

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTA.RIBEIRO@LWMAIL.COM.BR

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 16ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO PAULO – SP.**

Origem: 16ª Vara Cível da Comarca da Capital –
Fórum Central Cível

Processo: 1077744-16.2021.8.26.0100

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Requerente: Santana S.A. - Crédito, Financiamento e
Investimento

Requerido: Glamour Comercio de Roupas EIRELI - ME

Mês de Referência: Maio / 2.022

JOSÉ RIBEIRO, Engenheiro Civil, Perito
Judicial nomeado nos autos da Ação em
epígrafe, vem mui respeitosamente
apresentar a V.Ex.ª, o seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. PRELIMINARES

Objetivo

Deferida a Prova Pericial do processo em epígrafe, foi o signatário honrado, às fls. 955 dos autos, com a sua nomeação para efetuar a perícia.

A presente perícia tem por objetivo a determinação do valor de venda do imóvel a saber:

- ✓ LOTES Nº 18 – QUADRA Nº 8 do Condomínio Arujazinho I, II, III – no município de Arujá, conforme Matrícula nº 49.934 do Cartório de Registro de Imóveis de Arujá, Igaratá e Santa Isabel, Estado de São Paulo.

Considerações Gerais

O presente Laudo de Vistoria de Imóvel a seguir, enumerado, calculado e particularizado, obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

- ✓ O Perito inspecionou pessoalmente o imóvel objeto do presente trabalho;
- ✓ O Perito não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse algum no bem objeto desta perícia;
- ✓ As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamento de dados efetuado pelo próprio Perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros;

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTA.RIBEIRO@LWMAIL.COM.BR

-
- ✓ O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos **Códigos de Ética Profissional do Confea – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia**, bem como do **IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP**.
-

2. RESUMO PROCESSUAL

Inicial (fls. 1/6 dos autos)

O processo tem início em 23/7/2.021, quando o Requerente, Santana S.A. - Crédito, Financiamento e Investimento, move AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL em face de Glamour Comercio de Roupas EIRELI – ME e Fadi Chwkat Alam Eddine.

Alega que os Requeridos firmaram uma Cédula de Crédito Bancário com a Requerente para uma operação de desconto de títulos de crédito da Correqueira Glamour, com coobrigação até o limite de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), posteriormente aditada para o limite de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), e que, nesta avença, o Correquerido Fadi havia figurado como avalista.

Como apenas parte dos títulos foram quitados, a Requerente ajuizou a ação e requer a citação dos Requeridos para que paguem a quantia de R\$ 209.103,62 (duzentos e nove mil, cento e três reais e sessenta de dois centavos). Não havendo o pagamento, requer arresto de alguns imóveis e veículos de propriedade dos Requeridos.

Juntou documentos às fls. 7/126 dos autos.

Petição Intermediária (fls. 460/468 dos autos)

Após manifestarem-se espontaneamente nos autos, os Requeridos alegam dificuldades financeiras e indicam que um imóvel apresentado à penhora pelo Requerente, se trata de bem de família. Não concordando com o quanto alegado, o Requerente solicita novamente a penhora daquele imóvel e o bloqueio de ativos financeiros dos Requeridos.

Decisão Judicial (fls. 496/506 dos autos)

Em sua R. Decisão, o Douto Juízo acata o pedido dos Requeridos no que se refere à impenhorabilidade de bem de família e defere a penhora de ativos financeiros destes pelo sistema SisbaJud.

Petição Intermediária (fls. 585/586 dos autos)

Após o bloqueio ter sido apenas parcialmente frutífero, o Requerente solicita a penhora do imóvel objeto desta demanda.

Decisão Judicial/Termo de Penhora (fls. 673 dos autos)

O Douto Juízo manda lavrar o termo de penhora para este imóvel.

Decisão Judicial (fls. 955 dos autos)

Em sua decisão, o MM. Juiz nomeia este Perito para a avaliação do referido imóvel.

3. VISTORIA E LEVANTAMENTO DE DADOS

Vistoria

Conforme petição protocolada e juntada aos autos às fls. 986/987, o Perito esteve no local onde se situa o imóvel em tela.

Após identificar-se na Portaria do Condomínio onde se situa o lote e, na companhia da Ilustre Patrona do Requerente, Dra. Fabiana Tavares, foi autorizado a adentrar o empreendimento para verificar as condições do terreno, exata localização, existência ou não de benfeitorias, bem como produzir registros fotográficos.

Situação

O imóvel em tela, qual seja, **LOTE Nº 18 – QUADRA Nº 8**, está localizado na **Rua Bartira**, com Matrícula nº 49.934 do Cartório de Registro de Imóveis de Arujá, Igaratá e Santa Isabel, Estado de São Paulo, pertencentes ao **CONDOMÍNIO ARUJAZINHO I, II, III**.

Trata-se de Condomínio dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como, pavimentação, passeios, guias, sarjetas, galeria de águas pluviais, rede de água potável, rede coletora de esgotos, energia elétrica, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, rede de telefonia e coleta de lixo regular.

A seguir, o Perito apresenta imagens com a exata localização do imóvel:

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
 RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
 TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTA.RIBEIRO@LWMAIL.COM.BR

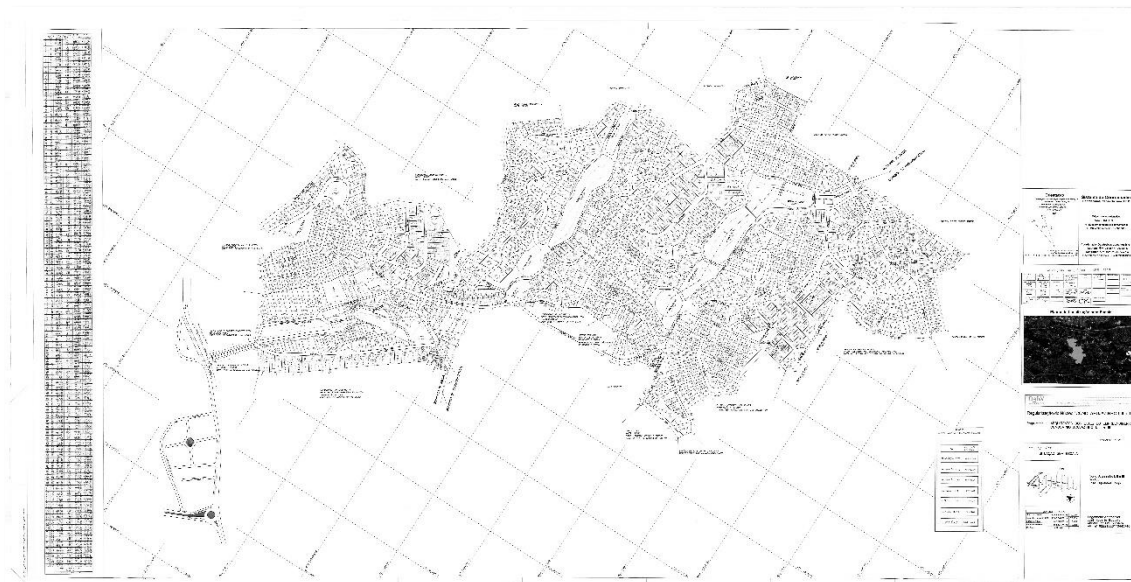


FIGURA 1 – Mapa do empreendimento fornecido pela Administração do Condomínio.



FIGURA 2 – Localização exata do lote avaliando segundo mapa fornecido pela Administração do Condomínio.

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
 RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
 TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTA.RIBEIRO@LWMAIL.COM.BR



FIGURA 3 – Vista aérea do lote avaliando (Google Maps).



FIGURA 4 – As duas imagens anteriores sobrepostas indicando a localização exata do lote avaliando.

Características Particulares

Localizado em meio de quadra, com superfície aparentemente firme e seca, com declive acentuado, terreno nu, o imóvel está totalmente coberto com vegetação nativa e não tem qualquer edificação.

As dimensões do terreno que constam da respectiva matrícula são as seguintes:

- ✓ Testada:..... 53,04 m
- ✓ Área do terreno:..... 858,07 m²

A seguir o Perito apresenta registros fotográficos feitos no local:



FOTO 1 – Vista geral do lote avaliando.

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
 RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
 TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTA.RIBEIRO@LWMAIL.COM.BR



FOTO 2 – Idem anterior por outro ângulo.



FOTO 3 – Idem anterior com detalhe para declive acentuado

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTA.RIBEIRO@LWMAIL.COM.BR



FOTO 4 – Vista geral do lote avaliando



FOTO 5 – Vista da Rua Bartira, no sentido da Rua Panamby.

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTA.RIBEIRO@LWMAIL.COM.BR

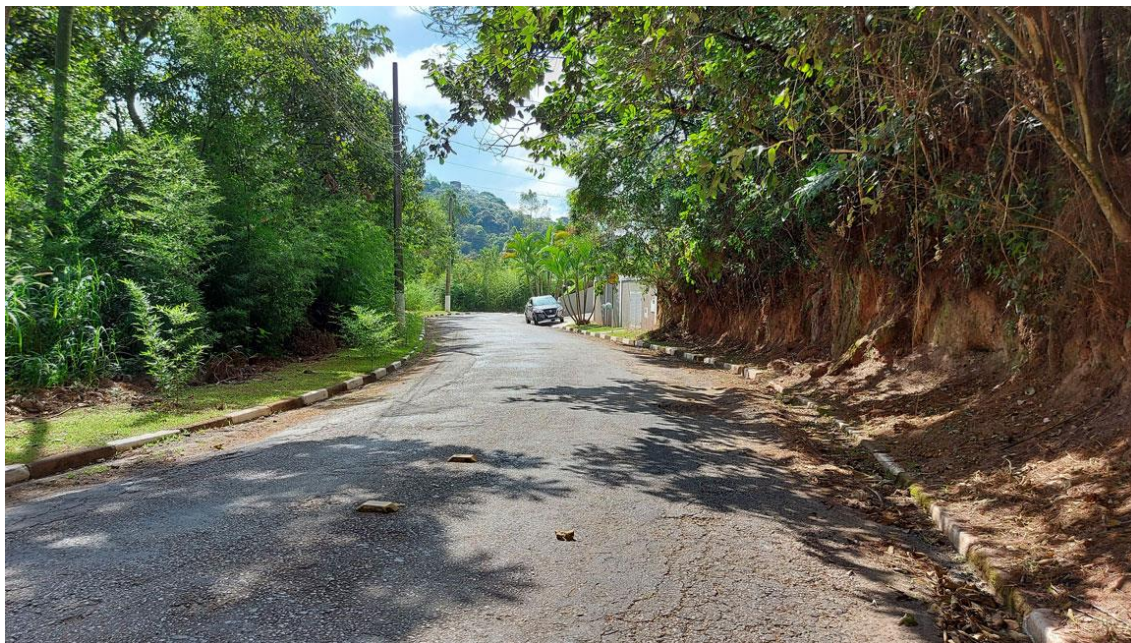


FOTO 6 – Vista da Rua Bartira, no sentido contrário



FOTO 7 – Vista da capela do Condomínio Arujazinho I, II, III.

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTA.RIBEIRO@LWMAIL.COM.BR

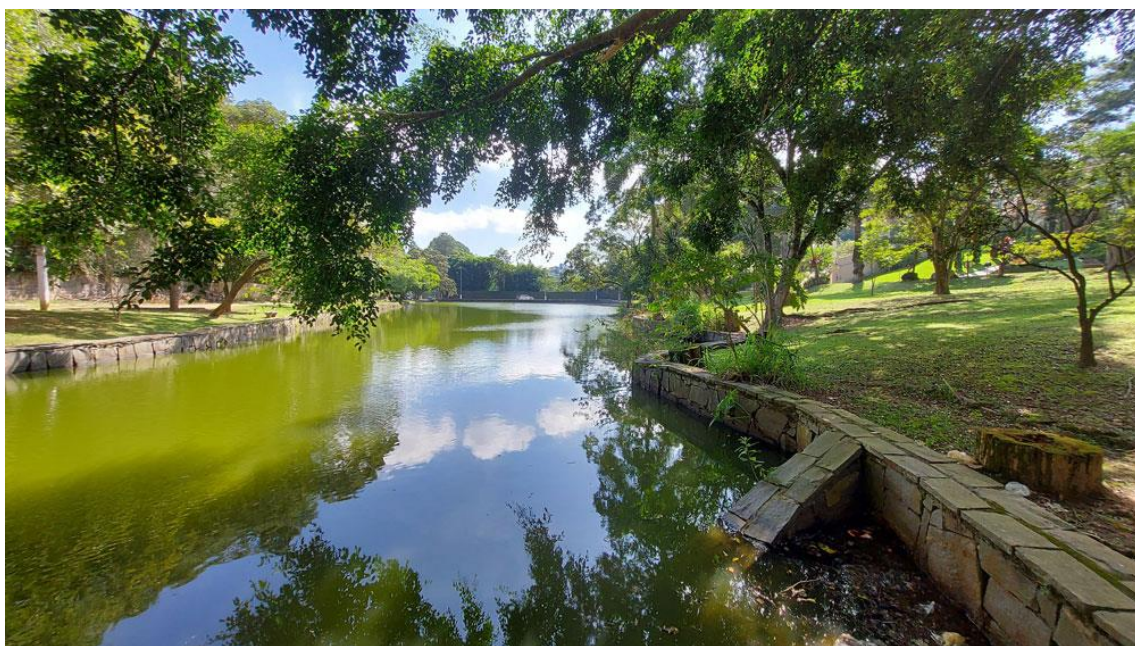


FOTO 8 – Vista do lago do Condomínio Arujazinho I, II, III.



FOTO 9 – Vista da portaria do Condomínio Arujazinho I, II, III.

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
 RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 – IPIRANGA – SÃO PAULO – SP – 04207-000
 TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTA.RIBEIRO@LWMAIL.COM.BR



FOTO 10 – Vista da entrada do Condomínio Arujazinho I, II, III.



FOTO 11 – Vista da avenida onde se localiza a entrada do Condomínio Arujazinho I, II, III

4. AVALIAÇÃO

Introdução

Além da experiência profissional, o Avaliador não pôde deixar de observar as regras técnicas cabíveis em cada caso, e as recomendações das Normas Brasileiras de Avaliações de Imóveis Urbanos, elaboradas pela ABNT e pelas Normas do IBAPE/Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP.

As avaliações devem produzir valores que expressem as condições vigentes no mercado imobiliário local, ou seja, representem o real **VALOR DE MERCADO**.

Esse valor pode ser definido como *o preço que ele poderia alcançar quando colocado à venda em prazo razoável, tendo o comprador e vendedor pleno conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, isto é, preço obtido através de uma livre oferta de mercado, de compra e venda à vista.*

Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para o julgamento dos critérios empregados e dos elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos valores adotados.

Para a fixação do valor de mercado de um imóvel, podem ser utilizados os seguintes métodos avaliatórios:

- ✓ **Método Comparativo Direto**
- ✓ **Método Involutivo**
- ✓ **Método Evolutivo**
- ✓ **Método da Capitalização da Renda**

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Esse método segue a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos e/ou em oferta referente a transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades existentes no mercado imobiliário.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.1, define este método da seguinte forma:

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

Este método, já tradicional, foi desenvolvido pelos ilustres Engenheiros Joaquim da Rocha Medeiros Junior e José Carlos Pellegrino, que apresentaram este estudo no X Congresso Pan-Americano de Avaliações em Chicago - EUA. Posteriormente o também ilustre Engenheiro Milton Candeloro propôs complementos, que vem sendo amplamente aceitos.

A maior dificuldade quando da aplicação do Método Comparativo Direto está na obtenção de elementos similares comparáveis, para que se possa fazer o cotejo. Embora na pesquisa se procure separar apenas os semelhantes, mas sendo significativo o número de variáveis que intervêm na formação do valor de mercado, na maioria dos casos há necessidade de homogeneizar estas variáveis, de modo que no

confronto dos dados sejam as diferenças reduzidas ao mínimo possível.

Método Involutivo

Esse método tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, estimar o valor de mercado do produto imobiliário e, também, projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de vendas das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.2, define este método da seguinte forma:

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de

viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto”

Método Evolutivo

Neste método a composição do valor unitário do bem é feita a partir do valor do terreno e das benfeitorias, considerado o custo de reprodução à época da avaliação, sendo exigido que:

- ✓ o valor do terreno seja determinado preferencialmente pelo método comparativo de dados de mercado;
- ✓ as benfeitorias sejam apropriadas pelo método de custo de reprodução.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.3, define este método da seguinte forma:

“Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.”

Método da Capitalização da Renda

O Método da Capitalização da Renda adota o Fluxo de Caixa como ferramenta avaliatória. Dentro da dimensão estratégica, é traçado um panorama do segmento para então descrever o empreendimento existente.

Na dimensão econômica, após a verificação do desempenho do empreendimento, é estruturado o fluxo de caixa projetado, obtendo-se assim, o valor de mercado.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.4, define este método da seguinte forma:

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.”

Métodos de identificação do custo de um bem

Método Comparativo Direto do Custo

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.3.1, define este método da seguinte forma:

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

Método da Quantificação do Custo

A identificação do custo da reedição de benfeitorias pode ser apurada através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, o estado de conservação e a idade do bem avaliando.

Isto posto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços na obra.

As pesquisas dos custos devem ser efetuadas junto às fontes de consultas, diga-se, empresas especializadas, demonstrando as especificações dos materiais e serviços utilizados para a execução da benfeitoria.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.3.2, define este método da seguinte forma:

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.”

Para os casos em tela, em função principalmente da quantidade e qualidade das amostras obtidas, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** será adotado para efeito destas avaliações.

5. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Introdução

Para atingir as finalidades da presente avaliação, foram observadas as seguintes normas:

- ✓ **Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP;**
- ✓ **Norma para Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos – NBR 14.653-2 – ABNT;**

Valor do Lote

No caso presente, para determinação do valor de mercado do lote, empregar-se-á a **Ferramenta da Inferência Estatística**, a partir de uma amostra do mercado imobiliário.

Assim, primeiramente deve-se realizar uma coleta de elementos de valor através de visitas às imobiliárias da região, de verificação de placas e de anúncios publicados nos jornais do Município.

A Inferência Estatística define como modelo de regressão, aquele utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando as diversas características influenciadoras.

Pelo conceito empregado nas Inferências Estatísticas, as variáveis são características ou atributos

observáveis em uma amostra, que, em princípio, devem variar entre os elementos que a compõem.

Assim, as variáveis podem ser classificadas em:

- ✓ variável dependente: variável que se pretende explicar pelas variáveis independentes;
- ✓ variáveis independentes: variáveis que explicam e dão conteúdo lógico à formação do valor do lote objeto da avaliação.

As variáveis independentes, podem ser classificadas em quantitativas ou qualitativas.

As quantitativas são aquelas que estão associadas a uma característica que pode ser medida ou contada, podendo ser subdivididas em discretas (números inteiros) ou contínuas (valores fracionários).

As qualitativas são aquelas provenientes de uma característica de qualificação e por isso não podem ser medidas diretamente ou contadas, podendo ser subdivididas em nominal (independente, sem relação com outras) ou ordinal (mantém relação de ordem com outras).

O comportamento do mercado imobiliário depende simultaneamente de fatores endógenos – próprios do mercado e específicos dos bens e das relações entre compradores e vendedores e de fatores exógenos – decorrentes de comportamento de outros mercados, em particular o financeiro, crises econômicas, que podem afetar o mercado imobiliário.

A investigação de modelos explicativos da formação de preços de mercado consiste em um processo analítico e interativo, que começa com o levantamento dos possíveis elementos de comparação para compor uma amostra representativa e com base neles identificar as suas principais variáveis, passando pela sua quantificação e verificação dos seus efeitos, concluindo pela interpretação e validação dos resultados.

As transformações utilizadas para linearizar o modelo de regressão devem, tanto quanto possível, refletir o comportamento do mercado, com preferência pelas transformações mais simples de variáveis, que resultem em modelo satisfatório.

Cálculos

O valor do lote será dado pela expressão:

$$V_l = A_{\text{terreno}} \times V_u$$

Onde,

V_l Valor do lote.

A_{terreno} Área do terreno em m²

V_u Valor básico unitário médio

Valor Unitário Médio do Terreno

Para sua determinação, estudou-se o comportamento dos valores de imóveis na região, em relação às seguintes variáveis independentes:

- ✓ **Variável 1:** ÁREA DO TERRENO, expressa em m² (metros quadrados).
- ✓ **Variável 3:** ÍNDICE TOPOGRÁFICO: A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante. No caso de impossibilidade da fundamentação, a Norma reza que podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

FIGURA 5 – Quadro extraído da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP

Cabe salientar que foram testadas outras variáveis independentes, tais como, localização em esquina, testada, profundidade etc., cujos resultados não foram significativos, sendo desprezada a sua influência nos valores dos elementos pesquisados.

Pesquisa Imobiliária.

A pesquisa procurou privilegiar informações de lotes em situação de localização semelhante à do lote em tela. Dentro desse critério, a hierarquia utilizada foi a localização no mesmo CONDOMÍNIO ARUJAZINHO I, II, III, com áreas não inferiores à metade da área do lote avaliando, e não superiores ao seu dobro, conforme preconiza o item 10.6 da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP: 2011.

Foi realizada pesquisa objetivando a obtenção destes parâmetros, verificando ofertas de vendas e/ou vendas efetuadas, tendo sido obtido 17 (dezesete) elementos. Seus respectivos dados estão relacionados a seguir:

Elemento nº 01:

Valor: R\$ 540.000,00

Área: 1.774,00 m²

Topografia: 1,05 (Em aclave até 10%)

Oferta/Transação: Oferta

Ofertante: Elimóveis CRECI: 67683-F

Telefone(s): Eliane - (11) 99214-1093

Link: <https://elimoveis.com.br/imovel/detalhes/TE0139-MBYO>

Elemento nº 02:

Valor: R\$ 446.000,00

Área: 1.300,00 m²

Topografia: 1,43 (Declive acima de 20%)

Oferta/Transação: Oferta

Ofertante: Elimóveis CRECI: 67683-F

Telefone(s): Marcos Rizzato - (11) 99214-1311

Link: <https://elimoveis.com.br/imovel/detalhes/TE0156-MBYO>

Elemento nº 03:

Valor: R\$ 395.000,00

Área: 1.321,00 m²

Topografia: 1,43 (Em aclave até 10%)

Oferta/Transação: Oferta

Ofertante: Elimóveis CRECI: 67683-F

Telefone(s): Marcos Rizzato - (11) 99214-1311

Link: <https://elimoveis.com.br/imovel/detalhes/TE0142-MBYO>

Elemento nº 04:

Valor: R\$ 371.000,00

Área: 1.660,00 m²

Topografia: 1,43 (Declive acima de 20%)

Oferta/Transação: Oferta

Ofertante: Elimóveis CRECI: 67683-F

Telefone(s): Eliane - (11) 99214-1093

Link: <https://elimoveis.com.br/imovel/detalhes/TE0144-MBYO>

Elemento nº 05:

Valor: R\$ 370.000,00

Área: 1.640,00 m²

Topografia: 1,43 (Declive acima de 20%)

Oferta/Transação: Oferta

Ofertante: Elimóveis CRECI: 67683-F

Telefone(s): Eliane - (11) 99214-1093

Link: <https://www.elimoveis.com.br/imovel/terreno-de-1640-m-condominio-arujazinho-i-ii-e-iii-aruja-a-venda-por-370000/TE0155-MBYO?from=sale>

Elemento nº 06:

Valor: R\$ 477.000,00

Área: 1.450,00 m²

Topografia: 1,05 (Declive até 5%)

Oferta/Transação: Oferta

Ofertante: Elimóveis CRECI: 67683-F

Telefone(s): Marcos Rizzato - (11) 99214-1311

Link: <https://www.elimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-1450-m-por-477000-condominio-arujazinho-i-ii-e-iii-aruja-sp/TE0169-MBYO?from=sale>

Elemento nº 07:

Valor: R\$ 550.000,00

Área: 1.120,00 m²

Topografia: 1,18 (Em aclive acima de 20%)

Oferta/Transação: Oferta

Ofertante: Elimóveis CRECI: 67683-F

Telefone(s): Eliane - (11) 99214-1093

Link: <https://www.elimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-1120-m-por-550000-condominio-arujazinho-i-ii-e-iii-aruja-sp/TE0159-MBYO?from=sale>

Elemento nº 08:

Valor: R\$ 760.000,00

Área: 1.000,00 m²

Topografia: 1,05 (Declive até 5%)

Oferta/Transação: Oferta

Ofertante: Paulo Roberto Leardi Imóveis

Telefone(s): (11) 4652-5252

Link: <https://www.leardi.com.br/venda/sp/aruja/arujazinho-1,-2,-3/terreno/340981>

Elemento nº 09:

Valor: R\$ 750.000,00

Área: 1.136,00 m²

Topografia: 1,05 (Declive até 5%)

Oferta/Transação: Oferta

Ofertante: Paulo Roberto Leardi Imóveis

Telefone(s): (11) 4652-5252

Link: <https://www.leardi.com.br/venda/sp/aruja/arujazinho-1,-2,-3/terreno/589835>

Elemento nº 10:

Valor: R\$ 720.000,00

Área: 1.150,00 m²

Topografia: 1,05 (Declive até 5%)

Oferta/Transação: Oferta

Ofertante: Paulo Roberto Leardi Imóveis

Telefone(s): (11) 4652-5252

Link: <https://www.leardi.com.br/venda/sp/aruja/arujazinho-1,-2,-3/terreno/677678>

Elemento nº 11:

Valor: R\$ 650.000,00

Área: 1.445,00 m²

Topografia: 1,05 (Declive até 5%)

Oferta/Transação: Oferta

Ofertante: Paulo Roberto Leardi Imóveis

Telefone(s): (11) 4652-5252

Link: <https://www.leardi.com.br/venda/sp/aruja/jardim-tupi/terreno/378699>

Elemento nº 12:

Valor: R\$ 499.000,00

Área: 1.178,00 m²

Topografia: 1,43 (Declive acima de 20%)

Oferta/Transação: Oferta

Ofertante: Paulo Roberto Leardi Imóveis

Telefone(s): (11) 4652-5252

Link: <https://www.leardi.com.br/venda/sp/aruja/arujazinho-1,-2,-3/terreno/667727>

Elemento nº 13:

Valor: R\$ 450.000,00

Área: 1.056,00 m²

Topografia: 1,43 (Declive acima de 20%)

Oferta/Transação: Oferta

Ofertante: Paulo Roberto Leardi Imóveis

Telefone(s): (11) 4652-5252

Link: <https://www.leardi.com.br/venda/sp/aruja/arujazinho-1,-2,-3/terreno/667719>

Elemento nº 14:

Valor: R\$ 450.000,00

Área: 1.100,00 m²

Topografia: 1,43 (Declive acima de 20%)

Oferta/Transação: Oferta

Ofertante: Paulo Roberto Leardi Imóveis

Telefone(s): (11) 4652-5252

Link: <https://www.leardi.com.br/venda/sp/aruja/arujazinho-1,-2,-3/terreno/409291>

Elemento nº 15:

Valor: R\$ 355.000,00

Área: 1.107,00 m²

Topografia: 1,43 (Declive acima de 20%)

Oferta/Transação: Oferta

Ofertante: Paulo Roberto Leardi Imóveis

Telefone(s): (11) 4652-5252

Link: <https://www.leardi.com.br/venda/sp/aruja/arujazinho-1,-2,-3/terreno/343164>

Elemento nº 16:

Valor: R\$ 350.000,00

Área: 1.200,00 m²

Topografia: 1,43 (Declive acima de 20%)

Oferta/Transação: Oferta

Ofertante: Paulo Roberto Leardi Imóveis

Telefone(s): (11) 4652-5252

Link: <https://www.leardi.com.br/venda/sp/aruja/arujazinho-1,-2,-3/terreno/514387>

Elemento nº 17:

Valor: R\$ 325.000,00

Área: 1.330,00 m²

Topografia: 1,43 (Declive acima de 20%)

Oferta/Transação: Oferta

Ofertante: Paulo Roberto Leardi Imóveis

Telefone(s): (11) 4652-5252

Link: <https://www.leardi.com.br/venda/sp/aruja/arujazinho-1,-2,-3/terreno/343163>

Análise Estatística.

Utilizando-se de um programa de Estatística para Avaliações (SISDEA), para uma maior facilidade de cálculo organizou-se uma planilha, onde constam os dados dos elementos comparativos, isto é, os valores da variável dependente "Valor Unitário" - e os valores das variáveis independentes já citadas.

Para a determinação da regressão múltipla que melhor explica a variação do valor unitário do lote em função da sua área construída, sua localização e seu padrão depreciado, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Inferencial.

Foram pesquisados diversos modelos matemáticos de regressão, os quais foram submetidos a testes estatísticos convenientes, que permitiram a obtenção de um modelo, cuja função de regressão é do tipo:

$$\begin{aligned} \text{Valor Unitário do Terreno} = & \\ & e^{(+5.757776165} \\ & -0.00107767593 * \text{Área Terreno} \\ & +1.799689907 / \text{Índice Topográfico)} \end{aligned}$$

Avaliação.

Toda a Análise Estatística é objeto de anexo do presente laudo.

A análise do modelo inferido revela ser o mesmo coerente em função das variáveis utilizadas, podendo através dela verificar a circunstância lógica, menor for a área do terreno e menor seu índice topográfico, o valor unitário do lote também é maior.

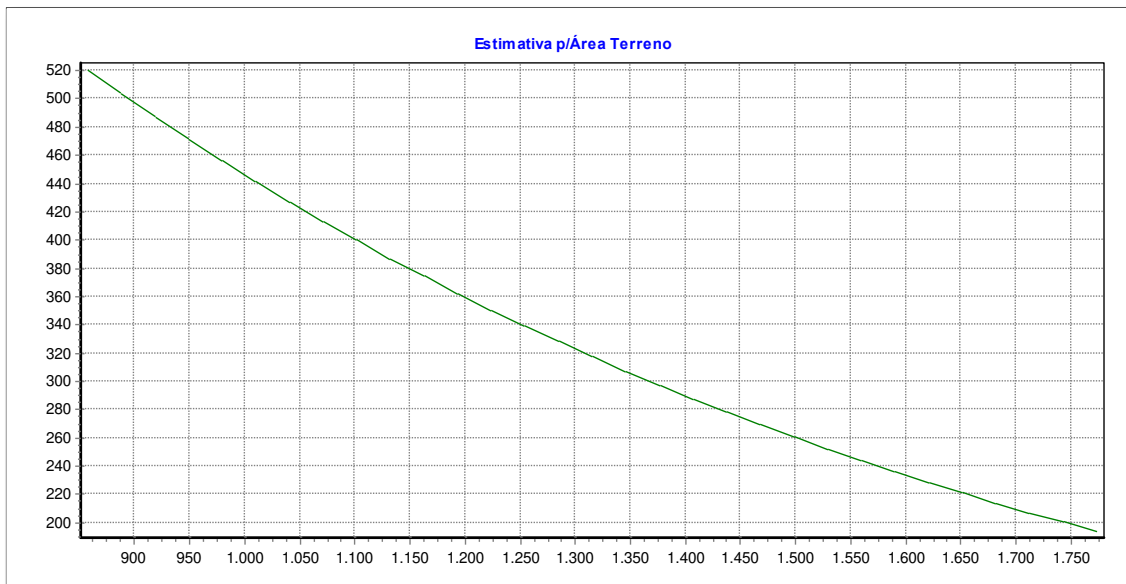


FIGURA 6

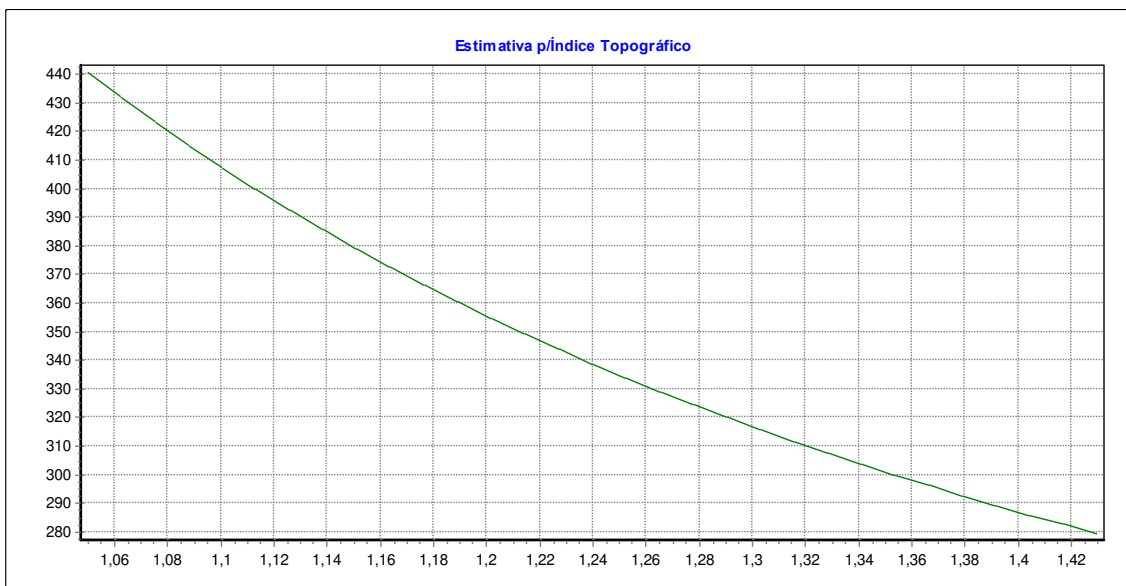


FIGURA 7

Verifica-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,8522317, isto é, existe uma probabilidade de 85,22% da variação do valor unitário do lote em relação aos atributos considerados ser explicada pela função de regressão.

Testadas as hipóteses de que o regressores fossem nulos (isto é, que o valor encontrado fosse igual à zero), elas foram recusadas por terem significâncias inferiores aos níveis expressos pelas Normas (o regressor da Área do terreno foi de 0,01 e o regressor do Índice Topográfico foi de 0,01). Logo, estas variáveis podem ser aceitas como importantes para a formação do valor unitário do lote.

Testada também a Equação de Regressão como um todo, teste de hipótese procedido através da Análise de Variância, a hipótese nula foi rejeitada a um nível de significância inferior a 1%, que se traduz, alternativamente, como o risco de errar que ocorre ao ser afirmada a validade da equação inferida como interpretativa do acontecimento investigado.

Foi verificada a possível existência de dependência linear entre as variáveis independentes. Como as correlações encontradas foram inferiores ao recomendado pelas normas técnicas, rejeita-se a hipótese de multicolinearidade entre as duas variáveis independentes.

Examinados os resíduos entre os valores originais e aqueles estimados com o modelo inferido, pode ser concluído que eles são razoavelmente aleatórios e sem presença de elementos discrepantes (outliers).

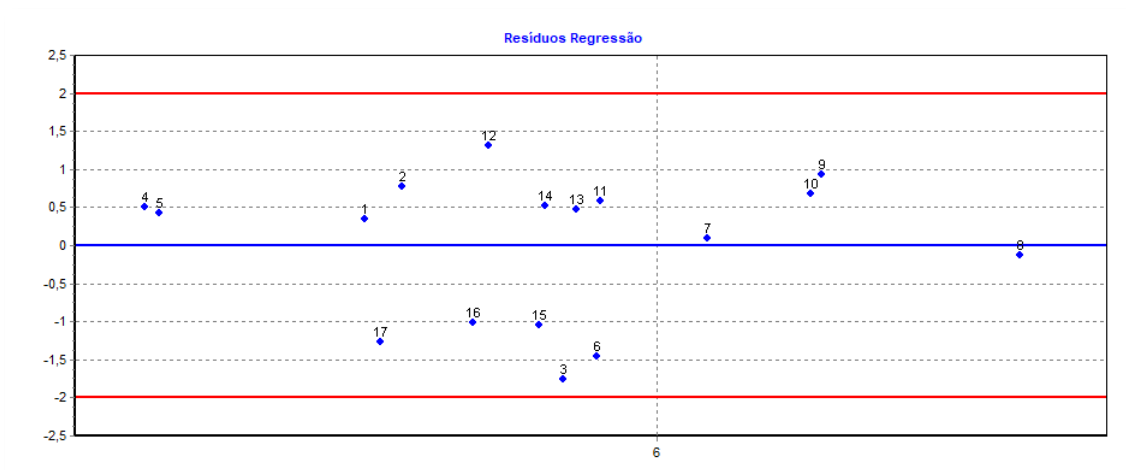


FIGURA 8

Também o Teste da Distância de Cook não detectou pontos influenciantes, dando confiabilidade ao modelo.

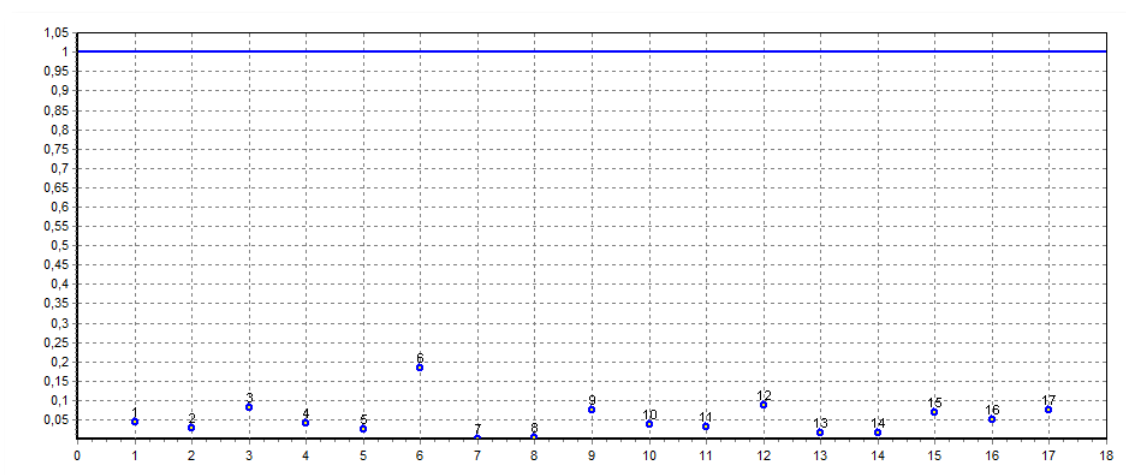


FIGURA 9

Outro ponto importante a ser analisado é que o poder de predição do modelo que deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, o qual deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

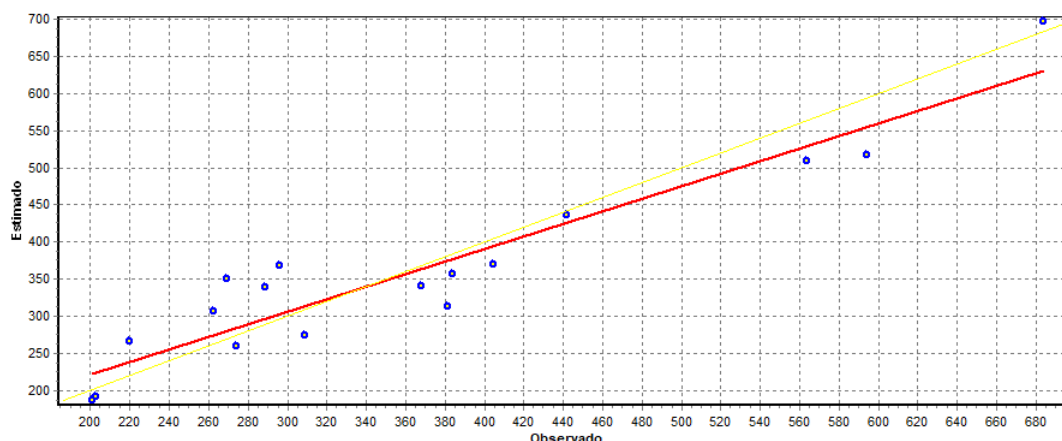


FIGURA 10

Analisando-se este gráfico anterior e considerando todos os demais testes estatísticos realizados, conclui-se que a função de regressão encontrada reflete uma verdadeira situação de mercado para a variação do valor na região do lote avaliando.

Valor Básico Unitário. Cálculo.

Para se obter o valor do lote avaliando, dever-se-á substituir no modelo encontrado os seguintes dados:

- ✓ Área do Terreno = 858,07 m²
- ✓ Índice Topográfico = 1,43 (Declive acima de 20%)

Substituindo-se os dados na função de regressão, tem-se:

$$V_u \text{ (mínimo)} = \text{R\$ } 387,27$$

$$V_u \text{ (médio)} = \text{R\$ } 432,23$$

$$V_u \text{ (máximo)} = \text{R\$ } 482,41$$

É importante esclarecer que no modelo avaliatório foi devidamente contemplada a influência da superestimativa dos valores em oferta.

Sendo assim, o valor final será da ordem de:

$$V_u = \text{R\$ } 432,23$$

Valor do Lote

Portanto o valor do lote será obtido por:

$$V_l = A_{\text{terreno}} \times V_u$$

$$V_l = 858,07 \times 432,23$$

$$V_l = \text{R\$ } 370.884,43$$

Ou arredondando-se ao limite de 1% (um por cento) permitido pela norma, teremos:

R\$ 371.000,00
(Trezentos e Setenta e Um Mil Reais)

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTA.RIBEIRO@LWMAIL.COM.BR

6. CONCLUSÃO

TEM-SE QUE O JUSTO VALOR DE MERCADO DO LOTE Nº 18 – QUADRA Nº 8, SITUADO À RUA BARTIRA – CONDOMÍNIO ARUJAZINHO I, II, III – MUNICÍPIO DE ARUJÁ, ESTADO DE SÃO PAULO, VALOR BASE – MAIO/2.022, É DE:

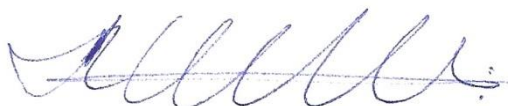
R\$ 371.000,00
(Trezentos e Setenta e Um Mil Reais)
Base: maio/2.022

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTA.RIBEIRO@LWMAIL.COM.BR

7. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente Laudo, composto por 38 (trinta e oito) folhas impressas somente no anverso, bem como as fotografias e demais documentos que fazem parte de anexos, estando esta última folha datada e assinada pelo signatário.

São Paulo, 25 de maio de 2.022.



Eng.º José Ribeiro
CREA 681790275

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
 RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
 TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTA.RIBEIRO@LWMAIL.COM.BR

8. RELAÇÃO DE ANEXOS

8.1 – ANÁLISE ESTATÍSTICA.

8.2 – DOCUMENTOS.

8.1 ANÁLISE ESTATÍSTICA

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	17
Dados utilizados no modelo:	17

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9231640 / 0.9407656
Coeficiente de determinação:	0.8522317
Fisher - Snedecor:	40.37
Significância do modelo (%):	0.01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	64%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1.826	2	0.913	40.371
Não Explicada	0.317	14	0.023	
Total	2.143	16		

Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor Unitário do Terreno}) = +5.757776165 - 0.00107767593 * \text{Área Terreno} + 1.799689907 / \text{Índice Topográfico}$

- Função estimativa (moda):**

$\text{Valor Unitário do Terreno} = +309.5615926 * e^{(-0.00107767593 * \text{Área Terreno})} * e^{(+1.799689907 / \text{Índice Topográfico})}$

- Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor Unitário do Terreno} = +316.6433828 * e^{(-0.00107767593 * \text{Área Terreno})} * e^{(+1.799689907 / \text{Índice Topográfico})}$

- Função estimativa (média):**

$\text{Valor Unitário do Terreno} = +320.2448015 * e^{(-0.00107767593 * \text{Área Terreno})} * e^{(+1.799689907 / \text{Índice Topográfico})}$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Terreno	x	-6.98	0.01
Índice Topográfico	1/x	5.79	0.01
Valor Unitário do Terreno	ln(y)	18.08	0.01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área Terreno	Isoladas	Influência
Índice Topográfico	0.02	0.75
Valor Unitário do Terreno	-0.71	0.88

Correlações parciais para Índice Topográfico	Isoladas	Influência
Valor Unitário do Terreno	0.58	0.84

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTA.RIBEIRO@LWMAIL.COM.BR

Dados para a projeção de valores:

- Área Terreno = 858,07
- Índice Topográfico = 1,43
- Endereço = Rua Bartira
- Complemento = Condomínio Arujazinho I, II, III

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (10,40%) = 387,27
 - Médio = 432,23
 - Máximo (11,61%) = 482,41
- Valor Total
 - Mínimo = 332.307,37
 - Médio = 370.884,43
 - Máximo = 413.939,84
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 294.628,18
 - Máximo = 466.877,47
 - Mínimo (20,56%) = 343,36
 - Máximo (25,88%) = 544,10
 -
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 367,40
 - RL Máximo = 497,07

8.2

DOCUMENTOS

fls. 939

ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE SANTA ISABEL
 AVENIDA DA REPÚBLICA, Nº 334, 1º ANDAR, CENTRO
MATRICULA | LIVRO | FOLHA | DATA | CNS
 49.934 | 02 | 01F | 25/04/2014 | 12019-6

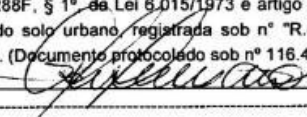
REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIOS
 ARUJÁ - IGARATÁ
 SANTA ISABEL

IMÓVEL: Lote 18 (dezoito), Quadra 08 (oito), Área de 858,07m² (oitocentos e cinquenta e oito metros e sete decímetros quadrados), situado no loteamento denominado "ARUJAZINHO I II III", perímetro urbano do Município de Arujá/SP, com as seguintes metragens e confrontações: Mede 53,04m de frente para a Rua Bartyra; do lado direito de quem olha da referida Rua mede 28,00m e confronta com os Lotes 6 e 7; do lado esquerdo mede 40,40m e confronta com o Lote 19, encerrando a área acima.

CADASTRO: SE.12.03.03.20.000.

PROPRIETÁRIA: SOCIEDADE IMOBILIÁRIA ARUJÁ LTDA, CNPJ 60.894.466/0001-00, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Nove de Julho, 3229, 6º andar, sala 607, Jardim Paulista, Moema, São Paulo/SP.

TÍTULOS AQUISITIVOS: Escritura pública de 29/09/1988, pelo valor de NCz\$ 9.520,95 (moeda da época), registrada sob nº "R.3" na Matrícula 13.515, em 17/05/1989; Escritura pública de 29/09/1988, pelo valor de NCz\$ 11.346,65 (moeda da época), registrada sob nº "R.2" na Matrícula 14.508, em 01/02/1989; Escritura pública de 15/12/1983, pelo valor de Cr.\$ 1.600.000,00 (moeda da época), registrada sob nº "R.1" na Matrícula 18.168, em 27/09/1984; Escritura pública de 27/06/1952, pelo valor de Cr\$ 300,00 (moeda da época), registrada na Transcrição 6.057, em 06/09/1952; Carta de adjudicação de 16/07/1954, pelo valor de Cr\$ 726.000,00 (moeda da época), registrada na Transcrição 7.172, em 08/11/1954; e, Escrituras públicas de 10/06/1953 e 04/11/1953, pelo valor de Cr\$ 135.000,00 (moeda da época), registradas na Transcrição 7.509, em 23/07/1955, todas desta serventia, e a regularização do parcelamento do solo, loteamento denominado "Arujzinho I II III" nos termos do disposto no artigo 22, da Lei 6.766/1979, artigos 288A, § 2º e 288F, § 1º da Lei 6.015/1973 e artigo 67 da Lei 11.977/2009, e a regularização do parcelamento do solo urbano, registrada sob nº "R.4", da matrícula nº 47.430, em 25/04/2014, nesta serventia. (Documento protocolado sob nº 116.429, em 24/04/2014).

O Escrevente,  (Renê Rodrigues de Miranda).

R.1 - 49.934.

VENDA E COMPRA.

Santa Isabel/SP, em 09 de setembro de 2014.

Por escritura pública de venda e compra, lavrada no Tabelião de Notas do Município de Arujá/SP, livro 261, páginas 22/25, em 21 de agosto de 2014, a proprietária **Sociedade Imobiliária Arujá Ltda**, já qualificada, vendeu à **SUELEN FECHIO**, C/IRG 40.252.952-2-SSP/SP, CPF 455.005.728-90, brasileira, solteira, empresária, residente e domiciliada na Rua Tuia, nº 276, Arujzinho IV, Arujá/SP, pelo valor de R\$ 30.000,00, o imóvel desta matrícula. (Documento protocolado sob nº 118.120, em 02/09/2014).

A Escrevente,  (Janaina Machado de Oliveira).

R.2 - 49.934.

VENDA E COMPRA.

Ficha Nº 1 - Continua no Verso

www.registradores.org.br

Registadores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL DE SOUZA, em 09/09/2022 às 13:51:53, sob o número WJRM22403498937 para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pas/tadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10882402-16.2021.8.26.0100 e código C393C859.

FIGURA 11

JOSE RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000

TEL. (11) 99659-0577

E-MAIL: JOTA.RIBEIRO@LWMAIL.COM.BR

ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE SANTA ISABEL
AVENIDA DA REPÚBLICA, Nº 334, 1º ANDAR, CENTRO
MATRICULA | **LIVRO** | **FOLHA** | **DATA** | **CNS**
49.934 | 02 | 01V | 01/06/2017 | 12019-6

REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIOS
ARUJÁ - IGARATÁ
SANTA ISABEL

Santa Isabel/SP, em 01 de junho de 2017.

Por escritura pública de venda e compra, lavrada no 26º Tabelião de Notas do Município de São Paulo/SP, livro 3665, páginas 139, em 19 de abril de 2017, a proprietária **Suelen Fecho**, já qualificada (R.1), vendeu a **FADI CHWKAT ALAM EDDINE**, CI/RNE nº Y249859-0-DIREX/DPF, CPF 218.409.498/64, libanês, solteiro, empresário, residente e domiciliado na Rua João Antônio de Oliveira, nº 1.228, apto. 82, bloco 02, Mooca, São Paulo/SP, pelo valor de R\$ 60.000,00, o imóvel desta matrícula. (Documento protocolado sob nº 129.227, em 24/05/2017).

O Escrevente, _____ (Cristian dos Santos Silva).

AV.3 - 49.934.

CLÁUSULA RESOLUTIVA.

Santa Isabel/SP, em 01 de junho de 2017.

Por requerimento constante da escritura pública de venda e compra, com cláusula resolutive lavrada no 26º Tabelião de Notas do Município de São Paulo/SP, livro 3665, páginas 139, em 19 de abril de 2017, é feita a presente averbação para constar que a venda registrada sob o nº "R.2" desta matrícula, relativamente ao valor da venda, ou seja, R\$ 60.000,00, será paga através de 03 (três) parcelas no valor de R\$ 20.000,00 cada uma, sendo a primeira com vencimento no dia 25/04/2017 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Que a presente escritura é feita sob a **Cláusula Resolutiva**, nos termos dos Artigos 474, 475 e 1.359 do Código Civil Brasileiro, que ocorrendo a falta de pagamento de qualquer das parcelas do preço, convencionam os contratantes que o bem retornará ao patrimônio da vendedora, ficando desfeita a venda e de pleno direito, e as demais cláusulas contantes da escritura (Documento protocolado sob nº 129.227, em 24/05/2017).

O Escrevente, _____ (Cristian dos Santos Silva).

AV.4 - 49.934.

PENHORA - ONLINE.

Santa Isabel/SP, em 09 de fevereiro de 2022.

Por Certidão de Penhora "online" nº PH000400819, de 28 de janeiro de 2.022, expedida pela 16º Ofício Cível do Foro Central do Município de São Paulo/SP, nos autos da execução civil, processo nº 1077744-16.2021.8.26.0100, e nos termos do artigo 838 da Lei 13.105/2015, tendo como exequente **SANTANA S.A - CREDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO**, CNPJ 05.503.849/0001-00, e como executado **GLAMOUR COMERCIO DE ROUPAS EIRELI-ME**, CNPJ 21.656.548/0001-64, e o proprietário **FADI CHWKAT ALAM EDDINE**, CPF 218.409.498-64, já qualificado (R.2), cujo valor atribuído à causa foi de **R\$ 238.399,06**, fica **PENHORADO o imóvel desta matrícula**, tendo sido nomeado como depositária **FADI CHWKAT ALAM EDDINE**. (Protocolo nº 149.671 de 28/01/2022).

Escrevente _____ (Ludmila Seifetin Xavier de Ávila).
1201963310000000313307220.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRICULA

fls. 989

www.registradores.org.br

Registadores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RIBEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/05/2022 às 11:25, sob o número WJMJ2240409631. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1077744-16.2021.8.26.0100 e código D111438.

FIGURA 12

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTA.RIBEIRO@LWMAIL.COM.BR

E-MAIL: JOTA.RIBEIRO@LWMAIL.COM.BR

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – COMARCA DE SANTA ISABEL
SÃO PAULO – MUNICÍPIO DE ARUJÁ – IGARATÁ – SANTA ISABEL**

Certifico que a presente cópia fotostática é fiel reprodução da matrícula/transcrição arquivada eletronicamente nesta Serventia Registral (art. 37 e 38 da Lei nº 11.997/2009).-----

Nada mais constando além dos atos expressamente lançados nesta, em relação ao imóvel (Art 19 § 1º, da Lei 6.015/73). **Validade 30 dias.** (Art. 1º, IV do Dec. Nº 93.240/86).-----

Santa Isabel, terça-feira, 22 de fevereiro de 2022.

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib.Just	Min.Púb	ISS	Total
R\$ 38,17	R\$ 10,85	R\$ 7,43	R\$ 2,01	R\$ 2,62	R\$ 1,83	R\$ 1,91	R\$ 64,82

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

Selo Digital: 1201963C300000003144232J2

Protocolo: 125249



Registradores
Conselho Regulador do Brasil

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

fig. 982

Este documento é cópia do conteúdo original, assinado digitalmente pelo PEAJUNO QUESADA RUIZ, no âmbito da desativação do Estado de São Paulo, por ocasião do evento 0002/2022, de 31/03. Substituído pelo número WJUN22041069014. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pas/fatalib/pos/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1098248-76, 2021, 8.26.01.00 e código CAM9869.

FIGURA 13