



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES**

Processo: 0081177-16.2019.8.26.0100

Ação: Cumprimento de sentença - Contratos Bancários

Exequente: BANCO DO BRASIL S/A

Executada: Goa Internacional Ltda e outro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Índice

- 1) Apresentação
- 2) Premissas
- 3) Localização
- 4) Vistoria
- 5) Descrição do imóvel
- 6) Documentação analisada
- 7) Método Avaliação
- 8) Tratamento dos elementos da pesquisa imobiliária
- 9) Levantamento Fotográfico
- 10) Resumo áreas
- 11) Elementos de referência
- 12) Tratamento fatores
- 13) Intervalo de Discrepancia
- 14) Conclusão..... 48
- 15) Encerramento
- 16) anexo I

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

1 - APRESENTAÇÃO

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

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

2 - PREMISSAS

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

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

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

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

3 – LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado – Av. São João 2400 apt 52 – Jd das Colinas
Condominio Belvedere / São José dos Campos

Matrícula nº: 208.076 – 1º CRI de São José dos Campos

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

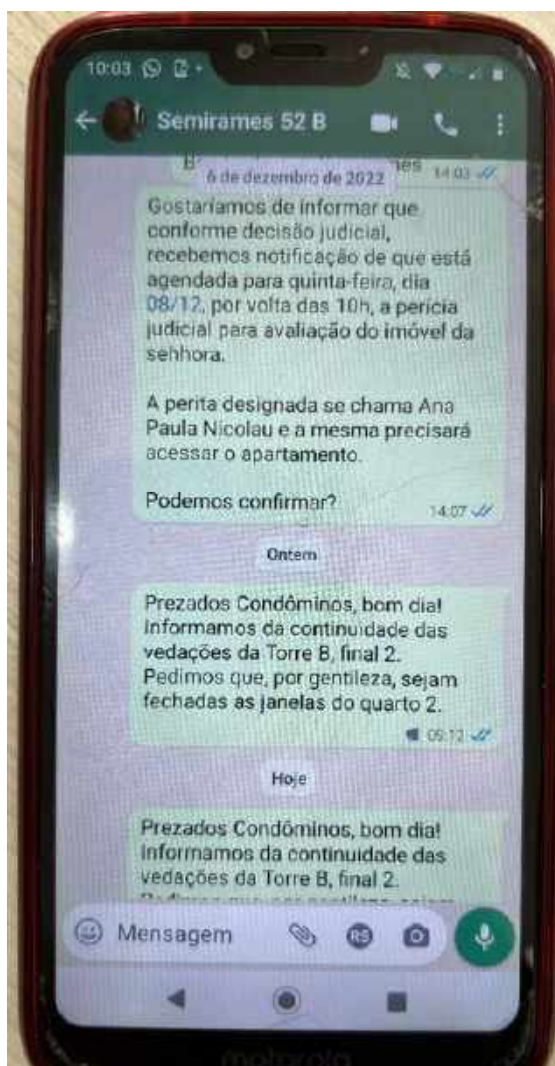
Arquiteta – Perita Judicial

4 - VISTORIA

Não foi possível proceder à vistoria interna do imóvel objeto da lide em razão de que o proprietário, não atendeu ao interfone e não compareceu na data da diligência mesmo o condomínio tendo informado via watazap conforme confirmação de leitura do proprietário.

Porém tal fato não causou prejuízo para o presente laudo, pois este laudo foi realizado através de imóvel paradigma no mesmo condomínio – unidade 62 com características similares ao imóvel avaliando.

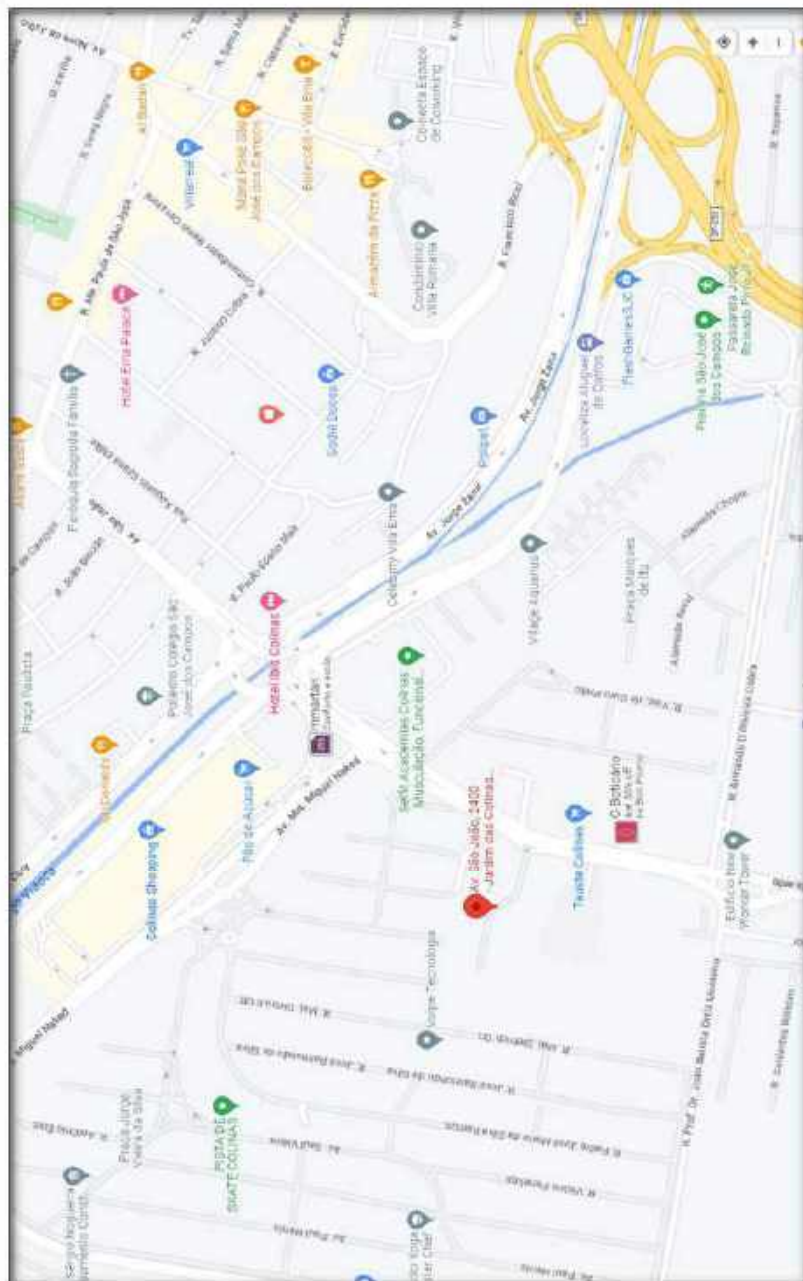
A impossibilidade da vistoria interna está regulamentada pela ABNT no item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2 sendo possível a utilização de (imóvel ou bem paradigma)



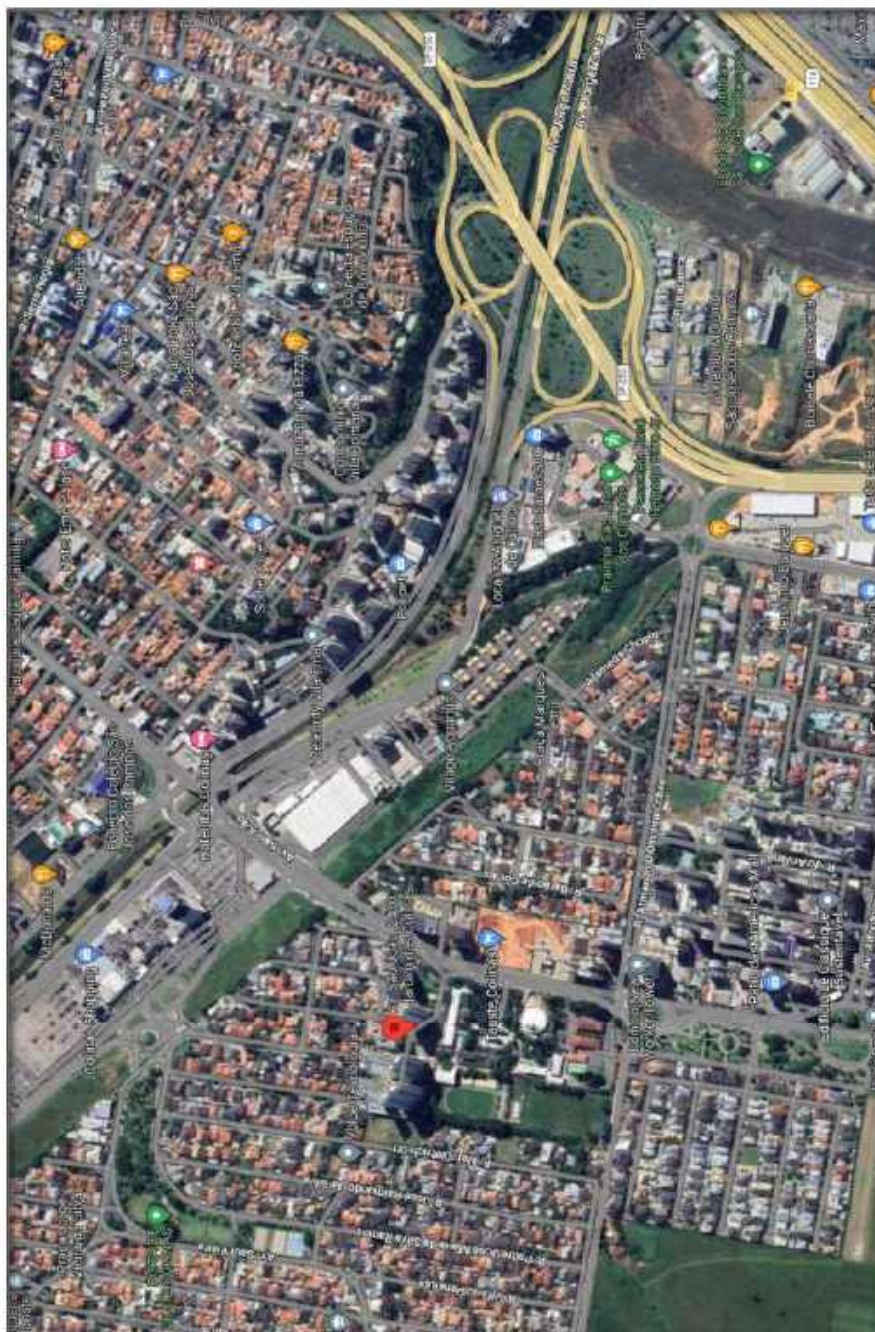
ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Localização por mapa - macro região



Localização por satélite



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

possui os seguintes ambientes

- sala estar/
- sala jantar com varanda;
- cozinha
- área serviço
- dependências empreg. (wc e quarto)
- 04 suites
- 01 lavabo
- O imóvel possui 03 vagas 2subsolo



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Melhoramentos Públicos

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

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

Serviços Urbanos

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

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

Circunvizinhança e Localização

O imóvel está localizado no bairro Jardim das Colinas .

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

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel faz parte de terreno plano.

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

O condomínio é padrão bom e possui :

04 torres com 27 andares sendo 02 por andar.

Totalizando 216 apartamentos

Aparentando-se estar conservado, o condomínio possui portaria de segurança, área térrea com jardim, play para crianças, brinquedoteca, salão de festas, quadra poliesportiva, piscinas, sauna e academia, Spa, salão de beleza, sala cinema, salão jogos.

Segundo informações obtidas durante a diligência , o apartamento objeto da lide encontra-se em bom estado e conservado.

O imóvel possui 02 vagas indeterminadas.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 208.076 – 1º CRI São José dos Campos.

7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO

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

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

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

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

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

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

7.1- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

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

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

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

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

8 - TRATAMENTO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA IMOBILIÁRIA

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

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

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

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

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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

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

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

9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**ASPECTOS GERAIS CONDOMÍNIO**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS CONDOMÍNIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS CONDOMÍNIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS CONDOMÍNIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS CONDOMÍNIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS CONDOMÍNIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS CONDOMÍNIO**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS CONDOMÍNIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS CONDOMÍNIO**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS CONDOMÍNIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS CONDOMÍNIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS CONDOMÍNIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS CONDOMÍNIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS CONDOMÍNIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS CONDOMÍNIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS CONDOMÍNIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS APT. PARADIGMA 62



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS APT. PARADIGMA 62



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS APT. PARADIGMA 62



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS APT. PARADIGMA 62



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS APT. PARADIGMA 62



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS APT. PARADIGMA 62**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS APT. PARADIGMA 62



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS APT. PARADIGMA 62



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS APT. PARADIGMA 62



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS APT. PARADIGMA 62



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS APT. PARADIGMA 62**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS APT. PARADIGMA 62

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

10 – RESUMO DE ÁREAS

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

Imóvel periciado (Matrícula de Imóvel nº 208.076 – 1º CRI São José dos Campos.

- área privativa: 233,720 m²
- área comum: 78,600 m²
- área vagas 94,028 m²
- área Total: 406.348 m²
- fração ideal 0,004947%

*Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a **Área de 234,00 m²**, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.*

11 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (PESQUISA DE MERCADO)

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

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 01

Tipo: apartamento

Endereço: Av. São João 2400

Área útil: 233m²

Preço de Venda: R\$ 2.300.000,00

Fonte: Matsuda imóveis

Tel.: (12) 3941.2991



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02**Tipo: apartamento****Endereço: Av. São João 2400****Área útil: 233m²****Preço de Venda: R\$ 2.090.000,00****Fonte: Imperall imóveis****Tel.: (12) 9.8831.9511**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03**Tipo:** apartamento**Endereço:** Av. São João 2655**Área útil:** 230m²**Preço de Venda:** R\$ 2.500.000,00**Fonte:** Nove de Julho imóveis**Tel.:** (11) 9.4787.4802

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 04

Tipo: apartamento

Endereço: Av. Cassiano Ricardo 101

Área útil: 122m²

Preço de Venda: R\$ 1.070.000,00

Fonte: Urbanova 18 Imóveis

Tel.: (12) 9.9159.8637



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05

Tipo: apartamento

Endereço: Av. São João 300

Área útil: 259m²

Preço de Venda: R\$ 2.690.000,00

Fonte: Bali imóveis

Tel.: (12) 9.9774.3271



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

12- TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO
		homogeneização			R\$ / m ²
1	R\$2.300.000,00	0,9	R\$2.070.000,00	233	R\$ 8.884,12
2	R\$2.090.000,00	0,9	R\$1.881.000,00	233	R\$ 8.072,96
3	R\$2.500.000,00	0,9	R\$2.250.000,00	230	R\$ 9.782,61
4	R\$1.070.000,00	0,9	R\$963.000,00	122	R\$ 7.893,44
5	R\$2.690.000,00	0,9	R\$2.421.000,00	259	R\$ 9.347,49
					R\$ 43.980,62
PREÇO METRO QUADRADO					R\$ 8.796,12
					R\$8.796,12
				-30,00%	R\$6.157,29
				30,00%	R\$11.434,96
					R\$2.058.293,17

A média aritmética dos preços tratados por m² de área dos elementos de referência em oferta resulta em R\$ 8.796,12 /m²

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

13- INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média encontrada de R\$ 8.796,12 /m² se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância da ordem de 30% para cima e para baixo, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos da média, como segue:

$$\text{R\$ } 8.796,12 / \text{m}^2 - 30\% = \text{R\$ } 6.157,29 / \text{m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$\text{R\$ } 8.796,12 / \text{m}^2 + 30\% = \text{R\$ } 11.434,96 / \text{m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

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

Portanto, o resultado será:

$$234\text{m}^2 \text{ (área útil)} \times \text{R\$ } 8.796,12 / \text{m}^2 \text{ (preço médio tratado por m}^2\text{)}$$

$$\text{R\$ } 2.058.293,17 \text{ ou R\$ } 2.058.000,00 \text{ por arredondamento de mercado.}$$

14- CONCLUSÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas do Perito Avaliador de Imóveis, que o imóvel urbano em estudo, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na Av. São João 2400 apt 52 – Bairro Jd das Colinas – São Jose dos Campos , pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VALOR IMÓVEL = R\$ 2.058.000,00

(dois milhões e cinquenta e oito mil reais)

(Válido para Janeiro 2023)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

15- ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 54(cinquenta e quatro folhas).

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

São Paulo, 05 de Fevereiro de 2023.

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 506100518

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

16 - ANEXO I – REGISTRO DE IMÓVEIS

188.765 / apartamento 52 - Torre B		1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP	
Matrícula	Ficha	Em 15 de outubro de 2012. <i>Am</i>	
208.076	01		
<u>LIVRO NÚMERO DOIS</u>		<u>REGISTRO GERAL</u>	
Imóvel: CONDOMÍNIO HELBOR BELVEDERE JARDIM DAS COLINAS			
<p>O apartamento nº 52, localizado no 06º pavimento da Torre B, integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO HELBOR BELVEDERE JARDIM DAS COLINAS", situado na Avenida SÃO JOÃO, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 233,720 metros quadrados, área de uso comum de divisão não proporcional de 78,600 metros quadrados, cabendo ao apartamento o uso exclusivo das vagas nºs 52A, 52B e 52C, localizadas no 2º subsolo, área de uso comum de divisão proporcional de 94,028 metros quadrados, encerrando a área de 406,348 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,004947, equivalente a 64,269 metros quadrados.</p> <p><u>Cadastro Municipal: 40.0128.0001.9000</u> (em maior área).</p> <p><u>Proprietária: AV. SÃO JOÃO 2 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</u> CNPJ nº 09.259.465/0001-36, com sede na Rua Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, Centro, Mogi das Cruzes-SP.</p> <p><u>Registro Anterior: Matrícula 188.765 em 07/04/2009, com incorporação registrada sob nº 03, livro 2, deste Cartório.</u> Protocolo nº 447.054 em 28 de setembro de 2010.</p> <p>Eu, <i>Mariana Andréa Rosin Gentina</i> Mariana Andréa Rosin Gentina, Auxiliar digitei. Eu, <i>Saulo Márcio Buckeridge Scanavez</i> Saulo Márcio Buckeridge Scanavez, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.</p> <hr/> <p><u>Av. 01</u> - Em 07 de outubro de 2010.</p> <p>Conforme R.03, da matrícula nº 188.765, em 16 de junho de 2009, consta que o empreendimento denominado "CONDOMÍNIO HELBOR BELVEDERE JARDIM DAS COLINAS", foi submetido ao regime de incorporação imobiliária, nos termos do artigo 32, da Lei nº 4.591/64, estando a unidade autônoma acima descrita, em construção. Protocolo nº 447.054 em 28 de setembro de 2010.</p> <p>Eu, <i>Mariana Andréa Rosin Gentina</i> Mariana Andréa Rosin Gentina, Auxiliar digitei.</p>			
vide verso			

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Matrícula	Ficha	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
208.076	01 verso	

LIVRO NÚMERO DOIS **REGISTRO GERAL**

Imóvel:

Eu, *Saulo Scanavez* Saulo Márcio Buckeridge Scanavez, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 02 - Em 07 de outubro de 2010. Transporte de Servidão
 Conforme consta na averbação nº 01 da matrícula nº 188.765, livro 2, deste Cartório (transporte do R.03, matrícula nº 85.033), parte do terreno objeto da matrícula nº 188.765, com a área de 70,68 metros quadrados, encontra-se onerado com a servidão de passagem de tubulações instituída em favor da **COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP**, CNPJ nº 43.776.517/0001-80, com sede na Rua Costa Carvalho, nº 300, São Paulo-SP. Protocolo nº 447.054 em 28 de setembro de 2010.

Eu, *Mariana Andréa Rosin Gentina* Mariana Andréa Rosin Gentina, Auxiliar digitici.
 Eu, *Saulo Scanavez* Saulo Márcio Buckeridge Scanavez, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 03 - Em 07 de outubro de 2010. Transporte de Hipoteca
 Conforme registro nº 04, na matrícula nº 188.765, em 06 de outubro de 2010, consta que por Instrumento Particular de Abertura de Crédito, com Garantia Hipotecária e Outras Avenças - **SFH** nº 000601774-6, passado em São Paulo-SP em 20 de novembro de 2009 e Instrumento Particular de Aditamento ao Instrumento Particular de Abertura de Crédito, com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, passado em Osasco-SP em 24 de agosto de 2010, AV. SÃO JOÃO 2 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA **hipotecou** o imóvel objeto da presente **em primeira, única e especial hipoteca** para **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco-SP, para garantia do crédito no valor de R\$60.240.000,00, destinado exclusivamente a construção do empreendimento imobiliário denominado **CONDOMÍNIO HELBOR BELVEDERE JARDIM DAS COLINAS**, cujo crédito

continua na ficha nº 02

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

188.765 / apartamento 52 - Torre B		fls.
Matrícula	Ficha	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
208.076	02	
LIVRO NÚMERO DOIS		REGISTRO GERAL
Imóvel:		
<p>será liberado de acordo com o constante no item 09 do quadro resumo, com previsão para conclusão das obras em 20 de junho de 2012, com prazo máximo de reembolso da dívida em 120 meses, incidindo juros a taxa nominal de 12,28% ao ano e efetiva de 13,00% ao ano, com as demais cláusulas e condições constantes do título. Protocolo nº 447.054 em 28 de setembro de 2010.</p> <p>Eu, <i>Mariana Andréa Rosin Gentina</i> Mariana Andréa Rosin Gentina, Auxiliar digitei.</p> <p>Eu, <i>Saulo Márcio Buckeridge Scanavez</i> Saulo Márcio Buckeridge Scanavez, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.</p>		
<p><u>Av. 04</u> - Em 15 de outubro de 2012. Conclusão da Obra/Especificação</p> <p>Conforme Av.06 e R.07, da matrícula nº 188.765 em 15 de outubro de 2012, consta a CONCLUSÃO da obra do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO HELBOR BELVEDERE JARDIM DAS COLINAS", que recebeu o nº 2.400 da AVENIDA SÃO JOÃO, e a INSTITUIÇÃO e ESPECIFICAÇÃO do mesmo em condomínio, nos moldes da Lei 4.591/64, sendo a Convenção de Condomínio registrada nesta data sob nº 11.904, livro 03-Registro Auxiliar, arquivada junto ao Processo nº 1.488, ato que transforma a presente ficha complementar em matrícula, recebendo o nº 208.076, livro 02, deste cartório. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº 40.0128.0002.0000 (em maior área). Protocolo nº 491.949 em 18 de setembro de 2012.</p> <p>Eu, <i>Fabiana Roberta Villa Marques</i> Fabiana Roberta Villa Marques, Escrevente digitei, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.</p>		
<p><u>Av. 05</u> - Em 30 de novembro de 2012. Cancelamento</p> <p>Por Instrumento Particular referido no R.06, BANCO BRADESCO S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, autorizou o cancelamento da hipoteca noticiada na Av.03. Protocolo nº 495.951 em 22 de novembro de 2012.</p> <p>Eu, <i>Lidiane Cristina da Silva</i> Lidiane Cristina da Silva, Auxiliar digitei.</p>		

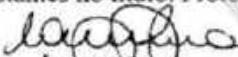
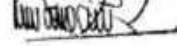
ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Matrícula 208.076	Ficha 02 verso	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
LIVRO NÚMERO DOIS		REGISTRO GERAL
Imóvel:		
Eu,  Benedito de Castro Santos Júnior, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.		
<p>R. 06 - Em 30 de novembro de 2012. Compra e Venda Por Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, Entre Outras Avenças nº 000686007-9, passado em São Paulo-SP em 09 de novembro de 2012, AV. SÃO JOÃO 2 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 09.259.465/0001-36 vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$903.529,19 para SARABJEET SINGH BEDI, brasileiro, empresário, CPF nº 217.463.298-58, RG nº 54.519.264-X-SSP/SP e sua mulher SEMIRAMIS BEDI, brasileira, empresária, CPF nº 283.658.738-50, RG nº 32.328.125-4-SSP/SP, casados pelo regime da separação de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial, registrada sob nº 3092, livro 3, Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Caçapava-SP, residentes e domiciliados na Avenida Doutor José de Moura Resende, nº 1.148, Vera Cruz, Caçapava-SP. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº 40.0128.0002.0000 (em maior área). Protocolo nº 495.951 em 22 de novembro de 2012.</p> <p>Eu,  Lidiane Cristina da Silva, Auxiliar digitei. Eu,  Benedito de Castro Santos Júnior, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.</p>		
<p>R. 07 - Em 30 de novembro de 2012. Alienação Fiduciária Por Instrumento Particular referido no R.06, SARABJEET SINGH BEDI e sua mulher SEMIRAMIS BEDI alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, para BANCO BRADESCO S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede</p>		
continua na ficha nº 03		

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Matrícula 208.076	Ficha 03	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
LIVRO NÚMERO DOIS		REGISTRO GERAL
Imóvel:		
<p>no Nucleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, Osasco-SP, para garantia da dívida no valor de R\$722.800,00, a ser paga através de 360 prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de R\$7.326,37 vencendo-se a primeira delas em 25/12/2012, com juros a taxa nominal de 8,83% ao ano e efetiva de 9,20% ao ano. Para efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei Federal nº 9.514/97 foi indicado o valor de R\$955.000,00 atualizado monetariamente até a data do leilão, sendo o prazo de carência para notificação de 30 dias com as demais cláusulas constantes no título. Protocolo nº 495.951 em 22 de novembro de 2012.</p> <p>Eu,  Lidiane Cristina da Silva, Auxiliar digitei.</p> <p>Eu,  Benedito de Castro Santos Júnior, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.</p>		