



fls. 7922

VALIENGE BRASIL

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



**Tipo do Imóvel:**  
Residencial Unifamiliar

**Local:**  
Avenida Ana Marques, nº 326  
Vila Santa Terezinha  
Várzea Paulista - SP  
Lat.: -23°12'40"S Long.: -46°50'49"O

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

**Grau de Fundamentação:**  
Graus I e II da NBR 14.653 - 2

**Dados do Processo:**  
Autos nº 1003825-46.2019.8.26.0655  
1ª Vara Cível  
Comarca de Várzea Paulista SP

**Número do Laudo:**



VLG01202413220080001

**CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO****VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIADO:**

O **valor de mercado** sugerido para **venda** do **imóvel (residência unifamiliar)** situado na **Avenida Ana Marques, nº 326, Vila Santa Terezinha**, no **perímetro urbano** do município de **Várzea Paulista, Estado de São Paulo**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 14.579** do **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Várzea Paulista - SP**, com **área de terreno de 500,00 m<sup>2</sup>** (quinhentos metros quadrados) e **295,36 m<sup>2</sup>** (duzentos e noventa e cinco metros quadrados e trinta e seis decímetros quadrados) de **área construída**, é de:

<b>Terreno = R\$ 425.000,00</b>
<b>Construções e Benfeitorias = R\$ 610.675,17</b>
<b>Valor de Venda:</b> <b>R\$ 1.035.675,17</b> <b>(um milhão, trinta e cinco mil e seiscentos e setenta e cinco reais e dezessete centavos)</b> <b><u>Obs.: Valores referentes ao mês de janeiro de 2024.</u></b>

A pesquisa de terrenos levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas junto ao entorno da área avaliada (Vila Santa Terezinha), onde foram coletadas cinco ofertas comparativas cujos preços por metro quadrado giravam em torno de R\$ 727,73 a R\$ 984,58. Para sugerir este valor de metro quadrado, aplicaram-se sobre os valores brutos de metro quadrado de terreno dos elementos comparativos o fator de oferta (10%) aplicado à elasticidade das negociações; e aproveitamento (considerando as severas restrições ambientais que incidem sobre o imóvel avaliado), onde concluiu-se pelo valor médio de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) como o mais adequado para o metro quadrado de terreno do imóvel a ser avaliado.

As construções e benfeitorias foram avaliadas de acordo com os critérios estabelecidos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, pautados pelos valores de Custo Unitário de Preços de Edificações – CUPE publicado pela Editora Pini.

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo sugerir, através de metodologia adequada, o **valor de venda** para o **imóvel (gleba em área de expansão urbana)** situado na **Avenida Ana Marques, nº 326, Vila Santa Terezinha**, no **perímetro urbano** do município de **Várzea Paulista, Estado de São Paulo**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 14.579** do **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Várzea Paulista - SP**, com **área de terreno de 500,00 m<sup>2</sup>** (quinhentos metros quadrados) e **295,36 m<sup>2</sup>** (duzentos e noventa e cinco metros quadrados e trinta e seis decímetros quadrados) de **área construída**.

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 referente ao imóvel foi fornecida pelos interessados, não sendo cotejado neste trabalho eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

## 2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Nas vistorias e diligências datadas de **17/11/2023** visando caracterizar o imóvel objeto desta avaliação, constatamos as seguintes características relevantes:

### 2.1. Localização do Imóvel Avaliado:

O imóvel avaliado localiza-se no perímetro urbano do município de Várzea Paulista, na Vila Santa Terezinha, na quadra formada pela Avenida Ana Marques (a qual o imóvel avaliado faz frente), complementada pelas Ruas Maria Célia, Célio Barbosa e Avenida Fernão Dias Paes Leme, nas seguintes coordenadas: -23°12'40''S e 46°50'49''O.

### 2.2. Uso do imóvel avaliado:

O imóvel abriga o uso residencial unifamiliar e no momento de nossa vistoria o imóvel avaliado encontrava-se ocupado.

**2.3. Características geoeconômicas da região de Várzea Paulista:**

Várzea Paulista é um município brasileiro do estado de São Paulo, que integra a Região de Jundiaí. Localiza-se a uma latitude 23°12'41" Sul e a uma longitude 46°49'42" Oeste, estando a uma altitude de 745 metros. Sua população estimada em 2022 era de 115.771 habitantes. O município tem sua área urbana conurbada com Jundiaí, gerando ao todo uma população de pouco mais de 500.000 habitantes. Seu Índice de Desenvolvimento Humano - IDH é de 0,795 (alto).

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

O imóvel avaliado é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 14.579** do **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Várzea Paulista - SP**, com **área total de terreno de 500,00 m<sup>2</sup>** (quinhentos metros quadrados), conforme certidão juntada no **ANEXO 01**.

**2.5. Características do Terreno:**

**2.5.1. Dimensões:**

Conforme consta no item anterior o imóvel possui **área total de terreno de 500,00 m<sup>2</sup>** (quinhentos metros quadrados), **tendo 10,00 metros de frente** para a **Avenida Ana Marques, 50,00 metros nas laterais em ambos os lados e 10,00 metros de fundos**.

**2.5.2. Topografia:**

O imóvel possui em sua área topografia plana e em nível em relação ao alinhamento da Avenida Ana Marques.

**2.5.3. Infraestrutura da região:**

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas urbanas, com acessos servidos por vias pavimentadas e demais serviços.

**2.5.4. Restrições de uso e ocupação do imóvel avaliado:**

De acordo com a **Lei Municipal nº 167 de 09 de outubro de 2006** (Institui o Plano Diretor do Município de Várzea Paulista), o imóvel avaliado situa-se em **Zona Central**, que é a área na cidade destinada à ocupação e expansão das atividades de comércio, serviços e atividades administrativas de abrangência da cidade.



**2.6. Construções e Benfeitorias:**

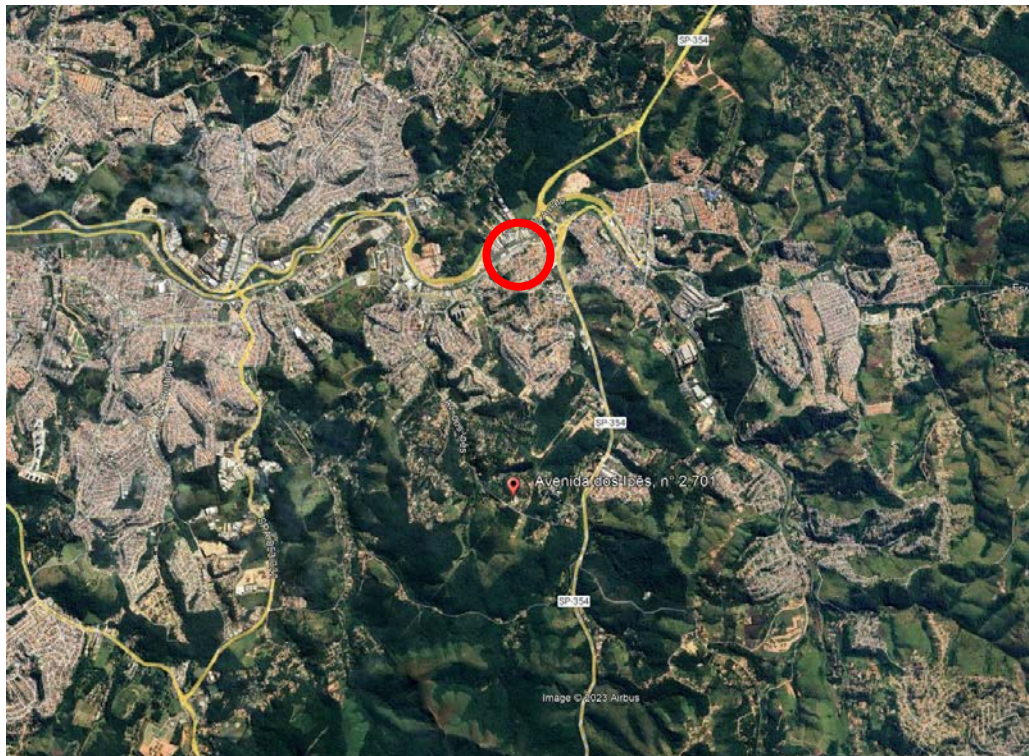
De acordo com a vistoria e informações coletadas, no perímetro da área avaliada existem **295,36 m<sup>2</sup>** (duzentos e noventa e cinco metros quadrados e trinta e seis decímetros quadrados), constituído por construção assobradada de perfil residencial de médio padrão.

**2.7. Aproveitamento do imóvel avaliado:**

Conforme citado anteriormente, o imóvel tem perfil industrial modesto, porém verifica-se a região tem a ocupação predominante de chácaras de lazer e usos ligados às atividades residenciais.

### 3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

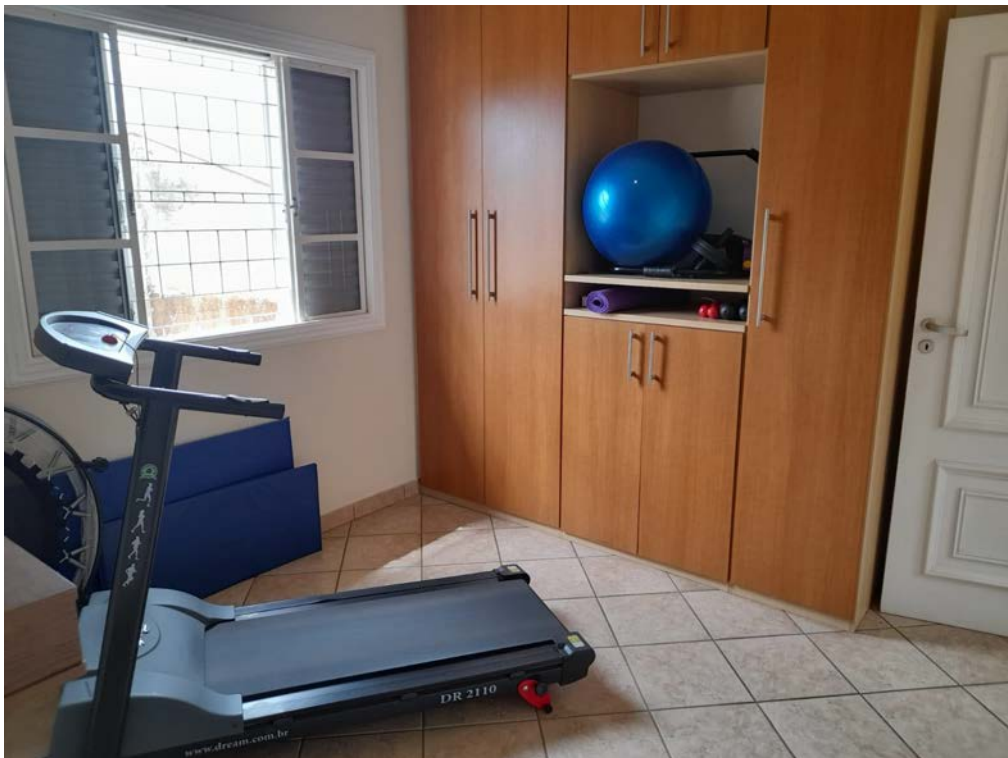
Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas do imóvel objeto desta avaliação, suas construções e benfeitorias, foi vistoriado e realizado levantamento fotográfico no local em **17/11/2023**, conforme segue:



**Fotografia 01** – Aspecto da localização do imóvel avaliado (em vermelho) em relação ao município de Várzea Paulista.



**Fotografia 02** – Aspecto do imóvel junto ao alinhamento da Avenida dos Ipês.



**Fotografia 03** – Aspecto do imóvel junto ao alinhamento da Avenida dos Ipês.





**Fotografia 04 - Aspecto interno do imóvel avaliado.**



**Fotografia 05 – Aspecto interno do imóvel avaliado.**



**Fotografia 06** - Aspecto interno do imóvel avaliado.



**Fotografia 07** – Aspecto interno do imóvel avaliado.





**Fotografia 08** - Aspecto interno do imóvel avaliado.



**Fotografia 09** – Aspecto interno do imóvel avaliado.



**Fotografia 10** - Aspecto interno do imóvel avaliado.



**Fotografia 11** – Aspecto interno do imóvel avaliado.

## 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 4.1. Valor do Terreno Nu:

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, realizou-se pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa se focou na própria região da Vila Santa Rezinha - Várzea Paulista, 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) **VALOR UNITÁRIO:** para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área do comparativo.

b) 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**.

#### Fatores do imóvel Avaliado:

**Oferta: 0,90**

Foram coletados 05 (cinco) elementos comparativos de venda de terrenos que se situam na mesma região geoeconômica da área avaliada, que culminou no seguinte relatório de avaliação:



# Elementos Comparativos de Terreno - Venda

## **ELEMENTO COMPARATIVO 01**



### **Endereço / Localização:**

**Rua da Laguna, 1339 – Vila Santa Terezinha**

### **Área M<sup>2</sup>**

**328,00 m<sup>2</sup>**

### **Valor de Oferta:**

**R\$ 298.000,00**

### **Fonte de Informação:**

**Marcia Pauli Imóveis**

**Tel.: (11) 95230-0400**

### **Link da Oferta:**

**<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-santa-terezinha-bairros-varzea-paulista-328m2-venda-RS280000-id-2672368791/>**

### **Fatores:**

**Oferta: 0,90**

## ELEMENTO COMPARATIVO 02



**Endereço / Localização:**

**Rua São Paulo, 534 – Vila Santa Terezinha**

**Área M<sup>2</sup>**

**450,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 382.500,00**

**Fonte de Informação:**

**J Pincinato Negócios Imobiliários**

**Tel.: (11) 4431-1600**

**Link da Oferta:**

**<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-santa-terezinha-bairros-varzea-paulista-450m2-venda-RS382500-id-2659776382/>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**



### **ELEMENTO COMPARATIVO 03**



**Endereço / Localização:**

**Rua Tuiuti – Vila Santa Terezinha**

**Área M<sup>2</sup>**

**232,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 170.000,00**

**Fonte de Informação:**

**Romão N. Souza**

**Tel.: (11) 99908-9482**

**Link da Oferta:**

**<https://www.vivareal.com.br/imovel/ lote-terreno-vila-santa-terezinha-bairros-varzea-paulista-232m2-venda-RS170000-id-2664470737/>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

## ELEMENTO COMPARATIVO 04



### **Endereço / Localização:**

**Rua da Várzea, 150 – Vila Santa Terezinha**

### **Área M<sup>2</sup>**

**176,00 m<sup>2</sup>**

### **Valor de Oferta:**

**R\$ 222.000,00**

### **Fonte de Informação:**

**Fernando José do Carmo Junior**

**Tel.: (11) 94040-7447**

### **Link da Oferta:**

**<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-santa-terezinha-bairros-varzea-paulista-176m2-venda-RS222000-id-2661328402/>**

### **Fatores:**

**Oferta: 0,90**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 05**



**Endereço / Localização:**

**Rua Guerino Pierobon – Vila Santa Terezinha**

**Área M<sup>2</sup>**

**266,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 267.000,00**

**Fonte de Informação:**

**Barreto Negócios Imobiliários**

**Tel.: (11) 4523-3733**

**Link da Oferta:**

**<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-cristo-redentor-bairros-jundiai-266m2-venda-RS267000-id-2639394723//>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**



# Relatório de Avaliação do Terreno

## (software Avalurb 5.1)



**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	659,48
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	1.135,23
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	4.280,78
Amplitude total (R\$/m2):	475,74
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	118,94
Média aritmética (R\$/m2):	856,16
Mediana (R\$/m2):	817,68
Desvio médio (R\$/m2):	130,520066
Desvio padrão (R\$/m2):	179,291080
Variância (R\$/m2) ^ 2:	32.145,291420

**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.

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

$$g) \text{ Desvio Médio} = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M | ) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [ ( V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2 ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N ) ] / (N-1)$$

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" ) = 1,65**

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

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,0969

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

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,5565

**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 ( % ) = 20,94



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior ( Li )} = \text{Média} - ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^{0,50}$$

$$\text{Limite Superior ( Ls )} = \text{Média} + ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^{0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança ( \% )} = 80$$

$$\text{TC ( Tabela de Student ) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m}^2 \text{ )} = 733,24$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{ )} = 856,16$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{ )} = 979,07$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 14,36$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 14,36$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{ )} = 727,73$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{ )} = 856,16$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{ )} = 984,58$$

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

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

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m}^2 \text{ )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m}^2 \text{ )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{ )} = 500,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{ )} = 850,00$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 425.000,00$$

quatrocentos e vinte e cinco mil, reais

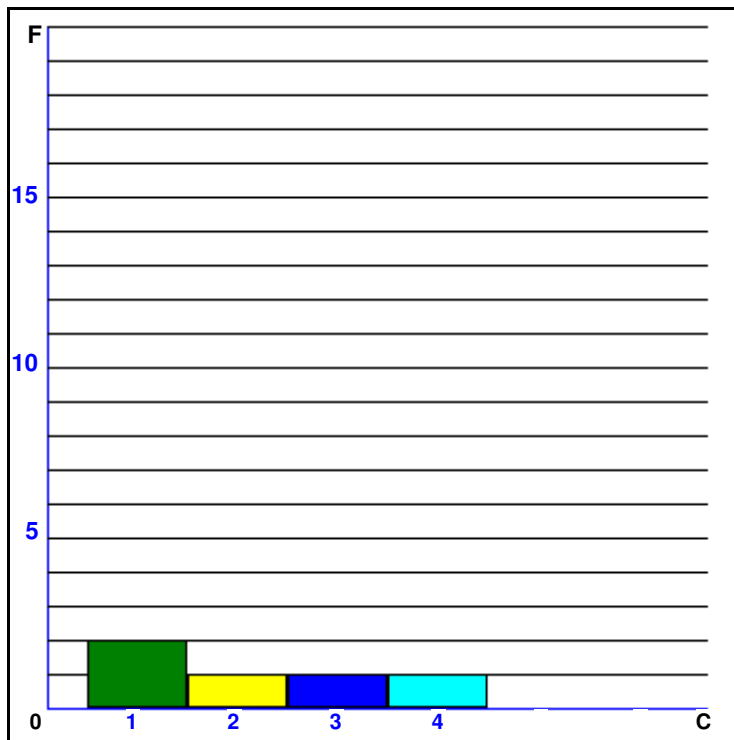
**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

VALOR DO TERRENO NU: R\$ 425.000,00 (quatrocentos e vinte e cinco mil, reais)

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

**9) GRÁFICOS:**

**A) HISTOGRAMA - ( N° de Classes ( c ) x Frequência ( F ))**

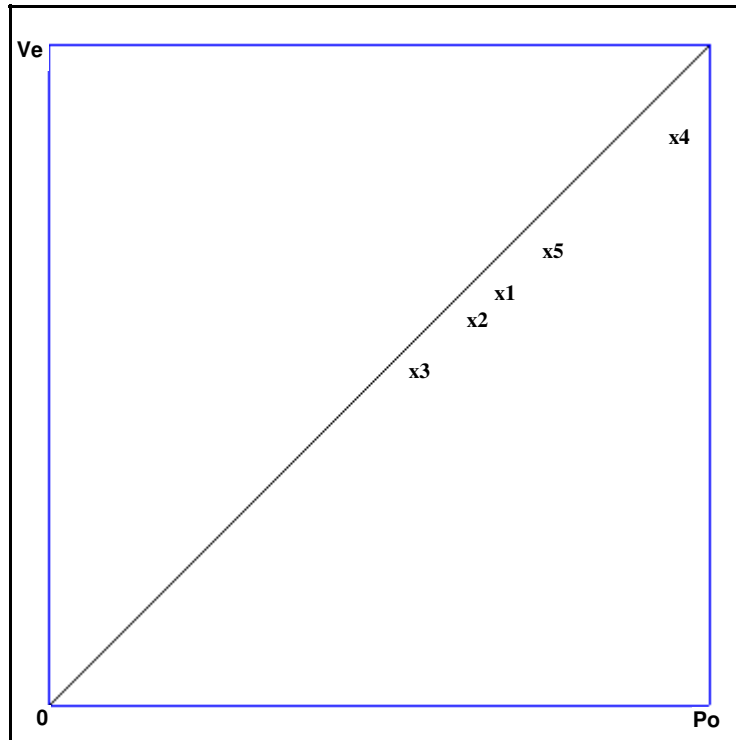


**INTERVALO**

Classe	De: —————	Até	Freq.
1	659,48	778,42	2
2	778,42	897,36	1
3	897,36	1.016,29	1
4	1.016,29	1.135,23	1

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

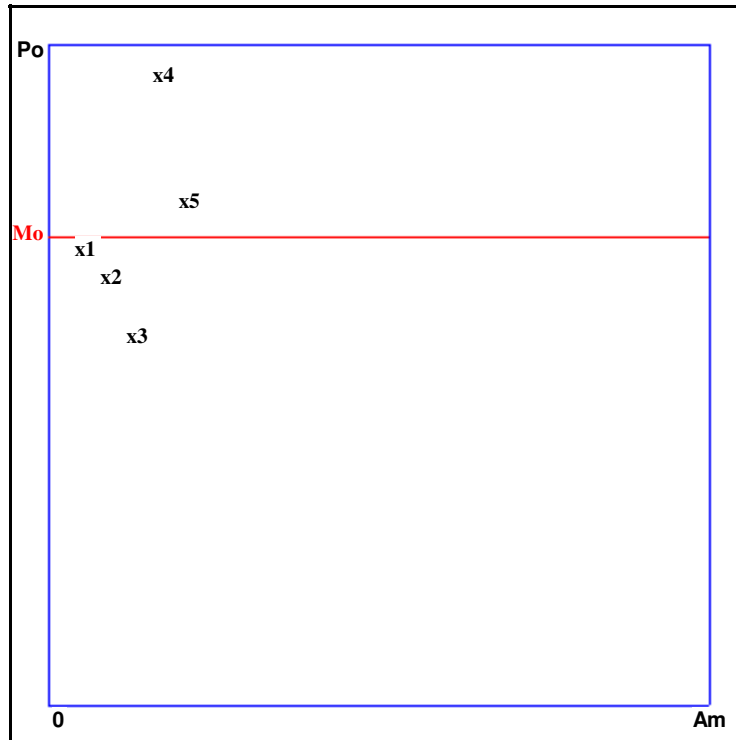
**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	908,54	817,68	0,90
2 -	850,00	765,00	0,90
3 -	732,76	659,48	0,90
4 -	1.261,36	1.135,23	0,90
5 -	1.003,76	903,38	0,90

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

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



**Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 951,28**

**Po = Preços observados.**

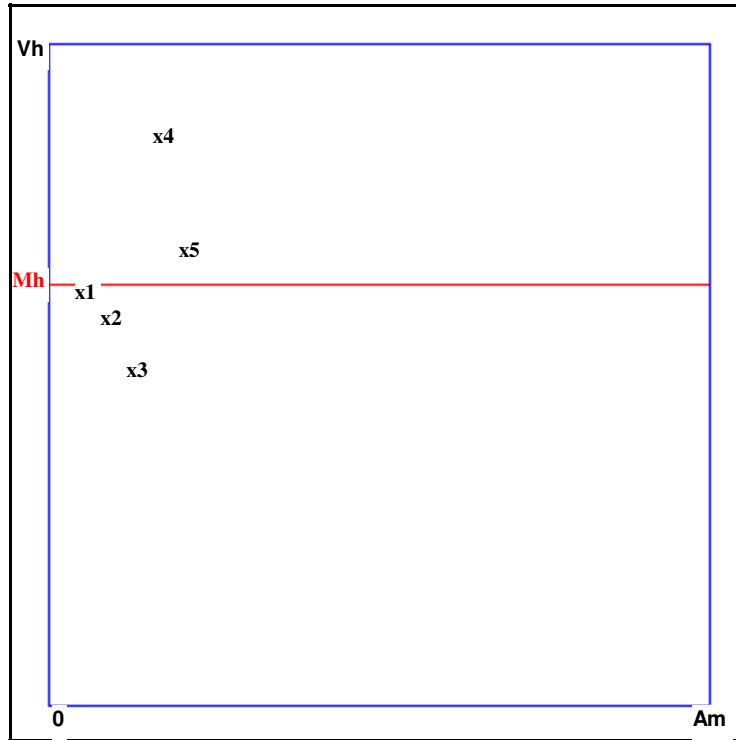
**Do = Dispersão em relação a média.**

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	908,54	42,747	4,49
2 -	850,00	101,284	10,65
3 -	732,76	218,525	22,97
4 -	1.261,36	310,080	32,60
5 -	1.003,76	52,476	5,52



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

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



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 856,16**

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	817,68	38,472	4,49
2 -	765,00	91,155	10,65
3 -	659,48	196,673	22,97
4 -	1.135,23	279,072	32,60
5 -	903,38	47,228	5,52

Data: / / \_\_\_\_\_

# Valor das Construções e Benfeitorias

#### 4.2. Valor das Construções e Benfeitorias:

De acordo com a vistoria e informações coletadas, no perímetro da área avaliada existem **295,36 m<sup>2</sup>** (duzentos e noventa e cinco metros quadrados e trinta e seis decímetros quadrados), constituído por construção assobradada de perfil residencial de médio padrão. A edificação possui idade aparente de 15 anos, com estado de conservação classificados como “regular” (alínea “g”).

O valor das construções e benfeitorias é dado pela seguinte fórmula:

**Vc = qc x Ac x Ap x foc**, sendo:

**Vc = valor total da construção pelas suas partes levantadas.**

**qc = custo unitário de benfeitoria**, onde se estipulou como índice padrão o valor do metro quadrado das construções publicado pela Editora Pini (CUPE – Custo Unitário Pini de Edificações), adotando-se os valores publicados no mês de dezembro ano 2023 (última publicação) para a região de São Paulo, conforme segue:

## CUPE

### Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m<sup>2</sup>)

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m <sup>2</sup>		
	Global	Material	Mão-de-obra
<b>Habitacional</b>			
Residencial fino (1)	3.732,68	2.488,25	1.244,43
Residencial médio (2)	3.006,27	1.940,70	1.065,58
Residencial popular (3)	2.197,87	1.407,46	790,40
Sobrado popular (11)	2.649,71	1.702,32	947,39
Prédio com elevador fino (4)	3.194,12	2.229,03	965,10
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.847,17	2.063,45	783,72
Prédio com elevador médio (10)	2.702,38	1.807,80	894,58
Prédio sem elevador médio (5)	2.478,62	1.527,85	950,77
Prédio sem elevador popular (6)	2.214,60	1.318,60	896,01
<b>Comercial</b>			
Prédio com elevador fino (7)	3.506,79	2.539,09	967,70
Prédio sem elevador médio (8)	3.302,18	2.160,12	1.142,07
Clinica Veterinária (14)	3.242,63	2.296,89	945,74
<b>Industrial</b>			
Galpão de uso geral médio (9)	2.477,58	1.842,03	635,55

**foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação**, onde foram considerados os seguintes aspectos:

	<b>Estado da Edificação</b>	<b>Depreciação ( % )</b>	<b>Características</b>
<b>Ref.</b>			
<b>a</b>	<b>Nova</b>	<b>0,00</b>	<i>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.</i>
<b>b</b>	<b>Entre nova e regular</b>	<b>0,32</b>	<i>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.</i>
<b>c</b>	<b>Regular</b>	<b>2,52</b>	<i>Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.</i>
<b>d</b>	<b>Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples</b>	<b>8,09</b>	<i>Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.</i>
<b>e</b>	<b>Necessitando de Reparos Simples</b>	<b>18,10</b>	<i>Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.</i>
<b>f</b>	<b>Necessitando de Reparos Simples a Importantes</b>	<b>33,20</b>	<i>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.</i>
<b>g</b>	<b>Necessitando de Reparos Importantes</b>	<b>52,60</b>	<i>Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.</i>
<b>h</b>	<b>Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor</b>	<b>75,20</b>	<i>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.</i>
<b>i</b>	<b>Sem Valor</b>	<b>100,00</b>	<i>Edificação em estado de ruína.</i>



Ie/Ir*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Assim, classificamos e avaliamos as edificações do imóvel avaliado conforme segue:

• **RESIDÊNCIA:**



- Área Construída: 295,36 m<sup>2</sup>
- N° de Pavimentos: 02
- Padrão construtivo: Residencial Médio
- Valor unitário/m<sup>2</sup>: R\$ 3.006,27 (Ref. CUPE - Pini outubro de 2023)
- Índice Construtivo: 0,75 x Valor m<sup>2</sup> CUPE/PINI
- Idade: 15 anos (Vida Útil Restante = 55 anos)
- Estado de conservação: Regular (alínea "c")
- Fator depreciação:  $0,20 + 0,897 \times (1 - 0,20) = 0,437$

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	UND	VALOR CUPE PINI / m <sup>2</sup>	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
RESIDÊNCIA	295,36	m <sup>2</sup>	R\$ 3.006,27	RPM	0,75	15	C	70	55	0,917	R\$ 610.675,17

**R\$ 610.675,17**

**Legendas:**

- UND = Unidade de Medida
- RPM = Residencial Padrão Médio
- PAD = Padrão Construtivo
- IND = Índice Construtivo
- IA = Idade Aparente
- EC = Estado de Conservação
- VU = Vida Útil
- VR = Valor Residual
- DEPR = Depreciação

**Grau de Fundamentação do Laudo (Item 9 da NBR 14.653 - 1):**
**Avaliação do Terreno - Método Comparativo:**

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	1
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
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>12</b>

Graus	III	II	I
<b>Pontos Mínimos</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>6</b>
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: 12 (avaliação enquadrada no Grau I de Fundamentação)**

### Avaliação de Construções e Benfeitorias:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Estimativa de custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização do custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização do custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>6</b>

Graus	III	II	I
<b>Pontos Mínimos</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>3</b>
Itens obrigatórios no grau correspondente	Todos, no mínimo no Grau III	Todos, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

**Total de pontos: 06 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)**

## **5. ENCERRAMENTO**

Encerramos o presente laudo de avaliação com 33 (trinta e três) páginas, além de 11 (onze) fotografias que compõe a memória fotográfica de vistoria ao imóvel e 01 (um) anexo com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA n° 345 de 27/07/1990, além de estarem devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares da Justiça do TJSP.

**São Paulo, 19 de janeiro de 2024.**

**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**

**Arquiteta**

**CAU-SP A210575-6**

**RRT n° SI13850413I00CT001**

**Cadastrada no Portal de Auxiliares da Justiça sob n° 6.367**

**MARCELO SARNELLI LEMOS**

**Sócio - Diretor**

**EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA**

**E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.**

**VALIENGE BRASIL**

**CNPJ 42.586.916/0001-15**

**Cadastrada no Portal de Auxiliares da Justiça sob n°91.073**





## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA  
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52  
Nº do Registro: 00A2105756

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001  
Data de Cadastro: 28/12/2023  
Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES  
Forma de Registro: INICIAL  
Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18 Boletim nº 19400756 Pago em: 28/12/2023

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.  
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado  
Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15  
Data de Início: 28/12/2023  
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil  
Tipo Logradouro: RUA  
Logradouro: ATÍLIO PIFFER  
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000  
Nº: 271  
Complemento: CONJUNTO 53  
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

#### 3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO  
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00  
Unidade: metro quadrado

#### 3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

#### 3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ nº 42.586.916/0001-15

#### 3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



#### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
<b>SI13850413I00CT001</b>	<b>EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.</b>	<b>INICIAL</b>	<b>28/12/2023</b>

#### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

#### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo  
do Brasil**

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Nº 000000867431



20230000867431

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA**

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

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**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO ( PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS )**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

**Pais de Diplomação:** Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- 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 o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

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 minuciosa 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

# **ANEXO 01**

## **Matrícula Imobiliária nº 14.579**

### **CRI da Comarca de Várzea Paulista - SP**





Valide aqui este documento

CNM: 148452.2.0014579-19

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

CNS/CNJ Nº 14845-2

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica  
da Comarca de Várzea Paulista/SP

*Handwritten mark*

Matrícula  
**14.579**

Ficha  
**1**

**UM PRÉDIO RESIDENCIAL E EDÍCULA**, sob o número **326 (trezentos e vinte e seis)**, da **AVENIDA ANA MARQUES**, com a área de 295,36 m<sup>2</sup> (duzentos e noventa e cinco metros quadrados e trinta e seis décimos quadrados), construídos no lote de terreno, urbano, sob o número **22 (vinte e dois)**, da quadra "S", da **VILA SANTA TEREZINHA**, situado nesta cidade e comarca de **Várzea Paulista**, Estado de São Paulo, com a área de 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), medindo 10,00 m (dez metros) de frente e de fundos, por 50,00 m (cinquenta metros) da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 21 (vinte e um); do outro com o lote 23 (vinte e três), e nos fundos, com o lote 25 (vinte e cinco).

**CADASTRO MUNICIPAL:** 22.052.013.

**PROPRIETÁRIA:** **ROBERTO & ADRIANA REPRESENTAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 05.060.695/0001-10, com sede na Avenida Ana Marques, nº 326, Vila Santa Terezinha, nesta cidade de Várzea Paulista, Estado de São Paulo.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.4 da matrícula 86.001, feito no dia 03 de julho de 2.002, pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo. Várzea Paulista, 04 de outubro de 2.023.

Selo Digital: 1484523E10000000114384235.

*Handwritten signature*  
JADER JEFFERSON LOPES ATANAZIO  
Escrevente Substituto

**AV.1** - 04 de outubro de 2.023.

**TRANSPORTE DE ÔNUS (INDISPONIBILIDADE)**

Em cumprimento ao disposto no artigo 230 da Lei 6.015/73, é lavrada a presente averbação para ficar constando a indisponibilidade de bens da proprietária **ROBERTO & ADRIANA REPRESENTAÇÕES LTDA**, conforme notícia a averbação nº 06, da citada matrícula 86.001, abaixo transcrita: "**AV 06 - INDISPONIBILIDADE** - Protocolo n.

**continua no verso...**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WHNZ5-SGTPU-JXJAD-H4CHS>



Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERICK SOARES TELES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 11:17, sob o número WVPT24700053020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003825-46.2019.8.26.0655 e código cZRheX4q.



Valide aqui este documento

CNM: 148452.2.0014579-19

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

Matrícula  
**14.579**

Ficha  
**1**  
Verso

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica  
da Comarca de Várzea Paulista/SP

430.364, em 20/03/2020. Nos termos do Ofício n. 202003.2011.01096824-IA-950, extraído da Central de Disponibilidade, referente ao processo n. 00116234420135150105, em trâmite perante o Juízo da Vara do Trabalho de Campo Limpo Paulista, SP, fica decretada a **indisponibilidade dos bens** em nome de **ROBERTO ADRIANA REPRESENTACOES LTDA**, CNPJ n. 05.060.695/0001-10. Referida indisponibilidade encontra-se registrada no CGI sob n. 952.536. Os prazos para registro estão sendo contados em dobro, por motivo de força maior, decorrente da pandemia de COVID-19, conforme art. 11 do Provimento CNJ n. 94/2020. Jundiá, 20 de abril de 2020. Conferido e averbado por (a) (Guilherme Augusto Venancio do Monte, escrevente).#. Selo digital nº: 112623331LD000172404YB20Y.". Título prenotado sob o nº 44.666, em 20/09/2023. Selo Digital: 1484523E10000000114385233.

JADER JEFFERSON LOPES ATANAZIO  
Escrevente Substituto

AV.2 - 04 de outubro de 2.023.

**ARRECAÇÃO FALIMENTAR**

Conforme autorização no ofício passado em 25 de junho de 2.023, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial desta comarca de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, extraído do processo digital nº 1003825-46.2019.8.26.0655, de falência de empresários, sociedades empresárias, microempresas e empresas de pequeno porte - concurso de credores, tendo como requerente **TONDO INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA** e como requeridos **ANGELO TONDO e outros**, é lavrada a presente averbação para ficar constando que o **IMÓVEL MATRICULADO**, foi **ARRECADADO**.

Título prenotado sob o nº 44.666, em 20/09/2023. Selo Digital: 1484523E10000000114386231.

JADER JEFFERSON LOPES ATANAZIO  
Escrevente Substituto

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WHNZ5-SGTPU-JXJAD-H4CHS>



Documento assinado digitalmente



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERICK SOARES TELES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 11:17, sob o número WVPT24700053020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003825-46.2019.8.26.0655 e código cZRheX4q.



Valide aqui este documento

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº.: **14579** em forma eletrônica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Varzea Paulista-SP, 19 de janeiro de 2024.**

Escrevente

Lucas Vinicius Ferreira da Silva  
(Assinada Digitalmente)

Ao Oficial....:	R\$	42,22
Ao Estado....:	R\$	12,00
À SEFAZ.....:	R\$	8,21
Ao Reg. Civil:	R\$	2,22
Ao Trib. Just:	R\$	2,90
Ao Município.:	R\$	0,84
Ao Min. Púb....:	R\$	2,03
Total.....:	R\$	70,42

Pedido de certidão nº: 31811

Controle:   
99890

Página: 0003/0003



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:  
**1484523C30000000121642248**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WHNZ5-SGTPU-JXJAD-H4CHS>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WHNZ5-SGTPU-JXJAD-H4CHS>

Em Branco

Em Branco

Em Branco