



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Laudo de avaliação método comparativo

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO FRANCISCO
CNPJ nº, 54.013.693/0001-86.

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Praça Toledo Barros nº 258, Apartamento 71 - 7º andar - Centro, Limeira/SP.

VISTORIA DO IMÓVEL: A vistoria ao imóvel em questão, foi realizada no dia 12 de abril de 2021, no período das 11:45 às 12:05 horas, e foi acompanhada pela, Senhora Neuza Aparecida Rossini, CPF 250.609.088-60.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Residencial

ÁREA Útil: 156,47 metros quadrados.

ÁREA Comum: 26,41 metros quadrados.

ÁREA Total: 182,88 metros quadrados.

Inscrição IPTU: 0083.003.013.

Matrícula: 7.033

Logradouro: Praça Toledo Barros nº 258, Apartamento 71 - 7º andar - Centro, Limeira/SP.

PROCESSO 3a. Vara Cível de Limeira - n. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

- Imóvel Residencial, em terreno de topografia plana, situada em área residencial e comercial.
- O apartamento com: Sacada, 03 dormitórios, sendo 01 suíte, Sala de TV e sala de jantar integrada, WC social, cozinha, área de serviço, dormitório de empregada com WC e 01 vaga de garagem indeterminada.

CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO:

O Condomínio conta com a infraestrutura: 02 piso de garagem, Guarita, hall de entrada, 01 elevador social, 01 elevador de serviço, sala de administração, WC de funcionário, cozinha para funcionário, portaria presencial das 8:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas, no período noturno portaria a distância.



CONSIDERAÇÕES GERAIS:

Em imóveis residenciais, a idade é fator irrelevante. O importante é o ponto, e este é bem localizado.

AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO: E obtida a partir de pesquisa imobiliária:

AMOSTRA COMPARATIVASA:

- Imobiliária: Bela Morada Negócios Imobiliários, com sede na Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, 1712- Centro Limeira/SP. Ref. AP-141, Valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), Apartamento com armário na cozinha, dormitório.
- Imobiliária Bom Lar com sede na Rua: Deputado Otavio Lopes, 580 - Centro de Limeira/SP. Ref. 13603, Valor R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais), Apartamento com armário dormitórios, armário cozinha e armário área de serviço.

VALOR PARA VENDA:

Considerando a localização do imóvel e o seu ponto pela sua construção, o valor é de **R\$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais).**

Vale ressaltar, que os valores fixados no presente laudo é provisórios e sujeitos à alteração futura, sendo oportuno lembrar que, atualmente, encontra-se um grande número de imóveis e pontos comerciais para venda e locação, conseqüentemente, os preços tendem a sofrer ligeira oscilação.

Colocamo-nos a sua inteira disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessária e subscrevemo-nos mui,

Atenciosamente,

Limeira 12 de abril de 2021

Corretor responsável: WILLIAM DE JESUS MARCELINO
CRECI/SP nº 83.092-PF





PORTAL IMÓVIES
Rua Santa Terezinha, 30 – Centro- Limeira/ SP – CEP. 13480 – 091



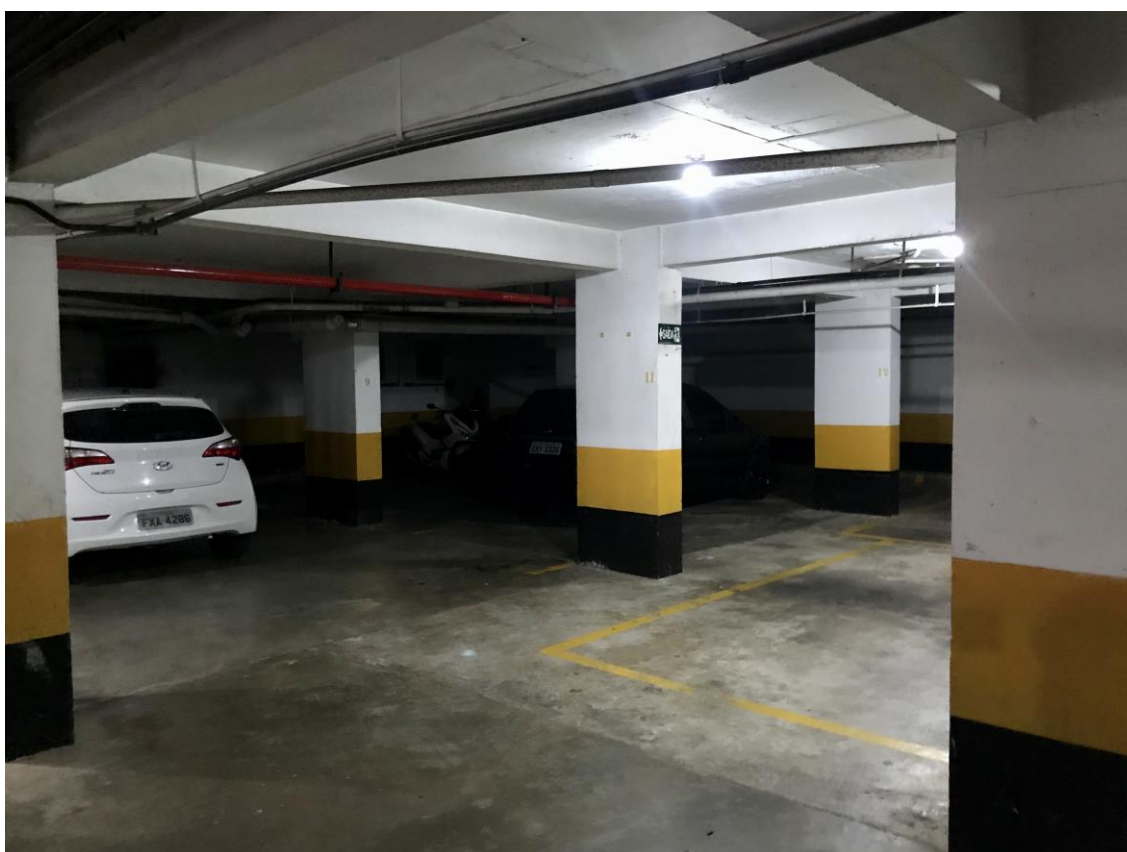
PORTAL IMÓVIES
Rua Santa Terezinha, 30 – Centro- Limeira/ SP – CEP. 13480 – 091



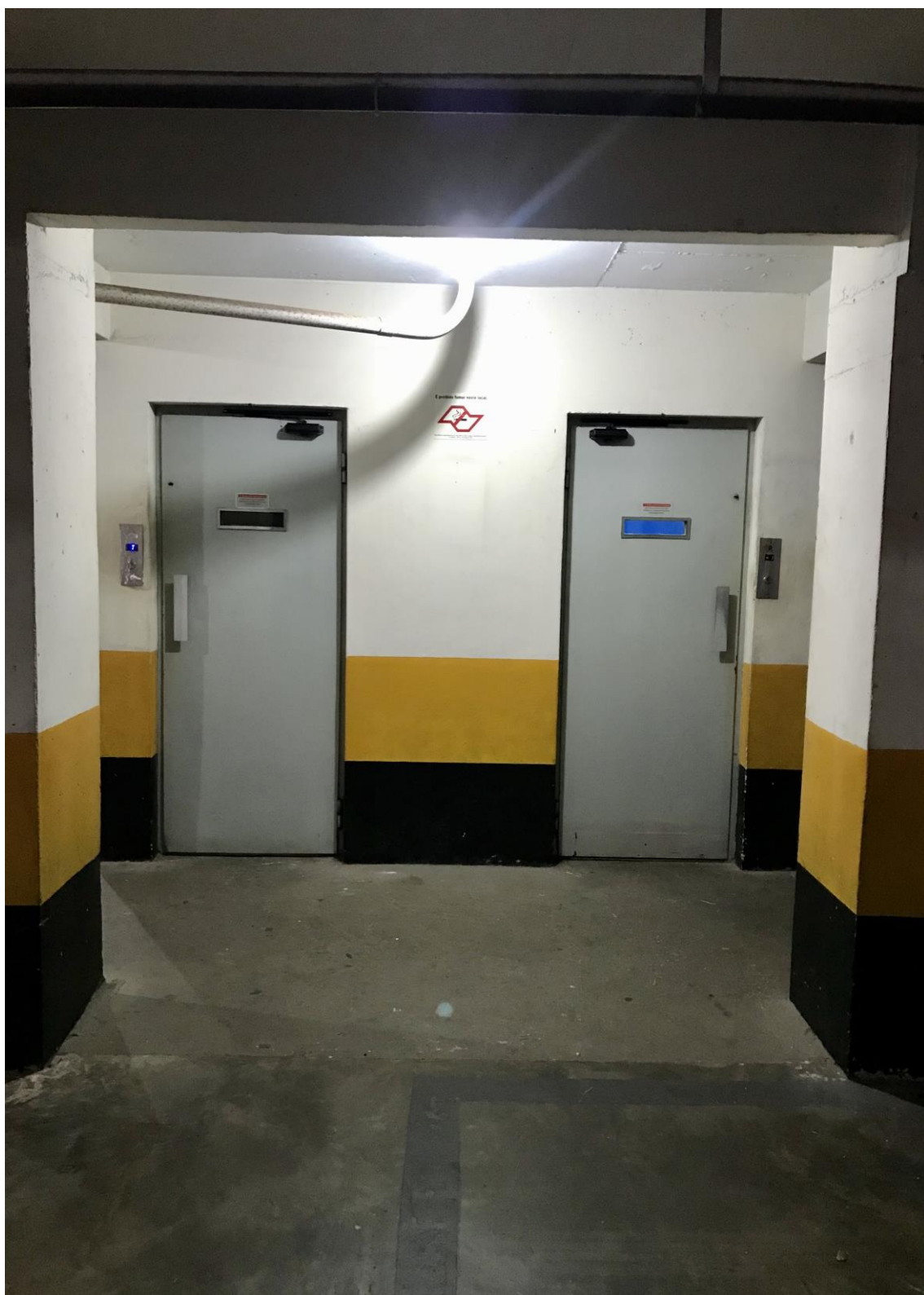
PORTAL IMÓVEIS
Rua Santa Terezinha, 30 – Centro- Limeira/ SP – CEP. 13480 – 091







PORTAL IMÓVIES
Rua Santa Terezinha, 30 – Centro- Limeira/ SP – CEP. 13480 – 091





PORTAL IMÓVEIS
Rua Santa Terezinha, 30 – Centro- Limeira/ SP – CEP. 13480 – 091





PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA
Ficha Imobiliária

Identificação:

Inscrição 0083003013	Data do Cadastro 18/09/2001
Proprietário ANA APARECIDA FERMINO	Compromissário
Situação Cadastral ATIVO	

Local do Imóvel:

Endereço PCA. TOLEDO BARROS	Número 00258	Complemento APTO 71	Bairro CENTRO
Quadra	Lote	CEP 13480-008	Zona 09-ZR-1
Nomeação			

Informações do Imóvel:

Área do Lote 703	Área Edificada 200.56	Área da Piscina 0
Fração Ideal 0.036	Ano da Construção 1976	Categoria de Uso RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
Fundo Médio 38	Situação MEIO DE QUADRA	Setor 01
Face 004		

Testadas do Lote:

Rua A 2008-TOLEDO BARROS	Testada Frente 18.5 m
Rua B 0-	Testada Direita 0 m
Rua C 0-	Testada Esquerda 0 m
Rua D 0-	Testada Fundos 0 m
Curva Direita de Frente 0 m	Curva Esquerda de Frente 0 m
Curva Direita do Fundo 0 m	Curva Esquerda do Fundo 0 m

Consulta realizada em 10/04/2021 - 18:03:23



Rua Alferes Franco nº 714 Centro - Limeira
F: 3451-4695 / 98145-9968

www.pedrozoimov.net

Laudo de Avaliação

09/04/2021

Solicitante: Condomínio Edifício São Francisco

Corretora Imobiliária: Angélica Cristiane Pedrozo

Imóvel Avaliando

Praça Toledo de Barros, nº 258, Apartamento 71, 7º andar – Centro
- Limeira/SP

Solicitante: Condomínio Edifício São Francisco, Pessoa Jurídica de Direito Privado, Inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob nº 54.013.693/0001-86, com Convenção Condominial registrada no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Limeira, localizada na Praça Toledo Barros nº 258, Bairro Centro CEP: 13.480-008, Município de Limeira-SP.

Contratado: Angélica Cristiane Pedrozo, CRECI 55.799. Corretora e Avaliadora Imobiliária observando o Currículo Vitae que faz parte integrante deste trabalho, tendo procedido todos os estudos, cálculos e diligências, vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no presente **Laudo de Avaliação**.

OBJETIVO: Trata-se de um trabalho de Avaliação do valor de venda do imóvel abaixo descrito:

Imóvel: Apartamento sob nº 71, localizado no 7º andar, do “Edifício São Francisco” situado à Praça Toledo Barros nº 258, nesta cidade, apartamento esse que se situa na parte direita do Edifício, de quem o olha de frente, com uma área útil de 156,47 metros quadrados, mais a área de 26,41 metros quadrados correspondente as coisas de uso e propriedade comum, totalizando 182,88 metros quadrados, que equivale no terreno à uma fração ideal de 21,29951 metros quadrados, ou seja 3,0290% com uma cota nas despesas de 3,65622%, a esse apartamento corresponde uma vaga indeterminada para a guarda de um automóvel, na garagem coletiva nº1 sub-solo, vaga essa com a área útil de 26,59 metros quadrados, a area comum de 2,188 metros quadrados, totalizando uma área de 28,778 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Limeira sob número 0083.003.013, devidamente descrito e caracterizado na matrícula sob número 7.033 da 2ª Circunscrição Imobiliária de Limeira.

BENFEITORIAS:

O imóvel, objeto deste, possui as seguintes benfeitorias: sala de TV e sala de jantar integrada, três dormitórios, sendo uma suíte, banho social, cozinha, área de serviço, um dormitório de empregada com banheiro, sacada e uma vaga de garagem indeterminada. No condomínio as benfeitorias são: portaria, hall de entrada, elevador social e de serviço, sala de reunião, banheiro, cozinha, dois piso de garagem. Portaria presencial no período diurno e a distância no período noturno.

A seguir, fotos tiradas no local, procurando demonstrar de forma clara e transparente, da área, prédio e padrões de segurança, dentre outros.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL POR SATÉLITE



FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

FACHADA DO PRÉDIO I



FACHADA DO PRÉDIO II



PORTARIA



HALL DE ENTRADA



SALA DE REUNIÃO



COZINHA CONDOMÍNIO



BANHEIRO CONDOMÍNIO



GARAGEM TÉRREA

Contatos: (19) 3451-4695/8145-9965 - angelica.pedrozo@yahoo.com.br
Rua Alferes Franco - 714 - Centro - Limeira/SP



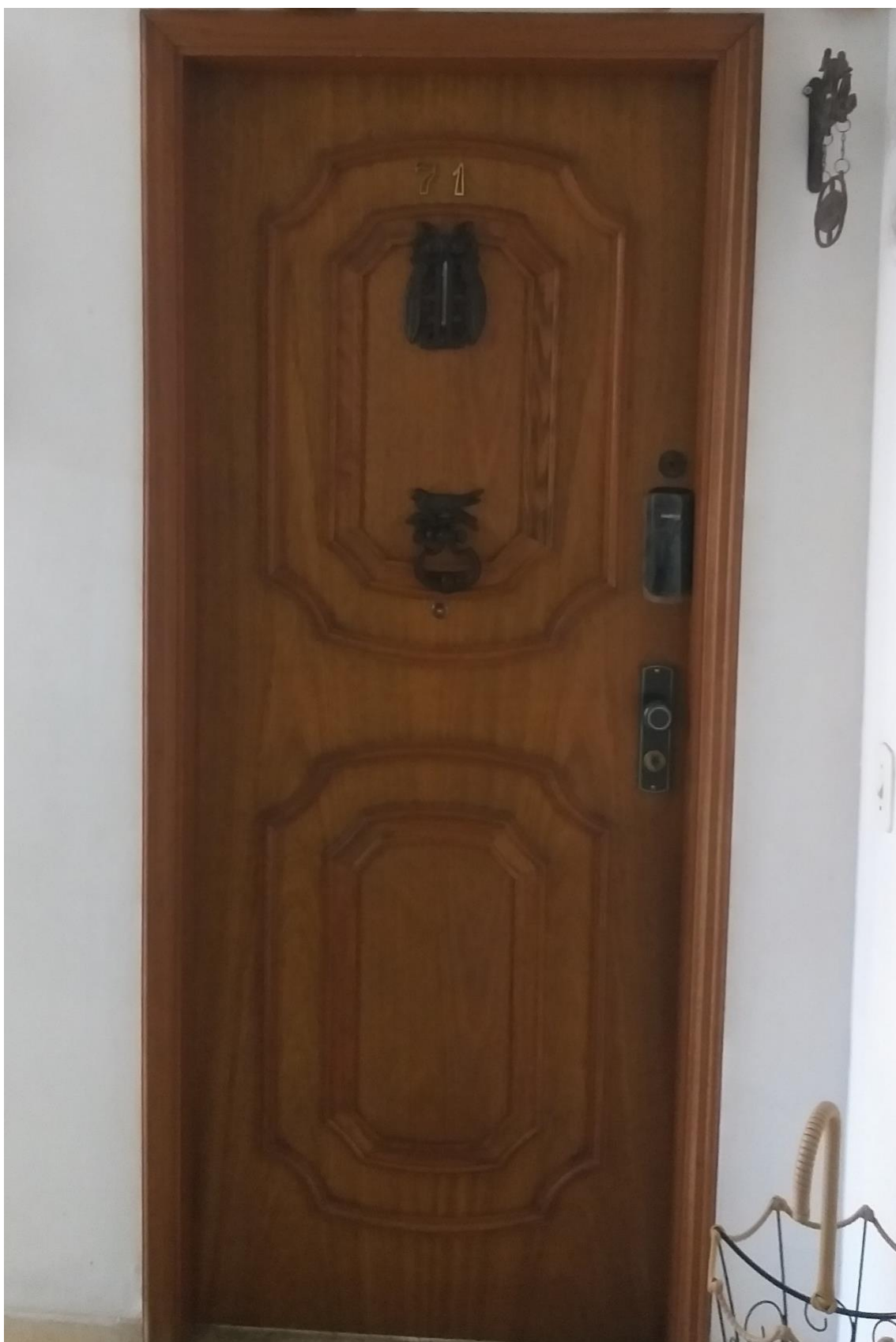
GARAGEM SUB-SOLO



ELEVADORES



APARTAMENTO



Critérios de avaliação:

Com a finalidade de expor a posição do avaliador frente a esta avaliação, faço uso desde espaço para algumas ponderações objetivas que julgo pertinente.

Podemos dizer que uma avaliação é a aferição de um ou vários fatores econômicos definidos em relação à propriedade avaliada, tendo como base à análise de dados relevantes bem como a época exata em que se dá.

Uma avaliação é, portando, uma opinião profissional embasada em pesquisas e análise de dados. Cabe ao avaliador selecionar os dados disponíveis para que o resultado da sua avaliação seja sustentável como estabelece a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e é na Norma Brasileira para Avaliação de Bens em suas partes 1 e 2 (NBR – 14.653) .

Método comparativo direto de dados de mercado:

Este método define o valor através de comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas (localização, depreciação e estado do imóvel, entre outros possíveis) e as características extrínsecas. É, portanto, fundamental que haja um conjunto de dados estatisticamente representativo, servindo de amostragem do mercado imobiliário da região.

Trata-se de definir o valor real de um imóvel, quer seja para venda. Os dados que se podem ser obtido no mercado, em quantidades estatisticamente aceitáveis, se referem a células ou unidades de prédios.

Este avaliador utilizou a avaliação pelo “Método direto comparativo de dados de mercado” considerando o que segue:

Os citados tratamentos envolveriam aspectos como localização e os respectivos valores de venda, discriminação das metragens, qualidade do projeto e da construção.

Avaliação:

Optou-se pelo método comparativo direto, que é o método mais preciso. Analisando e pesquisando o valor de mercado nesta data, com imóveis disponíveis na região, tipos de acabamentos semelhantes, negócios anunciados e/ou concluídos nos últimos Cento e oitenta dias.

Elementos Comparativos: A seguir, este signatário apresenta 02 elementos comparativos, devidamente relatados a seguir.

Comparativo 1 – Imobiliária Bella Morada Negócios Imobiliários situada na Rua Dr. Trajano de Barros Camargo nº 1712 Centro – possui referencia AP 141 no valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).

Comparativo 2 – Imobiliária Bom Lar situada na Rua Deputado Otavio Lopes nº 580 Centro possui referencia 13603 no valor de R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais).

CONCLUSÃO A AVALIAÇÃO:

Trata-se de uma região em Limeira, onde se encontra um mix de imóveis residenciais e comerciais.

O imóvel avaliando, de um modo geral possui um acabamento simples, encontra-se em boas condições estruturais, elétricas e hidráulicas, estando na média dos demais imóveis comparados nesta mesma localização quanto a este quesito.

Considerando todas as metragens, conservação e a localização, concluo que o imóvel avaliando em comparação aos demais imóveis disponíveis no mercado tem seu preço de R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais) para venda.

Limeira, 09 de Abril de 2.021.

Colocando-nos à disposição para maiores informações, firmamos o presente.

Angélica

CURRICULO VITAE

CORRETORA E AVALIADORA DE BENS IMÓVEIS

Venda



**MAURÍCIO
MOFATTO**
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

fls. 191

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Residencial

**Apartamento nº 71
Edifício São Francisco**

**Praça Toledo Barros, 258 - Centro
Limeira / SP**

JOSÉ MAURÍCIO MOFATTO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 88614 | CNAI 11207

(19) 99708.9150

mauriciomofattoimoveis.com.br

contato@mauriciomofattoimoveis.com.br

[mauriciomofattoimoveis](#)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Atendendo ao pedido do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO FRANCISCO**, inscrito no CNPJ nº 54.013.693/0001-86, procedemos à avaliação do **Imóvel Residencial localizado na Praça Toledo Barros, 258 - Centro - Edifício São Francisco - Apartamento 71**, nesta cidade de Limeira / SP, como segue:

Apartamento sob número 71, localizado no 7º andar, do “Edifício São Francisco” situado à Praça Toledo Barros, nº 258, nesta cidade, apartamento esse que se situa na parte direita do edifício, de quem o olha de frente, contendo onze (11) cômodos, inclusive terraço, 02 banheiros, lavanderia, depósito e W.C., com área útil de 156,47 m², mais área de 26,41 m², correspondente as coisas de uso e propriedade comum, totalizando 182,88 m², que equivale no terreno à uma fração ideal de 21,29951 m², ou seja: 3,0298% com uma cota nas despesas de 3,65622%, confrontando-se pela frente de quem olha da Praça Toledo Barros, com o recuo que dá para a referida Praça; pelo lado direito com Carlos Zaccaria ou sucessores e com o poço de iluminação; no lado esquerdo com o apartamento de final “2”, escada e nos fundos com o recuo que dá para a propriedade de herdeiros de Ricardo Rodrigues; e esse apartamento corresponde a uma vaga indeterminada para a guarda de um automóvel, na garagem coletiva de nº 1, localizada no 1º subsolo, vaga essa com área útil de 26,59 m², e área comum de 2,188 m², totalizando uma área de 28,778 m², e tendo portando uma área ideal de 3,35162 m², ou sejam: 0,47676% do terreno do Edifício São Francisco.

Imóvel devidamente registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira sob n. 7.033 e cadastrado na Prefeitura Municipal local sob n. 0083.003.013.

Área útil construída: 156,47 metros quadrados

Fonte: matrícula do imóvel

Levando-se em consideração os aspectos físicos do imóvel, como seu tamanho, e topografia, bem como os aspectos mercadológicos como sua localização, avaliamos o seu valor de mercado para venda na data de hoje em **R\$ 370.000,00 (Trezentos e Setenta Mil Reais)**

Colocamo-nos à disposição para maiores esclarecimentos.

Limeira, 13 de abril de 2021

JOSÉ MAURÍCIO MOFATTO
Corretor e Perito Judicial em Avaliação de Imóveis
CRECI nº 88.614 / CNAI nº 11207



VISTA DA PORTARIA E ENTRADA DO EDIFÍCIO



VISTA DA PORTARIA DO EDIFÍCIO



VISTA DO LOGRADOURO DO EDIFÍCIO



VISTA DO LOGRADOURO DO EDIFÍCIO



VISTA DO HALL DO IMÓVEL



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL



**MAURÍCIO
MOFATTO**
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS



**VISTA DO HALL DE ENTRADA
DO EDIFÍCIO**



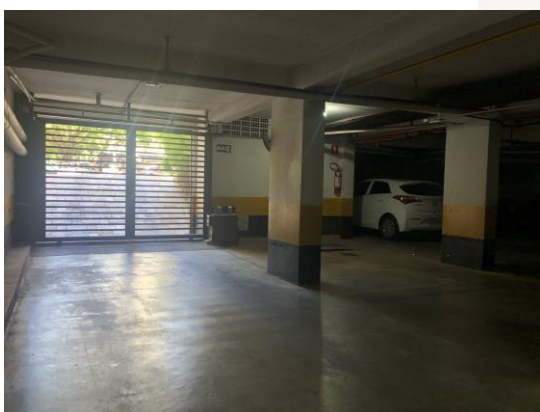
**VISTA DO HALL DE ENTRADA
DO EDIFÍCIO**



**VISTA DA ENTRADA DA GARAGEM
DO TERREO DO EDIFÍCIO**



**VISTA DA GARAGEM DO
TÉRREO DO EDIFÍCIO**



**VISTA DA ENTRADA DA GARAGEM
DO SUBSOLO DO EDIFÍCIO**



**VISTA DA GARAGEM DO
SUBSOLO DO EDIFÍCIO**

JOSÉ MAURÍCIO MOFATTO
CORRETOR DE IMÓVEIS • CRECI 88614 | CNAI 11207

☎ (19) 99708.9150

🌐 mauriciomofattoimoveis.com.br

✉ contato@mauriciomofattoimoveis.com.br

📱 mauriciomofattoimoveis

Elementos Comparativos:

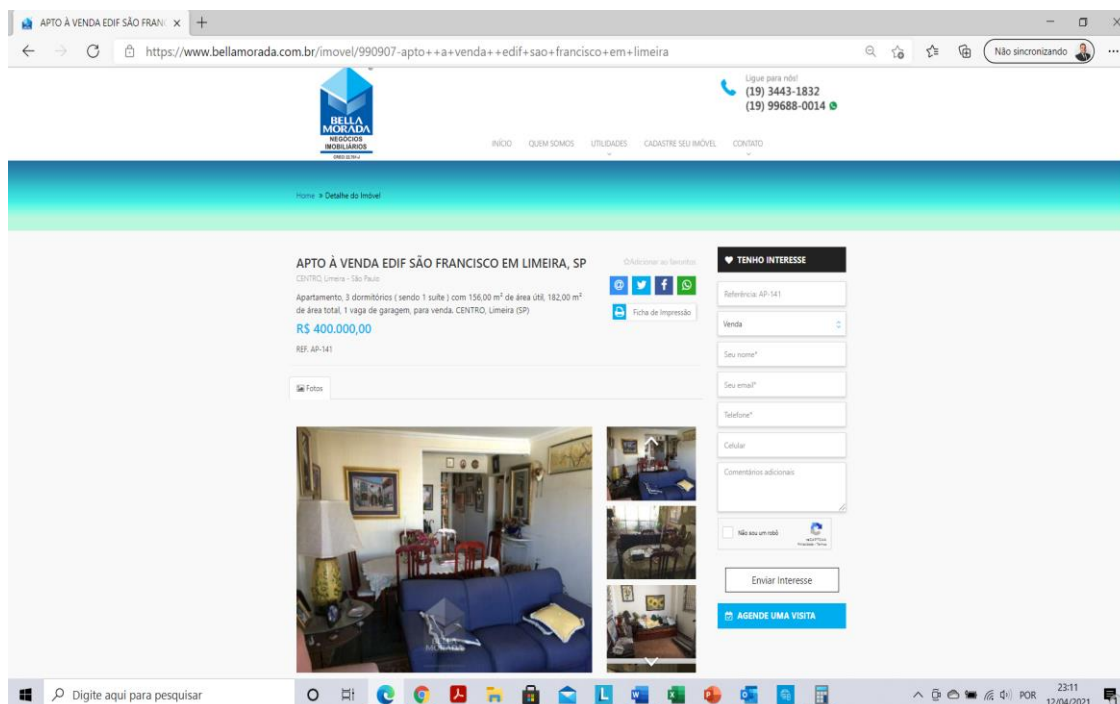
A seguir, este signatário apresenta 03 elementos comparativos, devidamente relatados.

Comparativo 1 - Edifício São Francisco contendo: 03 dormitórios (sendo 1 suíte) com 156,00 m2 de área útil, 182 m2 de área total, 1 vaga de garagem. Centro - Limeira.

O imóvel está sendo ofertado à R\$ 400.000,00

<https://www.bellamorada.com.br/imovel/990907-apto++a+venda++edif+sao+francisco+em+limeira>

Ref. AP-141

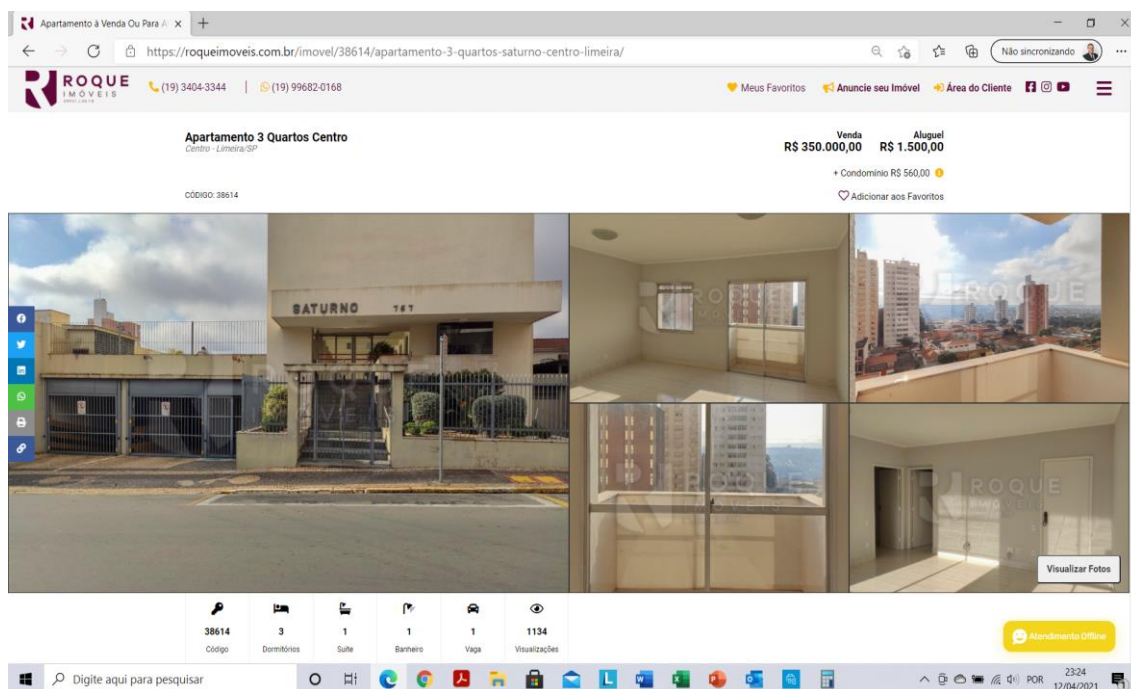


Fonte: Imobiliária Bella Morada F. 3443 1832 - Departamentos de vendas

Comparativo 2 - Edifício Saturno contendo: 03 dormitórios (1 sendo suíte), sala, cozinha, banheiro social, área de serviço coberta, banheiro de empregada e garagem. Centro - Limeira. **O imóvel está sendo ofertado à R\$ 350.000,00**

<https://roqueimoveis.com.br/imovel/38614/apartamento-3-quartos-saturno-centro-limeira/>

Código: 38614



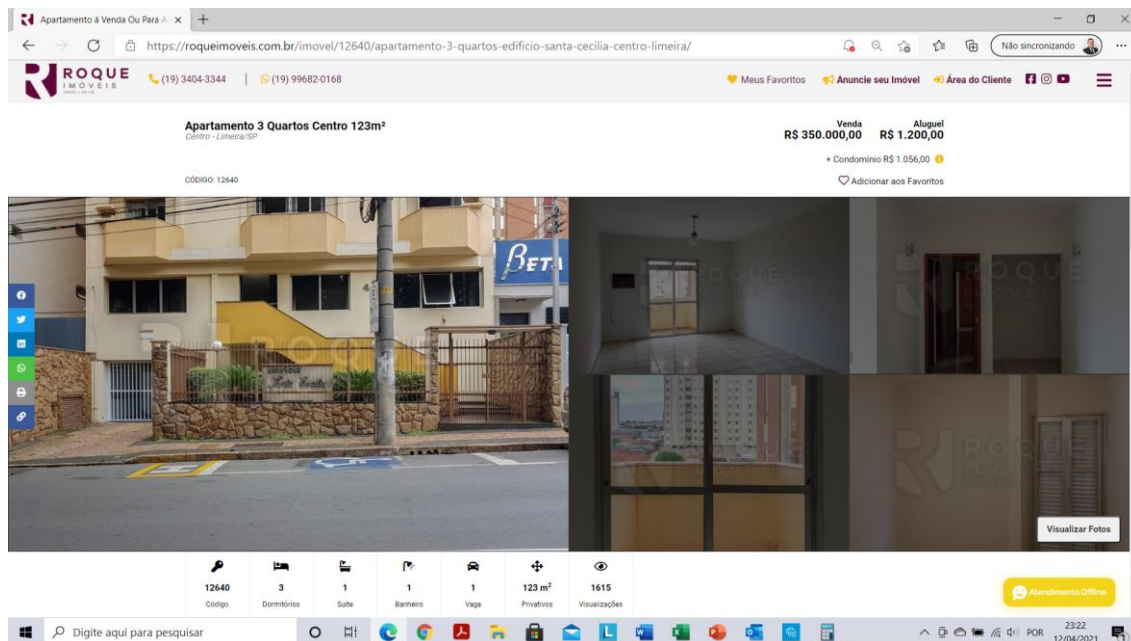
Fonte: Imobiliária Bom Lar F. 3446 4110 - Departamentos de vendas

Comparativo 3 - Edifício Santa Cecília contendo: 03 dormitórios (1 sendo suíte), sala, cozinha, banheiro social, área de serviço coberta, banheiro de empregada e garagem. Centro - Limeira.

O imóvel está sendo ofertado à R\$ 350.000,00

<https://roqueimoveis.com.br/imovel/12640/apartamento-3-quartos-edificio-santa-cecilia-centro-limeira/>

Código: 12640



Apartamento 3 Quartos Centro 123m²
Centro - Limeira/SP

Venda R\$ 350.000,00 Aluguel R\$ 1.200,00
+ Condomínio R\$ 1.056,00

CÓDIGO 12640

Adicionar aos Favoritos

12640 Código 3 Dormitórios 1 Suíte 1 Banheiro 1 Vaga 123 m² Privativos 1615 Visualizações

Fonte: Imobiliária Roque Imóveis F. 3404 3344 - Departamentos de vendas



ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA
Ficha Imobiliária

Identificação:

Inscrição 0083003013	Data do Cadastro 18/09/2001
Proprietário ANA APARECIDA FERMINO	Compromissário
Situação Cadastral ATIVO	

Local do Imóvel:

Endereço PCA. TOLEDO BARROS	Número 00258	Complemento APTO 71	Bairro CENTRO
Quadra	Lote	CEP 13480-008	Zona 09-ZR-1

Nomeação**Informações do Imóvel:**

Área do Lote 703	Área Edificada 200.56	Área da Piscina 0
Fração Ideal 0.036	Ano da Construção 1976	Categoria de Uso RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
Fundo Médio 38	Situação MEIO DE QUADRA	Setor 01
Face 004		

Testadas do Lote:

Rua A 2008-TOLEDO BARROS	Testada Frente 18.5 m
Rua B 0-	Testada Direita 0 m
Rua C 0-	Testada Esquerda 0 m
Rua D 0-	Testada Fundos 0 m
Curva Direita de Frente 0 m	Curva Esquerda de Frente 0 m
Curva Direita do Fundo 0 m	Curva Esquerda do Fundo 0 m

Consulta realizada em 12/04/2021 - 21:30:41



MAURÍCIO MOFATTO
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

FICHA N.º 001

MATRÍCULA N.º 7.033

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 7.033	LIVRO N.º 2	2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
Ficha N.º 001	REGISTRO GERAL	LIMEIRA	
Limeira, 04 de maio de 1979.			
<p>IMÓVEL: Apartamento sob nº71 (SETENTA E UM), localizado no 7º andar, do "EDIFÍCIO SÃO FRANCISCO" situado à Praça Toledo Barres nº258, nesta cidade, apartamento esse que se situa na parte direita do Edifício, de quem o olha de frente, contendo onze (11) cômodos, inclusive terraço, dois banheiros, lavanderia, depósito e W.C., com uma área útil de 156,47 m², mais a área de 26,41 m², correspondente às coisas de uso e propriedade de comum, totalizando 182,88 m², que equivale no terreno à uma fração ideal de 21,299% m², ou seja: 3,0298% com uma cota nas despesas de 3,65622%, confrontando-se pela frente de quem olha da Praça Toledo Barres, com o recuo que dá para a referida Praça; pelo lado direito com Carlos Zacarria ou sucessores e com o poço de iluminação; no lado esquerdo com o apartamento de final nº27 escada e nos fundos com recuo que dá para a propriedade de herdeiros de Ricardo Rodrigues; a esse apartamento corresponde uma vaga indeterminada para a guarda de um automóvel, na garagem coletiva nº1, localizada no 1º subsolo, vaga essa com a área útil de 26,59 m², a área comum de 2,188m², totalizando uma área de 28,778 m², e tendo portando uma área ideal de 3,35162 m², ou sejam: 0,47676% no terreno do Edifício São Francisco, terreno esse que mede em sua totalidade: 18,50 metros de frente por 38,00 metros da frente aos fundos, mais ou menos, confrontando no lado direito com Benedita Iaquinta e herdeiros de José Ragazzo; no lado esquerdo com Carlos Zacarria ou sucessores e nos fundos com herdeiros de Ricardo Rodrigues. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local, na quadra 0083, unidade 041.</p> <p>PROPRIETÁRIOS: Francisco Cruaães, que também se assina Francisco Cruaães, RG. nº 1.297.650-SP, comerciante e sua mulher da. Vidoca Fonseca Cruaães, que também se assina Vidoca Fonseca Cruaães, RG. nº 3.322.458-SP, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, residentes nesta cidade, no Largo da Boa Sorte, nº157, C.P.F. (M.F.) nº 027.660.948-49.</p> <p style="text-align: right;">O escrevente autorizado (Mario Celso Cesar de Assunção)</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: 27.918 e Instituição de Condomínio registrada sob nº8, no livro nº8, deste Cartório.</p> <p>Conferência R.1-7.033-ADQUIRENTE: "F.Cruaães-Imóveis e Participações S/C Ltda", com sede nesta cidade, à rua dr. Trajano, nº963, C.G.C.(M.F.) nº51.055.499/0001-75, constituída por contrato social datado de 01/03/1979, registrado no Livro A-1, de Registro de Pessoas Jurídicas, sob nº299, no 1º Registro de Imóveis desta Comarca, representada no ato pelos seus únicos sócios: Francisco Cruaães, que também se assina Francisco Cruaães, RG. nº 1.297.650-SP, comerciante e sua mulher da. Vidoca Fonseca Cruaães, que também se assina Vidoca Fonseca Cruaães, RG. nº 3.322.458-SP, do lar, brasileiros, casados/ sob o regime da comunhão de bens, residentes nesta cidade, no Largo da Boa</p>			

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:12/04/2021 21:27:46



MAURÍCIO MOFATTO
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Matrícula 7.033	continuação
<p>Morte, nº157, C.P.F.(M.F.) sob nº027.660.948-49. TRANSMITENTES: Francisco Cruaães, que também se assina Francisco Cruaães, RG.nº1.297.650-SP, comerciante e sua mulher da. Vidoca Fonseca Cruaães, que também se assina Vidoca Fonseca Cruaães, RG.nº3.322.458-SP, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, residentes nesta cidade, no Largo da Boa Morte, nº157, C.P.F.(M.F.) sob nº027.660.948-49. TÍTULO: Conferência de Bens.FORMA DO TÍTULO: Escritura pública, passada pelo 2º Cartório de Notas desta/cidade, em 18/04/1979(livro 318, fls. 206). VALOR:R\$.030.000,00. CONDIÇÕES: Não constam. As partes responsabilizam-se, solidariamente, pelo pagamento de impostos e taxas, porventura devidos pelo imóvel. OBSERVAÇÃO: Consta do título, que foi emitida na data da escritura, Declaração Sobre Operação Imobiliária, a qual será oportunamente, ou seja, dentro do prazo legal, enviada à Repartição competente da Receita Federal. Limeira, 04 de maio de/1979. O escrevente autorizado.</p> <p>(Mário Celso Cesar de Assunção). Emol. R\$.640,00. Guia nº084/79 20% R\$ 208,00. Recibo nº2.136, Série "A" Apos. R\$ 156,00. Total R\$.404,00.</p>	
Permuta	<p>R.2-7.033-ADQUIRENTES:Amadeu Mariscalchi,R.G.7.536.555,apresentado e sua - mulher Armonia Cruaães Mariscalchi,R.G.3.056.837,doméstica,brasileiros,ca- sados no regime da comunhão de bens,antes da vigência da lei 6.515/77,re- sidentes nesta cidade,à Praça Toledo Barros,258,apto.72,7º andar,CPF nº 015.803.888-68.TRANSMITENTE: F.Cruaães-Imóveis e Participações S/C Ltda., com sede nesta cidade,à rua Dr.Trajano,nº740,1º andar,sala 7,CGCMF nº.... 51.055.499/0001-75,constituída porcontrato social datado de 01 de março - de 1.979,registrado no livro A-1,deRegistro de Pessoas Jurídicas,sob o nº 299,no 1º Registro de Imóveis e Anexos de Limeira,com posterior alteração datada de 01/12/1.980,devidamente averbada à margem do registro nº299.TI- TULO:Permuta.FORMA DO TITULO:Escritura pública passada pelo 2º Cartório de Notas local,em 28 de dezembro de 1.982(livro 373,fls.371)VALOR:cr\$..... 8.000.000,00.CONDIÇÕES:não constam.As partes declaram que se responsabi- lizam solidariamente per impostos e taxas acaso vencidos e relativos ao - imóvel.OBSERVAÇÃO:consta do título que já foi emitida a declaração sobre operação imobiliária,a qual será enviada oportunamente à repartição comp- tente da receita federal.O imóvel objeto da matrícula retro foi unificado ao imóvel objeto da matrícula 7.034,deste cartório.O escrevente autoriza- do, digo, nesta Cartório Limeira, 03 de julho de 1.984. O escrevente autori- zado, <i>Wilson José Caritá</i> (Wilson José Caritá)</p> <p>Emol.crs 62.428,80 Guia nº125/84 20% crs 12.485,76 Recibo nº19.612-Série A Apos.crs 12.485,76 Totalcrs 87.400,32</p>
<p>Atualiza- Av.3-7.033 - Procede-se a esta averbação, à vista da escritura ção de ca pública lavrada pelo 2º Tabelionato local, aos 12 de setembro</p>	

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:12/04/2021 21:27:46



MAURÍCIO MOFATTO
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

FICHA Nº	02	Matrícula 7.033	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS LIMEIRA
	7.033	Ficha Nº 02	
MATRÍCULA Nº	7.033	dastro. de 2.001 (livro 703 - fls. 345), à fim de constar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se atualmente cadastrado na Prefeitura Municipal local, na quadra 0083, unidade 003, sub - unidade 013. Protocolado e microfilmado sob nº 98.076. Limeira, 20 de setembro de 2.001. O escrevente, <u>EVANDRO APARECIDO SUPERSI</u> - (Evandro Aparecido Supersi).-	
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Compra e venda. R.4-7.033 - ADQUIRENTE: Ana Aparecida Fermino, brasileira, solteira, maior, artista plástica, RG 7.219.077-SSPSP. e CIC 820.154.068-91, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Major José Levy Sobrinho, nº 1.182 - Bairro da Boa Vista. TRANSMITENTE: Amadeu Mariscalchi, brasileiro, aposentado, RG 7.536.555-SSPSP. e CIC 015.803.888-68, casado no regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da lei 6515/77, com Armonia Cruanes Mariscalchi, brasileira, aposentada, RG 3.056.837-7-SSPSP. e CIC 262.803.268-61, residentes e domiciliados nesta cidade, na Praça Toledo Barros, nº 258 - apartamento 71 - Edifício São Francisco. TÍTULO: compra e venda. FORMA DO TÍTULO: escritura pública lavrada pelo 2º Tabelionato local, aos 12 de setembro de 2.001 (livro 703 - fls. 345). VALOR: R\$ 65.000,00. VALOR VENAL: R\$ 78.561,33. CONDIÇÕES: não constam. A compradora dispensa a apresentação de certidão relativa aos tributos que incidam sobre o referido imóvel, responsabilizando-se pelo pagamento de débitos fiscais porventura existentes. Declaram os vendedores que encontram-se quites com as obrigações condominiais. Protocolado e microfilmado sob nº 98.076. Limeira, 20 de setembro de 2001. O escrevente, <u>EVANDRO APARECIDO SUPERSI</u> - (Evandro Aparecido Supersi).- emol. e selos conforme guia nº 181/2.001 : R\$ 676,41.-	
		R.5-7.033 - ARREMATACÃO - Conforme Carta de Arrematação expedida pela 4ª Vara Cível desta Comarca, em 29 de abril de 2.015, extraída do processo físico n. 0022599-26.2012.8.26.0320, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, foi arrematado por MÁRIO DE ARAÚJO , brasileiro, solteiro, CEO, RG n. 22.021.573-X-SSPSP e CPF n. 172.451.958-11, residente nesta cidade, na Rua Santa Cruz n. 787; pelo valor de R\$ 241.875,00; em virtude da ação movida pelo Cond. Ed. São Francisco, contra a proprietária o Espólio de Ana Aparecida Fermino, representada por Oscar de Barros, RG n. 3.706.854 e CPF n. 350.887.458-34, com endereço à Praça Toledo de Barros n. 258, apto. 71. Foi emitida a DOI conforme IN/RFB/1239/12. Protocolado e digitalizado sob n. 208.734. Limeira, 01 de junho de 2.015. O escrevente, <u>GILSON LUJAM SIQUEIRA</u> (Gilson Lujam Siqueira).-	

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:12/04/2021 21:27:46



MAURÍCIO MOFATTO
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Matrícula 7.033	CONTINUAÇÃO
Av.6-7.033 – PENHORA DE 50,00% DO IMÓVEL – Por certidão de penhora datada de 10/09/2.019, expedida pelo 3º Ofício Cível de Limeira, através do ofício eletrônico protocolo PH000285946, data do auto ou termo 31/01/2.019, extraído dos autos número de ordem 10134891020178260320 – Execução Civil, consta a penhora de 50,00% do imóvel objeto desta matrícula, para a garantia da dívida no valor de R\$ 20.553,97, tendo como exequente o Condomínio Edifício São Francisco, CNPJ n. 54.013.693/0001-86 e como executado Mario de Araujo, CPF n. 172.451.958-11. Foi nomeado fiel depositário: Mario de Araujo. Protocolado e digitalizado sob n. 259.601. Limeira, 24 de setembro de 2.019. A escrevente <u>Juliana Perez Buzzo</u> (Juliana Perez Buzzo).-	

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:12/04/2021 21:27:46



**MAURÍCIO
MOFATTO**
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Anexo V

COFECI

2ª Região - São Paulo

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Jose Mauricio Mofatto, CPF nº 24992599818, RG nº 26801552-1 SSP/SP, CRECI nº 88614, Endereço: R Tupinambas 245 Vila Cidade Jardim, Limeira-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação de:

Nome do Cliente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO FRANCISCO

LIMEIRA-SP , 12 de Abril de 2021

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 005272



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 005272, 12 de Abril de 2021

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE LIMEIRA

FORO DE LIMEIRA

3ª VARA CÍVEL

VIA ANTONIO CRUÃNES FILHO, Nº 300, Limeira-SP - CEP 13480-672

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1013489-10.2017.8.26.0320**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício São Francisco**
 Executado: **Mário de Araújo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mário Sergio Menezes**

Vistos.

Admito as estimativas de valor do imóvel indicadas pelo autor às fls. 165/203 por meio de laudos de avaliação, fixando como valor total, a título de avaliação do imóvel, a importância de R\$ 375.000,00.

Forneça o exequente, em 15 (quinze) dias, a necessária certidão negativa ou positiva de eventuais ônus que pesem sobre o bem a ser leiloado, de natureza fiscal e condominial.

Designo o(a) Sr(a). Escrivão(ã) data para a realização das praças, expedindo-se o competente edital.

Int.

Limeira, 26 de abril de 2021.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**