



38

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
BRODOWSKI – SP

MATRÍCULA

2.990

FICHA

01

Brodowski, 21 de dezembro de 2012

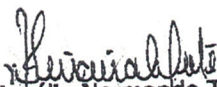
IMÓVEL: O TERRENO, situado nesta cidade de Brodowski-SP, na **Rua Mário Lascalla**, lado ímpar, esquina com a Rua A, lado ímpar, consistente do **LOTE "01"** (um) da **QUADRA "08"** (oito) do loteamento denominado "**RESIDENCIAL LUIZA GRANDIZOLLI GIRARDI**", localizado na quadra completada pelas Ruas 4 e José Aleixo da Silva Passos Junior, medindo 5,55 m. (cinco metros e cinquenta e cinco centímetros) de frente para a Rua Mário Lascalla; 10,87 m. (dez metros e oitenta e sete centímetros) em curva de raio igual a 9,00 m. (nove metros), unindo a Rua Mário Lascalla à Rua A, lado ímpar; pelo lado direito 15,19 m. (quinze metros e dezenove centímetros), confrontando com a Rua A, lado ímpar; pelo lado esquerdo 20,00 m. (vinte metros), confrontando com o lote nº 2 e pelo fundo 19,37 m. (dezenove metros e trinta e sete centímetros), confrontando com os lotes nºs 29 e 30, perfazendo uma área de **304,31 m²**. (trezentos e quatro metros quadrados e trinta e um centímetros quadrados), no qual foi construído o **PRÉDIO RESIDENCIAL** que recebeu o nº **425 da Rua Mário Lascalla**, com 44,76 m². (quarenta e quatro metros quadrados e setenta e seis centímetros quadrados) de área construída.

CADASTRO: 01.03.176.0200.001

PROPRIETÁRIOS: EDSON RODRIGUES DOS SANTOS, brasileiro, tapeceiro, portador do RG nº 22.759.012 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 761.107.378-87 e sua mulher **APARECIDA FRANCELINA RODRIGUES DOS SANTOS**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 9.090.983 e inscrita no CPF/MF sob o nº 747.925.638-87, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade de Brodowski-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.1 da Matrícula 18.665 do Registro de Imóveis de Batatais – SP, feito em 01 de junho de 1999, sendo que o loteamento encontra-se registrado sob o R.3 da Matrícula 17.809 daquela Serventia desde 19 de fevereiro de 1998 (loteamento).

O OFICIAL:


Marco Aurélio Normando Teixeira Leite

AV.1 - (transporte de hipoteca)
Em 21 de dezembro de 2012

Procedo a presente Averbação para constar que, pelo Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção com Obrigação, Fiança e Hipoteca, os proprietários **EDSON RODRIGUES DOS SANTOS** e **APARECIDA FRANCELINA RODRIGUES DOS SANTOS**, já qualificados, deram o imóvel objeto desta matrícula em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília – DF, para garantir dívida no valor de **R\$15.971,67** (quinze mil novecentos e setenta e um reais e sessenta e sete centavos), que deverá ser pago em 300 (trezentos) meses, com encargo inicial no valor de R\$171,81 (cento e setenta e um reais e oitenta e um centavos), com juros remuneratórios à taxa nominal de 8,0000% ao ano e taxa efetiva de 8,2999% ao ano. Sistema de Amortização: SACRE. Tudo de acordo com o **R.2** da Matrícula **18.665** do Registro de Imóveis de Batatais-SP, feito em 01 de junho de 1999. As demais cláusulas e condições constam do instrumento particular. Custas: nihil.

O Oficial

Prot.: 12311 - Mat.: 2990

(continua no verso)

38

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
BRODOWSKI – SP

MATRÍCULA

FICHA - VERSO

2.990

01

Marco Aurélio Normando Teixeira Leite

AV.2 - (cancelamento de hipoteca)
Em 21 de dezembro de 2012

Conforme requerimento firmado na cidade de Ribeirão Preto-SP, em 04 de dezembro de 2012, com firma reconhecida, fica **CANCELADO** o registro da hipoteca transportada na **AV.1** desta matrícula (R.2 da Matrícula 18.665 do Registro de Imóveis de Batatais-SP), nos termos do instrumento particular de autorização para cancelamento de hipoteca, outorgado na cidade de Ribeirão Preto-SP, em 03 de julho de 2012, pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, já qualificada. Of. R\$142,44; Est. R\$40,49; Ipesp R\$29,99 Sin/SP R\$7,50; TJ/SP R\$7,50. Título prenotado sob nº 8397 em 04 de dezembro de 2012, com reentrada em 20 de dezembro de 2012.

O Oficial

Marco Aurélio Normando Teixeira Leite

AV.3 - (separação e divórcio)
Em 18 de fevereiro de 2013

Procedo a presente Averbação para constar que: **a)** de acordo com Sentença proferida pelo M.M Juiz de Direito da 11ª Vara Cível da cidade de Ribeirão Preto-SP, extraída do processo nº 1179/04, em 12 de maio de 2004, foi decretada a **SEPARAÇÃO JUDICIAL CONSENSUAL** de **EDSON RODRIGUES DOS SANTOS** e **APARECIDA FRANCELINA RODRIGUES DOS SANTOS**, sendo que a mulher passou a assinar o nome de solteira **APARECIDA FRANCELINA RODRIGUES**; e **b)** de acordo com Sentença proferida pelo M.M Juiz de Direito da 2ª Vara de Família da cidade de Ribeirão Preto-SP, extraída do processo nº 4453/05, em 09 de março de 2006, foi decretado a **CONVERSÃO DA SEPARAÇÃO EM DIVÓRCIO** de **EDSON RODRIGUES DOS SANTOS** e **APARECIDA FRANCELINA RODRIGUES**. Of. R\$12,10; Est. R\$3,44; Ipesp R\$2,55; Sin/SP R\$0,64; TJ/SP R\$0,64.

O Oficial

Marco Aurélio Normando Teixeira Leite

R.4 - (venda e compra)

Em 18 de fevereiro de 2013

Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia e outras avenças, firmado na cidade de Ribeirão Preto-SP, em 21 de dezembro de 2012, com força de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei nº 5.049/66, os proprietários: **1) EDSON RODRIGUES DOS SANTOS**; e **2) APARECIDA FRANCELINA RODRIGUES**, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$153.423,24** (cento e cinquenta e três mil quatrocentos e vinte e três reais e vinte e quatro centavos) a **ALEXANDRE TORRÓ**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 18.983.036 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 149.507.298-37, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com Rua Júlio de Mesquita, nº 742. O preço da aquisição foi composto da seguinte forma: 1) carta de crédito contemplada do Grupo 0426, cota 185 - Assembleia realizada em 24 de setembro de 2012; e 2) carta de crédito contemplada do Grupo 0430, cota 207 - Assembleia realizada em 23 de novembro de 2012. **Valor Venal: R\$34.894,67** (trinta e quatro mil oitocentos e noventa e quatro reais e sessenta e sete centavos).

Prot.: 12311 - Mat.: 2990

(continua na ficha 02)



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

2.990

FICHA

02

Of. R\$833,04; Est. R\$236,76; Ipesp R\$175,38; Sin/SP R\$43,84; TJ/SP R\$43,84. Título prenotado sob o nº 8618 em 05 de fevereiro de 2013.

O Oficial

Marco Aurélio Normando Teixeira Leite
Marco Aurélio Normando Teixeira Leite

R.5 - (alienação fiduciária)

Em 18 de fevereiro de 2013

Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia e outras avenças, firmado na cidade de Ribeirão Preto-SP, em 21 de dezembro de 2012, referido no R.4 acima, os proprietários **ALEXANDRE TORRÓ** e **ROSELAINIE ITALIA VILLA TORRÓ**, já qualificados, **ALLENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula a **SANTA EMÍLIA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Ribeirão Preto-SP, na Rua Joaquim Nabuco, nº 584, inscrita no CNPJ/MF sob nº 46.709.622/0001-94, para garantir dívida no valor de **R\$189.854,38** (cento e oitenta e nove mil oitocentos e cinquenta e quatro reais e trinta e oito centavos) que será paga da seguinte forma: 42 (quarenta e duas) parcelas mensais e sucessivas, vencendo a primeira parcela em 21 de dezembro de 2012, no valor total de R\$2.309,31 (dois mil trezentos e nove reais e trinta e um centavos), e as demais em igual dia dos meses subsequentes, referendo ao grupo 0426, cota 185; e 64 (sessenta e quatro) parcelas mensais e sucessivas, vencendo a primeira parcela em 21 de agosto de 2012, no valor total de R\$1.450,99 (um mil quatrocentos e cinquenta reais e noventa e nove centavos), e as demais em igual dia dos meses subsequentes, referente ao grupo 0430, cota 207. Valor de avaliação para fins de leilão: R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Prazo de carência para expedição de intimação (artigo 26, § 2º da Lei 9.514/97): 30 dias. As demais cláusulas e condições constam do instrumento particular. Of. R\$901,07; Est. R\$256,10; Ipesp R\$189,70; Sin/SP R\$47,43; TJ/SP R\$47,43. Título prenotado sob o nº 8618 em 05 de dezembro de 2013.

O Oficial

Marco Aurélio Normando Teixeira Leite
Marco Aurélio Normando Teixeira Leite

AV.6 - (consolidação da propriedade)

Em 06 de maio de 2016

Por requerimento formalizado na cidade de Londrina-PR, em 01 de fevereiro de 2016, procedo a presente Averbação para constar que após o regular procedimento de intimação dos devedores fiduciários acima, e não tendo eles cumprido a obrigação no prazo estipulado, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora **SANTA EMÍLIA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.**, já qualificada, pelo valor de **R\$171.837,35** (cento e setenta e um mil, oitocentos e trinta e sete reais e cinco centavos). ITBI recolhido na integralidade. Of. R\$254,91; Est. R\$72,45; Ipesp R\$37,35; Sin/SP R\$13,42; TJ/SP R\$17,50; Iss R\$12,74; MP R\$12,24. Título prenotado sob o nº 12311 em 02 de dezembro de 2015, com reentrada em 05 de maio de 2016.

O Oficial

Antonio Valdecir Bradassio Junior
Antonio Valdecir Bradassio Junior

Registro de Imóveis e Anexos Brodowski-SP	
Valor recebido pela certidão Oficial.....	R\$ 25,37
Estado.....	R\$ 7,21
Carteira.....	R\$ 3,72
Reg. Civil.....	R\$ 1,34
Trib. Justiça.....	R\$ 1,74
ISS.....	R\$ 1,26
Min. Público.....	R\$ 1,22
TOTAL.....	R\$ 41,86

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ que sobre o imóvel objeto desta matrícula não existe nenhuma citação de ações reais e pessoais reipersecutórias ou qualquer outro ônus, com exceção ao mencionado nesta matrícula, a partir de 22 de Novembro de 2009 até a presente data e hora. A presente certidão foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei 6.015 de 31/12/73. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Eu, Rafaela Rodrigues dos Santos, Escrevente, conferi, imprimi e assinei a presente certidão.

Brodowski-SP, 11 de maio de 2016.09:08:02
A presente Certidão tem Validade por 30 dias

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS - BRODOWSKI-SP
Rafaela Rodrigues dos Santos
Escrevente Autorizada

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Solicitante: BR Consorcio – “Alexandre Torró”. - Brodowski - SP.

Finalidade: Instruir preço para Leilão - BR Consórcios

Tipo de Imóvel: Casa térrea urbana com salão comercial

End: Rua Mario Lascalla, nº 425, Residencial Luiza G Girardi, Brodowski-SP.

Matrícula: 2.990 – Cartório de Registro de Imóveis local

Proprietário: Alexandre Torró e esposa- Consolidação propriedade BR

Metodologia:

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para tanto, foram pesquisados imóveis em situações equivalentes, com as mesmas características do imóvel avaliando e ponderados alguns atributos por homogeneização para formação de valor. A presente avaliação atende as exigências da Resolução do COFECI Nº 1066/2007.

Descrição oficial do Imóvel:

Área total de 304,31m² área oficial construída 44,76m², demais informações vide matrícula no processo.

Composição provável:

3 quartos, Sala, Cozinha, WC social, Lavanderia, Despensa, Garagem coberta para 2 veículos. Área construída presumida = 120m²

Estado Geral:

Pintura da alvenaria, dos metais, portas e batentes em más condições, piso frio em todo imóvel e azulejo na cozinha e WC, forro provável de laje, coberta por telhas de cerâmica.

Obs: De acordo com informações colhidas no local, esse imóvel já não é habitado a pelo menos 3 anos e vem sofrendo avarias.

Condições de Infraestrutura Urbana:

Água encanada, saneamento básico, energia elétrica, via asfaltada e calçada, meio fio e galerias pluviais, coleta de lixo, correio, internet, TV a cabo etc.

Boa localização, acesso fácil as principais vias urbanas e interurbanas, a 10 minutos do centro da cidade.

Determinação de valor de mercado do imóvel avaliando:

Para determinação do valor de mercado levamos em conta 120,00m² de área construída instalada visto as expansões ocorridas pós-averbação da área oficial de registro de 44,76m² "COHAB", conforme pesquisa anexa, e, homogeneizamos os dados a (-20%) para o fator de comercialização, (-20%) para o Fator de decrepitude, e, (-5%) e (+5%) para os valores inferior e superior respectivamente, chegando assim aos seguintes preços:

LIMITE INFERIOR: R\$ 154.427,92

VALOR MÉDIO: R\$ 157.579,51

LIMITE SUPERIOR: R\$ 160.731,10

VALOR MÉDIO ARREDONDADO = R\$ 155.000,00

VALOR MÉDIO DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 155.000,00 (Cento e Cinquenta e Cinco Mil Reais).

Ribeirão Preto, 01 de Agosto de 2016.

MARCO ANTONIO ESPIMPOLO
Consultor, Corretor e Avaliador Imobiliário.
CRECISP: - 144.994 F – CNAI 14130

Anexo: *Fotos do objeto avaliado.

*Planilha de pesquisa de dados mercadológicos

352016-BR

AMOSTRAS - CASA - COMERCIO - BRODOWSKI-SP							PESQUISA=>		352016
Nº	CASA	QUARTOS	GARAGEM	ÁREA	VALOR	VALOR m2	SITUAÇÃO	HOMOGENEIZADO	
1	JARDIM LASCALA	3	3	130	220.000,00	1.692,31	ANUNCIADO	1.353,85	
2	JARDIM LASCALA	2	2	53	119.000,00	2.245,28	ANUNCIADO	1.796,23	
3	JARDIM LASCALA	3	2	93	190.000,00	2.043,01	ANUNCIADO	1.634,41	
4	CENTRO	3	2	140	280.000,00	2.000,00	ANUNCIADO	1.600,00	
5	BOM JARDIM	2	2	79	180.000,00	2.278,48	ANUNCIADO	1.822,78	
					TOTAIS=>	10.259,08	TOTAIS=>	8.207,27	
					AREA PRESUMIDA =>	2.051,82	m2 homog=>	1.641,45	
					AREA OFICIAL = >	120		157.579,51	
						44,76		73.471,45	

FATOR DECREPITUDE = (-20%)

((ANUNCIADOS - FATOR COMERCIALIZAÇÃO A (-20%))

Intervalo de confiança = (-2%) limite inferior e (+2%) superior)

Nº	FONTE	FONE	COD REF.	LIMITE INFERIOR	VALOR MEDIO	LIMITE SUPERIOR	ARREDONDAMENTO À (+ OU - 1%)
1	DMS IMOBILIARIA	16-34424314	4397	R\$ 154.427,92	R\$ 157.579,51	R\$ 160.731,10	R\$ 1.286,90
2	FIUSA IMOVEIS	16-32369325	CA 00874				R\$ 1.313,16
3	DMS IMOBILIARIA	16-34424314	CA 2360				R\$ 1.339,43
4	Z C IMOVEIS	16-30131022					
5	NUCLEO IMOBILIARIA	16-36366300	FUG5217615				
				R\$ 155.000,00			

Fotos do imóvel – Casa térrea c/comércio na frente

Consoiciado: Alexandre Torr6 – Brodowski-SP

Fotos pela ordem: 1-Fachada, 2-Fachada da esquerda para direita, 3-Sal6o comercial, 4-Port6o garagem, 5-Lateral direita do imovel “esquina”, 6-Vis6o da entrada sala a esquerda entre o sal6o e a casa e janelas dos quartos, 7-Lavanderia ao fundo com quarto de despensa a direita, 8-Vizinhos da esquerda do im6vel.





Marco Antonio Espimpo
CRECISP: 144.994 F – CNAI: 14130