

Lourival F. do Nascimento

PERITO JUDICIAL
APEJESP Nº 461

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ

PROCESSO nº 0004644-06.2016.8.26.0008

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS

LOURIVAL F. DO NASCIMENTO, Perito Judicial Contador, portador do CRC nº 71.898-SP e APEJESP nº 461, nomeado e compromissado nos autos da AÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS, em que CONDOMÍNIO PORTAL DO TATUAPÉ move contra JOSE CARLOS ARAUJO, em curso perante esse douto Juízo, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar o seu LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO, requerendo a juntada do mesmo aos autos em apreço.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

DO RELATÓRIO PERICIAL

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1º) – O signatário se sentiu muito honrado com nomeação de fls. 225/226, para a elaboração do LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO.

2º) – DA FINALIDADE DO PRESENTE LAUDO PERICIAL

Cuida a presente avaliação de um imóvel residencial que assim se descreve: um apartamento nº 11, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO TOCANTINS, (prédio nº 2), integrante do CONDOMÍNIO PORTAL DO TATUAPÉ, situado na Rua Ulisses Cruz nº 579, no 27º Subdistrito do Tatuapé, com área real de uso privativo de 60,87 mts², área real de uso comum de 49,44 mts², área total construída de 110,31 mts², possuindo no terreno e nas coisas de uso comum uma razão ideal de 0,0031204, estando vinculado à este apartamento o direito de uso de uma vaga na garagem indeterminada, localizada no nível térreo, incluída na área comum do mesmo, conforme consta das Notas do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – matrícula nº 128.516, devidamente inscrito na Prefeitura do Município de São Paulo sob contribuinte de nº 062.212.0448-8 (maior área).

3º) – Informa este profissional que quando em diligência junto ao imóvel situado na Rua Ulisses Cruz n. 579, no 27º Subdistrito do Tatuapé, apartamento de n. 11, localizado no 1º andar do EDIFICOM TOCANTINS (prédio n. 2), integrante do CONDOMÍNIO PORTAL DO TATUAPÉ na Capital, Estado de São Paulo, fui atendo pelo Sr. SERGIO PAULO TOSTA, portador da Cédula de Identidade RG n. 5.902.900-6-SSP, Síndico do Condomínio, ALESSANDRO MOREIRA, portador do RG nº 19.435.158-SSP, Zelador do Condomínio e o filho do Suplicado que se identificou com o nome de JOSE CARLOS FILHO, não portando documento, os quais me franquearam a entrada no imóvel para proceder aos trabalhos periciais. Presente na presente avaliação a Sra. Oficiala de Justiça de nome SILVIA REGINA ORTEGOSA DE LIMA, portadora do RG nº 18.127.743-SSP/SP.

4º) – DA COMODIDADE DO IMÓVEL

No apartamento avaliado possui as seguintes comodidades:

- a) – Um quarto: Possui piso frio, paredes e teto com desgaste, janela em ordem, a porta de entrada no quarto não possui fechadura.
- b) – Um quarto: Possui armários embutidos, ventilador de teto, porta de entrada no quarto sanfonada, a janela e vidros estão em ordem. O cômodo possui sinais de desgaste generalizado.
- c) – Uma sala: Possui piso frio, as paredes e teto estão com desgaste, de um lado a parede é revestida com textura, possui ainda uma porta panorâmica e uma pequena varanda.
- d) – Uma cozinha: Possui piso frio, azulejos até o teto, cozinha planejada e o teto apresenta desgaste.
- e) – Um banheiro: Possui piso frio, teto com sinais de desgaste, azulejos até o teto, possui um box para banhos, armários, lavatório e vaso sanitário funcionando, sendo que o gabinete além de sinais de desgaste não possui uma das portas e porta de entrada com sinais de desgaste.
- f) – Uma lavanderia: Possui piso frio e vidro em ordem e um pequeno banheiro na parte lateral com piso frio e sinais de desgaste.
- g) – A porta de entrada neste imóvel está em bom estado, sendo que na parte interna do mesmo possui um pequeno corredor com piso frio de acesso aos cômodos.
- h) – Uma vaga na garagem: Esta vaga é para veículo de passeio, possuindo cobertura e é regida pelo sistema de rodízio.
- i) – Informo ainda mais que no imóvel avaliado possui churrasqueira, salão de festas e piscina de uso dos condôminos.

5º) – DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado necessita de reformas de modo geral.

*Lourival F. do Nascimento*PERITO JUDICIAL
APEJESP Nº 461

6º) – Para a segurança dos trabalhos, o signatário fotografou o imóvel, fotografias em anexo.

7º) – DAS MELHORIAS PÚBLICAS

O imóvel é servido pelas principais melhorias públicas, tais como:

- a) – Guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, rede de água, rede de esgoto, rede telefônica, rede de energia, iluminação pública, coleta de lixo, transporte coletivo, escolas e ampla rede de comércios diversificados.

8º) - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel possui características de uso residencial.

9º) – METODOLOGIA APLICADA

Para o desenvolvimento dos trabalhos, este profissional aplicou pesquisa de mercado, levando em consideração o local em que encontra-se o imóvel.

10º) – FONTES CONSULTADAS:

Este profissional efetuou as seguintes pesquisas do mercado:

*Lourival F. do Nascimento*PERITO JUDICIAL
APEJESP Nº 461

- a) – RANA IMÓVEIS LTDA., com endereço na Rua Asfaltite nº 240 – Vila Formosa.
- b) – MILAR IMÓVEIS LTDA., com endereço na Rua Cristóvão Girão nº 15 – Vila Formosa.
- c) – VISÃO GLOBAL IMOVEIS LTDA., com endereço na Av. Dr. Eduardo Cotching nº 680 – Vila Formosa.

11º) – DOS CÁLCULOS PARA AVALIAÇÃO:

Com as pesquisas de mercado, este profissional concluiu que o valor de mercado do imóvel, objeto da presente avaliação é de R\$ 240.000,00 (Duzentos e Quarenta Mil Reais).

CONCLUSÃO

Este perito chegou à conclusão final que o imóvel avaliado possui o valor de R\$ 240.000,00 (Duzentos e Quarenta Mil Reais).

ENCERRAMENTO

Encerro o presente LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO em 1 laudas, que vão devidamente digitadas e assinadas de um só lado.

Termos em que,
P. Derefimento.

São Paulo, 24 de Setembro de 2020.

Lourival F. do Nascimento
Perito Judicial
APEJESP Nº 461
CRC Nº 1SP071898/O-3



9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP

Francisco Raymundo - Oficial

Rua Augusta, 1058 - Cerqueira César - Cep 01304-001 - Fone (11) 3258-8188 - www.9risp.com.br
Funcionamento de segunda à sexta-feira, das 9:00h às 16:00h.

fls. 87 fls. 283

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
128.516

ficha
01

São Paulo, 12 de Junho de 1991

IMÓVEL:- O apartamento nº 11, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO TOCANTINS, (prédio nº 02), integrante do CONDOMÍNIO PORTAL DO TATUAPÉ, situado a rua Ulisses Cruz, nº 579, no 27º Subdistrito-TATUAPÉ, com a área real de uso privativo de 60,87m², área real de uso comum de 49,44m², área total construída de 110,31m², possuindo no terreno e nas coisas de uso comum uma fração ideal de 0,0031204, estando vinculado a esse apartamento o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada, localizada no nível terreo, incluída na área comum do mesmo.

PROPRIETÁRIA:- SERGUS CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA, com sede em Barueri, neste Estado, a Alameda Jurua, - 477, Alphaville, CGC/MF. nº 61.198.958/0001-23.

R. ANTERIOR:- R.2/83.093 do 9º R.I.

C. CONTRIBUINTE:- 062.212.0448-8 (maior área)

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo
FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial
ANGELO MONTALBANO - Oficial Maior

Av.1/128.516 Em 12 de Junho de 1991.
Conforme inscrições nºs 9.145 e 9.146 de Registro Diversos e mencionados na Av.1 da matrícula nº 83.093 deste Cartório, sobre o terreno com a área de 13.160,00m², onde está construído o Condomínio Portal do Tatuapé, existe uma servidão perpétua de passagem de água com 1,50m de largura, instituída a favor da Fabrica de Tecidos Tatuapé S/A e Tinturaria Brasileira de Tecidos S/A.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo
FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial
ANGELO MONTALBANO - Oficial Maior

R.2/128.516 Em 12 de Junho de 1991.
Por instrumento particular datado de 20 de maio de 1991, com caráter de escritura pública, a proprietária, SERGUS CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA, já qualificada, VENDEU na proporção de 50% a cada um dos adquirentes, a saber: LUIZ CLAUDIO CERASOLI, RG. nº 9.358.323-SSP/SP, CIC.º nº 033.719.558-77, assistente de gerente de produtos, resi-

continua no verso



90.370367220618557/1MATRICULA128516

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO CERASOLI, RG. nº 9.358.323-SSP/SP, CIC.º nº 033.719.558-77, assistente de gerente de produtos, residente em São Paulo, inscrita no CPF nº 064.406.20168-8 e código 4F6F17E. Para conferir o original, acesse o site <http://portal.mec.gov.br/stf-sp>, sob o número WTAT20701438649 Data e hora do registro no sistema: 06/06/2020 às 09:37, sob o número WTAT20701438649 Data e hora do registro no sistema: 17/11/2017 às 14:22, sob o número WTAT17701592283

matrícula

128.516

ficha

01

verso

dente e domiciliado nesta Capital, à rua Pe. João, 823, e --
 MÔNICA CARDOSO CANTO, RG. nº 13.685.733-4-SSP/SP, CIC. nº...
 087.189.498-00, professora, residente e domiciliada nesta Ca
 pital, à rua Guaicurus, 1027, brasileiros, solteiros, maio--
 res, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de -----
 Cr\$13.175.937,50. Tendo a vendedora apresentado a certidão -
 negativa de débito do IAPAS nº 564.419 serie B, expedida em
 17 de dezembro de 1990, pela Região Fiscal-Osasco, a qual --
 fica arquivada neste Cartório.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco
 FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial
 ANGELO MONTALBANO - Oficial Maior

R.3/128.516

Em 12 de Junho de 1991.

Pelo mesmo instrumento particular mencionado
 no R.2 da presente, LUIZ CLAUDIO CERASOLI, e MONICA CARDOSO-
 CANTO, solteiros, maiores, já qualificados, deram em primei-
 ra, única e especial HIPOTECA, o imóvel objeto desta matricu
 la, a CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, com sede no Setor Bancário
 Sul, quadras 3/4, lote 34, em Brasília-DF, por sua filial --
 nesta Capital, CGC/MF. nº 00.360.305/0001-04, para garantia-
 da dívida do valor de Cr\$10.540.750,00, pagavel pelo Sistema
 de Amortização PES/CP/SFA, através de 240 prestações mensais
 sendo a primeira no valor total de Cr\$142.455,35, com venci-
 mento 30 dias a contar da data do título, com juros anuais a
 taxa nominal de 10,5% e efetiva de 11,0203%.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco
 FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial
 ANGELO MONTALBANO - Oficial Maior

Av.4/128.516

Em 21 de janeiro de 2014

Procede-se a **PENHORA DE 50% DO IMÓVEL**, nos
 termos da certidão expedida em 17 de Janeiro de 2.014, pelo
 Ofício de Execuções Fiscais Municipais desta Capital,
 extraída dos autos da ação de EXECUÇÃO FISCAL (Processo nº
 393.923/08), **movida** pela **MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO**,
 CNPJ/MF nº 46.392.130/0003-80, **contra LUIZ CLAUDIO CERASOLI**,
 solteiro, maior, já qualificado, cujo valor da dívida é de
 R\$2.128,69. **PROTOCOLO Nº 466.812 de 17.01.2014.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto

continua na ficha 02

NA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LOURIVAL FLORENCIO DO ANASSIMEN TO e autenticado por meio do sistema de autenticação digital da JUCESP em 24/09/2020 às 09:37, sob o número WTAT20701438649. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta/digitalizacao/assinatura.html, onde poderá visualizar o documento original. O processo 0004644-06.2016.8.26.0008 e código C695CC6.



9ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP

Francisco Raymundo - Oficial

Rua Augusta, 1058 - Cerqueira César - Cep 01304-001 - Fone (11) 3258-8188 - www.9risp.com.br
Funcionamento de segunda à sexta-feira, das 9:00h às 16:00h.

fls. 89 fls. 261

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula
128.516

ficha
02

São Paulo, **Código (CNS) Nº 11.377-9**
04 de abril de 2014

Av.5/128.516 Em 04 de abril de 2014
Conforme o Registro nº 6101, feito em 02 de abril de 2.014, no Livro das Indisponibilidades de Bens deste Registro de Imóveis, em razão da comunicação lançada na Central de Indisponibilidade de Bens, referente ao Processo nº 200861820087520, da 6ª Vara de Execuções Fiscais, **verifica-se** que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **LUIZ CLAUDIO CERASOLI**, já qualificado. Protocolo 472.156 de 02/04/2014.

9ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

9ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP.
PROTOCOLO : 1202330

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Conservar esta certidão em meio eletrônico, para conservar a sua validade.
Certidão extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73. Eventual existência de ônus reais, alienações ou prenotações são relatadas. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública, será de 30 dias, contados da data da sua expedição, conforme o disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86.
O 27º Subdistrito do TATUAPÉ e o 46º Subdistrito da VILA FORMOSA pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo ambos pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito de ITAQUERA pertence à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 15/05/1939, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.

São Paulo, 30/10/2017.

Emolumentos:	R\$ 29,93
Estado:	R\$ 08,51
IPESP:	R\$ 05,82
Registro Civil:	R\$ 01,58
Tribunal de Justiça:	R\$ 02,05
Ministério Público:	R\$ 01,44
ISS:	R\$ 00,61
TOTAL:	R\$ 49,94

Recolhidos pela Guia: 01

Este documento é cópia do original, assinado eletronicamente pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, publicado em 17/11/2017 às 14:22, sob o número WTAT177015927261. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pesquisa/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004644-06.2016.8.26.0008 e código C695CC6. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pesquisa/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004644-06.2016.8.26.0008 e código C695CC6.