

195
S

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA**

**PROCESSO: 0116701-26.2009.8.26.0003
(2009/1852)**



Pz 27

RODRIGO SALTON LEITES, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO – PROCEDIMENTO SUMÁRIO** proposta por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRASSOL** em face de **LEONOR VICTORINO DE SOUZA KLEIN E OUTRO**, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

063 3 FJAB.17.00011397-2 140317 1402 66

LAUDO DE AVALIAÇÃO



**MEMBRO TITULAR
IBAPE/SP Nº 1.166**

106
8

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao apartamento nº 34, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Marisol, situado na Rua Mario Tamashiro (antiga Rua Paraná) nº 126 – Município de Praia Grande - SP, (Matrícula nº 54.366 do C.R.I de Praia Grande - SP), penhorado conforme Certidão de fls. 180 a 182 dos autos.

Referida avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel. De acordo com a Norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e com o glossário de Terminologia Básico aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP o valor de mercado é definido como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente...”

Serão atendidas as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qualquer transação envolvendo o imóvel deve ser precedida de eventual levantamento das áreas e de análise pelos interessados da titularidade, da ocupação e das condições de regularidade das construções.

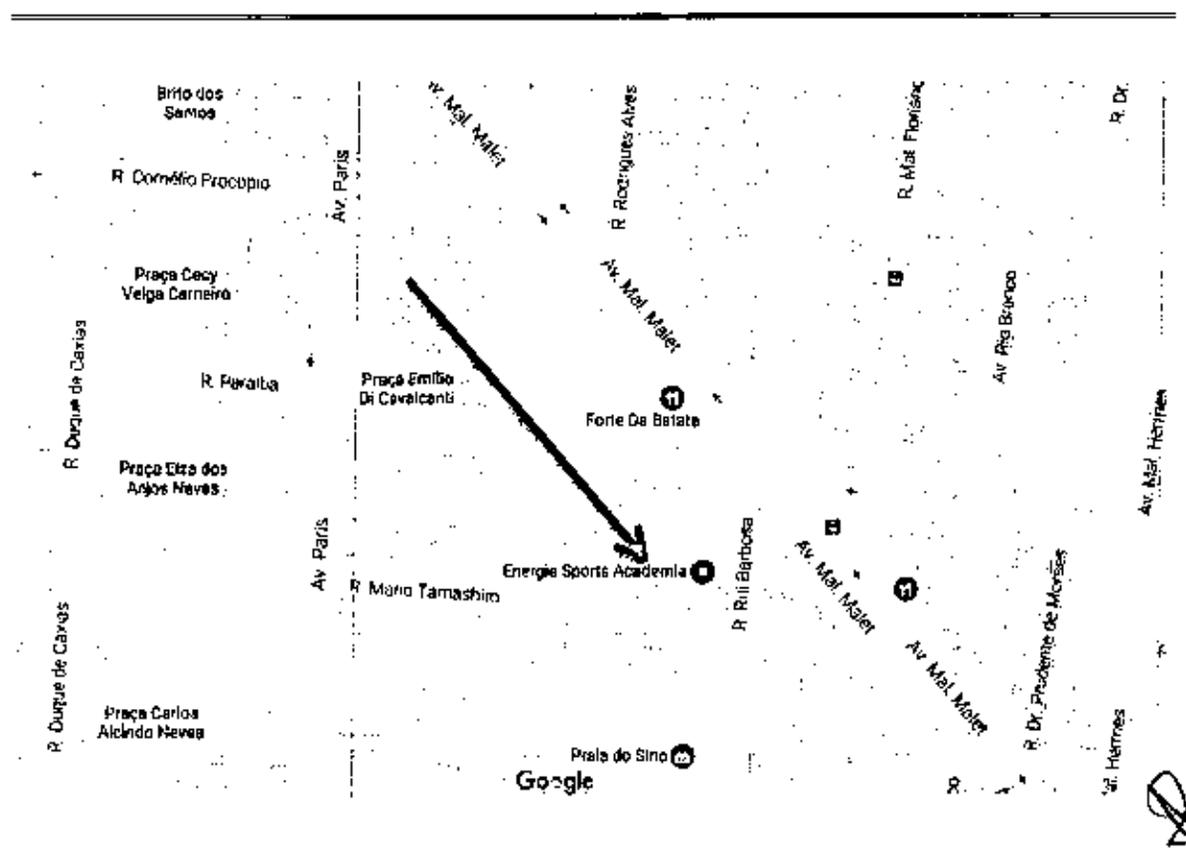
O valor do imóvel será determinado para o mês de fevereiro de 2017.

II. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 25 de novembro p.p. às 09:00 h, tendo sido os patronos do Autor e do Réu comunicados antecipadamente. (anexo I)

II.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão corresponde ao apartamento nº 34, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Marisol, situado na Rua Mario Tamashiro (antiga Rua Paraná), nº 126 – Município de Praia Grande - SP, conforme indicado na ilustração a seguir.



II.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O imóvel avaliando dista aproximadamente 5 quadras da praia e em local dotado de diversos melhoramentos, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefonic, pavimentação com guias e sarjetas, ônibus e serviço de coleta de lixo.

A região tem ocupação residencial e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, serviço postal, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

II.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o Edifício Marissol, apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta. Sua topografia aparenta ser praticamente plana. Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno em tela encontra-se erigido o Edifício Mirassol, é composto por pavimento térreo e 2 pavimentos elevados contendo 6 apartamentos cada.

Por ocasião da vistoria agendada o imóvel encontrava-se fechado. Visando não retardar o andamento do feito, a avaliação do imóvel foi elaborada com base em dados constantes nos autos, em informações colhidas no local e em vistoria geral, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. O imóvel avaliando poderá ser vistoriado internamente pelo signatário em outra oportunidade, caso este Juízo assim entenda necessário.

y

O condomínio conta com sistema de interfonos, porteiro eletrônico e portão com acionamento remoto. O Edifício não dispõe de elevador.

De acordo com Matrícula nº 54.366 do Cartório de Registro de Imóveis da Praia Grande (fls. 173 / 174 dos autos), o apartamento avaliando possui área construída de 47,25 m².

O edifício em tela aparenta ter sido construído há 25 anos e apresenta estado de conservação regular. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Médio, sem elevador", do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.

19/12/18
200
g

1 - Vista da Rua Mario Tamashiro



g

196
201
g

2 – Vista da Rua Mario Tamashiro



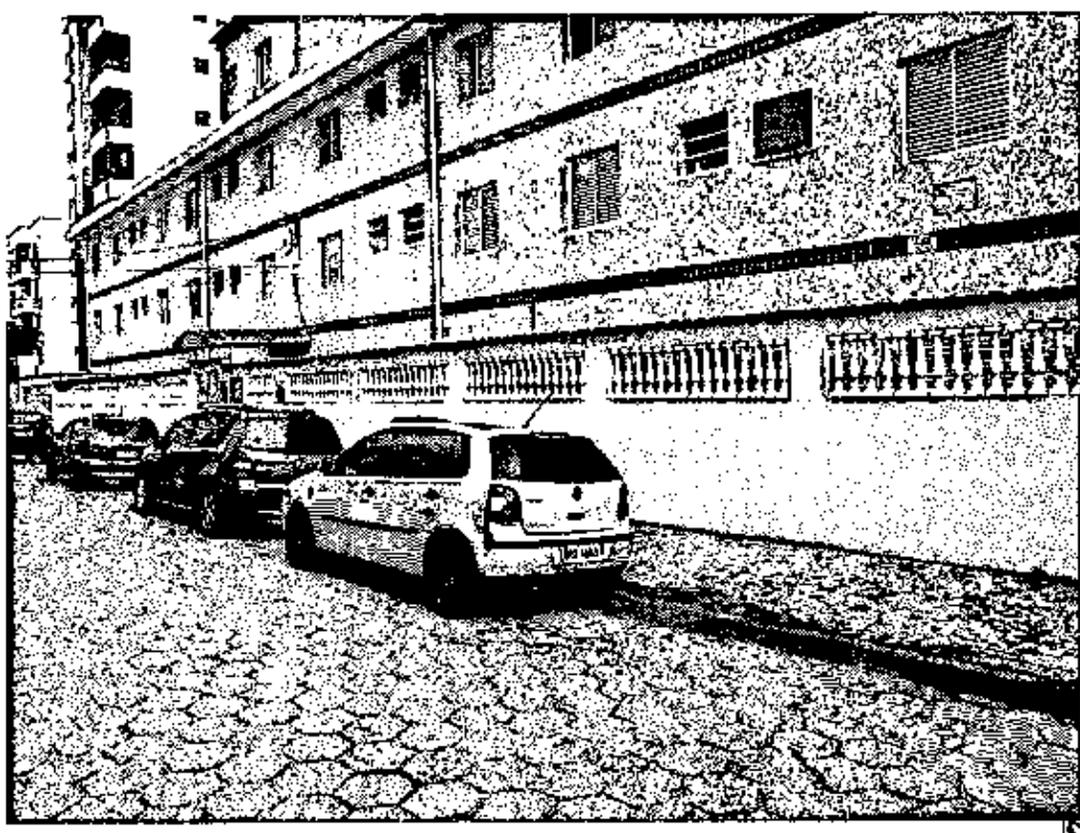
198
202
4

3 -- Frente do Edifício



200
203
4

4 – Frente do Edifício



fls. 199
204
204
204

RODRIGO SALTON LEITES

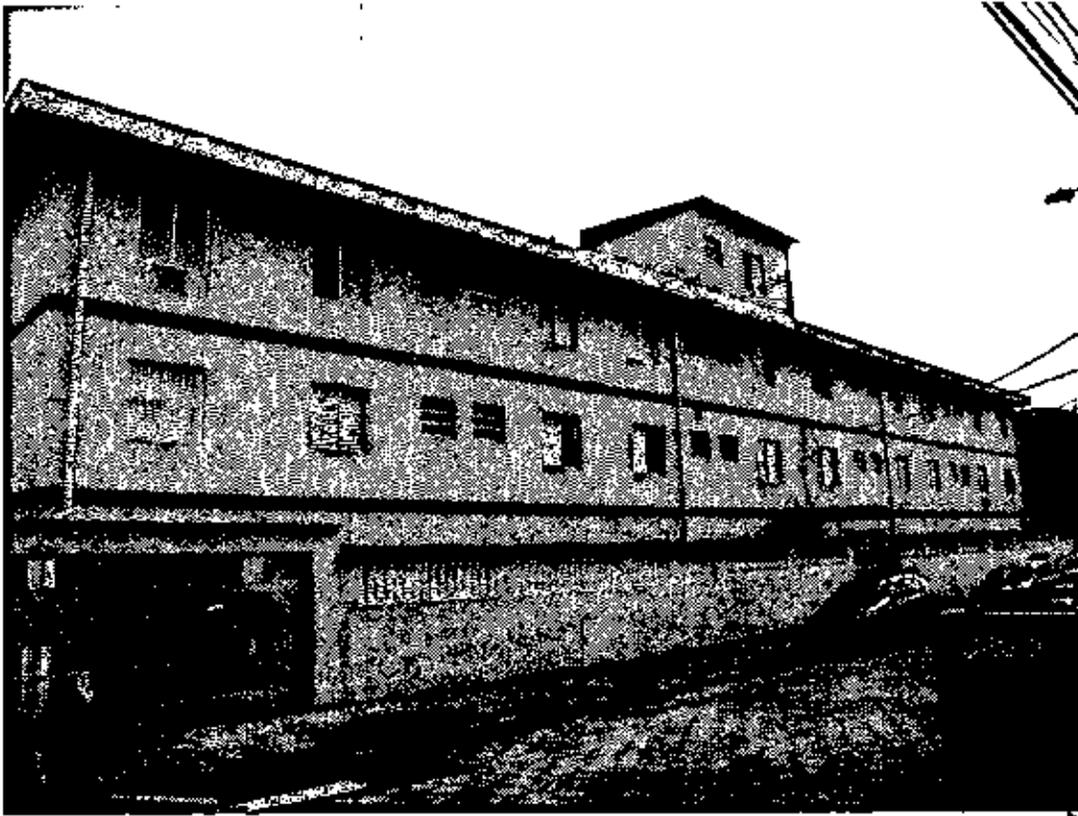
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

5 – Acesso ao Edifício



205
8

6 - Fachada



206
8

III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

De acordo com a norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência no valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário.

O **Método Comparativo Direto de Custo** identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O **Método da Quantificação de Custo** identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.

Em alguns casos é empregado o **Método Evolutivo**, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Em se tratando de avaliação de valores locativos de imóveis, quando da impossibilidade da aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, pode ser utilizado o **Método da Renda** no qual a determinação do valor do aluguel se faz a partir da aplicação de uma taxa de rendimento líquida sobre o capital representado pelo valor total do imóvel, que é calculado a partir de comparação direta com imóveis semelhantes ou pela soma de valores do terreno e das benfeitorias que o compõem.

A presente Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores, buscando-se alcançar grau I de fundamentação e precisão, como explicitado na norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos .

Como exposto no item 9.1.2 da citada Norma, nos casos em que as informações coletadas para execução da Avaliação não se mostrem suficientes para o emprego dos métodos ali previstos, não se deve classificar o trabalho quanto à fundamentação ou precisão, o qual será enquadrado como Parecer Técnico, como definido em 3.34 da NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais.

No presente caso será utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, pelo qual o Valor do Imóvel é obtido a partir de dados de ofertas ou transações de imóveis semelhantes ao avaliando, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam a estes requisitos nas imediações do bem em tela.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da norma NBR 14653-1 recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

203
208
Y

III.2. VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;

b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.

c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 10% referentes a terreno e 90% referentes a construção;

d) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base nos estudos "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002" e "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Fevereiro/2.007.

209
204

e) Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsolescimento funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002”.

f) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m² por vaga de garagem disponível.

g) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta. $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1-1) + (F_2-1) + (F_3-1) \dots + (F_n-1)]\}$

Imóvel Avaliando				
Endereço: Rua Mario Tamashiro, 126 - Apto. 34 - Ed. Mirassol - Praia Grande - SP		Área útil (m ²): 47.250	Vaga(s): 1	Dorm.:
Setor:	Quadra:	#F: 1,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,746	Idade: 35 anos	Estado de Conservação: E Nec de reparos simples		FOC: 0,553

1

210
5

Elemento Comparativo nº 1				
Endereço: Rua Rui Barbosa, 353		Valor: R\$ 180.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Sr. Fernando - 9 9178-6486		Área útil (m²): 47,000	Vaga(s): 1	Dorm.: 1
Setor:	Quadra:	ÍF: 1,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,746	Idade: 45 anos	Estado de Conservação: E Nec de reparos simples		FOC: 0,425

Elemento Comparativo nº 2				
Endereço: Rua Rui Barbosa, viz. 277		Valor: R\$ 150.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Sra. Alcime - (11) 3471-7754		Área útil (m²): 48,000	Vaga(s): 1	Dorm.: 1
Setor:	Quadra:	ÍF: 1,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,746	Idade: 35 anos	Estado de Conservação: E Nec de reparos simples		FOC: 0,553

Elemento Comparativo nº 3				
Endereço: Rua Rui Barbosa, 269		Valor: R\$ 220.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Sra. Alessandra - (11) 4564-5354		Área útil (m²): 55,000	Vaga(s): 1	Dorm.: 2
Setor:	Quadra:	ÍF: 1,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,746	Idade: 40 anos	Estado de Conservação: E Nec de reparos simples		FOC: 0,491

fls. 206
205
211

Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

% Terreno = 0,3 % Construção = 0,9		Dados		Fator Oferta		Fator Padrão				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m ²)	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R\$/m ²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m ²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benf.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m ²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padrão/H	J = MC.d-13P	K = FxI
1	180.000,00	57	3.157,89	0,900	2.842,11	Médio	1,746	1,000	0,00	2.842,11
2	150.000,00	58	2.586,21	0,900	2.327,59	Médio	1,746	1,000	0,00	2.327,59
3	220.000,00	65	3.384,62	0,900	3.046,15	Médio	1,746	1,000	0,00	3.046,15

Elemento Comparativo	Fator Foc					Fator Transposição				
	Mada	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benf.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/mês/m ²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/mês/m ²)
	L	M	N	O = Foc x M x N	P = (O-1) x F	Q = F x P	R	S = Mada/R	T = (S-1) x F	U = Q x T
1	45	E	0,425	1,301	770,38	3.612,48	1,00	1,000	0,00	2.842,11
2	35	E	0,553	1,000	0,00	2.327,59	1,00	1,000	0,00	2.327,59
3	40	E	0,491	1,126	346,18	3.392,34	1,00	1,000	0,00	3.046,15

RESULTADOS OBTIDOS

Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Padrão e Foc (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Padrão e Foc e Transp. (R\$/m ²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+P	F+J+P+T
1	2.842,11	2.842,11	2.842,11	3.612,48	2.842,11	3.612,48	3.612,48	3.612,48
2	2.327,59	2.327,59	2.327,59	2.327,59	2.327,59	2.327,59	2.327,59	2.327,59
3	3.046,15	3.046,15	3.046,15	3.392,34	3.046,15	3.392,34	3.392,34	3.392,34

Média (R\$/m ²)	2.738,62	2.738,62	2.738,62	3.110,80	2.738,62	3.110,80	3.110,80	3.110,80
Desvio Pad.	370,29	370,29	370,29	687,16	370,29	687,16	687,16	687,16
Coef. Variação.	13,52	13,52	13,52	22,09	13,52	22,09	22,09	22,09
Inter. Conf(80%)	428,89	428,89	428,89	795,89	428,89	795,89	795,89	795,89
Interv. Inf.	2.309,73	2.309,73	2.309,73	2.314,91	2.309,73	2.314,91	2.314,91	2.314,91
Interv. Sup.	3.167,50	3.167,50	3.167,50	3.906,70	3.167,50	3.906,70	3.906,70	3.906,70
Amplitude	27,08	27,08	27,08	40,75	27,08	40,75	40,75	40,75
Lim. Sup. (+30%)	3.560,20	3.560,20	3.560,20	4.044,04	3.560,20	4.044,04	4.044,04	4.044,04
Lim. Inf. (+30%)	1.917,03	1.917,03	1.917,03	2.177,56	1.917,03	2.177,56	2.177,56	2.177,56

212
 8

Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que conjuga os seguintes fatores: **padrão e transposição.**

Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

$$q = \text{R\$ } 2.738,62 / \text{m}^2 \text{ (fevereiro/2017)}$$

O valor do imóvel em pauta será calculado pela seguinte expressão:

$$VI = q \times Au;$$

onde:

VI = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 2.738,62 / m²

Au = área utilizável do imóvel

Au = 47,25 m² (área útil do apartamento)

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI = \text{R\$ } 2.738,62 / \text{m}^2 \times 47,25 \text{ m}^2$$

VI = R\$ 129.399,00 ou, em números comerciais:

$$VI = \text{R\$ } 130.000,00 \text{ (fevereiro/2017)}$$

V. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para fevereiro/2017, do apartamento nº 34, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Marisol, situado na Rua Mario Tamashiro (antiga Rua Paraná), nº 126 – Município de Praia Grande - SP, (Matrícula nº 54.366 do C.R.I de Praia Grande - SP), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

VI = R\$ 130.000,00 (fevereiro/2017)

VI. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 20 (vinte) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

Acompanha 1 (um) Anexo:

Anexo I – Aviso de Vistoria

São Paulo, 10 de março de 2017.


~~Rodrigo Salton Leites~~
Engenheiro Civil
CREA nº 5061103971/03 - SP

Pós-graduado em
Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro Titular do IBAPE
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

25
8

ANEXO I

AVISO

DE

VISTORIA

Perícias

De: Perícias
Enviado em: quinta-feira, 17 de novembro de 2016 09:17
Para: 'mv.guerreiro@adv.oabsp.org.br'
Cc: 'andreaksrine@adv.oabsp.org.br'
Assunto: Aviso de vistoria - Proc. 0116701-26.2009.8.26.0003

Ref. :AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO - PROCEDIMENTO SUMÁRIO
Condomínio Edifício Mirassol x
Leonor Victorino de Souza Klein e outro
Proc. 0116701-26.2009.8.26.0003 – 3ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara

Na qualidade de Perito Judicial nomeado no processo em referência e considerando o que dispõe o art. 431-A do Código de Processo Civil, venho por meio desta comunicar que a vistoria a ser efetuada apartamento nº 34, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Marissol, situado à Rua Mario Tamashiro nº 126 – Bairro Canto do Forte – Praia Grande - SP, terá início no próximo dia 25 de novembro a partir das 09:00 hs.

Atenciosamente,

RODRIGO SALTON LEITES

saltonleites@linksat.com.br
Tel: (11) 3872-2020
Cel: (11) 99234-9793

Rua It
18º an
São P.
CEP: I

Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o Meio Ambiente.

Esta mensagem, incluindo seus anexos, possui caráter confidencial e/ou privilegiado. Se você não for o destinatário autorizado a receber esta mensagem, não usar, copiar, divulgar ou tomar qualquer decisão baseada nas informações nela você recebeu esta mensagem por engano, queira retorná-la ao remetente e apagá-la de seus arquivos. O uso não replicação ou disseminação desta mensagem ou parte dela é expressamente proibido e passível de ações judiciais cabíveis.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Ofício de Reg. de Imóveis de P. Grande - SP.

matrícula

54.366

ficha

01

Em 04 de

agosto

P. de 1992

de 19 92

IMÓVEL: Apartamento nº 34, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO MARISOL, situado na RUA PARANÁ, na VILA ITAIPU, nesta cidade, com uma área construída de 47,25 m2, e correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno equivalente a 252/7280 m2 do todo.

CONTRIBUINTE: 2 01 14 016 001 0034-2

PROPRIETÁRIOS: CLAUDIO RONCHESEL, industrial, RG. número 1.101.648-SP, e sua mulher PALMIRA CESCATO RONCHESEL, do lar, RG nº 2.064.508-SSP/SP, inscritos no CPF/MF sob nº 091.732.348-34, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Dr. Ismael Dias nº 115, casa 1, NELSON RONCHESEL, advogado, RG nº 1.739.612-SSP/SP, CPF/MF nº 080.780.258-15, e sua mulher NEIDE CASSIANO RONCHESEL, do lar, RG nº 2.263.394-SSP/SP, CPF/MF. número 883.043.458-20, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Ubatuba-SP, na Rua Cunhambebe, nº 914, e NORMA ANTONIA RONCHESEL, solteira, maior, industrial, RG. nº 2.701.970-SSP/SP, CPF/MF nº 056.324.048-20, residente e domiciliada em São Paulo-SP, na Rua Dr. Ismael Dias, nº 115, casa 1, todos brasileiros.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/88.261, do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente.

O Oficial Interventor: *Luis Carmo Pascoal*
(Luis Carmo Pascoal)

Av.01/ Em 04 de agosto de 1992.

Nos termos do Decreto municipal nº 316, de 10 de outubro de 1.978, a RUA PARANÁ se denomina atualmente RUA MARIO TAMASHI-
"continua no verso"

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

matrícula

54.366

ficha

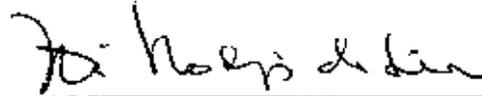
01

verso

RO. Ato isento de selos e emolumentos.

O Esc. Autorizado:

(José Rodrigues de Lima)

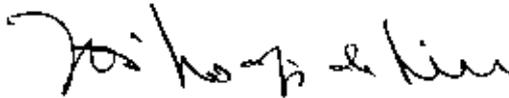


AV.02/Em 04 de agosto de 1992.

Por escritura de 27 de abril de 1.992, do 16º Cartório de Notas de São Paulo-SP, livro nº 1.709, fls. 73 vº, foi autorizada a presente averbação, para ficar constando que o EDIFÍCIO MARISOL recebeu o nº 126 da RUA MARIO TAMASHIRO, conformeerox autenticada da certidão nº 2.261/84, expedida aos 05 de outubro de 1.984, pela Prefeitura local.

O Esc. Autorizado:

(José Rodrigues de Lima)



R.03/Em 04 de agosto de 1992.

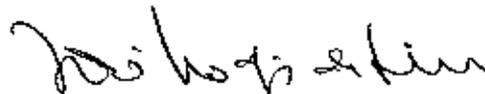
Pela escritura supra, os proprietários, CLAUDIO RONCHESEL e sua mulher PALMIRA CESCATO RONCHESEL, NELSON RONCHESEL e sua mulher NEIDE CASSIANO RONCHESEL, e NORMA ANTONIA RONCHESEL, todos já qualificados, venderam o imóvel a TÂNIA MARTINS AGUILAR brasileira, solteira, maior, jornalista, RG nº 7.682.550-SSP-SP, CPF/MF nº 022.057.738-28, residente e domiciliada em São Paulo-SP, na Rua João Gomes Ribeiro, nº 15, Tatuapé.

VALOR: CR\$ 17.000.000,00.

Microfilme nº 79.830.

O Esc. Autorizado:

(José Rodrigues de Lima)



R.04/54.366 - Praia Grande, 17 de dezembro de 2.002.

Por escritura pública lavrada aos 23 de novembro de 2.002, no Primeiro Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos desta Comarca, livro 936, página 05,
“continua na ficha 02”



www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRICULA
54.366

FICHA
02

Em 17 de dezembro de 2.002.

TÂNIA MARTINS AGUILAR, já qualificada, transmitiu, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, a **EULINA MAYNART DE OLIVEIRA BOMFIM GODOI**, funcionária pública, RG 36.352.208-6-SSP-SP, CIC 729.725.218-20, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, com **JOAQUIM MANUEL MARQUES DE GODOI**, médico, RG 3.866.876-2-SSP-SP, CIC 729.713.208-04, brasileiros, residentes e domiciliados em Santos-SP, na Avenida Marechal Floriano Peixoto, 237, apartamento 601, Bairro Pompéia, pelo valor de R\$ 16.500,00.

A Esc. Autorizada:
(Rosana Mariano de Campos).

R.05/54.366 - Praia Grande, 18 de março de 2.004.

Nos termos da escritura pública lavrada aos 03 fevereiro de 2004, no Primeiro Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos desta Comarca, livro 987, página 357. **EULINA MAYNART DE OLIVEIRA BOMFIM GODOI**, e seu marido, **JOAQUIM MANUEL MARQUES DE GODOI**, já qualificados, transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente da presente matrícula a **PEDRO KLEIN FILHO**, brasileiro, autônomo, RG 1.562.099-SSP-SP, CIC 186.753.448-72, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Itatiaia, 119 - casa 3, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal 6.515/77, com **LEONOR VICTORINO DE SOUZA KLEIN**, brasileira, do lar, RG 7.502.618-SSP-SP, CIC 254.211.138-33, pelo valor de R\$ 16.500,00. Fu, (Suzana Maria Antunes Chagas), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial:

AV.06/54.366 - Praia Grande, 07 de novembro de 2.016.

Nos termos da certidão expedida em 05 de outubro de 2.016, através do Protocolo
- "continua no verso"

www.registradores.onr.org.br

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GUERREIRO DE CARLOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/05/2023 às 11:53, sob o número WJAB23701338876. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta_digital/ptf/abrir_documento.do, informe o processo 011670-26.2009.8.26.0003 e código 138D2956.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 9fba1d3d-8bbb-4819-afb1-11f14f5ae5b64

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 9fba1d3d-8bbb-4819-afb1-11f14f5ae5b64

MATRÍCULA	FICHA
54.366	02 VERSO

de Penhora Online: PH000140620, pelo Sr. Sergio Ricardo Bastos Marcos, Escrivão do Terceiro Ofício Cível do Foro Regional – Jabaquara, da Comarca de São Paulo-SP, extraída dos autos da Ação de Execução Civil – Processo nº 0116701262009, movida por CONDOMINIO EDIFICIO MARISOL, CNPJ/MF sob número 52.262.300/0001-42, em face de PEDRO KLEIN FILHO, CPF/MF 186.753.448-72, LEONOR VICTORINO DE SOUZA KLEIN, CPF/MF 254.211.138-33, ambos já qualificados, no valor de R\$ 7.595,88, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado naqueles autos, figurando como depositário Leonor Victorino de Souza Klein.

O Oficial Substituto:
 (Célio Tomaz de Jesus)
 Protocolo nº 450343 de 05/10/2016



Certidão emitida pelo SREI
 www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS GUERREIRO DE CARLOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/05/2023 às 11:53, sob o número WJAB23701338876. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pasta/registra/abaixar/comferenciaDocumento.do>, informe o processo 0116701262009 e código 138D2956.



Selo Digital nº
 1197683C3000000110934723M

CERTIDÃO **Pedido nº 781329**

CERTIFICO, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73, com alterações introduzidas pela Lei nº 6.216/75, que a presente cópia impressa da matrícula nº 54366, está conforme o original arquivado.

Ônus, alienações ou citações, se houver, encontram-se nela inseridos. Dou fé.
 Para alienações: validade de 30 dias (Item 60.C Cap.XVI NSCGJ).
 Praia Grande, quinta-feira, 4 de maio de 2023

Oficial:	40,91
Estado:	11,64
IPESP:	7,95
Reg.Civil:	2,15
T.Juizça:	2,81
M.Público:	1,96
Município:	2,15
Total:	69,57
Recolhimentos feitos por guia	

Solicitado por: UNIDOS GESTAO E ADMINISTRACAO DE CONDOMINIOS LTDA

Emitido por Renan Patrick de Jesus às 15:45:43h