



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 20ª (VIGÉSIMA) VARA CÍVEL DE CURITIBA - FORO CENTRAL
DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ
Rua Mateus Leme, 1142, 9º andar - Centro Cívico, Curitiba/PR - CEP: 80.530-010

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 187.1, para instruir os Autos nº 0018412-09.2010.8.16.0001 (PROJUDI), movido por ESPÓLIO DE WALTER JOSÉ MATTNER (CPF 018.785.067-49), em face de ARUTHIUN KASABIAN (CPF 014.032.758-40), DEUZELITA GNATA FERNANDES (CPF 451.442.069-72), e WALTEMIR FERNANDES (CPF 006.074.959-87), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 74.712 do 3º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, Cadastro Municipal nº 072.064.0636-1.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

matricula
-74.712-

ficha
-01-

São Paulo, 30 de março de 19 93

IMÓVEL:- O APARTAMENTO SOB NÚMERO 81, localizado no 8º andar do EDIFÍCIO VILLAGGIO DI FERRARA (bloco frente), situado à Rua Copacabana, número 385, no 8º Subdistrito-Santana, desta Capital, contendo a área útil de 69,416 metros quadrados; área comum de 71,583 metros quadrados (inclusive 01 vaga para estacionamento em local indefinido, individual e sujeita a atuação de manobrista), - área total de 140,999 metros quadrados e coeficiente de proporcionalidade no terreno de 0,00522.

CONTRIBUINTE MUNICIPAL:- 072.064.0636-1.

PROPRIETÁRIA:- CGN-CONSTRUTORA LTDA., com sede nesta Capital, à avenida das Nações Unidas, nº.11633, 15º e 16º andar, CGC. 44.020.907/0001-98.

REGISTRO ANTERIOR:- R. 11 na matrícula 54.862, deste Cartório.

O Escrevente habilitado, Alfonso Di Lorenzo Neto (Alfonso Di Lorenzo Neto). - O OFICIAL substituto, Bruno Pugliano Netto (Bruno Pugliano Netto). -



1. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para esta avaliação iremos utilizar o processo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 14.653, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária.

2. METODOLOGIA

A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) o método “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”, sendo que as características e os atributos dos dados serão ponderados por homogeneização.

3. BEM A SER AVALIADO

Apartamento sob nº 81, localizado no 8º andar do EDIFÍCIO VILLAGGIO DI FERRARA (bloco frente), situado à Rua Copacabana, 385, no 8º subdistrito -Santana, São Paulo/SP, contendo a área útil de 69,416 m², área comum de 71,583 m² (inclusive 01 vaga de estacionamento em local indeterminado, individual e sujeira a atuação de manobrista), área total de 140,999 m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula nº 74.712 do 3º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, Cadastro Municipal nº 072.064.0636-1. Localização: Rua Copacabana, 385, Bairro Chora Menino, São Paulo/SP.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



4. AVALIAÇÃO

Foram utilizadas 15 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² desses imóveis de R\$ 7.817,87, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 780.000,00	118,00	R\$ 6.610,17
2	R\$ 1.800.000,00	273,00	R\$ 6.593,41
3	R\$ 1.500.000,00	296,00	R\$ 5.067,57
4	R\$ 1.350.000,00	135,00	R\$ 10.000,00
5	R\$ 1.050.000,00	137,00	R\$ 7.664,23
6	R\$ 1.050.000,00	140,00	R\$ 7.500,00
7	R\$ 690.000,00	80,00	R\$ 8.625,00
8	R\$ 1.290.000,00	135,00	R\$ 9.555,56
9	R\$ 409.000,00	50,00	R\$ 8.180,00
10	R\$ 1.100.000,00	143,00	R\$ 7.692,31
11	R\$ 1.200.000,00	130,00	R\$ 9.230,77
12	R\$ 1.200.000,00	270,00	R\$ 4.444,44
13	R\$ 1.300.000,00	130,00	R\$ 10.000,00
14	R\$ 1.490.000,00	135,00	R\$ 11.037,04
15	R\$ 1.500.000,00	296,00	R\$ 5.067,57

Para chegarmos ao valor do m² do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas, assim chegando ao valor final de R\$ 8.562,13 o m². Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado (área útil) com o arredondamento permitido pela ABNT.

Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método comparativo, vistoria externa "*in loco*", vistorias aéreas com drone, com 1 vaga de garagem, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 71.712 do 3º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, avalio o imóvel por **R\$ 595.000,00 (Quinhentos e Noventa e Cinco Mil Reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado



AMOSTRA 01

Cobertura à venda, 118 m² por R\$ 780.000,00 - Santana - São Paulo/SP



Anunciante: **ESCODELAR INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA**

Valor	R\$ 780.000
🏠 Condomínio	1020
📏 Área total: 143m ²	
📏 Área útil: 118m ²	
🛏 Quartos: 3	
🚿 Banheiros: 2	
🛏 Suite: 1	
🚗 Vagas: 2	



Oportunidade Cobertura
Cobertura na zona norte de São Paulo em bairro maravilhoso com:
* 3 quartos
* 1 Suite
* 2 Banheiro
* Sala
* Cozinha
* Área de Serviço
* 2 Vagas livres

📍 Rua Copacabana 425, Santana, São Paulo

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imprimir/cobertura-a-venda-118-m-por-r\\$-780.000-00-santana-2957773817.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imprimir/cobertura-a-venda-118-m-por-r$-780.000-00-santana-2957773817.html)


AMOSTRA 02

Apartamento à Venda - Santana, 4 Quartos, 273 m² - São Paulo



Anunciante: **Quinto Andar (Premier Vendas)**

Valor	R\$ 1.800.000
🏠 Condomínio	2500
📏 Área total: 273m ²	
📏 Área útil: 273m ²	
🛏 Quartos: 4	
🚿 Banheiros: 4	
🛏 Suites: 3	
🚗 Vagas: 4	



O caminho mais prático, transparente e seguro até o imóvel dos seus sonhos! Agende agora uma visita pelo nosso site buscando pelo código do imóvel.

CÓDIGO DO IMÓVEL: [VER DADOS](#)

📍 Rua Copacabana, Santana, São Paulo

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-santana-4-quartos-273-m-sup2-2963890673.html>



AMOSTRA 03

Apartamento à Venda - Santana, 4 Quartos, 296 m² - São Paulo



Anunciante: **Quinto Andar (Premier Vendas)**

Valor	R\$ 1.500.000
🏠 Condomínio	2500
📏 Área total: 296m ²	
📏 Área útil: 296m ²	
🛏 Quartos: 4	
🚿 Banheiros: 4	
🛏 Suítes: 3	
🚗 Vagas: 4	

O caminho mais prático, transparente e seguro até o imóvel dos seus sonhos! Agende agora uma visita pelo nosso site buscando pelo código do imóvel.

CÓDIGO DO IMÓVEL: [VER DADOS](#)




📍 Rua Copacabana, Santana, São Paulo

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-santana-4-quartos-296-m-sup2-2965544356.html>

AMOSTRA 04




Apartamento Rua Copacabana, 3 Dormitórios, 2 Suítes, Varanda Gourmet, 3 Vagas



Anunciante: **ANTONIO CARLOS ZANELLI CRECI 159216**

Valor	R\$ 1.350.000
📏 Área total: 135m ²	
📏 Área útil: 135m ²	
🛏 Quartos: 3	
🚿 Banheiros: 5	
🛏 Suítes: 2	
🚗 Vagas: 3	
📅 Idade do imóvel: 2 anos	

Lindo Apartamento na Rua Copacabana em Santa Teresinha, 3 Dormitórios, 2 Suítes, todos com armários embutidos, sala 2 ambientes com Varanda Gourmet, Lavabo, Cozinha com Planejados, Área de Serviço, Lavanderia, 3 vagas de garagem, 135 m² privativos
Lazer com Piscina, Academia, Quadra Gramada, Salão de Festas, Salão de Jogos, Churrasqueira, Espaço Gourmet, SPA, Flota de Skate, Playground. Bairro com completa infraestrutura em Comércio, Serviços e Lazer. Próximo aos Colégios Madre Mazzarello e Salesiano



📍 Rua Copacabana, 406, Santana, São Paulo

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-rua-copacabana-3-dormitorios-2-suítes-2963394969.html>



AMOSTRA 05

Apartamento a venda 3 dormitórios na santa Teresinha

Anunciante: **SILVANO**

Valor	R\$ 1.050.000
🏠 Condomínio	1550
📏 Área total: 137m ²	
📏 Área útil: 137m ²	
🛏 Quartos: 3	
🚿 Banheiros: 5	
🛏 Suites: 3	
🚗 Vagas: 3	
🏠 Idade do imóvel: 20 anos	



📍 Rua Copacabana , 457, Casa Verde, São Paulo

Oportunidade!!! Apartamento amplo na Região de Santa Terezinha, andar alto, vista panorâmica da Região, com 3 suítes, 3 vagas de garagem, 4 banheiros, todos ambientes com armários planejados. Lazer completo. Localização próximo da Avenida Braz Leme, com fácil acesso a supermercados, padarias, farmácias, restaurantes, escolas, bancos e comércio em geral da Região...




<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-3-dormitorios-na-santa-teresinha-2962283916.html>

AMOSTRA 06

Apartamento Residencial SANTANA

Anunciante: **DANIELE ELIA**

Valor	R\$ 1.050.000
🏠 Condomínio	1550
📏 Área total: 140m ²	
📏 Área útil: 140m ²	
🛏 Quartos: 3	
🚿 Banheiros: 3	
🛏 Suites: 3	
🚗 Vagas: 3	
🏠 Idade do imóvel: 5 anos	



📍 Rua Copacabana , 457, Casa Verde, São Paulo

Oportunidade!!! Apartamento amplo na Região de Santa Terezinha, andar alto, vista panorâmica da Região, com 3 suítes, 3 vagas de garagem, 4 banheiros, todos ambientes com armários planejados. Lazer completo. Localização próximo da Avenida Braz Leme, com fácil acesso a supermercados, padarias, farmácias, restaurantes, escolas, bancos e comércio em geral da Região.

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-residencial-santana-2957798086.html>



AMOSTRA 07

Apartamento Residencial SANTANA

Anunciante: **Augusto**

Valor	R\$ 690.000
Condomínio	860
Área total: 80m²	
Área útil: 80m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suite: 1	
Vagas: 2	
Idade do imóvel: 5 anos	

Apartamento com 80m², sala para 02 ambientes com sacada, 3 dormitórios com armários planejados (sendo 01 suite), cozinha e dormitórios repletos de armários planejados, ar condicionado e área de serviço com dependência de empregada e 2 vagas de garagem...
A localização, conta com infraestrutura completa de comércios e serviços... Escolas, Hospital São Camilo, mercados, farmácias, restaurantes de todos os tipos, padarias, fica e menos de 10 minutos do metrô Santana, da avenida Braz Leite e da avenida Engenheiro Caetano Álvares.
Área comum com: Piscina descoberta adulto e infantil, churrasqueira, academia, salão de festas, salão de jogos, playground e brinquedoteca.....



Rua Copacabana, Casa Verde, São Paulo

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-residencial-santana-2963506144.html>

AMOSTRA 08

Apartamento no Waldorf Santana

Anunciante: **SILVANO**

Valor	R\$ 1.290.000
Condomínio	1050
Área total: 135m²	
Área útil: 135m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 5	
Suites: 2	
Vagas: 3	
Idade do imóvel: 1 ano	

Já visitou um apartamento em que você se sentiu em casa? Pois se prepare, que esse apartamento vai ganhar seu coração.
Esse apartamento aconchegante está localizado em um dos bairros mais badalados da Zona Norte de São Paulo, com amplo comércio a sua disposição, as melhores escolas estão bem próximas, ou seja, tudo para facilitar a sua vida e otimizar o seu tempo.
Agora vamos falar sobre o apartamento?
São 3 suítes bem distribuídas, todas com mesa para Home office e uma ampla sala integrada com a Varanda Gourmet para você receber sua família e seus amigos e ter momentos especiais dentro do seu próprio lar.
O condomínio dispensa palavras, é melhor você agendar uma visita e conhecer pessoalmente!



Rua Copacabana, Casa Verde, São Paulo

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-waldorf-santana-2959335203.html>



AMOSTRA 09

Apartamento à Venda com 2 Dormitórios e 1 Vaga de Garagem, no bairro Santana, Zona Norte de São Paul

imovelweb

Anunciante: **Z & F IMÓVEIS**

Valor	R\$ 409.000
🏠 Condomínio	613
📏 Área total: 50m²	
📏 Área útil: 50m²	
🛏 Quartos: 2	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	

Apartamento à Venda com 2 Dormitórios e 1 Vaga de Garagem, no bairro Santana, Zona Norte de São Paulo

O Condomínio Solar das Gaióvotas fica localizado em R. Copacabana no bairro Santana em São Paulo. É bem localizado, próximo a pontos de interesse de Santana, tais como Escola Professor Romulo Peru, Praça Dom Amaro, Escola Castro Alves, Instituto Madre Mazarélio, Colégio Salesiano Santa Teresinha e Parque São Paulo Mandacari.

📍 RUA COPACABANA 553, Casa Verde, São Paulo

Obs: Os valores podem ser alterados sem aviso prévio, entre em contato e verifique a disponibilidade. - 16/06/2022



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-com-2-dormitorios-e-1-vaga-de-2962031742.html>

AMOSTRA 10

APARTAMENTO - 4 QUARTOS - SANTA TERESINHA

imovelweb

Anunciante: **Gusmão**

Valor	R\$ 1.100.000
🏠 Condomínio	1000
📏 Área total: 143m²	
📏 Área útil: 143m²	
🛏 Quartos: 4	
🚿 Banheiros: 4	
🛏 Suite: 1	
🚗 Vagas: 2	
📅 Idade do imóvel: 10 anos	

Amplio apartamento na Região de Santa Teresinha, com 4 dormitórios, sendo uma suite, duas vagas de garagem escrituradas, armários planejados na cozinha e dormitórios, sala para 3 ambientes com sacada, depósito na garagem, Lazer completo com piscina, playground, salão de festas, solarium, churrasqueira, cer wash, academia, quadra, sauna, brinquedoteca, vaga para visitante. Localização com fácil acesso ao metro Santana, avenida Braz Leme, padarias, Bancos, restaurantes e comércio em geral da Região

📍 RUA COPACABANA, Casa Verde, São Paulo



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-4-quartos-santa-teresinha-2962671289.html>



AMOSTRA 11




Apartamento 130 metros Santa Teresinha 3 suítes 3 vagas

Anunciante: **Walter Prates**

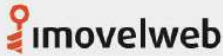
Valor	R\$ 1.200.000
Condomínio	937
Área total: 130m ²	
Área útil: 130m ²	
Quartos: 3	
Banheiros: 4	
Suítes: 3	
Vagas: 3	
Idade do imóvel: 9 anos	

Apartamento de alto padrão Santa Teresinha / Santana, sendo 3 suítes, lavabo, aquecedor a gás, ar condicionado, área de serviço com w/c, armários de cozinha planejados, varanda fechada com vidro e churrasqueira, closet, entrada de serviço, gás encanado, piso de madeira. Lazer completo: Erinquedoteca, Câmeras de segurança, churrasqueira, Elevador, Espeto Gourmet, Fitness/Sala de Ginástica, Gerador, Pet Care, Piscina, Playground, Portão Eletrônico, Portaria 24 horas, Quadra poliesportiva, Salão de festas, Salão de Jogos, Sauna, Interfone! Excelente preço.

Agende sua visita e conheça.



Copacabana, Casa Verde, São Paulo



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-130-m-santa-teresinha-3-suites-3-vagas-2957363365.html>

AMOSTRA 12

Apartamento à Venda - Santana, 5 Quartos, 270 m² - São Paulo




Anunciante: **Quinto Andar (Premier Vendas)**

Valor	R\$ 1.200.000
Condomínio	2000
Área total: 270m ²	
Área útil: 270m ²	
Quartos: 5	
Banheiros: 5	
Suítes: 3	
Vagas: 4	


O caminho mais prático, transparente e seguro até o imóvel dos seus sonhos! Agende agora uma visita pelo nosso site buscando pelo código do imóvel.

CÓDIGO DO IMÓVEL: [VER DADOS](#)

- Valor de venda: [VER DADOS](#)
- Condomínio: 2000
- IPTU: 1250



Rua Copacabana, Santana, São Paulo



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-santana-5-quartos-270-m-sup2-2963878261.html>



AMOSTRA 13

APARTAMENTO 3 QUARTOS À VENDA EM SANTA TERESINHA

Anunciante: **Lupa Agencia Santana**

Valor	R\$ 1.300.000
Condomínio	1035
Área total: 130m ²	
Área útil: 130m ²	
Quartos: 3	
Banheiros: 4	
Suites: 3	
Vagas: 3	



R Copacabana, Casa Verde, São Paulo

APARTAMENTO 4 QUARTOS À VENDA EM SANTA TERESINHA

APARTAMENTO MARAVILHOSO COM 4 DORMITÓRIOS (3 SUÍTES), 4 BANHEIROS, SALA, COPA E COZINHA, LAVABO, LAVANDERIA, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA E 3 VAGAS. ÁREA DE LAZER COM PISCINA E CHURRASQUEIRA.

LIGUE (11) [VER DADOS](#) E AGENDE SUA VISITA!

VISITE NOSSAS REDES SOCIAIS:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-3-quartos-a-venda-em-santa-teresinha-2964732405.html>

AMOSTRA 14

APARTAMENTO DE 135M2,03 SUÍTES,03 VAGAS EM SANTANA

Anunciante: **MAXTAL ADMINISTRAÇÃO IMÓVEIS LTDA**

Valor	R\$ 1.490.000
Condomínio	1053
Área total: 135m ²	
Área útil: 135m ²	
Quartos: 3	
Banheiros: 5	
Suites: 3	
Vagas: 3	



R Copacabana, Casa Verde, São Paulo

Apartamento com 130m², possui 03 suíte, sendo a máster com closet, varanda gourmet integrada com a sala e com vista panorâmica. Cozinha moderna com ilha, armários planejados novos pois o apartamento foi reformado. Lavanderia e despensa arejadas. O quarto de empregada foi transformado em home office. Todo em piso de porcelanato, somente os dormitórios com piso laminado. 03 vagas de garagem coberta. O Condomínio possui piscinas aquecidas, solarium, ofarô, sauna, academia, quadra poliesportiva, playground, brinquedoteca, salão de festas, espaço gourmet com churrasqueira. Agende sua visita com o corretor responsável!

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-de-135-m-sup2--03-suites-03-vagas-em-2962069705.html>



AMOSTRA 15

Apartamento com 4 dormitórios e 4 banheiros à venda em Santa Teresinha! 

Anunciante: **Lupa Agencia Santana**

Valor	R\$ 1.500.000
Condomínio	2000
Área total: 296m²	
Área útil: 296m²	
Quartos: 4	
Banheiros: 4	
Suítes: 3	
Vagas: 4	

Apartamento à venda - 4 dormitórios - 3 suítes
** Oportunidade excelente **
* Características : *
- 4 dormitórios com armários planejados ;
- 3 suítes , sendo 1 master com closet ;
- Sala de jantar com varanda e mesa com 10 cadeiras ;



R Copacabana, Casa Verde, São Paulo

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-4-dormitorios-e-4-banheiros-a-venda-em-2964895905.html>



ANEXO II

Memória de Cálculo



a) Grau de liberdade = N- 1:

Sendo:

N = número de amostras

b) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +..... / N

Sendo:

N = Número de Amostras.

c) Homogeneização = M = $\sum R\$ m2 \times A / N$

Sendo:

M = Homogeneização

A = área

N = Número de Amostras

d) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

e) Intervalo de Confiança

L. inferior = média ajustada – t × (S÷√n)

L. superior = média ajustada + t × (S÷√n)

Sendo:

t = distribuição t Student

S = desvio padrão

N = número de amostras

média	7.817,87
intervalo de confiança	80%
n-1	14
n	15
t Student	1,345
desvio padrão	1987,306879
raiz de n	3,872983346
resultado	690,146978
inferior	7.127,72
superior	8.508,02
% em torno da média	0,1766
Grau III ≤ 30%	17,66%



CONCLUSÃO FINAL

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m²)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = R\$ 8.562,13

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 69,416

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 595.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

matricula
-74.712-

ficha
-01-

São Paulo, 30 de março de 1993

IMÓVEL:- O APARTAMENTO SOB NÚMERO 81, localizado no 8º andar do EDIFÍCIO VILLAGGIO DI FERRARA (bloco frente), situado à Rua Copacabana, número 385, no 8º Subdistrito-Santana, desta Capital, contendo a área útil - de 69,416 metros quadrados; área comum de 71,583 metros quadrados (inclusive 01 vaga para estacionamento em local indefinido, individual e sujeita a atuação de manobrista), - área total de 140,999 metros quadrados e coeficiente de proporcionalidade no terreno de 0,00522.

CONTRIBUINTE MUNICIPAL:- 072.064.0636-1.

PROPRIETÁRIA:- CGN-CONSTRUTORA LTDA., com sede nesta Capital, à avenida das Nações Unidas, nº.11633, 15º e 16º andar, CGC. 44.020.907/0001-98.

REGISTRO ANTERIOR:- R. 11 na matrícula 54.862, deste Cartório.

O Escrevente habilitado, Alfonso Di Lorenzo Netto (Alfonso Di Lorenzo Netto).-O OFICIAL substituto, Bruno Pugliano Netto (Bruno Pugliano Netto).-

R.1/74.712:- São Paulo, 30 de março de 1.993. Por instrumento particular datado de 26 de fevereiro de 1.993, a proprietária, já qualificada, **TRANSMITIU** por venda feita a **RENATO DELMANTO BARROS**, brasileiro, separado judicialmente-jornalista, RG. 8.537.767-SP CPF. 073.373.598-37, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Tanabi, nº. 233, Aptº. nº. 06, pelo valor de Cr\$1.030.444.394,19, o imóvel objeto da presente matrícula.-O Escrevente habilitado, Alfonso Di Lorenzo Netto (Alfonso Di Lorenzo Netto). --

-continua no verso-

matricula
-74.712-

ficha
-01-

versão

O OFICIAL substituto, Bruno Pugliano Netto (Bruno Pugliano Netto).-

R.2/74.712:- São Paulo, 30 de março de 1.993. Pelo mesmo instrumento particular que deu origem ao R.01, o proprietário constante do mesmo, já qualificado, deu em HIPOTÉCA ao BANCO BRADESCO S/A., com sede na Cidade de Deus, Osasco-SP, CGC. 60.746.948/0001-12, o imóvel desta matrícula avaliado em Cr\$1.322.185.914,37, em garantia da dívida de Cr\$//// Cr\$721.296.650,00, pagáveis pelo Sistema de Amortização Tabela Price, por meio de 180 prestações mensais e consecutivas, do valor inicial de Cr\$9.331.474,61, vencendo-se a primeira em 26 de março de 1.993, reajustáveis na forma constante do título, com juros à taxa nominal de 10,00% ao ano taxa efetiva de 10,47% ao ano, multa contratual de 10%. - O Escrevente habilitado, Alfonso Di Lorenzo Netto (Alfonso Di Lorenzo Netto). - O OFICIAL substituto, Bruno Pugliano Netto (Bruno Pugliano Netto).-

Av.3/74.712:- São Paulo, 20 de janeiro de 1.999:- Fica CANCELADA A HIPOTÉCA registrada sob nº 02, nesta matrícula, de conformidade com o instrumento particular de quitação datado de 09 de outubro de 1.998. - O Escrevente autorizado, Bruno Pugliano Netto (Bruno Pugliano Netto).-

Av.4/74.712:- São Paulo, 11 de fevereiro de 1.999:- Do requerimento datado de 04 de janeiro de 1.999, e da certidão de casamento emitida em 03 de março de 1.994, pelo Oficial de Registro Civil do 34º Subdistrito- Cerqueira Cesar, des-

- continua na ficha 02-

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

matrícula
-74.712-

ficha
- 02-

São Paulo, 11 de fevereiro de 1999

- continuação da matrícula 74.712-


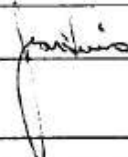
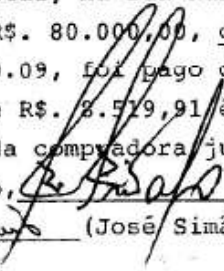

ta Capital, se verifica que, de conformidade com a sentença de 18 de fevereiro de 1.994, proferida pelo Juiz de Direito da 11ª Vara da Família e das Sucessões, desta Capital, transitada em julgado, foi convertida em DIVÓRCIO a separação judicial do proprietário constante do R.01, **RENATO DELMANTO BARROS**. - O Escrevente habilitado, Roberto Pivato (Roberto Pivato). - O Oficial, José Simão (José Simão). -

Av.5/74.712:- São Paulo, 11 de fevereiro de 1.999:- Do requerimento datado de 04 de janeiro de 1.999, e da certidão de casamento emitida em 09 de abril de 1.994, pelo Oficial de Registro Civil do 9º Subdistrito- Vila Mariana, desta Capital, se verifica que, o proprietário constante do R.01, **RENATO DELMANTO BARROS**, contraiu matrimônio com **PRISCILLA AIELLO DE OLIVEIRA**, em 09 de abril de 1.994, no regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar **PRISCILLA AIELLO DE OLIVEIRA DELMANTO BARROS**. - O Escrevente habilitado, Roberto Pivato (Roberto Pivato). - O Oficial, José Simão (José Simão). -

Av.6/74.712:- São Paulo, 23 de julho de 1.999:- Do instrumento particular datado de 24 de junho de 1.999, da Cédula de Identidade expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, e do Cartão de Identificação do Contribuinte expedido pela Secretaria da Receita Federal do Ministério da Fazenda, se verifica que, **PRISCILLA AIELLO DE OLIVEIRA DELMANTO BARROS**, é portadora do RG. nº **17.128.821-SP** e do CPF. nº **066.068.468-38**. - O Escrevente habilitado, --

- continua no verso-



matricula	ficha
-74.712-	-02-
	verso
	(Roberto Pivato).- O Oficial, 
(José Simão).-	
<p>R.7/74.712:- São Paulo, 23 de julho de 1.999:- Pelo mesmo instrumento particular que deu origem a Av.06, o proprietário constante do R.01, RENATO DELMANTO BARROS, já qualificado, com <u>consentimento</u> de sua mulher PRISCILLA AIELLO DE OLIVEIRA DELMANTO BARROS, brasileira, psicóloga, com <u>intervenção</u> da <u>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.</u>, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, em Brasília-DF, CGC. número 00.360.305/0001-04, <u>transmitiu por venda</u> feita à VIVIANE SCARATI, brasileira, solteira, maior, professora, RG. número 20.124.627-SP, CPF. 293.642.838-64, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Nunes Garcia, nº 100, aptº 52, pelo valor de R\$. 80.000,00, o <u>imóvel desta matrícula</u>, sendo que R\$. 71.480,09, foi pago diretamente ao transmitente em moeda corrente e R\$. 8.519,91 é referente aos recursos oriundos do FGTS. da compradora junto à interveniente.- O Escrevente habilitado,  (Roberto Pivato).- O Oficial, --  (José Simão).-</p>	
<p>Av. 08:- 21/09/2.004 - Prenotação nº 250.943 de 16/09/2004.- Do instrumento particular datado de 13 de setembro de 2.004, com força de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1.964, alterada pela Lei 5.049, de 29 de junho de 1.966, combinado com o artigo nº 26, do Decreto Lei nº 70, de 21 de novembro de 1.966, e da certidão de casamento expedida em 02 de outubro de 1.999, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas</p> <p>- continua na ficha nº 03 -</p>	



LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

matrícula

74.712

ficha

-03-

São Paulo, 21 de setembro de 2.004.-

- continuação da matrícula nº 74.712 -

Naturais do 28º Subdistrito-Jardim Paulista, desta Capital, extraída do termo nº 373, às fls.002, do livro B-67, verifica-se que, a proprietária constante do R.07, **VIVIANE SCARATI**, contraiu matrimônio com **MAURÍCIO TAVARES PONCE**, em 02 de outubro de 1.999, pelo regime da **comunhão parcial de bens**, passando a mesma a assinar: **VIVIANE SCARATI PONCE**.- A Escrevente habilitada,  (Nilce Aparecida Pereira Constantino).- O Escrevente autorizado,  (Aluizio de Freitas Spinola Berenguer).-

Av. 09:- 21/09/2.004 - Prenotação nº 250.943 de 16/09/2004.-

Do instrumento mesmo particular que deu origem à Av.08, e da consulta pública ao Cadastro de Pessoas Físicas, da Secretaria da Receita Federal, feita em 20 de setembro de 2.004, verifica-se que, **MAURÍCIO TAVARES PONCE**, é inscrito no CPF/MF nº 086.199.938-01.- A Escrevente habilitada,  (Nilce Aparecida Pereira Constantino).- O Escrevente autorizado,  (Aluizio de Freitas Spinola Berenguer).-

R. 10:- 21/09/2.004 - Prenotação nº 250.943 de 16/09/2004.-

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem à Av.08, a proprietária constante do R.07, **VIVIANE SCARATI PONCE** com o consentimento de seu marido, **MAURÍCIO TAVARES PONCE**, brasileiro, engenheiro civil, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Copacabana, nº 385 – aptº 81, já qualificados, transmitiu por venda feita a **ARUTHIUN KASABIAN**, diretor de empresa, RG nº

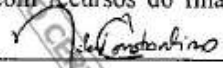
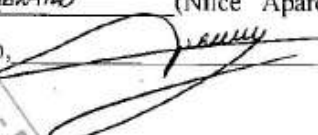
- continua no verso -

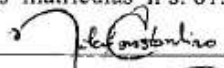

Mod. 13

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:16/11/2021 14:58:33



matrícula	ficha
74.712	03
	verso

3.366.023-2-SP, CPF/MF nº 014.032.758-40 e sua mulher, **SELMA REGINA FERNANDES KASABIAN**, radialista, RG nº 8.189.996-SP, CPF/MF nº 040.357.318-11, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na rua Antonio Portela, nº 45, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 125.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$ 46.600,00 com recursos próprios e, R\$ 78.400,00 com recursos do financiamento adiante mencionado.- A Escrevente habilitada,  (Nilce Aparecida Pereira Constantino).- O Escrevente autorizado,  (Aluizio de Freitas Spinola Berenguer).-

R. 11:- 21/09/2.004 - Prenotação nº 250.943 de 16/09/2004.-
Pelo mesmo instrumento particular que deu origem ao R.10, os proprietários constantes do mesmo, **ARUTHIUN KASABIAN** e sua mulher, **SELMA REGINA FERNANDES KASABIAN**, já qualificados, deram em primeira, única e especial **HIPOTECA** e sem concorrência ao **BANCO BRADESCO S/A**, com sede na Cidade de Deus, em Osasco, deste Estado, CNPJ. 60.746.948/0001-12, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 112.000,00, em garantia da dívida de R\$ 78.400,00, pagável pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, por meio de 120 prestações mensais e consecutivas, do valor inicial de R\$ 1.439,49, vencendo-se a primeira em 13 de outubro de 2.004, com juros à taxa nominal de 11,39% ao ano, taxa efetiva de 12,00% ao ano e demais condições constantes do título. Não é a 1ª aquisição pelo S.F.H., conforme se verifica das matrículas nºs. 81.912 e 81.812, desta Serventia.- A Escrevente habilitada,  (Nilce Aparecida Pereira Constantino).- O Escrevente autorizado,  (Aluizio de Freitas Spinola Berenguer).-

- Continua na Ficha nº 04





74.712

MATRÍCULA FICHA

74.712

04

**3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO**

CÓDIGO (CNS): 11.328-2

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Av.12:- 23/12/2014 - Prenotação nº 386.300 de 10/12/2014.-

Pela certidão expedida em 27 de novembro de 2014 e do Termo de Penhora expedido em 05 de agosto de 2014, pelo Juízo de Direito da 20ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná, extraída dos autos (proc. nº 0018412-09.2010.8.16.0001, antigo 634/2010) da Ação de Despejo, movida por **WALTER JOSÉ MATTNER**, CPF. nº 018.785.067-49, em face de:

1º) **ARUTHIUN KASABIAN**, CPF. nº 014.032.758-40;

2º) **WALTEMIR FERNANDES**, CPF. nº 006.074.959-87; e,

3º) **DEUZELITA GNATA FERNANDES**, CPF. nº 451.442.069-72, o imóvel objeto desta matrícula e o das matrículas nºs 81.912, 81.812 e 81.813, pertencentes ao executado, **ARUTHIUN KASABIAN** e sua mulher, **SELMA REGINA FERNANDES KASABIAN**, foram penhorados para garantir a dívida de R\$ 108.148,51 (atualizada no dia 11/11/2014), tendo sido nomeado fiel depositário o executado **ARUTHIUN KASABIAN**.- (Gisele do Carmo Costa, Escrevente Habilitada - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

Av.13:- 10/11/2017 - Prenotação nº 422.857 de 10/11/2017.-

Pela certidão expedida em 09 de novembro de 2017, às 19:03:03, por meio eletrônico, nos termos do artigo 837, do Código de Processo Civil/2015, e do Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2.009, pelo Juízo da 1ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, desta Capital - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos / ordem nº 0003216-83.2011, de execução civil ajuizada por **SELMA REGINA FERNANDES KASABIAN**, em face de **ARUTHIUN KASABIAN**, já qualificados, e de conformidade com o auto ou termo de 20 de setembro de 2017, a parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade do executado conforme consta da decisão de 11 de setembro de 2017 dos autos, foi penhorada, em garantia da dívida de R\$ 36.115,90, tendo sido nomeado como fiel depositário, o próprio executado.-(Herbert Macedo de Sousa, Escrevente Habilitado - Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente autorizado).-

Av.14:- 14/12/2017 - Prenotação nº 423.946 de 11/12/2017.-

Pelo Termo de Arresto expedido em 01 de agosto de 2017, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná, extraída dos autos (proc. nº 0017187-51.2010.8.16.0001) da Ação de Execução de Título Extrajudicial, movida por: 1) **CBA INCORPORAÇÕES LTDA**, CNPJ. nº 06.933.053/0001-41; e, 2) **URCA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, CNPJ. nº 06.210.438/0001-80, em face de

Continua no verso.

80:05



74.712

MATRÍCULA FICHA

74.712	04
	verso

ARUTHIUN KASABIAN e sua mulher **SELMA REGINA FERNANDES KASABIAN**, já qualificados, o imóvel objeto desta matrícula e o da matrícula nº 81.812, pertencentes aos executados, foram arrestados para garantir a dívida de R\$ 35.838,38. (Flávio Pinto da Silva Júnior, Escrevente Habilitado - Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente autorizado).-

Fabiano Rocha da Cunha

Av.15:- 26/02/2018 - Prenotação nº 425.904 de 07/02/2018.-

Pela certidão expedida aos 06 de fevereiro de 2018, por meio eletrônico, nos termos do artigo 837 do Código de Processo Civil e do Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2009, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional I - Santana, desta Capital, nos autos (processo nº 42270-2220128260001) da Ação de Execução Civil ajuizada por **SELMA REGINA FERNANDES KASABIAN**, em face de **ARUTHIUN KASABIAN**, já qualificados, e de conformidade com o auto ou termo de 11 de dezembro de 2017, a parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula, pertencente ao executado e sua mulher (exequente), foi penhorada em garantia da dívida de R\$ 52.000,00, tendo sido nomeado como fiel depositário do bem, o executado. (Flávio Pinto da Silva Júnior, Escrevente Habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

Av.16:- 06/03/2019 - Prenotação nº 440.436 de 28/02/2019.-

Pela certidão expedida em 27 de fevereiro de 2019, às 17:46:02, por meio eletrônico, nos termos do artigo 837 do Código de Processo Civil e do Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2009, pelo Juízo de Direito da 5ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional I - Santana, desta Capital, nos autos (processo nº 0050295242012) da Ação de Execução Civil ajuizada por **SELMA REGINA FERNANDES KASABIAN**, em face de **ARUTHIUN KASABIAN**, já qualificados, e de conformidade com o auto ou termo de 03 de abril de 2018, a metade ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula e a metade ideal (50%) do imóvel objeto da matrícula nº 81.912, desta Serventia, pertencente ao executado e sua mulher (exequente), foram penhoradas em garantia da dívida de R\$ 417.930,22, tendo sido nomeado como fiel depositário do bem, o executado.- (Bárbara de Cássia Carnaes Gaia, Escrevente Habilitada - Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 11328233100000004809919E

Flávio Pinto da Silva Júnior

Fabiano Rocha da Cunha

- Continuar na Ficha nº 05 .





74.712

MATRÍCULA FICHA

74.712

05

**3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO**

CÓDIGO (CNS): 11.328-2

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Av.17:- 28/05/2019 - Prenotação nº 443.495 de 24/05/2019.-

Do Relatório de Consulta de Indisponibilidade expedido em 24 de maio de 2019, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, verifica-se que, por determinação do Juízo da 1ª Vara Especial Cível, Criminal e da Fazenda Pública de São Jose dos Pinhais, Estado do Paraná, nos autos nº 00058654820188160035 (Protocolo de Indisponibilidade nº 201905.2313.00813934-IA-480), **ficam indisponíveis os bens de SELMA REGINA FERNANDES KASABIAN.**-(Herbert Macedo de Sousa, Escrevente Habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 113282331000000007178419C

Herbert Macedo de Sousa - Mário Bassi

Av.18:- 15/07/2019 - Prenotação nº 445.257 de 12/07/2019.-

Do Relatório de Consulta de Indisponibilidade expedido em 12 de julho de 2019, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, verifica-se que, por determinação do Juízo da 2ª Vara Cível de Curitiba, Estado do Paraná, nos autos nº 0037557512010816000 (Protocolo de Indisponibilidade nº 201907.1113.00782241-IA-330), **ficam indisponíveis os bens de ARUTHIUN KASABIAN e sua mulher, SELMA REGINA FERNANDES KASABIAN.**-(Gisele Costa Bernardes, Escrevente Habilitada - Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823310000000083963198

Fabiano Rocha da Cunha

Av.19:- 04/12/2019 - Prenotação nº 450.856 de 27/11/2019.-

Do Relatório de Consulta de Indisponibilidade expedido em 21 de novembro de 2019, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, verifica-se que, por determinação do Juízo da 2ª Vara Cível de Curitiba - PR, nos autos nº 00375575120108160001 (Protocolo de Indisponibilidade nº 201911.2515.00999403-IA-230), **ficam indisponíveis os bens de ARUTHIUN KASABIAN e sua mulher SELMA REGINA FERNANDES KASABIAN.** (Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente habilitado - Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823310000000012731619Q

Ricardo Rodrigues de Andrade - Fabiano Rocha da Cunha

- 1ª Vara de Versão -

128115





74.712

MATRÍCULA FICHA

74.712	05
	verso

Av.20:- 30/03/2021 - Prenotação nº 468.333 de 18/03/2021.-

Do Relatório de Consulta de Indisponibilidade expedido em 04 de março de 2021, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, verifica-se que, por determinação do Juízo da 16ª Vara Cível de Curitiba - PR, nos autos nº 00109702120128160001 (Protocolo de Indisponibilidade nº 202103.1513.01514183-IA-590), **ficam indisponíveis os bens de ARUTHIUN KASABIAN.-** (Eliane Joia da Silva, Escrevente Habilitada - Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823310000000273989219

Av.21:- 30/03/2021 - Prenotação nº 468.333 de 18/03/2021.-

Do Relatório de Consulta de Indisponibilidade expedido em 04 de março de 2021, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, verifica-se que, por determinação do Juízo da 16ª Vara Cível de Curitiba - PR, nos autos nº 00109702120128160001 (Protocolo de Indisponibilidade nº 202103.1513.01514183-IA-590), **ficam indisponíveis os bens de SELMA REGINA FERNANDES KASABIAN.-** (Eliane Joia da Silva, Escrevente Habilitada - Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 113282331000000027399021Q

Av.22:- 26/05/2021 - Prenotação nº 470.900 de 13/05/2021.-

Do ofício nº 2350/2020 expedido em 03 de dezembro de 2020, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná, extraída dos autos (proc. nº 0003134-65.2010.8.16.0001) da Ação de Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel, movida por **DAGU ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, à Rua João Couto Satyro, nº 237, CNPJ. nº 06.030.203/0001-07, em face de **SELMA REGINA FERNANDES KASABIAN**, já qualificada, **o imóvel objeto desta matrícula**, havido pelo R.10, e **o imóvel da matrícula nº 81.912**, de propriedade de **ARUTHIUN KASABIAN** e sua mulher **SELMA REGINA FERNANDES KASABIAN**, foram penhorados em garantia da dívida de R\$ 242.027,06.- (Flávio Firmino Silva, Escrevente habilitado - João Henrique Alves Messias, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823210000000294340214



ANEXO IV

Fotos do Imóvel





