



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SR. DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA  
6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II SANTO AMARO**

**Processo:** 1028743-36.2019.8.26.0002

**Ação:** Ação Execução De Título Extrajudicial

**Exequente:** Mais Shopping Fundo De Investimento Imobiliário

**Executada:** Rodrigo Mendes Da Cruz (Kamarote D' Grife) E Outro

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

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

# ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

## Índice

- 1) Apresentação
- 2) Premissas
- 3) Localização
- 4) Vistoria
- 5) Descrição do imóvel
- 6) Documentação analisada
- 7) Método Avaliação
- 8) Tratamento dos elementos da pesquisa imobiliária
- 9) Levantamento Fotográfico
- 10) Resumo áreas
- 11) Elementos de referência
- 12) Tratamento fatores
- 13) Classificação dos elementos
- 14) Quesitos Exequente
- 15) Conclusão..... 30
- 16) Encerramento
- 17) anexo I

# ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

## **1 - APRESENTAÇÃO**

O presente Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, denominado de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, é assinado por uma arquiteta de formação e Perita Judicial o que lhe confere comprovada especialização na matéria na qual foi nomeada pelo MM. Juízo.

Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial, em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, da série NBR 14.653-2.

## **2 - PREMISSAS**

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

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Laudo Judicial constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

Neste trabalho judicial será considerado para efeito de avaliação a metragem do terreno tendo em vista que a construção existente não possui valor econômico de comparativo entre outros elementos referenciais.

**Este Laudo será realizado através do método comparativo direto de pesquisas com elementos referenciais de Terreno e em alguns casos com alguma construção conforme objeto da lide.**

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**3 - LOCALIZAÇÃO**

**Imóvel** localizado – Rua: Comandante Bras Dias de Aguiar, 150  
**Lote 15 – quadra G**

Matrícula nº: 75.867 – 11º Registro de Imóveis de São Paulo

**4 - VISTORIA**

Na unidade penhorada, a perita foi acompanhada pelo Sr. Fábio , membro da família do executado.

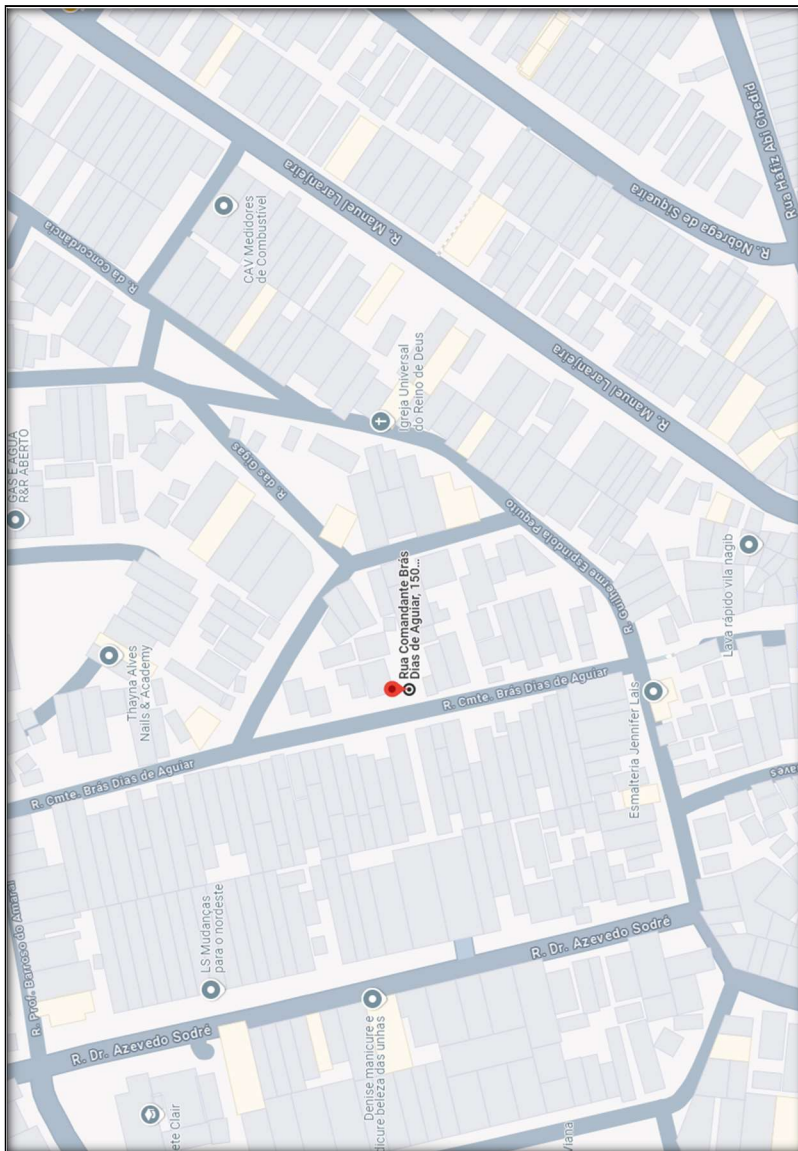
O imóvel objeto da lide , trata-se de um terreno onde foi construído uma edícula com sala, cozinha , e 02 quartos e banheiro.

Possui varanda e área serviço muito simples. .

O terreno está com piso de terra,

A diligencia ocorreu tranquilamente.

**Localização por mapa - macro região**





# ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

## Localização mapeamento - Geosampa



Lote	
Setor:	165
Quadra:	037
Lote:	0015
Dígito SQL:	5
Condomínio:	00
Tipo quadra:	FISCAL
Tipo lote:	FISCAL
CodLog:	207586
Nome logradouro:	R COMTE BRAS DIAS DE AGUIAR
Número porta:	150
Complemento:	
Situação:	ATIVO
Uso:	Residencial
Área terreno (m2):	250
Área construída (m2):	72
Código do contribuinte:	165.037.0015-5

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

### **Melhoramentos Públicos**

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

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

### **Serviços Urbanos**

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

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

### **Circunvizinhança e Localização**

O imóvel está localizado no Bairro Capelas do Socorro

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imóvel está inserido em uma região mista padrão simples.



---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – Perita Judicial

**5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel, um terreno , encontra-se localizado em zona urbana,

No terreno está construído uma edícula , em padrão simples economico

- sala,
- cozinha/ lavanderia
- 02 dormitórios
- 01 banheiro.

O piso externo do terreno é de terra batida.

**6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA**

- Matrícula de Imóvel nº 75.867 11º Registro de Imóveis Comarca Taubaté

**7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO**

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na “NBR 14653-2 e 2” – *Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a “NBR 5676 – *Avaliações de Imóveis Urbanos*”, bem como a “Norma de Avaliações do IBAPE/SP”.

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

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

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélío Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações-Ed.Pini, 1994*:

*“É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.”*

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

### **7.1- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**

Para o presente caso será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando.

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

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-2 da ABNT, citada, como sendo:

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

### **8 - TRATAMENTO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA IMOBILIÁRIA**

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis no próprio condomínio e também em edifícios similares próximos ao imóvel avaliando.

A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;
- idoneidade das fontes de informação;
- semelhança com o imóvel avaliando;
- atualidade;
- números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

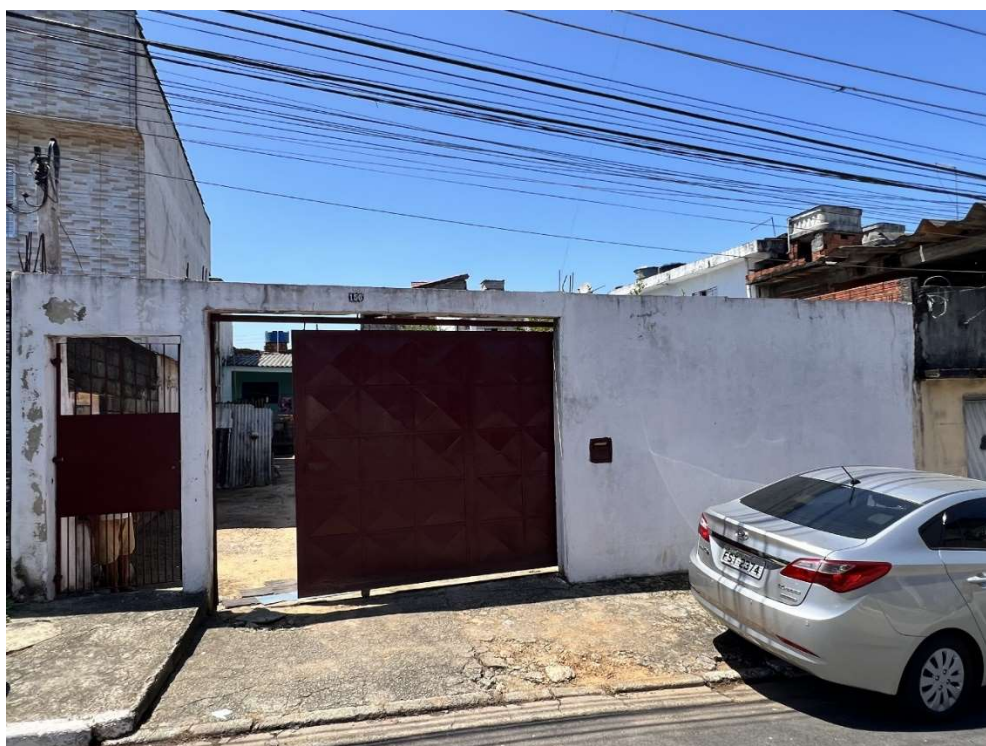
Arquiteta – Perita Judicial

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

- localização;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- obsolescência;
- fator elasticidade ou fator oferta (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);

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

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

**9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO****Aspectos gerais terreno**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais rua

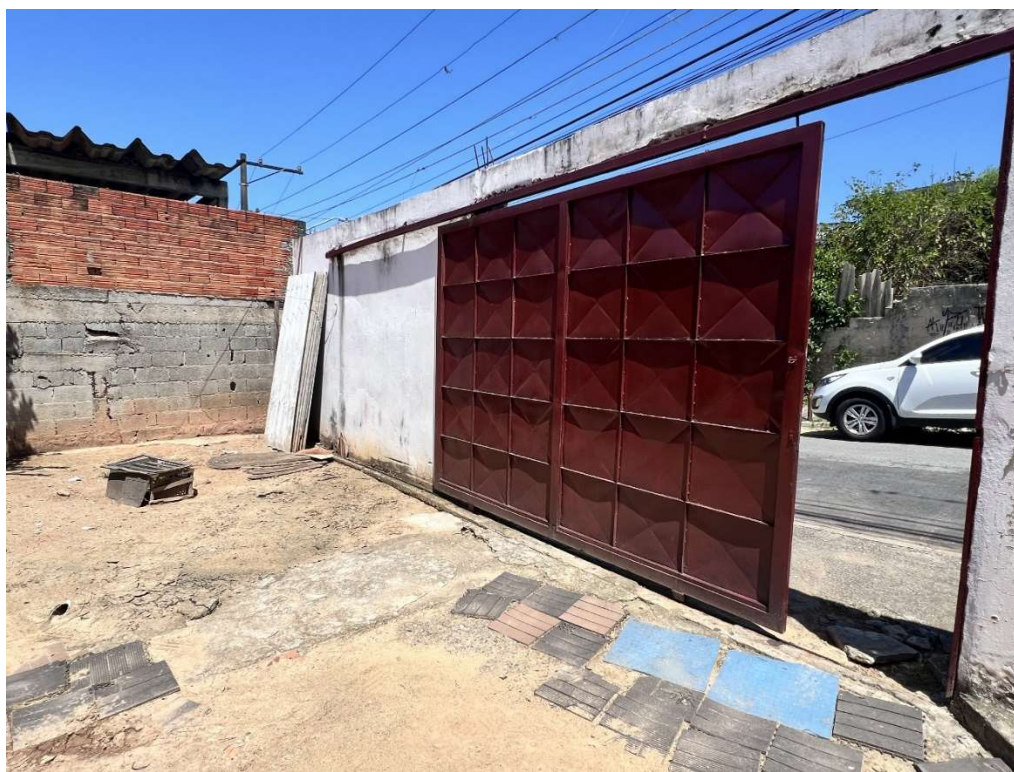


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais terreno

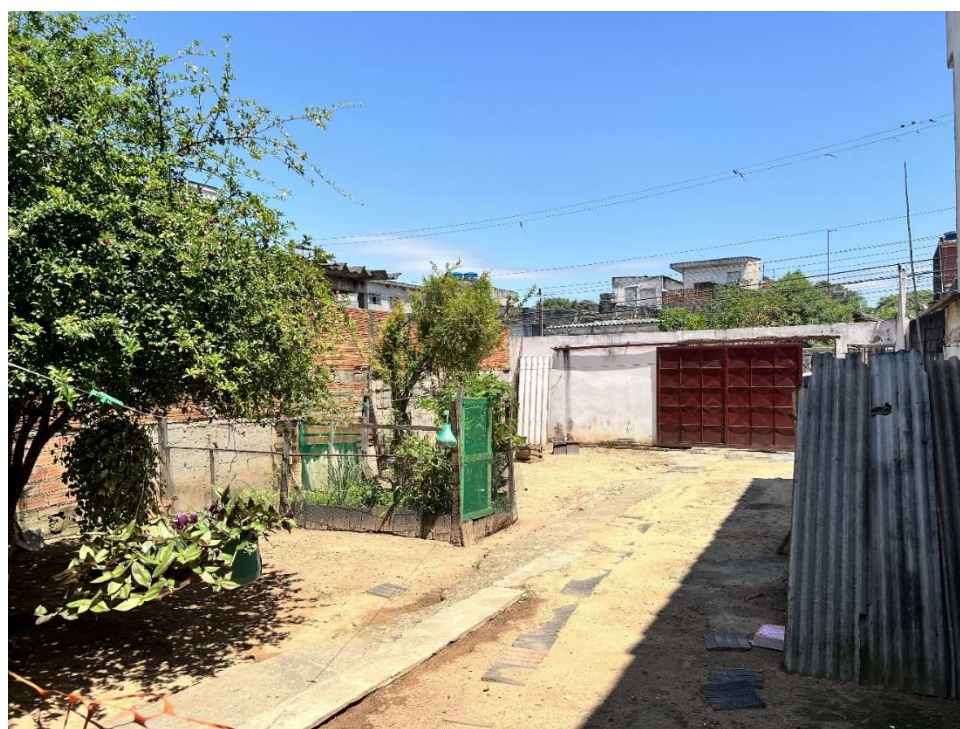


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais terreno



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais terreno





ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais terreno



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais terreno



---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – Perita Judicial

**10 – RESUMO DE ÁREAS**

Com base nas informações da Matrícula do Imóvel, o imóvel possui as seguintes áreas:

**Imóvel periciado**

- |                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| ○ Área terreno CRI      | 245,00 m <sup>2</sup> |
| ○ Medida frente terreno | 10,00 m               |
| ○ Medida laterais       | 24,50m                |

*Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a **Área de 245,00m<sup>2</sup>***

**11.1 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA - (PESQUISA DE MERCADO)**

As pesquisas de mercado identificaram imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área do imóvel, conforme relação abaixo:

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 01

Tipo: terreno

Endereço: Jardim Santa Margarida

Área útil: 500m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 550.000,00

Fonte: M2G Consultoria imobiliária LTDA

Tel.: (11) 3024-2630

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-margarida-zona-sul-sao-paulo-500m2-venda-RS550000-id-2686315319/>



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02

Tipo: terreno

Endereço: Rua Alfredo Cabral de Oliveira

Área útil: 280m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 380.000,00

Fonte: AF consultoria Imóveis

Tel.: (12) 9 7410.1029

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-margarida-zona-sul-sao-paulo-280m2-venda-RS380000-id-2638417464/>



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03

Tipo: terreno

Endereço: Rua Doutor Artur Moreira de Almeida, 81

Área útil: 260m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 650.000,00

Fonte: Fabiana Aparecida de Aquino imoveis

Tel.: (11) 99188-4663

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-jardim-santa-margarida-zona-sul-sao-paulo-260m2-venda-RS510000-id-2700660684/>



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 04

Tipo: terreno

Endereço: Rua Maria Cortada Codorniz

Área útil: 180m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 350.000,00

Fonte: Galvão Imóveis

Tel.: (11) 5892-5007

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-santa-lucia-zona-sul-sao-paulo-180m2-venda-RS350000-id-2618484898/>



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05

Tipo: terreno

Endereço: Rua Roberto Selmi-Dei

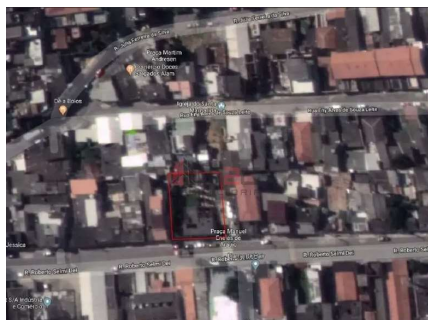
Área útil: 500m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 650.000,00

Fonte: SCHEID IMÓVEIS - MARAJOARA

Tel.: (11) 93431-0077

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-margarida-zona-sul-sao-paulo-500m2-venda-RS650000-id-2648573383/>





## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**12- TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)**

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO
		homogeneização			R\$ / m <sup>2</sup>
1	R\$550.000,00	0,9	R\$495.000,00	500	R\$ 990,00
2	R\$380.000,00	0,9	R\$342.000,00	380	R\$ 900,00
3	R\$510.000,00	0,9	R\$459.000,00	260	R\$ 1.765,38
4	R\$350.000,00	0,9	R\$315.000,00	180	R\$ 1.750,00
5	R\$650.000,00	0,9	R\$585.000,00	500	R\$ 1.170,00
					R\$ 6.575,38
<b>PREÇO METRO QUADRADO</b>					<b>R\$ 1.315,08</b>
					R\$1.315,08
				-35,00%	R\$854,80
				35,00%	R\$1.794,42
					R\$322.193,85

**Obs.:** Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90 a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda.

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – Perita Judicial

**13- INTERVALO DE DISCREPÂNCIA**

Sobre a média encontrada de R\$1.315,08/m<sup>2</sup> se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância da ordem de 30% para cima e para baixo, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos da média, como segue:

$$\text{R}\$1.315,08/\text{m}^2 - 30\% = \text{R}\$ 854,80/\text{m}^2 \text{ (limite mínimo )}$$

$$\text{R}\$1.315,08/\text{m}^2 + 30\% = \text{R}\$1.775,35/\text{m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

No caso, observou-se que todos os elementos de referência se encontram dentro da faixa de admissão, não havendo necessidade de se calcular nova média.

Portanto, o resultado será:

$$245\text{m}^2 \text{ (área útil)} \times \text{R}\$1.315,08/\text{m}^2 \text{ (preço médio tratado por m}^2\text{)}$$

$$\text{R}\$ 322.193,85 \text{ ou } \text{R}\$ 322.000,00 \text{ por arredondamento de mercado.}$$

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – Perita Judicial

**14- QUESITOS EXEQUENTE ÀS FLS. 524**

B. Queira o Il. Perito proceder à descrição do Terreno constante do lote 15 da quadra G, do Parque São Gabriel, no 32º Subdistrito – Capela do Socorro, situado à Rua 2, da Vila Bom Jardim

**Resposta: O imóvel objeto da lide , trata-se de um terreno onde foi construído uma edícula com sala, cozinha , e 02 quartos e banheiro.**

**Possui varanda e área serviço muito simples. .**

**O terreno está com piso de terra,**

C. Pede-se ao Il. Perito que apresente descrição detalhada do entorno dos referidos imóveis, informando zoneamento, principais acessos, características ocupacionais, melhoramentos públicos, serviços comunitários etc.

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

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

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

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

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – Perita Judicial

D. Referidos imóveis se encontram localizados próximos a ocupações irregulares?

**Resposta: Sim**

E. Queira o Il. Perito proceder aos comentários entendidos como pertinentes quanto a eventual histórico de problemas relacionados à segurança e ocupação da região em pauta.

**Resposta: Resposta prejudicada tendo em vista que a signatária foi nomeada para realização de laudo de imóvel e não descrever sobre problemas de segurança e ocupação da região.**

F. Pede-se ao Il. Perito que apresente as características gerais dos imóveis, objeto das matrículas nº 329.071 e nº 75.867 do 11º CRI da Capital/SP, informando sua área útil, padrão construtivo, estado de conservação, e demais informações que possam influenciar na formação do valor de mercado do citado apartamento.

**Resposta: Ver laudo judicial**

G. Pede-se ao Il. Perito que proceda à avaliação do valor de mercado dos imóveis supracitados, considerando, para tanto, os conceitos e procedimentos especificados nas normas de avaliação vigentes, bem como o desenvolvimento de pesquisa de mercado na mesma região onde se situa o empreendimento em pauta, pesquisa esta a ser composta por elementos situados em empreendimentos que, de fato, apresentem a mesma realidade do ora avaliando. Apresentar pesquisa de mercado e memorial de cálculos desenvolvido para homogeneização das amostras e de saneamento das médias.

**Resposta: Ver laudo judicial**

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – Perita Judicial

H. Queira o II. Perito informar se no cálculo de avaliação do imóvel em pauta já foram contempladas eventuais influências (valorizantes/desvalorizantes) impostas pela realidade de ocupação do entorno. Favor Justificar sua resposta

**Resposta: Ver laudo judicial**

.I. Consideradas as respostas oferecidas aos demais quesitos, pede-se ao II. Perito que informe o justo e real valor de venda dos imóveis avaliados.

**Resposta:R\$ 322.000,00 (Trezentos e vinte e dois mil reais )**

J. Querida o II. Perito informar se existe qualquer dívida vinculada à propriedade (relacionada a pagamentos de impostos, taxas etc.)

**Resposta: Resposta prejudicada tendo em vista que a signatária não possui expertise para responder sobre dívidas devidas , impostos vencidos e afins)**

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – Perita Judicial

**15- CONCLUSÃO**

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas do Perito Avaliador de Imóveis, que o imóvel urbano em estudo, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na Rua: Comandante Bras Dias de Aguiar, n.º 150 Bairro: Capela Socorro - São Paulo / SP, , pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

**VALOR IMÓVEL = R\$ 322.000,00**

(Trezentos e vinte e dois mil reais )

(Válido para Abril 2024)

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**16- ENCERRAMENTO**

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 34 ( trinta e quatro folhas).

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

São Paulo, 15 de Abril de 2024..

**Ana Paula Nicolau Machado**

CREA - 506100518

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**17 - ANEXO I – REGISTRO DE IMÓVEIS**

<p><b>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</b></p> <p>matrícula <span style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 2px 10px;">75.867</span>    ficha <span style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 2px 10px;">1</span></p>	<p><b>1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo</b></p> <p>São Paulo, 25 de março de 19 80.</p>
<p><b>IMÓVEL:-</b> TERRENO constante do lote 15 da quadra G, do Parque São Gabriel, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, medindo 10 m de frente para a Rua 2, da Vila Bom Jardim, igual medida nos fundos, por 24,50 m da frente aos fundos, com a área de 245 m2, confronta pelo lado direito com o lote 16, pelo lado esquerdo com o lote 14, e fundos com parte do lote 2 e parte do lote 3. Contribuinte:- 165-037-0015-5.</p>	
<p><b>PROPRIETÁRIOS:-</b> CABREUVA - REFLORESTAMENTO E CONSTRUÇÕES S/A, com sede n/ Capital, CGC. 61.083.424/0001-51.</p>	
<p><b>REGISTRO ANTERIOR:-</b> Transcr. 239.344 d/ Registro.- <b>LOTEAMENTO:-</b> 499.</p>	
<p style="text-align: right;"><i>Maria da Glória Cotrim Barbosa</i> MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA Oficial</p>	
<p><b>R.1/75.867:-</b> Por escritura de 04-01-1980, do 21º Cartório de Notas d/ Capital, (Liv. 875-EBP fls. 174), o imóvel foi VENDIDO a PLATINA EM PREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C, com sede n/ Capital, CGC. número 49.727.837/0001-26, pelo valor de R\$ 26.084,50. Data da matrícula.-</p>	
<p style="text-align: right;"><i>Maria da Glória Cotrim Barbosa</i> MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA Oficial</p>	
<p><b>Av.2/75.867:-</b> Por instrumento particular de 06-04-79, devidamente averbado sob o nº 110, à margem da inscrição de loteamento nº 499 d/- Registro, o imóvel objeto da presente matrícula esta prometido em cessão a FABIANO ESTEVAN (RG. 4.192.013 e CIC. 376.722.828-91), brasileiro, bancário, casado com TEREZINHA CUNHA ESTEVAN, dom. n/ Capital, pelo valor de R\$ 730.000,00, promessa de cessão essa que, em virtude da venda e compra objeto do R.1, transformou-se em compromisso de venda e compra. Data da matrícula.-</p>	
<p style="text-align: right;"><i>Maria da Glória Cotrim Barbosa</i> MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA Oficial</p>	
<p><b>Av.3/75.867:-</b> A escritura que originou o R.1 nesta matrícula, foi lavrada em data de 04 de fevereiro de 1.980, e não como foi lançado.- A presente averbação é feita "EX-OFFÍCIO". Data:- 09 de junho de 1.981.</p>	
<p style="text-align: right;"><i>Maria da Glória Cotrim Barbosa</i> MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA Oficial</p>	
<p><b>Av.4/75.867:-</b> <b>NOME DE RUA - "EX-OFFÍCIO"</b> (Prenotação nº 1.125.979 - 02/09/2015) Com fundamento no artigo 167, II, nº 13, da Lei Federal nº 6.015/73, é feita a presente averbação a fim de constar que a <b>Rua Dois denomina-se atualmente Rua Comandante Bras Dias de Aguiar</b>, conforme prova o Decreto Municipal nº 12.173 de</p>	
<p>Continua no verso</p>	



## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

matrícula	ficha
75.867	01
	verso

25/08/1975.  
**Data: 17 de setembro de 2015.**


*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
 ELISANGELA DA SILVA:28310805845  
 Hash: DD83123CDAE4C5C7EEE3B10F3B8C1E9A  
 (Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

R.5/75.867: **PARTILHA** (Prenotação nº 1.125.979 - 02/09/2015)  
 Pela escritura lavrada em 21 de agosto de 2015, pelo 14º Tabelião de Notas, desta Capital, no livro 4402, página 145, em decorrência do inventário e partilha dos bens deixados pelo falecimento de **FABIANO ESTEVAN** ou **FABIANO ESTEVAM**, CPF/MF nº 376.722.828-91, ocorrido em 22/06/2015, os direitos e obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra averbado sob o nº 110, à margem da inscrição nº 499, mencionado na averbação nº 2, inclusive benfeitorias e acessões, foram partilhados nas seguintes proporções: metade ideal à viúva meira TEREZINHA CUNHA ESTEVAN ou TEREZINHA CUNHA ESTEVAM, RG nº 12.745.327-1-SSP/SP, CPF/MF nº 125.710.038-60, do lar, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Gaita de Foles, nº 177, Jardim Santa Zélia; e 1/6 parte ideal para cada um dos herdeiros filhos: FABRÍCIO CLAUDIO ESTEVAM, RG nº 35.909.513-6-SSP/SP, CPF/MF nº 268.992.008-56, bancário, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com PATRICIA DE ALMEIDA ESTEVAM, RG nº 23.863.066-3-SSP/SP, CPF/MF nº 136.910.888-56, técnica de enfermagem, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Edith Junqueira de Azevedo Marques, nº 169, Apto. 83, Parque Munhoz; FABIANA MENDES CUNHA ESTEVAM, RG nº 36.820.523-X-SSP/SP, CPF/MF nº 223.448.668-84, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com RODRIGO MENDES DA CRUZ, RG nº 32.654.659-SSP/SP, CPF/MF nº 275.428.438-93, empresários, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Itirapuã, nº 296, Jardim Iracema; e FABIO CUNHA ESTEVAM, RG nº 35.004.291-3-SSP/SP, CPF/MF nº 296.162.898-96, solteiro, maior, analista fiscal, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Gaita de Foles, nº 177, Jardim Santa Zélia, todos brasileiros, pelo valor estimativo de R\$133.367,00. Figura como advogado Dr. Alan Chrisostomo da Silva, OAB/SP sob o nº 290.143, brasileiro, solteiro, com escritório nesta Capital, na Estrada do M' Boi Mirim, nº 2.670, Vila Remo.  
**Data: 17 de setembro de 2015.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
 ELISANGELA DA SILVA:28310805845  
 Hash: DD83123CDAE4C5C7EEE3B10F3B8C1E9A  
 (Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



11RI 01865285  
0001

Etiqueta Arisp  
S20060140695D#01-26\*00\*  
fis. 268

**CERTIFICO**, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente **CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO**, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos, bem como a indicação de litúlos contraditórios devidamente prenotados até 25/06/2020 além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s).


**CERTIFICO**, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap. XX das Normas do Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 26 de Junho de 2020

Andressa Camila dos Santos Silva  
Escrivente Autorizada

Boliote Certidões também pelo nosso site: [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br)  
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS  
Rua Nelson Gama de Oliveira, 206 - V. Andrade - CEP 06704-160 - São Paulo - SP  
Tel.: (11)3778-0000

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



1111793C3000000047297320U

**11º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS**

Cartório	R\$	32,97
Estado	R\$	9,37
Defax	R\$	6,41
Registro Civil	R\$	1,74
Tribunal de Justiça	R\$	2,26
Min. Público	R\$	1,58
Imposto s/serviços	R\$	0,67
<b>T O T A L</b>	<b>R\$</b>	<b>55,00</b>

Custas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)