lei nº. 8.212, de 24 de julho de 1.991), bem como da Legislação pertinente à regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional (Portaria Conjunta PGFN/SRF nº. 1 de 20/01/2010, art. 16), deixa de apresentar a Certidão Negativa de

...continua na ficha 20...

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
70.782FICHA
20PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTO ANDRÉSanto André, 02 de setembro de 2.013
...continuação da ficha 19...

Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, bem como a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos à Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, tendo em vista que: a) seu objetivo social enquadrar-se nos termos do item IV, do artigo 407, da Instrução Normativa RFB nº. 971, de 13 de novembro de 2.009, bem como nos termos do artigo 16 da Portaria Conjunta PGEN/SRF nº. 1, de 20 de janeiro de 2.010; b) que o imóvel está contabilmente lançado no ativo circulante e não consta, nem jamais constou do ativo permanente da empresa.

Andrea Sueli Livramento Pacolla - Escrevente Autorizada

R. 57, aos 18 de fevereiro de 2.014.

Título prenotado sob nº. 364393 aos 05 de fevereiro de 2.014.-

Venda e compra

Por escritura de 30 de janeiro de 2.014, da 2ª Tabela de Notas desta cidade, livro 1.051, folhas 166/168, VALDINEI DOS SANTOS BERNARDES e sua mulher FABIANA ROSA BERNARDES transmitiram por venda para NEIDE VALENTE SABO, brasileira, solteira, maior, aposentada, portadora da carteira de identidade RG nº. 10.517.613-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 295.310.808-44, residente e domiciliada na Rua Osvaldo Orico, nº. 10, apto. 13, Bloco 03, nesta cidade, pelo valor de R\$55.000,00, a fração ideal de 0,005054 ou 0,5054% do todo do terreno da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 13 (Bloco 03 - Edifício Pinheiro), adquirida pelo registro nº. 39.

Andrea Sueli Livramento Pacolla - Escrevente Autorizada

R. 58, aos 27 de fevereiro de 2.014

Título prenotado sob nº. 364885 aos 17 de fevereiro de 2.014.

Arrematação

Da carta de arrematação expedida aos 12 de dezembro de 2.013, pela 6ª Vara Cível desta cidade e comarca, assinada digitalmente pela MMª Juíza de Direito, Drª. Bianca Ruffolo Chojniak, extraída da ação de Procedimento Ordinário, processo nº. 0040996-23.2006.8.26.0554 (1634/06), acompanhada do auto de arrematação e demais

...continua no verso...

MATRÍCULA
70.782FICHA
20
VERSO

documentos, na qual figura como exequente CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALENÇA, e como executada CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A, verifica-se que a fração ideal de terreno que corresponderá ao apartamento nº. 44, do Bloco III - Pinheiro, objeto da presente matrícula foi arrematado por ALPINE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Rua Catequese, nº. 1.171, 9º andar, conjunto 92, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 11.291.641/0001-69, pelo valor de R\$124.000,00, nos termos do auto de arrematação datado de 28 de maio de 2.013, julgado por sentença datada de 09 de outubro de 2.013, transiada em julgado aos 22 de novembro de 2.013, ficando cancelada a penhora averbada sob nº. 46 com origem no mesmo processo. Valor venal R\$143.010,02.

Andrea Sueli Livramento Pacolla - Escrevente Autorizada

Av. 59, aos 27 de fevereiro de 2.014

Título prenotado sob nº. 364706 aos 12 de fevereiro de 2.014.-

Penhora

Por certidão passada aos 12 de fevereiro de 2.014, pelo 2º Ofício Cível desta cidade e comarca, emitida por Greice Stanev Martins, escrevente técnico, extraída da ação de Execução Civil, processo nº. 554012009004004-1, ordem 234/09, em que figura como exequente BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 60.746.948/0001-12; e como executada CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., já qualificada, cujo valor da dívida é R\$107.592,18, foi penhorada a fração ideal de terreno que corresponderá a unidade nº. 34, 3º Andar, do bloco 03 - Edifício Pinheiro, sendo a executada nomeada depositária do bem.

Andrea Sueli Livramento Pacolla - Escrevente Autorizada

Av. 60, aos 26 de março de 2.014

Título Prenotado sob nº. 365.892 em 13 de março de 2.014

Desligamento

Por mandato expedido em 07 de novembro de 2.013, assinado digitalmente pelo MM

...continua na ficha 21...

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA **70.782** FICHA **21**
 DE SANTO ANDRÉ
 Santo André, 26 de março de 2.014
 ...continuação da ficha 20...

Juiz de Direito da 7ª Vara Cível desta cidade e comarca, que tramitou perante o 7º Ofício respectivo, extraído dos autos do processo nº 0012836-27.2002.8.26.0554, é feita esta averbação para constar o desligamento da fração ideal de 0,005054 ou 0,5054% ou ainda 30,4612m², do terreno objeto desta matrícula, que corresponderá ao apartamento nº 104, 10º andar, Bloco 02, Tipo B, do EDIFÍCIO CARVALHO, da hipoteca registrada sob nº. 05 desta matrícula.

Márcia Aparecida Pereira — escrevente autorizada
 R.61, aos 26 de março de 2.014
 Título Prenotado sob n.º 365.893 em 13 de março de 2.014

Arrematação
 Da carta de arrematação expedida aos 07 de novembro de 2.013, assinada digitalmente pelo MM Juiz de Direito da 7ª Vara Cível desta cidade e comarca, que tramitou perante o 7º Ofício respectivo, extraído dos autos de execução de sentença, procedimento ordinário, requerida por JUNHO CIZENANDO CALADO, brasileiro, líder de fração têxtil, portador da cédula de identidade RG nº 13.449.573/SSP-SP e CPF nº 041.329.408-02 e sua mulher DORALICE MARIA TORRES CALADO, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 19.504.097-1/SSP-SP e CPF nº 124.365.678-67, casados no regime da comunhão parcial de bens na legislação vigente 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Mombaça nº 39, nesta cidade, contra CONSTRUTORA INCON - INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A, inscrita no CGC/IMF sob nº 43.735.257/0001-02, com sede na Avenida Adolfo Pinheiro nº 1.000, em São Paulo/Capital, verifica-se que a fração ideal de 0,005054 ou 0,5054% ou ainda 30,4612m², do terreno objeto desta matrícula, que corresponderá ao apartamento nº 104, 10º andar, Bloco 02, Tipo B, do EDIFÍCIO CARVALHO, foi arrematada por LUIZ CARLOS DE SOUZA LEÃO LEUTEWILER, brasileiro, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 11.020.300-8/SSP-SP e CPF nº 028.697.608-09, com escritório na Rua Siqueira Campos nº 560, 10º andar, nesta cidade, pelo valor de R\$95.600,00, nos termos do auto de arrematação datado de 11 de abril de 2.012, homologado por sentença de 02 de maio de 2.012, ficando cancelada a penhora averbada sob nº 30, com origem no

...continua no verso...

MATRÍCULA **70.782** FICHA **21**
 VERSO

mesmo processo.- Valor venal R\$117.350,62
 Márcia Aparecida Pereira — escrevente autorizada
 Av. 62, em 10 de abril de 2.014
 Título prenotado sob nº. 366055 aos 18 de março de 2.014.-
Penhora

Por certidão passada aos 17 de março de 2.014, pelo 7º Ofício Cível da Comarca de Osasco - SP, emitida por Ana Cláudia Mannheiro Caliman, Escrevente Técnico Judiciário, extraída da ação de Execução Civil, processo nº. 50/2.013, em que figura como exequente BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 60.746.948/0001-12; e como executada CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., já qualificada, cujo valor da dívida é R\$186.079,80, foi penhorada a fração ideal de terreno que corresponderá a unidade nº. 52, do bloco 02 - Edifício Carvalho, sendo a executada nomeada depositária do bem.

Andrea Sueli Livramento Paçolla — Escrevente Autorizada
 Av. 63, aos 07 de maio de 2.014.
 Título prenotado sob nº. 367833 aos 23 de abril de 2.014.-
Penhora

Por certidão passada aos 23 de abril de 2.014, pelo 1º Ofício Cível desta cidade e comarca, emitida por Inez Aparecida Novelo Campanha, Escrevente Técnico Judiciário, extraída da ação de Execução Civil, processo nº. 006836-45.2001, ordem nº. 561/2001, em que figura como exequente CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALENÇA, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 03.236.035/0001-12; e como executada CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., já qualificada, cujo valor da dívida é R\$31.654,95, foi penhorada a fração ideal de terreno que corresponderá a unidade nº. 33, do bloco 03 - Edifício Pinheiro, sendo a executada nomeada depositária do bem.

Andrea Sueli Livramento Paçolla
 Escrevente Autorizada
 ...continua na ficha 22...

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE SANTO AMARANTE

MATRÍCULA
70.782FICHA
22
Santo André, 16 de maio de 2.014
...continuação da ficha 21...

R. 64, aos 16 de maio de 2.014

Título prenotado sob n.º 368239 aos 05 de maio de 2.014.-

Venda e compra

Por escritura de 18 de novembro de 2.011, do 1º Tabelião de Notas desta cidade, livro 679, folhas 132, SUELI ROMERO DI GENOVA e seu marido ORLANDO DI GENOVA transmitiram por venda para ABMAEL MORENO DOS SANTOS, brasileiro, esolagário, portador da carteira de identidade RG nº. 50.916.733-0-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 664.274.362-87, casado no regime da comunhão parcial de bens, aos 11 de dezembro de 2.004, com VANESSA FOSCHINI MORENO, brasileira, enfermeira, portadora da carteira de identidade RG nº. 36.103.248-1-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 217.694.428-39, residentes e domiciliados na Alameda Pororóca, nº. 274, nesta cidade, pelo valor de R\$60.000,00, a fração ideal de 0,005434 ou 0,5434% de todo do terreno da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 22, tipo A, do Bloco 02, Edifício Carvalho, adquirida pelo registro nº. 17.

Andrea Sueli Livramento Pacolla — Escrevente Autorizada

Av.65, aos 03 de junho de 2.014

Título Prenotado sob n.º 369.068 em 21 de maio de 2.014

Cancelamento da penhora

Por mandado expedido aos 29 de janeiro de 2.014, nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0049376-64.2008.8.26.0554- ordem nº 20/2009, assinado digitalmente pelo MM Juiz de Direito, Dr. Luis Fernando Cardinale Opdebeeck, da 2ª Vara Cível desta cidade e comarca, é feita esta averbação para constar o CANCELAMENTO da penhora referente a fração ideal do terreno correspondente ao apartamento nº 23, 2º andar, do Bloco 02, Edifício Carvalho, averbada sob nº 40 aos 28/02/2.011.-

Maria Aparecida Pereira — escrevente autorizada

...continua no verso...

MATRÍCULA
70.782FICHA
22
VERSO

Av.66, aos 03 de junho de 2.014

Título Prenotado sob n.º 369.069 em 21 de maio de 2.014

Desligamento

Da carta de adjudicação expedida aos 29 de janeiro de 2.014, assinada digitalmente pelo MM Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta cidade e comarca, processo que tramitou perante o 2º Ofício respectivo, extraído dos autos de execução de título extrajudicial, é feita esta averbação para constar o desligamento da fração ideal do terreno correspondente ao apartamento nº 23, 2º andar, do Bloco 02, do EDIFÍCIO CARVALHO, da hipoteca registrada sob nº. 05 desta matrícula.-

Maria Aparecida Pereira — escrevente autorizada

R.67, aos 03 de junho de 2.014

Adjudicação

Da carta de adjudicação mencionada na Av.66, assinada digitalmente pelo MM Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta cidade e comarca, que tramitou perante o 2º Ofício respectivo, processo nº 0049376-64.2008.8.26.0554, ordem nº 20/2009, requerida por BANCO BRADESCO S/A, com sede na cidade de Deus, Vila Yara, Osasco/SP, inscrita no CNPJ nº 60.746.948/0001-12 contra CONSTRUTORA INCON - INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A, inscrita no CGC/MF sob nº 43.735.257/0001-02, com sede na Avenida Adolfo Pinheiro nº 1.000, em São Paulo/Capital, verifica-se que a fração ideal do terreno objeto desta matrícula, que corresponderá ao apartamento nº 23, 2º andar, Bloco 02, do EDIFÍCIO CARVALHO, incluindo uma vaga na garagem, foi adjudicada ao BANCO BRADESCO S/A, supra nomeado, pelo valor de R\$173.500,00, nos termos do auto de adjudicação datado em 15 de maio de 2.013, homologado por sentença em 22 de novembro de 2.013.-

Maria Aparecida Pereira — escrevente autorizada

Av. 68, aos 09 de junho de 2.014

Título prenotado sob nº. 369454 aos 29 de maio de 2.014.

Desligamento de hipoteca

Por instrumento particular de 28 de junho de 2.007, o Banco Bradesco S/A autorizou o

...continua na ficha 23...

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
70.782FICHA
23PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTO ANDRÉSanto André, 09 de junho de 2.014
...continuação da ficha 22...

desligamento da fração ideal de 0,005434 ou 0,5434% do todo do terreno da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 41 (Bloco 03-Edifício Pinheiro) e 1 vaga coberta de estacionamento, da hipoteca registrada sob nº. 05 na presente matrícula.

Andrea Sueli Livramento Pacóia - Escrevente Autorizada

R. 69, aos 09 de junho de 2.014

Título prenotado sob nº. 369456, aos 29 de maio de 2.014.

Venda e compra

Por escritura de 16 de maio de 2.014, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 2º. Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo, Capital, livro 1.195, folhas 154/157, CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A, transmitiu por venda para JOANA BARBOZA DE SOUZA, brasileira, solteira, maior, professora, portadora da carteira de identidade RG nº. 16.705.746-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 053.484.828-11, residente e domiciliada na Rua 24 de Fevereiro, nº. 488, apto. 73, nesta cidade, pelo valor de R\$54.520,00, a fração ideal de 0,005434 ou 0,5434% do todo do terreno da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 41 (Bloco 03 - Edifício Pinheiro) e uma vaga coberta de garagem. Foi declarado pela vendedora que de conformidade com o disposto na Legislação Previdenciária (Lei nº. 8.212, de 24 de julho de 1.991), bem como da Legislação pertinente à regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional (Portaria Conjunta PGFN/SRF nº. 1 de 20/01/2010, art. 16), deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, bem como a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos à Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, tendo em vista que: a) seu objetivo social enquadra-se nos termos do item IV, do artigo 407, da Instrução Normativa RFB nº. 971, de 13 de novembro de 2.009, bem como nos termos do artigo 16 da Portaria Conjunta PGFN/SRF nº. 1, de 20 de janeiro de 2.010; b) que o imóvel está contabilmente lançado no ativo circulante e não consta, nem jamais constou do ativo permanente da empresa.

Andrea Sueli Livramento Pacóia - Escrevente Autorizada

...continua no verso...

MATRÍCULA
73.782FICHA
23
VERSO

R. 70, aos 18 de setembro de 2.014

Título prenotado sob nº. 374322 aos 05 de setembro de 2.014.

Venda e compra

Por escritura de 28 de agosto de 2.014, do 1º Tabelião de Notas desta cidade, livro 741, folhas 281, ABMAEL MORENO DOS SANTOS e sua mulher VANESSA FOSCHINI MORENO transmitiram por venda para CELSO DA SILVA, brasileiro, agente de segurança, portador da carteira de identidade RG nº. 5.159.982-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 493.108.368-49, e sua mulher DIRCE REINA DA SILVA, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade RG nº. 23.249.999-8-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 118.283.508-26, casados no regime da comunhão de bens, aos 14 de dezembro de 1.974, residentes e domiciliados na Rua Osvaldo Orico, nº. 10, apto. 22, bloco 02, nesta cidade, pelo valor de R\$60.000,00, a fração ideal de 0,005434 ou 0,5434%, ou ainda 32,7519ms², do todo do terreno da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 22, tipo A, do Bloco 02, Edifício Carvalho, adquirida pelo registro nº. 64.

Andrea Sueli Livramento Pacóia - Escrevente Autorizada

Av. 71, aos 23 de Setembro de 2.014.

Correio por erro material a ficha 23 verso da presente, para ficar constando o número correto da Matrícula, ou seja, 70.782 e não como declarado anteriormente.

Ariovaldo Wosnik - escrevente autorizado

Av. 72, em 1º de outubro de 2.014

Título prenotado sob nº. 375.286 aos 25 de Setembro de 2.014.

Desligamento de hipoteca

Por instrumento particular de 15 de Setembro de 2.014, o Banco Bradesco S/A, autorizou o desligamento da fração ideal de terreno correspondente ao apartamento nº. 73 do Bloco 03 - Edifício Pinheiro, da hipoteca registrada sob nº. 05 na presente matrícula.

Ariovaldo Wosnik - escrevente autorizado

...continua na ficha 24...

LIVRO Nº 2 -- REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ - CMS-11-100-6

MATRÍCULA
70.782

FICHA
24

Santo André, 13 de julho de 2.015
...continuação da ficha 23...

R.73, aos 13 de julho de 2.015

Título Prenotado sob n.º 387.805 em 26 de junho de 2.015

Arrematação

Da carta de arrematação expedida aos 25 de maio de 2.015, assinada digitalmente pelo MM Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta cidade e comarca, processo que tramitou perante o 2º Ofício respectivo, extraída dos autos da ação de Procedimento Sumário, processo nº 0045855-43.2010.8.26.0554, ordem nº 28/2011, requerida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALENÇA, à Rua Osvaldo Orico nº 10, nesta cidade, contra CONSTRUTORA INCON - INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A, inscrita no CGC/MF sob nº 43.735.257/0001-02, com sede na Avenida Adolfo Pinheiro nº 1.010, em São Paulo/Capital, verifica-se que a fração ideal do terreno objeto desta matrícula, que corresponderá ao apartamento nº 62, Bloco 02, do EDIFÍCIO CARVALHO, incluindo uma vaga na garagem, foi arrematado por ALPINE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua Catequese nº 1171, sala 09, nesta cidade, inscrita no CNPJ nº 11.291.641/0001-69, pelo valor de R\$120.425,32, nos termos do auto de arrematação datado de 27 de maio de 2.014, ficando cancelada a penhora averbada sob nº 53, com origem no mesmo processo. - Valor venal R\$133.527,45

Maíra Aparecida Pereira
Maíra Aparecida Pereira - escrevente autorizada

Av. 74, aos 16 de setembro de 2.015

Título prenotado sob nº. 389723, aos 06 de agosto de 2.015.

Penhora

Por certidão passada aos 05 de agosto de 2.015, pelo 2º Ofício Cível desta cidade e comarca, emitida por Daniel Ribas Cardoso, Escrevente Técnico Judiciário, extraída da ação de Execução Cível, processo nº. 554012008043579, em que figura como exequente BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 60.746.948/0001-12; e como executados RITA LAZARA CAMARGO MENDES PEREIRA, inscrita no CPF/MF sob nº. 006.562.628-18; JOSÉ MENDES PEREIRA, inscrito no CPF/MF sob nº. 114.133.018-00; e CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA

...continua no verso...

MATRÍCULA
70.782

FICHA
24
VERSO

CONSTRUÇÃO S/A., já qualificada, cujo valor da dívida é R\$185.452,64, foi penhorada a fração ideal de terreno que corresponderá a unidade nº. 74, do bloco 02 - Edifício Carvalho, sendo a executada Construtora Incon Industrialização da Construção S/A, nomeada depositária do bem.

Andrea Sueli Livramento Paccolla
Andrea Sueli Livramento Paccolla - Escrevente Autorizada

Av. 75, aos 24 de setembro de 2.015

Título prenotado sob nº. 391411, aos 11 de setembro de 2.015.

Cancelamento de penhora

Por carta de arrematação expedida aos 31 de março de 2.015, pela 8ª Vara Cível desta cidade e comarca, assinada digitalmente pela MMª. Juíza de Direito, Drª. Patrícia Pires, extraída do processo nº. 0054272-48.2011.8.26.0554, Ordem nº. 953/2010, foi determinado o cancelamento da penhora averbada sob nº. 35 na presente matrícula.

Andrea Sueli Livramento Paccolla
Andrea Sueli Livramento Paccolla - Escrevente Autorizada

R. 76, aos 24 de setembro de 2.015

Arrematação

Por carta de arrematação expedida aos 31 de março de 2.015, pela 8ª Vara Cível desta cidade e comarca, assinada digitalmente pela MMª. Juíza de Direito, Drª. Patrícia Pires, extraída do processo nº. 0054272-48.2011.8.26.0554, Ordem nº. 953/2010, onde figura como exequente CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALENÇA, e como executada CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A, já qualificada, aditada aos 19 de agosto de 2.015, verifica-se que a fração ideal de terreno correspondente a unidade 42, do Bloco 2, Edifício Carvalho, Residência Valença, foi arrematado por ALPINE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Rua Catequese, nº. 1.171, sala 92, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 11.291.641/0001-69, pelo valor de R\$118.500,00, nos termos do auto de arrematação datado de 17 de setembro de 2.014, retificado aos 31 de julho de 2.015. Valor venal R\$132.610,28.

Andrea Sueli Livramento Paccolla
Andrea Sueli Livramento Paccolla
Escrevente Autorizada

...continua na ficha 25...

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

MATRICULA
70.782

FICHA
25

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

Santo André, 11 de novembro de 2.015
...continuação da ficha 24...

Av. 77, aos 11 de novembro de 2.015

Título prenotado sob nº. 393401, aos 28 de outubro de 2.015.

Cancelamento de penhora

Por mandato passado aos 21 de outubro de 2.015, pela 2ª. Vara Cível desta cidade e comarca, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Luis Fernando Cardinale Opdebeck, expedido nos autos do processo nº. 0043578-25.2008.8.26.0554, e demais documentos que o acompanham, é feita a presente averbação para constar que foi determinado o cancelamento da penhora averbada sob nº. 48 na presente matrícula, que recaiu sobre a fração ideal de terreno correspondente a unidade nº. 72, do bloco 03 – Edifício Pinheiro.

Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada

Av. 78, aos 11 de março de 2.016

Título Prenotado sob nº. 398.299 com reingresso em 07 de março de 2.016

Cancelamento da penhora

Por mandato expedido em 27 de novembro de 2.015 assinado digitalmente pelo MM Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta cidade e comarca, processo que tramitou perante o 1º Ofício respectivo, nos autos nº 0006836-45.2001.8.26.0554- Ordem nº 561/2001, é feita esta averbação para constar o CANCELAMENTO da penhora averbada sob nº 63 correspondente a fração ideal da unidade nº 33, 3º andar, do Bloco 03, tipo "B", do Edifício Pinheiro.-

Maria Aparecida Pereira – escrevente autorizada

R. 79, aos 11 de março de 2.016

Título Prenotado sob nº. 399.031 em 07 de março de 2.016

Arrematação

Da carta de sentença expedida aos 16 de fevereiro de 2.016, pelo 1º Tabelião de Notas desta cidade e comarca, nos termos dos itens 213 a 218, da Seção XII, do Capítulo XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos Autos da Ação de Arrematação, procedimento sumário, processo nº

...continua no verso...

MATRICULA
70.782

FICHA
25

0006836-45.2001.8.26.0554, que tramitou pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta cidade e comarca, apresentada em 05 (cinco) Volumes, movida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALENÇA, inscrito no CNPJ nº 03.236.035/0001-12, situado na Rua Osvaldo Orico nº 10, nesta cidade, contra IRANI DOS SANTOS BRITO, brasileira, divorciada, escrevente judiciária, portadora da cédula de identidade RG nº 11.465.583-2/SSP-SP e CPF nº 040.919.808-05, residente e domiciliada na Rua Anita Malfatti nº 353, nesta cidade, e após contra CONSTRUTORA INCON-INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO LTDA, já nomeada, verifica-se que a fração ideal do terreno que corresponderá a unidade 33 do Bloco 03, tipo "B" – Edifício Pinheiro, foi arrematado por JOSÉ RAIMUNDO DURÃES, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 4.818.458/SSP-SP e CPF nº 513.561.558-04, casado em 29/03/1.989 no regime da comunhão de bens com GRACIANA DE OLIVEIRA DURÃES, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 7.215.431-7/SSP-SP e CPF nº 054.634.118-75, residentes e domiciliados na Rua Domenico Scattini nº 169, em São Paulo/Capital, pelo valor de R\$91.681,55, nos termos do auto de arrematação datado de 17 de setembro de 2.014.- Valor venal R\$95.760,75

Maria Aparecida Pereira – escrevente autorizada

Av. 80, aos 14 de julho de 2.016

Título prenotado sob nº. 404179 aos 07 de julho de 2.016

Desligamento de hipoteca

Por mandato passado aos 23 de junho de 2.016, pela 1ª Vara Cível do Foro desta Comarca, assinado digitalmente pelo MM Juiz de Direito, Dr. Alexandre Betini, expedido nos autos do processo físico nº. 0006836-45.2001.8.26.0554 ordem nº. 561/2001, foi determinado o desligamento da hipoteca registrada sob nº. 05 na presente matrícula, em relação a fração ideal de terreno, a qual corresponderá à unidade autônoma nº. 33 do Bloco 03 tipo B – Edifício Pinheiro, objeto da arrematação registrada sob nº. 79.

Daniela Guimarães Pinheiro
Escrevente Autorizada

...continua na ficha 26...

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ - CNS 11.100-5

MATRICULA
70.782

FICHA
26

Santo André, 21 de julho de 2.016
...continuação da ficha 25...

R.81, aos 21 de julho de 2.016

Título Prenotado sob nº. 404.246 em 08 de julho de 2.016

Arrematação

Da carta de sentença expedida aos 08 de outubro de 2.015, assinada digitalmente pelo MM Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta cidade e comarca, extraída dos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0025314-23.2009.8.26.0554, ordem nº 1159/2009, movida por BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ 60.746.948/0001-12, contra CONSTRUTORA INCON-INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A, já nomeada, e, JOSÉ MENDES PEREIRA, português, RNE W341.325-0 e CPF nº 114.133.018-00 e sua mulher RITA LAZARA CAMARGO MENDES PEREIRA, brasileira, RG nº 1.516.376/SSP-SP e CPF nº 006.562.628-18, empresários, residentes e domiciliados na Rua Nove de Julho nº 590, em São Paulo/Capital, verifica-se que a fração ideal do terreno que corresponderá a unidade 83 do Bloco 02, tipo "B" - Edifício Carvalho, Residencial Valença, foi arrematado por **CARMO JOSÉ PIM**, brasileiro, solteiro, aposentado, portador da cédula de identidade RG nº 7.202.997-3/SSP-SP e CPF nº 671.140.598-68, residente e domiciliado na Rua Muniz de Sousa nº 914, Acimação São Paulo/Capital, pelo valor de R\$129.070,03, nos termos do auto de arrematação datado de 30 de março de 2.016. Valor venal R\$142.649,63

Maíra Aparecida Pereira
Maíra Aparecida Pereira – escrevente autorizada

R.82, aos 21 de julho de 2.016

Título Prenotado sob nº. 404.247 em 08 de julho de 2.016

Arrematação

Da carta de sentença expedida aos 02 de setembro de 2.015, assinada digitalmente pelo MM Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta cidade e comarca, extraída dos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0042017-63.2008.8.26.0554, ordem nº 1743/2008, aditamento aos 05 de julho de 2.016, movida por BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ 60.746.948/0001-12, contra CONSTRUTORA INCON-INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A, já nomeada, e, JOSÉ MENDES

...continua no verso...

MATRICULA
70.782

FICHA
26

VERSO

PEREIRA, português, RNE W341.325-0 e CPF nº 114.133.018-00 e sua mulher **RITA LAZARA CAMARGO MENDES PEREIRA**, brasileira, RG nº 1.516.376/SSP-SP e CPF nº 006.562.628-18, empresários, residentes e domiciliados na Rua Nove de Julho nº 590, em São Paulo/Capital, verifica-se que a fração ideal do terreno que corresponderá a unidade 64 tipo "A" do Bloco 03, do 6º andar - Edifício Pinheiro, Residencial Valença, foi arrematado por **REGINA CELIA PIM**, brasileira, divorciada, portadora da cédula de identidade RG nº 14.036.144-3/SSP-SP e CPF nº 050.721.258-40, residente e domiciliada na Rua Tiradentes nº 1.933, em São Bernardo do Campo/SP, pelo valor de R\$126.372,67, nos termos do auto de arrematação datado de 12 de fevereiro de 2.015. Valor venal R\$129.120,41

Maíra Aparecida Pereira
Maíra Aparecida Pereira – escrevente autorizada

Av.83, aos 08 de setembro de 2.016.

Título prenotado sob nº. 406.876 aos 01 de setembro de 2.016.

Indisponibilidade de Bens

Nos termos do Provimento nº. 13/2012 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, disponível na Central de Indisponibilidade de Bens aos 30/08/2016, Protocolo nº 201608.3018.00181145-1A-510, da 1ª Vara do Trabalho de Campinas. Processo nº. 01015005620095150130, verifica-se a decretação da indisponibilidade dos Bens de CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A. CNPJ nº. 43.735.257/0001-02.-

Cristiane Sylvia Pereira Randow
Cristiane Sylvia Pereira Randow – Escrevente Autorizada

R. 84, aos 15 de setembro de 2.016

Título prenotado sob nº. 406902 em 01 de setembro de 2.016

Doação

Por escritura de 30 de agosto de 2.016, do 3º Tabelião de Notas desta cidade, livro 1.155, páginas 386, **IZETE MALAQUIAS DA SILVA** transmitiu a título de doação para **JUSSARA APARECIDA DE ANDRADE**, portadora da carteira de identidade RG nº. 11.107.624-9-SSP/SP, já qualificada, com a qual não possui nenhum grau de

...continua na ficha 27...

LIVRO Nº 2 — REGISTRO
GERALMATRÍCULA
70.782FICHA
27PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTO ANDRÉ - CNS 11.100-5Santo André, 15 de setembro de 2.016
...continuação da ficha 26...

parentesco, no valor de R\$30.750,00, a parte ideal de 50% sobre a fração ideal de 0,005434 ou 0,5434%, ou ainda, 32,7519m² do todo do terreno da matrícula que corresponderá ao apartamento nº. 11 (Bloco 02 - Edifício Carvalho) e vaga de garagem coberta, adquirida pelo registro nº. 32.



Daniela Guizarde Smerdel Soares - Escrevente Autorizada

Av.85, aos 22 de setembro de 2.016.

Título prenotado sob nº. 407.428 aos 16 de setembro de 2.016.

CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE

Nos termos do Provimento nº. 13/2012 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, disponível na Central de Indisponibilidade de Bens aos 15/09/2016, Protocolo nº. 201609.1509.00188329-TA-110, da 1ª Vara do Trabalho de Campinas, Processo nº. 01015005620095150130, verifica-se o Cancelamento de Indisponibilidade dos Bens de CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A, averbada sob nº. 83 na presente matrícula.-



Cristiane Sylvia Pereira Randow - escrevente autorizada

R. 86, aos 21 de novembro de 2.016

Título prenotado sob nº. 409208 aos 04 de novembro de 2.016

Venda e compra

Por escritura de 20 de outubro de 2.016, do 29º Tabelião de Notas 29º Subdistrito - Santo Amaro, São Paulo, Capital, livro 1.310, páginas 200/204, JOSÉ RAIMUNDO DURÃES e sua mulher GRACIANA DE OLIVEIRA DURÃES, com a intervenção de Gilmar De Oliveira Durães, brasileiro, comerciante, portador da carteira de identidade RG nº. 18.481.648-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 073.963.758-43, casado com Maria Aparecida Loula Durães, brasileira, vendedora, portadora da carteira de identidade RG nº. 14.788.001-4-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 045.838.058-02, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Capivari, nº. 598, em Embu das Artes, deste Estado; Neide de Oliveira Durães

...continua no verso...

MATRÍCULA
70.782FICHA
27

Campos, brasileira, comerciante, portadora da carteira de identidade RG nº. 18.481.071-1-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 134.597.198-26, casada com Emerson Baptista de Campos, brasileiro, professor, portador da carteira de identidade RG nº. 27.979.287-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 261.368.608-13, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Professor Antonio Maria Moura, nº. 954, em São Paulo, Capital; e, Cleide Durães Mencarini Rocha, brasileira, advogada, inscrita na OAB/SP sob nº. 349.616, portadora da carteira de identidade RG nº. 18.481.069-3-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 170.927.278-39, casada com Fabio Mencarini Rocha, brasileiro, comerciante, portador da carteira de identidade RG nº. 19.549.888-4-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 151.181.688-05, sob o regime da separação de bens, aos 18 de junho de 2.015, conforme escritura de pacto antenupcial registrada lavrada no 29º Tabelião de Notas 29º Subdistrito - Santo Amaro, São Paulo, Capital, livro 1243, páginas 171, residentes e domiciliados na Rua da Paz, n. 2.087, em São Paulo, Capital; e, Marcelo de Oliveira Durães, brasileiro, comerciante, portador da carteira de identidade RG nº. 26.311.959-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 195.770.498-50, casado com Daniela Silva Durães, brasileira, assistente financeiro portadora da carteira de identidade RG nº. 33.169.841-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 296.769.728-19, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Bernardo Goldfarb, nº. 565, em São Paulo, Capital, transmitiram por venda para MANOEL DE OLIVEIRA DURÃES, brasileiro, maior, solteiro, comerciante, portador da carteira de identidade RG nº. 18.481.070-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 092.426.738-03, residente e domiciliado na Rua Guilherme Valente, nº. 05, em São Paulo, Capital, pelo valor de R\$210.000,00, a fração ideal de 0,005054 ou 0,5054% do todo do terreno da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 33, tipo B, do Bloco 03, Edifício Pinheiro, adquirida pelo registro nº. 79.



Daniela Guizarde Smerdel Soares - Escrevente Autorizada

continua na ficha 28...

LIVRO Nº 2 -- REGISTRO GERAL **PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ - CNS 11.100-5**

MATRÍCULA
70.782

FICHA
28

Santo André, 31 de março de 2.017
continuação da ficha 27...

R.87, aos 31 de março de 2.017

Título prenotado sob nº. 414.584 em 20 de março de 2.017

Arrematação

Da carta de adjudicação expedida aos 31 de janeiro de 2.017, assinada digitalmente pelo MM Juiz de Direito da 6ª Vara Cível desta cidade e comarca, extraída dos Autos da Ação de adjudicação compulsória, processo digital nº 1004663-40.2015.8.26.0554, movida por PAULO ELEOTÉRIO DA COSTA e JANE CRISTINA NOGUEIRA DA COSTA contra NEUSA APARECIDA DE FAVARI, brasileira, divorciada, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 19.749.756/SSP-SP e CPF nº 163.598.188-33, residente e domiciliada na Rua Vítor Meireles nº 40, nesta cidade e, CONSTRUTORA INCON-INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A, já nomeada, verifica-se que a fração ideal de 0,005054 ou 0,5054% ou ainda 30,4612m² do todo do terreno da matrícula, que corresponderá ao apartamento 83, tipo "B" do Bloco 03 - Edifício Pinheiro, Residencial Valença, foi arrematado por PAULO ELEOTÉRIO DA COSTA, brasileiro, portador da cédula de identidade RG nº 36.452.520-4/SSP-SP e CPF nº 178.434.288-28 e sua mulher JANE CRISTINA NOGUEIRA DA COSTA, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 53.892.708-2/SSP-SP e CPF nº 276.941.118-79, casados em 25/11/1.994 no regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Osvaldo Orico nº 10, Bloco 03, apartamento 83, nesta cidade, pelo valor de R\$55.000,00, nos termos da sentença datada de 25 de agosto de 2.016, transitado em julgado em 21 de setembro de 2.016. -

Maria Aparecida Pereira - escrevente autorizada

Av. 88, aos 12 de abril de 2.017

Título prenotado sob nº. 415099, aos 30 de março de 2.017.

Desligamento de hipoteca

Por instrumento particular de 30 de abril de 2.008, o BANCO BRADESCO S/A, autorizou o desligamento da fração ideal de terreno da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 112 do Bloco 02 - Edifício Carvalho, da hipoteca registrada sob nº. 05 na

...continua no verso...

MATRÍCULA
70.782

FICHA
28

VERSO

presente matrícula.

Andrea Sueli Livramento Pacolla - Escrevente Autorizada

R. 89, aos 06 de julho de 2.017

Título prenotado sob nº. 418481, reingresso aos 30 de junho de 2.017.

Venda e compra

Por escritura de 25 de maio de 2.017, do Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas do 29º. Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo, Capital, livro 1.338, folhas 222/226, CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A, transmitiu por venda para ARNO SCHREIBER, brasileiro, mescatrônico, portador da carteira de identidade RG nº. 15.487.818-2-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 069.341.908-31, casado no regime da comunhão parcial de bens, aos 30 de julho de 1.994, com ANA LÚCIA PLIGER SCHREIBER, brasileira, autônoma, portadora da carteira de identidade RG nº. 15.490.540-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 014.396.618-98, residentes e domiciliados na Rua Osvaldo Orico, nº. 10, apto. 73, Bloco 03, nesta cidade, pelo valor de R\$55.742,00, a fração ideal de 0,005054 ou 0,5054%, do todo do terreno da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 73 (Bloco 03 - Edifício Pinheiro) e vaga de garagem descoberta. - Foi declarado pela vendedora que está dispensada da apresentação da Certidão Negativa de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, uma vez que o seu objetivo social enquadra-se nas hipóteses elencadas no artigo 17, "I" da Portaria Conjunta PGFN e RFB nº. 1.751, de 02/10/2014, alterada pela Portaria Conjunta (PGFN e RFB) nº. 1.821, de 17/10/2014 (D.O.U 20/10/2014, e o imóvel está contabilmente lançado no ativo circulante, não consta e nunca constou do ativo permanente da empresa. Valor venal R\$148.278,66.

Andrea Sueli Livramento Pacolla - Escrevente Autorizada

...continua na ficha 29...

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ, CNS 11.100-5**MTRICULA
70.782FICHA
29Santo André, 15 de agosto de 2.017
...continuação da ficha 28...

R. 90, aos 15 de agosto de 2.017

Título prenotado sob nº. 420280 aos 02 de agosto de 2.017

Venda e compra

Por escritura de 23 de junho de 2.017 do 2º Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas de Santo Amaro, São Paulo, Capital, livro 1.344, páginas 21/25, CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., transmitiu por venda para APARECIDO ALVARES DOMINGUES, brasileiro, viúvo, aposentado, portador da carteira de identidade RG nº. 4.125.123-4-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 052.785.628-20, residente e domiciliado na Rua Osvaldo Orico, nº. 10, apt. 112, Bloco 02, em São Paulo, Capital pelo valor de R\$62.340,00, a fração ideal de 0,006357 ou 0,5357% do todo do terreno da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 112, tipo A do Bloco 02, Edifício Carvalho. Foi declarado pela vendedora que está dispensada da apresentação da Certidão Negativa de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, uma vez que o seu objetivo social enquadra-se nas hipóteses elencadas no artigo 17, 1º da Portaria Conjunta PGFN e RFB nº. 1.751, de 02/10/2014, alterada pela Portaria Conjunta (PGFN e RFB) nº. 1.821, de 17/10/2014 (D.O.U 20/10/2014), e o imóvel está contabilmente lançado no ativo circulante, não consta e nunca constou do ativo permanente da empresa. Valor venal R\$173.209,05.

Daniela Guizardo Smerdel Soares – Escrevente Autorizada

Av. 91, aos 13 de setembro de 2.017

Título prenotado sob nº. 421436 aos 29 de agosto de 2.017

Reliferação

Por escritura de 28 de agosto de 2.017 da 2ª Tabelião de Notas desta Comarca, livro 1.159, páginas 028/031, é feita a presente para ficar constando que a fração ideal de terreno da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 64, do Bloco 03, 6º andar

...continua no verso...

MTRICULA
70.782FICHA
29
VERSO

do Edifício Pinheiro é do tipo "B", e não como constou do registro nº. 82.

Daniela Guizardo Smerdel Soares – Escrevente Autorizada
R. 92, aos 13 de setembro de 2.017Venda e compra

Por escritura de 28 de agosto de 2.017 da 2ª Tabelião de Notas desta Comarca, livro 1.159, páginas 028/031, REGINA CELIA PIM transmitiu por venda para ADÃO FERNANDES DE MACEDO, brasileiro, autônomo, portador da carteira de identidade RG nº. 57.402.686-1-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 981.305.876-53, e sua mulher CLAUDIA IAMUNDO MUNHOZ, brasileira, autônoma, portadora da carteira de identidade RG nº. 24.445.808-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 257.548.428-64, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, desde 10 de outubro de 1.998, residentes e domiciliados na Alameda João Galego, nº. 333 fundos, na cidade de São Caetano do Sul, deste Estado, pelo valor de R\$200.000,00, a fração ideal de terreno da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº. 64, tipo "B" do Bloco 03, 6º andar do Edifício Pinheiro, havida pelo registro nº. 82.

Daniela Guizardo Smerdel Soares – Escrevente Autorizada

Av.93, aos 11 de janeiro de 2.018

Título Prenotado sob n.º 426.723 em 28 de dezembro de 2.017

Óbito

Por escritura de inventário e partilha datada de 27 de dezembro de 2.017 lavrada no 4º Tabelião de Notas desta cidade, L.º 646 fls 387/392 é feita esta averbação para constar o falecimento de APARECIDO ALVARES DOMINGUES, em 10 de novembro de 2.017, conforme certidão de óbito que acompanha o título.-

Majra Aparecida Pereira – escrevente autorizada

...continua na ficha 30...

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ - FNS 11.100-5

MATRICULA 70.782 FICHA 30
Santo André, 11 de janeiro de 2.018
...continuação da ficha 29....

R.84, aos 11 de janeiro de 2.018

Partilha

Por escritura de inventário e partilha referida na Av.93, verifica-se que em razão do falecimento de APARECIDO ALVARES DOMINGUES, no estado civil de viúvo, que era inscrito no CPF nº 052.785.628-20, a fração ideal de 0,005357 ou 0,5357% do todo do terreno da matrícula, que corresponderá ao apartamento nº 112, Tipo "A" do Bloco 02, Edifício Carvalho, que corresponderá a CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA herdeiros filhos, na proporção de 1/3 SOLANGE DE FÁTIMA ALVARES DOS SANTOS, brasileira, artesã, portadora da cédula de identidade RG nº 15.116.186/SSP-SP e CPF nº 061.128.058-20, casada em 09/09/1.989 no regime da comunhão parcial de bens com JACINTHO JUNIOR DOS SANTOS, brasileiro, ferramenteiro, portador da cédula de identidade RG nº 10.467.105-1/SSP-SP e CPF nº 050.923.248-56, residentes e domiciliados na Rua Orange nº 228, nesta cidade; na proporção de 1/3 ALESSANDRA ALVARES, brasileira, divorciada desde 25/04/2.016, coordenadora pedagógica, portadora da cédula de identidade RG nº 21.153.047-5/SSP-SP e CPF nº 124.611.978-14, residente e domiciliada na Rua Xingu nº 989, Torre 03, apto 83, nesta cidade; e, na proporção de 1/3 RENATA ALVARES DA SILVA, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 25.666.778-0/SSP-SP e CPF nº 254.850.778-54, casada em 16/03/2.000 no regime da comunhão parcial de bens com ALEXANDRE PINTO DA SILVA, brasileiro, contador portador da cédula de identidade RG nº 23.090.571-7/SSP-SP e CPF nº 182.915.058-88, residentes e domiciliados na Rua Osvaldo Orico nº 10, Bloco 04, apto 82, nesta cidade.- Valor venal R\$173.209,05

María Aparecida Pereira - escrevente autorizada

Av. 85, aos 20 de abril de 2.018
Título prenotado sob nº. 429892, aos 23 de março de 2.018.

Penhora

Por certidão passada aos 23 de março de 2.018, pelo 8º Ofício Cível desta cidade e comarca, emitida por Eunice Veleiro, Escrevente, extraída da ação de Execução Civil,

...continua no verso...

MATRICULA 70.782 FICHA 30
VERSO

processo nº. 554012009020837, em que figura como exequente CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALENÇA, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 03.236.035/0001-12; como executados GLEDSON LOURENÇO BARBOZA, inscrito no CPF/MF sob nº. 259.580.768-41; e DANIELA GRENZI SGOBIN BARBOZA, inscrita no CPF/MF sob nº. 248.162.818-78, e como terceiro a CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., já qualificada, cujo valor da dívida é R\$70.569,34, foi penhorada a fração ideal de terreno que corresponderá a unidade nº. 52, do bloco 02 - Edifício Carvalho, sendo o executado Gledson Lourenço Barboza nomeado depositário do bem. Responsabilidade patrimonial decretada por decisão datada de 28/08/2.017, folhas 204.

Andrea Sueli Livramento Pacolla Escrevente Autorizada

Av.96, aos 22 de maio de 2.018
Título Prenotado sob n.º 431.836 em 09 de maio de 2.018

Divórcio

Por escritura pública de divórcio lavrada em 07 de outubro de 2.010 no 4º Tabelião de Notas desta cidade e comarca, L.º 521 fls 143/148, é feita a presente para constar o divórcio do casal, BENEDITO FRANCISCO DA ROCHA SOBRINHO e VERA LUCIA ROCHA aos 07/10/2010 por escritura pública supra mencionada, continuando a mulher a assinar o nome de casada, VERA LUCIA ROCHA, nos termos da averbação feita à margem do assento da certidão de casamento que acompanha o título.-

María Aparecida Pereira - escrevente autorizada

R.97, aos 22 de maio de 2.018

Partilha

Por escritura mencionada na Av.96, verifica-se que em razão do divórcio de BENEDITO FRANCISCO DA ROCHA SOBRINHO, inscrito no CPF nº 991.612.818-91 e VERA LUCIA ROCHA, inscrita no CPF nº 905.826.838-15, ambos qualificados no R.34, a fração ideal de 0,005434 ou 0,5434% ou ainda 32,7519m² do todo do terreno da matrícula que corresponderá ao apartamento nº 51 (Bloco 03-Edifício Pinheiro) e

...continua na ficha 31....

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
70.782

FICHA
31

Santo André, 22 de maio de 2.018
...continuação da ficha 30...

vaga de garagem coberta, havida pelo R.34, numa avaliação de R\$99.019,98, ficou pertencendo exclusivamente a **BENEDITO FRANCISCO DA ROCHA SOBRINHO**, divorciado, residente e domiciliado na Rua Osvaldo Orico nº 10, Bloco 03, apto 51, nesta cidade.- Valor venal de 1/2 R\$80.485,55

Priscila Aparecida Pereira
Priscila Aparecida Pereira - escrevente autorizada

R. 98, aos 28 de junho de 2.018

Título prenotado sob nº. 433710, aos 18 de junho de 2.018.

Venda e compra

Por escritura de 30 de maio de 2.018, do 5º Tabelião de Notas desta cidade e comarca, livro 462, folhas 132/134, **BENEDITO FRANCISCO DA ROCHA SOBRINHO** transmitiu por venda para **REGINALDO MASSAMITSU TOMITA**, brasileiro, comerciante, portador da carteira de identidade RG nº. 32.769.997-8-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 285.284.268-82, e sua mulher **PRISCILA APARECIDA MOREIRA TOMITA**, brasileira, comerciante, portadora da carteira de identidade RG nº. 34.630.115-4-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 317.080.118-03, casados no regime da comunhão parcial de bens, aos 11 de agosto de 2.005, residentes e domiciliados na Rua Ramalho Ortigão, nº. 160, nesta cidade, pelo valor de R\$163.547,49, a *fração ideal de 0,005434 ou 0,5434%*, ou ainda **32,7519m²** do todo do terreno da matrícula, que corresponderá ao **apartamento nº. 51** (Bloco 03 - Edifício Pinheiro) e vaga de garagem coberta.

Andrea Sueli
Andrea Sueli Livramento Pacolla - Escrevente Autorizada

Av. 99, aos 24 de setembro de 2.018

Título prenotado sob nº. 437569, aos 11 de setembro de 2.018.

Penhora

Por certidão passada aos 11 de setembro de 2.018, pelo 2º Ofício Cível desta cidade, emitida por Simone Saravalle Vilhena, extraída da ação de Execução Civil, processo nº. 004549919, em que figura como exequente **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 60.746.948/0001-12, e como executada **CONSTRUTORA INCON**

...continua no verso...

MATRÍCULA
70.782

FICHA
31

VERSO

INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A., já qualificada; **JOSÉ MENDES PEREIRA**, inscrito no CPF/MF sob nº. 114.133.018-00; e **RITA LAZARA CAMARGO MENDES PEREIRA**, inscrita no CPF/MF sob nº. 006.562.628-18, cujo valor da dívida é R\$176.025,89, foi penhorada a fração ideal de terreno correspondente a unidade nº. 52, do bloco 03 - Edifício Pinheiro, de propriedade da executada Construtora Incon Industrialização da Construção S/A., sendo esta nomeada depositária do bem.

Andrea Sueli
Andrea Sueli Livramento Pacolla - Escrevente Autorizada

R. 100, aos 15 de fevereiro de 2.019

Título Prenotado sob nº. 444021 aos 04 de fevereiro de 2.019

Arrematação

Da carta de arrematação expedida aos 12 de setembro de 2.018 pela 2ª Vara Cível do Foro desta Comarca, assinada digitalmente pelo MM Juiz de Direito Dr. Luis Fernando Cardinale Opdebeck, extraída dos Autos da Ação de Procedimento Sumário - Despesas Condominiais, processo nº. 0038220-11.2010.8.26.0554 nº. 1993/10, movida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALENÇA** em face de **CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A**, verifica-se que a **fração ideal de terreno que corresponderá ao apartamento nº. 123 do Bloco 02 - Edifício Carvalho**, objeto da presente matrícula, foi arrematado por **WILSON DONÁDIO**, brasileiro, empresário, portador da carteira de identidade RG nº. 14.087.319-3, inscrito no CPF/MF sob nº. 048.429.528-96, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, aos 19 de dezembro de 1.987, com **MARIA ANGÉLICA SILVEIRA DANADIO**, brasileira, advogada, portadora da carteira de identidade RG nº. 14.335.312-3; inscrita no CPF/MF sob nº. 051.961.958-74, domiciliados na Rua Continental, nº. 1.000, aptº. 171, em São Bernardo do Campo, deste Estado, pelo valor de R\$136.801,71, nos termos do auto de arrematação datado de 21 de junho de 2.017, julgado por sentença datada de 02 de março de 2.011 com trânsito em julgado aos 31 de março de 2.011, ficando cancelada a penhora averbada sob nº. 54 com origem no mesmo processo. Valor venal R\$160.943,49.

Daniela
Daniela Guimarães de Mendonça Soares
Escrevente Autorizada