

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP.



0026585-02.2018.8.26.0506

Ref.: Apresentação Laudo Técnico Avaliatório.

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA, Engenheiro Civil, CREA 060.098.426.5, perito compromissado nos autos do processo supra referenciado em trâmite perante o D. Juízo e r. Cartório do Oitavo Ofício Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, promovido por **CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL JARDIM DAS PEDRAS** contra **CARLOS ROBERTO DA SILVA.**, vem, apresentar e solicitar a juntada aos autos do **LAUDO TÉCNICO PERICIAL AVALIATÓRIO**, colocando-se desde já ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos e ou informações complementares.

Sem outro particular, aproveito a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência o meu protesto de alta estima e apreço.

Honrado pela nomeação,

Ribeirão Preto, 30 de maio de 2022

Gilmar de Oliveira Souza
Engenheiro Civil - Perito Judicial
Membro Titular Nº 1291 do IBAPE/SP
ASSINATURA DIGITAL

Processo Nº



0026585-02.2018.8.26.0506

8ª VARA CÍVEL – RIBEIRÃO PRETO*Vista entrada principal Condomínio Jardim das Pedras.*

**CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL
JARDIM DAS PEDRAS**

Requerente**CARLOS ROBERTO DA SILVA****Requerido**

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
Ação

LAUDO TÉCNICO PERICIAL
AVALIATÓRIO DE BEM IMÓVEL



RESUMO DA AVALIAÇÃO:

| | |
|-----------------------|---|
| Processo: | 0026585-02.2018.8.26.0506 8ª Vara Cível de Ribeirão Preto |
| Requerente: | Condomínio Parque Residencial Jardim Das Pedras. |
| Requeridos: | Carlos Roberto Da Silva |
| Objetivo: | Determinação do justo valor de mercado de um imóvel residencial. |
| Metodologia: | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. |
| Tratamento dos Dados: | Tratamento Científico - Inferência Estatística |
| Especificação: | Grau de Fundamentação: II Grau de Precisão: III |
| Valor da Avaliação: | Rua José Urbano Nº 170, Apartamento 23 do Bloco A1 - Bairro Jardim das Pedras - Ribeirão Preto |
| Valor da Avaliação: | Mínimo = R\$ 121.000,00 Médio = R\$ 126.500,00 Máximo = R\$ 131.500,00 |
| Data de Referência: | Maior/2022 |
| Liquidez: | Média a longa |
| Responsável Técnico: | Eng.º Gilmar de Oliveira Souza CREA/SP nº 0600.98.426-5 IBAPE/SP nº 1291 (ASSINATURA DIGITAL) |



LAUDO TÉCNICO PERICIAL avaliatório de bem imóvel que faz **GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA**¹, Engenheiro Civil, CREA 060.098426.5, perito compromissado nos autos da “ação execução de título extrajudicial” - **PROCESSO 0026585-02.2018.8.26.0506** () em trâmite perante o D. Juízo e r. Cartório do Oitavo Ofício Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, tendo como Requerente **CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL JARDIM DAS PEDRAS** e como Requerido **CARLOS ROBERTO DA SILVA**.

¹ **Perito habilitado:** na 1ª, 2ª, 4ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Vara Cível, 3ª Vara da Família e das Sucessões e 1ª Vara da Fazenda da Comarca de Ribeirão Preto, 2ª Vara da Fazenda Federal de Ribeirão Preto e, 1ª e 3ª Vara Cível da Comarca de Monte Alto, 2ª Vara Cível da Comarca de Orlandia, U. Vara Cível da Comarca de Nuporanga, U. Vara Cível da Comarca de Brodowski e U. Vara Cível da Comarca de Cajurú.

SUMÁRIO:

1. Preliminares
 2. Conceitos
 3. Vistoria
 4. Identificação do Imóvel Avaliando.
 - 4.1 Localização e Ocupação Circunvizinha
 - 4.2 Característica do Imóvel Avaliando
 - 4.2.1 Terreno
 - 4.2.2 Edificação
 5. Diagnostico de Mercado
 6. Metodologia Empregada
 - 6.1 Normas Observadas
 - 6.2 Metodologia
 7. Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados
 - 7.1 Período da Pesquisa
 - 7.2 Tratamento de Dados
 8. Avaliação
 9. Grau de Fundamentação
 10. Conclusão
 11. Declarações
-
- | | |
|-----------|--------------------------|
| ANEXO I | Amostras Pesquisadas |
| ANEXO II | Relatório Estatístico |
| ANEXO III | Matricula |
| ANEXO IV | Documentação Fotográfica |

1. PRELIMINARES:

- 1.1. O **OBJETIVO** deste trabalho é a realização de exame técnico pericial para determinar o justo valor de mercado de um imóvel residencial, do tipo apartamentos;
- 1.2 O **OBJETO** da avaliação é o imóvel descrito na Matrícula do 446.16 CRI local, com Cadastro na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sob nº 154.757 localizado na Rua José Urbano Nº 170, Apartamento 23 do Bloco A1 - Bairro Jardim das Pedras - Ribeirão Preto.;
- 1.3 O presente laudo atende respeitável despacho de fls. 132 dos autos processuais e está baseado em vistoria local, exame dos autos, medições, pesquisas no mercado imobiliário e órgãos públicos para a realização da perícia;
- 1.4 Este perito, conforme agendamento e publicação no Diário de Justiça Eletrônico, esteve no local do imóvel avaliando, para início do trabalho pericial, as 10h 30min do dia 08 de Abril de 2022, para vistoria no imóvel avaliando e, considerando o estado físico do imóvel, a avaliação será feita por depreciação construtiva e comparativa de terrenos na região;
- 1.5 Este Laudo Técnico Avaliatório segue os preceitos emanados das Normas Brasileiras para Avaliação de Bens, da ABNT, especificamente da “NBR-14.653-1 – Procedimentos Gerais” e da “NBR-14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos” e da “Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE – 2011”;
- 1.6 Na elaboração deste Laudo Pericial, também foram obedecidos os critérios e recomendações apresentados nos trabalhos técnicos publicados pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, do qual o signatário é membro titular.

2. CONCEITOS:

Para fins da norma NBR 14.653-2 (ABNT, 2011), avaliação de imóveis é “a determinação técnica do valor de um imóvel ou de seus rendimentos, gravames, frutos, direitos, seguros, ou de empreendimento, para uma data e um lugar determinado”.

A ideia predominante de **valor** se encontra ligada intimamente à utilidade, ou seja, só tem valor àquilo que é útil, havendo necessidade da ocorrência de três condições a existência de relação entre as qualidades dessa coisa, necessidade ou desejo, conhecimento da relação e a possibilidade de ser utilizada. Além da quantidade de bens disponíveis.

3. **VISTORIA:**

Conforme a NBR 14.653, “vistoria é o exame circunstanciado e a consequente descrição minuciosa de um imóvel, objetivando sua avaliação”. Tem o objetivo de permitir ao Engenheiro de Avaliação conhecer da melhor maneira possível os imóveis avaliados e a região de onde está recebendo influências externas, sendo que a partir daí tem-se condições para a posterior pesquisa de dados. Devem ser ressaltados tão somente aspectos para a formação do valor, tais como: Localização, área total, profundidade, frente efetiva, infraestrutura urbana, equipamentos comunitários disponíveis, utilização atual, legal e econômica;

4. **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:**

4.1. **Localização e ocupação circunvizinha:**

O Parque Residencial Jardim das Pedras, está localizado no bairro Jardim Paulista, distante, aproximadamente, 2.800,00 m do centro da cidade

A região é caracterizada pela ocupação mista, residencial e comércios, dotada de toda infraestrutura básica: guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, rede distribuidora de água potável, rede coletora de esgoto, rede energia elétrica e iluminação pública, rede de telefonia e serviços urbanos de transporte coletivo.

4.2 **Caracterização do Imóvel Avaliando:**

O imóvel avaliando está localizado no Condomínio Parque Residencial Jardim das Pedras, no 2º andar do Bloco A1, Apartamento nº 23, na Rua José Urbano Nº 170, nesta cidade de Ribeirão Preto/SP., com **63,862 m² de área útil**, 13,833 m² de área comum, perfazendo a área total de 75,695 m², cabendo-lhe 0,089634% de fração ideal do terreno.

O imóvel é constituído de três dormitórios, banheiro social, sala, cozinha e área de serviço. Pisos Cerâmicos, esquadrias de madeira nos batentes e folhas de portas; esquadrias de ferro para aberturas externas; azulejo até o teto cozinha, banheiro e área de serviço; pintura a base de látex, sobre emboço nas alvenarias, esmalte sintético nas esquadrias de ferro, e verniz nas esquadrias de madeira; uma vaga de garagem.

O acesso ao apartamento é feito através de 2 elevadores e escada, e dotado de recepção 24 horas e quadra esportiva, salão de festas, playground.

O Condomínio com 13 Blocos, 12 pavimentos, 8 apartamentos por andar, tem concepção arquitetônica compatível com a idade aparente de 35 anos (1987). O apartamento 23, do Bloco A1, apresenta-se em **estado Ruim de conservação**, necessitando de reparos importantes. De “acordo com suas características construtivas deve ser classificado no padrão “residencial apartamento baixo, com elevador” – termo médio”, para época.

Imóvel objeto da Matrícula 44.616 do 2º CRI local, com Cadastro na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sob nº 154.757, localizado no Parque Residencial Jardim das Pedras, na cidade de Ribeirão Preto/SP.;

5. **DIAGNÓSTICO DE MERCADO:**

A região apresenta regular atratividade para o mercado imobiliário local. É uma área residencial consolidada e estruturada, com um perfil diversificado de construções. De modo geral, o mercado encontra-se aquecido, devido principalmente a abertura de crédito imobiliário voltado a classe baixa e média renda, favorecendo, assim, a comercialização de tipologias como a avalianda. No entanto, considerando o péssimo estado de conservação da edificação, fica limitada a rapidez de absorção pelo mercado e, conclui-se, que o imóvel avaliando possui liquidez média (entre seis meses a um ano).

6. **METODOLOGIA EMPREGADA:**

6.1 **Normas Observadas:**

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor: 14.6453-1 - Norma Brasileira para Avaliações de Bens e a NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP –2011.

6.2 Metodologia:

Para o presente trabalho, elegeu-se o *Método Comparativo Direito de Dados de Mercado* consoante previsto na ABNT NBR 14.653-1:2001 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e na ABNT NBR 14.653-2-2004 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor: Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP –2011. Os cálculos serão desenvolvidos para a data de setembro/2020.

Na avaliação de imóveis devem ser considerados a sua finalidade, a sua característica construtiva, a sua dimensão, o seu estado de conservação, o obsolescimento físico e funcional e a sua idade.

Para atender ao solicitado, este perito fará a avaliação das edificações em seus estados atuais, no valor de mercado, independentemente do histórico. A avaliação do imóvel será pelo “*método comparativo de mercado*”. Isto é, inicialmente, devem ser determinados os custos unitários por metro quadrado dos vários tipos e padrões de imóveis pesquisados, dividindo-se o custo total de cada imóvel com estrutura e acabamentos similares pela sua área total construída. Tais preços unitários, básicos, são obtidos ou por pesquisa do próprio avaliador no mercado imobiliário.

Para tanto, foram realizadas pesquisas nas regiões, objetivando o levantamento de elementos comparativos, ou seja, de imóveis similares à venda na mesma região geoeconômica nas quais se localiza o imóvel objeto da avaliação visando a determinação dos valores de mercado.

7. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

7.1 Período da Pesquisa:

A pesquisa dos valores foi efetuada no período Maio/2022.

7.2 Tratamento de Dados:

Para o presente caso, foi utilizado o “Tratamento Científico”, conforme item 8.2.1.1 da ABNT – NBR 14.653-2: 2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos, com aplicação da Inferência Estatística (Regressão Múltipla) através do programa SISDEA.

Foram coletados 29 elementos na região circunvizinha do imóvel avaliando, dos quais 27 foram utilizados no modelo de inferência para determinação do valor de mercado da casa.

Os dados coletados e o detalhamento do tratamento dos dados seguem no Anexo I.

Variáveis utilizadas

Foram utilizadas seis variáveis, sendo uma dependente (Valor Total) e quatro independentes (Área Privativa, Dormitórios, Padrão Construtivo e Estado de Conservação), cujas características estão indicadas na Tabela 1.

Tabela 1 – Classificação das Variáveis.

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|--------------------|----------|-----------------------------------|---|------------|
| Area privativa | Numérica | Quantitativa | Area privativa da unidade medida em m ² | sim |
| Padrão construtivo | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal (c/Aspectos de Baixo), 3 - Normal (forte predominância) | sim |
| Dormitórios | Numérica | Quantitativa | Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios | sim |
| Estado de conserva | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples a importantes, 2 - regular, 3 - Bom) | sim |
| Valor total | Numérica | Dependente | Valor total do imóvel | sim |

8. ANÁLISE DA REGRESSÃO:

Para o imóvel avaliando, de acordo com as suas características construtivas, classificado no padrão “residencial – termo baixo”, em **RUIM estado de conservação**



em conformidade com sua idade estimada em 35 anos, necessitando de reparos importantes, com área útil construída de 63,862 m², os estudos estatísticos geraram o seguinte modelo de regressão, para determinar o valor do imóvel:

Com a utilização do software SISDEA, foi encontrado um modelo adequado à representação da realidade de mercado, cuja análise é feita a seguir.

Análise da equação de regressão:

A equação de regressão mostra que o valor unitário calculado para o imóvel cresce à medida, que melhoram seu padrão construtivo, localização e estado de conservação, e conforme diminui sua área construída, o que demonstra uma total coerência com o observado no mercado.

Coefficientes de correlação e de determinação:

O **coeficiente de correlação de 93,51 %** indica uma correlação fortíssima entre a variável dependente e as independentes.

Já o coeficiente de determinação de 0,8745 indica que cerca de **87,45 %** da variação total do preço unitário estão sendo explicadas pelo método em estudo, restando 12,55 % relativos a outros atributos não detectados no campo.

Análise da variância:

O modelo apresenta significância de até 1%, e coeficiente F de 38,32, mostrando estar bem ajustado.

Significância dos regressores:

Os regressores apresentam significâncias de até 4,31, mostrando, desta forma, que o modelo está consistente e compatível com o que preceituam as normas.

Intervalo de confiança:

A NBR-14653-2:2011 preconiza o emprego de um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central inferido estatisticamente. Este intervalo define a probabilidade

de nele estar contido o real valor perseguido em uma avaliação e foi o utilizado neste trabalho.

Normalidade e Homocedasticidade:

A normalidade dos resíduos está demonstrada tanto pela verificação da distribuição dos resíduos na análise do modelo quanto pela análise dos gráficos 1, 2 e 3 apresentados adiante.

A homocedasticidade dos resíduos pode ser verificada no Gráfico 3 – Resíduos.

Correlação entre variáveis:

Não foi verificada correlação significativa entre as variáveis independentes.

Outliers

O modelo não apresenta outliers. Resultados estatísticos

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) Modelo:

- Avaliação Apartamento Jardim das Pedras

2) Data de referência: 5 de maio de 2022

3) Informações Complementares:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis: | 5 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 5 |
| Total de dados: | 29 |
| Dados utilizados no modelo: | 27 |

4) **Estatísticas:**

| Estatísticas do modelo | Valor |
|------------------------------|-----------------------|
| Coeficiente de correlação: | 0,9351472 / 0,9351472 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8745002 |
| Fisher - Snedecor: | 38,32 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |

5) **Normalidade dos resíduos:**

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|--------------|--------|
| Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$ | 68% | 74% |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90% | 88% |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95% | 100% |

6) **Outliers do modelo de regressão:**

| | |
|-------------------------|-------|
| Quantidade de outliers: | 0 |
| % de outliers: | 0,00% |

7) **Análise da variância:**

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F |
|-------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------|
| Explicada | 1083271483 1,034 | 4 | 2708178707, 759 | 38,325 |
| Não Explicada | 1554605909, 706 | 22 | 70663904,98 7 | |
| Total | 1238732074 0,741 | 26 | | |

8) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor total = +45795,10859 +1042,927864 * Área privativa +19211,30164 * Padrão construtivo +12097,75913 * Dormitórios -41755,78267 / Estado de conservação

9) Testes de Hipóteses:

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|-----------------------|---------|--------|---------|
| Area privativa | x | 2,45 | 2,29 |
| Padrão construtivo | x | 4,36 | 0,02 |
| Dormitórios | x | 2,15 | 4,31 |
| Estado de conservação | 1/x | -5,00 | 0,01 |
| Valor total | y | 2,61 | 1,62 |

10) Correlações Parciais:

| Correlações parciais para Área privativa | Isoladas | Influência |
|--|----------|------------|
| Padrão construtivo | 0,14 | 0,23 |
| Dormitórios | 0,75 | 0,39 |
| Estado de conservação | 0,15 | 0,40 |
| Valor total | 0,46 | 0,46 |

| Correlações parciais para Padrão construtivo | Isoladas | Influência |
|--|----------|------------|
| Dormitórios | 0,12 | 0,22 |
| Estado de conservação | -0,58 | 0,19 |
| Valor total | 0,77 | 0,68 |

| Correlações parciais para Dormitórios | Isoladas | Influência |
|---------------------------------------|----------|------------|
| Estado de conservação | 0,18 | 0,39 |
| Valor total | 0,42 | 0,42 |

| Correlações parciais para Estado de conservação | Isoladas | Influência |
|---|----------|------------|
| Valor total | -0,65 | 0,73 |

Gráfico 1 – Aderência (Regressão Linear).

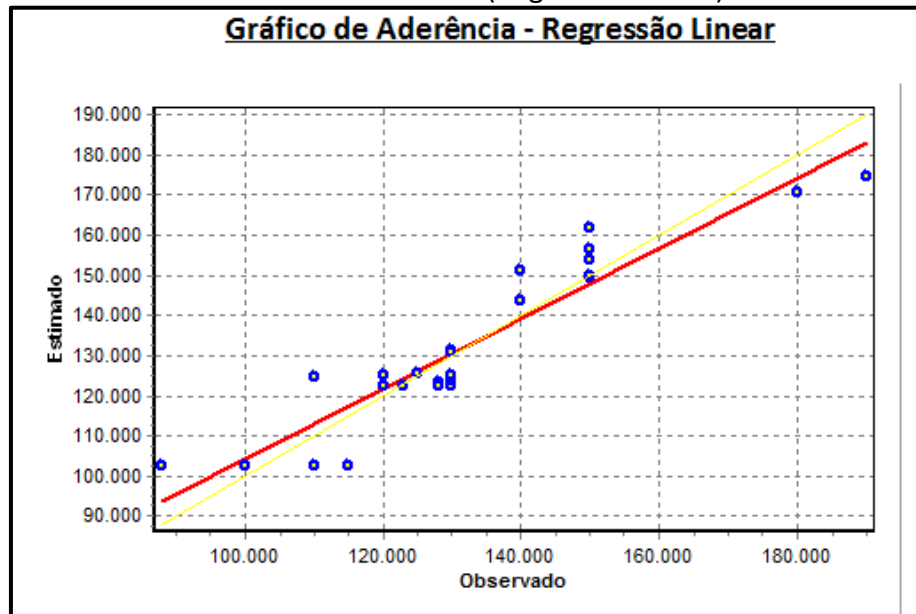


Gráfico 2 – Distribuição de Frequência.

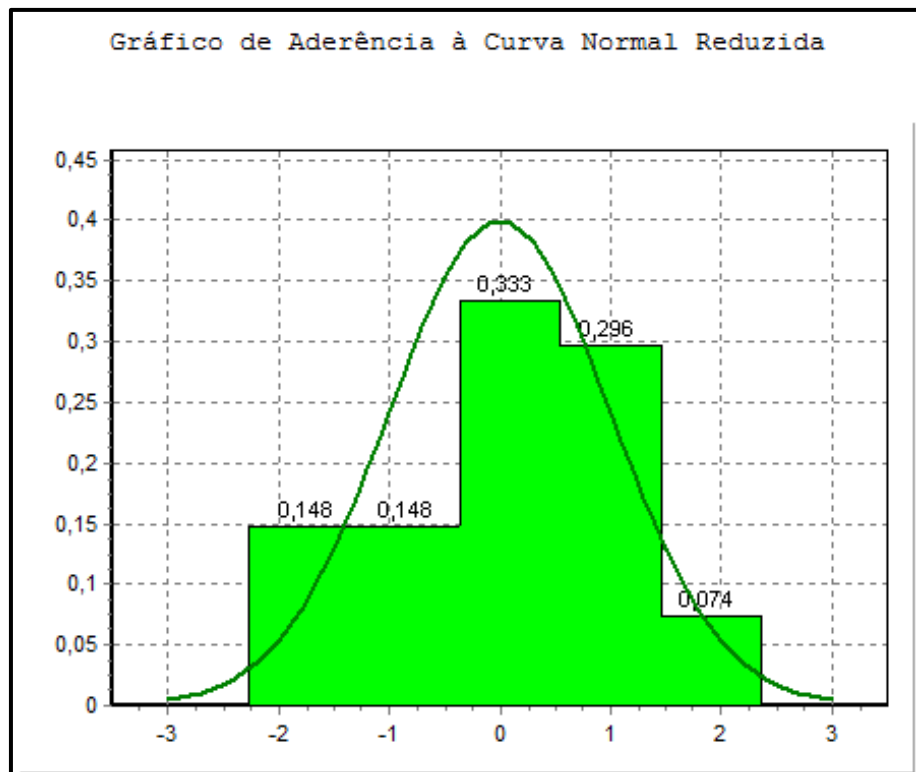
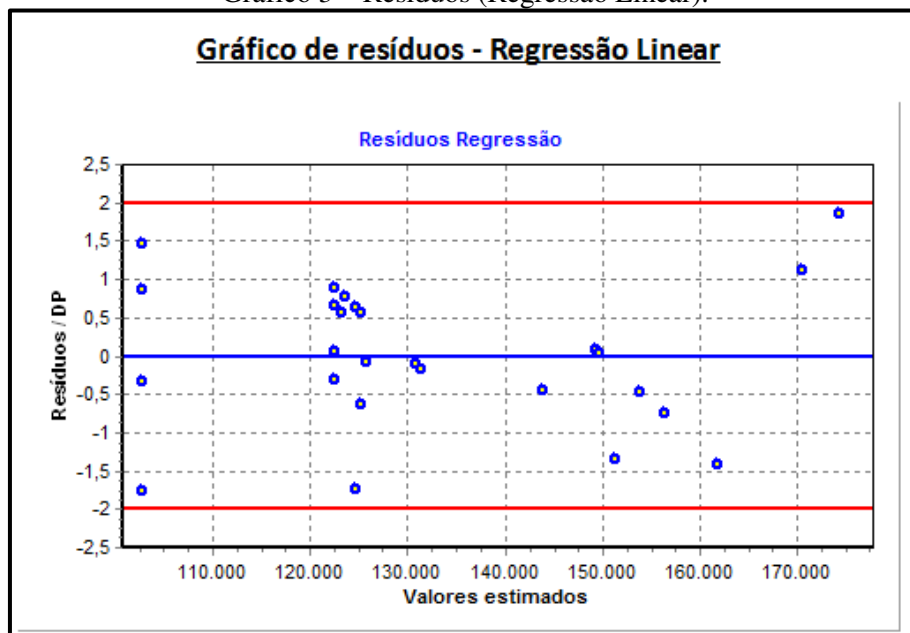


Gráfico 3 – Resíduos (Regressão Linear).



8.1 VALOR CALCULADO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Aplicando-se o modelo desenvolvido obtém-se o valor unitário calculado do avaliando.

Modelo:

Avaliação Apartamento Jardim das Pedras

Data de Referência:

5 de maio de 2022

Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 63,862
- Padrão construtivo = 1
- Dormitórios = 3
- Estado de conservação = 1

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo = 1.895,31

- Médio = 1.975,31
- Máximo = 2.055,31
- Valor Total
- Mínimo (4,05%) = 121.038,53
- Médio = 126.147,36
- Máximo (4,05%) = 131.256,20

- Intervalo Predição
- Mínimo (9,69%) = 113.923,96
- Máximo (9,69%) = 138.370,77
- Mínimo (IP) = 1.783,91
- Máximo (IP) = 2.166,72

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 107.225,26
- RL Máximo = 145.069,47

8.2 VALOR DE AVALIAÇÃO:

Em função do resultado alcançado equivalente a R\$ 126.147,36, através da metodologia aplicada e observadas as condições de mercado, o valor obtido no modelo de regressão devidamente depreciado e determinado dentro do campo de arbítrio, pois o modelo é composto por amostras de oferta, e para efeito de comercialização, arredondamos o **valor da avaliação para R\$ 126.500,00** (cento e vinte e seis mil e quinhentos reais), em conformidade com a alínea “a” do item 7.7.1 da NBR-14.653-1 da ABNT.

9. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Considerando-se a caracterização do imóvel avaliando, a coleta de dados e o número de dados de mercado efetivamente utilizados, a identificação dos dados de mercado, a não extrapolação das características do avaliando em relação à amostra, os níveis de significância de cada regressor e do modelo e à utilização de código alocado, alcançou-se o grau de fundamentação II.

Considerando-se a amplitude de 8,10 % do modelo, $\leq 30\%$ do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, foi alcançado o grau III de precisão.

10. CONCLUSÃO:

Para o imóvel objeto da avaliação técnica, descrito na Matrícula nº 44.616 do 2º CRI de Ribeirão Preto, com **área privativa de 63,862 m²**, após a vistoria *in loco* as pesquisas necessárias e os cálculos apropriados, fundamentados nas normas NBR-14.653-1 e NBR-14.653-2, com a metodologia demonstrada no contexto deste Laudo Técnico Avaliatório, concluímos pelo valor de **R\$ 126.500,00** (cento e vinte e seis mil e quinhentos reais), com **referência ao mês de Maio de 2022**.

11. DECLARAÇÕES:

Declaração do perito, tendo em vista o código de ética profissional (Resolução nº 1002 – 26/11/2002 - CONFEA).

Este perito declara que o presente laudo obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- a) O imóvel objeto deste laudo foi inspecionado pessoalmente pelo perito;
- b) A coleta de dados foi verificada diretamente pelo perito;
- c) A execução deste laudo foi feita atendendo as técnicas mais exigentes, tendo em vista as dificuldades e exigências apresentadas;
- d) Não existe por parte do signatário, qualquer interesse, inclinação ou ligação impeditiva entre pessoas ou coisas apresentadas neste laudo, achando-se livre para desempenhar tal função e,
- e) Tomou-se como fundamental para execução os preceitos e princípios emendados do código de ética profissional.
- f) Este Laudo Pericial é composto com 18 laudas, numeradas de 01 a 19, com impressão frontal, todas assinatura digital e ilustrado com quatro Anexos, sendo o Anexo I (páginas 20 a 22) contendo as Amostras pesquisadas, o Anexo II (páginas 23 a 38), contendo o relatório estatístico, Anexo III (páginas 39 a 44)

com a matrícula do imóvel, e o Anexo IV (páginas 45 a 55) com 20 fotos, todas digitalmente assinadas.

Ribeirão Preto, 30 de Maio de 2022.

Gilmar de Oliveira Souza
Engenheiro Civil - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE/SP
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de S. Paulo
(ASSINATURA DIGITAL)



ANEXO I
- AMOSTRAS PESQUISADAS -

| | Endereço Eletrônico | Informante | Telefone do informante | Bairro | Área privativa | Padrão construtivo | Dormitórios | Estado de conservação | Valor total |
|----|---|-------------------------|------------------------|------------------------|----------------|--------------------|-------------|-----------------------|--------------|
| 1 | https://www.imobiliariapiramide.com.br/alugar/Ribeirao-Preto/Apartamento/Padrao/Jardim-Palma-Travassos/176378 | Piramid | (16) 2111-8889 | Cond Jardim das Pedras | 52,64 | 2 | 2 | 3 | \$150.000,00 |
| 2 | https://www.soniaeramalhaimoveis.com.br/alugar/Ribeirao-Preto/Apartamentos/Padrao/Jardim-Paulista/11134 | Sonia e ramalho | (16) 97401-8368 | Cond Jardim das Pedras | 55 | 1 | 2 | 2 | \$125.000,00 |
| 3 | https://www.planil.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Apartamento/Padrao/Jardim-Palma-Travassos/4762 | Planil | (16) 3913-2323 | Cond Jardim das Pedras | 68,86 | 1 | 3 | 1 | \$130.000,00 |
| 4 | https://www.larrazimoveis.com.br/comprar/sp/ribeirao-preto/jardim-paulista/apartamento/4842972 | Larraz Imóveis | (16) 99174-4723 | Cond Jardim das Pedras | 52,64 | 1 | 2 | 2 | \$128.000,00 |
| 5 | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-paulista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-54m2-venda-RS110000-id-2547874910/ | IVAN DE NEGREIROS | (16) 98256-8888 | Cond Jardim das Pedras | 54 | 1 | 2 | 2 | \$110.000,00 |
| 6 | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-paulista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-63m2-venda-RS120000-id-2549190432/ | ANDRÉ LUIZ DE ARAUJO | (16) 98132-0872 | Cond Jardim das Pedras | 63 | 1 | 3 | 1 | \$120.000,00 |
| 7 | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-paulista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-53m2-venda-RS150000-id-2556589882/ | Corretora RITA PANTONI | (16) 99173-7911 | Cond Jardim das Pedras | 53 | 2 | 3 | 3 | \$150.000,00 |
| 8 | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-paulista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-57m2-venda-RS149900-id-2549275290/ | CLASSIC IMÓVEIS | (16) 99101-1003 | Cond Jardim das Pedras | 57 | 2 | 2 | 3 | \$149.900,00 |
| 9 | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-paulista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-52m2-venda-RS120000-id-2551087268/ | New Home Brasil | (16) 98139-0713 | Jd Paulista | 52 | 1 | 2 | 2 | \$120.000,00 |
| 10 | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-paulista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-68m2-venda-RS180000-id-2556059420/ | VILLA NOVA IMOBILIA RIA | (16) 99221-5996 | Cond Jardim das Pedras | 68 | 2 | 3 | 2 | \$180.000,00 |
| 11 | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-paulista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-52m2-venda-RS200000-id-2561308266/ | SIM RIBEIRAO IMOVEIS | (16) 99404-4443 | Cond Jardim das Pedras | 52 | 2 | 2 | 3 | \$200.000,00 |
| 12 | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-paulista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-68m2-venda-RS140000-id-2559443996/ | DINARDI IMOVEIS | (16) 4009-1313 | Cond Jardim das Pedras | 54 | 2 | 2 | 2 | \$140.000,00 |
| 13 | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-paulista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-52m2-venda-RS130000-id-2533457047/ | Larraz Imóveis | (16) 99174-4723 | Cond Jardim das Pedras | 52 | 1 | 2 | 2 | \$130.000,00 |
| 14 | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-paulista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-54m2-venda-RS138000-id-2546842478/ | Índice Imóveis | (16) 3913-0500 | Cond Jardim das Pedras | 54 | 1 | 2 | 2 | \$138.000,00 |
| 15 | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-paulista-bairros-ribeirao-preto-52m2-venda-RS123000-id-2538668161/ | Índice Imóveis | (16) 3913-0500 | Cond Jardim das Pedras | 52 | 1 | 2 | 2 | \$123.000,00 |
| 16 | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-paulista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-60m2-venda-RS130000-id-2546843173/ | Índice Imóveis | (16) 3913-0500 | Cond Jardim das Pedras | 60 | 1 | 2 | 2 | \$130.000,00 |
| 17 | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-paulista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-66m2-venda-RS150000-id-2539026842/ | Índice Imóveis | (16) 3913-0500 | Cond Jardim das Pedras | 66 | 2 | 2 | 2 | \$150.000,00 |

| | Endereço Eletrônico | Informante | Telefone do informante | Bairro | Área privativa | Padrão construtivo | Dormitórios | Estado de conservação | Valor total |
|----|---|-------------------------|------------------------|------------------------|----------------|--------------------|-------------|-----------------------|--------------|
| 18 | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-paulista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-53m2-venda-RS150000-id-2539025944/ | Índice Imóveis | (16) 3913-0500 | Cond Jardim das Pedras | 53 | 2 | 2 | 3 | \$150.000,00 |
| 19 | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-paulista-bairros-ribeirao-preto-65m2-venda-RS190000-id-2546843318/ | Índice Imóveis | (16) 3913-0500 | Cond Jardim das Pedras | 65 | 2 | 3 | 3 | \$190.000,00 |
| 20 | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-paulista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-68m2-venda-RS140000-id-2546844862/ | Índice Imóveis | (16) 3913-0500 | Cond Jardim das Pedras | 68 | 1 | 3 | 2 | \$140.000,00 |
| 21 | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-paulista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-53m2-venda-RS130000-id-2506993662/ | Lago Imobiliária | (16) 98861-6104 | Cond Jardim das Pedras | 53 | 1 | 2 | 2 | \$130.000,00 |
| 22 | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-paulista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-52m2-venda-RS128000-id-86615586/ | Larraz Imóveis | (16) 99174-4723 | Cond Jardim das Pedras | 52 | 1 | 2 | 2 | \$128.000,00 |
| 23 | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-paulista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-53m2-venda-RS150000-id-2525068588/ | DINAMO - IMOVEIS | (16) 99746-3073 | Cond Jardim das Pedras | 53 | 2 | 2 | 3 | \$150.000,00 |
| 24 | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-paulista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-54m2-venda-RS130000-id-2539026642/ | Índice Imóveis | (16) 3913-0500 | Jd Paulista | 54 | 1 | 2 | 2 | \$130.000,00 |
| 25 | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-paulista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-63m2-venda-RS130000-id-2500921115/ | CANADA IMOVEIS | (16) 3610-5166 | Cond Jardim das Pedras | 63 | 1 | 3 | 1 | \$130.000,00 |
| 26 | https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-sala-de-jantar-jardim-palma-travassos-ribeirao-preto-sp-53m2-id-2556059046/ | VILLA NOVA IMOBILIA RIA | (16) 3961-1007 | Cond Jardim das Pedras | 53 | 1 | 2 | 1 | \$100.000,00 |
| 27 | https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-jardim-palma-travassos-ribeirao-preto-sp-53m2-id-2561200901/ | AMBAR | (16) 3911-5001 | Cond Jardim das Pedras | 53 | 1 | 2 | 1 | \$ 88.000,00 |
| 28 | https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-jardim-palma-travassos-ribeirao-preto-sp-53m2-id-2556054470/ | RE/MAX FULL | (16) 3620-7888 | Cond Jardim das Pedras | 53 | 1 | 2 | 1 | \$115.000,00 |
| 29 | https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-ribeirao-preto-sp-53m2-id-2527839386/ | Lago Imobiliária | (16) 98861-6104 | Cond Jardim das Pedras | 53 | 1 | 2 | 1 | \$110.000,00 |



ANEXO II
- RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR -

EQUAÇÃO DE ESTIMATIVA

SisDEA Home - Modelagem de Dados

05/05/2022
 Processo 0026585-02.2018.8.26.0506 -
 Apartamento Jd das Pedras sda:2

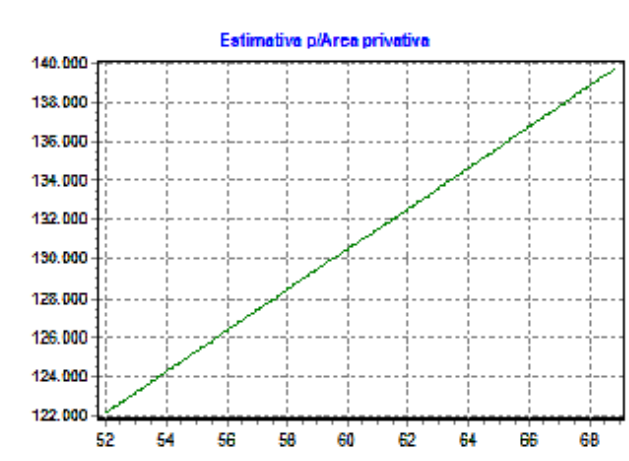
| T. | Variáv. | Valor Médio | t Calculado | Coef. Equação | Transf. | Elast. |
|----|-----------|--------------|-------------|----------------|---------|--------|
| | Area p... | 56.7830 | 2,45 | 1.042.927864 | x | 1,38 % |
| | Padrã... | 1,0000 | 4,36 | 192.11.3016.40 | x | 151,1% |
| | Dormi... | 2,0000 | 2,15 | 120.97.7591.31 | x | 9,51 % |
| | Estad... | 1,9630 | -5,00 | -41.755.782675 | 1/x | 1,55 % |
| | Valort... | 127.150,6489 | 2,61 | 457.95.1085.86 | y | |

1/*

SisDEA Home - Modelagem de Dados

05/05/2022
Processo 0026585-02.2018.8.26.0506 -
Apartamento Id das Pedras sda:2

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



SisDEA Home - Modelagem de Dados

05/05/2022
Processo 0026585-02.2018.8.26.0506 -
Apartamento Id das Pedras sda:2

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

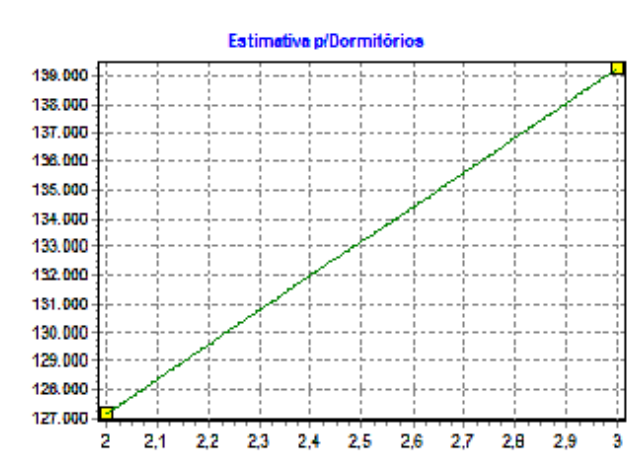
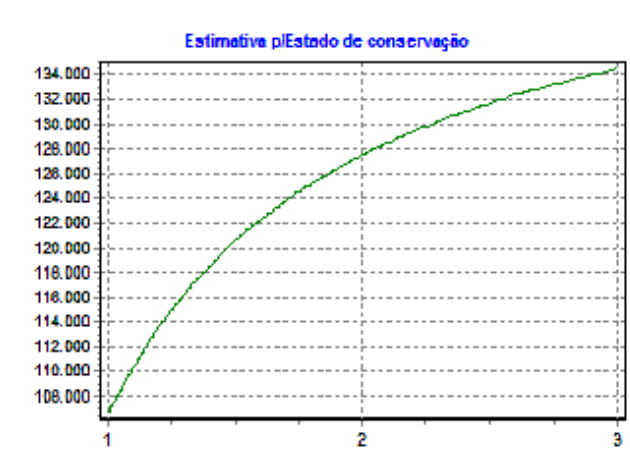


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

SisDEA Home - Modelagem de Dados

05/05/2022

Processo 0026585-02.2018.8.26.0506 -
Apartamento Jd das Pedras.sda:2

| T... | Variável | Valor Médio | t Calculado | Coef.Equação | Transf. | Elast. |
|------|------------|--------------|-------------|----------------|---------|--------|
| | Area p... | 56,7830 | 2,45 | 1.042,92/864 | x | 1,38% |
| | Padrã... | 1,0000 | 4,36 | 19.211,301640 | x | 15,11% |
| | Dormi... | 2,0000 | 2,15 | 12.097,759131 | x | 9,51% |
| | Estado... | 0,5926 | -5,00 | -41.755,782675 | 1/x | 1,55% |
| | Valor t... | 123.678,2952 | 2,61 | 45.795,108586 | y | |

1/5

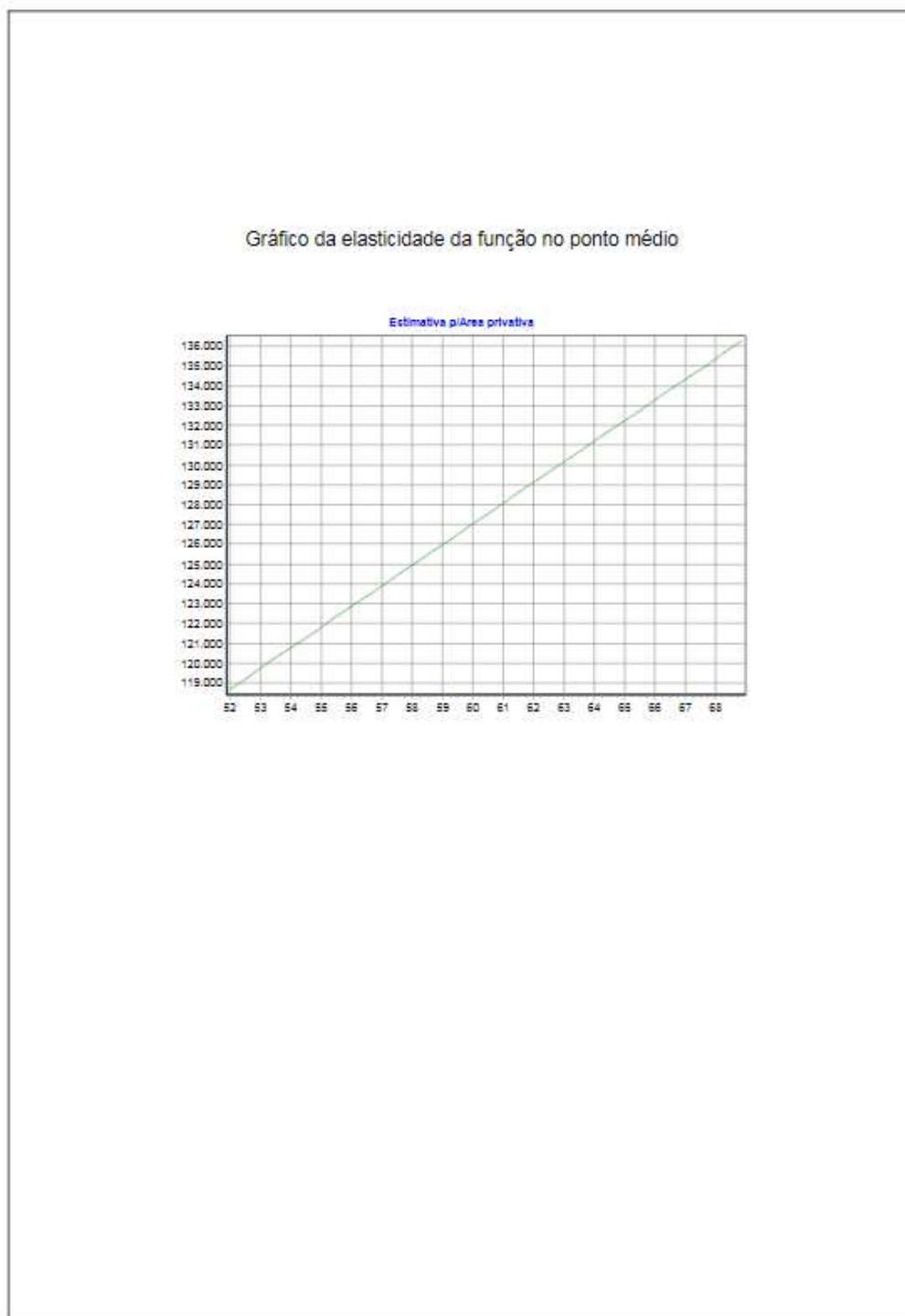


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

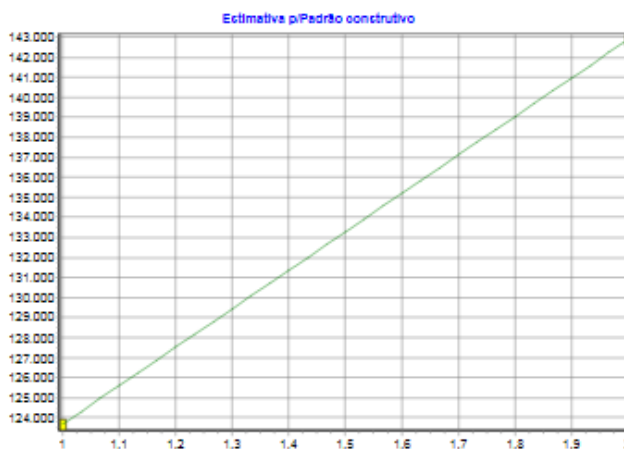
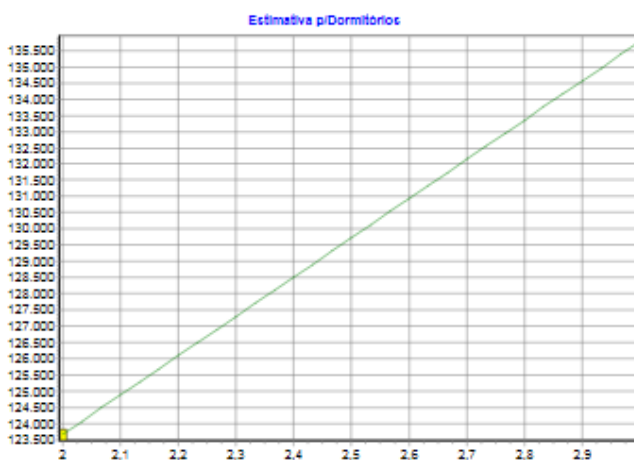
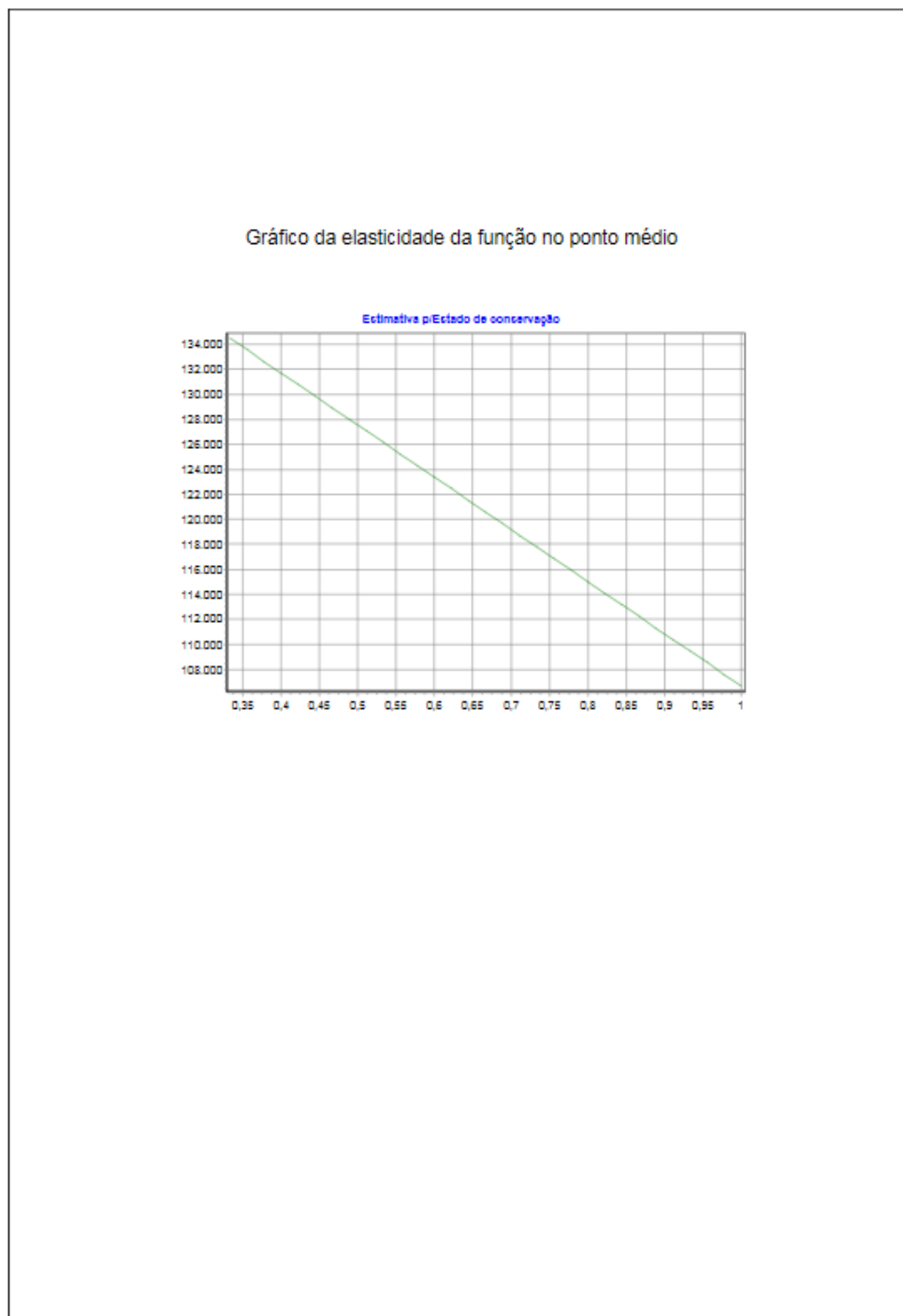


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio





5/5

RESÍDUOS DE REGRESSÃO

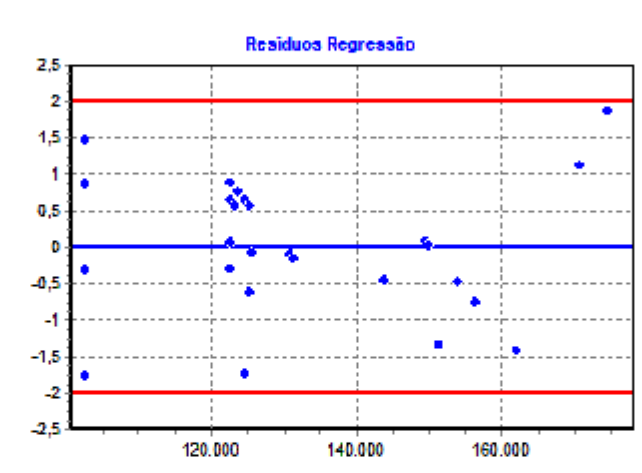
SisDEA Home - Modelagem de Dados

05/05/2022
 Processo 0026585-02.2018.8.26.0506 -
 Apartamento Jd das Pedras da 3

| D... | Observado | Estimado | Resíduo | Residu... | Residuo/DP... | Residuo/DP... | VariçãoIni... | VariçãoRe... | VariçãoEx... |
|------|-------------|------------|-----------|-----------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| 1 | 150.000... | 149.394... | 605,64... | 0,40% | 0,07 | 0,07 | 2,27% | 0,02% | 2,60% |
| 2 | 125.000... | 125.685... | -685,0... | -0,55% | -0,08 | -0,08 | 0,55% | 0,03% | 0,62% |
| 3 | 130.000... | 131.359... | -1.359... | -1,05% | -0,16 | -0,16 | 0,08% | 0,12% | 0,08% |
| 4 | 128.000... | 123.223... | 4.776... | 3,73% | 0,57 | 0,57 | 0,22% | 1,47% | 0,04% |
| 5 | 110.000... | 124.642... | -14.64... | -13,31% | -1,74 | -1,74 | 4,35% | 13,79% | 3,00% |
| 6 | 120.000... | 125.248... | -5.248... | -4,37% | -0,62 | -0,62 | 1,41% | 1,77% | 1,36% |
| 7 | 150.000... | 161.867... | -11.86... | -7,91% | -1,41 | -1,41 | 2,27% | 9,06% | 1,30% |
| 8 | 149.900... | 153.941... | -4.041... | -2,70% | -0,48 | -0,48 | 2,25% | 1,05% | 2,42% |
| 9 | 120.000... | 122.556... | -2.556... | -2,13% | -0,30 | -0,30 | 1,41% | 0,42% | 1,55% |
| 10 | 180.000... | 170.552... | 9.447... | 5,25% | 1,12 | 1,12 | 17,67% | 5,74% | 19,38% |
| 12 | 140.000... | 143.853... | -3.853... | -2,75% | -0,46 | -0,46 | 0,37% | 0,96% | 0,29% |
| 13 | 130.000... | 122.556... | 7.443... | 5,73% | 0,89 | 0,89 | 0,08% | 3,56% | -0,42% |
| 15 | 123.000... | 122.556... | 443,71... | 0,36% | 0,05 | 0,05 | 0,84% | 0,01% | 0,96% |
| 16 | 130.000... | 130.899... | -899,7... | -0,69% | -0,11 | -0,11 | 0,08% | 0,05% | 0,09% |
| 17 | 150.000... | 156.368... | -6.368... | -4,25% | -0,76 | -0,76 | 2,27% | 2,61% | 2,23% |
| 18 | 150.000... | 149.769... | 230,18... | 0,15% | 0,03 | 0,03 | 2,27% | 0,00% | 2,60% |
| 19 | 190.000... | 174.382... | 15.617... | 8,22% | 1,86 | 1,86 | 26,03% | 15,69% | 27,51% |
| 20 | 140.000... | 151.340... | -11.34... | -8,10% | -1,35 | -1,35 | 0,37% | 8,27% | -0,76% |
| 21 | 130.000... | 123.599... | 6.400... | 4,92% | 0,76 | 0,76 | 0,08% | 2,64% | -0,28% |
| 22 | 128.000... | 122.556... | 5.443... | 4,25% | 0,65 | 0,65 | 0,22% | 1,91% | -0,02% |
| 23 | 150.000... | 149.769... | 230,18... | 0,15% | 0,03 | 0,03 | 2,27% | 0,00% | 2,60% |
| 24 | 130.000... | 124.642... | 5.357... | 4,12% | 0,64 | 0,64 | 0,08% | 1,85% | -0,17% |
| 25 | 130.000... | 125.248... | 4.751... | 3,66% | 0,57 | 0,57 | 0,08% | 1,45% | -0,11% |
| 26 | 100.000... | 102.721... | -2.721... | -2,72% | -0,32 | -0,32 | 8,91% | 0,48% | 10,12% |
| 27 | 88.000,0... | 102.721... | -14.72... | -16,73% | -1,75 | -1,75 | 16,51% | 13,94% | 16,87% |
| 28 | 115.000... | 102.721... | 12.278... | 10,68% | 1,46 | 1,46 | 2,68% | 9,70% | 1,67% |
| 29 | 110.000... | 102.721... | 7.278... | 6,62% | 0,87 | 0,87 | 4,35% | 3,41% | 4,49% |

1/*

Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados



CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS

SisDEA Home - Modelagem de Dados

05/05/2022
 Processo 0026585-02.2018.8.26.0506 -
 Apartamento Jd das Pedras da 6

| Id | Variável | Transf. | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | y |
|----|-----------------------|---------|-------|------|-------|------|-------|-------|
| | Area privativa | x | x1 | 0 | 0.14 | 0.75 | 0.15 | 0.46 |
| | Padrão construtivo | x | x2 | 0.14 | 0 | 0.12 | -0.58 | 0.77 |
| | Dormitórios | x | x3 | 0.75 | 0.12 | 0 | 0.18 | 0.42 |
| | Estado de conservação | 1/x | x4 | 0.15 | -0.58 | 0.18 | 0 | -0.65 |
| | Valor total | y | y | 0.46 | 0.77 | 0.42 | -0.65 | 0 |

1/*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2022 às 11:18, sob o número WRPR22702365957. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026585-02.2018.8.26.0506 e código qrU8wJQq.

CORRELAÇÕES PARCIAIS COM INFLUÊNCIA

SisDEA Home - Modelagem de Dados

05/05/2022
 Processo 0026585-02.2018.8.26.0506 -
 Apartamento Jd das Pedras das

| Id | Variável | Transf. | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | y |
|----|-----------------------|---------|-------|------|------|------|------|------|
| | Área privativa | x | x1 | 0 | 0,23 | 0,39 | 0,40 | 0,46 |
| | Padrão construtivo | x | x2 | 0,23 | 0 | 0,22 | 0,19 | 0,68 |
| | Dormitórios | x | x3 | 0,39 | 0,22 | 0 | 0,39 | 0,42 |
| | Estado de conservação | 1/x | x4 | 0,40 | 0,19 | 0,39 | 0 | 0,73 |
| | Valor total | y | y | 0,46 | 0,68 | 0,42 | 0,73 | 0 |

1/*

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO – NBR 14653-2

| Item | Descrição | Grau | | | Pontos obtidos |
|--------------------------------|--|---|---|--|----------------|
| | | III | II | I | |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | 2 |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 2 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo | 2 |
| 4 | Extrapolação | Não admitida | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per se e simultaneamente, e em módulo | 3 |
| 5 | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10% | 20% | 30% | 3 |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor | 1% | 2% | 5% | 3 |
| Graus | | III | II | I | Soma |
| Pontos Mínimos | | 16 | 10 | 6 | 15 |
| Itens obrigatórios | | 2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II | 2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I | |
| Grau de Fundamentação do Laudo | | | | | II |

ANEXO III

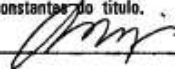
- TERMO DE MATRICULA-

MATRÍCULA
44616

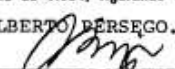
FICHA
1
VERSO

R. 3/44616

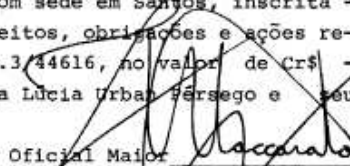
Por instrumento particular datado na cidade de Santos, neste Estado, em 20 de junho de 1.983 os adquirentes VERA LUCIA URBAN PÉRSEGO e seu marido CARLOS ALBERTO PÉRSEGO,

já qualificados, hipotecaram o imóvel objeto da presente matrícula, à ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO DA FAMÍLIA PAULISTA, com sede na cidade de Santos, neste Estado, inscrita no CGCMF n.º 58.239.831/0001-09, no valor de Cr\$7.640.430,76, pagáveis em 288 prestações mensais e consecutivas, reajustadas pelo Plano de Equivalência Salarial e calculadas pelo Sistema de Amortização PES/TP, nelas incluídas, juros à taxa nominal de 8,5% ao ano e taxa efetiva de 8,840% ao ano, sendo de Cr\$84.109,80, o valor da primeira prestação, que se vencerá no dia 20.09.83. Multa de 10% no caso de judicialização. Tudo nos termos e sob as demais condições constantes do título. Ribeirão Preto, 02 de fevereiro de 1.987. O Esc.Aut. 
José Newton de Siqueira.

Av. 4/44616

Por instrumento particular datado na cidade de Santos, neste Estado, em 20/06/83 a credora Associação de Poupança e Empréstimo da Família Paulista, caucionou a favor do Banco Nacional da Habitação, todos os seus direitos creditórios decorrentes da hipoteca do valor de Cr\$7.640.430,76, registrada sob n.º R. 3/44616, na forma do Decreto n.º 24.778, de 14 de julho de 1.934, figurando como devedores VERA LUCIA URBAN PÉRSEGO e seu marido CARLOS ALBERTO PÉRSEGO. Ribeirão Preto, 02 de fevereiro de 1.987. O Esc.Aut. 
José Newton de Siqueira.

AV.5/44616

Conforme instrumento particular datado em Santos, em 30 de dezembro de 1983, com força de escritura pública, de acordo com o artigo 1º da lei 5049 e do artigo 26 do Decreto Lei nº 70/66, a Associação de Poupança e Empréstimo da Família Paulista, já qualificada, cedeu e transferiu à Família Paulista Crédito Imobiliário S/A., com sede em Santos, inscrita no CGCMF sob nº 53.146.221/0001-39, os direitos, obrigações e ações relativos ao crédito hipotecário objeto do R.3/44616, no valor de Cr\$ 7.640.430,76, figurando como devedores Vera Lúcia Urban Pérsego e seu marido Carlos Alberto Pérsego.-
Ribeirão Preto, 13 de fevereiro de 1990. O Oficial Maior 

(continua ficha 02)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR HUGO DE ASSIS SILVA, liberado nos autos em 26/09/2019 às 14:36. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026585-02.2018.8.26.0506 e código 52BC861.

44616 26/09/2019 08:04:44 3M

fls. 95



cartório de registro de imóveis
 ribeirão preto
 "cartório naccarato"

| | |
|------------------------------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 44616 | 02 |
| LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL | |

Francisco Xavier P. Naccarato.-

R.6/44616

Conforme instrumento particular datado em Santos, em 15 de setembro de - 1989, lavrado na forma do artigo 61, § 5º da lei 4380/64, alterada pela lei 5049/66 e do artigo 26 do Decreto-Lei 70/66, os proprietários Vera - Lúcia Urban Pérsego, e seu marido Carlos Alberto Pérsego, já qualificados venderam a Manoel Waldomiro Taveira Junior, autônomo, RG 19.562.177-3-SSP SP e sua mulher Isabella Saretta Slama Taveira, do lar, RG 20.997.930-SSP/SP, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à vigência da lei 6.515/77, brasileiros, portadores do CPF 071.701.488-09, do miciliados nesta cidade, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de Ncz\$ 98.578,64.-

Ribeirão Preto, 13 de fevereiro de 1990. O Oficial Maior
 Francisco Xavier P. Naccarato.-

AV.7/44616

Conforme instrumento particular referido no R.6/44616, os proprietários - Manoel Waldomiro Taveira Junior e sua mulher Isabella Saretta Slama Taveira, acima qualificados, subrogaram-se no débito hipotecário objeto do - R.3/44616, à favor da Família Paulista Crédito Imobiliário S/A., já qualificada, no valor de Ncz\$ 88.720,77, a ser pago em 215 meses, pelo Sistema de Amortização: PES/TP, à taxa de juros de acordo com as normas em vigor, sendo o valor da primeira prestação de Ncz\$ 1.185,17, vencendo-se em 15 de outubro de 1989, e multa de 10%. Tudo nos termos e sob as demais cláusulas constantes do título.-

Ribeirão Preto, 13 de fevereiro de 1990. O Oficial Maior
 Francisco Xavier P. Naccarato.-

AV.8/44616

Conforme instrumento particular referido no R.6/44616, é feita a presente averbação para ficar constando que continua em pleno vigor a caução objeto da AV.4/44616, à favor do Banco Nacional da Habitação, incorporada pela Caixa Econômica Federal, nos termos do Decreto Lei 2291 de 21/11/86, - passando a figurar como devedores Manoel Waldomiro Taveira Junior e sua - mulher Isabella Saretta Slama Taveira, relativa ao crédito hipotecário no valor de Ncz\$ 88.720,77.-

Ribeirão Preto, 13 de fevereiro de 1990. O Oficial Maior
 Francisco Xavier P. Naccarato.-

mi

(continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR HUGO DE ASSIS SILVA, liberado nos autos em 26/09/2019 às 14:36. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/naccardigital/naccarato/documento.do, informe o processo 0026585-02/2018.8.26.0506 e código qrU8wJQq.

MATRICULA

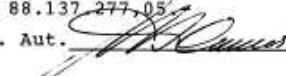
44616

FICHA


02

VERSO

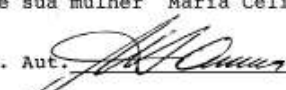
R.9/44616

Conforme instrumento particular datado em Santos/SP, em 01 de julho de 1.992, lavrado na forma do artigo 61, parágrafo 5º da Lei 4380/64, alterada pela Lei 5049/66 e do artigo 26 do Decreto-Lei 70/66, os proprietários Manoel Waldomiro Taveira Junior e sua mulher Isabella Saretta Slama Taveira, já qualificados, venderam a Maynar Gelásio Rios, do comércio, RG nº 8.019.704-SSP/SP, e sua mulher Maria Célia Fernandes da Cunha Rios, do lar, RG nº 4.020.619-1-SSP/SP, casados no regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da lei nº 6.515/77, portadores do CPF nº 151.124.386-49, domiciliados nesta cidade, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de Cr\$ 88.137.277,05, Ribeirão Preto, 18 de novembro de 1.992. O Escr. Aut. 
Marcos Antonio de Oliveira.-

AV.10/44616

Conforme instrumento particular referido no R.9/44616, os proprietários Maynar Gelásio Rios e sua mulher Maria Célia Fernandes da Cunha Rios, já qualificados, ficaram sub-rogados e se obrigaram a pagar à credora, Família Paulista Crédito Imobiliário S/A., com sede em Santos/SP, inscrita no CGC/MF sob nº 53.146.221/0001-39, o saldo do débito constante do R.3/45407, no valor de Cr\$ 88.137.277,05, pagáveis por meio de 181 prestações mensais e consecutivas, reajustadas pelo Plano Equivalência Salarial, Sistema de Amortização/TP, neals incluídos juros de 9.3%, sendo o valor da primeira prestação de Cr\$ 1.105.705,58, vencendo-se em 01 de agosto de 1.992. Multa de 10%. Tudo nos termos e sob as demais condições constantes do título.-
Ribeirão Preto, 18 de novembro de 1.992. O Escr. Aut. 
Marcos Antonio de Oliveira.-

AV.11/44616

Conforme instrumento particular referido no R.9/44616, continua em plena vigor a caução objeto da AV.4/44616, a favor da Caixa Econômica Federal, na qualidade de incorporadora do Banco Nacional da Habitação, por força do Decreto Lei 2291 de 21/11/86, no valor de Cr\$ 88.137.277,05, figurando como devedores Maynar Gelásio Rios e sua mulher Maria Célia Fernandes da Cunha Rios, já qualificados.-
Ribeirão Preto, 18 de novembro de 1.992. O Escr. Aut. 
Marcos Antonio de Oliveira.-

V Continua na folha 03

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR HUGO DE ASSIS SILVA, liberado nos autos em 26/09/2019 às 14:36.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026585-02.2018.8.26.05.06 e código 52BC661.

2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

[Handwritten mark]

Matrícula **44.616**

Folha **03**
 Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

44616 26/09/2019 08:04:44 6/6

fls. 97

AV.12/44616 - Prenotação nº 241.259, de 09/08/2006. (CADASTRO MUNICIPAL). O imóvel desta matrícula está cadastrado na municipalidade local sob o nº **154.757**, conforme cadastro técnico do Município de Ribeirão Preto e expediente interno nº 239/2006, de 09/08/2006. Ribeirão Preto, SP, 15 de agosto de 2006. *[Handwritten signature]* escrevente autorizada.

AV.13/44616 - Prenotação nº 284.921, de 04/08/2009. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a caução averbada sob o nº 4, aditada pelas averbações nº 8 e nº 11, em virtude da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, contida no instrumento particular datado de 10 de julho de 2009. Ribeirão Preto, SP, 07 de agosto de 2009. *[Handwritten signature]* Karla Guimarães Falaschi Najas, escrevente autorizada.

R.14/44616 - Prenotação nº 284.838, de 31/07/2009. (ADJUDICAÇÃO). Nos termos da carta de adjudicação subscrita pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca, em 15 de junho de 2009, extraída dos autos nº 646/02, da ação de execução movida contra os proprietários **MAYNAR GELÁSIO RIOS** e sua mulher **MARIA CÉLIA FERNANDES DA CUNHA RIOS**, já qualificados, o imóvel desta matrícula foi adjudicado a **FAMÍLIA PAULISTA CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 53.146.221/0001-39, com sede na Rua João Pessoa, 63, na cidade de Santos, SP, pelo valor de R\$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais). Valor venal de R\$ 39.044,10. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 07 de agosto de 2009. *[Handwritten signature]* Karla Guimarães Falaschi Najas, escrevente autorizada.

AV.15/44616 - Prenotação nº 284.838, de 31/07/2009. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a hipoteca registrada sob nº 3, cedida pela averbação nº 5 e sub-rogada pelas averbações nº 7 e nº 10, em razão da adjudicação registrada sob nº 14, nos termos da carta de adjudicação subscrita pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca desta Comarca, em 15 de junho de 2009, extraída dos autos nº 646/02. Ribeirão Preto, SP, 07 de agosto de 2009. *[Handwritten signature]* Karla Guimarães Falaschi Najas, escrevente autorizada.

AV.16/44616 - Prenotação nº 493.050, de 20/09/2019. (PENHORA). Nos termos da certidão para averbação de penhora datada de 20 de setembro de 2019, extraída dos autos nº 0026585-02.2018.8.26.506, da execução civil, em trâmite perante o Juízo de Direito da 8ª Vara Cível desta Comarca, requerida pelo **CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL JARDIM DAS PEDRAS**, inscrito no CNPJ sob nº 52.392.321/0001-82, contra **CARLOS ROBERTO DA SILVA**, CPF nº 747.895.548-72, o imóvel desta matrícula, pertencente a **FAMÍLIA PAULISTA CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A**, já qualificada, foi penhorado em favor do requerente para garantia do crédito

> Continua no verso


Mod. 01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR HUGO DE ASSIS SILVA, liberado nos autos em 26/09/2019 às 14:36. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o número do processo 0026585-02.2018.8.26.506 e código qrU8wjQq.

Matrícula
44.616

Folha
03
Verso

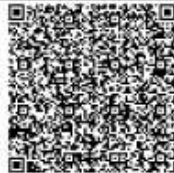
11.249-0

no valor de R\$ 13.243,51 (treze mil, duzentos e quarenta e três reais e cinquenta e um centavos), conforme decisão proferida em 13/09/2019 às folhas 80. Foi nomeado depositário o executado **Carlos Roberto da Silva**. Ribeirão Preto, SP, 25 de setembro de 2019. Arabel Cristina M. de Paula Amorim Guimarães , escrevente autorizada. Selo digital: 1124903E1000000018687719B.

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 44616; que nos arquivos desta serventia não há outro registro de ônus real ou de ação pessoal reipersecutória gravando o imóvel, além dos eventualmente nela relatados; e que foi extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73.

Assinado digitalmente.
Selo digital: 1124903E10000000186878199.
Consulte pelo site: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Ultimo ato - 16Certidão já cotada no título
493050
Ribeirão Preto, 26 de Setembro de 2019.
Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR HUGO DE ASSIS SILVA, liberado nos autos em 26/09/2019 às 14:36.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026585-02.2018.8.26.0506 e código qrU8wjQq.



ANEXO IV

- Documentação Fotográfica-



Foto 01: Vista externa da portaria de entrada para o imóvel.

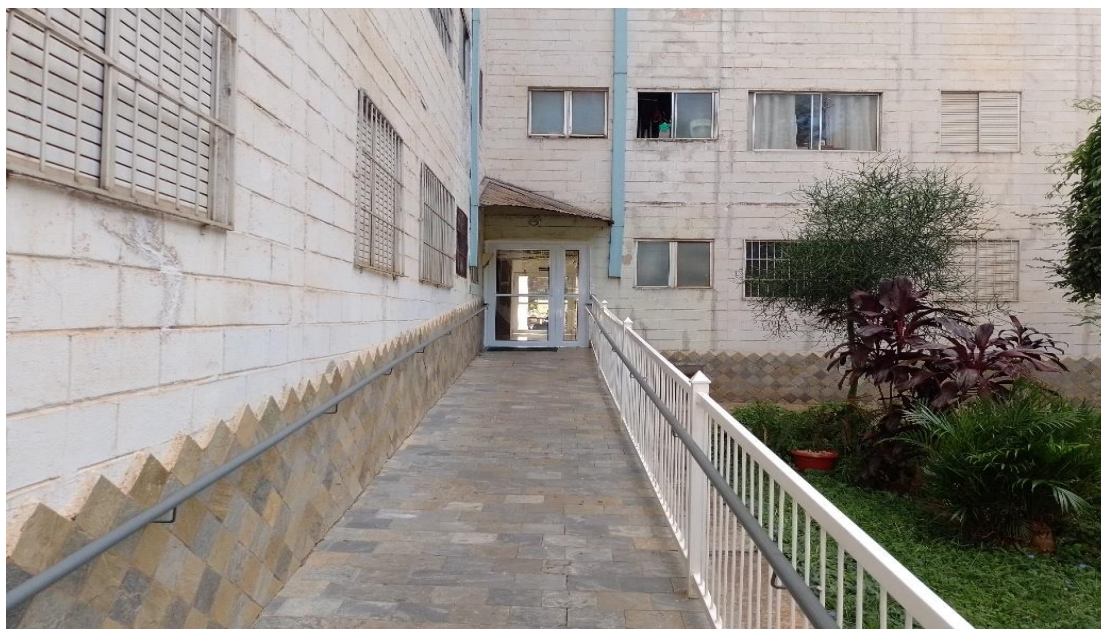


Foto 02: Vista externa do imóvel



Foto 03: Vista Externa do imóvel.



Foto 04: Vista externa do imóvel



Foto 05: Vista externa do imóvel



Foto 06: Vista externa do imóvel



Foto 07: Vista garagem do imóvel



Foto 08: Vista porta apartamento

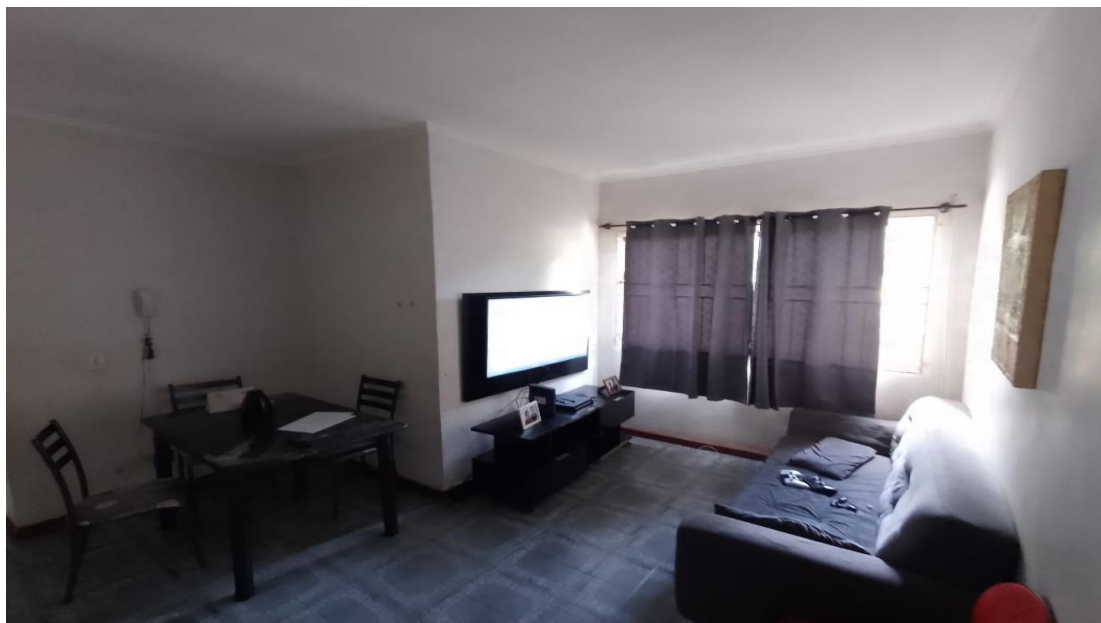


Foto 09: Vista interna da sala do imóvel



Foto 10: Vista interna da cozinha



Foto 11: Vista interna da cozinha



Foto 12: Vista interna da área de serviço



Foto 13: Vista Interna Banheiro

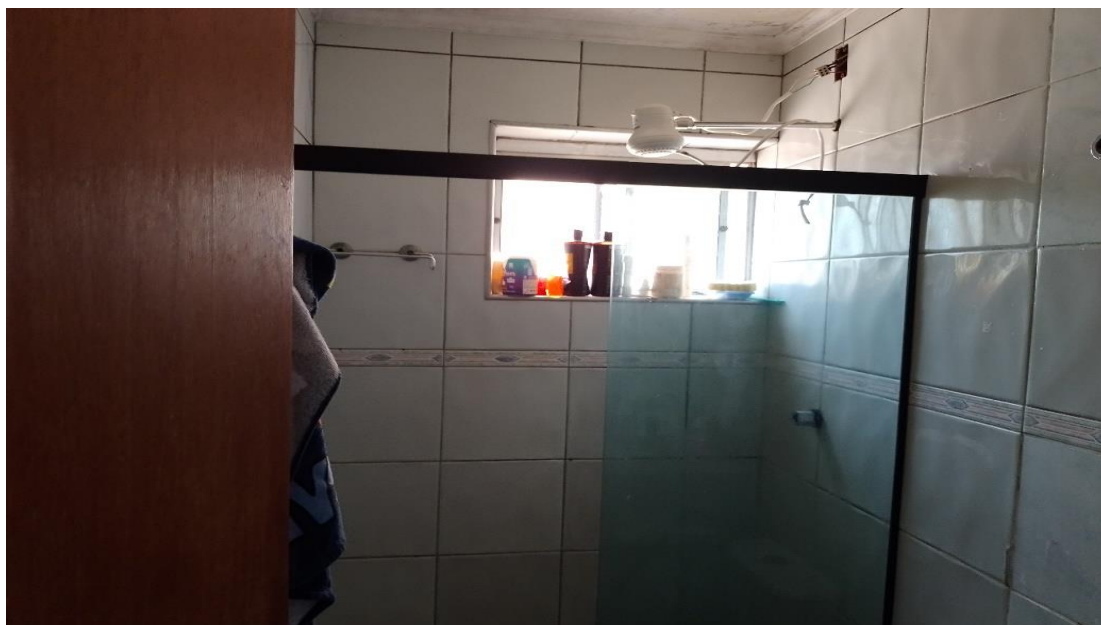


Foto 14: Vista Interna Banheiro



Foto 15: Vista Dormitório 1



Foto 16: Vista Dormitório 1



Foto 17: Vista Dormitório 2



Foto 18: Vista Dormitório 3



Foto 19: Vista externa porta de acesso ao apartamento

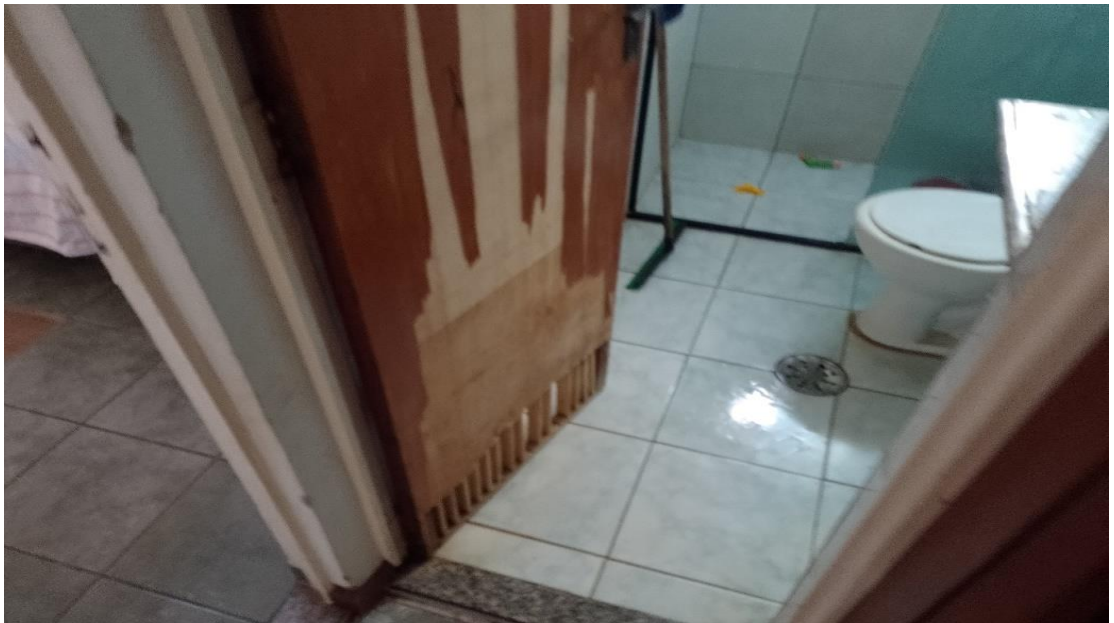


Foto 20: Vista porta de acesso ao banheiro.