



# PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

*Lígia Rocha*  
Lígia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

Pepinelli Imóveis  
Avenida 3, 387 - Fortaleza - CEP: 14780-224 BARRETOS/SP  
corretoronline@pepinelliimoveis.com.br



# PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

<b>Endereço:</b>	Rua da Mooca,2100 -
<b>Bairro:</b>	Mooca
<b>Cidade:</b>	São Paulo
<b>Estado:</b>	SP
<b>Latitude:</b>	-25.38435
<b>Longitude:</b>	-49.18814

  
Ligia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F



## FICHA RESUMO

**Solicitante:** HOSPITAL DE AMOR

**Proprietário do Imóvel:** GENOVEVA NEYDE FAVARO

**Período da Pesquisa Realizada:** 10/03/2024 - 25/03/2024

**Objetivo da Avaliação:** Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para determinar o valor de venda.

**Metodologia Aplicada:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

**Imóvel Avaliando:** CONJUNTO RESIDENCIAL CLAUDIO NOVAES - EDIFICIO ADELIA - RUA DA MOOCA 2100, APTO 122

**Endereço:** Rua da Mooca, 2100 - , Mooca, 03104-000 São Paulo|SP

**Matrícula:** Apartamento 503 - Vaga da garagem 504

**Cartório:** 7 Cartório de Registro

**Área Total do Imóvel:** 121.97 m<sup>2</sup>

**Valor do Imóvel Avaliando:** R\$ 511.898,09

**Limite Superior:** R\$ 537.492,99

**Limite Inferior:** R\$ 486.303,18

**Percepção de Valor do Perito Avaliador:** R\$ 500.000,00

  
Lígia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F



**PEPINELLI IMOVEIS**, Corretora de imóveis inscrita no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis da 2ª Região - São Paulo Brasil sob o nº 31392-J e CNAI 044970, na qualidade de Perita Avaliadora Imobiliário contratado por V.Sª, vem apresentar-lhe o presente PTAM - PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

## PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Este PTAM - PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA atende aos requisitos da **Lei nº. 6530/78** que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a **Resolução nº1066/2007 do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis**.

### FINALIDADE DO PARECER

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para determinar o valor de venda.

### IMÓVEL AVALIADO

**Matricula 503** - APARTAMENTO numero 122, localizado no 12 andar do EDIFICIO ADELIA - BLOCO II do CONJUNTO RESIDENCIAL CLAUDIO NOVAES, a rua da Mooca numero 2100, no 16 Subdistrito - MOOCA, com area util de 74,2000 metros quadrados, area comum de 20,3145 metros quadrados - area total de 94,5145 metros quadrados, correspondendo-lhe a fracao ideal de 0,7978% no terreno e coisas comum.

**Matricula 504** - UMA VAGA ou lugar individual e indeterminado para estacionamento de automovel, na garagem localizada no 1 andar do CONJUNTO RESIDENCIAL CLAUDIO NOVAES, a rua da Mooca numero 2100, no 16 Subdistrito - MOOCA, com area util de 18,000 metros quadrados, area comum de 9,4532 metros, area total de 27,453 metros quadrados e fracao ideal no terreno de 0,0979%

  
Ligia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

## VISTORIA - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel possui:

2 quartos com armários planejados

2 banheiros - sendo 1 social e outro de serviços

Sala ampla

Cozinha com armários planejados.

Lavanderia com armários.

Despejo com armários.

O prédio possui elevadores social e de serviços, escadas para acesso a garagem descoberta.

Salão de festa, com cozinha, banheiros e climatizada.

A vaga da garagem, não foi nos apresentada pela pessoa que se encontrava na portaria, pois a mesma desconhecia a vaga, a vaga que supostamente seria dela, foi indicada pela vizinha ao lado do Apartamento, nela se encontra um veículo de modelo TEMPRA na cor vinho, como diz a matrícula essas vagas são rotativas, sugiro pedirem esclarecimentos ao síndico.

Os quartos e sala são de pisos laminados, sendo a cozinha, banheiro e lavanderia de piso frio cerâmica.

O prédio se encontra limpo, bem seguro, com portaria 24 hrs, com pintura e infraestrutura boa.

O imóvel oferece um ambiente confortável e bem equipado. Os quartos e a cozinha com armários planejados sugerem organização e praticidade no dia a dia, além de um espaço amplo na sala, que é sempre um aspecto positivo para o conforto. A infraestrutura do prédio, incluindo segurança 24 horas, elevadores e um salão de festas climatizado, adiciona valor ao imóvel e sendo conveniente e agradável.

Entretanto, a questão da garagem rotativa requer atenção especial. Esse tipo de arranjo pode variar bastante de um prédio para outro, tanto em termos de regras como na prática do dia a dia. Garantir uma vaga quando necessário pode ser uma preocupação, então seria prudente verificar como esse sistema funciona na prática, qual a frequência de rotação.

### Sobre o bairro

  
Lígia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F



Localizada na Zona Leste da cidade de São Paulo, a **Mooca** é um bairro histórico e popularmente conhecido por ter sido um reduto de imigrantes italianos. Atualmente, a região é marcada por memórias em construções grandiosas que abrigaram algumas das indústrias mais importantes do país no passado.

As ruas são formadas por sobrados e, em menor quantidade, prédios.

Bem localizado, o bairro possui via de acesso para a Marginal Tietê e Radial Leste. Além disso, ele tem importantes avenidas, como a do Estado, a Presidente Wilson, a Paes de Barros e a famosa Rua do Oratório.

Com boa infraestrutura, o lugar oferece uma boa qualidade de vida. Os bairros vizinhos são: Brás, Belenzinho e [Vila Prudente](#). Por ele ser bem servido de transportes públicos, quem vive na Mooca se locomove com facilidade.

Atualmente, comércios antigos e lojas de rede ditam a economia da região. A Rua da Mooca e a Avenida Paes de Barros, por exemplo, são importantes centros de compras locais, com diversos outlets e armarinhos.

  
Lígia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F







## Tabela de Referência Amostral

Valor	Área Útil(m2)	Anunciante	R\$/m2
385.000,00	66,00	CASA ABERTA IMÓVEIS	5.833,33
275.000,00	52,00	REMAX BUSINESS	5.288,46
356.900,00	66,00	DANIELE SILVA	5.407,58
299.000,00	52,00	JBA IMOBILIÁRIA	5.750,00
315.000,00	58,00	APOLAR COLOMBO	5.431,03
285.000,00	52,00	ISIDORIO IMÓVEIS	5.480,77
295.000,00	52,00	APOLAR COLOMBO	5.673,08

As amostras sinalizadas com \* foram inseridas manualmente por este corretor de imóveis.

\*Pesquisa de Mercado de imóveis em divulgação, localizados no bairro Mooca São Paulo/SP, similares ao imóvel avaliando. Os dados das amostras são exibidos conforme constam no anúncio do Imóvel.

  
 Lígia de Oliveira Rocha  
 CRECI nº 207.732 - F



## Cálculo da média aritmética do valor do M<sup>2</sup>

**MÉDIA  
ARITMÉTICA =**

**SOMATÓRIA DO METRO  
QUADRADO PESQUISADO**

**NÚMERO DE AMOSTRAS  
PESQUISADAS**

**MÉDIA  
ARITMÉTICA =**

**R\$ 38.864,25**

**7**

**MÉDIA  
ARITMÉTICA =**

**R\$ 5.552,04**

(cinco mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e quatro centavos)

**MÉDIA  
ARITMÉTICA =**

+10 %=R\$/m<sup>2</sup> 6.107,24 (limite superior)

-10 %=R\$/m<sup>2</sup> 4.996,83 (limite inferior)

  
Ligia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

Pepinelli Imóveis

Avenida 3, 387 - Fortaleza - CEP: 14780-224 BARRETOS/SP

corretoronline@pepinelliimoveis.com.br

## PLANILHA DE EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS

Valor	Área Útil(m2)	Anunciante	R\$/m2
385.000,00	66,00	CASA ABERTA IMÓVEIS	5.833,33
275.000,00	52,00	REMAX BUSINESS	5.288,46
356.900,00	66,00	DANIELE SILVA	5.407,58
299.000,00	52,00	JBA IMOBILIÁRIA	5.750,00
315.000,00	58,00	APOLAR COLOMBO	5.431,03
285.000,00	52,00	ISIDORIO IMÓVEIS	5.480,77
295.000,00	52,00	APOLAR COLOMBO	5.673,08

As amostras sinalizadas com \* foram inseridas manualmente por este corretor de imóveis.

Obs: As amostras no quadro amostral destacadas em vermelho, ficam excluídas do cálculo por estarem acima do limite superior (R\$ 6.107,24) e abaixo do limite inferior (R\$ 4.996,83). A média final será calculada com base nas 7 amostras que ficaram dentro da variação aceitável.

## AMOSTRAS DENTRO DOS VALORES LIMITE INFERIOR E SUPERIOR

Valor	Área Útil(m2)	Anunciante	R\$/m2
385.000,00	66,00	CASA ABERTA IMÓVEIS	5.833,33
275.000,00	52,00	REMAX BUSINESS	5.288,46
356.900,00	66,00	DANIELE SILVA	5.407,58
299.000,00	52,00	JBA IMOBILIÁRIA	5.750,00
315.000,00	58,00	APOLAR COLOMBO	5.431,03
285.000,00	52,00	ISIDORIO IMÓVEIS	5.480,77

Pepinelli Imoveis

Avenida 3, 387 - Fortaleza - CEP: 14780-224 BARRETOS/SP  
corretoronline@pepinelliimoveis.com.br

Lígia de  
CREC eira Rocha  
17.732 - F



Valor	Área Útil(m2)	Anunciante	R\$/m2
295.000,00	52,00	APOLAR COLOMBO	5.673,08

As amostras sinalizadas com \* foram inseridas manualmente por este corretor de imóveis.

  
Ligia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

## DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL

**MÉDIA FINAL =** **SOMATÓRIA DO METRO DAS AMOSTRAS RESTANTES**

**NÚMERO DE AMOSTRAS RESTANTES**

**MÉDIA FINAL =** **38.864,25**

**7**

**Média Aritmética =**

**R\$ 5.552,04**

*(cinco mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e quatro centavos)*

  
Ligia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

## DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Valor do imóvel = área do imóvel x média final

Valor do imóvel = 92.20 m<sup>2</sup> X R\$/m<sup>2</sup> 5.552,04

Valor do imóvel = R\$511.898,09

(quinhentos e onze mil, oitocentos e noventa e oito reais e nove centavos)

## DETERMINAÇÃO DO VALOR DA ÁREA DESCOBERTA

Valor da Área construída = 0,00 m<sup>2</sup> x R\$/M<sup>2</sup>

V.A.C = R\$0,00

(zero)



Lígia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

# CONCLUSÃO

É do entender do Perito Avaliador que o valor de mercado para o imóvel avaliando é de:

## VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

**Valor do imóvel avaliando = V.A.C + V.T**

**V.I = R\$ 511.898,09**

(quinhentos e onze mil, oitocentos e noventa e oito reais e nove centavos )

BARRETOS, 26 de Março de 2024



Lígia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F



Lígia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

Pepinelli Imóveis

Avenida 3, 387 - Fortaleza - CEP: 14780-224 BARRETOS/SP

corretoronline@pepinelliimoveis.com.br

## ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o laudo é baseado em metodologias e normas específicas para avaliação imobiliária.

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspecto naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto todos os imóveis referidos neste parecer, tantos os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.

Nada mais a informar, a perícia encerra seu trabalho no qual foram levantados todos os itens necessários para se chegar a uma justa avaliação sobre o Imóvel Avaliado.

De acordo com o mercado local, usando a metodologia comparativa de mercado, chegou-se a conclusão final que o valor estimado para o Imóvel em avaliação corresponde à **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)**.

A Avaliadora da como encerrado o seu trabalho, colocando-se ao inteiro dispor para quaisquer esclarecimentos.

### PERCEPÇÃO DE VALOR DO PERITO AVALIADOR

**R\$500.000,00**



**BARRETOS, 26 de Março de 2024**

  
Ligia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

  
Ligia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

Pepinelli Moveis

Avenida 3, 387 - Fortaleza - CEP: 14780-224 BARRETOS/SP

corretoronline@pepinelliimoveis.com.br





## ANEXO 1

### DESCRIÇÃO DETALHADA

E

### RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

  
Ligia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F



# FICHA DESCRITIVA DO IMÓVEL AVALIANDO

**Proprietário**

- **Nome:** GENOVEVA NEYDE FAVARO
- **Endereço:** Rua da Mooca ,2100 apto 122
- **Bairro:** Mooca
- **Cidade:** São Paulo
- **Estado:** SP

**Matrícula:**

- **Número:** Apartamento 503 - Vaga da garagem 504
- **Cartório:** 7 Cartório de Registro

**Dados Complementares**

- **Quartos:** 2
- **Banheiros:** 2
- **Vagas:** 1
- **Área Total:** 121.97 m<sup>2</sup>
- **Área Útil:** 92.20 m<sup>2</sup>
- **Idade:** 48
- **Andar:** 12

  
Lígia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DTCWMM-UT5T5-PM9GK-2RRP7>



Protocolo nº 1.099.256 - CNM: 124594.2.0000504-47 - Pag. 1 de 4 - impresso por: Vinicius Ponteli - 11:17

# 7. SÉTIMO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Fone: 3138-1418 Rua Augusta, 356  
Consolação - CEP 01304-000 - São Paulo - SP

ADEMAR FIORANELLI, 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA que revendo o LIVRO 2 de Registro Geral, da serventia a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprografada, e os atos nela praticados:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula  
504

ficha  
1

7º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

São Paulo, 16 de fevereiro de 1976.

**IMÓVEL:** UMA VAGA ou lugar individual e indeterminado para estacionamento de automóvel, na garagem localizada no 1º andar do "CONJUNTO RESIDENCIAL CLAUDIO NOVAES", à rua da Moóca nº. 2.100, no 16º Subdistrito - MOÓCA, com a área útil de 18,000m<sup>2</sup>, área comum de 9,4532m<sup>2</sup>, área total de 27,4532m<sup>2</sup>, e fração ideal no terreno de 0,0979%.

**CONTRIBUINTE:** 028.038.0182 (em área maior).

**PROPRIETÁRIOS:** CLAUDIO DE SOUZA NOVAES e MARIA APPARECIDA FARIA NOVAES, casados entre si pelo regime da mais completa separação de bens, ele agricultor, ela proprietária, R.G. nºs. 984.651 e 2.484.461 e CPF. nºs. 14.103.778 e 14.320.878, brasileiros, residentes e domiciliados em Campinas, neste Estado, à rua Artur Bernardes nº. 397.

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº. 62.060, deste Cartório.

7º Cartório de Reg. Imov.  
Pça. João Mendes, 52 - 6.º and.  
João Manoel de Freitas Valle  
Escritor Autorizado

R. 1- M. 504, em 16 de fevereiro de 1.976.

**TÍTULO:** VENDA E COMPRA.

**OBJETO:** O imóvel em sua totalidade constante desta matrícula.

**TRANSMITENTES:** CLAUDIO DE SOUZA NOVAES e MARIA APPARECIDA FARIA NOVAES, casados entre si pelo regime da mais completa separação de bens, acima qualificados.

**ADQUIRENTE:** GENOVEVA NEYDE FAVARO, R.G. 2.208.475, professora, brasileira, solteira, maior, residente e domiciliada nesta Capital, à rua José Monteiro nº. 2.100, aptº. 122, CPF. - sob nº. 032.085.838.

**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular, datado de 23-12-75, na forma da Lei nº. 4.380.

**VALOR:** Cr\$179.084,64. Avaliação do imóvel: Cr\$309.674,52. - (inclusive do apartamento).

(continua no verso)

*Ligia de Oliveira Rocha*  
Ligia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



lo nº 1.099.256 - CNM: 124594.2.0000504-47 - Pag. 2 de 4 - impresso por: Vinicius Ponteli - 11:17

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DTCCWM-UT5T5-PM9GK-2RRP7>

matrícula 504

ficha 1 verso

**CONDICÕES:** Não constam.

**REGISTRADO POR:** *Jmfreitavalle*

7.º Cartório de Reg. Imov.  
Pça. João Mendes, 52 - 6.º and.  
*José Manoel de Freitas Valle*  
Escritor Autorizado

R. 2- M.504 , em 16 de fevereiro de 1.976.

**ONUS:** HIPOTÉCA.

**OBJETO:** O imóvel em sua totalidade constante desta matrícula.

**DEVEDORA:** GENOVEVA NEYDE FAVARO, solteira, maior, já qualificada nesta matrícula.

**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular, datado de 23-12-75, na forma da Lei nº. 4.380.

**VALOR:** Cr\$148.326,00. Estimativa do imóvel: Cr\$309.674,52, - (inclusive do apartamento).

**PRAZO:** 300 prestações mensais, consecutivas, sendo a primeira correspondente a 4,06197 do maior salário mínimo vigente no País, e equivalente na data do título, a Cr\$1.920,66, vencendo-se a primeira dessas prestações 30 dias a contar da data do título, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

**JUROS:** 10% ao ano. **MULTA:** Não consta.

**REGISTRADO POR:** *Jmfreitavalle*

7.º Cartório de Reg. Imov.  
Pça. João Mendes, 52 - 6.º and.  
*José Manoel de Freitas Valle*  
Escritor Autorizado

Av.03- em 01 de agosto de 1.991.

Procede-se a presente averbação, nos termos do § 1º do art. 213 da Lei nº 6.015/73, para ficar constando que, a HIPOTÉCA registrada sob o nº 02, nesta matrícula, tem como credora a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF., dado esse omitido quando do citado registro.

*Silvia Lopes Oliveira*  
*Silvia Lopes de Oliveira*  
ESCRITORA HABILITADA

*OSVALDO CARLOS BELATO CÂMARA*  
ESCRITOR HABILITADO

Continua na ficha 2 -

*Ligia Rocha*

Ligia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBOSA BUZARD e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 17:20, sob o número WJMJ24406194959. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020167-80.2021.8.26.0100 e código AbruJKCQ.



Valide aqui este documento

Protocolo nº 1.099.256 - CNM: 124594.2.0000504-47 - Pag. 3 de 4 - impresso por: Vinicius Ponteli - 11:17

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DTCWM-UT5T5-PM9GK-2RRP7>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

matricula	ficha
504	2

São Paulo, 16 de fevereiro de 1976.

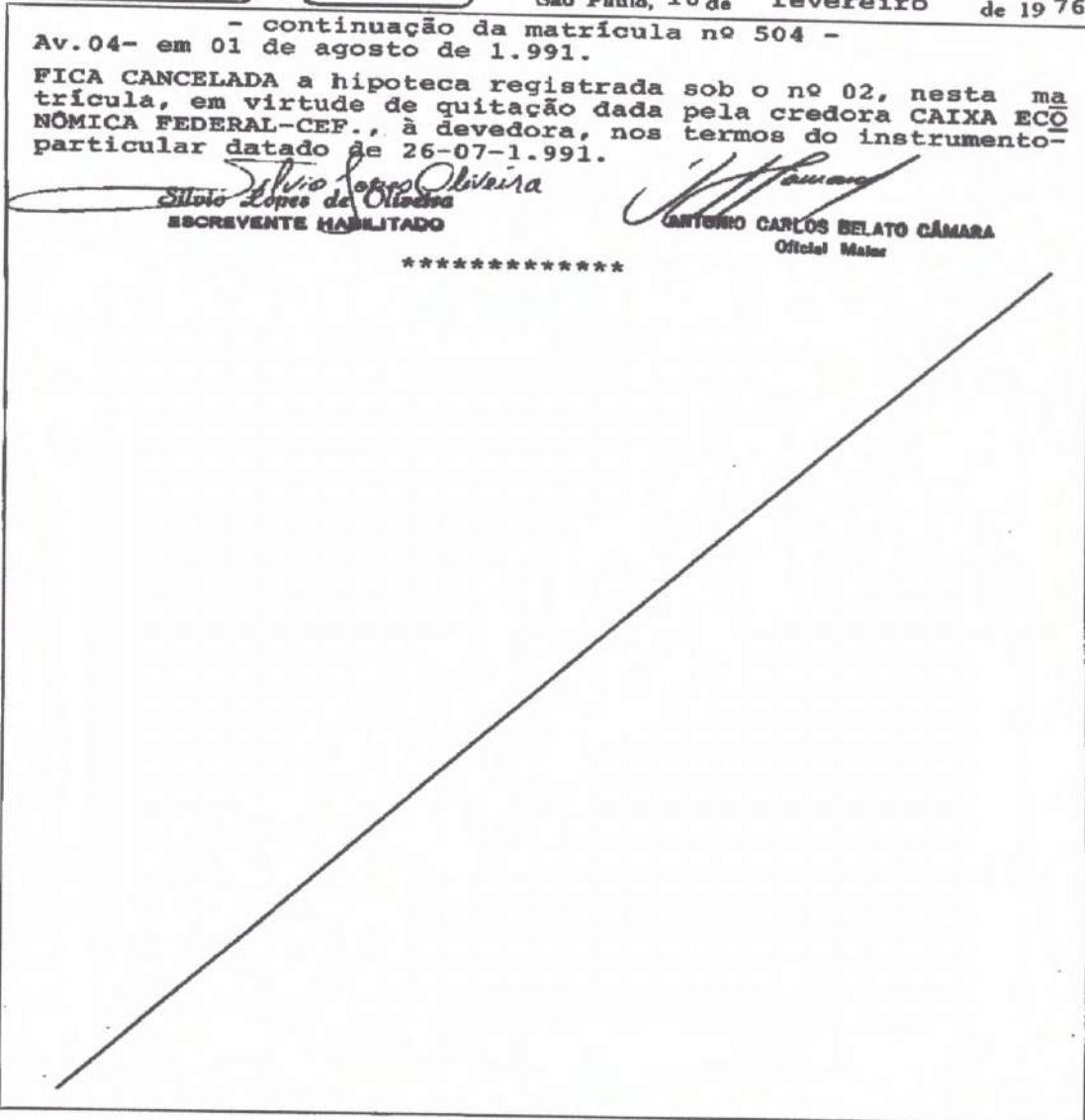
- continuação da matrícula nº 504 - Av.04- em 01 de agosto de 1.991.

FICA CANCELADA a hipoteca registrada sob o nº 02, nesta matrícula, em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF., à devedora, nos termos do instrumento-particular datado de 26-07-1.991.

*Silvio Lopes de Oliveira*  
ESCREVENTE HABILITADO

*Antonio Carlos Belato Câmara*  
ANTONIO CARLOS BELATO CÂMARA  
Oficial Matr

\*\*\*\*\*



ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

*Ligia de Oliveira Rocha*  
Ligia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBOSA BUZAIID e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 17:20 , sob o número WJMJ24406194959 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020167-80.2021.8.26.0100 e código AbrujiKCCQ.



Valide aqui este documento

Protocolo: 1.099.256 - CNM: 124594.2.0000504-47 - Pag. 4 de 4 - impresso por: Vinicius Ponteli - 11:17

A presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação, ocorridas até 20/03/2024, bem como a indicação de PRENOTAÇÕES, se existentes, abaixo relacionadas. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá ser assinado com Certificado Digital ICP - Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para a manutenção de sua validade.

\*A pesquisa não abrange a ocorrência de indisponibilidade de bens relativa pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art. 13 e Art. 14 § 3º do Prov. CNJ 39/2014). Para realização de qualquer negócio imobiliário consulte a Central Nacional de Disponibilidade de Bens. www.indisponibilidade.org.br\*

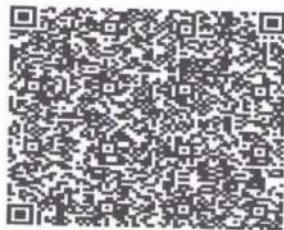
Table with 2 columns: Category and Value (RS). Rows include Cartório, Estado, Ipesp, Sinoreg, Tribunal de Justiça, Município, MP, and Total.

São Paulo, 22 de março de 2024

Assinado Digitalmente Vinicius Borçanelli Ponteli

Recolhidos pela guia: 56/2024

Para verificar a procedência do selo eletrônico, bem como as informações referentes aos dados do Ato praticado por esta Serventia, acesse o site https://selodigital.tjsp.jus.br disponível em até 24 horas conforme normativa do TJSP.



Selo: 1245943C3XA001056161XF248

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Computado

Lígia de Oliveira Rocha CRECI nº 207.732 - F

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DTCWM-UT5T5-PM9GK-2RRP7

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBOSA BUZARD e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 17:20, sob o número WJMJ24406194959. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020167-80.2021.8.26.0100 e código AbruJKCQ.



LIBERADO N. 2 - REGISTRO  
GERAL

n.º matrícula

503

1

7.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

São Paulo, 16 de fevereiro de 1976.

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº. 122, localizado no 12º andar do "EDIFÍCIO ADELIA" - BLOCO "II" do "CONJUNTO RESIDENCIAL CLAUDIO NOVAES", à rua da Mooca nº. 2.100, no 16º Subdistrito - MOOCA, com a área útil de 74,2000m<sup>2</sup>, área comum de 20,3145m<sup>2</sup>, - área total de 94,5145m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal - de 0,7978% no terreno e coisas comuns.

**CONTRIBUINTE :** 028.038.0182 (em área maior).

**PROPRIETÁRIOS:** CLAUDIO DE SOUZA NOVAES e MARIA APPARECIDA FARIA NOVAES, casados entre si pelo regime da mais completa separação de bens, ele agricultor, ela proprietária, R.G. nºs. 984.651 e 2.484.461 e CPF. nº. 14.103.778 e 14.320.878, brasileiros, residentes e domiciliados em Campinas, neste Estado, à rua Artur Bernardes nº. 397.

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº. 62.060, deste Cartório.

7.º Cartório de Reg. Imov.  
Pça. João Mendes, 52 - 6.º and.

*Infra-valor*  
*José Manoel de Freitas Valle*  
Escritor Autorizado

R. 1- M. 503 , em 16 de fevereiro de 1.976.

**TÍTULO:** VENDA E COMPRA.

**OBJETO:** O imóvel em sua totalidade constante desta matrícula.

**TRANSMITENTES:** CLAUDIO DE SOUZA NOVAES e MARIA APPARECIDA FARIA NOVAES, casados entre si pelo regime da mais completa separação de bens, acima qualificados.

**ADQUIRENTE:** GENOVEVA NEYDE FAVARO, R.G. nº. 2.208.475, professora, brasileira, solteira, maior, residente e domiciliada nesta Capital, à rua José Monteiro nº. 2.100, aptº. 122, - CPF. nº. 032.085.838.-

**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular, datado de 23-12-75, na forma da Lei nº. 4.380.

**VALOR:** Cr\$179.084,64. Avaliação do imóvel: Cr\$309.674,52. - (inclusive da vaga).

(continua no verso)

Digitalizado com CamScanner

*Luzia Rocha*  
Luzia de Oliveira Roche  
CRECI nº 207.732 - F

Pepinelli Imóveis

Avenida 3, 387 - Fortaleza - CEP: 14780-224 BARRETOS/SP

corretoronline@pepinelliimoveis.com.br



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBOSA BUZAI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 17:20, sob o número WJMJ24406194959. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020167-80.2021.8.26.0100 e código AbruJKCQ.

503      1  
verso

**CONDIÇÕES:** Não constam.

**REGISTRADO POR:** *Jur. Freitas Valle*

7.º Cartório de Reg. Imov.  
Pça. João Mendes, 62 - 6.º and.  
*José Mancel de Freitas Valle*  
Escrivente Autorizado

7º CAR  
DE RE  
DE IM  
Ademar  
Ofic

R. 2- M.503 , em 16 de fevereiro de 1.976.

**ÔNUS:** HIPOTÉCA.

**OBJETO:** O imóvel em sua totalidade constante desta matrícula.

**DEVEDORA:** GENOVEVA NEYDE FAVARO, solteira, maior, já qualificada nesta matrícula.

**CREDORES:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, por sua Filial de São Paulo, a Praça da Sé nº. 111.

**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular, datado de 23-12-75, na forma da Lei nº. 4.380.

**VALOR:** Cr\$148.326,00. Estimativa do imóvel: Cr\$309.674,52, - (inclusive da vaga).

**PRAZO:** 300 prestações mensais, consecutivas, sendo a primeira correspondente a 4,06197 do maior salário mínimo vigente no País, e equivalente na data do título, a Cr\$1.920,66, vencendo-se a primeira dessas prestações 30 dias a contar da data do título, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

**JUROS:** 10% ao ano. **MULTA:** Não consta.

**REGISTRADO POR:** *Jur. Freitas Valle*

7.º Cartório de Reg. Imov.  
Pça. João Mendes, 62 - 6.º and.  
*José Mancel de Freitas Valle*  
Escrivente Autorizado

7º CA  
DE R  
DE I  
Ademar  
Ofic

Av.03- em 01 de agosto de 1.991.

FICA CANCELADA a hipoteca registrada sob o nº 02, nesta matrícula.

- continua na ficha 2 -

Digitalizado com CamScanner

*Ligia Rocha*  
Ligia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBOSA BUZAI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 17:20, sob o número WJMJ24406194959. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020167-80.2021.8.26.0100 e código ABRUJKCQ.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

São Paulo, 16 de fevereiro de 1976.

matrícula	ficha
503	2

- continuação da matrícula nº 503 -  
trícula, em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF., à devedora, nos termos do instrumento particular datado de 26-07-1.991.

*Silvio Lopes de Oliveira*  
Silvio Lopes de Oliveira  
ESCREVENTE HABILITADO

*Antonio Carlos Delato Câmara*  
ANTONIO CARLOS DELATO CÂMARA  
Oficial Maior

**CERTIDÃO** - 7.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital  
CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 10, § 1.º da Lei n.º 6015/73.  
São Paulo, 01 de agosto de 19 91

EMOLUMENTOS E SELOS MARGEADOS NA 1.ª VIA DO TÍTULO APRESENTADO

7.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
RUA DE SÃO SEBASTIÃO, 52 - 1.º ANDAR  
ADEMAR FIORANELI  
OFICIAL  
ANTONIO CARLOS D. CÂMARA  
OFICIAL MAIOR

Digitalizado com CamScanner

*Ligia de Oliveira Rocha*  
Ligia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

## IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO



*Lígia Rocha*  
Lígia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F



*Lígia Rocha*  
Lígia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

Pepinelli Imoveis  
Avenida 3, 387 - Fortaleza - CEP: 14780-224 BARRETOS/SP  
corretoronline@pepinelliimoveis.com.br



*Lígia Rocha*  
Lígia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

Pepinelli Imóveis  
Avenida 3, 387 - Fortaleza - CEP: 14780-224 BARRETOS/SP  
corretoronline@pepinelliimoveis.com.br



*Ligia Rocha*  
Ligia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F



*Ligia Rocha*  
Ligia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F



**ANEXO 2**  
**DESCRIÇÃO DETALHADA**  
**DOS IMÓVEIS COMPARADOS**  
  
**(AMOSTRAS)**

  
Lígia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

## AMOSTRA 1

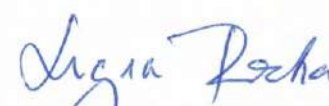


Imóvel: Apartamento 03 dormitórios Condomínio Clube

Valor: R\$385.000,00

Área Total: 72,00 m2

Área Útil: 66,00 m2



Ligia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F





### FICHA COMPLETA DO IMÓVEL DE AMOSTRA 1

Apartamento 03 dormitórios Condomínio Clube  
Rua Abel Scussiato, 0 - Atuba Colombo

#### INFORMAÇÕES PRINCIPAIS

**Imóvel:** Apartamento  
**Valor:** R\$ 385.000,00  
**Condomínio:** R\$ 360,00  
**IPTU:** R\$ 48,00  
**Área Total:** 72,00  
**Área Útil:** 66,00  
**Quartos:** 3  
**Suite:** 1  
**Vaga:** 2

#### ANUNCIANTE

Casa Aberta Imóveis

#### DESCRIÇÃO

Apartamento mobiliado no Condomínio Clube Vida Bella, para quem tem bom gosto e quer a comodidade de se mudar sem se preocupar com reformas ou móveis, este apartamento é ideal para você entrar com tudo pronto. Com móveis planejados na sala, cozinha, quartos e banheiros.

Apartamento com 03 dormitórios sendo um com suíte, Cozinha, Banheiro social, Sala para dois ambientes (estar e jantar), 02 vagas descobertas, Ar condicionadfo na sala..

CONDOMÍNIO: Espaço Gourmet Salão de Festas Salão de Jogos Piscina Adulto e Infantil Quadra Poliesportiva, Espaço Fitness, Quadra de Bocha, Churrasqueiras, Pista de Skate, Playground, Brinquedoteca, Mini Market - Mercado para a sua comodidade SEGURANÇA: Portaria e vigilância com ronda 24h e câmeras de monitoramento

SUSTENTABILIDADE: Condomínio sustentável, com áreas comuns abastecidas com painéis de energia solar Captação de águas das chuvas para irrigação e manutenção tanto dos jardins como das áreas comuns. Todas as áreas comuns e de lazer equipadas e decoradas, Ventilação direta e cruzada em todas as torres e plantas, maior conforto térmico e redução no consumo de energia

LOCALIZAÇÃO: Fácil acesso pela Linha Verde, a poucos minutos do Bacacheri, Santa Cândida, Bairro Alto e Tarumã, região com excelente estrutura de serviços em frente e ao redor. Próximo a mercados, farmácias, padaria, lotérica, ponto de ônibus direto ao centro de Curitiba e diversas localidades.

\* Valor sujeito a alteração sem aviso prévio\*

- : Portaria 24 horas,

- Características: Ar Condicionado, Móveis Planejados, Portão Eletrônico, Sacada,

*Lígia Oliveira Rocha*

Lígia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

Pepinelli Imóveis

Avenida 3, 387 - Fortaleza - CEP: 14780-224 BARRETOS/SP  
corretoronline@pepinelliimoveis.com.br



- Cômodos: Cozinha,
- Infraestrutura: Elevador, Placas Energia Solar, Sustentabilidade,
- Lazer: Academia, Cancha esportiva, Churrasqueiras, Piscina, Salão de festas,
- Proximidades: Bares e Restaurantes, Escola, Farmácia, Shopping Center, Supermercado,

Amostra consultada em 25/03/2024 11:53:12

  
Lígia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F



*Ligia Rocha*  
Ligia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

## AMOSTRA 2



Imóvel: Excelente apartamento semimobiliado, 2 quartos, 1 vaga, no Atuba em Colombo

Valor: R\$275.000,00

Área Total: 58,00 m2

Área Útil: 52,00 m2

  
Lígia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

**FICHA COMPLETA DO IMÓVEL DE AMOSTRA 2**

Excelente apartamento semimobiliado, 2 quartos, 1 vaga, no Atuba em Colombo  
Rua Abel Scussiato, 0 - Atuba Colombo

**INFORMAÇÕES PRINCIPAIS**

**Imóvel:** Apartamento  
**Valor:** R\$ 275.000,00  
**Condomínio:** R\$ 430,00  
**IPTU:** R\$ 432,00  
**Área Total:** 58,00  
**Área Útil:** 52,00  
**Quartos:** 2  
**Vaga:** 1

**ANUNCIANTE**

REMAX BUSINESS

**DESCRIÇÃO**

Excelente Apartamento semimobiliado no Condomínio Clube Vida Bella. Possui área útil de 52m<sup>2</sup> e área total de 58m<sup>2</sup>. É composto por 2 quartos, ambos com roupeiros planejados, sala para dois ambientes (jantar e estar) com rack com painel de tv. Cozinha com armários planejados, cooktop, purificador de ar e forno elétrico. Área de serviço com tanque. Banheiro social com box e armário. Piso porcelanato. Teto rebaixado de gesso, recém pintado. Esse lindo imóvel conta ainda com sacada fechada com vidro, vista livre e privilegiada do pôr do sol. Todos os móveis são de excelente qualidade e os espaços bem planejados trazendo conforto, boa ventilação e iluminação. Vaga de veículo em frente ao bloco.

**DADOS DO IMÓVEL:**

Apartamento de N° 303 - 3º andar - Torre 6  
Área Total: 58m<sup>2</sup>  
Área Privativa: 52m<sup>2</sup>  
Face de Sol: Oeste  
Número de quartos: 2  
Vagas de Garagem: 1 vaga numerada  
IPTU/Anual: R\$ 432,00

**O CONDOMÍNIO:**

Residencial Vida Bella - Rua Abel Scussiato, 2829 - Atuba  
Ano de Construção: 2012  
Número de Blocos: 45  
Número de andares: 5  
Quantidade de apartamentos por andar: 4  
Valor condomínio: R\$ 430/mensal  
Elevador: Sim

Salão de Festas  
Espaço Gourmet  
Salão de Jogos

  
Ligia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

Pepinelli Imóveis

Avenida 3, 387 - Fortaleza - CEP: 14780-224 BARRETOS/SP  
corretoronline@pepinelliimoveis.com.br



Piscina Adulto e Infantil  
Quadra Poliesportiva  
Quadra de futebol de areia e sintético  
Espaço Fitness  
Quadra de Bocha  
Churrasqueiras  
Praça com jardim  
Pista de Skate  
Playground  
Brinquedoteca  
Mini Market - Mercado para a sua comodidade

#### SEGURANÇA:

Portaria e vigilância com ronda 24h e câmeras de monitoramento trazendo tranquilidade para sua família.

#### SUSTENTABILIDADE:

Condomínio sustentável, com áreas comuns abastecidas com painéis para geração de energia solar, captação de águas das chuvas para irrigação e manutenção tanto dos jardins como das áreas comuns. Todas as áreas comuns e de lazer equipadas e decoradas, ventilação direta e cruzada em todas as torres e plantas, maior conforto térmico e redução no consumo de energia.

#### A REGIÃO:

Condomínio com ótima localização, próximo a trincheira do Atuba, 500m da divisa com Curitiba e Pinhais, fácil acesso pela Linha Verde, a poucos minutos do Bacacheri, Santa Cândida, Bairro Alto e Tarumã. Região com excelente estrutura de serviços em frente e ao redor. Próximo ao Colombo Park Shopping e a diversos comércios, supermercados, atacados, farmácias, padaria, lotérica, escolas e ponto de ônibus direto ao centro de Curitiba e outras localidades.

Colombo, região metropolitana de Curitiba, conhecida por suas belas paisagens, e por seus atrativos como Circuito Italiano de Turismo Rural, o Caminho do Vinho, Restaurantes Típicos, Cafés Coloniais, a Grandiosa Festa da Uva, O Santa Mônica Clube de Campo, Cascata do Ribeirão das Onças, Morro da Cruz, Casa da Cultura, Parque Municipal da Uva, Gruta de Bacaetava entre outros pontos.

#### SOBRE A NEGOCIAÇÃO:

Valor à vista  
Aceita financiamento  
Aceita FGTS

Aproveite esta oportunidade e agende sua visita!

Amostra consultada em 25/03/2024 11:53:04

  
Lígia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F



*Ligia Rocha*

Ligia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

## AMOSTRA 3



Imóvel: Apartamento para venda com 66 metros quadrados com 3 quartos em Atuba - Colombo - Paraná

Valor: R\$356.900,00

Área Total: 80,00 m<sup>2</sup>

Área Útil: 66,00 m<sup>2</sup>

  
Lígia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F



**FICHA COMPLETA DO IMÓVEL DE AMOSTRA 3**

Apartamento para venda com 66 metros quadrados com 3 quartos em Atuba - Colombo - Paraná  
Rua Abel Scussiato, 0 - Atuba Colombo

**INFORMAÇÕES PRINCIPAIS**

**Imóvel:** Apartamento

**Valor:** R\$ 356.900,00

**Condomínio:** R\$ 270,00

**IPTU:** R\$ 380,00

**Área Total:** 80,00

**Área Útil:** 66,00

**Quartos:** 3

**Suite:** 1

**Vaga:** 2

**ANUNCIANTE**

Daniele Silva

**DESCRIÇÃO**

Belíssimo apartamento no Condomínio Vida Bella Praças Residenciais: 3 quartos (sendo 1 suíte), 2 vagas de garagem livres, 5º andar. Decorado com muito charme e bom gosto, iluminação top! Recém reformado, ainda sem uso após o fim das obras! Num super preço pra vc aproveitar a oportunidade de morar em um apartamento novinho em folha! ☐

Condomínio clube com piscina, churrasqueiras, quadra de futsal e basquetebol, quadra de vôlei de areia, brinquedoteca, academia, um super salão de festas e tudo mais que vc precisa para seu lazer, conforto e segurança!

Super bem localizado próximo à Leroy Merlin, fácil acesso à linha verde!

Rua Abel Scussiato, 2829, bairro Atuba.

Amostra consultada em 25/03/2024 11:53:01

  
Lígia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F



*Ligia Rocha*  
Lígia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

## AMOSTRA 4



Imóvel: APARTAMENTO NO BAIRRO ATUBA

Valor: R\$299.000,00

Área Total: 59,00 m<sup>2</sup>

Área Útil: 52,00 m<sup>2</sup>

  
Ligia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F



## FICHA COMPLETA DO IMÓVEL DE AMOSTRA 4

APARTAMENTO NO BAIRRO ATUBA  
Rua Abel Scussiato, 0 - Atuba Colombo

### INFORMAÇÕES PRINCIPAIS

**Imóvel:** Apartamento  
**Valor:** R\$ 299.000,00  
**Condomínio:** R\$ 300,00  
**Área Total:** 59,00  
**Área Útil:** 52,00  
**Quartos:** 2

### ANUNCIANTE

JBA Imobiliária

### DESCRIÇÃO

Condomínio Vida Bella Praças Residenciais

Lindo apartamento com elevador, localizado no último andar e praticamente todo mobiliado. São 45 torres, todas com elevador, em uma área de 72 mil m<sup>2</sup>.

O condomínio conta com minimercado para sua conveniência e comodidade, vaga de estacionamento para visitantes, portaria 24 horas e sistema de monitoramento.


Contendo:

- Cozinha com armários planejados, fogão cooktop e forno elétrico;
- Lavanderia com armários planejados e aquecedor de passagem;
- Sala para 2 ambientes com painel e hack de TV;
- Banheiro social com box de vidro temperado, chuveiro e armários;
- 1 quarto com armário e painel de TV;
- 1 quarto com armário;

Condomínio possui:

- Portaria 24horas,
- Play Ground,
- Quadra poliesportiva,
- Piscina adulto e infantil,
- Salão de festas, espaço gourmet, Cozinha americana integrada com living, área verde;
- Brinquedoteca;
- Espaço fitness;
- 11 churrasqueiras, pista de skate, quadra de bocha, quadra de vôlei de areia, quadra gramada e recanto para piquenique.

O preço e as condições de pagamento, neste momento, são apenas orientativos, pois poderão sofrer alterações, como também esta unidade poderá não estar mais disponível. Consulte o Corretor para obter informações atualizadas sobre este imóvel disponível. Consulte o Corretor para obter informações atualizadas sobre este imóvel.

  
Lígia de Oliveira Rocha  
CREMOP/SP 207.732 - F

Pepinelli Moveis

Avenida 3, 387 - Fortaleza - CEP: 14780-224 BARRETOS/SP  
corretoronline@pepinelliimoveis.com.br



Amostra consultada em 25/03/2024 11:53:00

  
Ligia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

Pepinelli Imoveis  
Avenida 3, 387 - Fortaleza - CEP: 14780-224 BARRETOS/SP  
corretoronline@pepinelliimoveis.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBOSA BUZAID e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 17:20, sob o número WJMJ24406194959. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020167-80.2021.8.26.0100 e código oNrrNmBC.



  
Lígia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

## AMOSTRA 5



Imóvel: Apartamento Residencial para Venda no Atuba em Colombo, 58 m<sup>2</sup>

Valor: R\$315.000,00

Área Total: 58,00 m<sup>2</sup>

Área Útil: 58,00 m<sup>2</sup>



Lígia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

**FICHA COMPLETA DO IMÓVEL DE AMOSTRA 5**

Apartamento Residencial para Venda no Atuba em Colombo, 58 m<sup>2</sup>  
Rua Abel Scuissiato, 0 - Atuba Colombo

**INFORMAÇÕES PRINCIPAIS**

**Imóvel:** Apartamento  
**Valor:** R\$ 315.000,00  
**Condomínio:** R\$ 590,00  
**IPTU:** R\$ 630,00  
**Área Total:** 58,00  
**Área Útil:** 58,00  
**Quartos:** 3  
**Vaga:** 1

**ANUNCIANTE**

APOLAR COLOMBO

**DESCRIÇÃO**

Apartamento com 3 quartos no Bairro Atuba

Apolar imóveis vende apartamento no condomínio clube Vida Bella Praças Residenciais

Apartamento com 03 quartos, sendo uma suíte, os 02 banheiros possuem box em vidro, o apartamento conta com espaço generoso para acomodar sua família confortavelmente., a sala é um ambiente amplo e aconchegante para receber visitas, boa área de serviço para suas tarefas domésticas.

Na cozinha permanece os moveis planejados, O apartamento conta ainda com uma ampla sacada, com uma maravilhosa vista para as praças residenciais.

Uma vaga de estacionamento, disponível para um veículo.

o condomínio clube vida bella praças residenciais é conhecido por sua infraestrutura de qualidade e bem-estar, oferecendo diversas opções de lazer, incluindo praças de convivência, playground, play baby, quadra esportiva e áreas verdes, piscina infantil e adulto, salão de festas, brinquedoteca, espaço fitness, onze churrasqueiras, pista de skate, quadra de bocha, quadra de vôlei de areia, quadra gramada e recanto para piquenique.

o condomínio possui minimercado para sua conveniência e comodidade.

vaga de estacionamento para visitantes. portaria 24 horas e sistema de monitoramento para garantir a tranquilidade dos moradores.

Amostra consultada em 25/03/2024 11:52:56

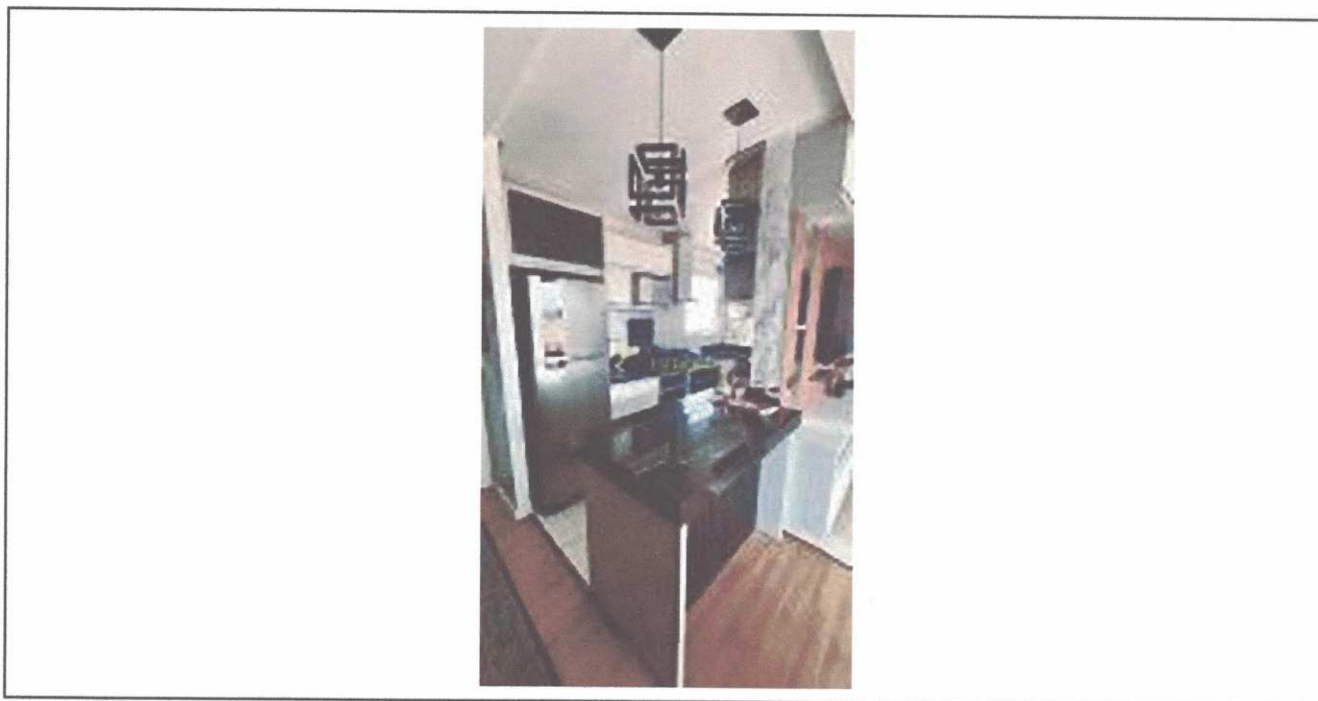
Ligia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F





*Ligia Rocha*  
Ligia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

## AMOSTRA 6



Imóvel: BELO APTO!!! COND. CLUBE,2 QTS,SACADA,ÓTIMA LOCALIZAÇÃO

Valor: R\$285.000,00

Área Total: 52,00 m2

Área Útil: 52,00 m2

  
Lígia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

**FICHA COMPLETA DO IMÓVEL DE AMOSTRA 6**

BELO APTO!!! COND. CLUBE, 2 QTS, SACADA, ÓTIMA LOCALIZAÇÃO  
Rua Abel Scussiato, 0 - Atuba Colombo

**INFORMAÇÕES PRINCIPAIS**

**Imóvel:** Apartamento

**Valor:** R\$ 285.000,00

**Condomínio:** R\$ 350,00

**Área Total:** 52,00

**Área Útil:** 52,00

**Quartos:** 2

**Vaga:** 1

**ANUNCIANTE**

ISIDORIO IMÓVEIS

**DESCRIÇÃO**

IMPOSSÍVEL NÃO SE ENCANTAR COM ESSE IMÓVEL!

VENHA CONHECER ESTE LINDO APARTAMENTO NO BAIRRO ATUBA, TODO MOBILIADO, EM UM CONDOMÍNIO CLUBE COM LAZER COMPLETO PARA A SUA FAMÍLIA, MUITO BEM LOCALIZADO, EM FRENTE AO SUPERMERCADO CALIFÓRNIA, PRÓXIMO A ESTRADA DA RIBEIRA, PERMITINDO FÁCIL ACESSO A LOJA HAVAN, TERMINAL SANTA CÂNDIDA E MUITO MAIS, OFERECENDO O CONFORTO E A QUALIDADE DE VIDA QUE VOCÊ SEMPRE SONHOU

52m<sup>2</sup> DE ÁREA PRIVATIVA

DISTRIBUÍDOS EM:

- 02 QUARTOS
- SALA COM SACADA
- COZINHA COM ARMÁRIOS PLANEJADOS
- ÁREA DE SERVIÇO
- BANHEIRO SOCIAL
- VAGA DE GARAGEM

CONDOMÍNIO, COM MARAVILHOSA INFRAESTRUTURA, OFERECENDO:

- SALÃO DE FESTAS
- CHURRASQUEIRA
- PLAYGROUND
- PISCINA
- QUADRA ESPORTIVA
- ACADEMIA
- ELEVADOR
- PORTARIA 24 HORAS

VALORES SUJEITOS A ALTERAÇÃO SEM AVISO PRÉVIO

  
Lígia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

Pepinelli Imóveis

Avenida 3, 387 - Fortaleza - CEP: 14780-224 BARRETOS/SP  
corretoronline@pepinelliimoveis.com.br



LIGUE AGORA E VENHA VIVER ESTE SONHO!

SOMOS CORRESPONDENTES DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E DEMAIS BANCOS. GARANTIMOS PROCESSO DE FINANCIAMENTO, FGTS, COM AGILIDADE E EFICIÊNCIA

-----REF.PRO3223-----

Amostra consultada em 25/03/2024 11:52:48

  
Lígia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F



*Ligia Rocha*  
Ligia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

**AMOSTRA 7**

Imóvel: Apartamento com 3 quartos à venda na Rua Abel Scussiato, 2829, Atuba, Colombo, 52 m2 por R\$ 295.000

Valor: R\$295.000,00

Área Total: 52,00 m2

Área Útil: 52,00 m2

  
Lúcia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

Pepinelli Imóveis

Avenida 3, 387 - Fortaleza - CEP: 14780-224 BARRETOS/SP  
corretoronline@pepinelliimoveis.com.br

**FICHA COMPLETA DO IMÓVEL DE AMOSTRA 7**

Apartamento com 3 quartos à venda na Rua Abel Scussiato, 2829, Atuba, Colombo, 52 m2 por R\$ 295.000

Rua Abel Scussiato, 2829 - Atuba Colombo

**INFORMAÇÕES PRINCIPAIS**

**Imóvel:** Apartamento

**Valor:** R\$ 295.000,00

**Condomínio:** R\$ 260,00

**Área Total:** 52,00

**Área Útil:** 52,00

**Quartos:** 3

**Vaga:** 1

**ANUNCIANTE**

APOLAR COLOMBO

**DESCRIÇÃO****Referência: 208054V**

APOLAR IMOVEIS VENDE APARTAMENTO NO CONDOMINIO CLUBE VIDA BELLA PRACAS RESIDENCIAIS

APARTAMENTO COM 03 QUARTOS SENDO UMA SUITE OS 02 BANHEIROS POSSUEM BOX EM VIDRO SALA PARA 2 AMBIENTES ESPACOSA ACONCHEGANTE PARA RECEBER VISITAS AREA DE SERVICO COZINHA CONCEITO ABERTO COM OPCOES DE FAZER UMA PASSA PRATO PARA INTEGRAR OS AMBIENTES SACADA UMA VAGA DE ESTACIONAMENTO DEMARCADA.

O CONDOMINIO CLUBE VIDA BELLA E CONHECIDO POR SUA INFRAESTRUTURA DE QUALIDADE E BEM-ESTAR OFERECENDO DIVERSAS OPCOES DE LAZER INCLUINDO PRACAS DE CONVIVENCIA PLAYGROUND PLAY BABY QUADRA ESPORTIVA E AREAS VERDES PISCINA INFANTIL E ADULTO SALAO DE FESTAS BRINQUEDOTECA ESPACO FITNESS ONZE CHURRASQUEIRAS PISTA DE SKATE QUADRA DE BOCHA QUADRA DE VOLEI DE AREIA QUADRA GRAMADA E RECANTO PARA PIQUENIQUE. O CONDOMINIO POSSUI MINIMERCADO PARA SUA CONVENIENCIA E COMODIDADE VAGA DE ESTACIONAMENTO PARA VISITANTES PORTARIA 24 HORAS E SISTEMA DE MONITORAMENTO PARA GARANTIR A TRANQUILIDADE DOS MORADORES.

\* AGENDE UMA VISITA COM SEU CORRETOR E VENHA CONFERIR O CONFORTO E SEGURANCA QUE ESTE IMOVEL OFERECE!!!

CRECI: J-03817

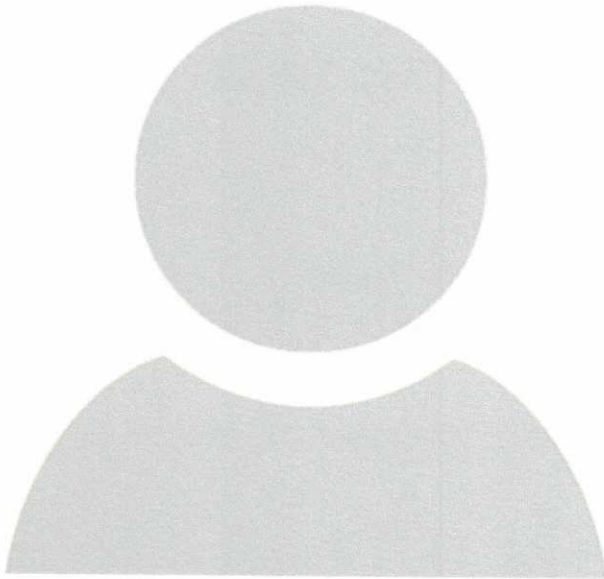
Amostra consultada em 25/01/2024 14:46:38

Lígia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

Pepinelli Imóveis

Avenida 3, 387 - Fortaleza - CEP: 14780-224 BARRETOS/SP

corretoronline@pepinelliimoveis.com.br



## PEPINELLI IMOVEIS

CRECI - 31392-J - 2ª Região - São Paulo

CNAI - 044970

[Telefone - \(17\)98153-2519](tel:(17)98153-2519)

Email -

[corretoronline@pepinellimoveis.com.br](mailto:corretoronline@pepinellimoveis.com.br)

Lígia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

Pepinelli Imóveis

Avenida 3, 387 - Fortaleza - CEP: 14780-224 BARRETOS/SP

[corretoronline@pepinellimoveis.com.br](mailto:corretoronline@pepinellimoveis.com.br)



**CRECI 2ª Região - SP**

**VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)**

**Registro Civil**

**Filiação: JOSE MAURICIO ROCHA**

**LUCIA APARECIDA DE OLIVEIRA ROCHA**

**Naturalidade:**

**BARRETOS - SP**

**Data de Nascimento:**

**16/01/1980**

**RG:**

**33567848-8 SSP - SP**

**CPF:**

**286.545.398-79**

**Via:**

**1º via**

**Data de Inscrição no CRECI:**

**24/04/2020**

*Jose Augusto Viana Neto*  
Presidente do CRECI 2ª Região/SP

*Artur Bojaján*  
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

**Código de Validação: CGPNET**



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

**IDENTIDADE**

**PROFISSIONAL 2023**

**CRECISP 207732**

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis

**CNAI 44970**



**LIGIA DE OLIVEIRA ROCHA**



*Ligia Rocha*  
Ligia de Oliveira Rocha  
CRECI nº 207.732 - F

**VALIDADE**

**30/04/2024**

*Ligia de O Rocha*

ANDRÉ ASSIS CATANI.  
CRECI n. 109.643-F.

## TERMO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (Art. 3º - Lei n. 6.530-78)

**OBJETO:** termo de avaliação para venda de 01 APARTAMENTO RESIDENCIAL, sob n. 122, localizado no décimo segundo andar do EDIFÍCIO ADELIA – BOLOCO II do CONJUNTO RESIDENCIAL CLAUDIO NOVAES, situado no Bairro Mooca, na Rua da Moóca n. 2.100 – na cidade de São Paulo – SP.

Avaliando também junto com o presente termo: UMA VAGA ou garagem individual e indeterminado para estacionamento de automóvel, localizado no 1º andar do CONJUNTO RESIDENCIAL CLAUDIO NOVAEIS, situada no bairro Moóca, na RUA DA MOOCA, n. 2.100, na cidade de São Paulo - SP.

**Proprietário:** Espólio de Genoveva Neyde Favaro.

**Proponente:** Hospital de Amor da Cidade de Barretos – SP.

**Finalidade:** Determinação de valor de mercado para venda.

**Método Avaliativo:** no processo de avaliação o técnico em transações imobiliárias apresenta de acordo com os critérios estabelecidos pelas **NORMAS DE AVALIAÇÃO** do CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis).

O presente relatório foi elaborado com base no método comparativo direto e custos de materiais de construção e mão de obra da localidade a ser avaliada.

**IMÓVEL:** APARTAMENTO n. 122, matriculado sob n. 503 do 7º Cartório de Registros de Imóveis da Cidade de São Paulo – SP, localizado no 12º andar do 'EDIFÍCIO ADELIA' - BLOCO 'II' do

EMAIL: [ANDRE.CAETANI@GMAIL.COM](mailto:ANDRE.CAETANI@GMAIL.COM)

TELEFONES: (17) 99243-0169 (17) 98179 - 3756



ANDRÉ ASSIS CATANI.  
CRECI n. 109.643-F.

‘CONJUNTO RESIDENCIAL CLAUDIO NOVAES’, à Rua da Moóca n. 2.100, no 16º subdistrito – MOÓCA, com área útil de 74,2000 metros quadrados, área comum de 20,3145 metros quadrados, área total de 94,5145 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,7978% no terreno e coisas comuns.

VAGA DE GARAGEM ou lugar individual e indeterminado para estacionamento de automóvel, localizada no 1º andar do CONJUNTO RESIDENCIAL CLAUDIO NOVAES, matriculado sob n. 504 do 7º Cartório de Registros de Imóveis da Cidade de São Paulo – SP.

Localização: Apartamento residencial situado à Rua da Moóca, n. 2.100 – Apartamento n. 122 – Bloco II – Bairro Móoca – Município de São Paulo – SP – CEP: 03.104-002.

Vistoria: a vistoria foi realizada no dia 10 de MARÇO de 2024.

Método Avaliativo: O presente termo de avaliação tem por objetivo avaliar o valor para venda do APARTAMENTO RESIDENCIAL, situado na Rua da Moóca, n. 2.100 – Apartamento n. 122 – Bloco II – Bairro Moóca – Município de São Paulo – SP – CEP: 03.104-002.

APARTAMENTO RESIDENCIAL situado à Rua da Moóca, n. 2.100 – Apartamento n. 122 – Bloco II – Bairro Móoca – Município de São Paulo – SP, suas dependências estão assim distribuídas:

Sala com 2 ambientes – 01 banheiro social - 02 dormitórios – cozinha com armários - área de serviço – dormitório e banheiro para empregada. Piso laminado e frio.

Apartamento residencial, localizado no ‘‘EDIFICIO ADELIA’’ - BLOCO II – apartamento 122 - CONJUNTO RESIDENCIAL CLAUDIO-NOVAES’’, à Rua da Móoca n. 2.100, no 16º subdistrito – MOÓCA, com área útil de 74,2000 metros quadrados, área comum de 20.3145 metros quadrados

EMAIL: [ANDRE.CAETANI@GMAIL.COM](mailto:ANDRE.CAETANI@GMAIL.COM)

TELEFONES: (17) 99243-0169 (17) 98179 - 3756



ANDRÉ ASSIS CATANI.  
CRECI n. 109.643-F.

– área total de 94,5145 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,7978% no terreno e coisas comuns.

Possuindo 01 (uma) vaga individual para estacionamento de automóvel, na garagem localizada no 1º andar do “CONJUNTO RESIDENCIAL CLAUDIO NOVAES”, à Rua da Moóca, n. 2.100, no 16º subdistrito – Moóca, com área útil de – 18,000 metros quadrados, área comum de 9,4532 metros quadrados, área total de 27,4532 metros quadrados, a fração ideal no terreno de 0,0979%.

O piso do imóvel é do tipo frio e laminado.

A cobertura do imóvel é de forro de laje.

A pintura é toda em látex em bom estado.

As benfeitorias e sua construção e seu tipo de acabamento são de qualidade boa e padrão elevado de construção.

Tudo em conformidade com a transcrição n. 62.060, matrícula do apartamento n. 503 e da vaga da garagem matrícula n. 504 do Cartório de Registros de Imóveis da Cidade de São Paulo – SP.

O valor do presente laudo é a soma agregada de todo o prédio de apartamentos residenciais, terreno do imóvel e condições físicas e localização.

O apartamento residencial tem sua planície plana, solo seco e firme podendo receber benfeitorias de qualquer porte, obedecidas às formalidades legais e municipais.

O apartamento residencial conta com todos os melhoramentos públicos de rede de água e esgoto, rede elétrica, pavimentação e outros.

EMAIL: [ANDRE.CAETANI@GMAIL.COM](mailto:ANDRE.CAETANI@GMAIL.COM)

TELEFONES: (17) 99243-0169 (17) 98179 - 3756



ANDRÉ ASSIS CATANI.  
CRECI n. 109.643-F.

O imóvel está situado no Bairro Moóca da cidade de São Paulo/SP, com construções de padrão elevado, bom.

Nível de precisão: 90% por cento de índice de precisão.

Para a avaliação em tela valemo-nos dos seguintes critérios de avaliação:

LEI DA OFERTA E PROCURA DE VENDAS DE APARTAMENTOS RESIDENCIAIS;

PESQUISA DE MERCADO DE VENDAS DE IMOVEIS DESTE PORTE EM SÃO PAULO.

LOCALIZAÇÃO: APARTAMENTO RESIDENCIAL  
juntamente com 01 VAGA DE GARAGEM, situado no bairro Moóca, na Rua da Moóca n. 2.100, na cidade de São Paulo - SP;

Através dos critérios citados no capítulo anterior, temos para a avaliação em tela:

O valor de mercado e de avaliação do imóvel, levando em conta a qualidade do material, ponto, localização do apartamento residencial, cujo o valor de mercado é de R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais).

EMAIL: [ANDRE.CAETANI@GMAIL.COM](mailto:ANDRE.CAETANI@GMAIL.COM)

TELEFONES: (17) 99243-0169 (17) 98179 - 3756



**ANDRÉ ASSIS CATANI.**  
**CRECI n. 109.643-F.**



**EMAIL: [ANDRE.CAETANI@GMAIL.COM](mailto:ANDRE.CAETANI@GMAIL.COM)**  
**TELEFONES: (17) 99243-0169 (17) 98179 - 3756**

*André Assis Catani*

ANDRÉ ASSIS CATANI.  
CRECI n. 109.643-F.



EMAIL: [ANDRE.CAETANI@GMAIL.COM](mailto:ANDRE.CAETANI@GMAIL.COM)  
TELEFONES: (17) 99243-0169 (17) 98179 - 3756

ANDRÉ ASSIS CATANI.  
CRECI n. 109.643-F.



EMAIL: [ANDRE.CAETANI@GMAIL.COM](mailto:ANDRE.CAETANI@GMAIL.COM)  
TELEFONES: (17) 99243-0169 (17) 98179 - 3756

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "A. Catani".



ANDRÉ ASSIS CATANI.  
CRECI n. 109.643-F.



EMAIL: [ANDRE.CAETANI@GMAIL.COM](mailto:ANDRE.CAETANI@GMAIL.COM)  
TELEFONES: (17) 99243-0169 (17) 98179 - 3756

A handwritten signature in blue ink, which appears to be "A. Catani".

ANDRÉ ASSIS CATANI.  
CRECI n. 109.643-F.



EMAIL: [ANDRE.CAETANI@GMAIL.COM](mailto:ANDRE.CAETANI@GMAIL.COM)  
TELEFONES: (17) 99243-0169 (17) 98179 - 3756

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "A. Catani".

ANDRÉ ASSIS CATANI.  
CRECI n. 109.643-F.



EMAIL: [ANDRE.CAETANI@GMAIL.COM](mailto:ANDRE.CAETANI@GMAIL.COM)  
TELEFONES: (17) 99243-0169 (17) 98179 - 3756

ANDRÉ ASSIS CATANI.  
CRECI n. 109.643-F.



Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente termo de avaliação que compõe-se de onze folhas assinadas pelo Sr. André Assis Catani, brasileiro, casado, corretor de imóveis, residente e domiciliado em Barretos/SP, portador do CRECI n. 109.643-F.

Barretos/SP, 18 de MARÇO de 2.024.

André Assis Catani  
CRECI n. 109.643-F

EMAIL: [ANDRE.CAETANI@GMAIL.COM](mailto:ANDRE.CAETANI@GMAIL.COM)

TELEFONES: (17) 99243-0169 (17) 98179 - 3756

Matrícula 503

1

São Paulo, 16 de fevereiro de 1976.

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº. 122, localizado no 12º andar do "EDIFÍCIO ADELIA" - BLOCO "II" do "CONJUNTO RESIDENCIAL CLAUDIO NOVAES", à rua da Mooca nº. 2.100, no 16º Subdistrito - MOOCA, com a área útil de 74,2000m², área comum de 20,3145m², - área total de 94,5145m², correspondendo-lhe a fração ideal - de 0,7978% no terreno e coisas comuns.

**CONTRIBUINTE :** 028.038.0182 (em área maior).

**PROPRIETÁRIOS:** CLAUDIO DE SOUZA NOVAES e MARIA APPARECIDA FARIA NOVAES, casados entre si pelo regime da mais completa separação de bens, ele agricultor, ela proprietária, R.G. nºs. 984.651 e 2.484.461 e CPF. nº. 14.103.778 e 14.320.878, brasileiros, residentes e domiciliados em Campinas, neste Estado, à rua Artur Bernardes nº. 397.

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº. 62.060, deste Cartório.

7.º Cartório de Reg. Imov.  
Pça. João Mendes, 62-6.º and.  
*Infinito Valle*  
José Manoel de Freitas Valle  
Escritor Autorizado

R. L- M. 503 , em 16 de fevereiro de 1.976.

**TÍTULO:** VENDA E COMPRA.

**OBJETO:** O imóvel em sua totalidade constante desta matrícula.

**TRANSMITENTES:** CLAUDIO DE SOUZA NOVAES e MARIA APPARECIDA FARIA NOVAES, casados entre si pelo regime da mais completa separação de bens, acima qualificados.

**ADQUIRENTE:** GENOVEVA MEYDE FAVARO, R.G. nº. 2.208.475, professora, brasileira, solteira, maior, residente e domiciliada nesta Capital, à rua José Monteiro nº. 2.100, aptº. 122, - CPF. nº. 032.085.838.-

**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular, datado de 23-12-75, na forma da Lei nº. 4.380.

**VALOR:** Cr\$179.084,64. Avaliação do imóvel: Cr\$309.674,52. - (inclusive da vaga).

(continua no verso)

*Alcove*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBOSA BUZARD e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 17:20, sob o número WJMJ24406194959. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020167-80.2021.8.26.0100 e código LWb5sZv.

503

1  
verso

**CONDIÇÕES:** Não constam.

**REGISTRADO POR:** *J. Freitas Valle*

7.º Cartório de Reg. Imov.  
Pça. João Mendes, 52 - 6.º and.  
*José Marcel de Freitas Valle*  
Escritor Autorizado

7.º CAR  
DE RE  
DE IM  
Ademar  
Ofic

R. 2- N.503 , em 16 de fevereiro de 1.976.

**ÔNUS:** HIPOTÉCA.

**OBJETO:** O imóvel em sua totalidade constante desta matrícula.

**DEVEDORA:** GENOVEVA NEYDE FAVARO, solteira, maior, já qualificada nesta matrícula.

**CREDORA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, por sua Filial de São Paulo, a Praça da Sé nº. 111.

**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular, datado de 23-12-75, na forma da Lei nº. 4.380.

**VALOR:** Cr\$148.326,00. Estimativa do imóvel: Cr\$309.674,52, - (inclusive da vaga).

**PRAZO:** 300 prestações mensais, consecutivas, sendo a primeira correspondente a 4,06197 do maior salário mínimo vigente no País, e equivalente na data do título, a Cr\$1.920,66, vencendo-se a primeira dessas prestações 30 dias a contar da data do título, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

**JUROS:** 10% ao ano. **MULTA:** Não consta.

**REGISTRADO POR:** *J. Freitas Valle*

7.º Cartório de Reg. Imov.  
Pça. João Mendes, 52 - 6.º and.  
*José Marcel de Freitas Valle*  
Escritor Autorizado

7.º CAR  
DE RE  
DE IM  
Ademar  
Ofic

Av.03- em 01 de agosto de 1.991.

FICA CANCELADA a hipoteca registrada sob o nº 02, nesta ma

- continua na ficha 2 -

*Alcator*

matrícula 503

ficha 2

São Paulo, 16 de fevereiro de 1991

- continuação da matrícula nº 503 -  
trícula, em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF. à devedora, nos termos do instrumento-particular datado de 26-07-1.991.

*Silvio Lopes de Oliveira*  
Silvio Lopes de Oliveira  
ESCREVENTE HABILITADO

*Antonio Carlos Belato Câmara*

ANTONIO CARLOS BELATO CÂMARA  
Oficial Maior

\*\*\*\*\*

**CERTIDÃO** - 7.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital  
CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1.º da Lei n.º 6015/73.  
São Paulo, 01 de agosto de 19 91

EMOLUMENTOS E SELOS MARGEADOS NA 1.ª VIA DO TITULO APRESENTADO

7.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS  
PCA ED. SÃO VICENTE, 22 - 1.º ANDAR  
ADEMAR FIORANELI  
OFICIAL  
ANTONIO CARLOS B. CÂMARA  
OFICIAL MAIOR

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS  
ADEMAR FIORANELI

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS  
ADEMAR FIORANELI

*Antonio Carlos Belato Câmara*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBOSA BUZARD e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 17:20, sob o número 2024.01.0000000-9959. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020167-80.2021.8.26.0100 e código LWb5sZv.



Valide aqui este documento

# 7. SÉTIMO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Fone: 3138-1410 Rua Augusta, 356  
Consolação - CEP 01304-000 - São Paulo - SP

ADEMAR FIORANELLI, 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA que revendo o LIVRO 2 de Registro Geral, da serventia a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprografada, e os atos nela praticados:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 504      ficha 1

## 7º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 16 de fevereiro de 1976.

**IMÓVEL:** UMA VAGA ou lugar individual e indeterminado para estacionamento de automóvel, na garagem localizada no 1º andar do "CONJUNTO RESIDENCIAL CLAUDIO NOVAES", a rua da Moóca nº. 2.100, no 16º Subdistrito - MOÓCA, com a área útil de 18,0000m<sup>2</sup>, área comum de 9,4532m<sup>2</sup>, área total de 27,4532m<sup>2</sup>, e fração ideal no terreno de 0,0979%.

**CONTRIBUINTE:** 028.038.0182 (em área maior).

**PROPRIETÁRIOS:** CLAUDIO DE SOUZA NOVAES e MARIA APPARECIDA FARIA NOVAES, casados entre si pelo regime da mais completa separação de bens, ele agricultor, ela proprietária, R.G. nºs. 984.651 e 2.484.461 e CPF. nº. 14.103.778 e 14.320.878, brasileiros, residentes e domiciliados em Campinas, neste Estado, à rua Artur Bernardes nº. 397.

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº. 62.060, d'êste Cartório.

7º Cartório de Reg. Imov.  
Pça. João Mendes, 52. 6.º and.  
*João Manoel de Freitas Valle*  
Escritório Autorizado

R. 1- M. 504, em 16 de fevereiro de 1.976.

**TÍTULO:** VENDA E COMPRA.

**OBJETO:** O imóvel em sua totalidade constante desta matrícula.

**TRANSMITENTES:** CLAUDIO DE SOUZA NOVAES e MARIA APPARECIDA FARIA NOVAES, casados entre si pelo regime da mais completa separação de bens, acima qualificados.

**ADQUIRENTE:** GENOVEVA NEYDE FAVARO, R.G. 2.208.475, professora, brasileira, solteira, maior, residente e domiciliada nesta Capital, à rua José Monteiro nº. 2.100, aptº. 122, CPF. - sob nº. 032.085.838.

**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular, datado de 23-12-75, na forma da Lei nº. 4.380.

**VALOR:** Cr\$179.084,64. Avaliação do imóvel: Cr\$309.674,52. - (inclusive do apartamento).

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DTCWM-UT5T5-PM9GK-2RRP7>

Documento assinado digitalmente

saec

Serviço de Atendimento

www.registradores.onr.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBOSA BUZARD e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 17:20, sob o número WJMJ24406194959. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020167-80.2021.8.26.0100 e código LWb5sZv.





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DTCWWM-UT5T5-PM9GK-2RRP7>

matrícula  
504

ficha  
1  
verso

**CONDICÕES:** Não constam.

**REGISTRADO POR:** *Jmfreitavalle*

7.º Cartório de Reg. Imov.  
Pça. João Mendes, 52 - 6.º and.  
**José Manoel de Freitas Valle**  
Escritor Autorizado

R. 2- M.504 , em 16 de fevereiro de 1.976.

**OBJE:** HIPOTÉCA.

**OBJETO:** O imóvel em sua totalidade constante desta matrícula.

**DEVEDORA:** GENOVEVA NEYDE FAVARO, solteira, maior, já qualificada nesta matrícula.

**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular, datado de 23-12-75, na forma da Lei nº. 4.380.

**VALOR:** Cr\$148.326,00. Estimativa do imóvel: Cr\$309.674,52, - (inclusive do apartamento).

**PRAZO:** 300 prestações mensais, consecutivas, sendo a primeira correspondente a 4,06197 do maior salário mínimo vigente no País, e equivalente na data do título, a Cr\$1.920,66, vencendo-se a primeira dessas prestações 30 dias a contar da data do título, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

**JUROS:** 10% ao ano. **MULTA:** Não consta.

**REGISTRADO POR:** *Jmfreitavalle*

7.º Cartório de Reg. Imov.  
Pça. João Mendes, 52 - 6.º and.  
**José Manoel de Freitas Valle**  
Escritor Autorizado

Av.03- em 01 de agosto de 1.991.

Procede-se a presente averbação, nos termos do § 1º do art. 213 da Lei nº 6.015/73, para ficar constando que, a HIPOTÉCA registrada sob o nº 02, nesta matrícula, tem como credora a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF., dado esse omitido quando do citado registro.

*Silvia Lopes de Oliveira*  
**Silvia Lopes de Oliveira**  
ESCRITORA HABILITADA

*Osvaldo Carlos Belato Câmara*  
**OSVALDO CARLOS BELATO CÂMARA**  
ESCRITOR HABILITADO

- Continua na ficha 2 -

*Alcator*

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBOSA BUZAIID e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 17:20, sob o número WJM24406194959. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020167-80.2021.8.26.0100 e código LWb5sIzv.



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DTCWM-UT5T5-PM9GK-2RRP7>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

matricula 504

ficha 2

São Paulo, 16 de fevereiro de 1976.

- continuação da matrícula nº 504 -  
Av.04- em 01 de agosto de 1.991.

FICA CANCELADA a hipoteca registrada sob o nº 02, nesta matrícula, em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF., à devedora, nos termos do instrumento-particular datado de 26-07-1.991.

*Silvio Lopes de Oliveira*  
Silvio Lopes de Oliveira  
ESCREVENTE HABILITADO

*Antonio Carlos Belato Câmara*  
ANTONIO CARLOS BELATO CÂMARA  
Oficial Major

\*\*\*\*\*

V

*AKC*

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBOSA BUZARD e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 17:20, sob o número WJMJ2440619495. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020167-80.2021.8.26.0100 e código LWb5sIZv.



Valide aqui este documento

Protocolo: 1.099.256 - CNM: 124594.2.0000504-47 - Pag. 4 de 4 - impresso por: Vinicius Ponteli - 11:17

A presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.016/73, mediante cópia reprográfica do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTORIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação, ocorridas até 20/03/2024, bem como a indicação de PRENOTAÇÕES, se existentes, abaixo relacionadas. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá ser assinado com Certificado Digital ICP - Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para a manutenção de sua validade.

O Distrito de Guaianazes pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 25/12/1927; ao 3º Cartório de 26/12/1927 até 09/08/1931; ao 7º Cartório de 10/08/1931 até 14/05/1939; ao 9º Cartório de 15/05/1939 até 31/12/1971; ao 7º Cartório de 01/01/1972 até esta data. O 33º Subdistrito do Alto da Mooca - pertence a este Cartório de 23 de dezembro de 1938 (data em que foi criado), até hoje, sendo que para fins filiatórios, o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 6º, 9º e 11º Oficiais de Registros de Imóveis da Capital. O 18º Subdistrito da Mooca - pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 22-12-1912; ao 3º Cartório de 24-12-1912 até 08-12-1925; ao 1º Cartório de 09-12-1925 até 09-08-1931; ao 7º Cartório de 10-08-1931 até 14-05-1939; ao 9º Cartório de 15-05-1939 até 20-11-1942; ao 7º Cartório de 21-11-1942 até esta data. O 10º Subdistrito do Belenzinho - pertenceu ao 1º Cartório de 27/07/1865 até 22/12/1912; ao 3º Cartório de 24/12/1912 até 09/08/1931, e ao 7º Cartório de 10/08/1931 até esta data. O 6º Subdistrito do Brás - pertenceu a esta serventia no período de 22 de setembro de 1.934 a 17 de outubro de 1.934, quando passou a integrar a competência registraria do 3º de Registro de Imóveis da Capital. O 26º Subdistrito da Vila Prudente - (criado através do Decreto de 17/09/1934), quando pertenceu ao 6º Cartório de Registro de Imóveis no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Cartório de Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971, pertenceu ao 11º Cartório de Registro de Imóveis, todos desta Capital, retornando ao 6º Cartório de Registro de Imóveis em 01/01/1972, até a presente data. O 3º Subdistrito da Penha - criado através do Alvará de 26/03/1876 pertenceu a este Cartório de Registro de Imóveis em 06/10/1939, data em que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente a este Cartório de 10/08/1931 até 24/03/1880, pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1.939, até 06 de outubro de 1.939, data que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O 27º Subdistrito do Tatuapé - pertenceu a este Cartório de 02 de outubro de 1934 (data em que foi criado), até 20 de novembro de 1942, data em que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O 46º Subdistrito da Vila Formosa - Criado através da Lei n.8050 de 31/12/1963, pertence atualmente ao 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 6º e 11º Cartórios de Registros de Imóveis da Capital. O Município e Comarca de Guarulhos - criado através da Lei de 24/03/1880, pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1.939, até 06 de outubro de 1.939, data que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O Distrito de Itaquera - criado através da Lei de 30 de dezembro de 1.929, pertenceu a este Cartório de 10 de agosto de 1.931, até 14 de maio de 1.939, data que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O 41º Subdistrito de Cangaíba - criado através da Lei 8.050 de 31/12/1963 pertence atualmente, ao 17º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do SUBDISTRITO DA PENHA, que atualmente pertence a pertencer ao 6º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 1º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O Município e Comarca de São Caetano do Sul - criado através da Lei de 04/12/1916, pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 01/03/1932, data que passou a pertencer ao 6º Cartório de Registro de Imóveis, e de GUARULHOS, que pertenceu anteriormente ao 1º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O Distrito de Ermelino Matarazzo - criado através da Lei de 03 de dezembro de 1.958), pertence atualmente ao 12º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do Distrito de S. Miguel Paulista, que pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1939 a 06 de outubro de 1939, tendo pertencido também ao 3º e 9º Cartórios de Registro de Imóveis da Capital. O 38º Subdistrito da Vila Matilde - criado através do Decreto de 16 de outubro de 1.939), pertence atualmente ao 16º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do SUBDISTRITO DA PENHA, que pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 06/10/1939, data em que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital, sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 9º e 12º Cartórios de Registros de Imóveis da Capital.

\*A pesquisa não abrange a ocorrência de indisponibilidade de bens relativa pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art. 13 e Art. 14 § 3º do Prov. CNJ 39/2014). Para realização de qualquer negócio imobiliário consulte a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. [www.indisponibilidade.org.br](http://www.indisponibilidade.org.br)

Cartório	R\$: 42,22
Estado	R\$: 12,00
Ipesp	R\$: 8,21
Sinoreg	R\$: 2,22
Tribunal de Justiça	R\$: 2,90
Município	R\$: 0,86
MP	R\$: 2,03
Total	R\$: 70,44

São Paulo, 22 de março de 2024

Assinado Digitalmente  
 Vinicius Borcanelli Ponteli

Recolhidos pela guia: 56/2024

Para verificar a procedência do selo eletrônico, bem como as informações referentes aos dados do Ato praticado por esta Serventia, acesse o site <https://selodigital.tjsp.jus.br> disponível em até 24 horas conforme normativa do TJSP.



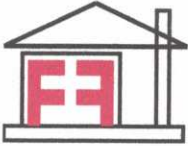
Selo: 1245943C3XA001056161XF248

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DTCWM-UT5T5-PM9GK-2RRP7>

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
 Serviço de Atendimento  
 Específico do Registrador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBOSA BUZARD e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 17:20, sob o número WJMJ24406194959. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020167-80.2021.8.26.0100 e código LWb5sIzV.



# FLAGUI IMÓVEIS S/C LTDA

TUDO EM IMÓVEIS PARA VOCÊ

Página 1

## TERMO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RESIDENCIAL (Art. 3º - Lei n. 6.530-78)

DATA BASE:  
25 de março de 2024.

OBJECTOS:  
APARTAMENTO RESIDENCIAL, número 122, localizado no 12 andar do EDIFÍCIO ADELIA - BLOCO II do CONJUNTO RESIDENCIAL CLAUDIO NOVAES, situado na Rua da Mooca, 2.100, Bairro da Mooca, na cidade de São Paulo – SP.

UMA VAGA ou lugar individual e indeterminado para estacionamento de automóvel, na garagem localizada no 1 andar do CONJUNTO RESIDENCIAL CLAUDIO NOVAES, a rua da Mooca número 2100.

SOLICITANTE:  
Hospital de Amor de Barretos.

OBJETIVO:  
Determinação do valor de mercado de venda do objeto.

NÍVEL DE RIGOR:  
Parecer Técnico.

### SUMÁRIO EXECUTIVO

O técnico em transações imobiliárias infra-assinado foi contratado para determinar o valor de mercado para venda do apartamento residencial em epígrafe.  
Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação do CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis).  
Foram elaborados com base no método comparativo direto.  
Sendo assim, concluímos os seguintes valores:

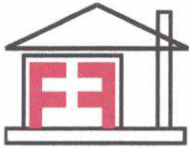
VALORES DE MERCADO DO OBJETO:  
Apartamento residencial e vaga de garagem: R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais).

### INTRODUÇÃO

O técnico em transações imobiliárias, inscrito no CRECI n. 11.733-SP foi contratado para realizar o presente relatório, com as seguintes considerações:  
Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações fornecidas por terceiros, na forma de documentos e entrevistas verbais com o cliente.

### PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O presente relatório obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir.



# FLAGUI IMÓVEIS S/C LTDA

## TUDO EM IMÓVEIS PARA VOCÊ

Página 2

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação.

Os consultores e avaliadores não tem inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório. No presente relatório assume como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório.

No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas nos mesmos.

### METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

No presente laudo foi utilizado a metodologia descrita a seguir:

#### MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Este método define o valor do apartamento residencial e de sua vaga de garagem, através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de corretores e com base nestes dados determina-se o valor unitário a ser aplicado.

#### LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

##### ENDEREÇO:

Apartamento residencial e sua vaga de garagem, situado na Rua da Mooca, n. 2.100, apartamento n. 122 – Bloco II - Bairro Mooca, na cidade de São Paulo -SP.

#### CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

##### ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

##### OCUPAÇÃO:

Alta.

##### NÍVEL SÓCIO ECONÔMICO:

Médio.

##### BAIRRO:

Desenvolvido.

##### USO PREDOMINANTE:

Misto.

##### MEIO AMBIENTE:

Agradável.

##### INFRA-ESTRUTURA URBANA

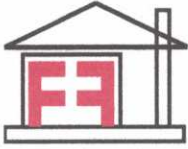
##### ILUMINAÇÃO:

Existente em todas as ruas.

##### ENERGIA ELÉTRICA:

Existente em todas as ruas.

Dr. Aguiar do Alvea Filho  
OAB: 58.855  
CRECI: 11733



# FLAGUI IMÓVEIS S/C LTDA

TUDO EM IMÓVEIS PARA VOCÊ

Página 3

**TELEFONE:**

Existente.

**ÁGUA:**

Existente.

**ESGOTO PLUVIAL:**

Existente.

**ESGOTO SANITÁRIO:**

Existente.

**SISTEMA VIÁRIO:**

Existente, destacando-se o fácil acesso ao Parque Dom Pedro da cidade de São Paulo - SP.

**SERVIÇOS COMUNITÁRIOS**

**TRANSPORTES COLETIVOS:**

A região do imóvel é servida por linhas de ônibus, que dão acesso a todos os bairros do Município de São Paulo.

**COMÉRCIO:**

Elevado.

**RECREAÇÃO:**

A região oferece de pólos de recreação.

**ENSINO/CULTURA:**

Existente, com estabelecimento de ensino de 1º e 2 graus localizados na região.

**REDE BANCÁRIA:**

Existente.

**TOPOGRAFIA:**

Plana.

**TRAÇADO:**

Plano.

**PAVIMENTAÇÃO:**

Asfaltada.

**ARBORIZAÇÃO:**

Existente.

**MOVIMENTO DE PEDESTRES:**

Excessivo.

**MOVIMENTO DE VEÍCULOS:**

Excessivo.

**GUIAS E SARJETAS:**

Existentes.

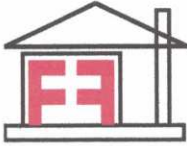
**SERVIÇOS PÚBLICOS:**

Os mesmos existentes na região

**OBSERVAÇÃO:**

A rua do imóvel contém todos os tipos de infra-estrutura, sendo que o mesmo é provido de todos os meios de comunicação.

Dr. Aginaldo Alves Filho  
OAB: 58.855  
CRECI: 11733



# FLAGUI IMÓVEIS S/C LTDA

## TUDO EM IMÓVEIS PARA VOCÊ

Página 4

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

**Matricula n. 503 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo – SP:** APARTAMENTO número 122, localizado no 12 andar do EDIFÍCIO ADELIA - BLOCO II do CONJUNTO RESIDENCIAL CLAUDIO NOVAES, a rua da Mooca número 2100, no 16 Subdistrito - MOOCA, com área útil de 74,2000 metros quadrados, área comum de 20,3145 metros quadrados - área total de 94,5145 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,7978% no terreno e coisas comum.

**Matricula n. 504 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo – SP:** - UMA VAGA ou lugar individual e indeterminado para estacionamento de automóvel, na garagem localizada no 1 andar do CONJUNTO RESIDENCIAL CLAUDIO NOVAES, a rua da Mooca número 2100, no 16 Subdistrito - MOOCA, com área útil de 18,000 metros quadrados, área comum de 9,4532 metros, área total de 27,453 metros quadrados e fração ideal no terreno de 0,0979%.

Sendo assim distribuídas suas dependências: sala com dois ambientes, banheiro social, 02 dormitórios, cozinha, área de serviço, banheiro de empregada e despejo. Piso laminado na sala e dormitórios, banheiro, cozinha e demais cômodos piso frio, no banheiro e na cozinha possuem armários planejados.

A vaga da garagem, como diz na matrícula seria rotativa, a vaga apresentada pela vizinha era a vaga descoberta pelo qual se encontra um veículo de marca TEMPRA, cor vinho, ocupando o espaço.

#### Infraestrutura do Prédio:

- Elevadores (social e de serviço) e escadas para acesso à garagem descoberta.
- Salão de festas climatizado, com cozinha e banheiros.
- Segurança: Portaria 24h, boa pintura e infraestrutura.

**Garagem:** Vaga não apresentada durante a visita; uma vaga indicada pela vizinha, momentaneamente ocupada por um veículo Temptra cor vinho. As vagas são rotativas, sendo aconselhável solicitar esclarecimentos ao síndico.

#### Acabamento:

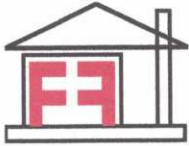
- Piso de laminados nos quartos e sala.
- Piso frio de cerâmica na cozinha, banheiros e lavanderia.

A descrição indica um imóvel bem estruturado e mantido, com várias comodidades inclusas. A questão das vagas de garagem rotativas é um ponto a se investigar mais a fundo, especialmente para entender como funciona a dinâmica e garantir que sempre haverá disponibilidade conforme sua necessidade. Com base nas opiniões coletadas e levando em consideração a situação do mercado imobiliário local, adotamos o valor de R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais) para o valor de venda do apartamento residencial.

Praça Francisco Barreto nº 359 – Barretos – SP – TEL/FAX (17) 3322-3899  
www.flaguimoveis.com.br

Dr. Aguinaldo Alves Filho  
OAB: 58.855  
CRECI: 11733

Página 4



# FLAGUI IMÓVEIS S/C LTDA

TUDO EM IMÓVEIS PARA VOCÊ

Página 5

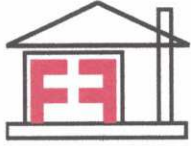


Praça Francisco Barreto nº 359 – Barretos – SP – TEL/FAX (17) 3322-3899  
[www.flaguimoveis.com.br](http://www.flaguimoveis.com.br)

Dr. Aguinaldo Alves Filho  
OAB: 58.855  
CRECI: 11733

Página 5

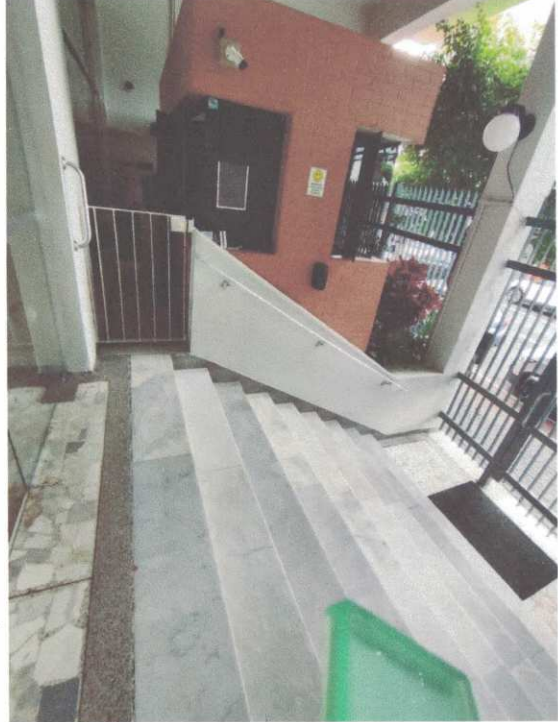




# FLAGUI IMÓVEIS S/C LTDA

TUDO EM IMÓVEIS PARA VOCÊ

Página 6

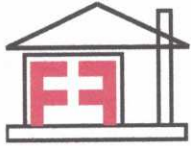


Praça Francisco Barreto nº 359 – Barretos – SP – TEL/FAX (17) 3322-3890  
www.flaguiimoveis.com.br

Dr. Aguinaldo Alves Filho  
OAB: 58.855  
CRECI: 11733

Página 6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBOSA BUZAID e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 17:20, sob o número WJMJ24406194959. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020167-80.2021.8.26.0100 e código 170HE3Up.



# FLAGUI IMÓVEIS S/C LTDA

TUDO EM IMÓVEIS PARA VOCÊ

Página 7



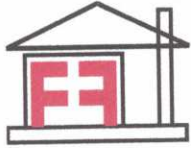
VISTORIA

Descrição das condições físicas do apartamento residencial:

Praça Francisco Barreto nº 359 – Barretos – SP – TEL/FAX (17) 3322-3899  
[www.flaguimoveis.com.br](http://www.flaguimoveis.com.br)

Página 7

Dr. Aguinaldo Alves Filho  
OAB: 58.855  
CRECI: 11733



# FLAGUI IMÓVEIS S/C LTDA

## TUDO EM IMÓVEIS PARA VOCÊ

Página 8

Conforme vistoria realizada no imóvel pelo corretor e avaliador, o imóvel encontra-se em condições boas, favoráveis a venda do respectivo imóvel, sendo assim, não necessitando de benfeitorias ou reformas de grande monta para valorizar o apartamento residencial.

O prédio possui elevadores social e de serviços, escadas para acesso a garagem descoberta

Possui também salão de festa, com cozinha, banheiros e climatizada.

O prédio se encontra limpo, bem seguro, com portaria 24 horas, com pintura e infraestrutura boa.

Segue mapa com a localização do apartamento:

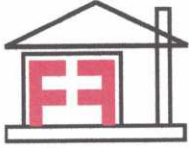


### CONCLUSÃO

Foi avaliado o imóvel objeto já qualificado no presente laudo, com base nos procedimentos técnicos empregados no relatório e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluem para o imóvel o valor de mercado para venda do apartamento residencial: R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais).

Valor este sujeito a sofrer uma alteração de até 10%, (dez por cento) tendo em vista a situação mercadológica imobiliária, que nos últimos anos tem sido muito afetado pela crise econômica do país, com índices de inadimplência altíssimos, devido ao chamado efeito bolha ocasionado pelos programas

Dr. Aginaldo Alves Filho  
OAB: 58.855  
CRECI: 11733



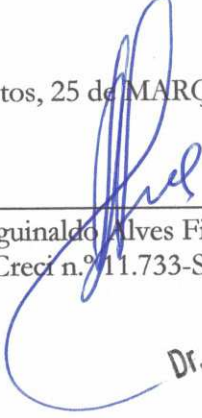
# FLAGUI IMÓVEIS S/C LTDA

TUDO EM IMÓVEIS PARA VOCÊ

Página 9

e incentivos da construção civil, que não só supervalorizam os imóveis de menor valor mas como também os de maior.

Barretos, 25 de MARÇO de 2024.

  
Aguinaldo Alves Filho.  
Creci n.º 11.733-SP.

**Dr. Aguinaldo Alves Filho**  
**OAB: 58.855**  
**CRECI: 11733**

n.º matrícula

503

1

São Paulo, 16 de fevereiro de 1976.

**IMÓVEL:** APARTAMENTO n.º 122, localizado no 12.º andar do "EDI FICIO ADELIA" - BLOCO "II" do "CONJUNTO RESIDENCIAL CLAUDIO-NOVAES", à rua da Moóca n.º 2.100, no 16.º Subdistrito - MOÓCA, com a área útil de 74,2000m<sup>2</sup>, área comum de 20,3145m<sup>2</sup>, - área total de 94,5145m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal - de 0,7978% no terreno e coisas comuns.

**CONTRIBUINTE :** 028.038.0182 (em área maior).

**PROPRIETÁRIOS:** CLAUDIO DE SOUZA NOVAES e MARIA APPARECIDA FARIA NOVAES, casados entre si pelo regime da mais completa separação de bens, ele agricultor, ela proprietária, R.G. n.ºs. 984.651 e 2.484.461 e CPF. n.ºs. 14.103.778 e 14.320.878, brasileiros, residentes e domiciliados em Campinas, neste Estado, à rua Artur Bernardes n.º 397.

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição n.º 62.060, deste Cartório.

7.º Cartório de Reg. Imov.

Pça. João Mendes, 52-6.º and.

*Infra Valle*  
José Manoel de Freitas Valle  
Escrivente Autorizado

R. 1- M. 503 , em 16 de fevereiro de 1.976.

**TÍTULO:** VENDA E COMPRA.

**OBJETO:** O imóvel em sua totalidade constante desta matrícula.

**TRANSMITENTES:** CLAUDIO DE SOUZA NOVAES e MARIA APPARECIDA FARIA NOVAES, casados entre si pelo regime da mais completa separação de bens, acima qualificados.

**ADQUIRENTE:** GENOVEVA NEYDE FAVARO, R.G. n.º 2.208.475, professora, brasileira, solteira, maior, residente e domiciliada nesta Capital, à rua José Monteiro n.º 2.100, apt.º 122, CPF. n.º 032.085.838.-

**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular, datado de 23-12-75 na forma da Lei n.º 4.380.

**VALOR:** Cr\$179.084,64. Avaliação do imóvel: Cr\$309.674,52. (inclusive da vaga).

(continua no verso)

503

ficha 1 verso

7º CAR  
DE RE  
DE IV  
Ademar  
Olio

CONDICÕES: Não constam.

REGISTRADO POR: *Jurfrutas Valle*

7.º Cartório de Reg. Imov.  
Pça. João Mendes, 62 - 6.º and.  
*Joel Marcel de Freitas Valle*  
Escrivente Autorizado

R. 2- N.503 , em 16 de fevereiro de 1.976.

ÔNUS: HIPOTÉCA.

OBJETO: O imóvel em sua totalidade constante desta matrícula.

DEVEDORA: GENOVEVA NEYDE FAVARO, solteira, maior, já qualificada nesta matrícula.

CREatora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, por sua Filial de São Paulo, a Praça da Sé nº. 111.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular, datado de 23-12-75, na forma da Lei nº. 4.380.

VALOR: Cr\$148.326,00. Estimativa do imóvel: Cr\$309.674,52, - (inclusive da vaga).

PRAZO: 300 prestações mensais, consecutivas, sendo a primeira correspondente a 4,06197 do maior salário mínimo vigente no País, e equivalente na data do título, a Cr\$1.920,66, vendendo-se a primeira dessas prestações 30 dias a contar da data do título, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

JUROS: 10% ao ano. MULTA: Não consta.

REGISTRADO POR: *Jurfrutas Valle*

7.º Cartório de Reg. Imov.  
Pça. João Mendes, 62 - 6.º and.  
*Joel Marcel de Freitas Valle*  
Escrivente Autorizado

7º  
DE  
DE  
Ademar

Av.03- em 01 de agosto de 1.991.

FICA CANCELADA a hipoteca registrada sob o nº 02, nesta matrícula

- continua na ficha 2 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBOSA BUZARD e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 17:20, sob o número WJMJ24406194959. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020167-80.2021.8.26.0100 e código 170HE3UP.

matrícula

503

ficha

2

São Paulo, 16 de fevereiro de 1974

- continuação da matrícula nº 503 -  
trícula, em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF., à devedora, nos termos do instrumento-particular datado de 26-07-1.991.

*Silvio Lopes de Oliveira*  
Silvio Lopes de Oliveira  
ESCREVENTE HABILITADO

*Antonio Carlos Belato Câmara*

ANTONIO CARLOS BELATO CÂMARA  
Oficial Maior

\*\*\*\*\*

**CERTIDÃO** - 7.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1.º da Lei n.º 6015/73.

São Paulo, 01 de agosto de 1974

EMOLUMENTOS E SELOS MARGEADOS NA 1.ª VIA DO TITULO APRESENTADO

7.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS  
PCA DE SÃO PAULO, 52 - 1.ª ANDAR  
ADEMAR FIORANELI  
OFICIAL  
ANTONIO CARLOS D. CÂMARA  
OFICIAL MAIOR

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
ADEMAR FIORANELI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBOSA BUZARD e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 17:20, sob o número WJMJ24006194959. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020167-80.2021.8.26.0100 e código 170FE3UP.



Valide aqui este documento

**7. SÉTIMO**  
**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 Fone: 3138-1418 Rua Augusta, 356  
 Consolação - CEP 01304-000 - São Paulo - SP

ADEMAR FIORANELLI, 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA que revendo o LIVRO 2 de Registro Geral, da serventia a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprografada, e os atos nela praticados:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**7º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula **504** ficha **1**

São Paulo, 16 de fevereiro de 1976.

**IMÓVEL:** UMA VAGA ou lugar individual e indeterminado para estacionamento de automovel, na garagem localizada no 1º andar do "CONJUNTO RESIDENCIAL CLAUDIO NOVAES", à rua da Moóca nº. 2.100, no 16º Subdistrito - MOÓCA, com a área útil de - - 18,0000m<sup>2</sup>, área comum de 9,4532m<sup>2</sup>, área total de 27,4532m<sup>2</sup>, e fração ideal no terreno de 0,0979%.

**CONTRIBUINTE:** 028.038.0182 (em área maior).

**PROPRIETÁRIOS:** CLAUDIO DE SOUZA NOVAES e MARIA APPARECIDA FARIA NOVAES, casados entre si pelo regime da mais completa separação de bens, ele agricultor, ela proprietária, R.G. nºs. 984.651 e 2.484.461 e CPF. nº. 14.103.778 e 14.320.878, brasileiros, residentes e domiciliados em Campinas, neste Estado, à rua Artur Bernardes nº. 397.

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº. 62.060, deste Cartório.

7º Cartório de Reg. Imov.  
 Pça. João Mendes, 52 - 6.º and.  
*João Freitas Valle* José Manoel de Freitas Valle  
 Escrivão Autorizado

R. 1- M. 504 , em 16 de fevereiro de 1.976.

**TÍTULO:** VENDA E COMPRA.

**OBJETO:** O imóvel em sua totalidade constante desta matrícula.

**TRANSMITENTES:** CLAUDIO DE SOUZA NOVAES e MARIA APPARECIDA FARIA NOVAES, casados entre si pelo regime da mais completa separação de bens, acima qualificados.

**ADQUIRENTE:** GENOVEVA NEYDE FAVARO, R.G. 2.208.475, professora, brasileira, solteira, maior, residente e domiciliada nesta Capital, à rua José Monteiro nº. 2.100, aptº. 122, CPF. - sob nº. 032.085.838.

**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular, datado de 23-12-75, na forma da Lei nº. 4.380.

**VALOR:** Cr\$179.084,64. Avaliação do imóvel: Cr\$309.674,52. - (inclusive do apartamento).

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DTCWM-UT5T5-PM9GK-2RRP7>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBOSA BUZAI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 17:20, sob o número WJMJ24406194959. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020167-80.2021.8.26.0100 e código 170HE3UP.





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DTCWM-UT5T5-PM9GK-2RRP7>

matrícula  
504

ficha  
1  
verso

**CONDICÕES:** Não constam.

**REGISTRADO POR:** *Jmfreitasvalle*

7.º Cartório de Reg. Imov.  
Pça. João Mendes, 52 - 6.º and.  
*José Manoel de Freitas Valle*  
Escrivente Autorizado

R. 2- M.504 , em 16 de fevereiro de 1.976.

**OBJE:** HIPOTECA.

**OBJETO:** O imóvel em sua totalidade constante desta matrícula.

**DEVEDORA:** GENOVEVA NEYDE FAVARO, solteira, maior, já qualificada nesta matrícula.

**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular, datado de 23-12-75, na forma da Lei nº. 4.380.

**VALOR:** Cr\$148.326,00. Estimativa do imóvel: Cr\$309.674,52, - (inclusive do apartamento).

**PRAZO:** 300 prestações mensais, consecutivas, sendo a primeira correspondente a 4,06197 do maior salário mínimo vigente no País, e equivalente na data do título, a Cr\$1.920,66, vendendo-se a primeira dessas prestações 30 dias a contar da data do título, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

**JUROS:** 10% ao ano. **MULTA:** Não consta.

**REGISTRADO POR:** *Jmfreitasvalle*

7.º Cartório de Reg. Imov.  
Pça. João Mendes,  
*José Manoel de Freitas Valle*  
Escrivente Autorizado

Av.03- em 01 de agosto de 1.991.

Procede-se a presente averbação, nos termos do § 1º do art. 213 da Lei nº 6.015/73, para ficar constando que, a HIPOTECA registrada sob o nº 02, nesta matrícula, tem como credora a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF., dado esse omitido quando do citado registro.

*Silvia Lopes Oliveira*  
*Silvia Lopes de Oliveira*  
ESCRIVENTE HABILITADO

*OSCAR CARLOS BELATO CÂMARA*  
ESCRIVENTE HABILITADO

Continua na ficha 2 -

ONR

Documento assinado digitalmente

[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBOSA BUZARD e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 17:20, sob o número WJMJ24406194959. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020167-80.2021.8.26.0100 e código 170HE3Up.



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DTCWM-UT5T5-PM9GK-2RRP7>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

matricula 504

ficha 2

São Paulo, 16 de fevereiro de 1976.

- continuação da matrícula nº 504 -  
Av.04- em 01 de agosto de 1.991.

FICA CANCELADA a hipoteca registrada sob o nº 02, nesta matrícula, em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF., à devedora, nos termos do instrumento-particular datado de 26-07-1.991.

*Stênio Lopes de Oliveira*  
ESCREVENTE HABILITADO

*Antonio Carlos Belato Câmara*  
ANTONIO CARLOS BELATO CÂMARA  
Oficial Major

\*\*\*\*\*

V



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)



Saesc  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DTCCWM-UT5T5-PM9GK-2RRP7>

Protocolo: 1.099.256 - CNM: 124594.2.0000504-47 - Pag. 4 de 4 - impresso por: Vinicius Ponteli - 11:17

A presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação, ocorridas até 20/03/2024, bem como a indicação de PRENOTAÇÕES, se existentes, abaixo relacionadas. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá ser assinado com Certificado Digital ICP – Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para a manutenção de sua validade.

O Distrito de Guaiianazes pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 25/12/1927; ao 3º Cartório de 26/12/1927 até 09/08/1931; ao 7º Cartório de 10/08/1931 até 14/05/1939; ao 9º Cartório de 15/05/1939 até 31/12/1971; ao 7º Cartório de 01/01/1972 até esta data. O 33º Subdistrito do Alto da Mooca - pertence a este Cartório de 23 de dezembro de 1938 (data em que foi criado), até hoje, sendo que para fins filiatórios, o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 6º, 9º e 11º Oficiais de Registros de Imóveis da Capital. O 16º Subdistrito da Mooca - pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 22-12-1912; ao 3º Cartório de 24-12-1912 até 08-12-1925; ao 1º Cartório de 09-12-1925 até 09-08-1931; ao 7º Cartório de 10-08-1931 até 14-05-1939; ao 9º Cartório de 15-05-1939 até 20-11-1942; ao 7º Cartório de 21-11-1942 até esta data. O 10º Subdistrito do Belenzinho - pertenceu ao 1º Cartório de 27/07/1865 até 22/12/1912; ao 3º Cartório de 24/12/1912 até 09/08/1931, e ao 7º Cartório de 10/08/1931 até esta data. O 6º Subdistrito do Brás - pertenceu a esta serventia no período de 22 de setembro de 1.934 a 17 de outubro de 1.934, quando passou a integrar a competência registral do 3º de Registro de Imóveis da Capital. O 26º Subdistrito da Vila Prudente - (criado através do Decreto de 17/09/1934), quando pertenceu ao 6º Cartório de Registro de Imóveis no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Cartório de Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971, pertenceu ao 11º Cartório de Registro de Imóveis, todos desta Capital, retornando ao 6º Cartório de Registro de Imóveis em 01/01/1972, até a presente data. O 3º Subdistrito da Penha - criado através do Alvará de 26/03/1876 pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 06/10/1939, data em que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O Distrito de São Miguel Paulista - criado através do Decreto de 16 de maio de 1.891 pertence atualmente, ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O 46º Subdistrito da Vila Formosa - Criado através da Lei n.8050 de 31/12/1963, pertence atualmente ao 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 6º e 11º Cartórios de Registros de Imóveis da Capital. O Município e Comarca de Guarulhos - criado através da Lei de 24/03/1880, pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1.939, até 06 de outubro de 1.939, data que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O 41º Subdistrito de Cangaíba - criado através da Lei 8.050 de 31/12/1963 pertence atualmente, ao 17º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do SUBDISTRITO DA PENHA, que atualmente pertence ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, e de GUARULHOS, que pertenceu anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O Município e Comarca de São Caetano do Sul - criado através da Lei de 04/12/1916, pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 01/03/1932, data que passou a pertencer ao 6º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 1º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O Distrito de Ermelino Matarazzo - criado através da Lei de 03 de dezembro de 1.958), pertence atualmente ao 12º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do Distrito de S. Miguel Paulista, que pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1939 a 06 de outubro de 1939, tendo pertencido também ao 3º e 9º Cartórios de Registro de Imóveis da Capital. O 38º Subdistrito da Vila Matilde - criado através do Decreto de 16 de outubro de 1.939), pertence atualmente ao 16º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do SUBDISTRITO DA PENHA, que pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 06/10/1939, data em que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital, sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 9º e 12º Cartórios de Registros de Imóveis da Capital.

\*A pesquisa não abrange a ocorrência de indisponibilidade de bens relativa pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art. 13 e Art. 14 § 3º do Prov. CNJ 39/2014). Para realização de qualquer negócio imobiliário consulte a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. [www.indisponibilidade.org.br](http://www.indisponibilidade.org.br)

Cartório	R\$: 42,22	São Paulo, 22 de março de 2024  Assinado Digitalmente <b>Vinicius Borçanelli Ponteli</b>
Estado	R\$: 12,00	
Ipesp	R\$: 8,21	
Sinoreg	R\$: 2,22	
Tribunal de Justiça	R\$: 2,90	
Município	R\$: 0,86	
MP	R\$: 2,03	
Total	R\$: 70,44	

Recolhidos pela guia: 56/2024

Para verificar a procedência do selo eletrônico, bem como as informações referentes aos dados do Ato praticado por esta Serventia, acesse o site <https://selodigital.tjsp.jus.br> disponível em até 24 horas conforme normativa do TJSP.



Selo: 1245943C3XA001056161XF248

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
 Serviço de Atendimento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBOSA BUZARD e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 17:20, sob o número WJMJ24406194959. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020167-80.2021.8.26.0100 e código 170HF3Up.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

12ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

Pça João Mendes Junior s/nº, 5º andar - salas 527/529, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9518, São Paulo-SP - E-mail: sp12fam@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo: **1020167-80.2021.8.26.0100 - Inventário - Inventário e Partilha**  
Inventariante **Dilcinha Coelho Figueiredo Alves, Faustina da Silva Souza de**  
(Ativo) e Herdeiro **Lima, Fernanda Valentini e Roberto Lo Buio de Paiva**  
Inventariado **Genoveva Neyde Favaro**

**CONCLUSÃO**

Em 05 de agosto de 2024, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito

**Clarissa Somesom Tauk**

Eu, SAS, escrevente, digitei.

Vistos.

Diante da concordância manifestada por todos os herdeiros, fixo o valor do imóvel em R\$ 506.000,00 (quinhentos e seis mil reais) valor médio das avaliações apresentadas às fls. 1063/1153.

Intime-se o leiloeiro oficial já nomeado às fls. 983/984, Sr. **LUCAS ANDREATTA DE OLIVEIRA**, fone (11) 3136-0640, e-mail: [intimação@leiloariasmart.com.br](mailto:intimação@leiloariasmart.com.br), para que, no prazo de quinze dias, apresente minuta de edital para aprovação.

P. e Int.

São Paulo, 05 de agosto de 2024.

**Clarissa Somesom Tauk**

Juiz de Direito