ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES**

**Processo:** 1064464-75.2021.8.26.0100

**Ação:** Execução de Título Extrajudicial – Espécies contratos

**Exequente:** Dow Brasil Indústria e Comércio de Produtos Químicos Ltda

**Executada:** Rute Roso Litano Filippini

**Ana Paula Nicolau Machado**, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epigrafa, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO
## GALPÃO

apnicolau0910@yahoo.com.br
cel. 11 9.9905.7606



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial

## Índice

1) Apresentação

2) Premissas

3) Localização

4) Vistoria

5) Descrição do imóvel

6) Documentação analisada

7) Método Avaliação

8) Tratamento dos elementos da pesquisa imobiliária

9) Levantamento Fotográfico

10) Resumo áreas

11) Elementos de referência

12) Tratamento fatores

13) Intervalo de Discrepancia

14) Conclusão..... 46

15) Encerramento

16) anexo I

apnicolau0910@yahoo.com.br
cel. 11 9.9905.7606



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

## 1 - APRESENTAÇÃO

O presente Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, denominado de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica, é assinado por uma arquiteta de formação e Perita Judicial o que lhe confere comprovada especialização na matéria na qual foi nomeada pelo MM. Juizo.

Entende-se por Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial, em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, da série NBR 14.653.

## 2 - PREMISSAS

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Laudo Judicial constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

## 3 – LOCALIZAÇÃO

| |
|---|
| **Imóvel** , localizado – Av. Emilio Checchinato, 3995 – Bairro da Chave - Itupeva |
| Matrícula nº: 92.600 – 1º CRI comarca de Jundiai |

## 4 - VISTORIA

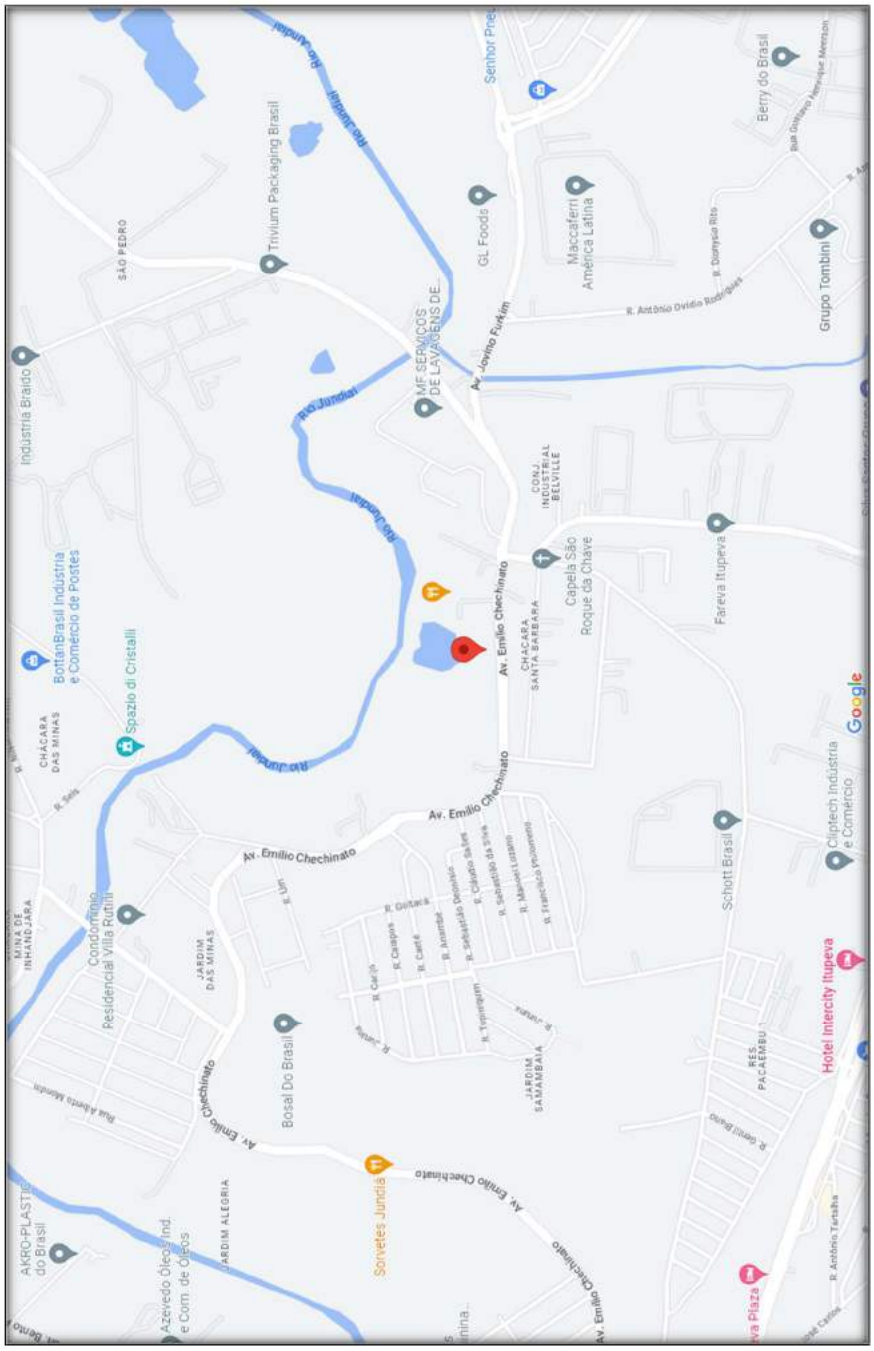
Durante a vistoria, a signatária teve o acompanhamento do Sr. Derick filho da executada e dos patronos do executado.

A vistoria transcorreu sem eventualidades.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

## Localização por mapa - macro região






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

## Localização por satélite

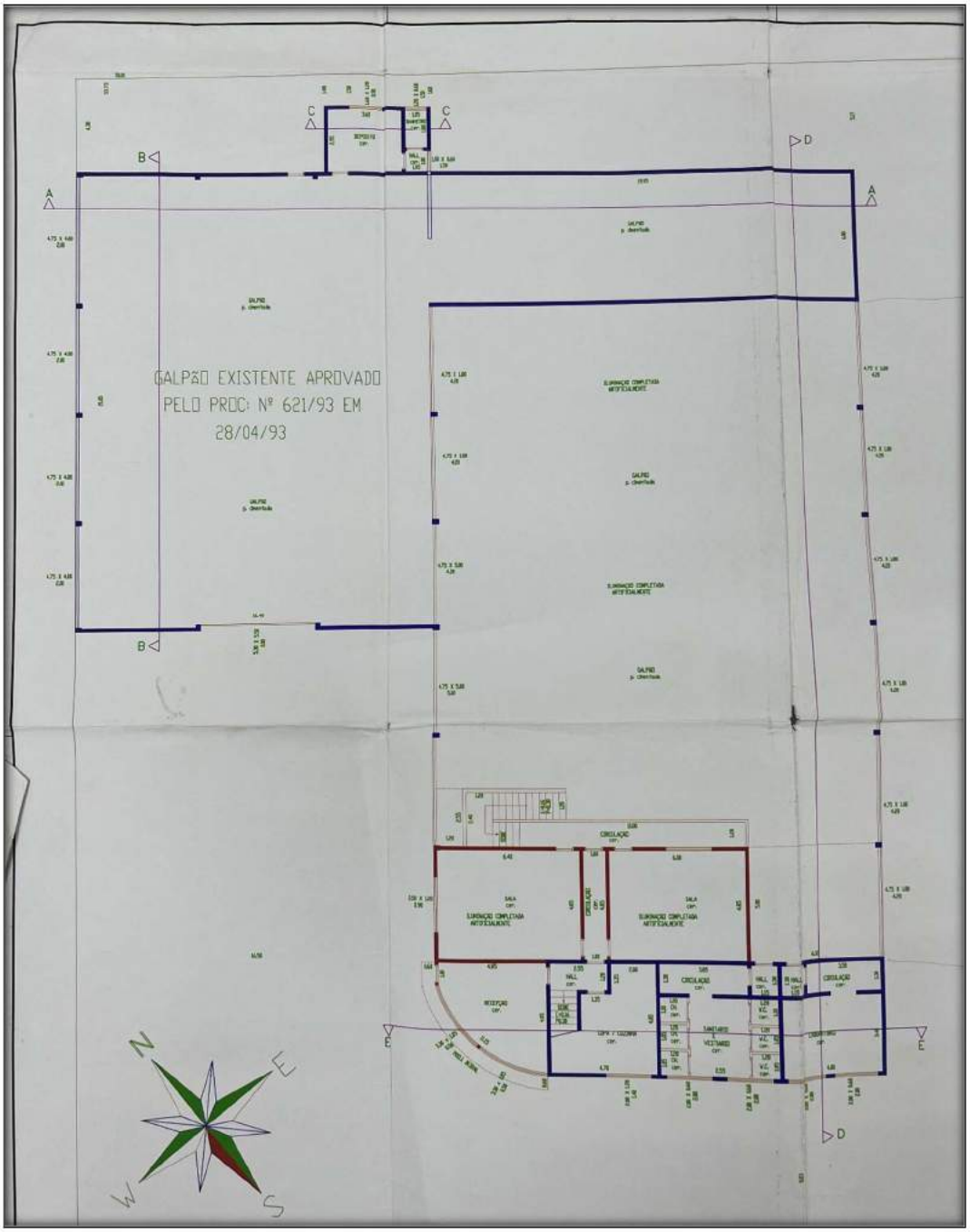



apnicolau0910@yahoo.com.br
cel. 11 9.9905.7606



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

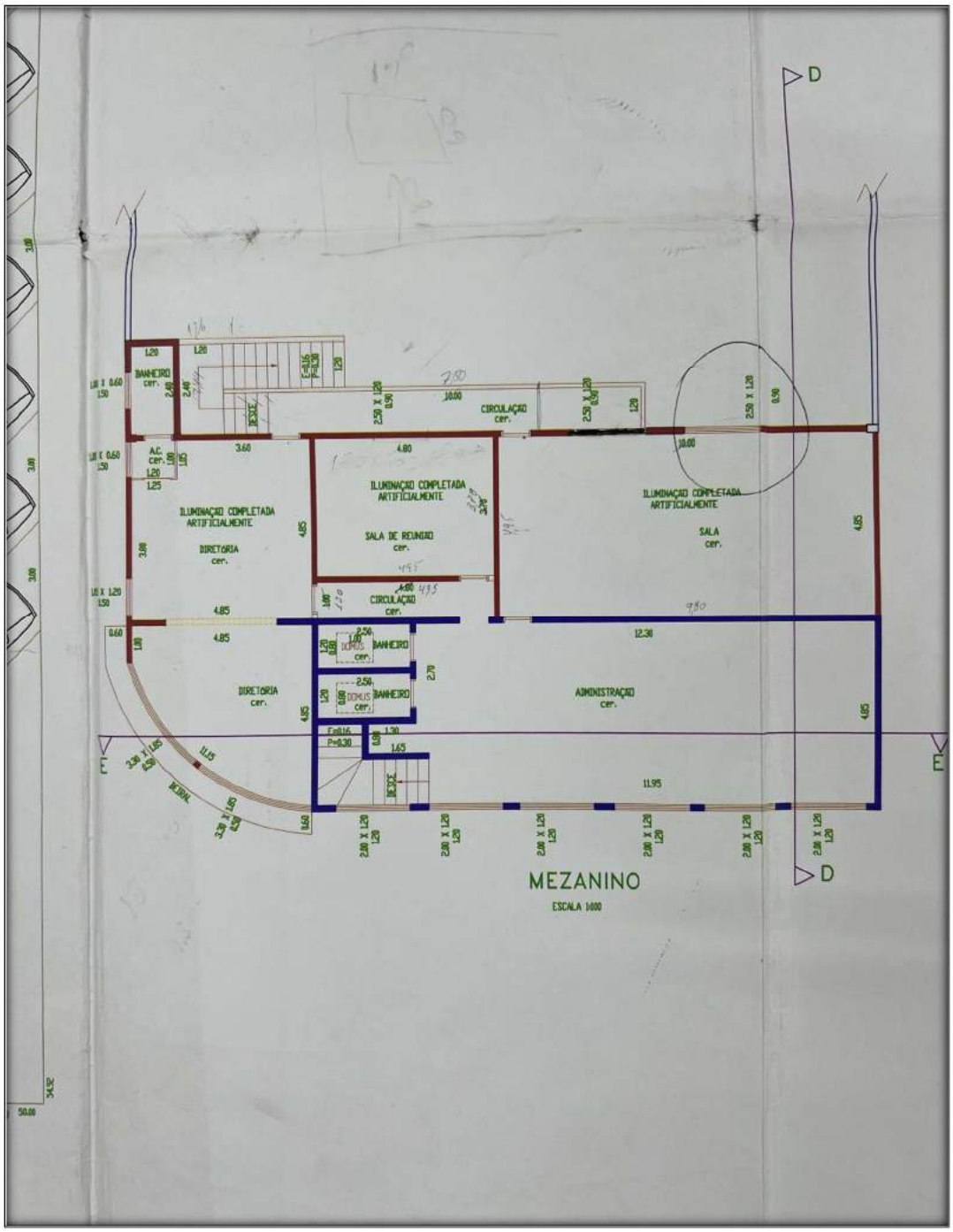
## 4 a) – PLANTA GALPÃO - PAV. TÉRREO






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

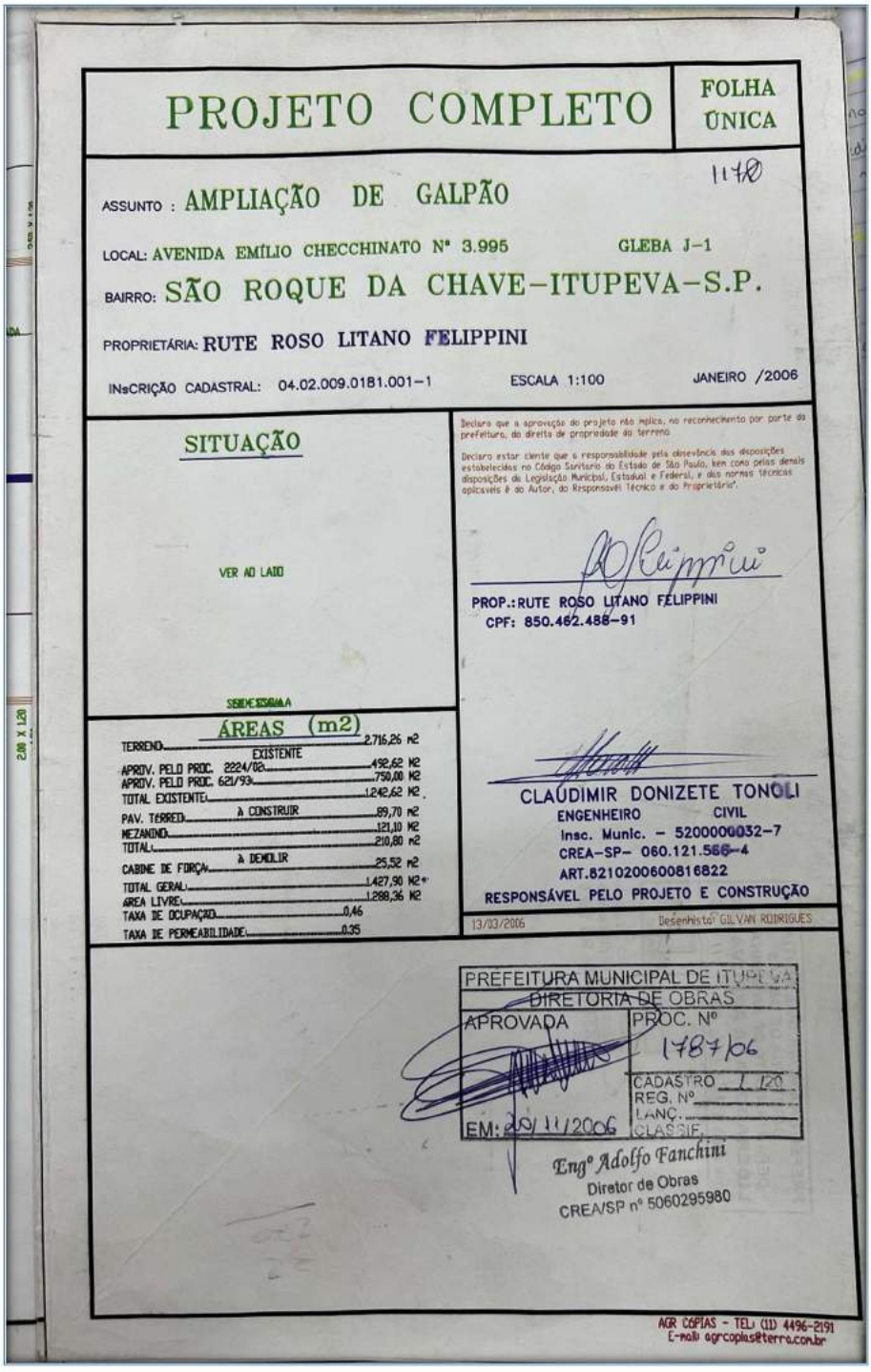
## 4 b) – PLANTA GALPÃO - PAV. SUPERIOR






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial



PROJETO COMPLETO

FOLHA ÚNICA

1170

ASSUNTO : AMPLIAÇÃO DE GALPÃO

LOCAL: AVENIDA EMÍLIO CHECCHINATO Nº 3.995 GLEBA J-1

BAIRRO: SÃO ROQUE DA CHAVE-ITUPEVA-S.P.

PROPRIETÁRIA: RUTE ROSO LITANO FELIPPINI

INsCRIÇÃO CADASTRAL: 04.02.009.0181.001-1 ESCALA 1:100 JANEIRO /2006

SITUAÇÃO

VER AO LADO

SEM ESCALA

ÁREAS (m2)

| | |
|---|---|
| TERRENO | 2.716,26 m2 |
| EXISTENTE | |
| APROV. PELO PROC. 2224/02 | 492,62 M2 |
| APROV. PELO PROC. 621/93 | 750,00 M2 |
| TOTAL EXISTENTE: | 1.242,62 M2 |
| A CONSTRUIR | |
| PAV. TÉRREO | 89,70 m2 |
| MEZANINO | 121,10 M2 |
| TOTAL: | 210,80 m2 |
| A DEMOLIR | |
| CABINE DE FORÇA | 25,52 m2 |
| TOTAL GERAL | 1.427,90 M2 |
| AREA LIVRE: | 1.288,36 M2 |
| TAXA DE OCUPAÇÃO | 0,46 |
| TAXA DE PERMEABILIDADE: | 0.35 |

Declaro que a aprovação do projeto não implica, no reconhecimento por parte da prefeitura, da direita de propriedade do terreno.

Declaro estar ciente que o responsabilidade pela observância das disposições estabelecidas no Código Sanitário do Estado de São Paulo, bem como pelas demais disposições da Legislação Municipal, Estadual e Federal, e das normas técnicas aplicaveis é ao Autor, do Responsável Técnico e do Proprietário".

PROP.: RUTE ROSO LITANO FELIPPINI
CPF: 850.462.488-91

CLAUDIMIR DONIZETE TONOLI
ENGENHEIRO CIVIL
Insc. Munic. - 5200000032-7
CREA-SP- 060.121.586-4
ART.8210200600816822
RESPONSÁVEL PELO PROJETO E CONSTRUÇÃO

13/03/2006 Desenhista: GILVAN RODRIGUES

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPEVA
DIRETORIA DE OBRAS
APROVADA
PROC. Nº 1787/06
CADASTRO 1.120
REG. Nº
LANÇ.
CLASSIF.
EM: 20/11/2006
Engº Adolfo Fanchini
Diretor de Obras
CREA/SP nº 5060295980

AGR CÓPIAS - TEL: (11) 4496-2191
E-mail: agrcopias@terra.com.br

apnicolau0910@yahoo.com.br
cel. 11 9.9905.7606



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

## a) Melhoramentos Públicos

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água;
- esgoto;
- Iluminação pública;
- iluminação domiciliar;
- gás natural *Comgás*;
- TV a cabo;
- pavimentação;
- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

## b) Serviços Urbanos

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio;
- escola pública;
- comércio geral;
- segurança pública.

## c) Circunvizinhança e Localização

O imóvel está localizado no município de Itupeva , localizado bairro industrial , Bairro da Chave.

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imóvel está inserido em uma área com predominância industrial.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

## 5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel faz parte de terreno em aclive
Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

O imóvel avaliando , possui 01 construção tipo galpão industrial fabricante de polioretano e derivados e está , subdividida em :

- Galpão:
- Pav. Térreo
- Pav. Superior: salas fechadas, administração, reuniões, diretoria, banheiros

O Galpão necessita de reparos como: pintura geral , telhas, estrutura metálica, substituição de algumas áreas de pisos , reparos nos banheiros pav. Térreo..

## 6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

| |
|---|
| Matrícula nº: 92.600 – 1º CRI comarca de Jundiaí |

## 7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na *"NBR 14653-1 e 2" – Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a *"NBR 5676 – Avaliações de Imóveis Urbanos"*, bem como a *"Norma de Avaliações do IBAPE/SP"*.
Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

*"Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."*

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélio Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações- Ed.Pini,1994:*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

*"É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade."*

## 7.1- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Para o presente caso será considerado a área de terreno tendo em vista a comparação de imóveis similares contendo área construída equivalente x área de terreno utilizando o Método Comparativo de Dados de Mercado.

Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-2 da ABNT, citada, como sendo:

*"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."*

Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação do bem avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros.

A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

## 8 - TRATAMENTO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA IMOBILIÁRIA

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis em locais e padrão similares próximos ao imóvel avaliando.

A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;

- idoneidade das fontes de informação;

- semelhança com o imóvel avaliando;

- atualidade;

- números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

- localização;

- padrão construtivo;

- estado de conservação;

- obsoletismo;

- fator elasticidade ou fator oferta (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos, de acordo com o Método Comparativo Direto.

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

## 9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO




**ASPECTOS GERAIS RUA**



apnicolau0910@yahoo.com.br
cel. 11 9.9905.7606



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.



**ASPECTOS GERAIS ENTRADA**





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.



**ASPECTOS GERAIS FACHADA**





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.



**ASPECTOS GERAIS FACHADA**





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.




**ASPECTOS GERAIS FACHADA**






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.



**ASPECTOS GERAIS INTERNO**

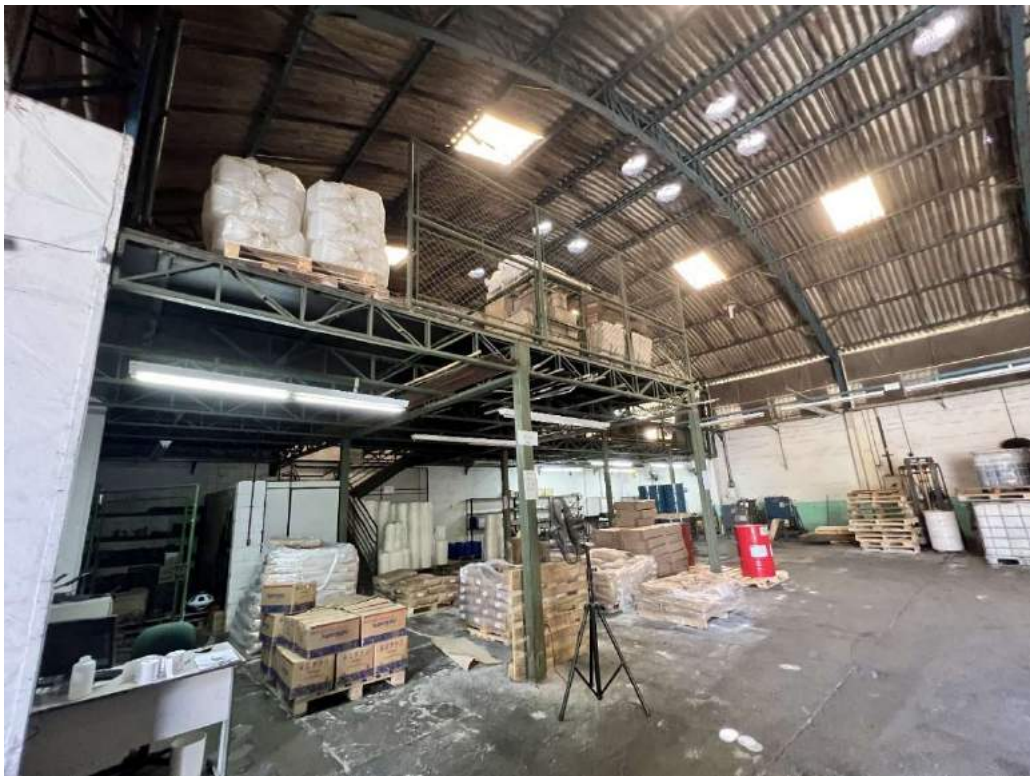




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.



**ASPECTOS GERAIS INTERNO**





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.



**ASPECTOS GERAIS INTERNO**

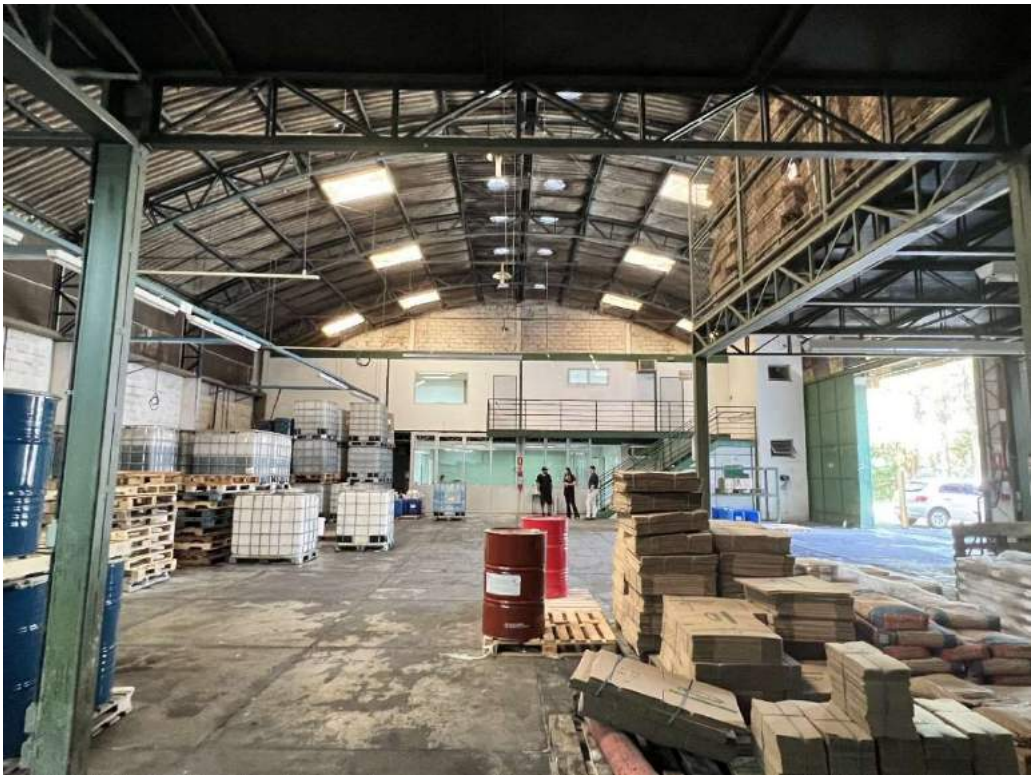




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.



**ASPECTOS GERAIS INTERNO**





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.



**ASPECTOS GERAIS - 1º PAV. INTERNO**





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.



**ASPECTOS GERAIS INTERNO**





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.



**ASPECTOS GERAIS INTERNO**





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.



**ASPECTOS GERAIS INTERNO**





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.



**ASPECTOS GERAIS INTERNO**





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.



**ASPECTOS GERAIS INTERNO**





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.



**ASPECTOS GERAIS INTERNO**

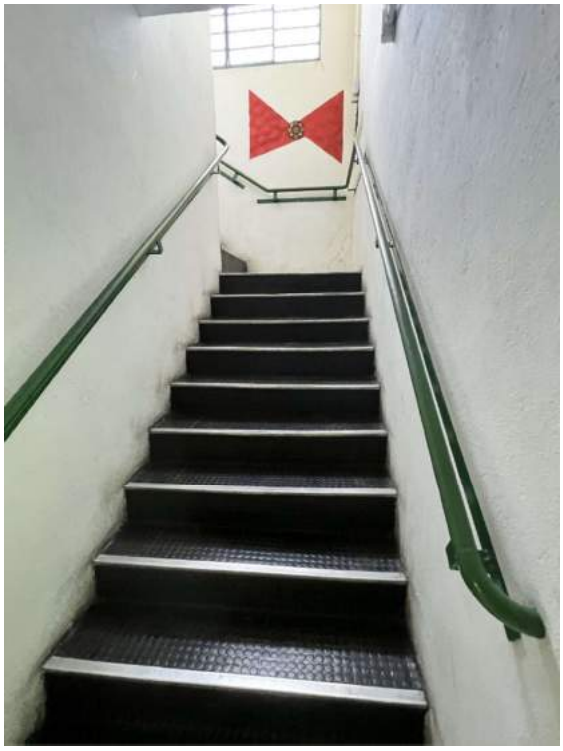




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.



**ASPECTOS GERAIS INTERNO**





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.



**ASPECTOS GERAIS - 1º PAV. INTERNO**





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.



**ASPECTOS GERAIS - 1º PAV. INTERNO**



apnicolau0910@yahoo.com.br
cel. 11 9.9905.7606



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.



**ASPECTOS GERAIS - 1º PAV. INTERNO**





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

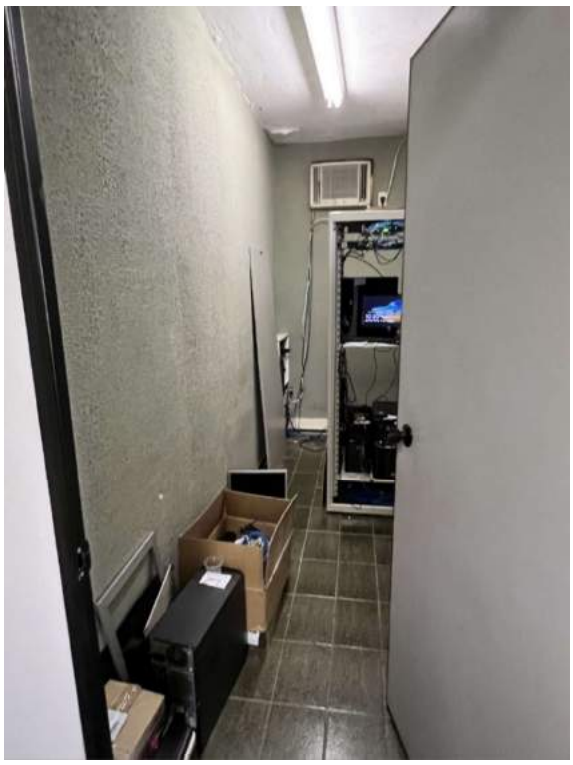


**ASPECTOS GERAIS - 1º PAV. INTERNO**

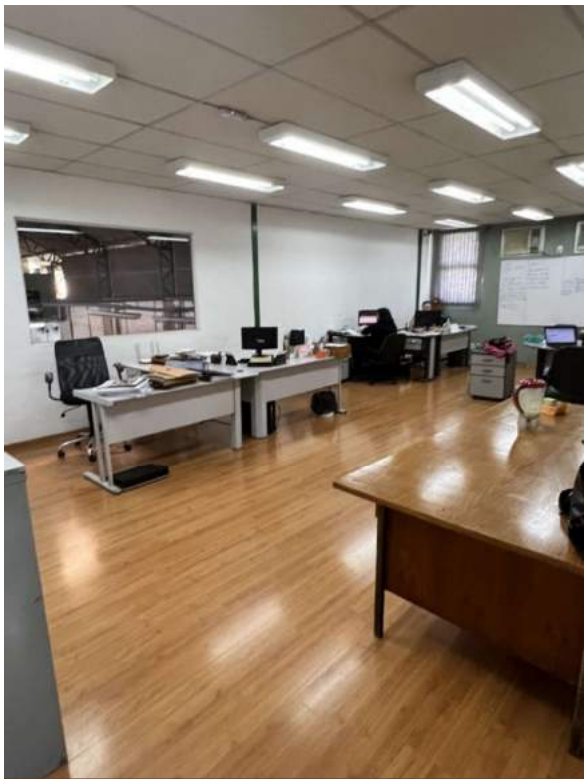




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.



**ASPECTOS GERAIS - 1º PAV. INTERNO**





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.



**ASPECTOS GERAIS - 1º PAV. INTERNO**





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.



**ASPECTOS GERAIS - 1º PAV. INTERNO**





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

## 10 – RESUMO DE ÁREAS

Com base nas informações da Matrícula do Imóvel, o imóvel possui as seguintes áreas:

**Imovel (Matrícula de Imóvel nº 92.600 – 1º CRI Comarca de Jundiaí)**

- Área construída = 1.427,90 m2
- Área terreno = 2.716,26 m2

*Obs.: Para efeito de avaliação será considerada a compatibilidade entre Área construída x area terreno conforme método comparativo de dados de mercado e conforme CRI.*

## 11 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (PESQUISA DE MERCADO)

As pesquisas de mercado identificaram imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área do imóvel, conforme relação abaixo:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

**Elemento 01**

**Tipo:** Galpão

**Endereço:** Rua Sargento Gabriel Pedro de Oliveira - Itupeva – SP

**Área construída :** 1773 m²

**Area terreno**: 2691 m2

**Preço de Venda:** R$ 4.800.000,00

**Fonte:** Imperativa Imóveis

ZAP: 2575118207

Tel.: (11) 99934.7608





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

**Elemento 02**

**Tipo:** Galpão

**Endereço:** Rua 21 de Março, 101 - Itupeva,

**Área construída :** 2.000 m²

**Area terreno**: 2700 m2

**Preço de Venda:** R$ 6.000.000,00

**Fonte:** Gato Imoveis

ZAP: 2564325760

Tel.: (11) 4407.2715





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

**Elemento 03**

**Tipo:** Galpão

**Endereço:** Itupeva – centro industrial

**Área construída :** 1682 m²

**Area terreno**: 2797 m2

**Preço de Venda:** R$ 5.000.000,00

**Fonte:** IMOBILIARIA ITUPEVA SP LTDA.

ZAP: 2553012526

Tel.: (11) 4496.5829





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

**Elemento 04**

**Tipo:** Galpão

**Endereço:** Rua: Vereador Geraldo Nogueira da Silva

**Área construída :** 1760 m²

**Area terreno**: 2550 m2

**Preço de Venda:** R$ 4.500.000,00

**Fonte:** Mediterraneo Imóveis

Zap: 2618796801

Tel.: (11) 3308.8133





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

**Elemento 05**

**Tipo:** Galpão

**Endereço:** Itupeva

**Área construída :** 1860 m²

**Area terreno**: 2200 m2

**Preço de Venda:** R$ 3.700.000,00

**Fonte:** Divisa Negócios e Empreendimento

ZAP: 2483423290

Tel.: (11) 4496.2000





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

## 12– TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

| ELEMENTOS PESQUISADOS | PREÇO DE VENDA | FATOR OFERTA | PREÇO TRATADO | ÁREA ÚTIL | PREÇO |
|---|---|---|---|---|---|
| | | homogenização | | | R$ / m² |
| 1 | R$4.800.000,00 | 0,9 | R$4.320.000,00 | 1773 | R$ 2.436,55 |
| 2 | R$6.000.000,00 | 0,9 | R$5.400.000,00 | 2000 | R$ 2.700,00 |
| 3 | R$5.000.000,00 | 0,9 | R$4.500.000,00 | 1682 | R$ 2.675,39 |
| 4 | R$4.500.000,00 | 0,9 | R$4.050.000,00 | 1774 | R$ 2.282,98 |
| 5 | R$3.700.000,00 | 0,9 | R$3.330.000,00 | 1860 | R$ 1.790,32 |
| | | | | | R$ 11.885,23 |
| **PREÇO METRO QUADRADO** | | | | | **R$ 2.377,05** |
| | | | | | |
| | | | | | R$2.377,05 |
| | | | | -30,00% | R$1.663,93 |
| | | | | 30,00% | R$3.090,16 |
| | | | | | |
| | | | | | R$3.392.045,66 |

A média aritmética dos preços tratados por m² de área dos cinco elementos de referência em oferta resulta em R$ 2.377,05 m²

***Obs.:*** *Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90 a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda.*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

## 13) INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média encontrada de R$ 2.377,05 m²/ se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância da ordem de 30% para cima e para baixo, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos da média, como segue:

R$ 2.377,05 m² - 30% = R$ 1.663,93/ m² (limite mínimo )

R$ 2.377,05 m²+ 30% = R$ 3.090,16/ m² (limite maximo)

No caso, observou-se que todos os elementos de referência se encontram dentro da faixa de admissão, não havendo necessidade de se calcular nova média.

Portanto, o resultado será:
1.427,90 m² x R$ 2.377,05 m² (preço médio tratado por m²)
**R$ 3.392.045,66** ou **R$ 3.390.000,00 por arredondamento de mercado**.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

## 14- CONCLUSÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas do Perito Avaliador de Imóveis, que o imóvel urbano comercial tipo galpão em estudo, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na Av. Emilio Checchinato, 3995, Bairro da Chave - Cidade Itupeva – pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

**VALOR IMÓVEL = R$ 3.390.000,00**

(três milhões , trezentos e noventa mil reais)

(Válido para Março 2023)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

## 15) ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 53 (cinquenta e três) folhas.

A signatária coloca-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

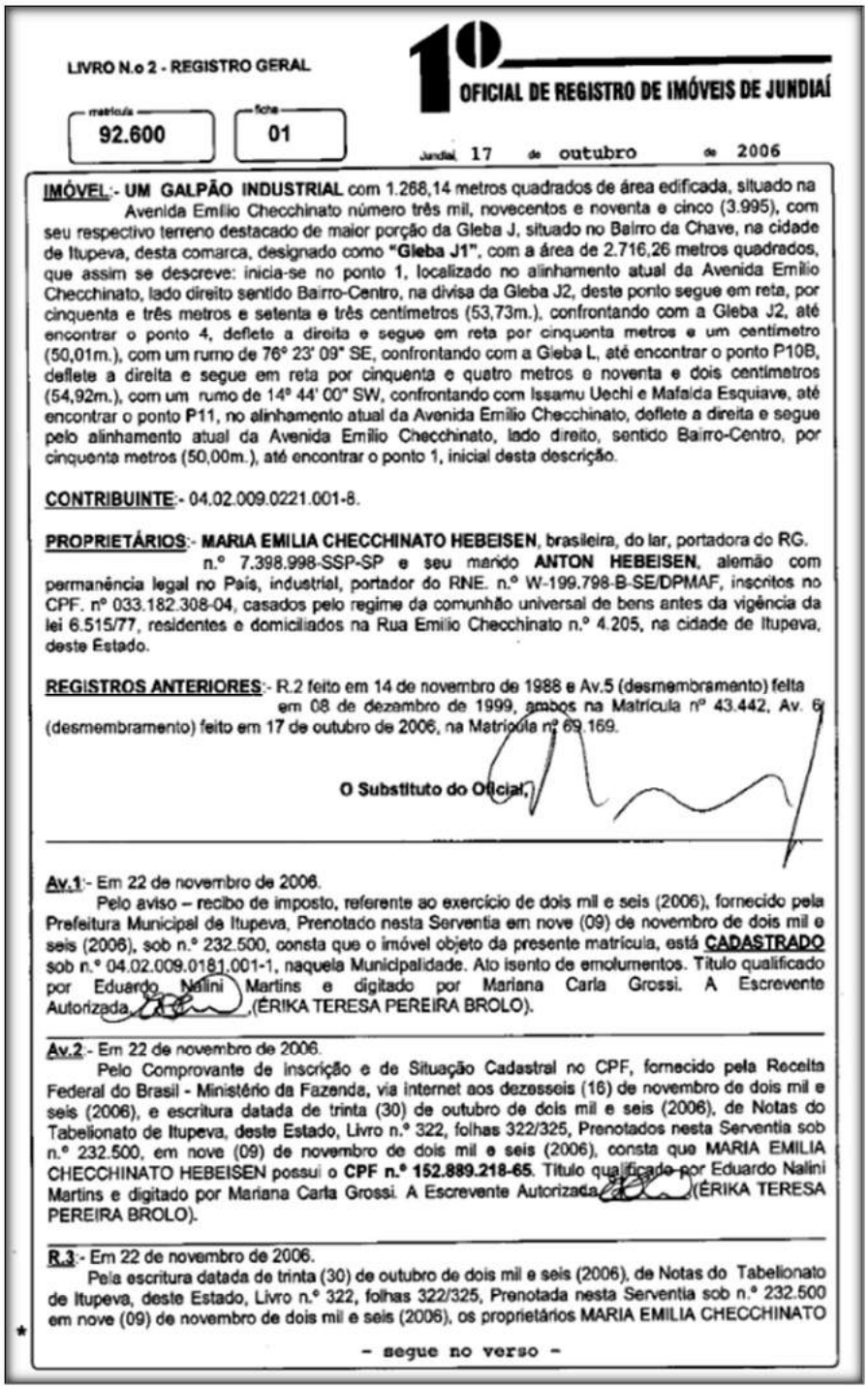
São Paulo, 20 de Março de 2023

**Ana Paula Nicolau Machado**
CREA - 5061005182



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

## 16) ANEXO I – REGISTRO MATRÍCULA IMÓVEL –



LIVRO N.o 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

matrícula 92.600 | ficha 01

Jundiaí 17 de outubro de 2006

**IMÓVEL**:- **UM GALPÃO INDUSTRIAL** com 1.268,14 metros quadrados de área edificada, situado na Avenida Emilio Checchinato número três mil, novecentos e noventa e cinco (3.995), com seu respectivo terreno destacado de maior porção da Gleba J, situado no Bairro da Chave, na cidade de Itupeva, desta comarca, designado como **"Gleba J1"**, com a área de 2.716,26 metros quadrados, que assim se descreve: inicia-se no ponto 1, localizado no alinhamento atual da Avenida Emilio Checchinato, lado direito sentido Bairro-Centro, na divisa da Gleba J2, deste ponto segue em reta, por cinquenta e três metros e setenta e três centímetros (53,73m.), confrontando com a Gleba J2, até encontrar o ponto 4, deflete a direita e segue em reta por cinquenta metros e um centímetro (50,01m.), com um rumo de 76° 23' 09" SE, confrontando com a Gleba L, até encontrar o ponto P10B, deflete a direita e segue em reta por cinquenta e quatro metros e noventa e dois centímetros (54,92m.), com um rumo de 14° 44' 00" SW, confrontando com Issamu Uechi e Mafalda Esquiave, até encontrar o ponto P11, no alinhamento atual da Avenida Emilio Checchinato, deflete a direita e segue pelo alinhamento atual da Avenida Emilio Checchinato, lado direito, sentido Bairro-Centro, por cinquenta metros (50,00m.), até encontrar o ponto 1, inicial desta descrição.

**CONTRIBUINTE**:- 04.02.009.0221.001-8.

**PROPRIETÁRIOS**:- **MARIA EMILIA CHECCHINATO HEBEISEN**, brasileira, do lar, portadora do RG. n.º 7.398.998-SSP-SP e seu marido **ANTON HEBEISEN**, alemão com permanência legal no País, industrial, portador do RNE. n.º W-199.798-B-SE/DPMAF, inscritos no CPF. nº 033.182.308-04, casados pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Emilio Checchinato n.º 4.205, na cidade de Itupeva, deste Estado.

**REGISTROS ANTERIORES**:- R.2 feito em 14 de novembro de 1988 e Av.5 (desmembramento) feita em 08 de dezembro de 1999, ambos na Matrícula nº 43.442, Av. 6 (desmembramento) feito em 17 de outubro de 2006, na Matrícula nº 69.169.

O Substituto do Oficial,

**Av.1**:- Em 22 de novembro de 2006.
Pelo aviso – recibo de imposto, referente ao exercício de dois mil e seis (2006), fornecido pela Prefeitura Municipal de Itupeva, Prenotado nesta Serventia em nove (09) de novembro de dois mil e seis (2006), sob n.º 232.500, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está **CADASTRADO** sob n.º 04.02.009.0181.001-1, naquela Municipalidade. Ato isento de emolumentos. Título qualificado por Eduardo Nalini Martins e digitado por Mariana Carla Grossi. A Escrevente Autorizada, (ÉRIKA TERESA PEREIRA BROLO).

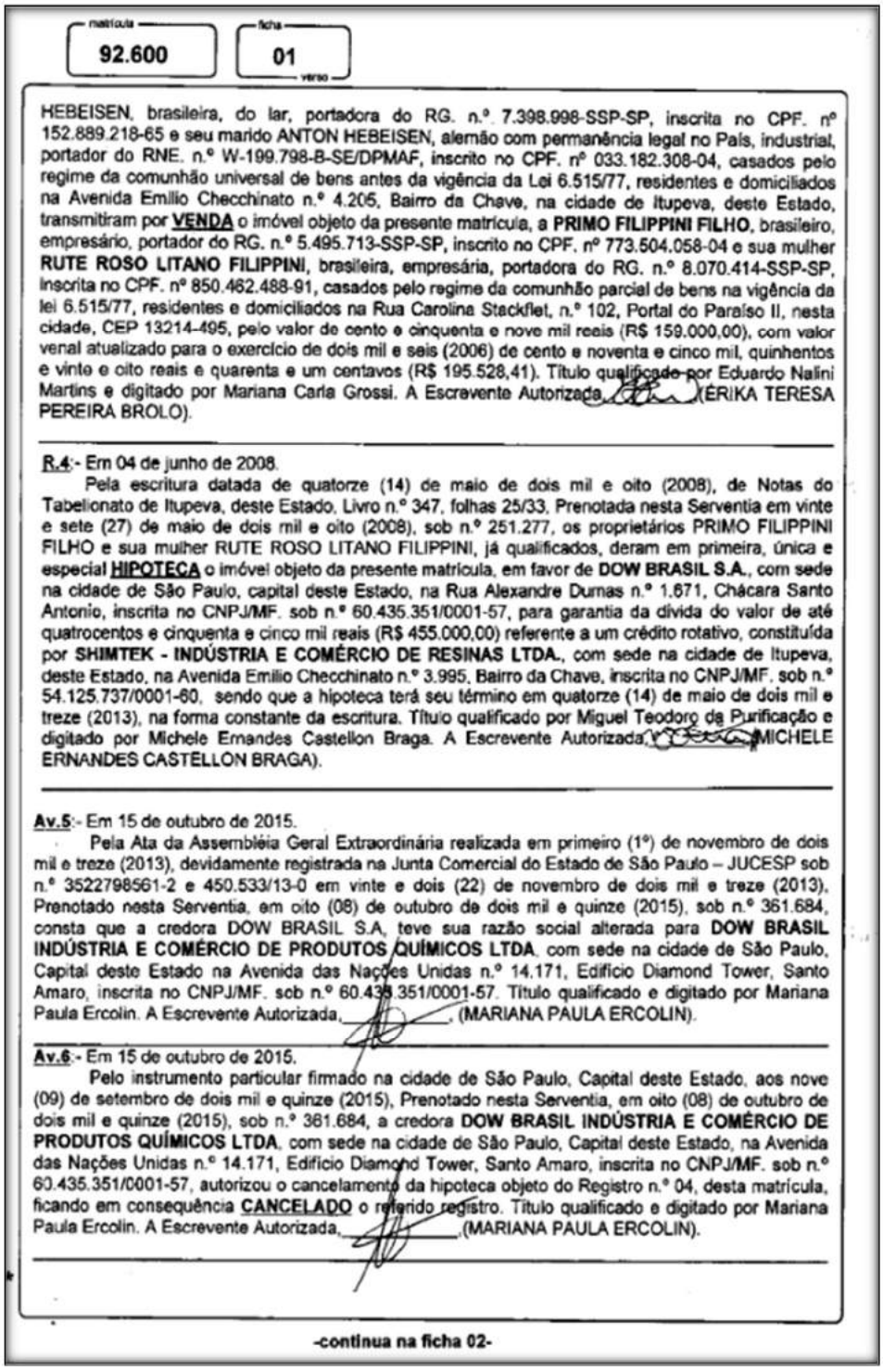
**Av.2**:- Em 22 de novembro de 2006.
Pelo Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral no CPF, fornecido pela Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda, via internet aos dezesseis (16) de novembro de dois mil e seis (2006), e escritura datada de trinta (30) de outubro de dois mil e seis (2006), de Notas do Tabelionato de Itupeva, deste Estado, Livro n.º 322, folhas 322/325, Prenotados nesta Serventia sob n.º 232.500, em nove (09) de novembro de dois mil e seis (2006), consta que MARIA EMILIA CHECCHINATO HEBEISEN possui o **CPF n.º 152.889.218-65**. Título qualificado por Eduardo Nalini Martins e digitado por Mariana Carla Grossi. A Escrevente Autorizada (ÉRIKA TERESA PEREIRA BROLO).

**R.3**:- Em 22 de novembro de 2006.
Pela escritura datada de trinta (30) de outubro de dois mil e seis (2006), de Notas do Tabelionato de Itupeva, deste Estado, Livro n.º 322, folhas 322/325, Prenotada nesta Serventia sob n.º 232.500 em nove (09) de novembro de dois mil e seis (2006), os proprietários MARIA EMILIA CHECCHINATO

- segue no verso -



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.



matrícula 92.600 | ficha 01 verso

HEBEISEN, brasileira, do lar, portadora do RG. n.º 7.398.998-SSP-SP, inscrita no CPF. nº 152.889.218-65 e seu marido ANTON HEBEISEN, alemão com permanência legal no País, industrial, portador do RNE. n.º W-199.798-B-SE/DPMAF, inscrito no CPF. nº 033.182.308-04, casados pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Emilio Checchinato n.º 4.205, Bairro da Chave, na cidade de Itupeva, deste Estado, transmitiram por **VENDA** o imóvel objeto da presente matrícula, a **PRIMO FILIPPINI FILHO**, brasileiro, empresário, portador do RG. n.º 5.495.713-SSP-SP, inscrito no CPF. nº 773.504.058-04 e sua mulher **RUTE ROSO LITANO FILIPPINI**, brasileira, empresária, portadora do RG. n.º 8.070.414-SSP-SP, inscrita no CPF. nº 850.462.488-91, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Carolina Stackflet, n.º 102, Portal do Paraíso II, nesta cidade, CEP 13214-495, pelo valor de cento e cinquenta e nove mil reais (R$ 159.000,00), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e seis (2006) de cento e noventa e cinco mil, quinhentos e vinte e oito reais e quarenta e um centavos (R$ 195.528,41). Título qualificado por Eduardo Nalini Martins e digitado por Mariana Carla Grossi. A Escrevente Autorizada, (ERIKA TERESA PEREIRA BROLO).

**R.4**:- Em 04 de junho de 2008.

Pela escritura datada de quatorze (14) de maio de dois mil e oito (2008), de Notas do Tabelionato de Itupeva, deste Estado, Livro n.º 347, folhas 25/33, Prenotada nesta Serventia em vinte e sete (27) de maio de dois mil e oito (2008), sob n.º 251.277, os proprietários PRIMO FILIPPINI FILHO e sua mulher RUTE ROSO LITANO FILIPPINI, já qualificados, deram em primeira, única e especial **HIPOTECA** o imóvel objeto da presente matrícula, em favor de **DOW BRASIL S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, capital deste Estado, na Rua Alexandre Dumas n.º 1.671, Chácara Santo Antonio, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 60.435.351/0001-57, para garantia da dívida do valor de até quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais (R$ 455.000,00) referente a um crédito rotativo, constituída por **SHIMTEK - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE RESINAS LTDA.**, com sede na cidade de Itupeva, deste Estado, na Avenida Emilio Checchinato n.º 3.995, Bairro da Chave, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 54.125.737/0001-60, sendo que a hipoteca terá seu término em quatorze (14) de maio de dois mil e treze (2013), na forma constante da escritura. Título qualificado por Miguel Teodoro da Purificação e digitado por Michele Ernandes Castellon Braga. A Escrevente Autorizada, (MICHELE ERNANDES CASTELLON BRAGA).

**Av.5**:- Em 15 de outubro de 2015.

Pela Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em primeiro (1º) de novembro de dois mil e treze (2013), devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob n.º 3522798561-2 e 450.533/13-0 em vinte e dois (22) de novembro de dois mil e treze (2013), Prenotado nesta Serventia, em oito (08) de outubro de dois mil e quinze (2015), sob n.º 361.684, consta que a credora DOW BRASIL S.A. teve sua razão social alterada para **DOW BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA**, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado na Avenida das Nações Unidas n.º 14.171, Edifício Diamond Tower, Santo Amaro, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 60.435.351/0001-57. Título qualificado e digitado por Mariana Paula Ercolin. A Escrevente Autorizada, (MARIANA PAULA ERCOLIN).

**Av.6**:- Em 15 de outubro de 2015.

Pelo instrumento particular firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos nove (09) de setembro de dois mil e quinze (2015), Prenotado nesta Serventia, em oito (08) de outubro de dois mil e quinze (2015), sob n.º 361.684, a credora **DOW BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA**, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Avenida das Nações Unidas n.º 14.171, Edifício Diamond Tower, Santo Amaro, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 60.435.351/0001-57, autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do Registro n.º 04, desta matrícula, ficando em consequência **CANCELADO** o referido registro. Título qualificado e digitado por Mariana Paula Ercolin. A Escrevente Autorizada, (MARIANA PAULA ERCOLIN).

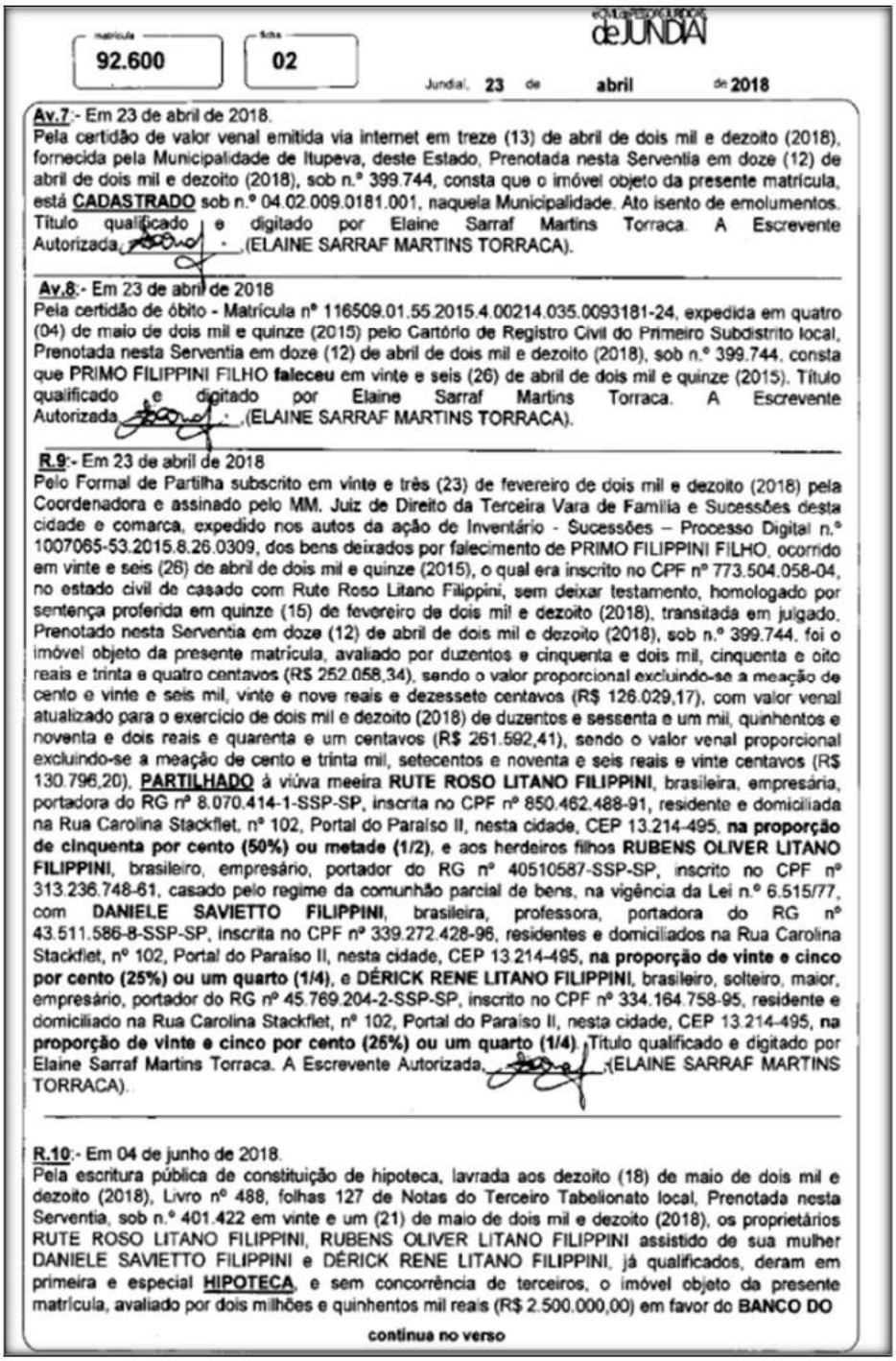
-continua na ficha 02-

apnicolau0910@yahoo.com.br
cel. 11 9.9905.7606



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial



matrícula 92.600 | folha 02

de JUNDIAÍ

Jundiaí, 23 de abril de 2018

**Av.7**:- Em 23 de abril de 2018.
Pela certidão de valor venal emitida via internet em treze (13) de abril de dois mil e dezoito (2018), fornecida pela Municipalidade de Itupeva, deste Estado, Prenotada nesta Serventia em doze (12) de abril de dois mil e dezoito (2018), sob n.º 399.744, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está **CADASTRADO** sob n.º 04.02.009.0181.001, naquela Municipalidade. Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Elaine Sarraf Martins Torraca. A Escrevente Autorizada. (ELAINE SARRAF MARTINS TORRACA).

**Av.8**:- Em 23 de abril de 2018
Pela certidão de óbito - Matrícula nº 116509.01.55.2015.4.00214.035.0093181-24, expedida em quatro (04) de maio de dois mil e quinze (2015) pelo Cartório de Registro Civil do Primeiro Subdistrito local, Prenotada nesta Serventia em doze (12) de abril de dois mil e dezoito (2018), sob n.º 399.744, consta que PRIMO FILIPPINI FILHO **faleceu** em vinte e seis (26) de abril de dois mil e quinze (2015). Título qualificado e digitado por Elaine Sarraf Martins Torraca. A Escrevente Autorizada. (ELAINE SARRAF MARTINS TORRACA).

**R.9**:- Em 23 de abril de 2018
Pelo Formal de Partilha subscrito em vinte e três (23) de fevereiro de dois mil e dezoito (2018) pela Coordenadora e assinado pelo MM. Juiz de Direito da Terceira Vara de Família e Sucessões desta cidade e comarca, expedido nos autos da ação de Inventário - Sucessões – Processo Digital n.º 1007065-53.2015.8.26.0309, dos bens deixados por falecimento de PRIMO FILIPPINI FILHO, ocorrido em vinte e seis (26) de abril de dois mil e quinze (2015), o qual era inscrito no CPF nº 773.504.058-04, no estado civil de casado com Rute Roso Litano Filippini, sem deixar testamento, homologado por sentença proferida em quinze (15) de fevereiro de dois mil e dezoito (2018), transitada em julgado, Prenotado nesta Serventia em doze (12) de abril de dois mil e dezoito (2018), sob n.º 399.744, foi o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado por duzentos e cinquenta e dois mil, cinquenta e oito reais e trinta e quatro centavos (R$ 252.058,34), sendo o valor proporcional excluindo-se a meação de cento e vinte e seis mil, vinte e nove reais e dezessete centavos (R$ 126.029,17), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e dezoito (2018) de duzentos e sessenta e um mil, quinhentos e noventa e dois reais e quarenta e um centavos (R$ 261.592,41), sendo o valor venal proporcional excluindo-se a meação de cento e trinta mil, setecentos e noventa e seis reais e vinte centavos (R$ 130.796,20), **PARTILHADO** à viúva meeira **RUTE ROSO LITANO FILIPPINI**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 8.070.414-1-SSP-SP, inscrita no CPF nº 850.462.488-91, residente e domiciliada na Rua Carolina Stackflet, nº 102, Portal do Paraíso II, nesta cidade, CEP 13.214-495, **na proporção de cinquenta por cento (50%) ou metade (1/2)**, e aos herdeiros filhos **RUBENS OLIVER LITANO FILIPPINI**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 40510587-SSP-SP, inscrito no CPF nº 313.236.748-61, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, com **DANIELE SAVIETTO FILIPPINI**, brasileira, professora, portadora do RG nº 43.511.586-8-SSP-SP, inscrita no CPF nº 339.272.428-96, residentes e domiciliados na Rua Carolina Stackflet, nº 102, Portal do Paraíso II, nesta cidade, CEP 13.214-495, **na proporção de vinte e cinco por cento (25%) ou um quarto (1/4)**, e **DÉRICK RENE LITANO FILIPPINI**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador do RG nº 45.769.204-2-SSP-SP, inscrito no CPF nº 334.164.758-95, residente e domiciliado na Rua Carolina Stackflet, nº 102, Portal do Paraíso II, nesta cidade, CEP 13.214-495, **na proporção de vinte e cinco por cento (25%) ou um quarto (1/4)**. Título qualificado e digitado por Elaine Sarraf Martins Torraca. A Escrevente Autorizada. (ELAINE SARRAF MARTINS TORRACA).

**R.10**:- Em 04 de junho de 2018.
Pela escritura pública de constituição de hipoteca, lavrada aos dezoito (18) de maio de dois mil e dezoito (2018), Livro nº 488, folhas 127 de Notas do Terceiro Tabelionato local, Prenotada nesta Serventia, sob n.º 401.422 em vinte e um (21) de maio de dois mil e dezoito (2018), os proprietários RUTE ROSO LITANO FILIPPINI, RUBENS OLIVER LITANO FILIPPINI assistido de sua mulher DANIELE SAVIETTO FILIPPINI e DÉRICK RENE LITANO FILIPPINI, já qualificados, deram em primeira e especial **HIPOTECA**, e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado por dois milhões e quinhentos mil reais (R$ 2.500.000,00) em favor do **BANCO DO**

**continua no verso**

apnicolau0910@yahoo.com.br
cel. 11 9.9905.7606



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial

matrícula 92.600 | ficha 02 verso

**BRASIL S.A.**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G Sede III, na cidade de Brasília, Distrito Federal, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/0001-91, por sua agência Empres. Jundiaí/SP, prefixo 3081-3, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/4760-05, para garantia do pagamento de todas as obrigações contraídas e as que venham a ser contraídas, presentes e futuras, pela devedora SHIMTEK - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE RESINAS LTDA., com sede na Avenida Emilio Checchinato, nº 3.995, Bairro do Chave, na cidade de Itupeva, deste Estado, CEP nº 13.295-000, inscrita no CNPJ sob o nº 54.125.737/0001-60, junto ao credor, pelas agências ou dependências deste último situadas no Brasil ou no exterior, inclusive por empréstimos, financiamentos rurais, agroindustriais, comerciais, à importação, à exportação, industriais, adiantamentos sobre contratos de câmbio (ACC ou ACE) e prestação de garantias bancárias, contratos em moeda estrangeira ou nacional, formalizados por títulos de crédito ou contratos, ficando desde já reconhecido pelos garantidores que as estipulações contratuais ou cedulares estarão caracterizadas nos respectivos instrumentos até o limite global de setecentos e seis mil, e duzentos e quatorze dólares dos Estados Unidos da América e sessenta e nove centavos de dólar (US$ 706.214,69), equivalentes nesta data a dois milhões e quinhentos mil reais (R$ 2.500.000,00), com vencimento final da presente hipoteca em três (03) de maio de dois mil e quarenta e oito (2048), ficando no entanto, expressamente ajustado que a garantia hipotecária ora constituída subsistirá integralmente enquanto não forem liquidados todos os débitos, inclusive despesas extrajudiciais e judiciais, decorrentes das operações futuras a ela vinculadas. Título qualificado e digitado por Cassiano Alves Diniz. O Escrevente Autorizado (CASSIANO ALVES DINIZ).

---

**Av.11**:- Em 17 de maio de 2022.
Pela Certidão Judicial passada aos vinte e nove (29) de abril de dois mil e vinte e dois (2022), pela Escrivã/Diretora do Sétimo Ofício Cível de Santo Amaro - Foro Regional, da cidade de São Paulo, Capital deste Estado, expedida nos autos de Execução Civil - Número de Ordem: 1064510-64.2021, que DOW BRASIL SUDESTE INDUSTRIAL LTDA., inscrita no CNPJ nº 60.435.351/0001-57, move em face de RUTE ROSO LITANO FILIPPINI, inscrita no CPF nº 850.462.488-91, para cobrança da dívida do valor de novecentos e noventa e seis mil, novecentos e noventa e quatro reais e quatro centavos (R$ 996.994,04), sendo o valor proporcional ao presente negócio jurídico de trezentos e trinta e dois mil, trezentos e trinta e um reais e trinta e quatro centavos (R$ 332.331,34), Prenotada nesta Serventia sob nº 469.850, aos vinte e nove (29) de abril de dois mil e vinte e dois (2022), foi uma **parte ideal correspondente a cinquenta por cento (50%) do imóvel** da presente Matrícula, e os direitos dos imóveis objetos das Matrículas nºs 138.237 e 120.820, desta Serventia, **PENHORADA** por **DOW BRASIL SUDESTE INDUSTRIAL LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 60.435.351/0001-57, tendo sido nomeado como fiel depositária a srª. Rute Roso Litano Filippini. Título qualificado por Rosangela Dalbo Gonçalves e digitado por Vitória Mendes da Costa. A Escrevente Autorizada (ROSANGELA DALBO GONÇALVES).

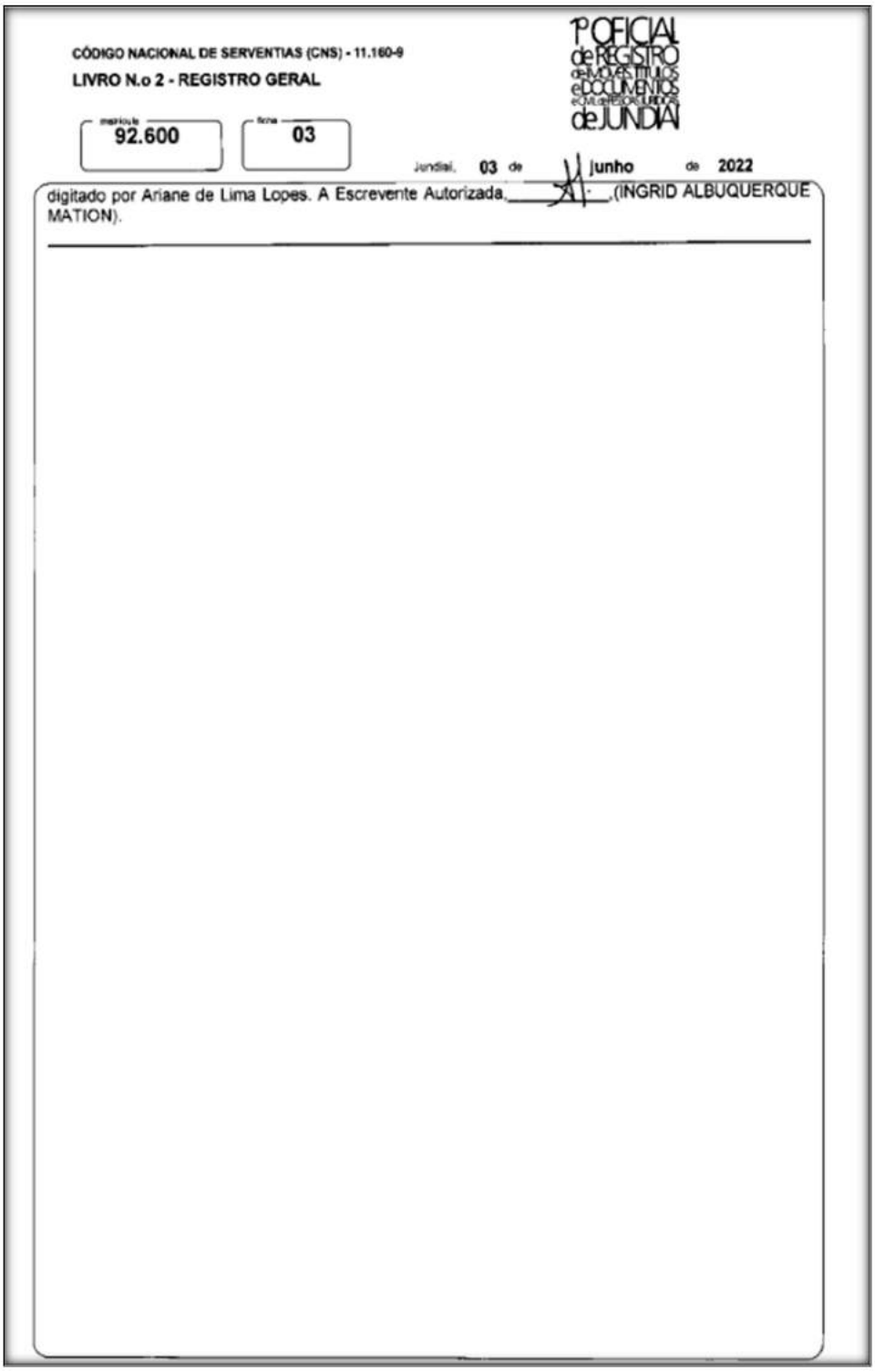
---

**Av.12**:- Em 03 de junho de 2022.
Pela certidão judicial passada aos quatro (04) de maio de dois mil e vinte e dois (2022), pelo Escrivão Diretor do Trigésimo Segundo Ofício Cível da cidade e Comarca de São Paulo, Capital deste Estado, - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Foro Central, expedida nos autos da Ação de Execução Civil, Número de Ordem: 1064464752021826010O, que DOW BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 60.435.351/0001-57, move contra RUTE ROSO LITANO FILIPPINI, inscrita no CPF nº 850.462.488-91, para cobrança da dívida do valor de setecentos e trinta e nove mil, setecentos e onze reais e nove centavos (R$ 739.711,09), sendo o valor proporcional ao presente negócio jurídico de trezentos e sessenta e nove mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos (R$ 369.855,54), Prenotada nesta Serventia sob n.º 470.109, em cinco (05) de maio de dois mil e vinte e dois (2022), foi **uma parte ideal correspondente a metade (1/2) ou cinquenta por cento (50%) do imóvel objeto da presente matrícula e os direitos decorrentes da Alienação Fiduciária objeto do Registro nº 4, sobre uma parte ideal correspondente a metade (1/2) ou cinquenta por cento (50%) do imóvel objeto da matrícula nº 138.237, desta Serventia, PENHORADOS** por **DOW BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 60.435.351/0001-57, tendo sido nomeada como fiel depositária a Sra. Rute Roso Litano Filippini. Título qualificado por Jéssica Fernanda de Mello e

apnicolau0910@yahoo.com.br
cel. 11 9.9905.7606



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.



CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) - 11.160-9

LIVRO N.o 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL de REGISTRO de IMÓVEIS, TÍTULOS e DOCUMENTOS e CIVIL de PESSOA JURÍDICA de JUNDIAÍ

matrícula 92.600 | ficha 03

Jundiaí, 03 de junho de 2022

digitado por Ariane de Lima Lopes. A Escrevente Autorizada. (INGRID ALBUQUERQUE MATION).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas realizadas até 14/06/2022 (de acordo com a autorização da MMª Juíza Corregedora Permanente através do processo 28/05), a presente certidão é extraída nos termos do art. 19 parágrafo 1º da lei 6.015/73, do imóvel da matrícula n.º **92600**, em relação ao qual, em havendo **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E AÇÕES REAIS E PESSOAIS OU REIPERSECUTÓRIAS**, estão os mesmos integralmente noticiados na presente cópia reprográfica. **CERTIFICO** mais e finalmente, que a presente certidão foi **extraída sob a forma de documento eletrônico** mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, **devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade**. . O **REFERIDO** é verdade e dou fé. Jundiaí, segunda-feira, 20 de junho de 2022.

Selo Digital: 1116093C300000005040132 2M

| | |
|---|---|
| EMOLUMENTOS: | R$ 38,17 |
| ESTADO: | R$ 10,85 |
| SEC. DA FAZ.: | R$ 7,43 |
| REG. CIVIL: | R$ 2,01 |
| TRIB. JUSTIÇA: | R$ 2,62 |
| IMP. MUNICIPAL: | R$ 1,15 |
| MIN. PÚBLICO: | R$ 1,83 |
| **TOTAL:** | **R$ 64,06** |
| PROTOCOLO | Nº 470109 |

apnicolau0910@yahoo.com.br
cel. 11 9.9905.7606



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 13:09 , sob o número WJMJ23404912322
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código z2kvVQkD.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES**

**Processo:** 1064464-75.2021.8.26.0100

**Ação:** Execução de Título Extrajudicial – Espécies contratos

**Exequente:** Dow Brasil Indústria e Comércio de Produtos Químicos Ltda

**Executada:** Rute Roso Litano Filippini

**Ana Paula Nicolau Machado**, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos do processo supra, agradecendo a honrosa nomeação, vem, respeitosamente a sua presença, conforme decisão de fls. 777, prestar **ESCLARECIMENTOS**, tendo em vista os documentos às folhas 751/762.

apnicolau0910@yahoo.com.br
cel. 11 9.9905.7606


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/07/2023 às 15:55 , sob o número WJMJ23414666545
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código LBPgVx7M.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial

PRELIMINARMENTE, se faz necessário explicitar que esta Perita Judicial atendeu, na elaboração de seu Laudo Pericial, todos os requisitos técnicos exigidos pelas normas avaliatórias preconizadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), especificamente a série NBR 14653-2, dos elementos de referência das amostras de mercado.

Todos os elementos de referência pesquisados e inseridos no laudo pericial foram extraídos do mercado imobiliário existentes no local, pela metragem quadrada, características , estado de conservação e idade dos elementos a fim de ter equivalência com o imóvel avaliado, tais como:.

- valor saneado do metro quadrado real e atual para os referidos imóveis;
- especificações dos imóveis comparativos;
- cálculos de cada elemento de referência.
- Metragem compatível com o imóvel avaliando
- localização

É importante ressaltar que cada perito escolherá o método mais assertivo para cada tipo de perícia e que, em qualquer avaliaçãode imóveis a base inicial sempre será a pesquisa de mercado e a seleção das diversas amostras dos elementos de referência em oferta no mercado imobiliário no local..

apnicolau0910@yahoo.com.br
cel. 11 9.9905.7606


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/07/2023 às 15:55 , sob o número WJMJ23414666545
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código LBPgVx7M.

O perito judicial escolherá dentre os elementos de referência de sua pesquisa aqueles que mais atendem ao seu respectivo trabalho, tomando como base também em sua avaliação as informações objetivas e subjetivas além da definição dos elementos de referência e características internas e externas dos mesmos..

Todos os imóveis e elementos pesquisados, no laudo pericial, estão compatíveis com o valor praticado no mercado.

Utilizou-se o intervalo de discrepância exatamente para promover a equivalência entre todos os elementos de referência.

A boa técnica recomendada pela doutrina, orienta no sentido de que o profissional / perito , considere que todo bem, em oferta, deverá ter seu preço de venda ofertado, em menos 10% (fator oferta).

É correto afirmar que, cada assistente das partes poderá atribuir aos elementos referenciais o fator de homogeneização que mais lhe for adequado para aquele imóvel onde será realizada a vistoria tanto com valores para cima como para baixo e que mais tendem para seu objetivo.

Com isso, não é difícil manipular ou interferir, de forma proposital ou não, no resultado de cada avaliação, portanto sempre vai depender da base da pesquisa imobiliária elaborada pelo avaliador.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/07/2023 às 15:55 , sob o número WJMJ23414666545
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código LBPgVx7M.

Desta forma, pode-se obter um valor diferente da realidade do mercado, o qual poderá ser mais alto ou mais baixo, dependendo do objetivo do profissional..

Se o assistente/*avalia*dor quiser determinar um valor mais alto, basta escolher para sua média aqueles imóveis que se apresentem mais caros em seus valores unitários, sendo certo que o inverso também vale quando se pretende um valor mais baixo.

Assim, sempre há a possibilidade de se determinar um valor de mercado de forma parcial, de acordo com os diversos interesses de cada parte, como é normalmente o caso dos trabalhos de qualquer assistente técnico.

Os valores apresentados pelo assistente técnico do réu em sua impugnação ao laudo pericial foram compilados na tabela a seguir.

Tais valores não estão homogeneizados com valor oferta, não estão homogeneizados com equivalência entre os elementos referenciais e nem com o valor unitário do metro quadrado x a área de cada imóvel avaliando para ambos os laudos,

Os valores apresentados às fls. 751/762 constam a média geral dos elementos encontrados , sem nenhuma homogeneização e demasiadamente elevados.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/07/2023 às 15:55 , sob o número WJMJ23414666545
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código LBPgVx7M.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO
Arquiteta – perita judicial

Tabela com valores encontrados 03 Laudos  Pericial x Assit. Técnico Réu

| IMÓVEL | LAUDO PERICIAL | ASSITENT. TÉCNICO RÉU | |
|---|---|---|---|
| Av. Arnaldo Giuntini, 65 - apt. 34, Bloco 2 – Jundiai | R$468.000,00 | R$486.100,00 | assist. tec. não calculou a homogeneização dos valores (fator oferta e equiv.) |
| Av. Emilio Checchinato, 3995, Bairro da Chave - Cidade Itupeva | R$3.390.000,00 | R$6.960.000,00 | variação 99% ( pratic. dobro do valor encontrado em laudo pericial) |
| Terreno - Condominio Reserva da Serra | R$800.000,00 | R$900.500,00 | assit tec.- não calculou a homogeneização dos valores (fator oferta e equiv.) |
| **Total** | **R$4.658.000,00** | **R$8.346.600,00** | |

apnicolau0910@yahoo.com.br
cel. 11 9.9905.7606



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/07/2023 às 15:55 , sob o número WJMJ23414666545
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código LBPgVx7M.

Portanto os cálculos realizados no laudo pericial foram parametrizados e ratificados através de pesquisas de valores do mercado imobiliário atuais e localizados próximos do imóvel avaliando, não tendo esta perita nada o que retificar nos valores atribuidos para o referido imóvel em seu laudo pericial.

**O perito judicial é imparcial** pois não representa qualquer das partes, sendo nomeado para ser um importante auxiliar da justiça, devendo trazer ao juízo suas mais neutras observações, sempre no sentido de se alcançar o valor de mercado mais justo possível.

Por fim, esta Perita Judicial fica à disposição de Vossa Excelência para qualquer informação complementar.

São Paulo, 24 de Julho de 2023

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**
Arquiteta perita
CREA – 5061005182



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/07/2023 às 15:55 , sob o número WJMJ23414666545
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064464-75.2021.8.26.0100 e código LBPgVx7M.