



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA  
40ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CIVIL.**

**Processo:** 0725570-46.1997.8.26.0100

**Ação:** Procedimento Comum Cível

**Requerente:** Elias Francisco

**Requerida:** Telma Ligia Lazzarini

**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) Intervalo de Discrepancia
- 14) Conclusão ..... 28
- 15) Encerramento
- 16) 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.

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**3 - LOCALIZAÇÃO**

**Imóvel** localizado – Rua Tomazina de Gregório Listo nº 01 --  
Chácara Inglesa – São Paulo.

Matrícula nº: 195.755 – 14º Ofício de Registro de Imóveis de São  
Paulo.

**4 - VISTORIA**

Na unidade penhorada, não foi possível a vistoria interna tendo em vista que o executado foi notificado por meio petição nos autos e mesmo assim não compareceu na data da diligência.

Segundo moradores, o imóvel está alugado para 02 inquilinos, nos quais:  
01 aluga o piso inferior e 01 aluga piso superior..

Porém tal fato não causou prejuízo para o presente laudo, pois este laudo foi realizado através imóveis no mesmo condomínio localizados próximos ao imóvel penhorado e com características similares.

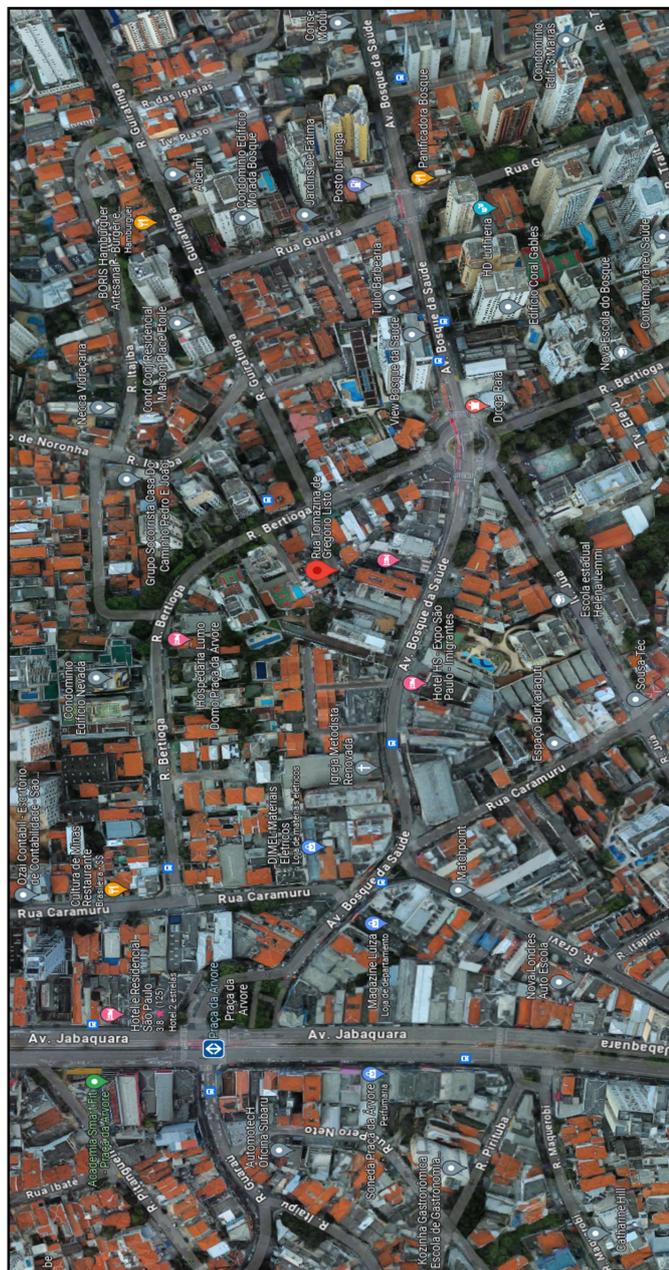
**A impossibilidade da vistoria interna está regulamentada pela ABNT no item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2 sendo possível a utilização de (imóvel ou bem paradigma)**



# ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

## Localização por satélite



# 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 município de São Paulo, entre às Avenidas Jabaquara e Prof. Abraão de Moraes

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

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

### **5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel faz parte de terreno plano.

Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

O imóvel aparentemente está conservado externamente, é padrão médio e está localizado dentro de uma vila com entrada restrita aos moradores.

O imóvel aparentemente possui: sala, cozinha lavabo no piso inferior e 02 quartos e banheiro piso superior.

A vaga de garagem é fora do imóvel – frente da casa.

Necessita de reparos na pintura da fachada.

### **6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA**

- Matrícula de Imóvel nº 195.755 do 14º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo.

### **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.”*

### **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 DA CASA

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DA RUA



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DA RUA



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS - INTERNO DA VILA



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS - INTERNO DA VILA



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS - INTERNO DA VILA

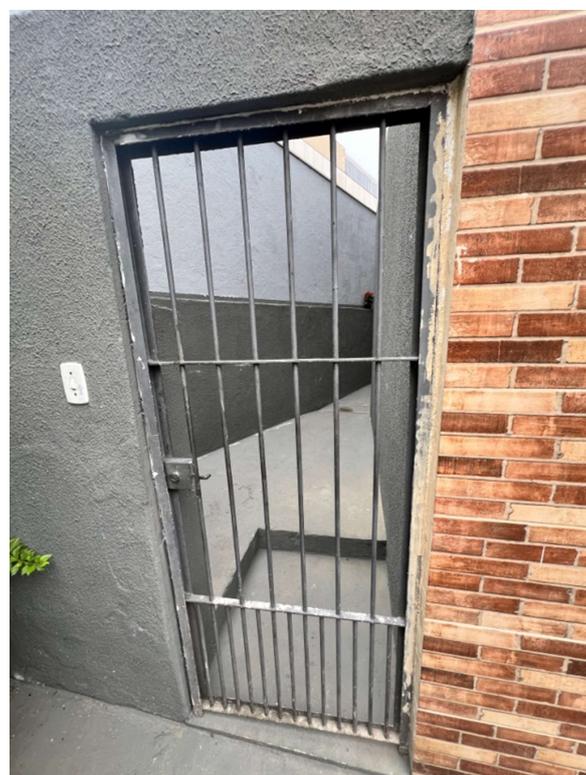


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DA CASA



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DA CASA



## 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 Útil: 83,00m<sup>2</sup>
- área terreno: 61,25m<sup>2</sup>

*Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a **Área Útil de 83 m<sup>2</sup>**, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.*

### **11 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (PESQUISA DE MERCADO)**

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

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 01

Tipo: Sobrado

Endereço: Rua Olivia de Jesus nº 24

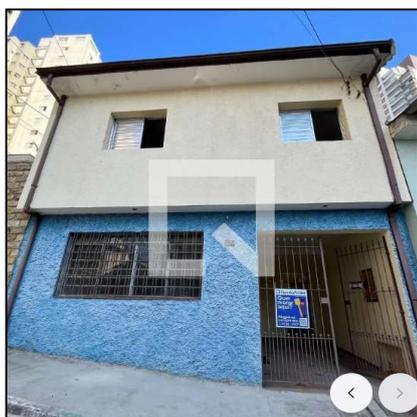
Área útil: 90m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 515.000,00

Fonte: Quinto Andar

Código do Imóvel: 1331490

Tel.: (11) 4020-1955



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02

Tipo: Sobrado

Endereço: Rua Juréia nº 972

Área útil: 90m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 850.000,00

Fonte: Quinto Andar

Código do Imóvel: 1426419

Tel.: (11) 4020-1955



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03

Tipo Sobrado

Endereço: Rua Juréia nº 330

Área útil: 89m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 651.000,00

Fonte VGV Assessoria em Adm de Bens

Código do Imóvel: SO1542

Tel.: (11) 2501-0305



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 04

Tipo: Sobrado

Endereço: Rua Santo Irineu nº 728

Área útil: 77m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 690.000,00

Fonte: Quinto Andar

Código do Imóvel: 1764249

Tel.: (11) 4020-1955



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**Elemento 05**

Tipo: : Sobrado

Endereço: Rua Guararema nº 584

Área útil: 87m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 680.000,00

Fonte: Quinto Andar

Código do Imóvel: 896503

Tel.: (11) 4020-1955



## 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\$515.000,00	0,9	R\$463.500,00	90	R\$ 5.150,00
2	R\$850.000,00	0,9	R\$765.000,00	90	R\$ 8.500,00
3	R\$651.000,00	0,9	R\$585.900,00	89	R\$ 6.583,15
4	R\$690.000,00	0,9	R\$621.000,00	77	R\$ 8.064,94
5	R\$680.000,00	0,9	R\$612.000,00	87	R\$ 7.034,48
					R\$ 35.332,56
<b>PREÇO METRO QUADRADO</b>					<b>R\$ 7.066,51</b>
					R\$7.066,51
				-30,00%	R\$4.946,56
				30,00%	R\$9.186,47
			-		
					R\$586.520,56

A média aritmética dos preços tratados por m<sup>2</sup> de área útil dos elementos de referência em oferta resulta em R\$ 7.066,51

**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.

**13- INTERVALO DE DISCREPÂNCIA**

Sobre a média encontrada de R\$ 7.066,51/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:

$$\text{R\$ } 7.066,51/\text{ m}^2 - 30\% = \text{R\$ } 4.946,56/\text{ m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$\text{R\$ } 7.066,51/\text{ m}^2 + 30\% = \text{R\$ } 9.186,47/\text{ m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

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:

$$83\text{m}^2 \text{ (área útil)} \times \text{R\$ } 7.066,51 / \text{ m}^2 \text{ (preço médio tratado por m}^2\text{)}$$

$$\text{R\$ } 586.520,56 \text{ ou R\$ } 586.000,00 \text{ por arredondamento de mercado.}$$

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**14- 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 Tomazina de Gregório Listo, casa nº 01-Chácara Inglesa – São Paulo / SP, pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

**VALOR IMÓVEL = R\$ 586.000,00**

(quinhentos e oitenta e seis mil reais )

(Válido para junho de 2024)

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**15- ENCERRAMENTO**

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 33 ( trinta e três folhas).

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

São Paulo, 13 de junho de 2024.

**Ana Paula Nicolau Machado**

CREA - 506100518

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**16 -ANEXO I – REGISTRO DE IMÓVEIS**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

14<sup>o</sup> Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

matrícula 195.755      ficha 01

São Paulo, 21 de julho de 2.009.

**IMÓVEL:** Passagem Particular e Balão de Retorno com acesso pela Rua Bertoga, Lote 19-B, na Saúde – 21º Subdistrito.

**UM TERRENO** medindo 6,40m de frente para o balão de retorno da Passagem Particular, do lado direito de quem da rua olha o terreno mede 10,70m e confronta com o lote 19-C, do lado esquerdo mede 10,00m e confronta com parte do lote 19-A e nos fundos mede 5,25m e confronta com parte do lote 20, encerrando a área de 61,25m².

**PROPRIETÁRIO:** PAULO LAZARINI, brasileiro, casado, funcionário público, domiciliado e residente nesta Capital, à Rua Bertoga nº 320.

**REGISTRO ANTERIOR:** Tr. 11.852 de 12 de julho de 1946 deste Registro.

**CONTRIBUINTE:**

O Escr. Aut. *[Assinatura]* (Valfido Ernesto Trujillo)

Av.1/195.755, em 21 de julho de 2.009.

À vista da sentença prolatada em 17 de abril de 2009 (servindo esta de mandado nos termos da Portaria 01/2008 das 1ª e 2ª Varas de Registros Públicos), pelo Juízo de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos desta Capital, nos autos nº 583.00.2004.108169-0 (CP 905), da ação de Retificação no Registro Imobiliário requerida por esta Serventia Imobiliária, e da planta AU-10/6298/97 de regularização elaborada pela Municipalidade de São Paulo, faço constar que, em virtude da regularização efetuada pela Municipalidade de São Paulo e, conforme Decreto Municipal nº 18.265/82, a Passagem Particular foi oficializada com a denominação de Rua Tomazina de Gregório Listo.

O Escr. Aut. *[Assinatura]* (Valfido Ernesto Trujillo)

Prenotação nº 766.535 de 22 de abril de 2019  
Av.2/195.755, em 06 de maio de 2.019.

Procede-se a esta averbação, nos termos do artigo 213, inciso I, letra "a", da Lei nº 6.015/73, para ficar constando, da abertura, que o imóvel desta matrícula é lançado pelo contribuinte nº 309.050.0257-9, conforme se verifica do microfilme do título rolo 7264), que deu origem à referida abertura, ficando, portanto, sanada essa omissão.

O Oficial *[Assinatura]* (Ricardo Nahat).

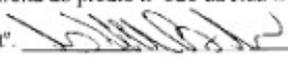
Prenotação nº 766.535 de 22 de abril de 2019  
Av.3/195.755, em 06 de maio de 2.019.

→ À vista da carta de sentença de 06 de março de 2017 e aditamento de 09 de outubro de

- continua no verso -

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

matrícula <b>195.755</b>	ficha <b>01</b>	- continuação -
<p>2018, expedidos pelo 17º Tabelião de Notas desta Capital, nos termos dos itens 213 a 218 da Seção XII, do Cap. XIV, do Provimento 58/89 (Tomo II), extraídos dos autos nº 0904582-65.1970.826.0100 da 9ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível desta Capital, da certidão de 17 de abril de 1968, expedida pelo Oficial de Registro Civil do 9º Subdistrito – Vila Mariana, desta Capital, extraída do termo de casamento nº 5561 (Lº B-45, fls. 259v), das certidões nºs 9177/2018 e 9176/2018 expedidas em 10 de dezembro de 2018 pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo – Departamento de Inteligência da Polícia Civil - DIPOL, do cadastro da Secretaria da Receita Federal, e comprovante de inscrição expedido em 17 de julho de 2018 pelo Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal, faço constar que PAULO LAZARINI, RG nº 2.720.226, CPF nº 024.216.078-68, é casado no regime da comunhão de bens, com MARIA LYGIA LANCIA LAZARINI, brasileira, do lar, RG nº 3.439.154, CPF nº 241.550.978-77, desde 29 de abril de 1944.</p> <p>O Escr. Autº  (Marcos Tadeu Lins de Queiroz Mello).</p> <p>Prenotação nº 766.535 de 22 de abril de 2019 Av.4/195.755, em 06 de maio de 2.019.</p> <p>À vista dos mesmos, carta de sentença, e aditamento, e do certificado de regularidade da edificação nº 533, emitido em 31 de janeiro de 2018, pela Prefeitura do Município de São Paulo, faço constar que no terreno desta matrícula foi construído um prédio sob nº 01 da Rua Tomazina de Gregorio Listo, com área de 83,00m², estando quite perante a SRF, conforme CND relativa às contribuições previdenciárias e às de terceiros nº 000112019-88888278, emitida em 16 de janeiro de 2019.</p> <p>O Escr. Autº  (Marcos Tadeu Lins de Queiroz Mello).</p> <p>Prenotação nº 766.535 de 22 de abril de 2019 Av.5/195.755, em 06 de maio de 2.019.</p> <p>À vista dos mesmos, carta de sentença e aditamento, e da planta de posição fiscal do setor 309, quadra 050, faço constar que o imóvel desta matrícula, confronta atualmente de quem da rua o olha, do lado direito com o prédio nº 3 da Rua Tomazina de Gregorio Listo, do lado esquerdo com os fundos do prédio nº 320/326 da Rua Bertoga e nos fundos com parte da lateral direita do prédio nº 328 da Rua Bertoga.</p> <p>O Escr. Autº  (Marcos Tadeu Lins de Queiroz Mello).</p> <p>Prenotação nº 766.535 de 22 de abril de 2019 R.6/195.755, em 06 de maio de 2.019.</p> <p><b>TÍTULO:- PARTILHA.</b></p> <p>→ Conforme carta de sentença de 06 de março de 2017 e aditamento de 09 de outubro de</p>		
- continua na ficha nº 02 -		

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula <b>195.755</b>	ficha <b>02</b>
-----------------------------	--------------------

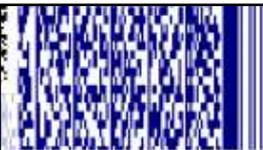
**14º** Oficial de Registro de **Imóveis**  
de São Paulo *Paula Machado*

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 1121-1

São Paulo, **06 de maio de 2019.**

2018, expedidos pelo 17º Tabelião de Notas desta Capital, nos termos dos itens 213 a 218 da Seção XII, do Cap. XIV, do Provimento 58/89 (Tomo II), extraídos dos autos nº 0904582-65.1970.826.0100 da 9ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível desta Capital, de inventário dos bens deixados por MARIA LYGIA LANCIA LAZARINI, CPF nº 241.550.978-77, casada que era com Paulo Lazarini, falecida em 20 de março de 1968, o imóvel desta matrícula, estimado no valor de R\$17.242,00 (dezessete mil, duzentos e quarenta e dois reais), foi **partilhado** ao mesmo **PAULO LAZARINI**, brasileiro, viúvo, funcionário público municipal, RG nº 2.720.226-SSP/SP, CPF nº 024.216.078-68, domiciliado nesta Capital, residente na Rua Farjalla Koraicho nº 510, Jabaquara, **ANTONIO CARLOS LAZARINI**, bancário, RG nº 3.056.158-SSP/SP, CPF nº 527.685.708-34, casado no regime da comunhão universal de bens antes da Lei nº 6.515/77, com **CLEIDE GOMES LAZARINI**, do lar, RG nº 11.406.521-4-SSP/SP, CPF nº 244.295.031-68, brasileiros, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua dos Cremos nº 165, **PAULO CEZAR LAZARINI**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, RG nº 3.942.594-SSP/SP, CPF nº 907.086.108-97, domiciliado em São Roque/SP, residente na Rua dos Hibiscos nº 10, casa 15, Taboão, e **TELMA LIGIA LAZARINI**, brasileira, solteira, maior, funcionária pública, RG nº 7.502.787-2-SSP/SP, CPF nº 698.571.998-87, domiciliada em São Roque/SP, residente na Rua dos Hibiscos nº 10, casas 25, Taboão, na proporção de metade ideal no valor de R\$8.621,00 ao viúvo meciro e 1/6 parte ideal no valor de R\$2.873,66 para cada um dos herdeiros, tendo sido a partilha homologada por sentença proferida em 13 de setembro de 2018, transitada em julgado na mesma data.

O Escr. Autº. *[Assinatura]* (Marcos Tadeu Lins de Queiroz Mello).



RI 22080414884D

fls. 1

## 14<sup>o</sup> Registro de Imóveis

**CERTIFICA MAIS:** Prenotada sob nº 779.330, em 17 de outubro de 2.019, a certidão de 16 de outubro de 2.019 (extraída por ofício eletrônico, nos termos do parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG-6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DOE de 14 de abril de 2009), expedida pelo Juízo de Direito da 40ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, extraída dos autos nº 0725570-16.1997.8.26.0100 de Execução Civil, *movida por* **ELIAS FRANCISCO**, CPF. nº 470.462.528-15, *em face de* **TELMA LIGIA LAZARINI DE OLIVEIRA**, CPF. nº 698.571.998-87, *determinando a averbação da PENHORA* que recaiu sobre **16,66666%** do imóvel desta matrícula, devolvida por falta de pagamento dos emolumentos por parte do interessado, sendo que referida prenotação encontra-se cancelada por decurso do prazo legal de validade.

fls. 1337

# 14<sup>o</sup> Registro de Imóveis



14<sup>o</sup> RI 22080414884D

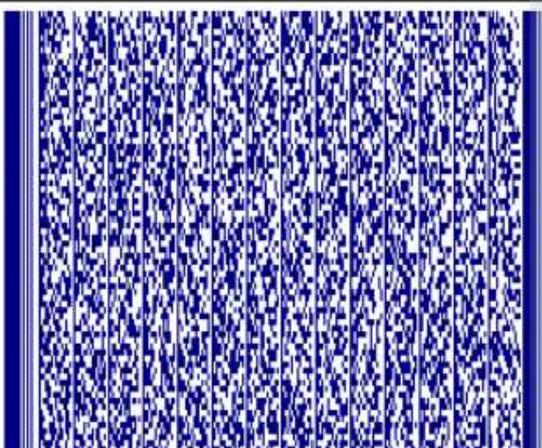
Certidão

**14<sup>o</sup> Registro de Imóveis**  
 Rua Jundiaí, 50 - 7<sup>o</sup> andar - Ibirapuera - Telefone 3052-3010

**Pedido nº: 22080414884D/0001**  
 São Paulo, 31/08/2022 14:01:42  
 Oficial: Ricardo Nahal

Substitutos: Eunice dos Santos Bomfim - Julia Elko Yuasa - Muelo de Andrade e Silva Neto

Nada mais consta com relação ao imóvel da matrícula certificada, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às alienações, ônus reais, inclusive aqueles decorrentes de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias e prenotações, não existe também indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 30/08/2.022, podem existir títulos prenotados posteriormente a 30/08/2.022 e até o momento da assinatura desta certidão, que ainda estão sendo lançados em nosso sistema. A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/01, devendo para validade ser conservado em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido, nos termos do artigo 19 da Lei nº 6.015 de 31/12/73, é verdade e dá fé. São Paulo, 31/08/2.022. A Escrevente Autorizada, Carla Paschoalino da Silva.



---

Emolumentos = R\$ 38,17 - Estado = R\$ 10,85 - Sefaz = R\$ 7,43 - Registro Civil = R\$ 2,01 - Tribunal de Justiça = R\$ 2,62 - Ministério Público = R\$ 1,83 - (Custas do Estado e da Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.) - Imposto s/serviços = R\$ 0,76 - TOTAL: R\$ 63,67

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



1112113C3000000101163722R