



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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

Processo: 1083653-44.2018.8.26.0100

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Prestação de Serviços

Exequente: Colégio São Luiz

Executada: Eun Ju Lee

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 31
- 15) Encerramento
- 16) anexo I

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

1 - APRESENTAÇÃO

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

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

2 - PREMISSAS

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

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

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

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

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

3 – LOCALIZAÇÃO**Imóvel** localizado – Rua: Castro Alves 654, apt 103 - Torre Jaspe

Bairro: Aclimação

Cond. Ed. Parque Aclimação**4 - VISTORIA**

A signatária foi atendida pelo zelador Sr. Heleno no qual trabalha no condomínio há 23 anos e pelo gerente condominial Sr. Marcelo Ferreira que atua no condomínio há 20 anos.

Diante das informações colhidas no local, o imóvel encontra-se alugado.

A perita solicitou que interfonassem ao apt mas não foi possível adentrar ao imóvel tendo em vista que não havia ninguém.

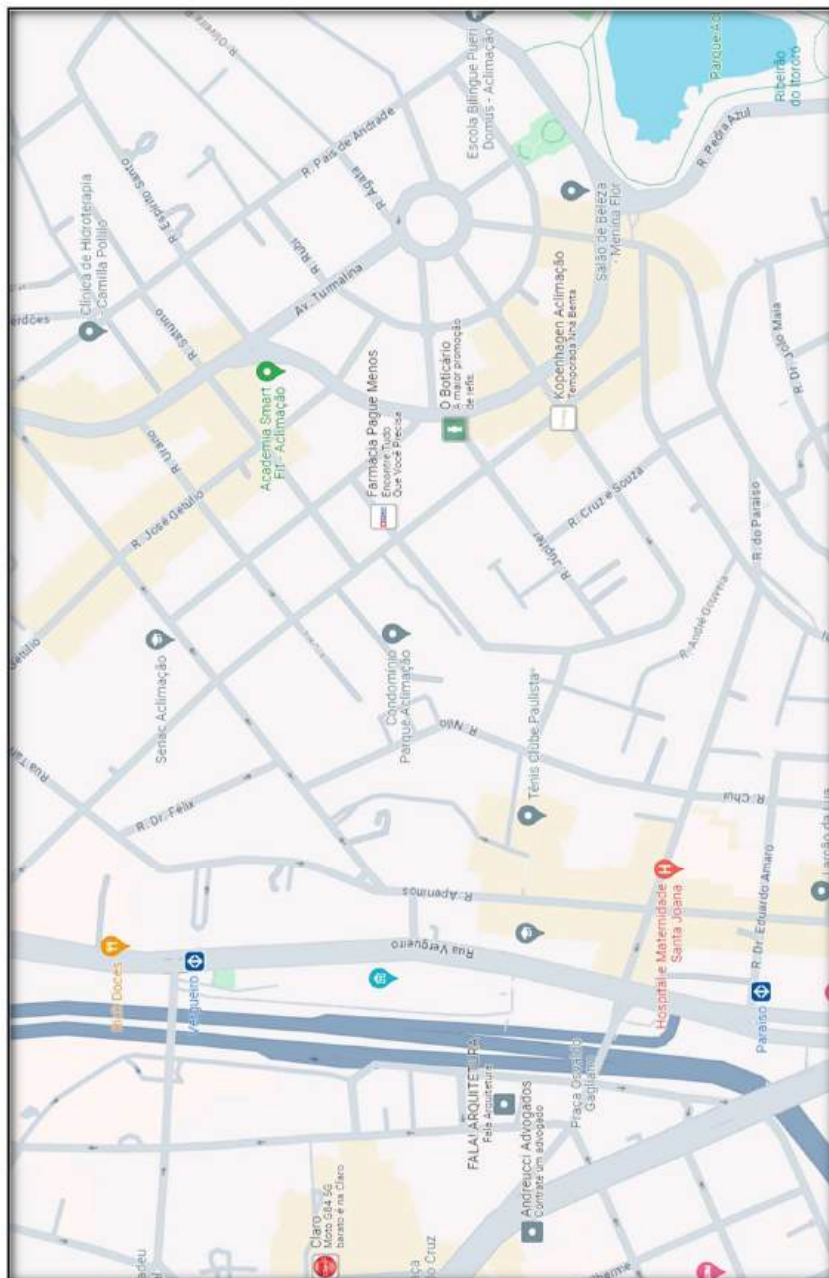
Porém tal fato não causou prejuízo para o presente laudo, pois este laudo foi realizado através paradigmas e similares ao imóvel avaliando.

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



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Localização por satélite



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Melhoramentos Públicos

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

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

Serviços Urbanos

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

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

Circunvizinhança e Localização

O imóvel está localizado no bairro Aclimação próximo à Av. 23 de Maio e Av. Da Aclimação.

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

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel faz parte de terreno em aclive

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

O condomínio é padrão simples e possui :

08 Torres distribuídas da seguinte forma:

05 torres com 24 apartamentos cada = 120 apartamentos

03 torres com 144 apartamentos cada = 144 apartamentos

Totalizando 264 unidades de apartamentos.

O condomínio possui muito verde , áreas com árvores

Aparentando-se estar conservado, o condomínio possui portaria de segurança, salão de festas, quadra, 02 piscinas, playground

Possui 01 vaga indeterminada subsolo da própria torre Jaspe onde localiza-se o imóvel penhorado.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 125.730 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO

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

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

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

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

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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

7.1- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

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

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

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

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

8 - TRATAMENTO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA IMOBILIÁRIA

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

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

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

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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

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

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

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

9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**ASPECTOS GERAIS CONDOMINIO**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS CONDOMINIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS CONDOMINIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS CONDOMINIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS CONDOMINIO



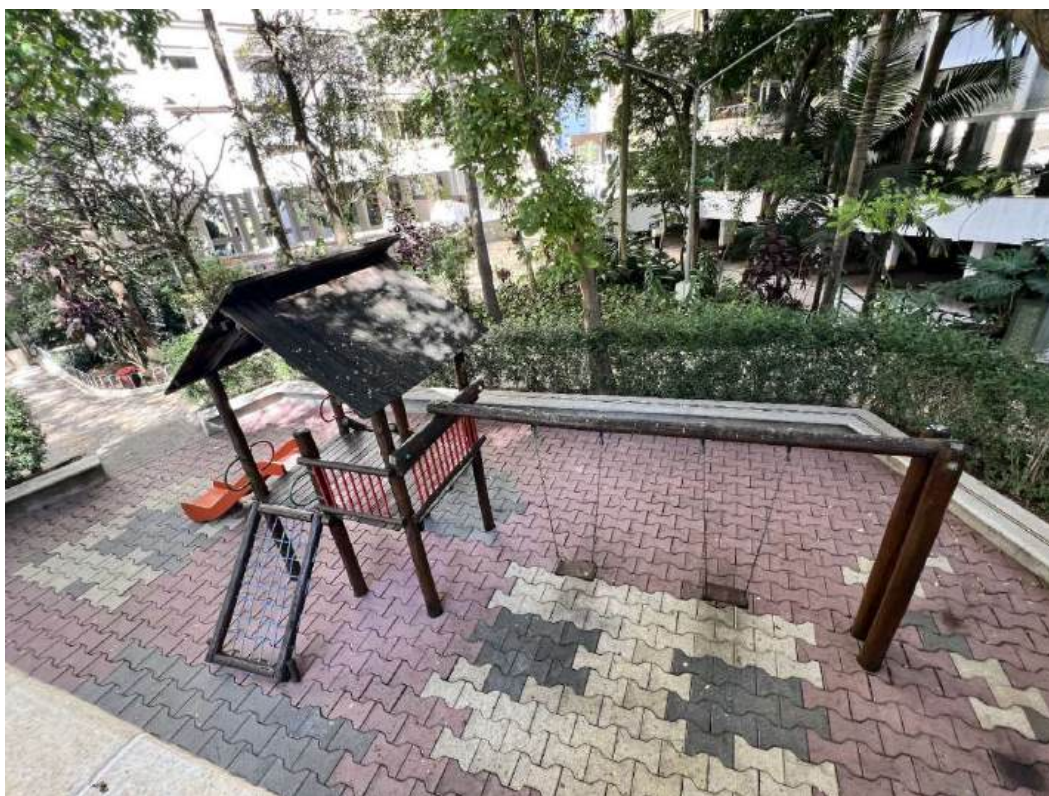
ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS CONDOMINIO**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS CONDOMINIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS CONDOMINIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS CONDOMINIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS TORRE JASPE



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS TORRE JASPE



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

10 – RESUMO DE ÁREAS

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

Imóvel periciado

- área privativa: 93,62 m²
- área comum: 41,77 m²
- área Total: 135,39 m²
- fração ideal 41,1281

Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a Área de 94 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 e mesmo condomínio , 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: Rua Castro Alves, 654

Área útil: 95m²

Preço de Venda: R\$ 900.000,00

Fonte Digiway Imóveis

Tel.: (11) 5573-5552

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-aclimacao-centro-sao-paulo-com-garagem-95m2-venda-RS900000-id-2723492048/>



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02

Tipo: apartamento

Endereço: Rua Castro Alves, 442

Área útil: 50m²

Preço de Venda: R\$ 480.000,00

Fonte: Equipe Shark

Tel.: (11) 93761-4523

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aclimacao-centro-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS480000-id-2716874498/>



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03

Tipo: apartamento

Endereço: Rua Castro Alves 318

Área útil: 83m²

Preço de Venda: R\$ 730.000,00

Fonte: SH Prime Imóveis

Tel.: (11) 4750.2300

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aclimacao-centro-sao-paulo-com-garagem-83m2-venda-RS730000-id-2615835433/>



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 04

Tipo: apartamento

Endereço: Rua Castro Alves 402

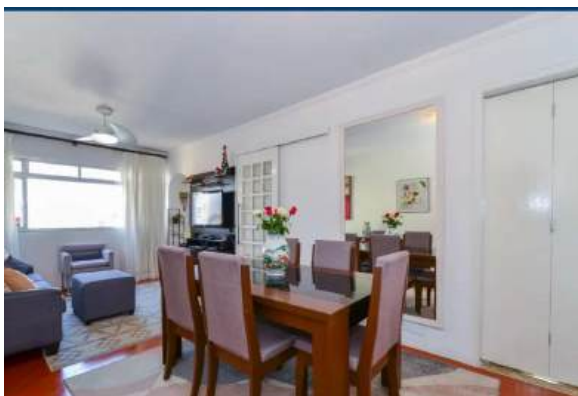
Área útil: 85m²

Preço de Venda: R\$ 745.000,00

Fonte: Remax Imóveis

Tel.: (11) 3355-7373

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aclimacao-centro-sao-paulo-com-garagem-85m2-venda-RS745000-id-2723987642/>



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05

Tipo apartamento

Endereço: Rua Castro Alves 442

Área útil: 52m²

Preço de Venda: R\$ 414.900,00

Fonte: Pedro Henrique imobiliaria Ltda

Tel.: (11) 2632.2000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aclimacao-centro-sao-paulo-com-garagem-52m2-venda-RS414900-id-2693638151/>



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\$900.000,00	0,9	R\$810.000,00	95	R\$ 8.526,32
2	R\$480.000,00	0,9	R\$432.000,00	50	R\$ 8.640,00
3	R\$730.000,00	0,9	R\$657.000,00	83	R\$ 7.915,66
4	R\$745.000,00	0,9	R\$670.500,00	85	R\$ 7.888,24
5	R\$414.900,00	0,9	R\$373.410,00	52	R\$ 7.180,96
					R\$ 40.151,18
PREÇO METRO QUADRADO					R\$ 8.030,24
					R\$8.030,24
				-30,00%	R\$5.621,16
				30,00%	R\$10.439,31
					R\$754.842,10

A média aritmética dos preços tratados por m² de área dos elementos de referência em oferta resulta em R\$8.030,24

13- INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média encontrada de R\$ 8.030,24/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:

R\$ 8.030,24/m² - 30% = R\$5.621,16/ m² (limite mínimo)

R\$ 8.030,24/m² + 30% = R\$10.439,31/ m² (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:

94m² (área útil) x R\$ 8.030,24/m² (preço médio tratado por m²)

R\$ 754.842,10 ou R\$ 755.000,00 por arredondamento de mercado.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

14- CONCLUSÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas do Perito Avaliador de Imóveis, que o imóvel urbano em estudo, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na Rua: Castro Alves 654, apt 103 - Torre Jaspe Bairro: Aclimação- SP pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VALOR IMÓVEL = R\$ 755.000,00

(Setecentos e cinquenta e cinco mil reais)

(Válido para Junho 2024)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

15- ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 37 (trinta e sete folhas).

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

São Paulo, 02 de Julho de 2024.

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 506100518

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

16- ANEXO I – CERTIDÃO REGISTRO IMÓVEL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	
matrícula	ficha	São Paulo, 28 de outubro de 2005	
125.730	1		

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 103, localizado no 10º andar ou 13º pavimento do "EDIFÍCIO JASPE", integrante do Condomínio Parque Aclimação, situado à Rua Castro Alves nº 654, e Rodrigo Cláudio 216, no 37º subdistrito-Aclimação, ao qual corresponde uma fração ideal de 41,1281/14.263,36 ávos e com a área construída de 93,62m², a área de uso comum de 41,77m², incluindo um lugar para estacionamento de um automóvel na garagem coletiva do edifício, correspondendo-lhe a percentagem de 2,083% nas coisas de utilidade comum dos condôminos no edifício e 0,2884% nas coisas de utilidade comum do parque.

PROPRIETÁRIA:- MARIE RUSSO, também conhecida por MARIE RUSSO, brasileira naturalizada, casada, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Castro Alves nº 654, Edifício Jaspe, apto 103.

CONTRIBUINTE:- 038.021.0189-8

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 49.577 de 12 de outubro de 1971, deste.

OFICIAL, *Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz*
(Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz)

AV-1/125.730 - A presente matrícula foi aberta "ex officio" de conformidade com o Provimento 58/89 da E.C.G.J. - Capítulo XX Seção II - n.º 45-B. São Paulo, 28 de outubro de 2005.- Escrevente Substituta, -----
Maria Helena de Oliveira Penna (Maria Helena de Oliveira Penna)

AV-2/ 125.730.- Da escritura referida no registro nº 5, desta matrícula, e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, emitida em 18 de agosto de 2008, pela Prefeitura do Município de São Paulo, o numero correto do contribuinte do imóvel é nº 038.021.0237-1.- São Paulo, 14 de janeiro de 2009.- Escrevente substituto, -----
Dora Maria de Oliveira Penna (Dora Maria de Oliveira Penna)

AV-3/ 125.730.- Da escritura referida no registro nº 5, desta matrícula, e Certidão de casamento datada de 28 de fevereiro de 1935, oficializada em Salonica-Yugoslavia, expedida de 22 de setembro de 1964, pelo tradutor Publico Waldomiro Constantino Hawarysz, registrada sob nºs 4.481 e --
(Continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onr.org.br). Visualizado em 05/10/2022 11:35:45

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

matrícula 125.730	ficha 1 verso
----------------------	---------------------

43.756 da Carteira da Delegacia de Estrangeiro, e Certificado expedido em 01 de dezembro de 2008, pelo Consulado Geral da Grécia, devidamente protocolada e registrada em microfilme sob nº 1574312, em 09 de dezembro de 2008, no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica, desta Capital, MARIA JOSÉ NACHMIAS também conhecida por MARIE RUSSO e MARIE RUSO, por ocasião da aquisição do imóvel desta matrícula, era casada com KUTIEL MENACHEM RUSO, também conhecido por KUTIEL RUSSO e KUTIEL RUSO, sob o regime da separação de bens, conforme leis vigentes na Cidade de Salonica, na Grécia.- São Paulo, 14 de janeiro de 2009.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna)

AV-4/ 125.730.- Da escritura referida no registro nº 5, desta matrícula, MARIA JOSÉ NACHMIAS também conhecida por MARIE RUSSO e MARIE RUSO, é portadora do RG. nº 2.391.127-SSP-SP, e acha-se inscrita no CPF/MF sob nº 045.280.858-87 e seu marido KUTIEL MENACHEM RUSO, também conhecido por KUTIEL RUSSO e KUTIEL RUSO, é portador do RG. nº 1.860.008-SSP-SP, e acha-se inscrito no CPF/MF sob nº 120.538.138-49.- São Paulo, 14 de janeiro de 2009.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna)

R-5/ 125.730.- Por escritura de Doação datada de 30 de dezembro de 1991 (Livro 4912 – pag. 53) do 7º Tabelião de Notas desta Capital, reproduzida por certidão datada de 12 de abril de 2004, os proprietários MARIA JOSÉ NACHMIAS também conhecida por MARIE RUSSO e MARIE RUSO, brasileira, proprietária, RG. nº 2.391.127-SSP-SP, e acha-se inscrita no CPF/MF sob nº 045.280.858-87 e seu marido KUTIEL MENACHEM RUSO, também conhecido por KUTIEL RUSSO e KUTIEL RUSO, brasileiro, proprietário, RG. nº 1.860.008-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 120.538.138-49, residentes e domiciliados na Rua Castro Alves, nº 654, nesta Capital, transmitiram a nua propriedade do imóvel á JOSEF RUSSO, brasileiro, engenheiro, RG. nº 3.592.922-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 768.997.998-04, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77 com MARIA CECILIA PIRES RUSSO, brasileira, jornalista, RG. nº 7.677.488-SSP--

(Continua na ficha numero dois)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em 06/10/2024 11:36:45

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	
matrícula	ficha	São Paulo, 14 de janeiro de 2009	
125.730	2		
<p>(Continuação da ficha numero um (01) SP, inscrita no CPF/MF sob nº996.945.498-68, residentes e domiciliados na Rua Loureiro da Cruz, nº 270, aptº 162, nesta Capital, pelo valor de Cr\$12.351.203,75 (valor da época), no qual está incluído o valor do usufruto registrado sob nº 6, nesta matrícula- Valor venal proporcional R\$41.414,66.- São Paulo, 14 de janeiro de 2009.- Escrevente substituto, <i>Dora Maria de Oliveira Penna</i> (Dora Maria de Oliveira Penna)</p> <hr/> <p>R-6/ 125.730.- Da escritura referida no registro nº 5, desta matrícula, os doadores MARIA JOSÉ NACHMIAS também conhecida por MARIE RUSSO e MARIE RUSO, e seu marido KUTIEL MENACHEM RUSO, também conhecido por KUTIEL RUSSO e KUTIEL RUSO, já qualificados, reservaram para si o usufruto vitalício do imóvel, sendo que em caso de falecimento de um deles, a sua parte acrescerá á do cônjuge sobrevivente, e só se extinguindo em sua totalidade com a morte de ambos ou por renuncia, pelo valor de Cr\$12.351.203,75 (valor da época), no qual está incluído o valor da nua propriedade registrada sob nº 5, nesta matrícula.- Valor venal proporcional R\$20.707,33.- São Paulo, 14 de janeiro de 2009.- Escrevente substituto, <i>Dora Maria de Oliveira Penna</i> (Dora Maria de Oliveira Penna)</p> <hr/> <p>AV-7/ 125.730.- Da escritura referida no registro nº 5, desta matrícula, o imóvel atualmente acha-se gravado com a cláusula de INCOMUNICABILIDADE, extensiva aos frutos e rendimentos.- São Paulo, 14 de janeiro de 2009.- Escrevente substituto, <i>Dora Maria de Oliveira Penna</i> (Dora Maria de Oliveira Penna)</p> <hr/> <p>AV-8/ 125.730.- FICA CANCELADO o usufruto vitalicio registrado sob nº 6, nesta matrícula, em virtude do falecimento dos usufrutuários MARIA JOSÉ NACHMIAS também conhecida por MARIE RUSSO e MARIE RUSO, e seu marido KUTIEL MENACHEM RUSO, também conhecido por KUTIEL RUSSO e KUTIEL RUSO, já qualificados, o que se comprova pelas Certidão de folhas 25vº, Livro C-14, termo nº 100016, datada de 08 de dezembro de 1992, expedida pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 37º Subdistrito-Aclimação, desta - (Continua no verso)</p>			

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

matrícula 125.730	ficha 2 verso
----------------------	---------------------

Capital, e Certidão de folhas 211vº, Livro C-48, termo 11.073, datada de 18 de julho de 2003, expedida pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 33º Subdistrito-Alto da Mooca, desta Capital, respectivamente, nos termos do requerimento datado de 10 de setembro de 2004.- Valor R\$20.707,33.- São Paulo, 14 de janeiro de 2009.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna)

AV-9/ 125.730.- Da escritura referida no registro nº 11, desta matrícula, Certidão de fls. 278 do Livro B-007, Termo nº 2056, expedida em 08 de novembro de 2002, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 37º Subdistrito - Aclimação, desta Capital e averbação feita no verso da mesma, JOSEF RUSSO separou-se consensualmente.- São Paulo, 24 de agosto de 2009.- Oficial substituta, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-10/ 125.730.- Da escritura referida no registro nº 11, desta matrícula, Certidão de fls. 278 do Livro B-007, Termo nº 2056, expedida em 08 de novembro de 2002, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 37º Subdistrito - Aclimação, desta Capital e averbação feita no verso da mesma, a separação consensual de JOSEF RUSSO foi convertida em divórcio.- São Paulo, 24 de agosto de 2009.- Oficial substituta, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-11/ 125.730.- Por escritura de venda e compra datada de 03 de agosto de 2009 (livro 3558 – págs. 078 a 080) do 17º Tabelião de Notas, desta Capital, o proprietário JOSEF RUSSO, brasileiro, divorciado, engenheiro, RG nº 3.592.922-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 768.997.998-04, residente e domiciliado na Rua Loureiro da Cruz, nº 270, Aptº 162, Aclimação, nesta Capital, transmitiu o imóvel na proporção de 95% a MARIN LEE YOON, brasileira, solteira, menor impúbere, RG nº 39.767.390-5-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 415.088.438-21, representada por seus pais MIN WANG YOON, coreano, solteiro, maior, comerciante, RNE nº Y-237197-N-CIMCRE/CGPMAF, inscrito no -
(CONTINUA NA FICHA Nº 3)

Visualização disponibilizada pelo Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br). Visualizado em 02/07/2024 11:56:45

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	
matrícula	ficha	São Paulo, 24 de agosto de 2009.	
125.730	3		
<p>(CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 2) CPF/MF sob nº 217.531.788-94 e EUN JU LEE, coreana, solteira, maior, comerciante, RNE nº Y-083627-S-CIMCRE/CGPMAF, inscrita no CPF/MF sob nº 223.630.558-37, residentes e domiciliados na Rua Silva Teles, nº 96, Bairro Brás, nesta Capital e de 5% a YOON KOO KIM, coreano, empresário, RNE nº W-190648-1-SE/DPMAF/DPF, inscrito no CPF/MF sob nº 629.348.998-53 e sua mulher CHUN JA SONG, coreana, empresária, RNE nº W-190566-3-SE/DPMAF/DPF, inscrita no CPF/MF sob nº 680.007.668-68, casados na Coréia do Sul sob o regime das Leis vigentes daquele País, residentes e domiciliados na Rua Castro Alves, nº 654, Aptº 103, Aclimação, nesta Capital, pelo preço de R\$120.000,00.- São Paulo, 24 de agosto de 2009.- Oficial substituta, ----- <i>(Dora Maria de Oliveira Penna)</i></p> <hr/> <p>Prenotação nº 527318 de 01/02/2019.- AV-12/ 125.730.- De conformidade com a Certidão datada de 31 de janeiro de 2019, expedida nos autos da Ação de Execução Civil, Número de Ordem:- 1095088-20.2015.8.26.0100 movida por YOUNG HO CHOI, inscrito no CPF/MF sob nº 013.256.568-44, contra CHUN JÁ SONG, inscrito no CPF/MF sob nº 680.007.668-68, produzida eletronicamente, conforme disposto no artigo 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida por ordem do MM. Juiz de Direito do 11º Ofício Cível do Foro Central, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a parte ideal correspondente a 5,00% do imóvel desta matrícula, de propriedade de CHUN JA SONG e seu marido YOON KOO KIM já qualificados, foi PENHORADO para a garantia da dívida no valor de R\$142.287,05. - Figurando como depositária:- CHUN JA SONG, já qualificada.- São Paulo, 15 de fevereiro de 2019.- Escrevente Autorizada, <i>(Lilyan Loss de Oliveira Hortencio)</i></p> <hr/> <p>AV-13/125.730 - PENHORA Averbado em 03 de março de 2022- Prenotação nº 596.638 de 24/02/2022</p>			

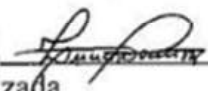
ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

matrícula 125.730	ficha -03 verso
----------------------	-----------------------

Selo Digital: 1112783311DC5B00596638227

De conformidade com a Certidão de Penhora Online datada de 23 de fevereiro de 2022, expedida nos autos da Ação de Execução Civil, Número de Ordem:- 10839268620198260100, movida pelo CONDOMINIO PARQUE ACLIMAÇÃO, CNPJ nº 55.649.594/0001-58, contra YOON KOO KIM, CPF nº 629.348.998-53 e MARIN LEE YOON, CPF nº 415.088.438-21, produzida eletronicamente, conforme disposto no artigo 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida por ordem do MM. Juiz de Direito do 18º Ofício Cível do Foro Central, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o imóvel desta matrícula, de propriedade de MARIN LEE YOON e YOON KOO KIM e sua mulher CHUN JA SONG, já qualificados, foi PENHORADO para a garantia da dívida no valor de R\$11.436,42.- Figurando como depositário:- YOON KOO KIM, já qualificado.

Luciana Boccuzzi 
Escrevente Autorizada