



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA**

Processo: 1011313-34.2020.8.26.0003

Ação: Execução de Título Extrajudicial – Despesa Condominiais

Exequente: Condomínio Edifício Vista Verde

Executado: Masayuki Itaya 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 Discrepância
- 14) Conclusão.....40
- 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 - 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** – Rua dos Democratas 691 – apt. 131 duplex

Matrícula nº: 99.097 – 8º Oficial de Registro de Imóveis.

4 - VISTORIA

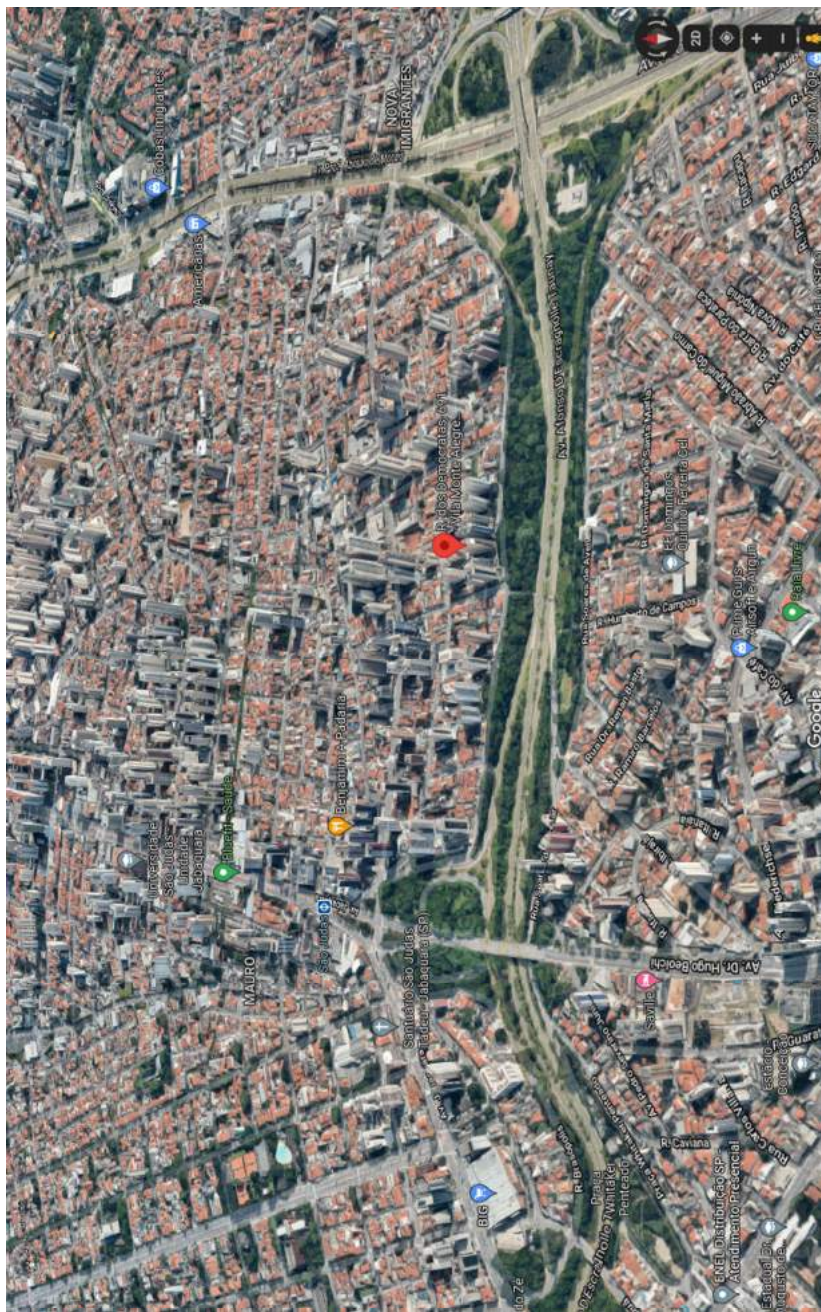
Na unidade penhorada a perita teve o acompanhamento do Sr. Márcio , síndico do condomínio e da moradora Sra.Masayuki

Arquiteta – Perita Judicial

apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606



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 de São Judas – Jabaquara entre as vias principais de acesso : Av. Bandeirantes x Av. Prof. Abrãao de Moraes

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imóvel esta inserido em uma região de um lado com predominância residencial e por casas térrea e assobradada 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 onde está localizado o imóvel possui: 13 andares sendo 2 apt. por andar, totalizando 26 apartamentos.

O condomínio possui portaria com segurança, salão de festas. Piscina, academia e brinquedoteca

O imóvel é padrão médio tipo cobertura. Está bem conservado e está original referente aos acabamentos..

Necessita de revisão pintura.

Possui tábuas de madeira na sala e quartos do andar inferior

E possui piso cerâmico no andar superior.

Não possui umidade.

Andar inferior :

01 sala jantar, sala estar, 01 lavabo, 04 quartos, sendo 01 suite, 03 dormitórios, 01 banheiro social, cozinha, área serviço e dependências de empregada..

Andar superior :

01 salão de Tv, 01 banheiro, terraço,

O imóvel possui 02 vagas de garagem boas determinadas no subsolo.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 99.097 do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO

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

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

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

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

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

7.1- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

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

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

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

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

8 - TRATAMENTO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA IMOBILIÁRIA

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

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

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

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 FACHADA**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS RUA**

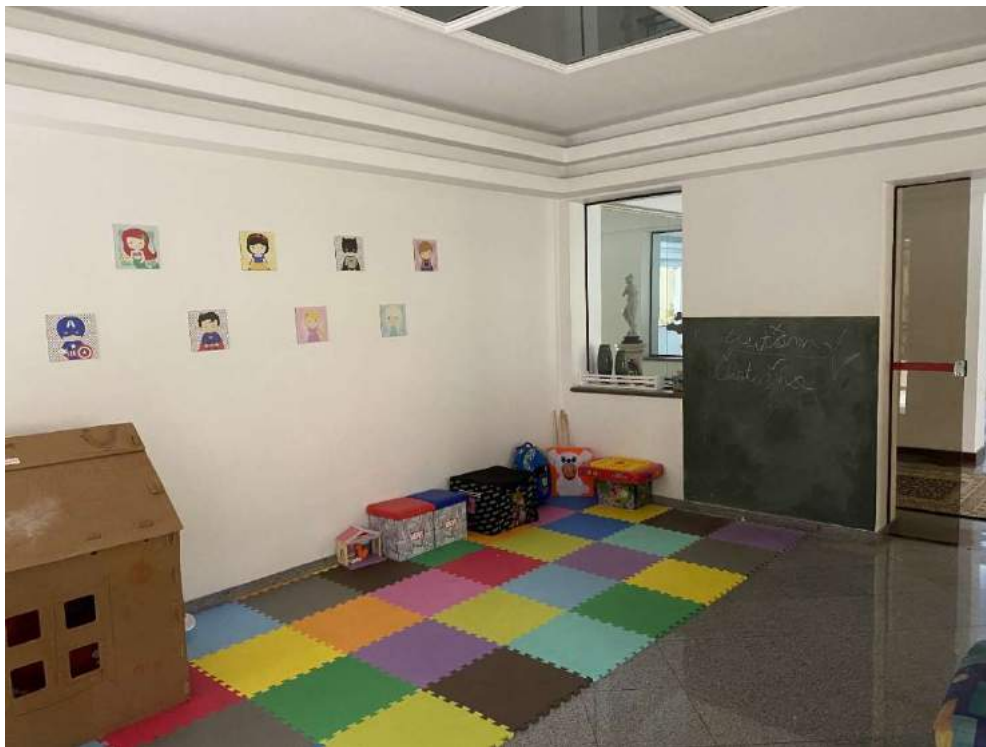


ASPECTOS GERAIS EDIFCIO

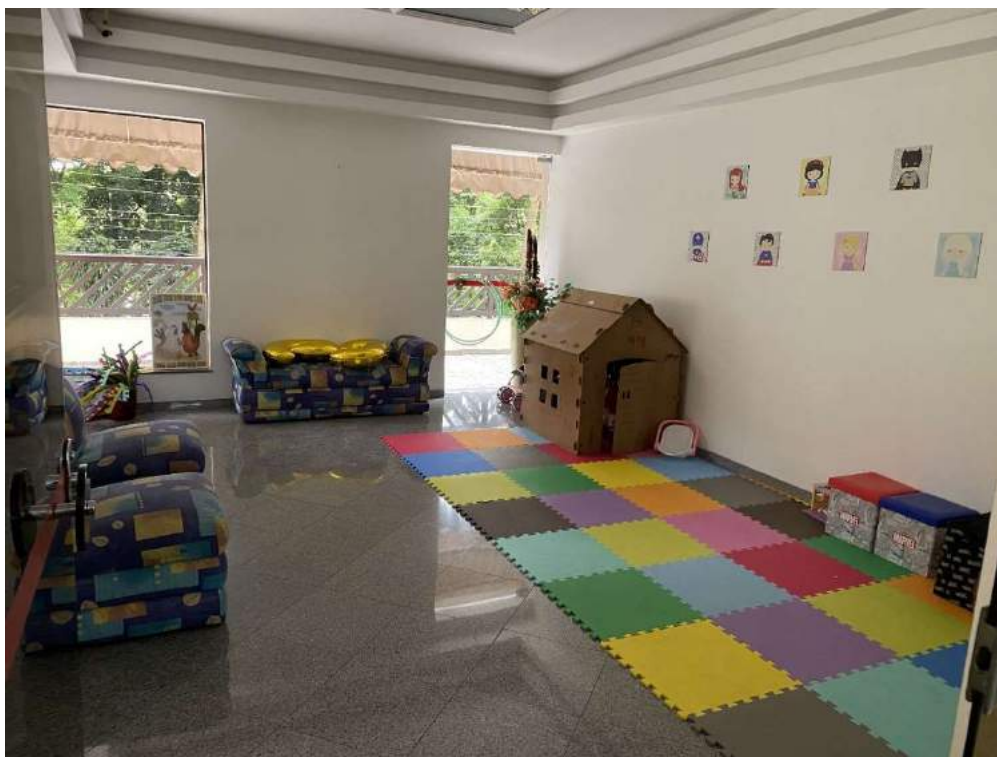


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS EDIFICIO



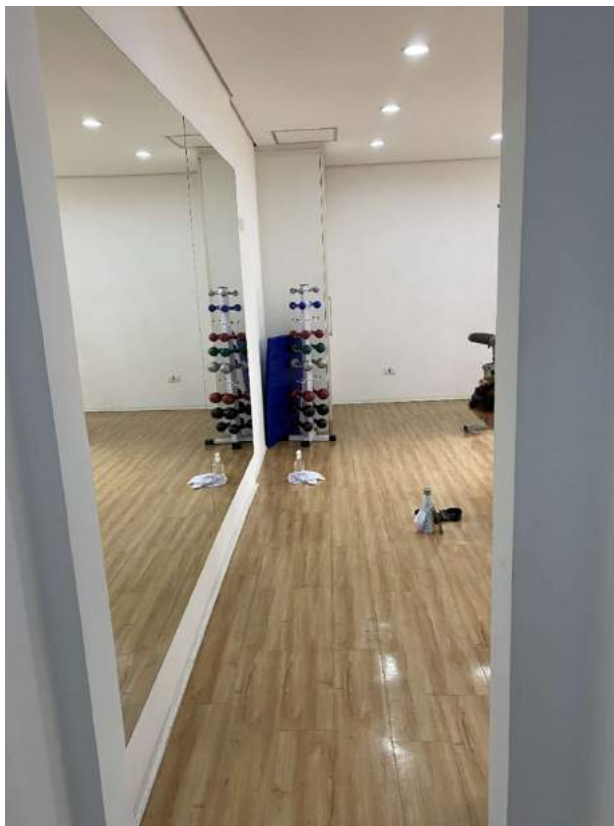
ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS EDIFICIO**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS EDIFCIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS EDIFICIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

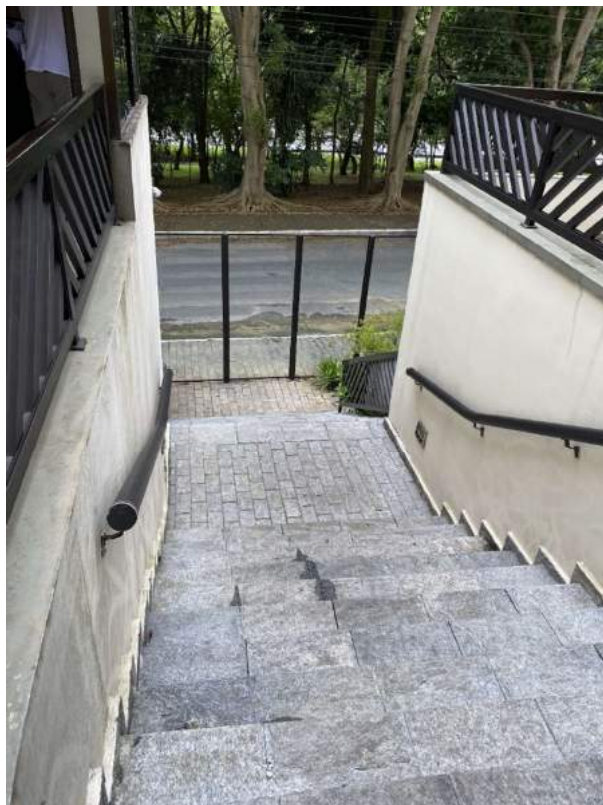


ASPECTOS GERAIS EDIFICIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

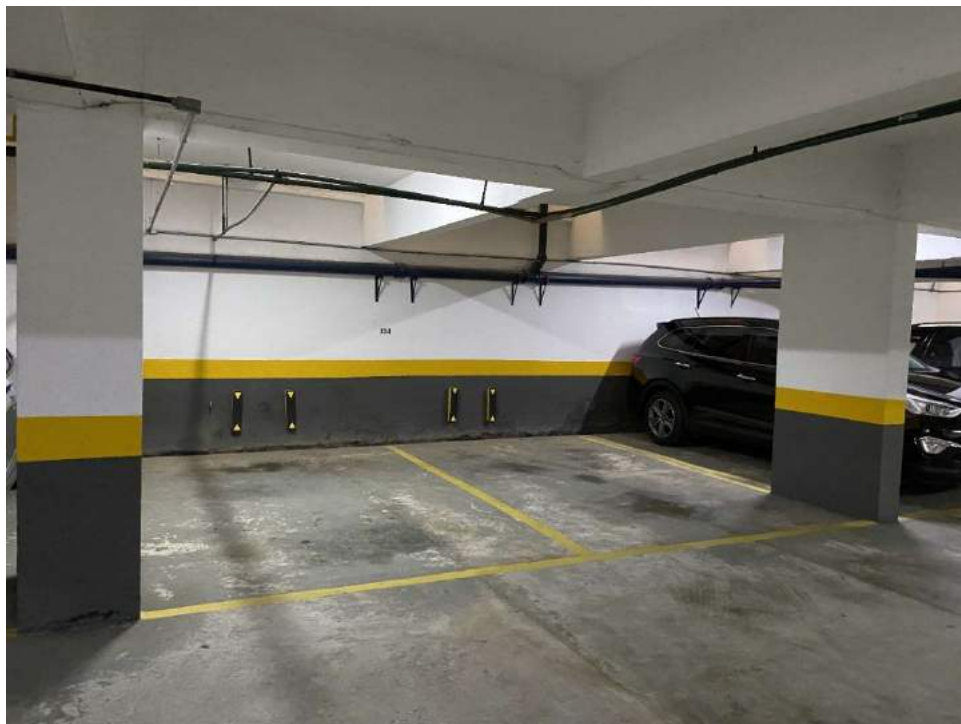


ASPECTOS GERAIS EDIFICIO

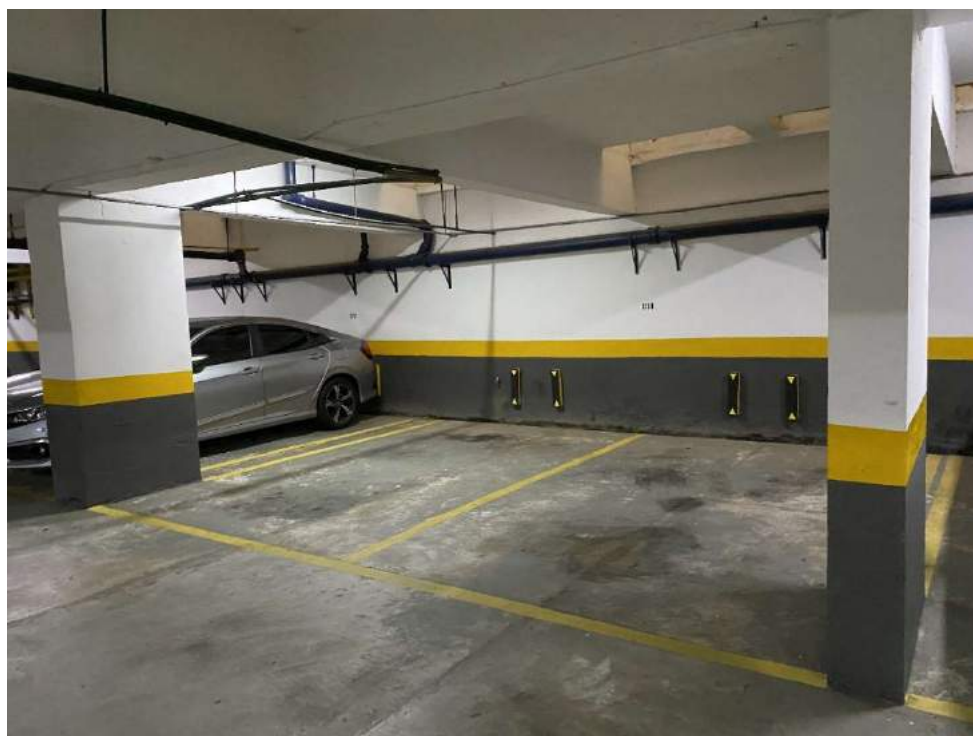


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS EDIFICIO



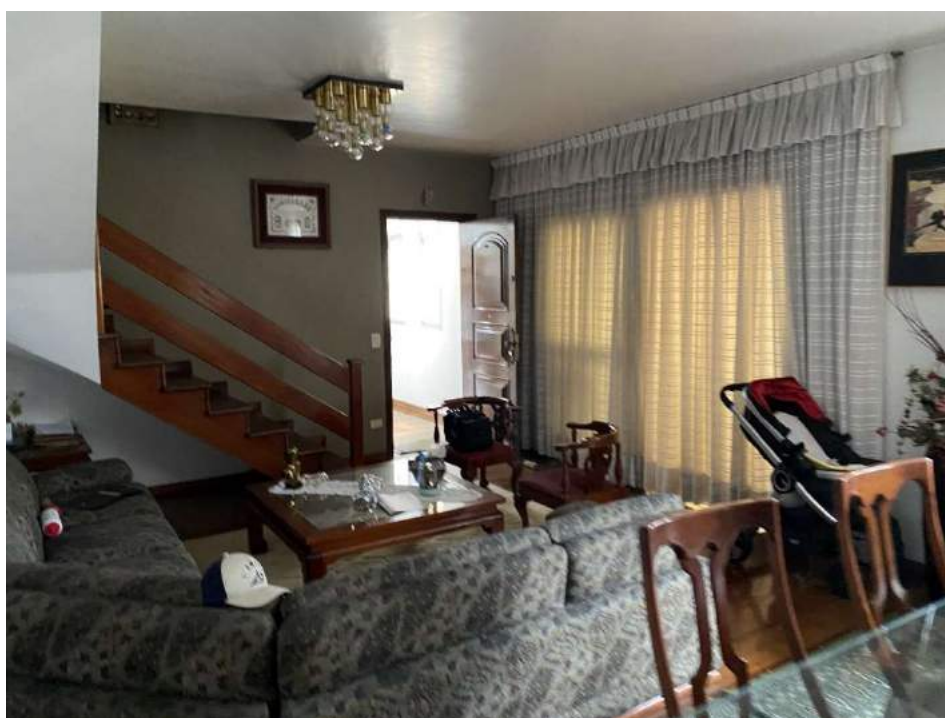
ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS APT. 131**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS APT. 131**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS APT. 131



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS APT. 131**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS APT. 131



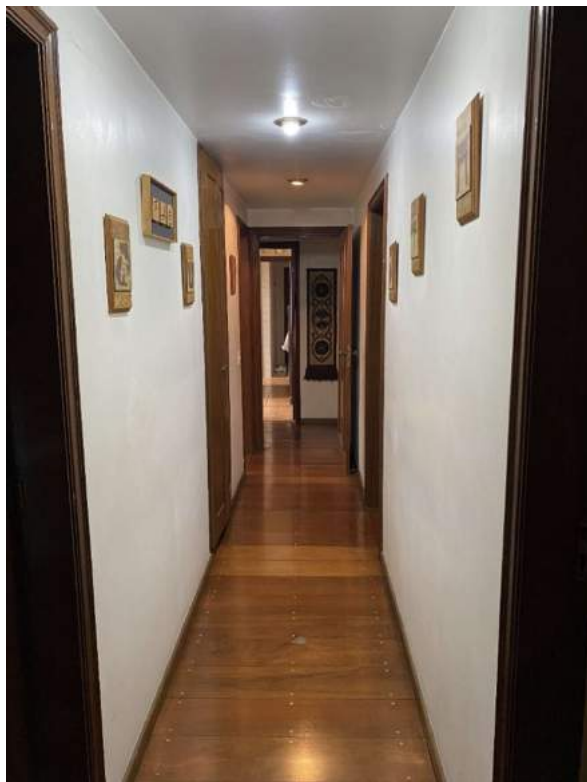
ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS APT. 131**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS APT. 131



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS APT. 131



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS APT. 131**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS APT. 131**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS APT. 131**

10 – RESUMO DE ÁREAS

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

Imóvel periciado (Matrícula de Imóvel nº 99.097 – 8º CRI)

- área Útil: 323,125 m²
- área comum: 109,806 m²
- área Total: 432,931 m²
- Fração Ideal de Terreno: 5,7459%

*Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a **Área Útil de 323m2**, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.*

11 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (PESQUISA DE MERCADO)

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

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 01

Tipo: imóvel Apartamento – tipo Cobertura

Endereço: Rua dos Democratas, 715

Área útil: 202 m²

Preço de Venda: R\$ 1.290.000,00

Fonte : Imobiliária Verthori

Tel.: (11) 99838-4480



ANA PAULA NICOLAU MACHADO**Arquiteta – Perita Judicial**

Elemento 02**Tips: Imóvel Apartamento – tipo Cobertura****Endereço: Rua dos Democratas****Área útil: 241m²****Preço de Venda: R\$ 1.530.000,00****Fonte: Lopes Maber****Tel.: (11) 2148-2400**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

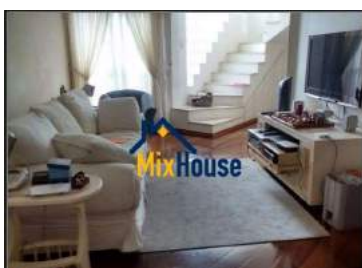
Elemento 03**Tipo:** Imóvel Apartamento – tipo Cobertura**Endereço:** Rua Major Freire, 806**Área útil:** 204m²**Preço de Venda:** R\$ 1.300.000,00**Fonte** S3 Imóveis**Tel.:**(11) 97033-4796

ANA PAULA NICOLAU MACHADO**Arquiteta – Perita Judicial**

Elemento 04**Tipo: Imóvel Apartamento – tipo Cobertura****Endereço: Rua Major Freire 806****Área útil: 183m²****Preço de Venda: R\$ 1.270.000,00****Fonte: UM Imoveis****Tel.: (11) 2691-2123**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05**Tipo Imóvel Apartamento – tipo Cobertura****Endereço: Avenida Fagundes Filho 344****Área útil: 160m²****Preço de Venda: R\$ 1.460.000,00****Fonte: MIX House Imóveis****Tel.: (11) 4861-1796**

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\$ / m²
1	R\$1.290.000,00	0,9	R\$1.161.000,00	202	R\$ 5.747,52
2	R\$1.530.000,00	0,9	R\$1.377.000,00	241	R\$ 5.713,69
3	R\$1.300.000,00	0,9	R\$1.170.000,00	204	R\$ 5.735,29
4	R\$1.270.000,00	0,9	R\$1.143.000,00	183	R\$ 6.245,90
5	R\$1.460.000,00	0,9	R\$1.314.000,00	160	R\$ 8.212,50
					R\$ 31.654,91
PREÇO METRO QUADRADO					R\$ 6.330,98
					R\$6.330,98
				-30,00%	R\$4.431,69
				30,00%	R\$8.230,28
					R\$2.044.907,41

A média aritmética dos preços tratados por m² de área útil dos elementos de referência em oferta resulta em R\$ 6.330,98 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\$ 6.330,98/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:

$$\text{R\$ } 6.330,98/\text{m}^2 - 30\% = \text{R\$ } 4.431,69/\text{m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$\text{R\$ } 6.330,98/\text{m}^2 + 30\% = \text{R\$ } 8.230,28/\text{m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

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:

$$323\text{m}^2 \text{ (área útil)} \times \text{R\$ } 6.330,98/\text{m}^2 \text{ (preço médio tratado por m}^2\text{)} =$$

$$\text{R\$ } 2.044.907,41 \text{ ou } \text{R\$ } 2.044.000,00 \text{ por arredondamento de mercado.}$$

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 Rua dos Democratas 691 apt. 131 – duplex - Jabaquara São Paulo / SP, pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VALOR IMÓVEL = R\$ 2.044.000,00

(Dois milhões e quarenta e quatro mil reais)

(Válido para Fevereiro 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 46 (quarenta e seis folhas).

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

São Paulo, 07 de Fevereiro de 2024.

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 506100518

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

ANEXO I – REGISTRO DE IMÓVEIS

Página nº 1
Certidão na última página

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Pedido nº 1.523.829

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

matrícula 99.097 ficha 01. São Paulo, 21 de junho de 1990.

O apartamento duplex nº 131, localizado no 13º andar e cobertura do EDIFÍCIO VISTA VERDE, situado na Rua dos Democratas, nº 691, no 42º Subdistrito - Jabaquara, contendo/ a área útil de 323,1250m² e área comum de 109,8060m², perfazendo a área total construída de 432,9310m², com uma fração ideal no terreno condominial de 5,7459%. A este apartamento / corresponde duas vagas na garagem coletiva, em locais indeterminados, para estacionamento de dois veículos de passeio, contendo, cada uma, a área útil de 10,80m² e área de circulação/ comum de 12,00m², perfazendo a área total construída de - - - 22,80m², com uma fração ideal no terreno condominial de - - - 0,17965%. O referido edifício acha-se construído em terreno / perfeitamente caracterizado na matrícula nº 86.442, deste Cartório. Inscrito no Cadastro de Contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 047.176.0320-6.

PROPRIETÁRIAS: A) das frações ideais de terreno: - HENISERVICE - HENISA SERVIÇOS E COMÉRCIO LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Engenheiro George Corbisier, nº - - 1.270, CGC nº 52.803.442/0001-70, e B) do apartamento e das / vagas de garagem: - FAKIANI - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, antes denominada FAKIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C -/ LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Ibirapuera, nº - - 1.983, 1º andar, CGC nº 50.587.070/0001-66.

TÍTULOS AQUISITIVOS: R.4/39.115, R.2/63.894 e R.2/68.835 (M.86.442), deste Cartório.

O Escrevente: [Assinatura]

A Escrevente Autorizada: [Assinatura]

R.1/99.097 - Por escritura de venda e compra de 18 de maio de 1990, de notas do 9º Tabelião local (livro 5.235, fl.117),
(continua no verso)

MODELO - 2 70030 - 10.88

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

matrícula	ficha
99.097	01. verso

as proprietárias, HENISERVICE - HENISA SERVIÇOS E COMÉRCIO / LTDA. e FAKIANI - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, esta também como cedente dos direitos de compradora / das frações ideais de terreno, transmitiram a EDUARDO CAPELAS DE OLIVEIRA, brasileiro, comerciante, separado judicialmente, CIRG nº 5.786.330-SP, CIC nº 667.069.988-34, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua dos Democratas, nº 691, aptº 131, o imóvel matriculado, pelos valores de Cr\$ 40,00, relativa à venda das frações ideais de terreno, e Cr\$ 90.000,00, relativa à cessão dos direitos sobre as frações ideais de terreno e venda do apartamento e vagas de garagem. São Paulo, 21 / de junho de 1990. O Escrevente: [Assinatura]

A Escrevente Autorizada: [Assinatura] L2

Av.2/ 99.097 Conforme se verifica da escritura adiante mencionada e da certidão municipal nº 152.328/93-9, o imóvel matriculado, que antes era lançado pelo contribuinte nº ---- 047.176.0320-6, atualmente é lançado pelo nº 047.176.0431-8. São Paulo, 16 de junho de 1993. O Escrevente: [Assinatura]

A Escrevente Autorizada: [Assinatura]

R.3/ 99.097 Por escritura de venda e compra de 08 de junho de 1993, de notas do 7º Tabelião local (Lvo 5.006, fls. 74), o proprietário, EDUARDO CAPELAS DE OLIVEIRA, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, CIRG nº 5.786.330-SP, - CIC nº 667.069.988-34, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua dos Democratas, nº 691, aptº 131, transmitiu a MASAYUKI ITAYA, japonês, farmacêutico bioquímico, CI RNE nº W488051-I, CIC nº 664.543.288-72, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com SANAÉ TAZIRI ITAYA (brasileira, farmacêutica bioquímica, CIRG nº ----- 27.927.738-6-SP, CIC nº 031.149.178-28), residente e domici-

(continua na ficha 02) nl.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

LIVRO N.º 2		Pedido nº 1.518.939		DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL				de São Paulo	
matrícula	ficha				
99.097	2.	São Paulo, 16 de junho de 1993.			
liado nesta Capital, na Rua dos Democratas, nº 691, aptº 122, o imóvel matriculado, pelo valor de CR\$ 550.000.000,00. São Paulo, 16 de junho de 1993. O Escrevente: <u>[Assinatura]</u> A Escrevente Autorizada: <u>[Assinatura]</u>					
Av-4. Protocolo nº 589.002, em 31/10/2012. PENHORA. O imóvel foi PENHORADO, em 30 de março de 2012, nos autos da ação de execução civil nº 0104396-23.2008 (c. 647/08) da 2ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga, desta Comarca, que tem como exequente: FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS NPL I; como executados: FARMÁCIA BIOFÓRMULA IMP. E EXP. LTDA., CNPJ nº 49.477.102/0001-91, e os proprietários SANAE TAZIRI ITAYA, CPF nº 031.149.178-28 e MASAYUKI ITAYA, CPF nº 664.543.288-72; como valor da dívida: R\$ 61.347,00 (sessenta e um mil trezentos e quarenta e sete reais), e como depositários: os proprietários SANAE TAZIRI ITAYA e MASAYUKI ITAYA, nos termos da certidão emitida, por via eletrônica, datada de 31 de outubro de 2012. São Paulo, SP, 06 de novembro de 2012. <u>[Assinatura]</u> Alinee Silva Plácido - escrevente <u>[Assinatura]</u> Rubens Gomes Henriques - autorizado					
Av-5. Protocolo nº 619.422, em 13/02/2014. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Serviço Anexo das Fazendas de São Caetano do Sul - SP, proferida no processo nº 565012009007769 e protocolada na Central de Indisponibilidade sob nº 201402.1309.00022477-1A-470, ficam INDISPONÍVEIS os bens do proprietário, MASAYUKI ITAYA, CPF nº 664.543.288-72. São Paulo, SP, 17 de fevereiro de 2014. <u>[Assinatura]</u> Ruth Rodrigues Mussulini - escrevente <u>[Assinatura]</u> Dimas Faria - autorizado					
Av-6. Protocolo nº 741.090, em 07/05/2020. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo Auxiliar em Execução de São Paulo, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, deste Estado, proferida nos autos do processo nº 01842004420075020026, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de MASAYUKI ITAYA, CPF nº Continua no verso.					

MODELO - 2 - 10/200 - 5/93 - PUBLICO-GRAFF - TEL. 39-1444

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

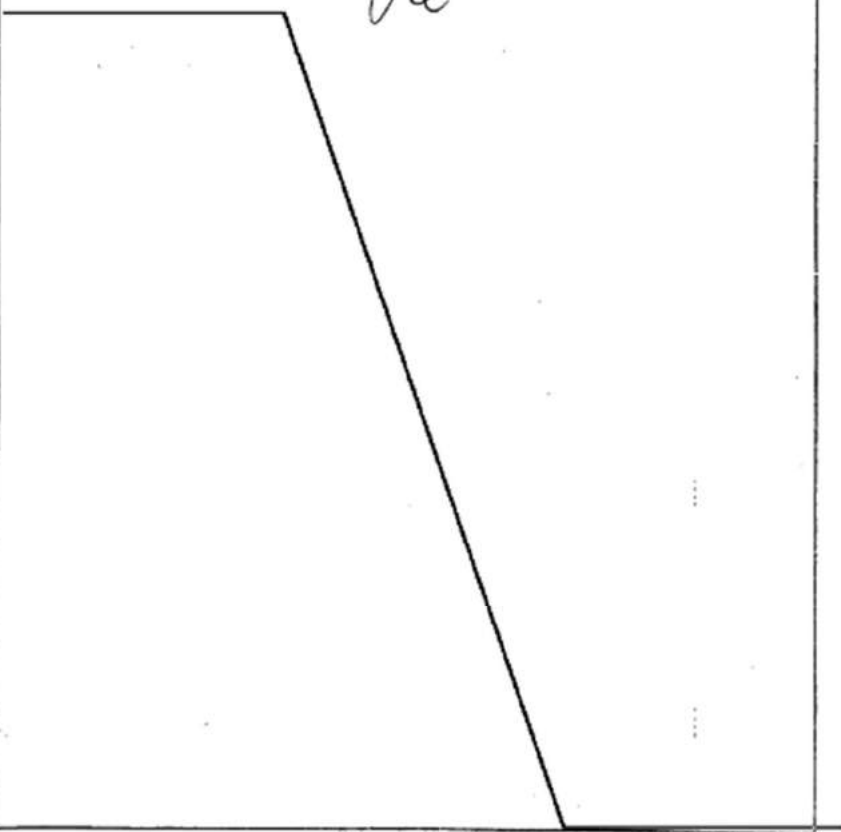
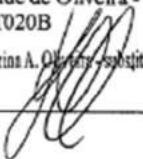
Arquiteta – Perita Judicial

Pedido nº 1.523.829

matrícula 99.097	ficha 02
----------------------------	--------------------

664.543.288-72 e SANAÉ TAZIRI ITAYA, CPF nº 031.149.178-28.
Indisponibilidade essa protocolada na Central sob nº 202005.0711.01139298-IA-960.
São Paulo, SP, 27 de maio de 2020. Editado por Matheus Domingues - escrevente,
analisado e conferido por Karina Andrade de Oliveira - substituta.
Selo digital 1137463E10741090873A1020B

Karina A. Oliveira - substituta



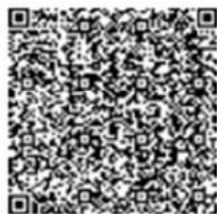
ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Pedido nº 1.523.829

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução fiel desta matrícula, extraída na forma do artigo 19, da Lei 6.015/73, reproduzindo eventuais ônus e alienações integralmente nela contidos, servindo ainda, como certidão de **FILIAÇÃO VINTENÁRIA**, caso tenha sido aberta há mais de 20 anos. Se for o caso, deverá ser complementada com a certidão da Circunscrição atual. Certifico mais, que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. São Paulo, 04 de junho de 2021, 09:05:38h.

O Escrevente Autorizado que a subscreve: (ASSINADA DIGITALMENTE)



Emolumentos	RS	34,73
Custas Estado	RS	9,87
Sec. Faz	RS	6,76
Sinoreg	RS	1,83
Tribunal de Justiça	RS	2,38
Imposto Municipal	RS	0,71
Ministério Público	RS	1,67
Total	RS	57,95

Selo Digital: 1137463C31523829RXFY8M219

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

Subdistritos que, atualmente, integram Este Registro de Imóveis desde 15/05/1939, tendo pertencido anteriormente à 2ª Registro de Imóveis: a) 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó; b) 15º Subdistrito - Bom Retiro; c) 23º Subdistrito - Casa Verde; d) 44º Subdistrito - Limão; e desde 01/01/1972, o 42º Subdistrito - Jabaquara formado por partes originadas no 11º Registro de Imóveis e parte no 14º Registro de Imóveis.

Pertenceram a Este Registro:

- Distritos de Jaraguá, Perús e Brasilândia de 15/05/39 a 10/08/76 e atualmente pertencem ao 18º Registro de Imóveis desta Comarca;
- 48º Subdistrito - Nova Cachoeirinha de 15/05/39 a 31/12/63 e atualmente pertence ao 3º Registro de Imóveis desta Comarca;
- Distritos, atuais Municípios de Cajeiros, Francisco Morato e Franco da Rocha de 15/05/39 a 26/04/63 quando passaram a pertencer ao Registro de Imóveis de Franco da Rocha, SP;
- Distritos, atuais Municípios de Cajamar (ex-Agua Fria), Pirapora do Bom Jesus e Santana do Parnaíba de 15/05/39 a 07/12/63 quando passaram a pertencer ao Registro de Imóveis de Barueri, SP;
- Distrito, atual Município de Mairiporã, e Juqueri de 21/11/42 a 19/12/69 quando passaram a pertencer ao Registro de Imóveis de Mairiporã, SP;
- Distrito de Santa Efigênia de 15/05/39 a 20/11/42 e atualmente pertence ao 5º Registro de Imóveis da Comarca.

Apenas para os fins do item 60, letra "c", do Capítulo XVI, das NSCGJ, válida por 30 (trinta) dias, sem importar reserva de prioridade.