
**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 3º VARA CÍVEL
FORUM CENTRAL – SÃO PAULO - CAPITAL**

Processo nº 1109220-14.2017.8.26.0100

Exequente: Condomínio Edifício Thereza Angela

Executado: José Carlos Schieber Severo e outro

Classe – Assunto: Execução de Títulos Extra Judiciais – Despesas Condominiais

ANDREA OLIVERA, Perito Judicial nomeado nos autos à fl.334, vem apresentar à Vossa Excelência o **LAUDO DE AVALIAÇÃO** do bem imóvel, a seguir

ÍNDICE

- I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**
- II. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**
- III. VISTORIA DO IMÓVEL**
 - 3.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS**
 - 3.2 CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA**
 - 3.3 BENFEITORIAS DO EDIFÍCIO**
 - 3.4 BENFEITORIAS DA UNIDADE EM AVALIAÇÃO**
 - 3.5 MAPA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**
 - 3.6 NORMAS E METODOLOGIA**
- IV. PESQUISA DE ELEMENTOS**
 - 4.1. VALOR UNITÁRIO BÁSICO**
- V. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**
 - 5.1 CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO IMÓVEL (V_i)**
- VI. CONCLUSÃO**
- VII. ENCERRAMENTO**

ANEXO - Fundamentação e Precisão.
- Documentação

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Consta na inicial que:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TEREZA ANGELA, com sede nesta Capital, na Alameda Ribeirão Preto, 145, Bela Vista, CEP: 01331-001 - São Paulo/SP, inscrito no CNPJ sob o nº. 97.466.171/0001-42, representado pelo Síndico Sr. Aldo Antonio Busuletti, síndico profissional, propôs a presente AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRA JUDICIAL em face de JOSÉ CARLOS SCHIEBER SEVERO, brasileiro, casado, industrial, portador do RG nº 19.714.930-SSP/SP e CPF/MF nº 498.361.618-72 e MARIA DAS GRAÇAS CAMARINE SEVERO, brasileira, casada, do lar portadora do RG nº 5.774.028-SSP/SP e CPF/MF 498.361.618-72, residentes e domiciliados na Alameda Ribeirão Preto, 145 – apto. nº 10 – Bela Vista – São Paulo – Capital, pelas razões a seguir:

- O autor é credor dos requeridos da importância de R\$ 35.683,68 (trinta e cinco mil, seiscentos e oitenta reais e sessenta e oito centavos), referente à cota condominial, fundo de reserva, benfeitorias e complemento hidrojateamento, dos períodos vencidos em 10/01/2017 a 10/04/2017 e de 10/06/2017 a 10/10/2017, inclusa multa. Planilha de débitos apresentada à fl. 05 dos autos.

- Alega o autor que embora solicitados os requeridos não efetuaram o pagamento das despesas se recusando a pagar o débito.

- Assim requer o Exequente pede o prosseguimento do feito para pagamento ou indicação de bens à penhora .

- O MM .Juiz de Direito deferiu á fl. 315 a Penhora dos direitos aquisitivos dos executados sobre o imóvel indicado no instrumento particular de fls. 308/314.

II. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação visa apurar o valor de mercado do bem imóvel situado à Alameda Ribeirão Preto, 145 – apto. nº 10 – Bela Vista – São Paulo – Capital – Subdistrito da Bela Vista.

III. HISTÓRIA DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada em **21 de Maio de 2021** no imóvel acima descrito, sendo acompanhada pelo Sr. José Carlos Schieber Severo.

3.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Endereço	Alameda Ribeirão Preto, 145 – apto. nº 10
Bairro	Bela Vista
Cidade	São Paulo
Estado	São Paulo
Matricula -*-	Cadastro do Contribuinte N° 009.050.0056-0
Tipo de Imóvel	Apartamento Superior com elevador
Uso	Residencial
Pavimentos da Edificação	Térreo + 12 pavimentos tipo

O imóvel periclando, está localizado na quadra formada pelas seguintes ruas a partir do interior do imóvel :

Frente Principal – Alameda Ribeirão Preto

Lado Direito - Rua Santa Branca

Lado Esquerdo - Alameda Joaquim Eugênio de Lima

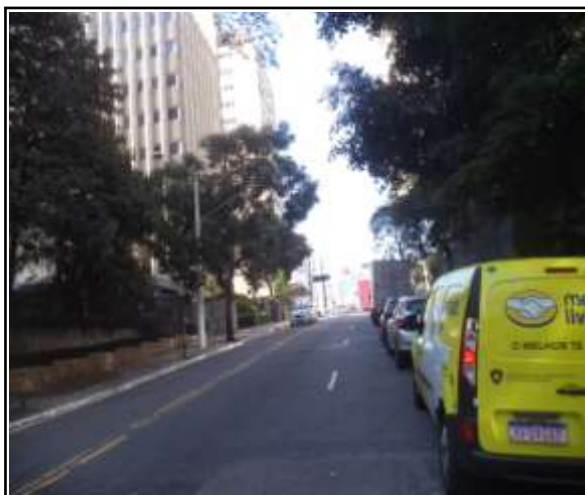
Fundos - Rua São Carlos do Pinhal



mapa da região e detalhe da localização da quadra do imóvel

Melhoramentos públicos

Acesso	Rua aberta
Transporte Coletivo	No local
Pavimentação	Asfáltica
Largura da Rua	De 8m a 12m
Topografia	Plana
Superfície	Seca
Infra-estrutura	Luz domiciliar, água encanada, eliminação pública, guias e sargetas, rede de esgoto, rede de água e gás, telefonia
Densidade	Alta
Aproveitamento	Residencial
Nível economico	Médio/Alto



Vista parcial da Alameda Ribeirão Preto na quadra do imóvel

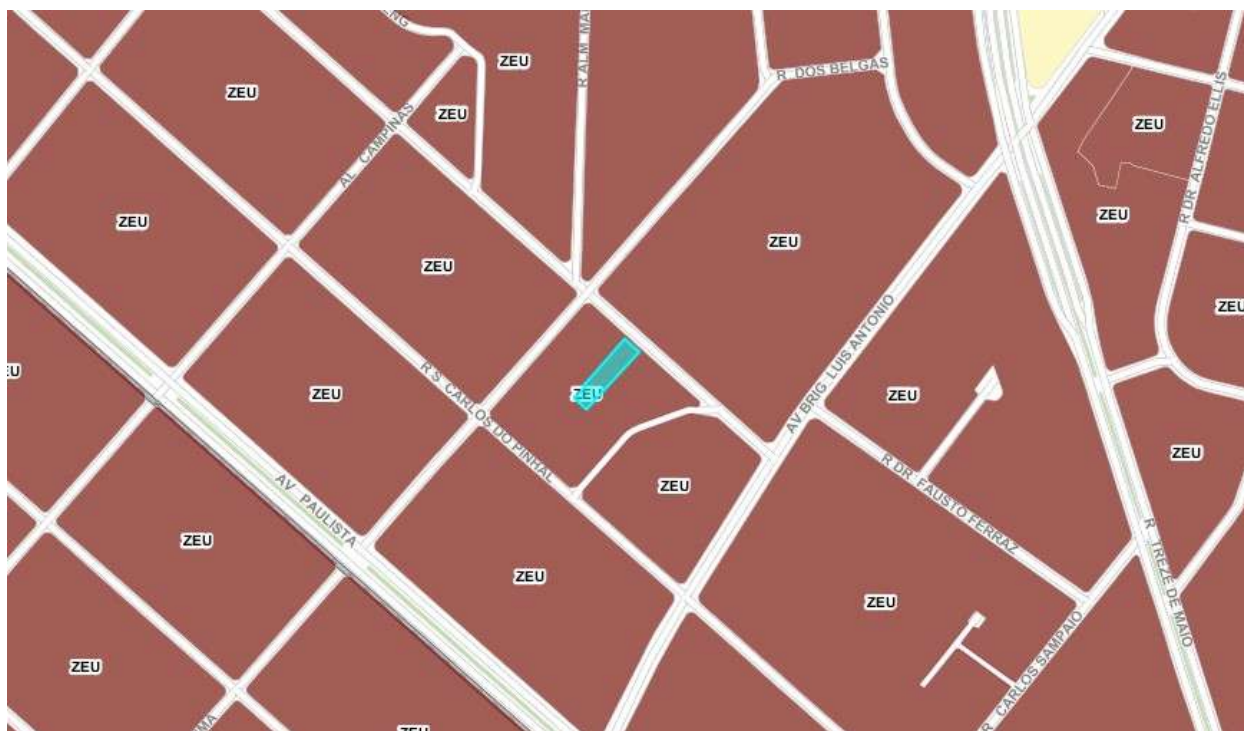
Terreno

O terreno onde foi construído o imóvel tem formato regular, topografia plana, solo firme e seco, com a frente ao nível da rua.

Conforme a Lei de Zoneamento, que regula o uso e ocupação do solo o imóvel em questão situa-se na zona de uso **ZEU** – Zona Eixo de Estruturação Urbana.

Verificou-se que conforme a Planta da Quadra Fiscal da Municipalidade e Planta Genérica de Valores, o imóvel objeto da ação esta localizado no **SETOR 009, QUADRA 050**, tendo como **IF (ÍNDICE FISCAL)** o valor igual a **R\$ 4.600,00** para o trecho em causa.





3.2 CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

Para a determinação do valor unitário da unidade realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando, pesquisados no local e/ou coletados em arquivo. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

VT valor à vista: Quando necessário conversão do valor a prazo em valor à vista, aplicam-se ao saldo devedor os coeficientes de matemática financeira

Ff redução de oferta: Se fará a redução de 10% para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes, uma vez que não foi possível encontrar elementos comparativos suficientes para estabelecer um fator médio da região, assim foi adotado o fator já consagrado de 0,9, em vasta jurisprudência e recomendado pelo IBAPE/SP.

FP padrão construtivo: Para compensar a influência dos diferentes padrões construtivos e de acabamentos, adotaremos a publicação “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicada e revisada em Fevereiro de 2007

pelo *IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo*, originada do estudo “*Edificações - Valores de Venda*” (1987) elaborado pela comissão de peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M.Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. Neste trabalho, os intervalos de valores respectivos aos diferentes padrões construtivos, estão vinculados ao projeto **R8-N** publicado mensalmente pelo **SINDUSCON / SP**. O valor referencial para Janeiro **de 2021** é de **R\$ 1.554,54/m²**.

FD depreciação: Para compensar as a influência das diferentes idades verificadas nos elementos de comparação, adotaremos para fins de estabelecimento do Fator de Depreciação o método de Ross-Heidecke. O Coeficiente de Depreciação (**F_{oc}**) será determinado através da seguinte equação • **F_{oc} = R + K x (1-R)** • onde o fator **K** será obtido a partir da tabela de dupla entrada (vide **EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA 2002**), onde a primeira coluna indica o percentual transcorrido de vida útil efetiva da benfeitoria

FL transporte: Para fins de homogeneização dos aspectos referentes a Melhoramentos e Equipamentos Públicos, e, características locais relevantes (densidade de lotes, nível de comércio, nível econômico, etc.), os elementos serão transportados através dos índices locais lançados na Planta Genérica de Valores da Municipalidade para o atual exercício.

FV vagas: Para compensar a influência das diferentes ofertas de vagas de garagem, consideraremos como paradigma de área padrão útil, àquela definida pelo Código de Obras do município de São Paulo para um veículo médio, ou seja, 9,87m² (2,10x4,70m) ∴ **10,00 m² / VG**, considerando também que o valor unitário para vaga de garagem corresponde a 50% do valor unitário da unidade.

BENFEITORIAS DO EDIFÍCIO



Vista parcial da fachada do edifício

Condomínio	Edifício Tereza Angela
Andares	Térreo + 12 pavimentos tipo
Unidades/andar	01
Blocos	01
Vigas e Colunas	Concreto
Fachada	Revestimento cerâmico
Portas	Vidro/ Madeira/ Ferro
Caixilho	Ferro/ Alumínio
Elevadores	07 Pessoas - 490Kg
Piso	Revestimento pedra
Gradil	Ferro
Infraestrutura	.*.



Vista parcial da entrada social



Hall Social e garagem

3.4 BENFEITORIAS DA UNIDADE N° 10

SALA

• Piso	madeira
• Paredes	argamassada pintada a látex
• Forro	laje pintada a látex
• Caixilhos	ferro, deslizante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	-



SALA DE JANTAR

• Piso	madeira
• Paredes	argamassada pintada a látex
• Forro	Laje pintada a látex
• Caixilhos	Ferro, deslizantes, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	-



COZINHA

• Piso	cerâmico
• Paredes	Azulejadas até o teto
• Forro	Laje pintada a látex
• Caixilhos	ferro, basculante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	-



LAVANDERIA

• Piso	cerâmico
• Paredes	Azulejada até o teto
• Forro	Laje pintada a látex
• Caixilhos	Ferro, deslizante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	



LAVABO

• Piso	cerâmico
• Paredes	Azulejada até o teto
• Forro	Laje pintada a látex
• Caixilhos	alumínio, basculante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	-



SUITE 01

• Piso	carpete
• Paredes	Argamassada pintada a látex
• Forro	Laje pintada a látex
• Caixilhos	ferro, deslizante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	-



BANHO SUITE 01

• Piso	cerâmico
• Paredes	Azulejadas até o teto
• Forro	Laje pintada a látex
• Caixilhos	basculante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	-



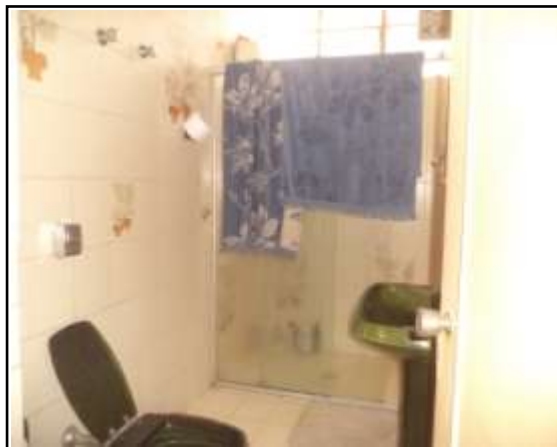
SUITE 02

• Piso	carpete
• Paredes	Argamassada pintada a látex
• Forro	laje pintada a látex
• Caixilhos	ferro, deslizante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	-



BANHEIRO SUITE 2

• Piso	cerâmico
• Paredes	Azulejadas até o teto
• Forro	Laje pintada a látex
• Caixilhos	basculante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	-



BANHEIRO

• Piso	cerâmico
• Paredes	Azulejadas até o teto
• Forro	Laje pintada a látex
• Caixilhos	basculante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	-



DORMITÓRIO

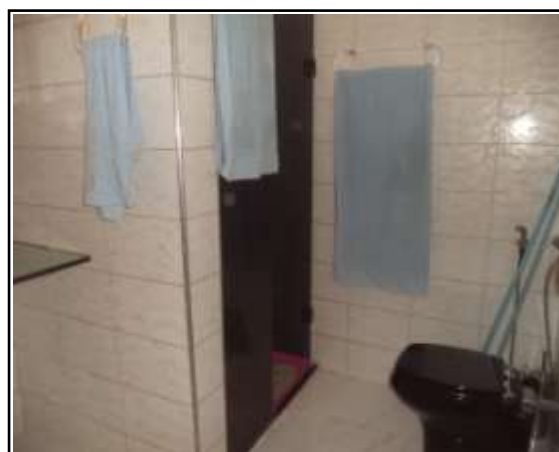
• Piso	carpete
• Paredes	Argamassada pintada a látex
• Forro	laje pintada a látex
• Caixilhos	ferro, deslizante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	-

**SUITE 3**

• Piso	carpete
• Paredes	Argamassada pintada a látex
• Forro	laje pintada a látex
• Caixilhos	ferro, deslizante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	-

**BANHEIRO SUITE 3**

• Piso	cerâmico
• Paredes	Azulejadas até o teto
• Forro	Laje pintada a látex
• Caixilhos	basculante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	-



O imóvel do tipo em estudo apresenta as seguintes dimensões conforme IPTU em anexo:

- Área útil = 201,00m²
- Área total = 220,05m²
- Área de terreno = 792,00m²
- Fração ideal de terreno = 1/12

Apartamento com direito a uso de 01(uma) vaga na garagem coletiva.

3.6 NORMAS E METODOLOGIA

Este trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais as técnicas e recomendações do **IBAPE – Instituto Brasileiro de Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas** obedecendo, às diretrizes preconizadas pelas NBR 14653, como também harmonizou as diretrizes da NBR- NBR 14.724 às condições peculiares da cidade de São Paulo intitulada “ normas para avaliação de imóveis urbanos”.

DA UNIDADE EM AVALIAÇÃO

O Grau de Fundamentação e Precisão atingido foi o de **Grau II**, obedecendo à correta identificação dos elementos comparativos, sua semelhança com o bem avaliando, sua origem, confiabilidade, contemporaneidade, adotando-se tratamento por fatores para homogeneização da amostragem. O resultado indicado determinará o **Valor De Mercado** do bem avaliando, que se define por:

"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente"

IV. PESQUISA DE ELEMENTOS



Mapa de Localização dos Comparativos

Elem.	Localização	Setor	Quadra	Zona	I.F.	Ofertante	Fone	Padrão
1	Alameda Ribeirão Preto, 145, Bela Vista, São Paulo, SP	9	50	ZEU	4.600,00	Morad Imóveis	(11)30609109	AMC/E / 51 anos / C
2	Alameda Ribeirão Preto, 145, Bela Vista, São Paulo, SP	9	50	ZEU	4.600,00	Remax Imóveis	(11)4210 1616	AMC/E / 51 anos / C
3	Alameda Ribeirão Preto, 86, Bela Vista, São Paulo, SP	9	51	ZEU	4.710,00	FMS Imóveis	(11)2337 7674	AMC/E / 56 anos / C
4	Alameda Ribeirão Preto, 111, Bela Vista, São Paulo, SP	9	50	ZEU	4.600,00	Disederatum Imó	(11)94759 8080	AMC/E / 56 anos / C
5	Alameda Ribeirão Preto, 97, Bela Vista, São Paulo, SP	9	65	ZEU	4.296,00	Em Casa Imóveis	(21)3195 6541	AMC/E / 56 anos / C
6	Rua São Carlos do Pinhal, 290, Bela Vista, São Paulo, SP	9	50	ZEU	4.650,00	Cléber Dantas	(11)94928 8228	AMC/E / 56 anos / C

ELEMENTO 01-

Endereço: Alameda Ribeirão Preto, nº 145 Bairro: Bela vista Cidade: São Paulo - SP		
• Valor à vista	R\$ 1.885.000,00	
• Área	269,00m ²	
• Setor	009	
• Quadra	050	IF R\$4.600,00
• Zona	ZEU	
• Ofertante	Morad Imóveis	
• Fone	(11) 3060 9109	



ELEMENTO 02-

Endereço: Alameda Ribeirão Preto, nº 145 Bairro: Bela vista Cidade: São Paulo - SP		
• Valor à vista	R\$ 2.000.000,00	
• Área	296,00m ²	
• Setor	009	
• Quadra	050	IF R\$4.600,00
• Zona	ZEU	
• Ofertante	Remax Urban Imóveis	
• Fone	(11) 4210 1616	



ELEMENTO 03-

Endereço: Alameda Ribeirão Preto, nº 86 Bairro: Bela vista Cidade: São Paulo - SP	
• Valor à vista	R\$ 1.100.000,00
• Área	140,00m ²
• Setor	009
• Quadra	051 IF R\$4.710,00
• Zona	ZEU
• Ofertante	FMS Imóveis
• Fone	(11) 2337 7674



ELEMENTO 04-

Endereço: Alameda Ribeirão Preto, nº 111 Bairro: Bela vista Cidade: São Paulo - SP	
• Valor à vista	R\$ 1.510.000,00
• Área	180,00m ²
• Setor	009
• Quadra	050 IF R\$4.600,00
• Zona	ZEU
• Ofertante	Desideratun Imóveis
• Fone	(11) 94759 8080



ELEMENTO 05-

Endereço: Alameda Ribeirão Preto, nº 97 Bairro: Bela vista Cidade: São Paulo - SP	
• Valor à vista	R\$ 1.350.000,00
• Área	198,00m ²
• Setor	009
• Quadra	065 IF R\$4.296,00
• Zona	ZEU
• Ofertante	Desideratun Imóveis
• Fone	(11) 94759 8080



ELEMENTO 06-

Endereço: Rua São Carlos do Pinhal, nº 290 Bairro: Bela vista Cidade: São Paulo - SP	
• Valor à vista	R\$ 1.450.000,00
• Área	202,00m ²
• Setor	009
• Quadra	050 IF R\$4.650,00
• Zona	ZEU
• Ofertante	Cléber Dantas
• Fone	(11) 94928 8228



4.1 MEMÓRIA DE CÁLCULO e VALOR UNITÁRIO BÁSICO

Elem. n°	Preço Tot. à Vista R\$	Ff	Área Util Original (m2)	Vagas de Garagem	Área Util Corrigida (m2)	VUB	CL	FOC	CD	Padrão CUB	CP	Soma Coef.	VU R\$/m2
1	1.885.000,00	0,90	296,00	1	300,94	5.637,43	0,0000	0,3664	0,0000	1,9300	0,0000	0,0000	5.637,43
2	2.000.000,00	0,90	296,00	1	300,94	5.981,36	0,0000	0,3664	0,0000	1,9300	0,0000	0,0000	5.981,36
3	1.100.000,00	0,90	140,00	1	144,94	6.830,65	-0,0234	0,2800	0,3086	1,9300	0,0000	0,2852	8.778,86
4	1.510.000,00	0,90	180,00	1	184,94	7.348,53	0,0000	0,2800	0,3086	1,9300	0,0000	0,3086	9.616,07
5	1.350.000,00	0,90	198,00	1	202,94	5.987,14	0,0708	0,2800	0,3086	1,6900	0,1420	0,5213	9.108,51
6	1.450.000,00	0,90	202,00	1	206,94	6.306,33	-0,0108	0,2800	0,3086	1,6900	0,1420	0,4398	9.080,04
Soma													48.202,27
Média													8.033,71
+30%													10.443,82
-30%													5.623,60

VALOR UNITÁRIO BÁSICO / M2

R\$ 8.000,00/m2

(Oito mil Reais)

DATA BASE /MAIO/ 2.021

V. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Conforme vistoria realizada no imóvel e segundo suas características e padrão construtivo, o imóvel foi classificado como de “padrão médio”, com custo de reprodução variando de **1,690 a 2,1600 de H82N**. O valor do imóvel em questão é de **1,930 de H82N**.

A idade da edificação na época de sua avaliação é aquela estimada em razão da obsolescência da construção avaliada, quando deve ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos, assim FOC para apartamento médio com elevador e idade aparente de 51 anos é de 0,3664.

5.1. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (V_I)

O Valor Total do Imóvel avaliando será obtido pela multiplicação direta de sua área útil pelo valor unitário, calculado pelo Método Comparativo, encontrado pela pesquisa anterior, dado pela seguinte expressão:

$$V_I = A_c \times V_u + [A_{cg} \times (V_u \times 50\%)] , \text{ onde:}$$

A_c	⇒ Área Útil da unidade nº10	=	201,00 m ²
A_{cg}	⇒ Área Útil de Garagem	=	10,00m ²
	Área ponderada		206,00m ²
V_u	⇒ Valor Básico Unitário	=	R\$ 8.000,00 / m ²

Substituindo-se na Equação Principal teremos :

$$V_I = A_c \times V_u + [A_{cg} \times (V_u \times 50\%)] , \text{ onde:}$$

$$V_I = 201,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 8.000,00 + [10,00 \times (\text{R\$ } 8.000,00 \times 50\%)] =$$

R\$ 1.648.000,00

(Um milhão, seiscentos e quarenta e oito mil Reais)

VI. CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliado é de :

VALOR DO IMÓVEL

SITUADO À ALAMEDA RIBEIRÃO PRETO, Nº 145 - APTO. Nº10

R\$ 1.648.000,00

(Um milhão, seiscentos e quarenta e oito mil Reais)

DATA BASE / MAIO/ 2.021

VII. ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico é constituído de 34(trinta e quatro) folhas de papel timbrado. O signatário gostaria de colocar á disposição das partes e deste R. Juízo para o que se julgar necessário.

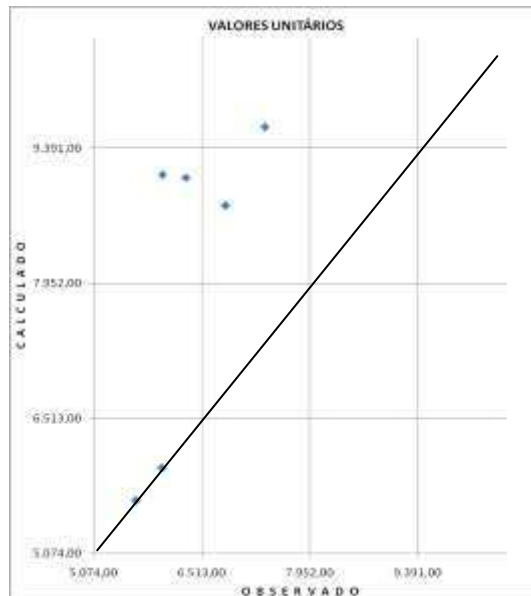
São Paulo, 24 maio de 2.021.

Arqta. ANDREA OLIVERA
Perito judicial

ANEXO

FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

GRÁFICO DE DISPERSÃO

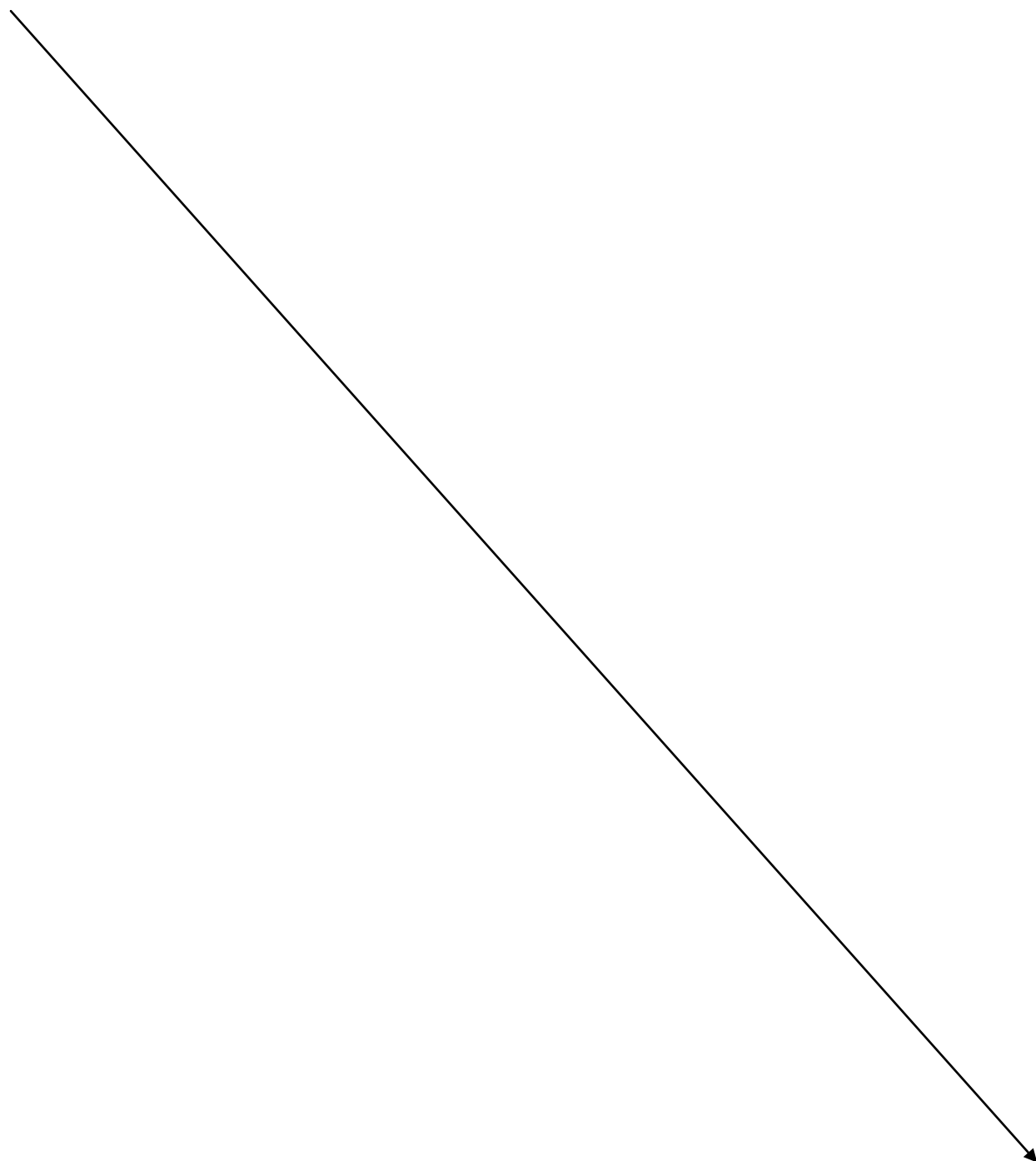
LAUDO

Item	Descrição	Grau			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Indeferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
TOTAL					5

TIPO	PONTOS
GRAU I	1
GRAU II	2
GRAU III	3

***Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação
no caso da utilização do método evolutivo***

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I



DOCUMENTAÇÃO



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 009.050.0056-0

Local do Imóvel:

AL RIBEIRAO PRETO, 145 - AP 10
ED. THEREZA ANGELA CEP 01331-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AL RIBEIRAO PRETO, 145 - AP 10
ED. THEREZA ANGELA CEP 01331-001

Contribuinte(s):

CPF 498.361.618-72 JOSE CARLOS SCHIEBER SEVERO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	792	Testada (m):	14,90
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0833
Área total (m²):	792		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	201	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	528	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	5.890,00
- da construção:	2.213,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	496.219,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	164.581,00
Base de cálculo do IPTU:	660.800,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/05/2021, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 25/02/2021

Número do Documento: 2.2021.000633423-6

Solicitante: ANDREA OLIVERA (CPF 075.913.758-73)



ESCRITORIO MOBILIARIO

Gilberto Nascimento

SIC LTDA. - CNEC 021

● AG. JARDINS - AVENIDA BRASIL, 485
FAX: 085.6933

● AD. BROOKLIN - AV. ADOLFO PINHEIRO, 1000
FAX : 522-4822

● AS. INDIANÓPOLIS - AV. INDIANÓPOLIS, 5225
FONE: 578-0044

* CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA, POR INSTRUMENTO PARTICULAR *

Pelo presente contrato particular de compromisso de venda e compra, entre partes, de um lado, como outorgantes compromitantes vendedores, a seguir designados simplesmente por " VENDEDORES ", HAIVIM CHODIK, industrial, e sua mulher, ANA CHODIK, senhora do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, anteriormente ao evento da Lei 6.515/77, portadores respectivamente das cédulas de identidade R.G. nºs. 643.446 SSP/SP e 2.715.769 SSP/SP, inscritos no CPF/MF sob os nºs. 027.029.758/87 e 759.849.548/34, respectivamente, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Suécia, 53, as quais declaram expressamente e sob as penas da Lei que não sendo empregadores e nem produtores rurais, não estão incursos nas restrições e exigências previdenciárias (INPS/FUNRURAL), atribuições essas conferidas ao IAPAS, e de outro lado, como outorgado compromissário comprador, a seguir designado simplesmente por " COMPRADOR ", JOSE CARLOS SCHIEBER SEVERO, industrial, portador da cédula de identidade R.G. nº. 19.714.930 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 498.361.618/72, casado no regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial, registrada no cartório de registro de imóveis competente, com MARIA DAS GRAÇAS CAMARINE SEVERO, senhora do lar, portadora da cédula de identidade R.G. nº. 5.774.026 SSP/SP, dependente do marido perante o CPF/MF; - brasileiros, residentes e domiciliados, digo, domiciliados nesta Capital, com escritório à Alameda dos Abubiquares 1.744, pelas estas que mutuamente convencionam, outorgam e aceitam, e saber:

1)- Os VENDEDORES, a Justo título, são senhores e legítimos possuidores do imóvel situado no 18 ou 17º. subdistrito, BELA VISTA, município, termo, comarca e 1ª. circunscrição imobiliária desta Capital, imóvel esse consistente em uma unidade autônoma condominial, a qual é designada por "APARTAMENTO NÚMERO DEZ-18-", localizado no 18. andar ou 2º. pavimento do Edifício Theresza Angela, à Alameda Ribeirão Preto, 145, possuindo uma área construída total de 220,05 m²., participando no terreno com a fração ideal de 1/12 ávcs, cabendo-lhe a parte ideal de 1/12 ávcs na garagem coletiva localizada no andar térreo do edifício;- referido imóvel encontra-se cadastrado na PHSP, como contribuinte do imposto predial sob nº. 009. 050.0056-0, com o valor venal de Cr\$ 1.276.496,00, averbado de 1.988, tendo vindo para o domínio dos VENDEDORES, a fração ideal nos termos da escritura lavrada em 09/05/1967, na folha 35 verso, do livro 793, do 9º. tabelionato de notas de Comércio desta Capital, por compra feita de Alberto Sarmento, -1-

2)- Por este contrato e na melhor forma de direito, os VENDEDORES se comprometem a vender ao COMPRADOR, que por sua vez dos mesmos se obriga a comprar, absolutamente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, dívidas, dívidas, litígios, hipotecas, impostos, taxas e despesas condominiais em atraso ou de outras responsabilidades de qualquer natureza, o imóvel descrito e caracterizado na cláusula precedente, mediante o preço, condições e cláusulas seguintes:

3)- O preço certo e ajustado para o presente compromisso de venda e compra é o de Cz\$62.000.000,00 (oitenta e dois milhões de cruzados), sem juros ou correção de qualquer natureza, cujo pagamento será feito pelo COMPRADOR, ao a VENDEDORES, da seguinte forma:

a) - Cz\$ 62.000.000,00 (sessenta e dois mil cruzados), neste ato, na forma adiantada mencionada, da qual outorgam a mais ampla, rasa e irrevogável quitação, recebimento esse feito a título de sinal e princípio de pagamento;

b) - Cz\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de cruzados), mediante recibo firmado pelo vendedor verão, ou contra a assinatura da escritura definitiva de venda e compra, caso a documentação necessária à lavratura da escritura esteja pronta, no dia 20 de Janeiro de 1.988, digo, de 1.989;

4)- Neste ato o COMPRADOR entra na posse precária do imóvel objeto deste contrato, a qual será mantida nessa condição até a data da assinatura da escritura definitiva de venda e compra.

5)- A partir da presente data em diante, correrão por conta do COMPRADOR, todas as despesas, taxas, despesas condominiais e demais encargos sobre o imóvel incidentes, comprometendo-se a pagá-los nas épocas certas, ainda que lançados em nome dos VENDEDORES ou de antecessores.

6)- A escritura definitiva de venda e compra será lavrada em nome do COMPRADOR ou em nome de pessoa por ele indicada, tão logo estejam prontos os documentos necessários. As despesas com a referida escritura serão da inteira responsabilidade do adquirente.

7)- Os VENDEDORES se obrigam a entregar ao COMPRADOR, em perfeita ordem, os seguintes documentos:- Título de propriedade perfeitamente regularizado perante o registro imobiliário;- Certidão negativa de ônus e alienações;- certidão negativa de tributos municipais;- Notificação- Recibo do Imposto Predial, exercício de 1.988;- certidões negativas dos cartórios de protestos, dos distribuidores forenses do Comércio desta Capital, e da Justiça Federal, abrangendo respectivamente o período dos últimos cinco e dez anos.

8)- As partes autorizam o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis a proceder

e proceder os atos que se façam necessários para a perfeita regularização deste contrato.

9)- O presente contrato obriga às partes, seus herdeiros e sucessores e é pactuado em caráter irrevogável e irretroatável, regulando-se no que for aplicável, pelas leis vigentes para a espécie.

10)- Faz parte desta transação, bem como dentro do preço e das condições, os direitos de uso da linha telefônica instalada no imóvel sob 2; digo, sob o nº. 267-11-40, cuja cessão e transferência junto à TELESP será feita para o nome do COMPRADOR oportunamente. - Ficam, ainda, no imóvel, o ar condicionado, cortinas e carpetes.

11)- Fica eleito o foro de Comarca desta Capital, para que nela sejam dirimidas as dúvidas com base no presente contrato.

O PAGAMENTO DA PARCELA MENCIONADA NA LETRA "A" DA CLAUSULA "3ª" DESTE CONTRATO FOI FEITO DA SEGUINTE FORMA:
 CZR 16.000.000,00, EM MOEDA CORRENTE, E CZR 46.000.000,00, PELOS CHEQUES N.ºS 438.197, SACADO CONTRA O BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, 576.637 E 576.638, SACADOS CONTRA O BANCO BAMBARENDUS S/A E GF. 083.608, SACADO CONTRA O BANCO ITAÚ S/A.

RETIFICANDO: Na cláusula "3", letra "a", onde se lê - sessenta e dois mil cru-
zados, leia-se "SESENTA E DOIS MILHÕES DE CRUZADOS)". - - - - -

Assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente contrato, perante dois testemunhas. SÃO PAULO, 27 DE DEZEMBRO DE 1988

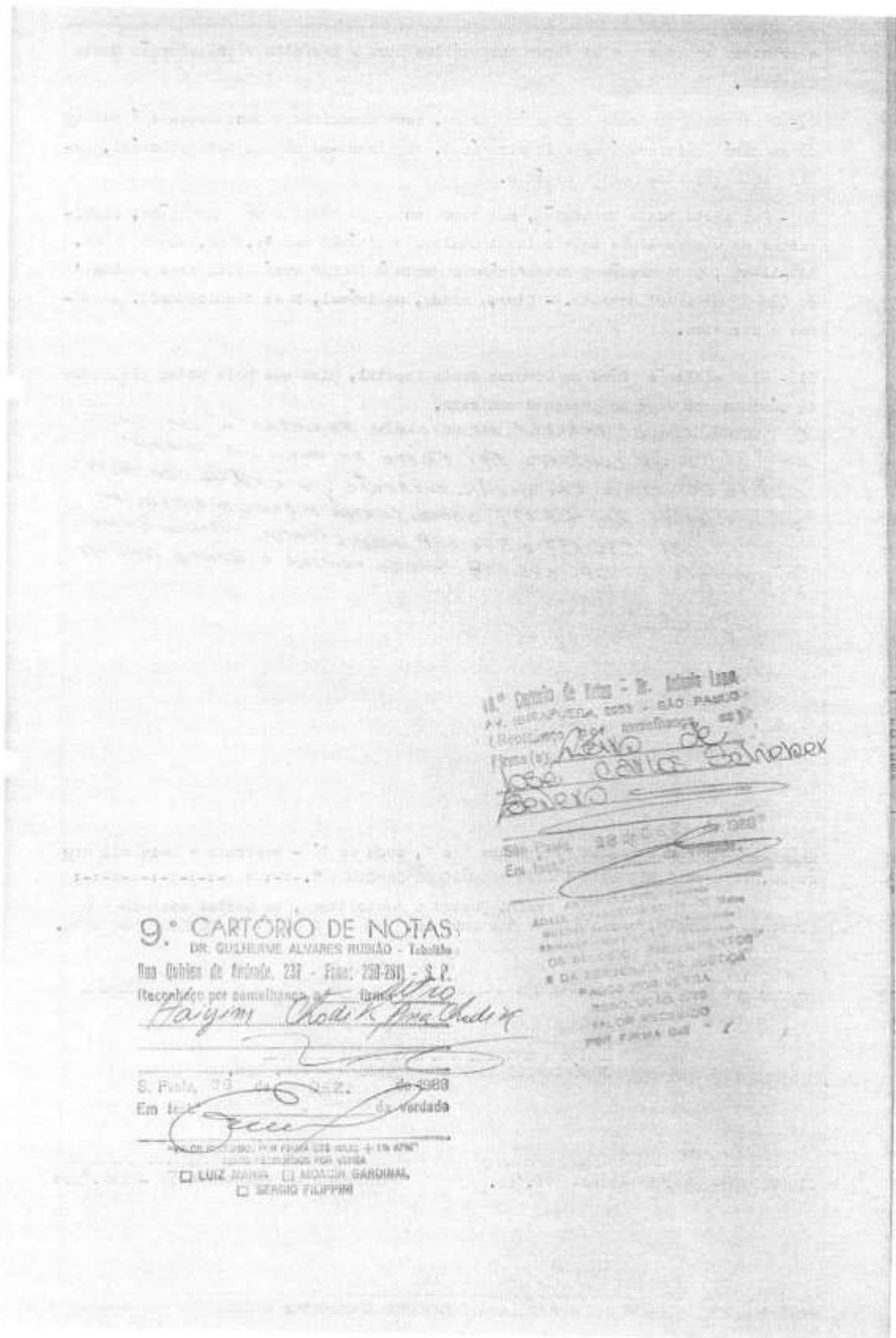
HATYKIM CHODIK

Ma Chodik
MA CHODIK

JOSE CARLOS SCHIEBER SEVRO 300. tab.

CID VELOSO - 70, tabelião - 224, 1.º ab.

GILBERTO DA CUNHA CREGO - 220, Tab



 Empresa do SISTEMA TELEBRÁS INSCRIÇÃO ESTADUAL 108.382.949 - C.E.C. 85.442.797/0001-95		TRANSFERÊNCIA DE ASSINATURA EXCLUSIVO DA TELESF	
FORMULÁRIO Nº		DATA DO PEDIDO	
USO EXCLUSIVO DA TELESF	1- ☐ PORTARIA 219/86	2- ☐ DIREITO ADQUIRIDO ATÉ 06/08/86	3- ☐ DETERMINAÇÃO JUDICIAL (LINHAS)
4- ☐ OUTROS			
PELO PRESENTE DOCUMENTO SOLICITO(AVOS) A TRANSFERÊNCIA EM CARÁTER DEFINITIVO DOS DIREITOS RELATIVOS A:			
☐ INSCRIÇÃO Nº ☒ LINHA(S) TELEFÔNICA(S) Nº(S) 287.1140			
LOCALIDADE A QUAL PERTENCE(M) A(S) INSCRIÇÃO/LINHA(S)		TRONCO-CHAVE	
São Paulo - SP			
CEDENTE	NOME POR EXTENSO		
	Haiyin Chodik		
	DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO (TIPO/Nº)	CPF/CGC	TELEFONE PARA CONTATO
	Rg. 643.446 - SSP/SP	027.029.758-87	64.2496
CESSIONÁRIO	CORRESPONDÊNCIA (LOCALIDADE/ENDEREÇO)		
	Rua Suécia, 53		
	TELEFONE PARA CONTATO	CEP	
	64.2496	01446	
CESSIONÁRIO	NOME POR EXTENSO		
	José Carlos Schieber Severo		
	DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO (TIPO/Nº)	CPF/CGC	TELEFONE PARA CONTATO
	19.714.930-SSP/SP	498.361.618-72	241.8400
CESSIONÁRIO	CORRESPONDÊNCIA (LOCALIDADE/ENDEREÇO)		
	Al. dos Mambiquaras, 1744 - Indianópolis		
	TELEFONE PARA CONTATO	CEP	
	241.8400	04090	
NOME DO BANCO, AGÊNCIA E ENDEREÇO PARA ENCARGAMENTO DA CONTA TELEFÔNICA (SOMENTE NO CASO DE ALTERAÇÃO)			
Banerindus do Brasil S/A. Ag. 0912 - Ibirapuera - Al. dos Jurupis, 1585 C/C 00558-76			
RANO DE ATIVIDADE DO PRODUTO (SOMENTE PARA LINHA NÃO RESIDENCIAL OU TRONCO)			
TERMO DE RESPONSABILIDADE (LEIA COM ATENÇÃO ANTES DE ASSINAR)			
O cessionário declara:			
1 - ter conhecimento do teor das Portarias nº 205, de 06.08.86 e nº 219, de 20.08.86, do MINISTÉRIO DAS COMUNICAÇÕES, que estabelecem: - são proibidas as transferências do direito de uso de telefone, excetuados os casos de determinação judicial e venda ou alienação de imóvel em presa, mediante apresentação de documentação hábil e desde que o terminal já esteja ali instalado ou tenha sido adquirido em Plano de Expansão para aquele endereço; - todas constatações de burlas a quaisquer das normas vigentes serão punidas com a perda, pelo infrator, do direito de uso da linha telefônica;			
2 - responder por todos os equipamentos de propriedade da TELESF, instalados na linha telefônica, e pelos débitos anteriores a esta data, bem como por aqueles que vierem a ser apurados futuramente e por quaisquer outros encargos, inclusive os referentes à publicação nas Listas Telefônicas;			
3 - ter conhecimento das "ORIENTAÇÕES GERAIS" e "NOTA" constantes no verso deste formulário.			
Assinatura do cedente (com firma reconhecida), exceto nas situações previstas na Port. 219/86		Assinatura do cessionário (com firma reconhecida)	
Nome por extenso de quem assina <u>Haiyin Chodik.</u>		Nome por extenso de quem assina <u>José Carlos Schieber Severo.</u>	
			

ORIENTAÇÕES GERAIS	
DOCUMENTAÇÃO	É dispensada a apresentação do documento de identificação das pessoas físicas e/ou representantes legais de pessoas físicas/jurídicas. Anexar ao presente o(s) documento(s) relacionado(s) a seguir, na forma original ou cópia autenticada ou publicação em jornal (pessoa jurídica), nas seguintes situações: - PARTILHA DE BENS, homologada pelo poder judiciário, decorrente de separação judicial ou o respectivo ofício⁽¹⁾; - ALVARÁ ou FORMAL DE PARTILHA ou TESTAMENTO, homologado pelo poder judiciário⁽¹⁾ ou CERTIDÃO DE ÓBITO e CARTA DE ASSENTIMENTO do cônjuge e/ou herdeiros⁽¹⁾, nos casos de assinante falecido; - CARTA DE ARREMATACÃO/ADJUDICAÇÃO/REMIÇÃO, expedida pelo poder judiciário ou respectivo ofício⁽¹⁾; - TERMO DE NOMEAÇÃO DO TUTOR OU CURADOR nos casos de menor/incapaz ou CÉDULA DE IDENTIDADE, reconhecida por lei que comprove a filiação ou a CERTIDÃO DE NASCIMENTO do filho, nos casos de menor representado pelo pai ou mãe. O menor de 21 anos e maior de 16 anos assina o formulário juntamente com o representante legal, exceto quando incapaz; - PROCURAÇÃO PÚBLICA OU PARTICULAR, sendo esta última com firma reconhecida, constituída de poderes específicos para a transferência ou alienação de bens; - AUTORIZAÇÃO DO REPRESENTANTE DA MISSÃO DIPLOMÁTICA⁽¹⁾; - OFÍCIO DE ÓRGÃO PÚBLICO⁽¹⁾; - CONTRATO SOCIAL E/OU ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL, ESTATUTO SOCIAL e ATA DE ELEIÇÃO, devidamente registrados na Junta Comercial ou no órgão competente, contendo o número do respectivo CGC ou anexando cópia do cartão de CGC atualizado ou do REGISTRO CADASTRAL junto ao Ministério da Fazenda ou Junta à Secretaria da Fazenda do Estado ou junto ao Município; - REGISTRO DE FIRMA INDIVIDUAL do alienante e do adquirente do estabelecimento efetuado na Junta Comercial ou no órgão competente, contendo o número do respectivo CGC ou anexando cópia do cartão de CGC atualizado ou do REGISTRO CADASTRAL, de ambos, junto ao Ministério da Fazenda ou Junta à Secretaria da Fazenda do Estado ou junto ao Município e CONTRATO DE ALIENAÇÃO do estabelecimento, devidamente registrado no Cartório de Títulos e Documentos⁽²⁾; - ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis⁽²⁾; - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis⁽²⁾; - ESCRITURA DE DOAÇÃO DO IMÓVEL, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis⁽²⁾; - ESCRITURA DE PERMUTA DO IMÓVEL, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis⁽²⁾; - DOCUMENTO DE NOMEAÇÃO DO INTERVENTOR, emitido pelo órgão competente; - ATA DE DISSOLUÇÃO ou DISTRATO SOCIAL da Empresa, devidamente registrada na Junta Comercial ou no órgão competente. Para inscrição/linha telefônica adquirida após 06.08.86, a alteração de nome somente poderá ser efetivada a favor de sócio ou acionista indicado como beneficiário nos próprios documentos citados ou em outro, inclusive no presente formulário, assinado pelo liquidante ou pelos sócios; - DOCUMENTO DE NOMEAÇÃO DO LIQUIDANTE, emitido pelo Banco Central ou órgão de competência. Para inscrição/linha telefônica adquirida após 06.08.86 é exigido também, NOTA FISCAL, emitida pelo fisco oficial e DECLARAÇÃO DO LIQUIDANTE, com firma reconhecida, constando o n.º da inscrição/linha telefônica, objeto de arrematação, e nome do arrematante; (1) É dispensado o preenchimento do formulário pelo interessado. (2) Caso no documento esteja omissa o n.º da inscrição/linha telefônica, deve ser anexada declaração do cedente, devidamente identificada (nome e n.º do documento de identificação), assinada, com firma reconhecida e informando o n.º da inscrição a instalar no imóvel/empresa, que fez/foram parte da alienação/doação/permuta do imóvel/empresa ou o n.º da linha telefônica instalada no imóvel/empresa, efetuada em benefício do cessionário, devidamente identificado (nome e n.º do documento de identificação). No caso de pessoa jurídica, deve ser anexada, cópia autenticada do documento que dá competência para representá-la.
	DOCUMENTO ÓRGÃO DE REGISTRO COMPETENTE LIVRO E FOLHA DATA
NOTA	Preencher este formulário sem rasuras, de forma legível, preferencialmente à máquina ou em letra de forma. Cada formulário deve conter apenas uma inscrição ou um telefone residencial/linha residencial, exceto no caso de linha tronco, onde no mesmo poderão constar mais do que uma linha pertencente a uma mesma CPCT (PABX, PBX ou KSI). Inscrição/linha telefônica adquirida até 06.08.86 pode ser transferida uma única vez. Outras transferências para a mesma inscrição/linha telefônica só serão permitidas nas situações previstas na Port. 219/86, ou mediante determinação judicial. Em caso de dúvida quanto a documentação, consulte a atendente da Loja, ou o CENTRAN/CENTRESP, cujo código de acesso encontra-se na Lista Telefônica de sua cidade. O atendimento ao pedido fica condicionado à verificação do(s) documento(s) apresentado(s), dos dados do assinante nos registros cadastrais da TELESP, bem como da existência de restrições ou outros gravames.
COMPLA	A linha telefônica 287.1140 permanecerá instalada no mesmo local (Al. Ribeirão Preto, 145 - 1º andar) conforme "Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel, por instrumento particular". Cópia anexa.
DATA DA ATENDENTE	REGISTRO



ESCRITÓRIO IMOBILIÁRIO

Gilberto Nascimento

S/C LTDA - CRECI 621

- AG. JARDIM - AVENIDA BRASIL, 485
PBX: 893-6933
- AG. BROOKLIN - AV. ADOLFO PINHEIRO, 100
PBX: 522-4822
- AG. INDIANÓPOLIS - AV. INDIANÓPOLIS, 3225
PBX: 828-0044

DECLARAÇÃO

Pela presente declaramos que JOSÉ CARLOS S. SEVERO, residente e domiciliado nesta Capital, nada nos deve, com relação a qualquer tipo de comissão, tendo como objeto a transação do imóvel sito nesta Capital, à Alameda Ribeirão Preto, 145, apartamento 10.

Para maior clareza, firmamos a presente.

São Paulo, 02 de Janeiro de 1.989.

ESCRITÓRIO IMOBILIÁRIO GILBERTO NASCIMENTO


o Diretor de Franquia

Recebeu, também, o auto-
placa P2 0302, SP, marca
VW, modelo Santana, data 8/10/88
