



Leonardo Veiga Alaminos - Avaliações Imobiliárias - CONPEJ/SP: 02.00.06979
Contato: (11)98274-2874 / (11)3224-0720 --- leonardo.alaminos@gmail.com

EXMO(A) SR(A) DR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO –
FÓRUM REGIONAL DE SANTANA

20 JUL 2015

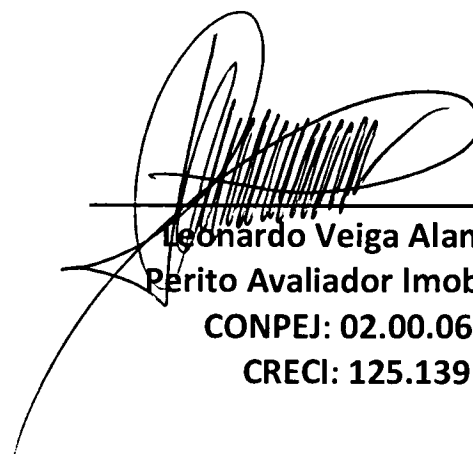
Processo nº: 0145207-23.2006.8.26.0001

001 FSAH.15.00042731-8 170715 1109 08

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)

Travessa Manuel Moran, 13- Parada Inglesa- São Paulo/SP

São Paulo, 17 de Julho de 2015.


Leonardo Veiga Alaminos
Perito Avaliador Imobiliário
CONPEJ: 02.00.0679
CRECI: 125.139



Índice

Introdução-----	3
Realização da perícia-----	3
Procedimentos-----	3
Objeto do PTAM-----	3
Descrição do Imóvel e Localização-----	4
Quadro com medidas de Área Construída-----	4
Amostras Comparativas em Relação a Preço de Venda-----	5
Cálculos em Relação a Preço de Venda-----	7
Conclusão-----	10



Introdução

LEONARDO VEIGA ALAMINOS, perito avaliador imobiliário, nomeado nos autos do processo nº 0145207-23.2006.8.26.0001, 2ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado De São Paulo – Fórum Regional de Santana, vem mui respeitosamente apresentar este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), de forma imparcial.

I – Realização da Perícia

É com grande pesar que lhes é apresentado este laudo, pois o atual morador do imóvel em questão, Sr. Amadeu de Sousa Chagas Júnior, protelou agendamento da diligência pericial várias vezes, impossibilitando acesso ao imóvel objeto do processo. Caso o morador atual, mude de ideia, por boa vontade ou força judicial, terei maior prazer em reelaborar o parecer, livre de quaisquer ônus as partes.

II – Procedimentos

Impossibilitado o acesso ao imóvel, fica vetada a possibilidade auferir de forma precisa as dimensões reais do prédio residencial, serão usadas como base as informações constantes na matrícula (vide anexos).

Em relação a avaliação do preço comercial atual, será utilizado o tradicional método comparativo de mercado; além disto serão levados em conta, características marcantes, proximidade de pontos de interesse, estado de conservação aparente externo, vizinhança, etc.

III – Objeto do PTAM

Prédio Residencial situado na Travessa Manuel Moran, nº 13, antiga Travessa Cruz de Malta, Parada Inglesa, São Paulo/SP, CEP 02248-020, registrado no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo na matrícula nº 50.406, e número de contribuinte na Prefeitura de São Paulo: 068.453.0091-7 segundo averbação 4ª da matrícula.

Área segundo matrícula:

A - Área do Terreno: 80,00 m²

B - Área Construída após Averbação 1ª: não citada



IV – Descrição do Imóvel e Localização

Trata-se de uma casa térrea, que está localizada ao fundo da Travessa, sentido norte, aparenta cobrir todo o terreno descrito em matrícula, feita em alvenaria, e tem o telhado feito de cerâmica, faz divisa direta com as casas vizinhas, parece estar em bom estado de conservação aparente e apta para moradia, necessitando de leve reforma para alcançar perfeita condição visual.

A partir do conhecimento da averbação de construção é possível estabelecer a idade da casa, o edifício tem algo em torno de trinta e cinco anos de idade. Está localizada em região que apesar de ser predominantemente residencial, tem bom acesso ao comércio variado.

Devida a razão citada no item I (pág. 3), fica impossível descrever a casa internamente.

O imóvel não possui garagem particular, mas como está localizada em uma travessa, os residentes parecem optar por deixar seus automóveis em frente de suas casas, ao ar livre e sem proteção de portões, o espaço da travessa não é dos maiores, mas comporta bem esta situação.

Próxima as avenidas, General Ataliba Leonel, Luiz Dumont Villares, Tucuruvi, Dr. Antônio Maria Laet, a casa tem bom acesso (que pode ser feito pela Rua Cruz de Malta, ou pela Travessa Eugênio Ballarini), as ruas da região apresentam relevo variante e na maioria das vezes bem íngreme.

Tem proximidade com a estação de metrô Tucuruvi (cerca de 750m, ou 10 minutos caminhando), com Shopping Tucuruvi que é adjacente a estação, é próxima também da estação de metrô Parada Inglesa, fica em torno de dois quilômetros e meio do Hospital Presidente, e tem distância semelhante ao Mercadocar (conhecida loja de peças automotivas), o parque mais próximo é o Domingos Luís (dista em torno de dois quilômetros e meio também).

V – Quadro com medidas de Área Construída

Conclusão sobre a área construída: Pelo motivo descrito no item I (pág. 3), não é possível determinar as dimensões reais do imóvel.



VI – Amostras Comparativas em Relação a Preço de Venda

1	
Bairro	Parada Inglesa
Tipo	Sobrado
Área em m²	75
Preço	R\$ 395.000,00
Nº Dorm	2
Endereço	Rua Padre Agostinho de Matos
Fonte	Ale Imóveis
Telefone	11 2385-7008

2	
Bairro	Parada Inglesa
Tipo	Sobrado
Área em m²	73
Preço	R\$ 300.000,00
Nº Dorm	2
Endereço	Rua Everaldo Lima Aragão
Fonte	Karisma Imóveis
Telefone	11 4302-7751

3	
Bairro	Parada Inglesa
Tipo	Sobrado
Área em m²	90
Preço	R\$ 350.000,00
Nº Dorm	2
Endereço	Rua Paulo Avelar
Fonte	Karisma Imóveis
Telefone	11 4302-7751

4	
Bairro	Tucuruvi
Tipo	Casa Térrea
Área em m²	100
Preço	R\$ 490.000,00
Nº Dorm	2
Endereço	Av. Gustavo Adolfo
Fonte	Lello Imóveis
Telefone	11 2281-3400

5	
Bairro	Tucuruvi
Tipo	Casa Térrea
Área em m²	80
Preço	R\$ 460.000,00
Nº Dorm	2
Endereço	Av. Luiz Dumont Villares
Fonte	Maxtal Imóveis
Telefone	11 4302-7403

6	
Bairro	Vila Nivi
Tipo	Casa Térrea
Área em m²	80
Preço	R\$ 380.000,00
Nº Dorm	2
Endereço	Av. Guapira
Fonte	IJR Imóveis
Telefone	11 2364-0652

7	
Bairro	Vila Nivi
Tipo	Sobrado
Área em m²	75
Preço	R\$ 460.000,00
Nº Dorm	2
Endereço	Rua Tanque Velho
Fonte	Remax Predial
Telefone	11 3932-0969

8	
Bairro	Vila Leonor
Tipo	Sobrado
Área em m²	100
Preço	R\$ 425.000,00
Nº Dorm	2
Endereço	Av. Angelina
Fonte	Sagres Imóveis
Telefone	11 2903-1144



Leonardo Veiga Alaminos - Avaliações Imobiliárias - CONPEJ/SP: 02.00.06979
 Contato: (11)98274-2874 / (11)3224-0720 --- leonardo.alaminos@gmail.com

9	
Bairro	Vila Constança
Tipo	Casa Térrea
Área em m²	100
Preço	R\$ 300.000,00
Nº Dorm	2
Endereço	Rua dos Vertentes
Fonte	Mirante Imóveis
Telefone	11 2997-7940

10	
Bairro	Vila Medeiros
Tipo	Casa Térrea
Área em m²	90
Preço	R\$ 510.000,00
Nº Dorm	3
Endereço	Rua Gertrudes
Fonte	Karisma Imóveis
Telefone	11 4302-7751

11	
Bairro	Vila Medeiros
Tipo	Sobrado
Área em m²	90
Preço	R\$ 530.000,00
Nº Dorm	3
Endereço	Rua Antonia Boschetti
Fonte	Lopes Condessa
Telefone	11 2579-3848

12	
Bairro	Vila Medeiros
Tipo	Casa Térrea
Área em m²	80
Preço	R\$ 350.000,00
Nº Dorm	2
Endereço	Rua Pascoal Tambasco
Fonte	Karisma Imóveis
Telefone	11 4302-7751

13	
Bairro	Vila Medeiros
Tipo	Casa Térrea
Área em m²	95
Preço	R\$ 440.000,00
Nº Dorm	2
Endereço	Av. Ede
Fonte	Karisma Imóveis
Telefone	11 4302-7751

14	
Bairro	Vila Mazzei
Tipo	Casa Térrea
Área em m²	60
Preço	R\$ 319.000,00
Nº Dorm	2
Endereço	Rua Aragão
Fonte	Rodolfo (Corretor)
Telefone	11 96346-3133

15	
Bairro	Vila Mazzei
Tipo	Sobrado
Área em m²	70
Preço	R\$ 425.000,00
Nº Dorm	2
Endereço	Rua Eng Joaquim Sampaio F.
Fonte	AP Souza Imóveis
Telefone	11 2206-5820

16	
Bairro	Vila Mazzei
Tipo	Casa Térrea
Área em m²	100
Preço	R\$ 383.000,00
Nº Dorm	3
Endereço	Rua Aragão
Fonte	Noronha Imóveis
Telefone	11 2979-3244

Amostras referentes ao mês de Julho/2015.



VII – Cálculos em Relação ao Preço de Venda

Utilizando as amostras das páginas passadas, podemos obter:

	Bairro	Dorm(s)	Preço (R\$)	Área (m ²)	R\$ / m ²
1	PARADA INGLESA	2	395.000,00	75	5.266,667
2	PARADA INGLESA	2	300.000,00	73	4.109,589
3	PARADA INGLESA	2	350.000,00	90	3.888,889
4	TUCURUVI	2	490.000,00	100	4.900,000
5	TUCURUVI	2	460.000,00	80	5.750,000
6	VILA NIVI	2	380.000,00	80	4.750,000
7	VILA NIVI	2	460.000,00	75	6.133,333
8	VILA LEONOR	2	425.000,00	100	4.250,000
9	VILA CONSTANÇA	2	300.000,00	100	3.000,000
10	VILA MEDEIROS	3	510.000,00	90	5.666,667
11	VILA MEDEIROS	3	530.000,00	90	5.888,889
12	VILA MEDEIROS	2	350.000,00	80	4.375,000
13	VILA MEDEIROS	2	440.000,00	95	4.631,579
14	VILA MAZZEI	2	319.000,00	60	5.316,667
15	VILA MAZZEI	2	425.000,00	70	6.071,429
16	VILA MAZZEI	3	383.000,00	100	3.830,000
Média =					4.864,294

Portanto, se observa que o preço por metro quadrado bruto da região em que fica o imóvel objeto é de em média: **R\$ 4.864,29** (quatro mil oitocentos e sessenta e quatro reais e vinte e nove centavos).

Utilizando esta informação se encontra o **preço bruto** de venda do objeto segundo:

Preço= (área construída do imóvel) x (média bruta do metro quadrado da região)

Preço= 80 x 4.864,29

Preço= R\$ 389.143,20

Para obter o resultado mais real possível, será usado processo padrão dos avaliadores imobiliários do CONPEJ, que consiste em refinar o preço bruto acima utilizando médias: homogeneizada e ponderada.



Leonardo Veiga Alaminos - Avaliações Imobiliárias - CONPEJ/SP: 02.00.06979
Contato: (11)98274-2874 / (11)3224-0720 --- leonardo.alaminos@gmail.com

• MÉDIA HOMOGENEIZADA

Desconsideram-se as amostras com preço por metro quadrado maior e menor. Portanto, serão eliminadas as amostras número 7 e 9 do quadro comparativo, sendo assim segue-se:

	Bairro	Dorm(s)	Preço (R\$)	Área (m²)	R\$ / m²
1	PARADA INGLESA	2	395.000,00	75	5.266,667
2	PARADA INGLESA	2	300.000,00	73	4.109,589
3	PARADA INGLESA	2	350.000,00	90	3.888,889
4	TUCURUVI	2	490.000,00	100	4.900,000
5	TUCURUVI	2	460.000,00	80	5.750,000
6	VILA NIVI	2	380.000,00	80	4.750,000
7					
8	VILA LEONOR	2	425.000,00	100	4.250,000
9					
10	VILA MEDEIROS	3	510.000,00	90	5.666,667
11	VILA MEDEIROS	3	530.000,00	90	5.888,889
12	VILA MEDEIROS	2	350.000,00	80	4.375,000
13	VILA MEDEIROS	2	440.000,00	95	4.631,579
14	VILA MAZZEI	2	319.000,00	60	5.316,667
15	VILA MAZZEI	2	425.000,00	70	6.071,429
16	VILA MAZZEI	3	383.000,00	100	3.830,000
Média =					4.906,812

No quadro acima se nota que o preço por metro quadrado homogeneizado da região agora é de: **R\$ 4.906,81** (quatro mil novecentos e seis reais e oitenta e um centavos).

Utilizando esta informação se encontra o **preço homogeneizado** de venda do objeto segundo:

Preço= (área construída do imóvel) x (média homogeneizada do metro quadrado da região)

Preço= 80 x 4.906,81

Preço= R\$ 392.544,80



• MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para refinamento matemático das amostras. Serão removidas todas as amostras em que o preço por metro quadrado estiver fora do intervalo de 20% do preço por metro quadrado da média homogeneizada, para mais e para menos. Portanto, serão removidas as amostras 3, 11, 15, 16 do quadro comparativo, sendo assim segue-se:

	Bairro	Dorm(s)	Preço (R\$)	Área (m²)	R\$ / m²
1	PARADA INGLESA	2	395.000,00	75	5.266,667
2	PARADA INGLESA	2	300.000,00	73	4.109,589
3					
4	TUCURUVI	2	490.000,00	100	4.900,000
5	TUCURUVI	2	460.000,00	80	5.750,000
6	VILA NIVI	2	380.000,00	80	4.750,000
7					
8	VILA LEONOR	2	425.000,00	100	4.250,000
9					
10	VILA MEDEIROS	3	510.000,00	90	5.666,667
11					
12	VILA MEDEIROS	2	350.000,00	80	4.375,000
13	VILA MEDEIROS	2	440.000,00	95	4.631,579
14	VILA MAZZEI	2	319.000,00	60	5.316,667
15					
16					
Média =					4.901,617

Intervalo para mais=4.906,81+20%=5.888,17

Intervalo para menos=4.906,81-20%=3.925,45

No quadro acima notamos que o preço por metro quadrado ponderado da região agora é de: **R\$ 4.901,62**. Pode-se agora apontar o preço avaliável segundo:

Preço= (área construída do imóvel) x (média ponderada do metro quadrado da região)

Preço= 80 x 4.901,62

Preço Avaliável= R\$ 392.129,60



Leonardo Veiga Alaminos - Avaliações Imobiliárias - CONPEI/SP: 02.00.06979
Contato: (11)98274-2874 / (11)3224-0720 --- leonardo.alaminos@gmail.com

VIII – Conclusão

Encerrando, devido ao relatado no item I (pág. 3), a avaliação do preço de venda e compra do imóvel não pôde ser feita de maneira especializada.

Portanto segue esta conclusão com informações limitadas:

Como ponto forte, a casa é bem localizada, com facilitação ao transporte público e ao lazer.

Aos pontos fracos se atribuem, que a casa não oferece garagem privativa, faz divisa direta com os imóveis vizinhos, está localizada numa travessa e tem idade avançada.

Em vista destas informações, comparações e dos cálculos executados nesta análise, concluo que:

**O preço para compra e venda do imóvel objeto deste parecer é de:
R\$300.000,00 (trezentos mil reais)**

A seguir, estão os anexos, que se compõem de fotos, matrícula e outros documentos pertinentes.



Anexo 1 - Fotos

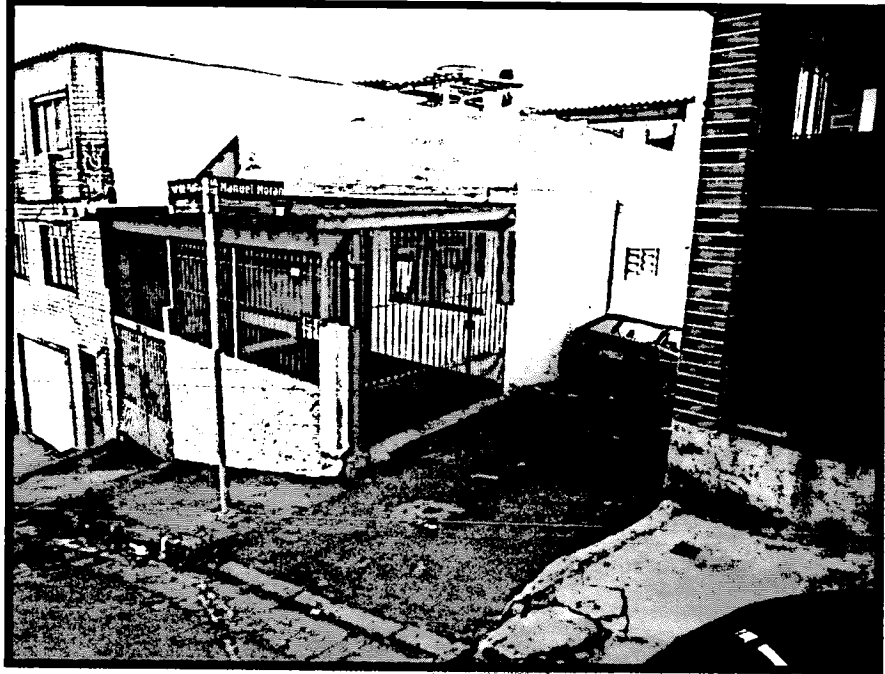


Fig.1 - Entrada via Rua Cruz de Malta

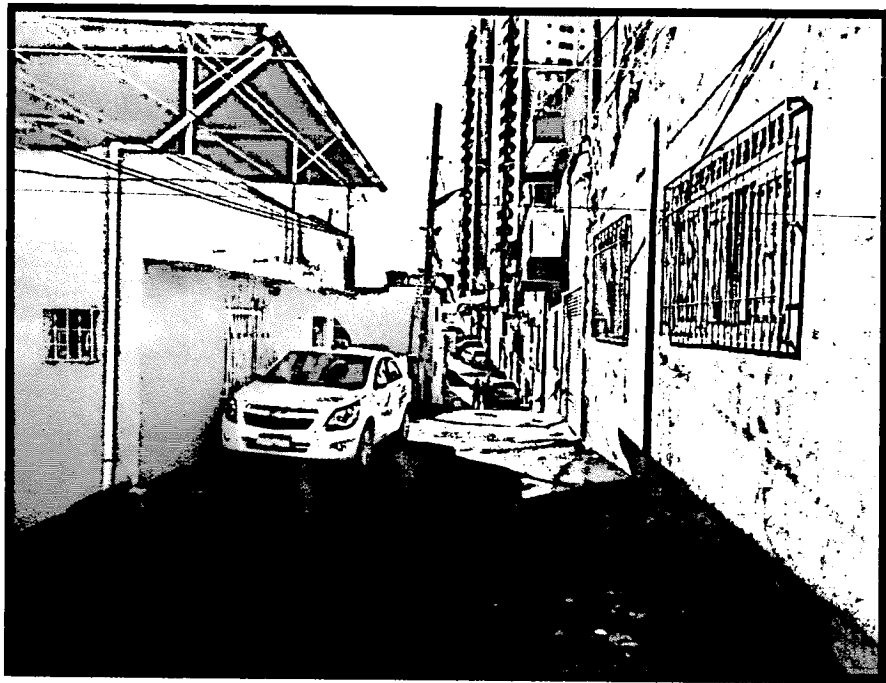


Fig. 2 - Prolongamento da Travessa



Fig.3 - Frente da Casa



Fig. 4 - Porta de Entrada da Residência



Leonardo Veiga Alaminos - Avaliações Imobiliárias - CONPEJ/SP: 02.00.06979
Contato: (11)98274-2874 / (11)3224-0720 --- leonardo.alaminos@gmail.com

Anexo 2 - Matrícula Atualizada



O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República
Federativa do Brasil, etc.

Certifica, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os
livros do Registro a seu cargo, dêles consta a matrícula do
teor seguinte:

PROTOCOLO 1102476

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
50.406

ficha
01

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

São Paulo, 30 de Julho de 19 80

IMÓVEL: Um terreno, situado à Travessa Cruz de Malta, no 228-
Subdistrito-Tucuruví, medindo 8,00 metros de frente para a re-
ferida Travessa Cruz de Malta, por 10,00 metros de frente aos
fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da
frente, com a área de 80,00 metros quadrados, confinando do -
lado direito de quem da Travessa olha para o imóvel com o pré-
dio nº 12 do lado esquerdo com o de nº 14, e nos fundos com -
propriedade do Espólio de João Fidalgo Nunes. Contribuinte nº
068.453.0091-1.

PROPRIETÁRIOS: Os Espólios de JOÃO FIDALGO NUNES, que era co-
nhecido e se assinava JOÃO FIDALGO e de SOPHIA DE MIGUEL FI-
DALGO.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 20.670 do 3º Registro.-
O Escrevente habilitado, *Maurino Pavão* (Maurino
Pavão). O Oficial,

AV.1 - 50.406 - São Paulo, 30 de Julho de 1.980

Da escritura de 28 de Maio de 1.980, de notas do Tabelião por
Lei do 22º Subdistrito-Tucuruví, desta Capital, Livro nº 213,
fls. 70, consta que o prédio da travessa Cruz de Malta, nº 13
mencionado no alvará de conservação nº 256.693, expedido em -
06 de Setembro de 1.973, pela Prefeitura Municipal desta Capi-
tal, foi edificado no terreno da matrícula. O Escrevente habi-
litado, *Maurino Pavão* (Maurino Pavão). O Oficial,

R.2 - 50.406 - São Paulo, 30 de Julho de 1.980

TRANSMITENTES: Os Espólios de JOÃO FIDALGO NUNES, que era co-
nhecido e se assinava JOÃO FIDALGO, e de SOPHIA DE MIGUEL FI-
DALGO, autorizados pelo Alvará Judicial mencionado no título,
representado pelo inventariante JOÃO FIDALGO FILHO, brasilei-
ro, casado, do comércio, RG. nº 1.454.241 e CPF. Nº
199.312.208-72, domiciliado e residente nesta Capital, à Rua-
Major Dantas Cortês, nº 1.

Continua no verso

1º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

834923

11125-2-AA

11125-2-AA



Leonardo Veiga Alaminos - Avaliações Imobiliárias - CONPEJ/SP: 02.00.06979
 Contato: (11)98274-2874 / (11)3224-0720 --- leonardo.alaminos@gmail.com

matricula
50.406

ficha
01
verso

ADQUIRENTE: ANTONIO ROSA, brasileiro, bancário, casado pelo regime da separação de bens, o legal, antes da Lei 6.515/77, com MIYECO TAKAYAMA ROSA, RG. Nº 11.461.014 e CPF. Nº 126.464.589-91, domiciliado e residente nesta Capital, à Rua Cruz de Malta nº 13 (Trav).

TÍTULO: Compra e Venda.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 28 de Maio de 1.980, de notas - do Tabelião por Lei do 22º Subdistrito-Tucuruví, desta Capital, Livro 213, folhas 70.

VALOR: Cr\$ 62,80 - (Sessenta e dois cruzeiros). O Escrevente habilitado, Maurino Pavão (Maurino Pavão). O Oficial, Felipe

.....
Av.3 - 50.406 - São Paulo, 19 de Janeiro de 1.987.

Des avisos recibos expedidos para os exercícios de 1983 e 1986 pela Prefeitura do Município de São Paulo, consta que a Trav. Cruz de Malta denomina-se atualmente Trav. Manuel Moran. O Escrevente habilitado José Odival Figueiredo Malheiros (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial Substituto,

.....
Av.4 - 50.406 - São Paulo, 19 de Janeiro de 1.987.

Da escritura de 24 de dezembro de 1.986, de notas do 18º Tabelião desta Capital, livro 944, fls 88 e do Recibo de Imposto de 1.986, expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel da matrícula tem lançamento pelo Contribuinte nº 069.453.0091-7, e não como consta. O Escrevente Habilitado, José Odival Figueiredo Malheiros (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial Substituto,

.....
R.5 - 50.406 - São Paulo, 19 de Janeiro de 1987.

continua na ficha 02



Leonardo Veiga Alaminos - Avaliações Imobiliárias - CONPEJ/SP: 02.00.06979
Contato: (11)98274-2874 / (11)3224-0720 --- leonardo.alaminos@gmail.com

PROTOCOLO 1102476/ELIAS/CAMILA FLS. 002/003



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula	fls.
50.406	02

São Paulo, 19 de Janeiro de 1987.

TRANSMITENTES: ANTONIO ROSA, bancário, e sua mulher MIYECO TAKAYAMA ROSA, do lar, brasileiros, casados no regime da separação de bens, por força da lei, de acordo com o disposto no artigo 258, parágrafo único, item IV, do Código Civil Brasileiro, RG. nºs 11.461.014-SSP/SP e 8.199.365-SSP/SP, CIC. nº ... 126.464.589-91, residentes e domiciliados na cidade de Baurú, neste Estado, a rua Vitória nº 4-46.

ADQUIRENTES: AMADEU DE SOUSA CHAGAS, bancário, e sua mulher - LOURDES CLAUDINO CHAGAS, do lar, brasileiros, casados no regime de comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, RG. nºs 5.774.010-SSP/SP e 16.346.686-SSP/SP, CIC. nºs ... 572.206.708-34 e 051.651.128-96, residentes e domiciliados -- nesta Capital e Trav. Manuel Moran nº 13.

TÍTULO: Compra e Venda.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 24 de Dezembro de 1986, de notas do 18º Tabelião desta Capital, livro 944, fls 88.

VALOR: Cz\$180.000,00 (cento e oitenta mil cruzados). O Escrevente Habilitado, *[assinatura]* (José Odival - Figueiredo Malheiros). O Original Substituto, *[assinatura]*

R.6 - 50.406 - São Paulo, 19 de Janeiro de 1.987.

DEVEDORES: AMADEU DE SOUSA CHAGAS e sua mulher LOURDES CLAUDINO CHAGAS, já qualificados como adquirentes.

CREDORES: CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO -- BRASIL, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, a rua Buenos Aires nº 56, CECMF nº ... 33.754.482.0001-24.

TÍTULO: Hipoteca.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 24 de dezembro de 1986 de notas do 18º Tabelião desta Capital, livro 944, fls 88.

continua no verso

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

834924

1125-2-AA





Leonardo Veiga Alaminos - Avaliações Imobiliárias - CONPEJ/SP: 02.00.06979
 Contato: (11)98274-2874 / (11)3224-0720 --- leonardo.alaminos@gmail.com

matricula

50.406

ficha

02

VALOR: Cz\$248.876,00 (duzentos e quarenta e oito mil, oitocentos e setenta e seis cruzados) sendo Cz\$144.000,00 fornecidos a eles devedores para atender a parte do preço da compra do imóvel do título, Cz\$26.600,14 para ocorrer as despesas com a transação, Cz\$4.977,52 para despesas com a taxa de abertura de crédito, Cz\$36.000,00 para reembolso do sinal pago pelos devedores, Cz\$36.567,00 para obras de reformas no prédio e .. Cz\$731,34 para a Taxa de fiscalização de reformas, mediante primeira hipoteca do mesmo imóvel, constituída na cláusula oitava da presente escritura. Que se obrigam a pagar, integralmente e divide principal confessada e os demais encargos regulamentares contratados, aos juros de 10% ao ano, mais 1% ao ano a título de cobertura da cota do Fundo destinado a responder pela Obrigações vincendas em caso de morte do devedor marido, em 30 anos a contar de 1º de Janeiro de 1987 e a terminar em 31 de dezembro de 2.016, em 360 prestações mensais de capital e juros, cada uma das quais de Cz\$2.370,11. No período compreendido entre o dia desta escritura e o dia 31 de dezembro de 1986, os devedores pagarão a PRCVI os juros calculados a mesma taxa; e) Tendo em vista as disposições do Decreto Lei nº 2.284 de 10.03.1986, fica expressamente convencionado que o saldo devedor e, bem assim, as respectivas prestações de resgate, serão corrigidas anualmente com base no coeficiente de variação do valor nominal da Obrigação do Tesouro Nacional (OTN) apurado entre os meses de março de dois anos sucessivos, incidindo o fator de correção sobre o saldo devedor existente no último dia do mês de fevereiro de cada ano. A primeira correção do saldo devedor e das prestações de resgate será feita proporcionalmente ao tempo decorrido desde a presente data até o último dia do mês de fevereiro próximo .. vindouro. b) Fica estabelecido que se o devedor marido perder

continua na ficha 03



Leonardo Veiga Alaminos - Avaliações Imobiliárias - CONPEI/SP: 02.00.06979
Contato: (11)98274-2874 / (11)3224-0720 --- leonardo.alaminos@gmail.com



PROTOCOLO 1102476/ELIAS/CAMILA VLS. 003/003

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
50.406

ficha
03

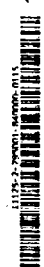
São Paulo, 19 de Janeiro de 19 87.

a qualidade de funcionario do Banco do Brasil S/A, deixar de-
ser associado da PREVI ou se aposentar, continuarão em plano-
vigor as condições mencionadas na letra "a" desta cláusula. -
c) As parcelas acima e bem assim, quaisquer outras quantias -
que se tornarem devidas em razão desta escritura, serão aver-
badas na folha de vencimentos do devedor marido no Banco do -
Brasil S/A para o que, desde já autoriza ele de forma irrevoca-
vel, dito Banco a fazer-lhe os descontos necessarios sob ..
consignação em folha de vencimentos, a qual subsistirá mesmo-
no caso de avicção enquanto for o devedor marido funcionario-
do Banco do Brasil S/A. Fica certo e entendido que essa auto-
rização não exime os devedores da obrigação de fazerem o reco-
lhimento a PREVI ou a dependencia do Banco do Brasil S/A por-
onde o devedor marido perceber seus vencimentos, das presta-
ções devidas, se por quaisquer circunstancias, não houver si-
do efetuado o desconto em folha de vencimentos. Obrigam-se ..
ainda, os devedores desde agora a recolher diretamente a
PREVI, até o ultimo dia util de cada mês, as parcelas devidas
sob os mesmos titulos, se o devedor marido vier a perder a ..
qualidade de funcionario do Banco do Brasil S/A, podendo me-
diante previa e expressa concordancia da PREVI, fazer os reco-
lhimentos devidos através de Agencia do Banco do Brasil S/A -
que indicar a PREVI por escrito. Se ocorrer o atraso no paga-
mento de tres prestações consecutivas, vencer-se-á a totalida-
de da divida. Que no caso de o devedor marido deixar os servi-
ços do Banco do Brasil S/A, os juros serão elevados a 12% ...
a.a. independentemente de qualquer aviso ou interpelação judi-
cial ou extra-judicial, além de 1% a.a. relativo a cobertura-
do Fundo destinado a responder pelas obrigações vincendas em-
caso de morte do devedor marido. Em caso de mora as referidas
taxas de juros elevar-se-ão de mais 1% a.a. (artigo 15 § 3 do
continua no verso

15.º Oficial de Registro de Imóveis
Carteria de São Paulo - SP

834925

11125-2-AA





matricula	ficha
50.406	03

Regulamento da Caixa). a) Fica esclarecido que se houver liquidação antecipada ou amortização, esta deverá ser no valor mínimo de 10% do saldo devedor do empréstimo que vier a ser apurado para liquidar ou amortizar acrescido da correção anual com base nos índices de variação do valor nominal das Obrigações do Tesouro Nacional (OTN) no período compreendido desde o mês anterior a última correção realizada e até a data da efetiva liquidação ou amortização, aplicando-se na hipótese prevista nesta alínea, as disposições contidas na alínea "a" da cláusula 6 da escritura. O Escrevente habilitado. . . .

[Assinatura] José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial Substituto,

Nada mais consta com relação ao(s) imóvel(is) da(s) matrícula(s) certificada(s), com referência a alienações e constituições de ônus reais, inclusive aqueles decorrentes de citações reais ou pessoais reipersecutórias, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 10/07/2015, além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s). O referido, em forma reprográfica, nos termos do §1º. do Artigo 193 da Lei nº. 6015 de 31/12/1973, é verdade e dá fé.

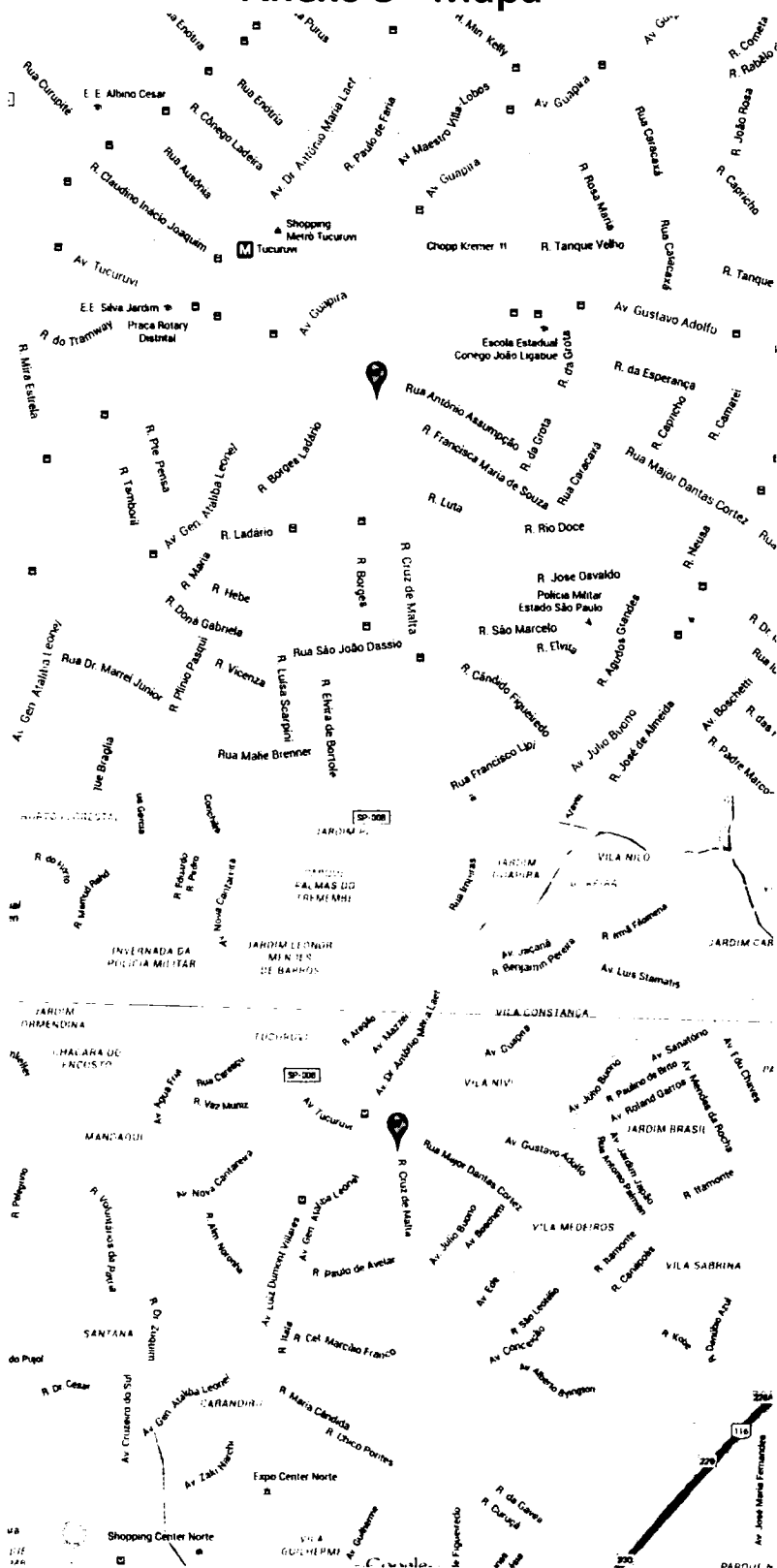
São Paulo, 14/07/2015.

ROMEU ALVES DA SILVA/ESCREVENTE AUTORIZADO

15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital ROSVALDO CASSARO Oficial NELSON AMOROSO Oficial Substituto (art.20 §§ 1º. a 5º. - Lei 8935/94) José Roberto Lopes de Oliveira José Odival Figueiredo Malheiros Paulo Ademir Monteiro Oficiais Substitutos Romeu Alves da Silva José Henrique de Oliveira Nascimento José Júlio Leite Walter Vicente Escreventes Autorizados (art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94) Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 4º. Andar São Paulo - Telefones 3255-9844 a 3255-9537	15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital Oficial R\$ 25,37 Estado R\$ 7,21 Ipeesp R\$ 3,72 Reg. Civil R\$ 1,34 Trib. Justiça R\$ 1,74 Min. Público R\$ 1,22 I.S.S. R\$ 0,50 Total R\$ 41,10 SELAGEM RECOLHIDA NA GUIA Nº. 134/07/15
--	--

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."

Anexo 3 - Mapa





Leonardo Veiga Alaminos - Avaliações Imobiliárias - CONPEJ/SP: 02.00.06979
 Contato: (11)98274-2874 / (11)3224-0720 --- leonardo.alaminos@gmail.com

Anexo 4 - CEP/Bairro Segundo Correios



Outros sites

Fale com os Correios

Correios de A a Z

Sistemas

Busca CEP

CEP ou Endereço

CEP por localidade | Logradouro

Endereço por CEP

CEP de Logradouro por Bairro

Faixas de CEP

CEPs de unidades operacionais

CEPs especiais

Caixa postal comunitária

CEP de caixa postal

CEP promocional

Busca CEP

Faça suas consultas individuais de CEP, destinadas a endereçamentos de objetos de correspondências a serem postadas nos Correios.

1 Logradouro(s)	Bairro	Localidade	UF	CEP
Logradouro				
Travessa Manuel Moren	Parada Inglesa	São Paulo	SP	02248-020

Para mais informações, clique no registro desejado.