VALIENGE CONSULTORIA

**Exma. Senhora Doutora Juíza de Direito da 7ª Vara da Família e Sucessões**

**– Foro Central Cível da Capital - SP.**

**AUTOS N° 0021569-68.2011.8.26.0100**

**VALIENGE CONSULTORIA LTDA. EPP**, **CNPJ n° 11.129.545/0001-19**, neste ato representado por seu representante legal, **MARCELO SARNELLI LEMOS**, RG n° 12.837.770-7 SSP/SP e CPF n° 082.029.608-27; em cumprimento à determinação do R. Juízo em despacho saneador nos autos ás folhas 830 visando a avaliação do imóvel (lote urbano) situado na **Alameda dos Jacarandás**, correspondente ao **Lote 193 da Quadra "17"**, **Setor "B"**, **Condomínio Residencial Patrimônio do Carmo**, município de **São Roque - SP**, objeto da **Matrícula Imobiliária n° 7.313 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque - SP** e, dando por encerrado seus estudos, diligências e vistorias; vem respeitosamente a este D. Juízo apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

# *L A U D O  P E R I C I A L*

Nestes termos,

P. Deferimento.

**São Paulo, 09 de fevereiro de 2022.**

**VALIENGE CONSULTORIA LTDA.**
**CNPJ 11.129.545/0001-19**

VALIENGE CONSULTORIA

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**Local do Imóvel:**
Alameda dos Jacarandás
Lote 193 – Quadra “17” – Setor “B”
Condomínio Res. Patrimônio do Carmo
Matrícula Imobiliária n° 7.313
CRI – São Roque - SP
**Lat.: -23°38’33”S** **Long.: -47°05’08”O**

**Finalidade da Avaliação:**
Apuração de Valor de Venda

**Dados do Processo:**
Autos n° 0021569-68.2011.8.26.0100
7ª Vara da Família e Sucessões
Foro Central Cível – Capital SP

**Grau de Fundamentação:**
Grau II da NBR 14.653-2

**Número do Laudo:**
VLG02202218145342001

VALIENGE CONSULTORIA

# CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

## VALOR DE VENDA ($V_V$):

Visando atender à demanda gerada através **do Processo n° 0021569-68.2011.8.26.0100** distribuído à **7ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível da Capital SP**, concluímos que o valor médio de mercado sugerido para o imóvel (lote urbano) situado na **Alameda dos Jacarandás**, correspondente ao **Lote 193 da Quadra "17"**, **Setor "B"**, **Condomínio Residencial Patrimônio do Carmo**, município de **São Roque - SP**, objeto da **Matrícula Imobiliária n° 7.313** do **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque - SP**, com **área de terreno de 1.396,02 m²** (um mil, trezentos e noventa e seis metros quadrados e dois decímetros quadrados), é de:

| |
|---|
| **Terreno = R$ 210.000,00** |
| **Construções e Benfeitorias = R$ 0,00** |
| **Valor de Venda ($V_V$)**<br>**R$ 210.000,00**<br>**(duzentos e dez mil reais)**<br>**Obs.: Valores referentes ao mês de fevereiro de 2022.** |

A pesquisa de terrenos levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas localizadas no próprio Condomínio Residencial Patrimônio do Carmo, onde foram coletadas seis ofertas comparativas cujos preços por metro quadrado bruto girava entre o valor mínimo de R$ 137,71 e valor máximo de R$ 229,66. Para sugerir o valor de metro quadrado a ser aplicado do imóvel avaliado, adotou-se sobre os valores brutos de metro quadrado de terreno os fatores de oferta, aplicado à elasticidade das negociações, e a fator topografia (considerando a topografia do imóvel avaliado em relação às ofertas comparativas), onde concluiu-se pelo valor médio de R$ 150,00 (cento e cinquenta reais) por metro quadrado de terreno como o mais adequado ao imóvel a ser avaliado.

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o valor médio de mercado sugerido para o imóvel (lote urbano) situado na **Alameda dos Jacarandás**, correspondente ao **Lote 193 da Quadra "17"**, **Setor "B"**, **Condomínio Residencial Patrimônio do Carmo**, município de **São Roque - SP**, objeto da **Matrícula Imobiliária n° 7.313** do **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque - SP**, com **área de terreno de 1.396,02 m²** (um mil, trezentos e noventa e seis metros quadrados e dois decímetros quadrados).

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

**a)** A localização do imóvel no município.
**b)** O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
**c)** Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
**d)** As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram obtidas nos autos e em vistoria, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

## 2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com as informações fornecidas pelo contratante visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos que o imóvel possui as seguintes características básicas:

### 2.1. Localização:

O imóvel avaliado localiza-se na Zona de Urbanização Específica do município de São Roque, possuindo acesso pela Rodovia Bunjiro Nakao, Km 54, onde se situa a portaria de visitantes e moradores do Condomínio Residencial Patrimônio do Carmo. O acesso por dentro do condomínio se dá através da Avenida Estrutural Sul, Alameda Caminho da Mata e Aklameda dos Ipês, até chegar à Alameda Dos Jacarandás, onde se situa o lote avaliado. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -23°38'33"S e -47°05'08"O.

### 2.2. Uso do imóvel:

Conforme constatamos no local, o imóvel avaliado trata-se de um terreno sem construções localizado em condomínio residencial de alto padrão.

No momento de nossa vistoria, o imóvel encontrava-se desocupado e com seus limites preservados.

**2.3. Circunstâncias da Vistoria:**

Importante relatar as circunstâncias nas quais se deram a vistoria ao imóvel avaliado, devidamente agendada nos autos para o dia **08/02/2022** às **10h30**, com a publicidade e antecedência mínima prevista no artigo 466, § 2° do Código de Processo Civil. Ao chegar ao local, fomos recepcionados pela portaria do Condomínio Residencial Patrimônio do Carmo, onde agentes de segurança nos encaminharam ao lote objeto desta perícia. Ressaltamos ainda que ambas as partes do processo, embora regularmente intimadas da data de realização da prova pericial, não compareceram seja através de seus advogados ou assistentes técnicos.

**2.4. Documentação e dados legais do imóvel:**

De acordo com a documentação apresentada nos autos, o imóvel avaliado é formado pela **Matrícula Imobiliária n° 7.313** do **Cartório de Registro de Imóveis da São Roque - SP** (vide **ANEXO 01**). A área total de terreno correspondente a esta Matrícula Imobiliária perfaz o total de **1.396,02 m²** (um mil, trezentos e noventa e seis metros quadrados e dois decímetros quadrados). O imóvel acha-se cadastrado para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU** sob n° **40017780**.

**2.5. Terreno:**

**2.5.1. Dimensões:**

De acordo com o item anterior, a área de terreno do imóvel a ser avaliado perfaz o total de **1.396,02 m²** (um mil, trezentos e noventa e seis metros quadrados e dois decímetros quadrados), com a seguinte descrição constante na **Matrícula Imobiliária n° 7.313 do Cartório de Registro de Imóveis da São Roque – SP**, que a seguir reproduzimos:

***"O LOTE de terreno n° 193, da quadra 17, do Setor B, do loteamento denominado "Patrimônio do Carmo", situado no bairro do Carmo ou Sorocamirim, deste município e comarca, que assim se descreve: 37,00 metros de frente para a Alameda Nove (9); no lado direito de quem da Alameda olha para o lote meda 40,95 metros, confrontando com o lote n° 194; no lado esquerdo mede 36,80 metros confrontando com o Lote n° 192 e nos fundos mede 35,00 metros confrontando com Francisco Luiz de Morais, encerrando uma área de 1.396,02 metros quadrados."***

**2.5.2. Topografia:**

O imóvel possui área de terreno com topografia em declive médio da Alameda dos Jacarandás (cota mais alta) e fundos (cota mais baixa).

**2.5.3. Infraestrutura e características da região:**

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com condomínios urbanos de alto padrão, possuindo todos os melhoramentos e infraestruturas compatíveis com as áreas com urbanização consolidada. **O entorno possui característica de uso predominantemente residencial**, localizando-se o acesso ao empreendimento às margens da Rodovia Bunjiro Nakao, Km 54.

**2.5.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:**

De acordo com a **Lei Municipal Complementar n° 40 de 08/11/2006 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Roque)**, o imóvel avaliado situa-se em **Zona de Urbanização Específica – ZUE (Chácaras em Manancial / APA Itupararanga)**, destinado à chácaras de recreio em Área de Proteção ao Manancial de Água para Abastecimento Público do Rio Sorocamirim; além de estarem localizadas dentro do limite da APA de Itupararanga, com os seguintes coeficiente de uso:

- **Coeficiente de Ocupação: 0,30 (ou 30% da área do terreno);**
- **Coeficiente de Aproveitamento: 0,60 (ou 60% da área do terreno);**
- **Gabarito Máximo da Edificação: 8,00 metros;**

**2.6. Benfeitorias e Construções:**

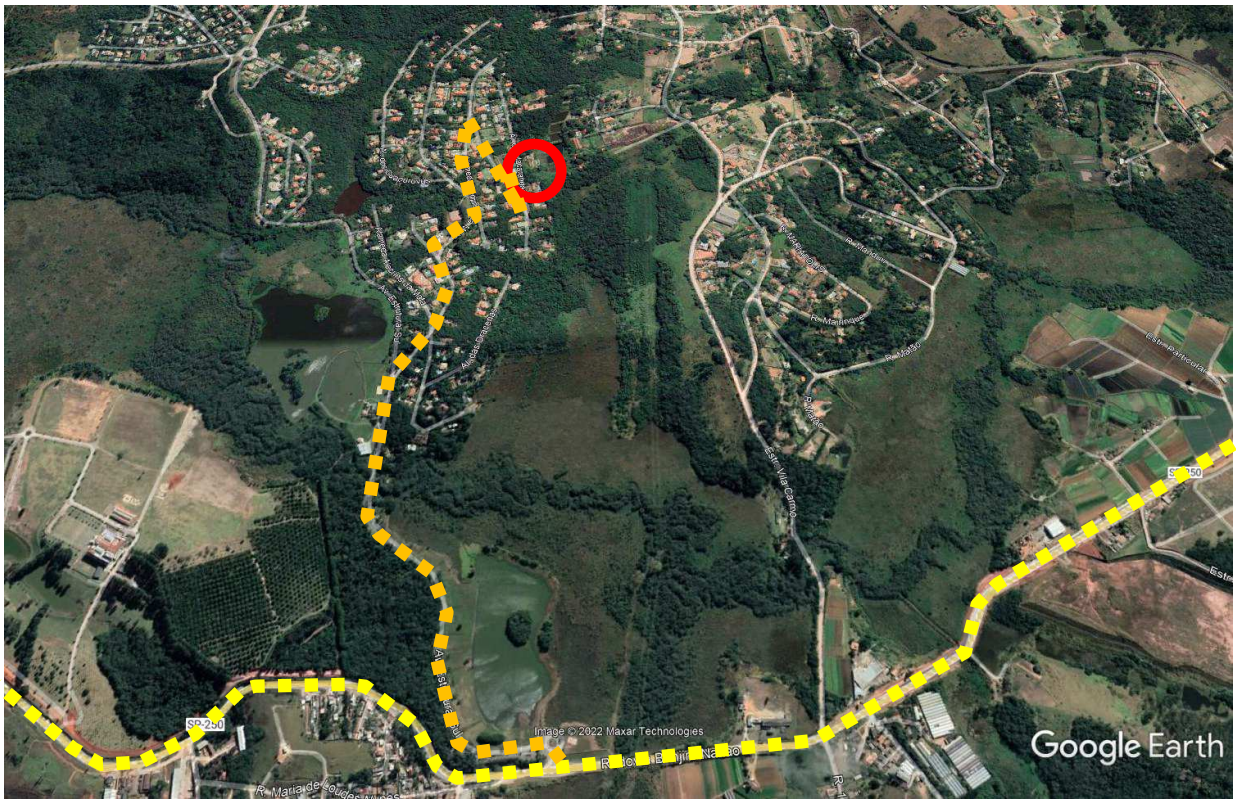
De acordo com vistoria e informações, constamos que o lote avaliado não possui construções ou benfeitorias que agreguem valor ao mesmo. Importante ressaltar que no perímetro do lote avaliado existem árvores de médio e grande porte, presumindo-se que qualquer intervenção no terreno deve comtemplar o manejo desta vegetação.

**2.7. Aproveitamento do imóvel:**

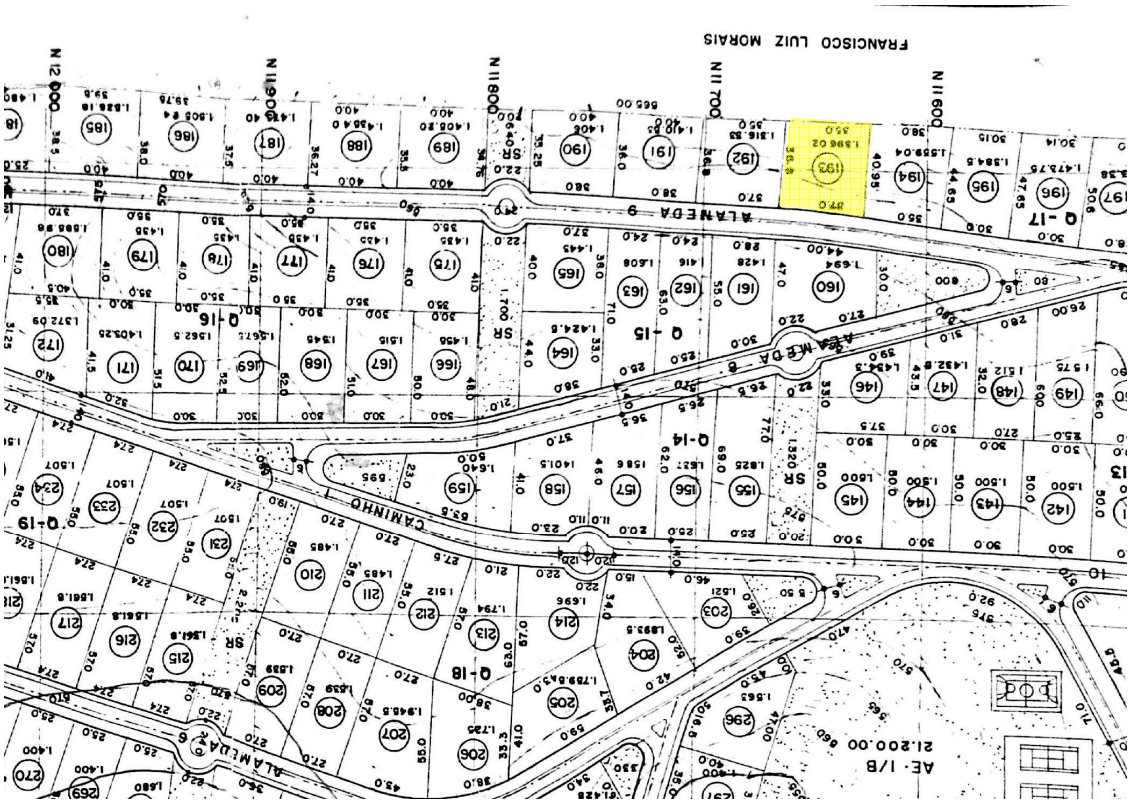
Conforme citado anteriormente, o imóvel trata-se de terreno situado no Condomínio Residencial Patrimônio do Carmo, empreendimento de alto padrão. O uso do imóvel, dada as características residenciais do empreendimento ao qual está inserido, e restringe única e exclusivamente ao perfil residencial.

## 3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas do imóvel objeto desta avaliação, suas construções e benfeitorias, foi vistoriado e realizado levantamento fotográfico no local em **08/02/2022**, conforme segue:




**Fotografia 01 –** Localização do imóvel avaliado (em vermelho) em relação a Rodovia Bunjiro Nakao (tracejado em amarelo) e acesso interno do Condomínio Residencial Parque do Carmo (tracejado em laranja).




**Fotografia 02 –** Aspecto das divisas do imóvel avaliado (em amarelo), conforme planta do Condomínio Residencial Patrimônio do Carmo.

**Fotografia 03 –** Aspecto da portaria de acesso ao Condomínio Residencial Patrimônio do Carmo, junto ao Km 54 da Rodovia Bunjiro Nakao.

**Fotografia 04 –** Aspecto do acesso através do Km 54 da Rodovia Bunjiro Nakao.

**Fotografia 05 –** Vista da área de uso comum do Condomínio Residencial Patrimônio do Carmo (playground).

**Fotografia 06 –** Vista da área de uso comum do Condomínio Residencial Patrimônio do Carmo (quadra de vôlei de areia).

**Fotografia 07 –** Vista da área de uso comum do Condomínio Residencial Patrimônio do Carmo (quadra coberta).

**Fotografia 08 –** Vista da área de uso comum do Condomínio Residencial Patrimônio do Carmo (lago artificial).

**Fotografia 09 –** Aspecto da frente do Lote 193 da Quadra 17 junto ao alinhamento da Alameda dos Jacarandás.

**Fotografia 10 –** Aspecto da frente do Lote 193 da Quadra 17 junto ao alinhamento da Alameda dos Jacarandás.

**Fotografia 11 –** Aspecto interno do Lote 193 da Quadra 17 e o porte da vegetação existente.

**Fotografia 12 –** Aspecto interno do Lote 193 da Quadra 17 e o porte da vegetação existente.

**Fotografia 13 –** Aspecto interno do Lote 193 da Quadra 17 e o porte da vegetação existente.

**Fotografia 14 –** Aspecto interno do Lote 193 da Quadra 17 e a confrontação com o Lote 192.

**Fotografia 15 –** Aspecto da divisa de fundos do Lote 193 da Quadra 17.

**Fotografia 16 –** Aspecto da ocupação do Lote 192, confrontante ao imóvel avaliado.

**Fotografia 17 –** Aspecto da ocupação do Lote 194, confrontante ao imóvel avaliado.

**Fotografia 18 –** Aspecto geral da Alameda dos Jacarandás, com o Lote 193 da Quadra 17 à direita.

## 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, foram observados e analisados os seguintes itens:

### 4.1. Valor do Terreno Nu ($V_{TN}$):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, realizou-se pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa se focou no próprio Condomínio Residencial Patrimônio do Carmo, com a coleta de ofertas imobiliárias de terrenos com características semelhantes de localização, entorno e área. Alguns aspectos foram considerados quanto à determinação deste valor:

**a)** Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator **"OFERTA"**, com fator de **0,90**.

**b)** **Fator TOPOGRAFIA**: Considerou as características do terreno avaliado em função das ofertas comparativas, com as seguintes características:

**Terreno Plano: 1,00**

**Terreno em Declive:**
**Até 05% - 0,95**
**Entre 05% e 10% - 0,85**
**Acima de 10% - 0,75**

**Terreno em Aclive:**
**Suave - 0,95**
**Acentuado - 0,80**
**Acima de 10% - 0,75**

**Fatores do imóvel Avaliado:**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

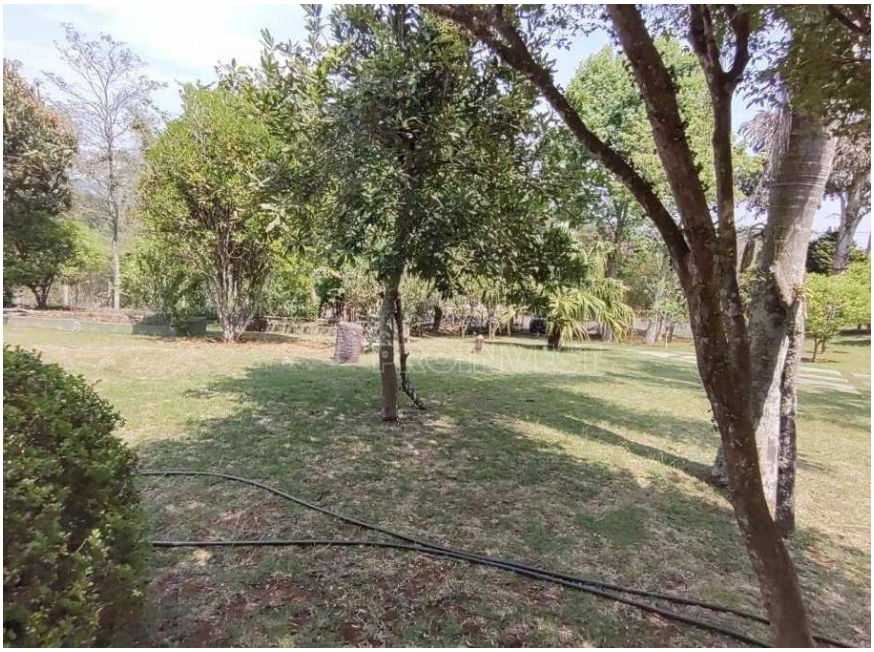
**Topografia: 0,85**

Foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de venda de terrenos que se situam na mesma região geoeconômica da área avaliada, que culminou no seguinte relatório de avaliação:

VALIENGE CONSULTORIA

# Elementos Comparativos de Terrenos

## ELEMENTO COMPARATIVO 01



**Endereço / Localização:**

**Estrada dos Bambus – Condomínio Patrimônio do Carmo**

| **Área M²** | **Valor de Oferta:** |
|---|---|
| **1.524,00 m²** | **R$ 350.000,00** |

**Fonte de Informação:**

**Proinvest Imóveis**

**Tel.: (11) 4617-8699**

**Link da Oferta:**

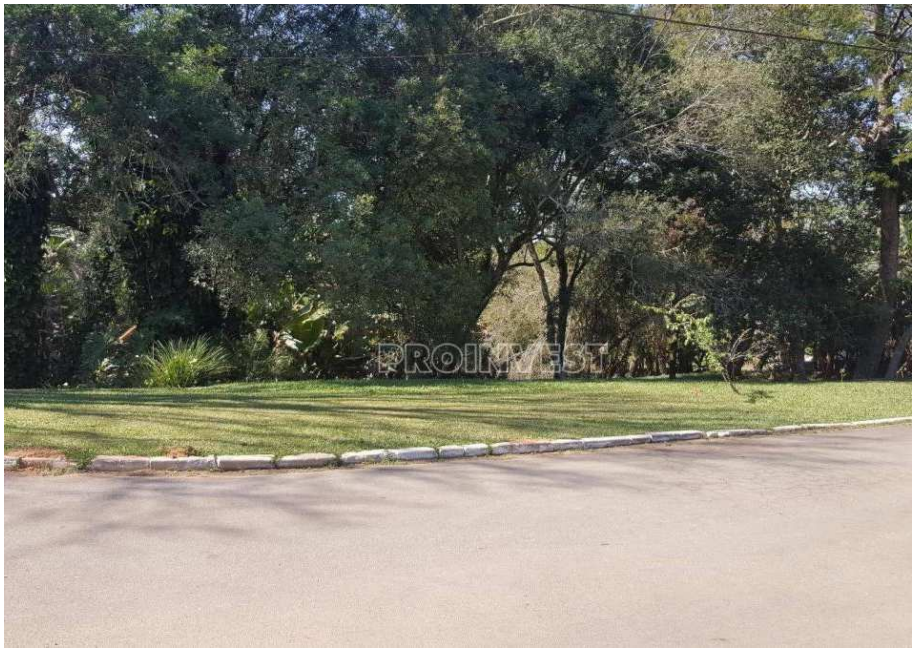
**https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1523-m-sup2--por-r$350.000-2958941073.html**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Topografia: 1,00**

## ELEMENTO COMPARATIVO 02




**Endereço / Localização:**

**Alameda dos Jacarandás – Condomínio Patrimônio do Carmo**

| **Área M²** | **Valor de Oferta:** |
|---|---|
| **1.406,00 m²** | **R$ 220.000,00** |

**Fonte de Informação:**

**Proinvest Imóveis**

**Tel.: (11) 4617-8699**

**Link da Oferta:**

**https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1406-m-sup2--por-r$220.000-2957077768.html**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Topografia: 0,85**

## ELEMENTO COMPARATIVO 03

**Endereço / Localização:**

**Condomínio Patrimônio do Carmo**

**Área M²**

**1.668,00 m²**

**Valor de Oferta:**

**R$ 280.000,00**

**Fonte de Informação:**

**Aciera Imóveis**

**Tel.: (11) 4702-7455**

**Link da Oferta:**

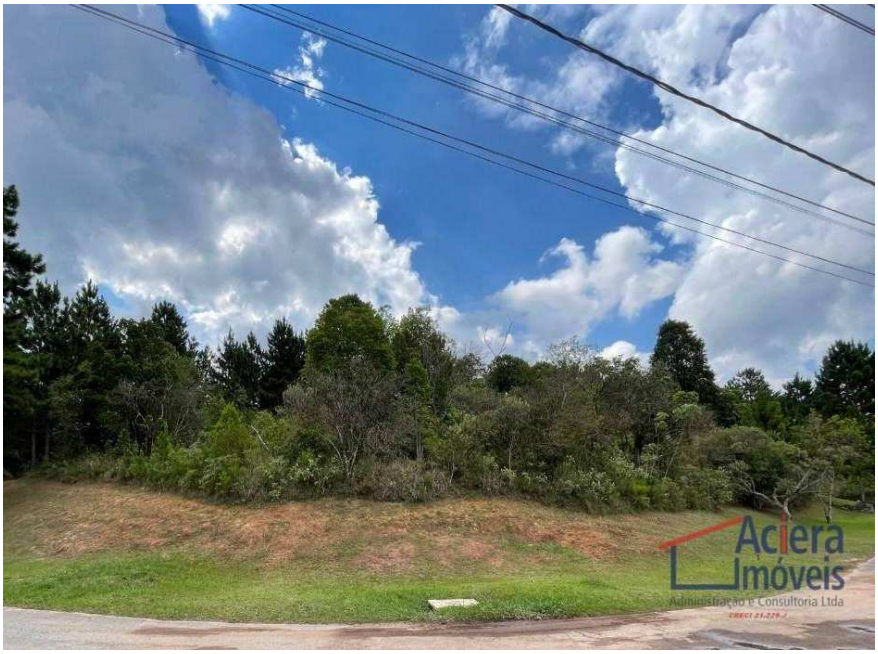
**https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-a-venda-patrimonio-do-carmo-sao-2937578952.html**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Topografia: 0,95**

## ELEMENTO COMPARATIVO 04




**Endereço / Localização:**

**Condomínio Patrimônio do Carmo**

**Área M²**

**1.939,00 m²**

**Valor de Oferta:**

**R$ 350.000,00**

**Fonte de Informação:**

**Aciera Imóveis**

**Tel.: (11) 4702-7455**

**Link da Oferta:**

**https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1939-m-sup2--patrimonio-do-carmo-2961606081.html**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Topografia: 0,95**

## ELEMENTO COMPARATIVO 05

**Endereço / Localização:**

**Condomínio Patrimônio do Carmo**

**Área M²**

**1.888,00 m²**

**Valor de Oferta:**

**R$ 260.000,00**

**Fonte de Informação:**

**Homeland Imóveis**

**Tel.: (11) 4717-4012**

**Link da Oferta:**

**https://imobiliariahomeland.com.br/imovel/sao-roque/condominio-patrimonio-do-carmo/349/**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Topografia: 0,85**

## ELEMENTO COMPARATIVO 06

**Endereço / Localização:**

**Condomínio Patrimônio do Carmo**

**Área M²**

**1.500,00 m²**

**Valor de Oferta:**

**R$ 270.000,00**

**Fonte de Informação:**

**Antônia Aparecida Shibata**

**Tel.: (11) 97273-0589**

**Link da Oferta:**

**https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bairro-do-carmo-bairros-sao-roque-1500m2-venda-RS270000-id-2530869774/**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Topografia: 0,85**

VALIENGE CONSULTORIA

# Relatório de Avaliação

## (software Avalurb 5.1)

**Valienge Consultoria Ltda**

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**1) Ident:** PATR. CARMO **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:** 7ª VARA FAM. E SUCESSÕES

**Lograd.:** ALAMEDA DOS JACARANDÁS - LOTE 193 - QUADRA 17 **Nº:** **Complemento:** SETOR B

**Bairro:** COND. PATRIMÔNIO DO CARMO **Cidade:** SÃO ROQUE **Estado:** São Paulo

## 2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

**Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)**

| Am | V.Ofert.(R$) | A.Equiv.(m2) | V.Unt.(R$/m2) | F1 | F2 | V.Hom.(R$/m2) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 350.000,00 | 1.524,00 | 229,66 | 0,90 | 0,85 | 175,69 |
| 2 | 220.000,00 | 1.406,00 | 156,47 | 0,90 | 1,00 | 140,83 |
| 3 | 280.000,00 | 1.668,00 | 167,87 | 0,90 | 0,89 | 134,46 |
| 4 | 350.000,00 | 1.939,00 | 180,51 | 0,90 | 1,00 | 162,45 |
| 5 | 260.000,00 | 1.888,00 | 137,71 | 0,90 | 1,00 | 123,94 |
| 6 | 270.000,00 | 1.500,00 | 180,00 | 0,90 | 1,00 | 162,00 |

**F1:** Oferta **F2:** Topografia

## 3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

| | |
|---|---|
| Número de amostras (Ud): | 6 |
| Grau de liberdade (Ud): | 5 |
| Menor valor homogeneizado (R$/m2): | 123,94 |
| Maior valor homogeneizado (R$/m2): | 175,69 |
| Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2): | 899,37 |
| Amplitude total (R$/m2): | 51,75 |
| Número de intervalos de classe (Ud): | 4 |
| Amplitude de classe (R$/m2): | 12,94 |
| Média aritmética (R$/m2): | 149,89 |
| Mediana (R$/m2): | 151,41 |
| Desvio médio (R$/m2): | 16,819617 |
| Desvio padrão (R$/m2): | 19,817808 |
| Variância (R$/m2) ^ 2: | 392,745531 |

---

## Onde:

**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

**b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

**c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**

**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

**e) Amplitude de classe = At / Ni**

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

**f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

**g) Desvio Médio = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M | ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

**h) Desvio padrão = $\{ [ ( V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 +.....+ V(n)^2 ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )^2 / N ] / (N-1) \}^{1/2}$**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = $[ ( V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 +.....+ V(n)^2 ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )^2 / N ] / (N-1)$**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

---

## 4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):

**Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).**

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,73**

**4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

**D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MENOR valor =1,3096

**4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

**D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3016

**4.3) CONCLUSÃO:**

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

---

## 5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

**Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.**

**Coeficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100**

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 13,22

## 6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

**Limite Inferior ( Li ) = Média - ( TC x Desvio Padrão ) / ( Nº de Amostras ) ^ 0,50**

**Limite Superior ( Ls ) = Média + ( TC x Desvio Padrão ) / ( Nº de Amostras ) ^ 0,50**

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC ( Tabela de Student ) (ud) = 1,476

**Limite inferior unitário ( Li ) ( R$/m2 ) = 137,95**

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **149,89**

**Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 161,84**

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 7,97

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 7,97

**Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) =** 2

**Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) =** 3

---

## 7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

**LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2) =** 127,41

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 149,89

**LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) =** 172,38

---

## 8) CONCLUSÃO FINAL:

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

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

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 1.396,02

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 150,00

**VALOR TOTAL ( R$ ) = 209.403,00**

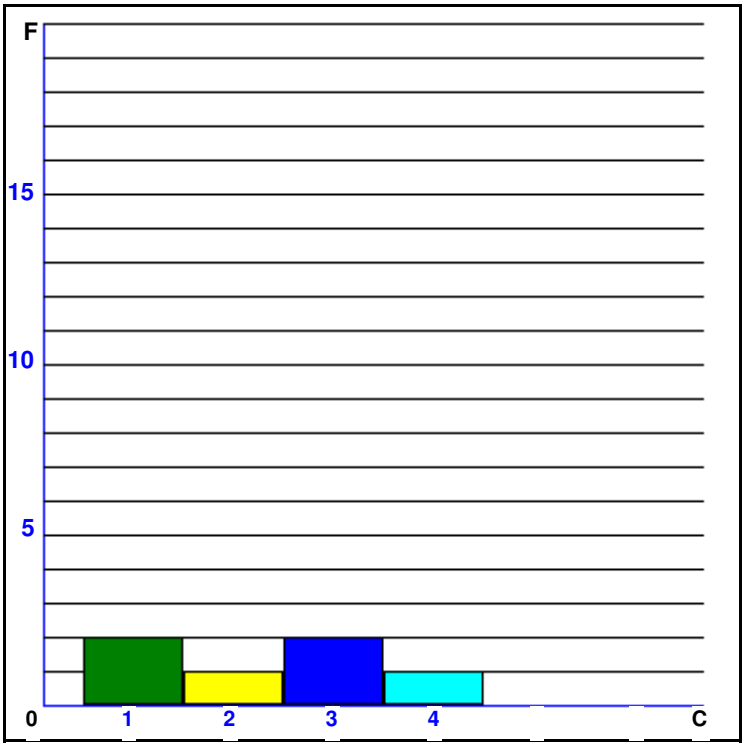
duzentos e nove mil, quatrocentos e três reais

## 9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DO LOTE NU: R$ 210.000,00 (DUZENTOS E DEZ MIL REAIS)

## 9) GRÁFICOS:

### A) HISTOGRAMA - ( Nº de Classes ( c ) x Frequência ( F ))



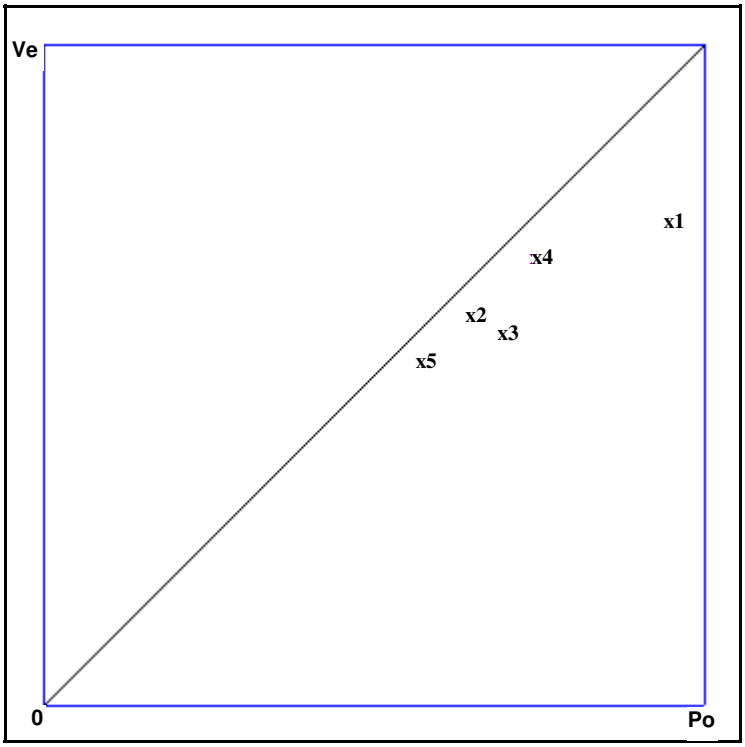

**INTERVALO**

| Classe | De: | Até | Freq. |
|---|---|---|---|
| 1 | 123,94 | 136,88 | 2 |
| 2 | 136,88 | 149,81 | 1 |
| 3 | 149,81 | 162,75 | 2 |
| 4 | 162,75 | 175,69 | 1 |

**Valienge Consultoria Ltda**

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

## B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R$/m2

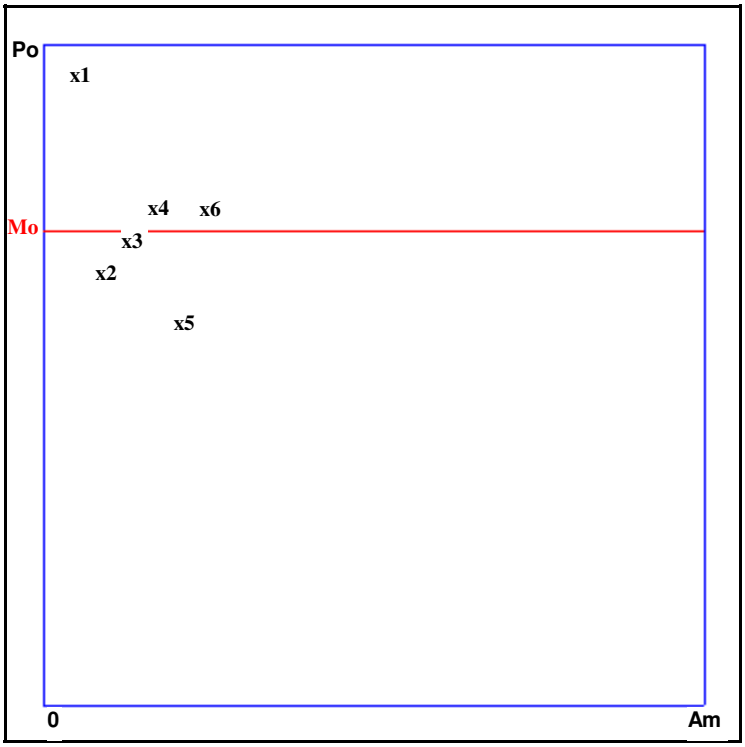



| Am | Po(R$/m2) | Ve(R$/m2) | Var. |
|---|---|---|---|
| 1 - | 229,66 | 175,69 | 0,77 |
| 2 - | 156,47 | 140,83 | 0,90 |
| 3 - | 167,87 | 134,46 | 0,80 |
| 4 - | 180,51 | 162,45 | 0,90 |
| 5 - | 137,71 | 123,94 | 0,90 |
| 6 - | 180,00 | 162,00 | 0,90 |

**Valienge Consultoria Ltda**

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

## C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média




**Mo = Valor Médio (R$/m2) = 175,37**

**Po = Preços observados.**

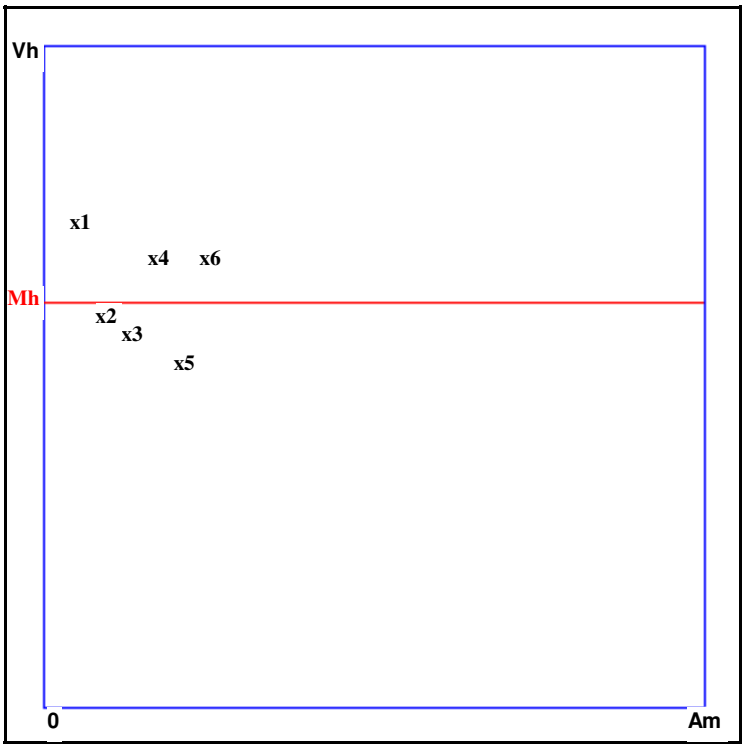
**Do = Dispersão em relação a média.**

| Am | Po(R$/m2) | Do(R$/m2) | Do(%) |
|---|---|---|---|
| **1 -** | 229,66 | 54,290 | 30,96 |
| **2 -** | 156,47 | 18,897 | 10,78 |
| **3 -** | 167,87 | 7,503 | 4,28 |
| **4 -** | 180,51 | 5,136 | 2,93 |
| **5 -** | 137,71 | 37,657 | 21,47 |
| **6 -** | 180,00 | 4,631 | 2,64 |

**Valienge Consultoria Ltda**

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

## D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média




**Mh = Valor Médio (R$/m2) = 149,89**

**Vh = Valores Homogeneizados.**

**Dh = Dispersão em relação a média.**

| Am | Vh(R$/m2) | Dh(R$/m2) | Dh(%) |
|---|---|---|---|
| **1 -** | 175,69 | 25,794 | 17,21 |
| **2 -** | 140,83 | 9,070 | 6,05 |
| **3 -** | 134,46 | 15,435 | 10,30 |
| **4 -** | 162,45 | 12,560 | 8,38 |
| **5 -** | 123,94 | 25,954 | 17,32 |
| **6 -** | 162,00 | 12,105 | 8,08 |

**Data:** / / _____

## Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

| Item | Descrição | Grau | | | PONTOS DO LAUDO |
|---|---|---|---|---|---|
| | | III (03 pontos) | II (02 pontos) | I (01 ponto) | |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto á todas as variáveis analisadas | Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento | Adoção de situação paradigma | 2 |
| 2 | Coleta de dados de mercado | Características conferidas pelo autor do laudo | Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo | Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros | 2 |
| 3 | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | 12 | 6 | 3 | 2 |
| 4 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 3 |
| 5 | Extrapolação conforme B.5.2 | Não admitida | Admitida para apenas uma variável | Admitida | 2 |
| 6 | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | 0,90 a 1,10 | 0,80 a 1,20 | 0,50 a 1,50 | 2 |
| | | | | **TOTAL DE PONTOS** | **13** |

| Graus | III | II | I |
|---|---|---|---|
| **Pontos Mínimos** | **15** | **9** | **6** |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II | Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II | Todos, no mínimo no Grau I |

**Total de pontos: 13 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)**

## 5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 32 (trinta e duas) páginas digitadas somente no anverso, além de 18 (dezoitos) fotografias que compõe a memória fotográfica de vistoria ao imóvel e 01 (um) anexo com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Informa ainda que se encontra no site do Tribunal de Justiça de São Paulo (Portal de Auxiliares da Justiça), todos os documentos referentes ás exigências previstas no que se refere à habilitação deste Perito Judicial, estando à disposição das partes das partes e demais interessados.

**São Paulo, 09 de fevereiro de 2022.**

**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**
**Arquiteta**
**CAU-SP 55.782-0**

**MARCELO SARNELLI LEMOS**
**Sócio Diretor**
**VALIENGE CONSULTORIA LTDA.**
**CNPJ 11.129.545/0001-19**

**Conselho de Arquitetura e Urbanismo**
**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**
**Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010**

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**
**Nº 0000000367792**

2017000003677 92

# CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Validade: 30/10/2021

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

## INFORMAÇÕES DO REGISTRO

**Nome:** FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
**Registro CAU :** 55782-0
**CPF:** 255.253.348-52
**Tipo de registro:** DEFINITIVO ( PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS )
**Situação de registro:** ATIVO
**Título(s):**

- Arquiteto e Urbanista

**Cursos anotados no SICCAU:**

- Nenhum curso anotado.

## ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

## OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo território nacional.

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minunciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.

b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.

d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ

VALIENGE CONSULTORIA

# ANEXO 01

## Matrícula Imobiliária n° 7.313
## Cartório de Registro de Imóveis
## Comarca de São Roque - SP

LIVRO N.o 2 — REGISTRO GERAL

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos
São Roque

matrícula 7313 | ficha 01

São Roque, 03 de maio de 1979.

IMÓVEL: O LOTE de terreno nº 193, da quadra 17, do Setor B, do loteamento denominado " PATRIMÔNIO DO CARMO ", situado no bairro do Carmo ou Sorocamirim, dêste mu nicpio e comarca, que assim se descreve: 37,00 metros de frente para a Alameda Nove ( 9 ); no lado direito de quem da Alameda olha para o lote mede 40,95 metros, confrontando com o lote nº 194; No lado esquerdo mede 36,80 metros confrontando com o lote 192 e nos fundos mede 35,00 metros confrontando com Francisco Luiz de Morais, encerrando a área de 1.396 ,02 metros quadrados.

Proprietários: Gilberto Camilo Daccache e sua mulher Vera de Siqueira Daccache, ele empreendedor, ela do lar, portadores das Cédulas de Identidade RG. ns. 2 500 933 e 3 238 180 e CPF n.º 004 050 608-82; Sérgio Camilo Daccache, desquitado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG n.º 2 650 434 e CPF n.º 007 902 658-34; Carlos Augusto Camilo Daccache, desquitado, economista, portador da Cédula de Identidade RG n.º 2 967 010 e CPF n.º 001 258 908-00; Sonia Daccache, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 2 833 220 e CPF n.º 007 902 498-04 e Rachidi Camilo Daccache, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 3 247 057 e CPF n.º 007 902 578-15, solteiras, maiores, estudantes, todos brasileiros, residentes em São Paulo, à Rua da Consolação n.º 439.

REGISTRO ANTERIOR: Matricula n.º 1598

O ESCREVENTE HABILITADO, ( Elmo L. de Mendonça Filho ).

O OFICIAL MAIOR, ( Jair Fernandes ).

R. 1/7.313 - Em 03 de maio de 1979.
Por contrato particular assinado em São Paulo, em 16 de novembro de 1978, os proprietários acima qualificados, comprometeram-se a vender à GIANLUIGI ANTONINO CARELLA, italiano, economista, casado pelo regime da comunhão de bens com GENOVE

(continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:17/01/2022 10:57:21

matrícula 7.313 | ficha 01 verso

cont. do R. 1/ 7.313 ) VA BRU CARRELA, portador do RG nº -- 2.016.389, inscrito no CPF/MF sob nº 839 643 808-06 , residente à Rua Venceslau Bras , 290, São Bernardo do Campo, dêste Estado, pela importância de Cr$ 628.209,00 ( seiscentos e vinte e oito mil, duzentos e nove cruzeiros ), que serão pagos da seguinte forma: Cr$ 12.583 ,00 já pagos; 4 prestações mensais de Cr$ 12.564,00, vencendo-se a primeira em 15/12/78;; 10 prestações semestrais de Cr$ 16.961 ,00 , vencendo-se a primeira-- em 15/5/1979; 12 prestações mensais de Cr$ 3.298,00, vencendo-se a primeira em 15/12/78; 12 prestações mensais de Cr$ 4.947, 00 vencendo-se a primeira em 15/12/79; 12 prestações mensais de Cr$ 6.596,00 vencendo-se a primeira em 15/12/80; 12 presta -- ções mensais de Cr$ 8.245 ,00 vencendo-se a primeira em 15/12/ 81; 12 prestações mensais de Cr$ 9.894 ,00 vencendo-se a primeira em 15/12/82 , o imóvel constante da presente matricula. Obs. O Compromisso é feito em carater irrevogável e irretratável.

O Escrevente habilitado,

( Elmo L. de Mendonça Filho ).

O Oficial Maior,

( Jair Fernandes ).

R. 2/7.313 - Em 17 de setembro de 1985.-

Pela Escritura lavrada no 27º Tabelionato de Notas de São - Paulo-Capital, em 30 de agosto de 1985, no livro número 597, folha 121, Gilberto Camilo Daccache, sua mulher e os demais proprietários, todos já qualificados, transmitiram, por venda, pelo preço de Cr$ 628.209 (seiscentos e vinte e oito mil, duzentos e nove cruzeiros), a WALTER GIGLIO, RG. 2.160.884-SSP-SP., CPF/MF. 016.789.738-15, brasileiro, industrial, - divorciado, residente e domiciliado na Cidade de São José - do Rio Preto, neste Estado, à Avenida Lino José de Seixas,/ número 651, com anuência dos compromissários compradores -- Gianluigi Antonino Carrella, RG. 2016389-SSP-SP., RE. sob - nº 461.826, italiano, economista, e sua mulher, Genoveva -- Bru Carella, RG. 1799009-SSP-SP., RE. 403.887, espanhola, - do lar, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, CPF/MF. comum sob número 839.643.808-06, residentes e domiciliados em São Bernardo do Campo, neste Estado, à Rua João Cavinato, nº 161, Centro, que cederam seus - direitos pelo preço de Cr$ 2.815.409 (dois milhões, oitocentos e quinze mil, quatrocentos e nove cruzeiros), o imóvel/ constante da presente matrícula, mediante as condições constantes do Título e do Contrato Padrão do Loteamento, arquivado neste Cartório.- OBS.:- Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local, contribuinte número 04-001778, com va--

( continua na ficha nº 2 )

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:17/01/2022 10:57:21

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos
São Roque

matrícula 7.313 | ficha -2-

São Roque, 03 de maio de 1979.

lor venal, para o exercício de 1985, de Cr$ 8.868.663.-

O Escrevente habilitado,

- Joel Araújo da Silva -

O Oficial,

- Geral~~do Eurípe~~des de Menezes -

---

R. 3/7.313 - Em 24 de janeiro de 1990.-

Pela Escritura lavrada no 27º Tabelionato de Notas de São Paulo_Capital, em 16 de janeiro de 1990, no livro nº 891, folha 52, Wálter Giglio, já qualificado, transmitiu, por venda, pelo preço de NCz$ 80.000,00 (oitenta mil cruzados novos), a JAIME JERONIMO BEZERRA DO NASCIMENTO, RG. nº 3.493.114_SSP_SP., CPF/MF. 065.355.008_10, brasileiro, economista, casado sob o regime de comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, com Flávia Lúcia Pizzuto do Nascimento, RG. nº 4.997.586_SSP_SP., brasileira, do lar, residentes e domiciliados em São Paulo_Capital, à Rua José do Patrocínio, nº 570, aptº 34, - o imóvel constante da presente matrícula, mediante as condições impostas no loteamento, referidas no Título. Contr. R. 2, valor venal/1989: NCz$ 24.461,94.-

O Escrevente habilitado,

- Joel Araújo da Silva -

O Oficial Substituto,

- Geraldo Eurípedes de Menezes Filho -

---

R. 4/7.313 - Em 10 de Julho de 1.997.

Pela escritura lavrada no Registro Civil e Tabelionato do Município e Distrito de Vargem Grande Paulista, Comarca de Cotia SP., em 13 de Junho de 1.997, livro 124, fls. 089/090, JAIME JERONIMO BEZERRA DO NASCIMENTO e sua mulher FLÁVIA LUCIA PIZZUTO NASCIMENTO, já qualificados, inscritos no CPF/MF sob número 065.355.008-10, residentes e domiciliados na Alameda dos Jacarandás, nº 180, no Patrimônio do Carmo, São Roque SP., transmitiram por venda, pelo preço de R$ 10.000,00 - (dez mil reais), à MIGUEL DUBOVISKI JÚNIOR, brasileiro, ra-

(continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:17/01/2022 10:57:21

matricula 7.313 | ficha 02 verso

dialista, portador da cédula de identidade RG nº 9.803.000 SP., inscrito no CPF/MF sob número 057.824.948-08, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anterior a vigência da Lei 6.515/77, com ROSANGELA ANITA AUGUSTO DUBOVISKI, de prendas do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 18.316.358 SP., inscrita no CPF/MF sob número 132.830.278-46, residentes e domiciliados em São Paulo SP., à Rua 7 de Outubro, nº 156, apto. 301, Tatuapé, o imóvel constante da presente matrícula, ficando o adquirente obrigado, por sí e seus sucessores, a cumprir e respeitar as condições e restrições inseridas no Contrato Padrão do Loteamento, arquivado neste Cartório.- Cadastro Municipal nº 04.001778.0-60.- V. V. (97) R$ 7.454,73.-

O TITULAR,

ARI JOSÉ ALVES

---

R. 5/7.313 - Em 12 de março de 2007

Por Mandado Judicial, subscrito pelo MM. Juiz de Direito da 2ª. Vara Judicial desta Comarca, Dr. Fábio Eduardo Basso, expedido em 06/04/2006, nos autos de Execução Fiscal, Processo n.º 2667/02, movida pela **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 70.946.009/0001-75, com endereço à Rua São Paulo, n.º 966, em face de **MIGUEL DUBOVISKI JUNIOR**, casado com ROSÂNGELA ANITA AUGUSTO DUBOVISKI, já qualificados, com endereço à Rua Nilton, n.º 450, apto. 41, V. Galvão, em São Paulo SP, instruído com cópia do Auto de Penhora, datado de 18/05/2004, procede-se o presente para constar que o imóvel objeto desta, foi **PENHORADO**, para garantia da execução, cujo valor da dívida é de R$ 321,54 (14/11/2002), tendo sido nomeada depositária **Maria Aparecida Ribeiro Arias**, brasileira, casada, funcionária pública municipal, portadora da cédula de identidade RG n.º 13.659.706 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n.º 021.067.188-29.- (Prenotação n.º 93.795 de 02/03/2007).-

O OFICIAL,

ARI JOSÉ ALVES

---

Av. 6/7.313 - Em 08 de setembro de 2010

Por Mandado Judicial subscrito pelo MM. Juiz de Direito do Setor das Execuções Fiscais da Comarca de São Roque SP, Dr. Cassio Pereira Brisola, expedido em 20/08/2010, nos autos de Execução Fiscal, Processo n.º 23.731/08 - antigo 2667/02 - 2ª. Vara ou 586.01.2002.001125-7/0, que a **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**, move em face de **MIGUEL DUBOVISKI JUNIOR**, procede-se a presente para constar que nos termos da r.

(continua na ficha 03)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:17/01/2022 10:57:21

sentença de 12/08/2009, transitada em julgado em 30/09/2009, fica **CANCELADA** a **PENHORA** objetivada pelo R. 5.- (Prenotação n.º 108.456 de 26/08/2010).-

O OFICIAL,

ARI JOSÉ ALVES

---

Av. 7/7.313 - Em 15 de abril de 2011

Nos termos do inciso I, letra "g", art. 213 da Lei n.º 6.015/1973, alterada pela Lei n.º 10.931/2004, por requerimento subscrito em São Paulo SP, aos 21/03/2011, instruído com cópias autenticadas da Carteira Nacional de Habilitação emitida em 31/08/2006, com validade até 31/08/2011, da cédula de identidade RG n.º 18.316.358 SSP/SP, do CPF/MF n.º 132.830.278-46 e da Certidão de Casamento extraída em 27/01/2011, no Registro Civil das Pessoas Naturais do 27º. Subdistrito da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, matrícula 143032 01 55 1995 3 00035 004 0011035-04, procede-se a presente para constar que **MIGUEL DUBOVISKI JUNIOR** e **ROSANGELA ANITA AUGUSTO DUBOVISKI**, são casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 e não como consta do título registrado sob n.º 4.- (Prenotação n.º 110.989 de 29/03/2011).-

O OFICIAL,

ARI JOSÉ ALVES

---

Av. 8/7.313 - Em 15 de abril de 2011

Procede-se a presente para constar que por sentença de 19/06/1998, do MM. Juiz de Direito da 2ª. Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional do Tatuapé, Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Dr. Décio Leme de Campos Junior, transitada em julgado, foi homologada a separação consensual dos proprietários **MIGUEL DUBOVISKI JUNIOR** e **ROSANGELA ANITA AUGUSTO DUBOVISKI**, que voltou a usar o nome de solteira, **ROSANGELA ANITA AUGUSTO**, conforme cópia autenticada da Certidão de Casamento extraída em 27/01/2011, no Registro Civil das Pessoas Naturais do 27º. Subdistrito da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, matrícula 143032 01 55 1995 3 00035 004 0011035-04, sendo esta averbação autorizada no título a seguir registrado.- (Prenotação n.º 110.990 de 29/03/2011).-

O OFICIAL,

ARI JOSÉ ALVES

---

R. 9/7.313 - Em 15 de abril de 2011

Pela escritura pública lavrada no 26º. Tabelionato de Notas de São Paulo, Capital, em 12 de

(continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:17/01/2022 10:57:21

novembro de 2010, livro 2699, fls. 235/238, MIGUEL DUBOVISKI JUNIOR, brasileiro, radialista, separado consensualmente, portador da cédula de identidade RG n.º 9.803.000 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 057.824.948-08, residente e domiciliado à Rua Jaiminho, n.º 464, apto. 22, Vila Progresso, em Guarulhos SP; e ROSANGELA ANITA AUGUSTO, brasileira, do lar, separada consensualmente, portadora da cédula de identidade RG n.º 18.316.358 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n.º 132.830.278-46, residente e domiciliada à Rua Sete de Outubro, n.º 156, apto. 301, Vila Califórnia, em São Paulo SP, transmitiram por venda, pelo preço de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), à **FELIPE EBONE ZARDO**, brasileiro, solteiro, maior, portador da cédula de identidade RG n.º 37.252.316-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 818.482.690-72, residente e domiciliado à Rua Virgílio de Carvalho Pinto, n.º 381, apto. 111, Pinheiros, em São Paulo SP, o imóvel constante da presente matrícula.- Cadastro Municipal n.º 40017780.- V. V. (2011) R$ 18.050,54.- (Prenotação n.º 110.990 de 29/03/2011).-

O OFICIAL,

ARI JOSÉ ALVES

---

R. 10/7.313 - Em 14 de abril de 2014

Pela escritura pública lavrada no 26º. Tabelionato de Notas de São Paulo, Capital, em 10 de março de 2014, livro 3235, fls. 103/106, FELIPE EBONE ZARDO, brasileiro, solteiro, maior, administrador, portador da cédula de identidade RG n.º 37.252.316-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 818.482.690-72, residente e domiciliado na Rua Doutor Virgilio de Carvalho Pinto, n.º 381, apto. 111, Pinheiros, em São Paulo SP, **doou** a seu primo, **ADEMAR PIAN EBONE**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 36.315.862 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 260.960.050-04, residente e domiciliado na Rua das Flores, n.º 100, Vila São João, em São Bernardo do Campo SP, o imóvel constante da presente matrícula, atribuindo-se para efeitos fiscais, o valor de R$ 21.540,59 (vinte e um mil, quinhentos e quarenta reais e cinquenta e nove centavos).- V. V. (2014) R$ 21.540,59.- (Prenotação n.º 123.642 de 02/04/2014).-

O OFICIAL,

ARI JOSÉ ALVES

---

R. 11/7.313 - Em 17 de outubro de 2016

Pela escritura pública lavrada no 4º. Tabelionato de Notas da Cidade e Comarca de São Bernardo do Campo SP, em 16 de setembro de 2016, livro 0907, fls. 233/236, ADEMAR PIAN EBONE, brasileiro, solteiro, maior, diretor comercial, portador da cédula de identidade RG n.º 36.315.862-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 260.960.050-04, residente e domiciliado na Rua Candia, n.º 121, em São Bernardo do Campo SP, **doou** a **MARIA DANIELE MARTINELLI SCARMANHANI CIMIRRO**, brasileira, gerente administrativo, portadora da cédula de identidade RG n.º 28.037.313-2 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n.º 256.361.188-13, casada sob o

(continua na ficha 04)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:17/01/2022 10:57:21

Em 17 de outubro de 2016

regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com ISMAEL VICENZO CIMIRRO, brasileiro, corretor autônomo, portador da cédula de identidade RG n.º 17.041.370 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 064.982.948-41, residentes e domiciliados na Rua México, n.º 315, Jardim Santo Ignácio, em São Bernardo do Campo SP, o imóvel constante da presente matrícula, atribuindo-se para efeitos fiscais, o valor de R$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais), ficando a donatária obrigada por si e seus sucessores, a cumprir e respeitar as condições e restrições do Loteamento.- V. V. (2016) R$ 125.641,80.- (Prenotação n.º 132.610 de 30/09/2016).-

O OFICIAL,

ARI JOSÉ ALVES

---

Av. 12/7.313 - Em 17 de outubro de 2016

Pela escritura pública referida no R. 11, o imóvel constante da presente matrícula, fica gravado com a cláusula restritiva de **INCOMUNICABILIDADE**.- (Prenotação n.º 132.610 de 30/09/2016).-

O OFICIAL,

ARI JOSÉ ALVES

---

Av. 13/7.313 - Em 28 de junho de 2018

Nos termos do r. Ofício assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito da 1ª. Vara Cível do Foro da Comarca de São Roque SP, expedido em 24/04/2018, procede-se a presente para constar que foi distribuída Ação Pauliana (Procedimento Comum / Defeito, Nulidade ou Anulação), Processo n.º 1001084-80.2018.8.26.0586, que **PEDRO MADER EBONE**, move em face de **ADEMAR PIAN EBONE** e outros, que versa sobre o imóvel desta matrícula e o imóvel matriculado sob n.º 29.538, cujo valor da causa é de R$ 1.000,00.- (Prenotação n.º 137.732 de 13/06/2018).-

O OFICIAL,

ARI JOSÉ ALVES

---

Av. 14/7.313 - Em 24 de agosto de 2021 **CANCELAMENTO DE REGISTRO DE DOAÇÃO**

Por Mandado Judicial, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito da 1ª. Vara Cível do Foro da Comarca de São Roque SP, Dr. Roge Naim Tenn, expedido em 26/02/2021, nos autos da Ação de Procedimento Comum Cível - Defeito, nulidade ou anulação, Processo n.º 1001084-80.2018.8.26.0586, que **PEDRO MADER EBONE**, move em face de **ADEMAR PIAN EBONE** e outros, procede-se a presente para constar que conforme decisão de folhas 336/337 dos autos e v. Acórdão de 27/01/2021, transitado em julgado em 16/03/2021, fica **CANCELADA** a **DOAÇÃO**

(continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:17/01/2022 10:57:21

objetivada pelo **R. 11** e, por quebra da cadeia registrária, a cláusula restritiva de **INCOMUNICABILIDADE** referida na **Av. 12**.- (Prenotação n.º 148.252).-

O OFICIAL,

ARI JOSÉ ALVES

SD - 1220023310000AV14M731321X

---

Av. 15/7.313 - Em 18 de novembro de 2021 **PENHORA**

Por Certidão eletrônica (Penhora Online Protocolo n.º PH000392834), reproduzida conforme disposto no art. 837 do CPC, expedida em 11/11/2021, pela 11ª. Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos autos da Execução Civil, número de ordem 10921138320188260100, que **LIZIELE PASSAMANI MADER**, inscrita no CPF/MF sob n.º 477.742.310-72, move em face de **ADEMAR PIAN EBONE**, inscrito no CPF/MF sob n.º 260.960.050-04, procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula, foi **PENHORADO**, para garantia da execução, cujo valor da dívida é de R$ 155.520,47 (cento e cinquenta e cinco mil, quinhentos e vinte reais e quarenta e sete centavos), tendo sido nomeado depositário o executado.- (Prenotação n.º 149.392).-

O OFICIAL,

ARI JOSÉ ALVES

SD - 1220023310000AV15M731321W

---

PARA SIMPLES CONSULTA SEM VALOR COMERCIAL - NÃO SERVE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:17/01/2022 10:57:21