

Laudo de Avaliação de Imóvel e área construída

Engenheiro Civil José Wandir Petrocelli Junior

Avaliação de imóveis situado as vias rua São Fransico de Paula e avenida Enesto Cappi – Centro - Dobrada – SP, de matrículas: 14.139; 14.142 e 22.295 do CRI de Matão.

- Valor imóvel mat. 14.139 – R\$ 484.000,00;
- Valor imóvel mat. 14.142 - R\$ 411.000,00;
- Valor imóvel mat. 22.295 – R\$ 96.000,00

Data base: outubro/2023

SUMÁRIO

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
1.1 – Interessados.....	3
1.2 – Proprietários	3
1.3 – Objetivo e Finalidade	3
1.3.1 – Identificação do Imóvel.....	4
1.3.2 – Macrorregião do imóvel periciado (Dobrada-SP).....	5
1.3.3 – Finalidade	6
1.4 – Atividades Básicas	7
1.5 – Conceito de valor e avaliação de bens	7
1.6 – Condições e Limitações	8
1.7 – Diagnóstico de Mercado	10
2 – METODOLOGIA	11
2.1 - Método comparativo direto de dados de mercado.....	11
2.1.1 - Método comparativo direto de dados de mercado por Tratamento por Fatores	11
2.2 – Especificação da Avaliação, Precisão e Grau de Fundamentação	12
2.2.1 – Grau de Fundamentação e Nível de Precisão – Valor do Terreno	13
2.2.2 – Grau de Fundamentação Quantificação de Custo	14
2.2.3 – Grau de Fundamentação Método Evolutivo	16
2.3 – Aproveitamento eficiente.....	17
3 – DESCRIÇÃO DOS OBJETOS	17
3.1 – Localização.....	17
3.1.2 – Acesso.....	17
3.1.3 – Ocupações circunvizinhas.....	18
3.1.4 - Infraestrutura urbana	18
3.1.5 – Características físicas do Imóvel.....	18
5 – DA AVALIAÇÃO	22
5.1 – Da avaliação do lote (terreno).....	23
5.1.1 - Valor Unitário	23
5.1.2 - Valor Unitário Médio	23
5.1.3 - Valor Unitário Específico.....	23
5.1.4 - Valor dos terrenos.....	24
5.2 – Do valor das benfeitorias (apenas para imóvel de matrícula 14.139)	25
5.3 – Do valor total dos imóveis	27



6 – CONCLUSÃO	28
7 – ENCERRAMENTO	29
ANEXO A – DADOS DAS AMOSTRAS DOS TERRENOS	39
ANEXO B – MATRÍCULAS.....	40
ANEXO C – TABELA DEPRECIÇÃO ROSS-HEIDECKE.....	52
ANEXO D – TABELA DE VIDA ÚTIL DE BUREAU	54
REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA	55

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

José Wandir Petroccelli Junior, portador do RG: 41.574.365-5 SSP/SP, inscrito no Conselho Regional de Engenharia pelo CREA/SP nº: 5070680509, e registrado no Conselho Federal de Engenharia – CONFEA RNP: 2619365970, membro do AEAAT (Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Taquaritinga). Graduado em Engenharia Civil pelo Instituto Taquaritinguense de Ensino Superior – ITES e Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias na Instituição Anhanguera Educacional.

1.1 – Interessados

Nome: Adoraci Soares Lima; Mario Carmo Soares Lima; Everton e Silva de Carvalho; Patrícia Lidia Firmino de Carvalho; José Arlindo Firmino da Silva; Marleide Maria Ferreira da Silva; Maria José Firminio da Silva e Paulo Roberto Basílio de Souza.

1.2 – Proprietários

Nome: José Arlindo Firmino da Silva; Marleide Maria Ferreira da Silva; Maria José Firminio da Silva; Paulo Roberto Basílio de Souza e Arlindo Firminio da Silva

Corresponde em percentual a propriedades de todos os 3 imóveis em:

- 25% - José Arlindo Firmino da Silva CPF: 051.896.998-38 e Marleide Maria Ferreira da Silva CPF: 149.616.388-54;
- 25% - Maria José Firminio da Silva CPF 149.617.218-32 e Paulo Roberto Basílio de Souza CPF 099.048.798-93;
- 50% - Arlindo Firmino da Silva (*in memoriam*).

1.3 – Objetivo e Finalidade

A presente Avaliação tem por objetivo determinar o valor justo de mercado do imóvel do item 1.3.1. O imóvel em questão encontra-se situado no perímetro urbano do Município de Matão. É objeto deste trabalho efetuar a vistoria no imóvel, levantando os elementos necessários para a obtenção de valor justo.

1.3.1 – Identificação do Imóvel

Trata-se de imóveis do tipo residencial situado a rua São Francisco e Paula números 58 e 68, avenida Ernesto Capi número 353 e 365 no município de Dobrada.



Imagem 1: Fachada Imóvel de matrícula 14142 do CRI de Matão



Imagem 2: Fachada Imóvel de matrícula 22.249 do CRI de Matão



Imagem 3: Fachada Imóvel de matrícula 14.139 do CRI de Matão



Imagem 4: Continuação Imóvel de matrícula 14.139 do CRI de Matão

1.3.2 – Macrorregião do imóvel periciado (Dobrada-SP)

Dobrada é um município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se a uma latitude 21°31'00" sul e a uma longitude 48°23'38" oeste, estando a uma altitude de 575 metros. Sua população, de acordo com o CENSO 2010, é de 7.941 habitantes.

Fundada por imigrantes italianos no final do século XIX, conforme testemunhos de antigos moradores, a região já contava, em 1893, com as primeiras habitações, recebendo o povoado o nome

de Sesmaria dos Cocaís. Em 1900 passou a ser conhecido como Bairro do Santiago, em homenagem ao proprietário de vastas terras nas redondezas.

O povoado funcionava como centro de pouso, assim recebeu esse nome por ser a Segunda Dobrada depois Araraquara, caminho percorrido pelos tropeiros. Em 1908 recebeu o prolongamento dos trilhos da estrada de Ferro Araraquara, assim teve um crescente desenvolvimento.

Teve seu auge no período do café. Além do ápice econômico nesse período houve também o cultural.

Até então Dobrada era distrito de Matão, conseguindo sua emancipação político-administrativa em 28 de março de 1965.

Com o fim do café começa a laranja e depois a cana-de-açúcar, essa última atraindo para o município inúmeros migrantes provenientes do nordeste brasileiro, com apoio de políticos locais



Imagem 5: Localização do município de Dobrada (em vermelho no mapa de São Paulo): extraído de Wikipédia https://pt.wikipedia.org/wiki/Dobrada#/media/Ficheiro:SaoPaulo_Municip_Dobrada.svg em 02/10/2023

1.3.3 – Finalidade

Avaliação de valor dos imóveis para fins de processo de execução de número 1000612-15.2021.8.26.0347.

1.4 – Atividades Básicas

Etapas desenvolvidas durante a realização do trabalho avaliatório.

- Vistoria efetuada em 29/09/2023 com início às 09:00;
 - Acompanhada por:
 - Maria José Firmino;
 - Paulo Roberto Basílio de Souza
- Diagnóstico de mercado;
- Coleta de dados: procedidas através de levantamentos realizados em anúncios, anúncios, classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde situa o imóvel.
- Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação;
- Cálculo do valor do Imóvel;
- Considerações finais e conclusão.

1.5 – Conceito de valor e avaliação de bens

Valor de mercado é a expressão monetário de um bem na data da referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedora das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas a negociação.

“Valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”, extraído da NBR14653-1.

“A avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade radas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes, claramente explicitada. “ Extraído da NBR14653-1.

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- Número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possuam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;

- Inexistência de influências externas;
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- Perfeita mobilidade dos fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado;

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

- O Valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

- “5.2 – Valor de Mercado: a quantia estimada pelo qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coração.”

1.6 – Condições e Limitações

Este Laudo de Avaliações segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

No dia da perícia, fui acompanhando pelos proprietários de fração de 25%, Maria José Firmino e Paulo Roberto de Souza. Estes me ***informaram que não reconhecem a propriedade dos imóveis de matrículas 14.139 e 22.295*** do CRI de Matão. Referente ao imóvel de matrícula 14.139, a Sra. Maria José Firmino disse que seu falecido pai, Arlindo Firmino da Silva, vendeu o imóvel a Caio Cimati quando ela ainda era criança, e que este comprador inadimpliu com seu genitor, motivo pelo qual o Sr. Arlindo não passou a matrícula para o nome de Caio.

Referente ao imóvel de matrícula 22.295, este foi vendido pelo Sr. Arlindo para Roberto Aroni, cônjuge de Maria José Aroni. Estes proprietários também não passaram a escritura da matrícula para seus respectivos nomes. Hoje, segundo informação da Sra. Maria José Firmino, Roberto Aroni é falecido.

Merece menção, referente ao imóvel de matrícula 14.142 no qual os acompanhantes são residentes, que a fração ocupada pelos proprietários é de aproximadamente 612,50 m² (24,5 x 25,0),

sendo que no remanescente dessa área não se encontram edificações que agreguem valor ao imóvel, ou seja, parte desse imóvel também não é reconhecida pelos acompanhantes. Segue tabela abaixo sobre breve resumo.

Outro aspecto é que a inscrição na lançadoria do cadastro imobiliário da prefeitura de Dobrada também se encontra divergente com as matrículas.

Resumo		
Imóvel Matrícula	área do terreno (m2)	Comentário
14142	1179,32	Maria José Firmino e Paulo Roberto Basílio de Souza moram no imóvel, porém ocupam aproximadamente 612 metros quadrados. A área remanescente é ocupada não possui edificações que agreguem valor ao imóvel.
14139	542,50	Imóvel vendido a Caio Cimate, que segundo Maria José Firmino, não foi pago.
22295	275,00	Sr. Arlindo vendeu para Roberto Aroni que não passou a escritura pública para seu nome
Imóveis lançados no cadastro imobiliário divergente com as matrículas		
A requerida Patrícia Lidia Firmino de Carvalho, casada com o requerido Everton Silva de Carvalho, é sobrinha dos moradores e acompanhantes da perícia, Maria José Firmino e Paulo Roberto Basílio.		
Patrícia também é filha dos requeridos e fiadores José Arlindo Firmino da Silva (irmão de Maria José Firmino) e Marleide Maria Ferreira da Silva.		



Imagem 6: Croque da quadra dos imóveis avaliando pelo Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Dobrada. **Divisas e perímetros divergentes com as matrículas.**

A escritura pública é o documento que de fato atribui à propriedade ao seu proprietário, sendo assim, será elaborado o laudo de avaliação com base na escritura pública. Todavia, como algumas áreas são residentes por pessoas que não estão envolvidas no processo (fato conhecido apenas no dia da perícia) não foi possível visitar essas áreas pois os residentes obviamente não foram intimados, para estas áreas é possível realizar avaliação em caráter expedito.

Caso entenda o magistrado, que deve realizar a visita nessas áreas, favor providenciar a serventia que intime os residentes para posterior agendamento deste profissional.

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações **prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.**

O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização desta Avaliação em conexão com qualquer outro.

A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

Para fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos **considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc, providências estas que consideramos de caráter jurídico;**

Por último, esta avaliação vale apenas para a finalidade a que se destina, conforme item 1.3.3, razão pela qual é vedada seu uso por outros fins diferente daquele já citado.

1.7 – Diagnóstico de Mercado

Como referência de localização dos imóveis das matrículas 14.139, 14.142 e 22.295, será adotado a localização do ponto de intersecção de esquina da rua São Francisco de Paula com a Avenida Ernesto Cappi.

O local dos imóveis encontra-se em bairro do centro da cidade, contando com imóveis residenciais, comércio e estabelecimentos de serviços ao público próximo, como exemplo o Paço Municipal de Dobrada. Os imóveis desta região compreendem em padrão de construção baixo para convencional, a grande maioria de construções antigas.

Estão localizadas empresas dos ramos de comércio, tais como: mercados e restaurantes.

Os imóveis ficam a aproximadamente (percurso percorrido com veículo automotor):

- 350 metros (ou 1 minuto) do Unidade Básica de Saúde Frederico Sacabelo;
- 200 metros (ou 1 minuto) da Prefeitura Municipal;
- 250 metros (ou 1 minuto) da rodoviária da cidade;
- 750 metros (ou 3 minutos) da Escola Estadual Vereador Antônio Comar;
- 2,1 km (ou 5 minutos) CEMEI Professora Cleide Palma Pauli.

Todos os serviços básicos são fornecidos nesta região: coleta de lixo, distribuição de água e rede de esgoto, iluminação pública, guia (meio fio). A pavimentação do local é de bom rolamento, ficam próxima a outras vias públicas de bom a médio rolamento, como avenidas.

2 – METODOLOGIA

Será aplicado com os preceitos das NBR 14653-1 e NBR14653-2 utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para avaliação do terreno, especificamente o método por tratamento de fatores, e o Método Evolutivo, compondo a avaliação das Edificações pelo método de quantificação de custos de edição.

2.1 - Método comparativo direto de dados de mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” NBR14653-1

O Método comparativo de dados de mercado é para avaliação de bens e realizado com base na comparação de dados de mercado que possuem atributos semelhantes aos do bem avaliando. Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos e características dos elementos comparáveis, constituintes da amostra pesquisada.

2.1.1 - Método comparativo direto de dados de mercado por Tratamento por Fatores

Utiliza-se fatores de homogeneização e saneamento de amostras com relação ao bem avaliando.

2.1.2 - Método Evolutivo

O método evolutivo é utilizado em caso de um imóvel construído num terreno que tenha benfeitorias. Nesse cenário, o valor da área construída é calculado independentemente do valor do terreno, quando não encontrado imóveis semelhantes para que seja determinada uma média. O método evolutivo consiste em descobrir o custo básico das benfeitorias.

2.2 – Especificação da Avaliação, Precisão e Grau de Fundamentação

A NBR14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, assim definidos:

“A Fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.

“A Precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza) da metodologia e dos instrumentos utilizados”.

O nível de precisão está condicionado à qualidade, confiabilidade e ao tratamento dos elementos estudados. Para tal precisão, impõe ainda, a confiabilidade de cada um dos elementos estudados seja assegurada quanto:

- Idoneidade e a completa identificação das fontes;
- Descrição das características;
- Características, usando-se critérios técnicos comprovados, coeficientes, índices, fatores, sempre com a citação de fontes;
- Levantamentos de campo, utilizando-se técnicas e equipamentos adequados;
- Visita de campo;
- Levantamento e coleta de dados amostrais para avaliação do imóvel objeto deste trabalho;
- Levantamento de documentos necessários para a elucidação dos fatos referente a avaliação;
- Utilização de material fotográfico, com o objetivo de uma melhor visualização do imóvel;

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR14653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos)

2.2.1 – Grau de Fundamentação e Nível de Precisão – Valor do Terreno

Análise do grau de fundamentação e precisão do referido trabalho, de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-2:2011					
Tabela de Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Itens	Descrição	Grau			
		3	2	1	Laud o
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<i>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</i>	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	<i>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo</i>	<i>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</i>	<i>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados</i>	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado a amostra seja menos heterogênea					
Total de pontos obtidos					9
Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:					
a) apresentação do laudo na modalidade completa;					OK
b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação					OK
c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central					OK

Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.2 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:				
a) na Tabela acima, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;				
b) o atendimento a cada exigência do Grau 1 terá 1 ponto; do Grau II terá 2 pontos e do Grau III terá 3 pontos;				
c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela abaixo.				
Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores				
<i>Graus</i>	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>	<i>Laudo</i>
<i>Pontos Mínimos</i>	10	6	4	
<i>Itens obrigatórios no grau correspondente</i>	2 e 4 no mínimo no Grau III e os demais no Grau II	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	2
Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de tratamento de fatores				
<i>Descrição</i>	<i>Grau III</i>	<i>Grau II</i>	<i>Grau I</i>	<i>Laudo</i>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	≤30%	≤40%	≤50	3
Analisando todas as exigências da NBR 14.653-2 citadas acima e a pontuação atingida pelo presente laudo, concluímos que foi alcançado o Grau de Fundamentação 2 e Precisão 3				

2.2.2 – Grau de Fundamentação Quantificação de Custo

Análise do grau de fundamentação de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-2:2011 para o Método Evolutivo				
Tabela de Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores				
Itens	Descrição	Grau		
		3	2	1
1	Estimativa do custo direto		Pela utilização de custo unitário básico para	Pela utilização de custo unitário
				Laudo
				2

		Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	projeto semelhante ao projeto padrão	básico para projeto diferente com os devidos ajustes	
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	<i>Calculado por levantamento de custo de recuperação de bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos</i>	<i>Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação</i>	Arbitrado	2
Total de pontos obtidos					6
Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:					
a) apresentação do laudo na modalidade completa;					OK
b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação					OK
c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central					OK
Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.2 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:					
a) na Tabela acima, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;					
b) o atendimento a cada exigência do Grau 1 terá 1 ponto; do Grau II terá 2 pontos e do Grau III terá 3 pontos;					
c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela abaixo.					
Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores					
Graus	III	II	I	LAUDO	
Pontos Mínimos	7	5	3		
<i>Itens obrigatórios no grau correspondente</i>	<i>1, com os demais no mínimo no grau II</i>	<i>1 e 2 no mínimo no grau II</i>	<i>Todos, no mínimo no Grau I</i>	2	

2.2.3 – Grau de Fundamentação Método Evolutivo

Análise do grau de fundamentação de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-2:2011 para o Método Evolutivo					
Tabela de Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Itens	Descrição	Grau			
		3	2	1	Laudo
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III no método comparativo ou involutivo	Grau II no método comparativo ou involutivo	Grau I no método comparativo ou involutivo	2
2	Estimativa de custos de reedição	Grau III da fundamentação do método de quantificação de custo	Grau II da fundamentação do método de quantificação de custo	Grau I da fundamentação do método de quantificação de custo	2
3	Fator de comercialização	<i>Inferido em mercado semelhante</i>	<i>Justificado</i>	<i>Arbitrado</i>	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado a amostra seja menos heterogênea					
Total de pontos obtidos					6
Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:					
a) apresentação do laudo na modalidade completa;					OK
b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação					OK
c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central					OK
Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.2 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:					
a) na Tabela acima, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;					
b) o atendimento a cada exigência do Grau 1 terá 1 ponto; do Grau II terá 2 pontos e do Grau III terá 3 pontos;					
c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela abaixo.					
Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores					

<i>Graus</i>	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>	<i>LAUDO</i>
<i>Pontos Mínimos</i>	<i>8</i>	<i>5</i>	<i>3</i>	<i>2</i>
<i>Itens obrigatórios no grau correspondente</i>	<i>1 e 2 com o 3, no mínimo no grau I</i>	<i>1 e 2 no mínimo no grau II</i>	<i>Todos, no mínimo no Grau I</i>	

2.3 – Aproveitamento eficiente

Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

3 – DESCRIÇÃO DOS OBJETOS

Avaliação de lotes de terras em área urbana com benfeitorias compreendendo edificação residencial, conforme descrito no capítulo 3.1.5.

3.1 – Localização

O posicionamento do imóvel dentro do perímetro urbano possui as características de endereço conforme capítulo 1.3.1

- Referência Principal de vias pública: Avenida Princesa Isabel.

3.1.2 – Acesso

Na estrada vicinal Severo Fávaro, após contornar e seguir reto a primeira rotatória, vire a direita na segunda rotatória pegando a avenida Princesa Isabel. Na referida avenida, percorra aproximadamente 460 metros até virar a direita na rua São Francisco de Paula. A quadra da referida rua é a que pertence os imóveis. Principais vias:

- Avenida Princesa Isabel;
- Estrada vicinal Severo Fávaro;



Imagem 8: Croqui básico das divisas vetorizando a imagem do google earth

3.1.5.1 - Do imóvel de matrícula 14.139 situado Avenida Ernesto Capri

Conforme descrito no capítulo 1.6, este imóvel não foi reconhecido pelos acompanhantes. Nele se encontra duas edificações construídas com áreas próximas a 210 metros quadrados (descontando as áreas de beiral da casa, sendo 230 m^2 subtraído de 20 m^2) conforme imagem 9, a numeração no local das duas edificações são 353 e 365.

Tendo em vista que os residentes não foram intimados para a visita do perito, esta avaliação foi realizada em caráter expedita.

As casas foram construídas sob alvenaria cerâmicas, em estrutura de concreto armado (colunas) ou com blocos maciços com amarração, esquadrias de madeira ou ferro ou alumínio vedada com vidros não temperados. Pelas características da fachada, analisando o número de janelas que as

casas possuem, estas podem ter em torno de 8 ambientes por casas, distribuídos em seus 210 metros quadrados aproximados. Observa-se na imagem a presença de uma piscina.



Imagem 9: Área construída aproximada do imóvel 14.139

3.1.5.2 - Do imóvel de matrícula 14.142 situado Rua São Francisco de Paula

Conforme descrito no capítulo 1.6, este é o imóvel aonde os acompanhantes residem, porém apenas parte deste imóvel é ocupado por esses acompanhantes, existe um muro dividindo parte do imóvel que não é ocupado pelos residentes, porém não existe edificação de valor nesta área. A imagem 10 mostra a área de terreno ocupada pelos acompanhantes e área construída da casa onde estes residem. A casa do local não tem valor de mercado, encontra-se em estado de quase ruína, apresentando paredes com rachaduras, e não há revestimento cerâmico de pisos no local. O estado de conservação para habitabilidade é precário, possuindo dormitórios, banheiros (apenas um funcionando), salas, cozinhas e quartos de dispensa. O registro fotográfico elucida o que vem sendo discorrido neste capítulo, por esses motivos a casa não agrega valor ao terreno, sendo considerado para avaliação, apenas o valor das terras. Este imóvel possui a numeração 58.



Imagem 10: Terreno e área construída ocupada pelos acompanhantes

3.1.5.3 - Do imóvel de matrícula 22.295 situado Rua São Francisco de Paula

Conforme descrito no capítulo 1.6, este imóvel não foi reconhecido pelos acompanhantes como de propriedades deles. A edificação que se encontra neste imóvel não foi visitada por este perito, porém foi vistoriada as características da residência pela análise pelo lado de fora da residência e de dentro do imóvel de matrícula 14.142. Notou-se ser uma edificação de padrão simples, com grandes necessidades de reparos e intervenções. Por mais que não pode inferir que a edificação esteja em ruína ou em condições precárias de habitabilidade, podemos inferir que do modo como a casa se encontra, o valor do prédio também não agrega valor ao terreno.

A necessidade de reparos e intervenções (reforma), torna-se inviável que o prédio agregue valor ao imóvel, tendo em vista que o proeminente comprador deverá dispor de recursos para a reforma como se tivesse de dispor de recursos para uma nova construção. Pelas características da

fachada, analisando o número de janelas que a casa possui, esta podem ter em torno de 8 ambientes distribuídos em seus aproximados 160 metros quadrados. A numeração no local da edificação é 58.



Imagem 11: Terreno e área construída do imóvel de matrícula 22.295

4 – COLETA DE DADOS

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são terrenos no mesmo bairro ou em bairros com semelhanças nas características de mercado, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.

5 – DA AVALIAÇÃO

Este profissional, optou por avaliar o imóvel de acordo com o somatório do valor do terreno com o valor das benfeitorias, aplicando-se um fator de comercialização devidamente justificado, tal metodologia consiste na Avaliação do Método Evolutivo, no qual o valor do terreno foi encontrado

através da Metodologia Comparativo Direto de Dados de Mercado e a avaliação das benfeitorias através do CUB dos Sinduscon de São Paulo. **Ressalta-se que foi avaliado benfeitorias apenas para a edificação do imóvel de matrícula 14.139, sendo que as benfeitorias dos outros dois imóveis não agregam valor ao terreno conforme discorrido no capítulo 3.1.5.**

Após discorrido sobre os procedimentos de identificação e avaliação do bem, seguiremos com as questões avaliatória.

5.1 – Da avaliação do lote (terreno)

5.1.1 - Valor Unitário

Foi desenvolvida a pesquisa imobiliária, conforme anexo A, no qual este profissional encontrou o valor unitário do metro quadrado do terreno para o centro da cidade de Dobrada.

5.1.2 - Valor Unitário Médio

O valor unitário médio do metro quadrado do terreno, foi de R\$ 348,65. Considera-se esse valor, com a média de todas as amostras, **homogeneizadas**, porém sem o devido saneamento destas.

Observa-se que nenhuma amostra se encontra fora do intervalo atribuído de 30% para mais ou para menos. Considerando que a média simples sem tratamentos de homogeneização foi de R\$ 331,87 o intervalo para validação das amostras está entre R\$ 232,31 e R\$ 431,43 conforme informação no cabeçalho da planilha.

Tipo		Lote (M²)		Intervalo		Intervalo 30% para mais ou para menos		Média	
TPO DE PESQUISA		Área (m²)		Valor (R\$)		Valor (R\$)		Valor (R\$)	
TPO DE PESQUISA		Área (m²)		Valor (R\$)		Valor (R\$)		Valor (R\$)	
1	Observa	188,50	85	199.000,00	85	232,31	431,43	232,31	431,43
2	Observa	188,50	85	199.000,00	85	232,31	431,43	232,31	431,43
3	Observa	188,50	85	199.000,00	85	232,31	431,43	232,31	431,43
4	Transmissão	188,50	85	199.000,00	85	232,31	431,43	232,31	431,43
5	Transmissão	188,50	85	199.000,00	85	232,31	431,43	232,31	431,43
6	Transmissão	188,50	85	199.000,00	85	232,31	431,43	232,31	431,43
7	Transmissão	188,50	85	199.000,00	85	232,31	431,43	232,31	431,43
8	Transmissão	188,50	85	199.000,00	85	232,31	431,43	232,31	431,43
9	Transmissão	188,50	85	199.000,00	85	232,31	431,43	232,31	431,43
10	Transmissão	188,50	85	199.000,00	85	232,31	431,43	232,31	431,43
11	Transmissão	188,50	85	199.000,00	85	232,31	431,43	232,31	431,43
12	Transmissão	188,50	85	199.000,00	85	232,31	431,43	232,31	431,43
13	Transmissão	188,50	85	199.000,00	85	232,31	431,43	232,31	431,43
Média das amostras		85		348,65		232,31		431,43	

5.1.3 - Valor Unitário Específico

O valor unitário específico do metro quadrado do terreno encontrado foi também de R\$ 348,95. Considera-se no valor unitário específico a média de todas as amostras **homogeneizadas e saneadas**, ou seja, exclui-se as amostras que ficaram fora devido ao tratamento e saneamento, como pode inferir da imagem acima do capítulo 5.1.2, nenhuma amostra rejeitada pois encontra-se dentro intervalo da média de 30% para mais ou para menos.

5.1.4 - Valor dos terrenos

O valor avaliado dos terrenos dos imóveis será composto pela fórmula abaixo:

$$V. \text{ terreno} = \text{área (m}^2\text{)} \times \text{valor (R\$/m}^2\text{)}$$

Terreno do lote de matrícula 14.139

$$V. \text{ terreno} = 542,50 \times \text{R\$ } 348,65$$

$$V. \text{ terreno} = \text{R\$ } 189.139,96$$

R\$ 189.139,96 (cento e oitenta e nove mil, cento e trinta e nove reais e noventa e seis centavos)

Terreno do lote de matrícula 14.142

$$V. \text{ terreno} = 1.179,32 \times \text{R\$ } 348,65$$

$$V. \text{ terreno} = \text{R\$ } 411.164,13$$

R\$ 411.164,13 (quatrocentos e onze mil, cento e sessenta e quatro reais e treze centavos)

Terreno do lote de matrícula 22.295

$$V. \text{ terreno} = \text{R\$ } 275,00 \times \text{R\$ } 348,65$$

$$V. \text{ terreno} = \text{R\$ } 95.877,40$$

R\$ 95.877,40 (noventa e cinco mil, oitocentos e setenta e sete reais e quarenta centavos)

5.2 – Do valor das benfeitorias (apenas para imóvel de matrícula 14.139)

O valor das benfeitorias foi desenvolvido com base no valor do metro quadrado construído do Sinduscon de São Paulo aplicado o fator de depreciação de Ross-Heidecke. Após, foi multiplicado pela área da benfeitoria.

Foi considerado valor agregado apenas as benfeitorias do imóvel de matrícula 14.139 conforme já discorrido nos capítulos 1.6 e 3.1.5.

O valor da área edificada foi encontrado da seguinte forma, analisando as classificações do CUB do Sinduscon de São Paulo, a casa corresponde ao padrão R1-N (Residência Unifamiliar padrão Normal), a área edificada de 210 metros quadrados foi extraída da imagem 9, concomitante ao primeiro parágrafo do capítulo 3.1.5.1.

3.1.5.1 - Do imóvel de matrícula 14.139 situado Avenida Ernesto Cappel

Conforme descrito no capítulo 1.6, este imóvel não foi reconhecido pelos acompanhantes. Nele se encontra duas edificações construídas com áreas próximas a 210 metros quadrados (descontando as áreas de beiral da casa, sendo 230 m² subtraído de 20 m²) conforme imagem 9, a numeração no local das duas edificações são 353 e 365.

$$CB = \text{área} \times \text{CUB Sinduscon R1-N} \times \text{depreciação}$$

Onde:

- **CB**, representa o valor da construção (custo das benfeitorias);
- **Área**, representa a área da benfeitoria (construção);
- **CUB Sinduscon R1-N**, representa o valor do custo unitário básico do Sinduscon do Estado de São Paulo para Residência Unifamiliar padrão Normal;
http://sindusconro.com.br/home/?wpfb_dl=260 (definição do CUB)

Custo da construção no Estado de São Paulo - 2023 - padrão R1-N												
Mês	Índice F				Índice - Base F=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	2.268,89	1.325,85	958,81	94,68	—	—	—	—	-8,81%	0,00%	-0,02%	0,00%
Fev	2.268,83	1.326,35	958,88	94,68	—	—	—	—	-0,02%	0,03%	-0,00%	0,00%
Mar	2.268,14	1.327,50	958,04	94,68	—	—	—	—	-0,03%	0,08%	-0,22%	0,00%
Abr	2.266,42	1.327,08	954,44	94,68	—	—	—	—	0,24%	0,73%	-0,28%	0,00%
Mai	2.328,01	1.359,65	954,11	95,68	—	—	—	—	1,44%	2,45%	-0,03%	1,13%
Jun	2.344,51	1.381,83	958,48	95,32	—	—	—	—	0,64%	0,88%	0,21%	0,05%
Jul	2.348,33	1.390,70	954,65	95,68	—	—	—	—	0,16%	0,35%	-0,21%	0,78%
Ago	2.348,50	1.390,70	955,62	95,68	—	—	—	—	0,05%	0,00%	0,14%	0,00%
Sep	2.348,87	1.391,37	954,52	95,68	—	—	—	—	-0,02%	0,05%	-0,15%	0,00%
Out												
Nov												
Dez												

Fonte: Gráfico de SP FBR

ESCOLHA O PADRÃO E O ANO

R1-N
R1-N
R1-N
R1-N

2018
2020
2021
2023

Recorte de planilha de séries históricas do CUB Sinduscon de São Paulo, disponível em:

<https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>

CUB de R\$ 2.348,87

- **Depreciação;** representa o percentual de depreciação com base na tabela de Ross-Heidecke (anexo D) conjugado com a análise de vida útil do projeto conforme tabela de Bureau (anexo E), para um prédio de construção aparente de 38 anos, de categoria R1-N, temos a vida útil do projeto de: **54,28%** (38 anos do prédio dividido por 70 VUP – tabela de Bureau). O prédio foi considerado como regular.

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,12%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344

Extraído do anexo C para vida útil de 38 anos e estado de conservação “regular”.

Logo:

$V \text{ const (benfeitorias)} = 210,00 \times 2.348,87 \times 0,5695$

$V \text{ const} = \text{R\$ } 280.913,11$

R\$ 280.913,11 (duzentos e oitenta mil, novecentos e treze reais e onze centavos)

5.3 – Do valor total dos imóveis

O valor total dos imóveis objeto deste trabalho será a soma do valor do terreno mais as benfeitorias, ou apenas o valor da terra nua para os imóveis em que as edificações não agregam valor; multiplicado pelo fator de comercialização:

$$V_f = (V_t + CB) \times F_c$$

Onde:

V_f é valor final;

V_t é valor do terreno;

CB é custo das benfeitorias;

F_c é fator de comercialização.

De acordo com a Norma 14653-1 e 14653-2, o fator de comercialização é definido pelo avaliador, de acordo com o “sentimento de mercado” do imóvel avaliando, liquidez, e avaliação de parâmetros e paradigmas que pode ser entendido como um “F_c” depreciado ou majorado. Para os imóveis de matrícula 14.142 e 22.295 o fator de comercialização aplicado será de 1,00. Para o imóvel de matrícula 14.139 o fator de comercialização aplicado será de 1,03, tendo em vista que foi observado a presença de uma piscina na imagem do Google Earthe.

Concluindo o cálculo, logo:

Imóvel de matrícula 14.139

$$V_f = (R\$ 189.139,96 + R\$ 280.913,11) \times 1,03$$

$$V_f = \textbf{R\$ 484.154,66}$$

R\$ 484.154,66 (quatrocentos e oitenta e quatro mil, cento e cinquenta e quatro reais e sessenta e seis centavos)

Imóvel de matrícula 14.142

$$V_f = (R\$ 411.164,13 + R\$ 0.00) \times 1,00$$

$$V_f = \text{R\$ 411.164,13}$$

R\$ 411.164,13 (quatrocentos e onze mil, cento e sessenta e quatro reais e treze centavos)

Imóvel de matrícula 22.295

$$V_f = (R\$ 95.877,40 + R\$ 0.00) \times 1,00$$

$$V_f = \text{R\$ 95.877,40}$$

R\$ 95.877,40 (noventa e cinco mil, oitocentos e setenta e sete reais e quarenta centavos)

6 – CONCLUSÃO

Por norma é permitido ao avaliador a aproximação em até 1% para fins didáticos de aplicação do valor, portanto defino o valor dos imóveis abaixo.

Imóvel de matrícula 14.139 – R\$ 484.000,00

R\$ 484.000,00 (quatrocentos e oitenta e quatro mil reais)

Imóvel de matrícula 14.142 – R\$ 411.000,00

R\$ 411.000,00 (quatrocentos e onze mil reais)

Imóvel de matrícula 22.295 – R\$ 96.000,00

R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais)

7 – ENCERRAMENTO

Diante do trabalho de Avaliação exposto, dou por encerrado, o Laudo Pericial de Avaliação dos Imóveis com um total de 55 páginas, 11 imagens, registro fotográfico (nos anexos) com 18 fotos e 4 anexos.

Taquaritinga, 09 de outubro de 2023.
Sem mais,

José Wandir Petrocelli Junior
Engenheiro Civil - CREA: 5070680509

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Foto 1: Fachada Imóvel matrícula 14.142 do CRI de Matão



Foto 2: Fachada Imóvel de matrícula 22.249 do CRI de Matão



Foto 3: Fachada Imóvel de matrícula 14.139 do CRI de Matão



Foto 4: Continuação Imóvel de matrícula 14.139 do CRI de Matão



Foto 5: Varanda imóvel de matrícula 14.142



Foto 6: Janela de um dormitório do imóvel de matrícula 14.142



Foto 7: Adaptação de uma área de cozinha do imóvel de matrícula 14.142



Foto 8: Cozinha do imóvel de matrícula 14.142



Foto 9: Dormitório do imóvel de matrícula 14.142

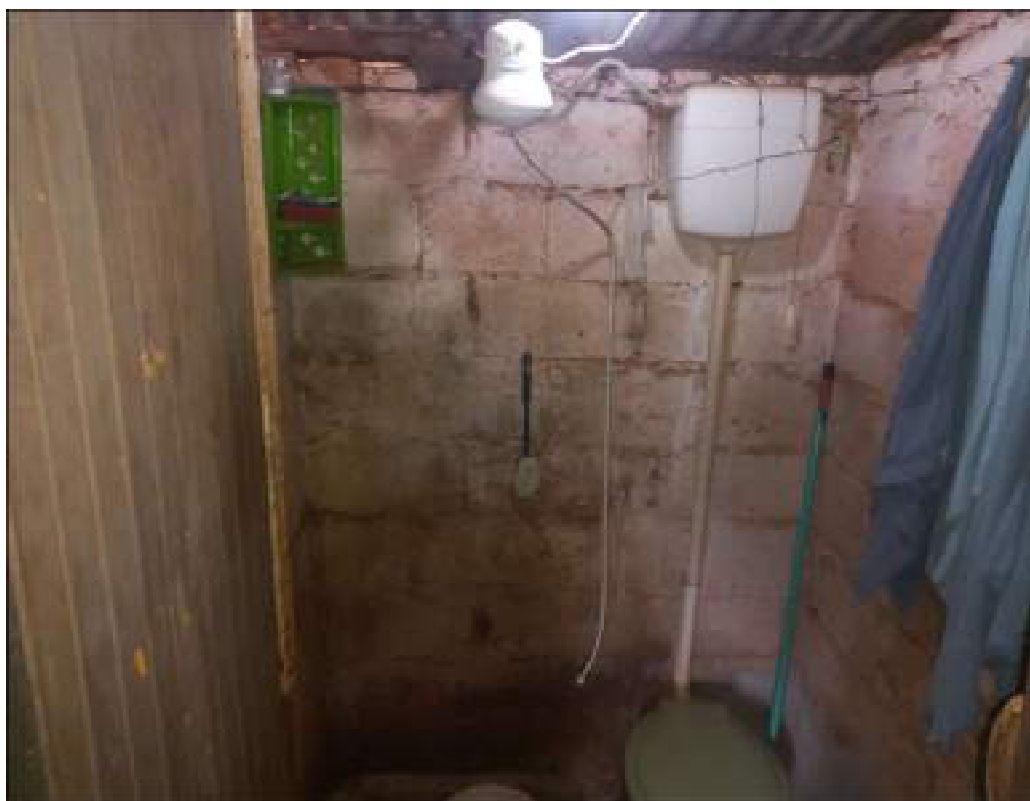


Foto 10: Banheiro do imóvel de matrícula 14.142



Foto 11: Cômulo da área não habitada pelos residentes do imóvel de matrícula 14.142



Foto 12: Cômulo da área não habitada pelos residentes do imóvel de matrícula 14.142



Foto 13: À esquerda esquadria da área habitada dos residentes; à direita esquadrias da área não habitada pelos residentes do imóvel de matrícula 14.142



Foto 14: Aos fundos, outra área edificada não habitada pelos residentes



Foto 15: Aos fundos, outra área edificada não habitada pelos residentes (frente da foto 14)



Foto 16: Área edificada não habitada pelos residentes



Foto 17: Fachada sem gradil do imóvel 22.295



Foto 18: Parte da edificação dos fundos do imóvel 22.295

ANEXO A – DADOS DAS AMOSTRAS DOS TERRENOS

							Interval or 30% para mais ou para menos		R\$ 431,43
Tipo:		Lote Urba no	Área (m²):	Diverso s					R\$ 232,31
Nº Pesq uisa	TIPO DE PESQ UISA	Área (m²)	Valor (R\$)	VU (R\$/m²)	Endereço e referência	Web Site ou Informante	Fof ert a	Fá re a	VU homog eneiza do (R\$/m²)
1	Oferta	348,00	R\$ 150.000,00	R\$ 431,03	Centro	https://www.imobiliariasantaluzia.com.br/imovel/venda/terreno/dobrada/centro/13382	0,90	1,00	R\$ 387,93
2	Oferta	300,00	R\$ 100.000,00	R\$ 333,33	Residencial Mathilde	http://www.corretoratiemiressilva.com.br/imovel/venda/terreno/dobrada/residencial-mathilde-bernardo/77	0,90	1,10	R\$ 330,00
3	Oferta	160,00	R\$ 60.000,00	R\$ 375,00	Jardim dos Ipês	http://www.corretoratiemiressilva.com.br/imovel/venda/terreno/dobrada/jardim-dos-ipes/37	0,90	1,10	R\$ 371,25
4	Transa cionad o	263,35	R\$ 80.343,17	R\$ 305,08	Fio Canovo - Quadra 194 lote 2	Edinei Murta - 16 99789 2548	1,00	1,10	R\$ 335,59
5	Transa cionad o	263,57	R\$ 81.383,48	R\$ 308,77	Fio Canovo - Quadra 194 lote 3	Edinei Murta - 16 99789 2548	1,00	1,10	R\$ 339,65
6	Transa cionad o	253,00	R\$ 77.262,27	R\$ 305,38	Fio Canovo - Quadra 199 lote 124	Edinei Murta - 16 99789 2548	1,00	1,10	R\$ 335,92
7	Transa cionad o	253,00	R\$ 77.262,27	R\$ 305,38	Fio Canovo - Quadra 199 lote 126	Edinei Murta - 16 99789 2548	1,00	1,10	R\$ 335,92
8	Transa cionad o	253,00	R\$ 77.262,27	R\$ 305,38	Fio Canovo - Quadra 199 lote 128	Edinei Murta - 16 99789 2548	1,00	1,10	R\$ 335,92
9	Transa cionad o	289,19	R\$ 93.747,09	R\$ 324,17	Fio Canovo - Quadra 195 lote 45	Edinei Murta - 16 99789 2548	1,00	1,10	R\$ 356,59
10	Transa cionad o	320,00	R\$ 104.050,10	R\$ 325,16	Fio Canovo - Quadra 196 lote 46	Edinei Murta - 16 99789 2548	1,00	1,10	R\$ 357,67
Média não saneada				R\$ 331,87			Média saneada		R\$ 348,65

Fator área: Atribuído 1,00 para a amostra do centro e 1,10 para as demais amostras de bairros diferentes.

Fator Oferta: Atribuído 0,90 para ofertas e 1,00 para transações efetivadas.

Junior Petroccelli
Engenheiro em Engenharia**ANEXO B – MATRÍCULAS**

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5c6b3746-3d19-4c62-8586-a959990c6a2c



REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2

MATRÍCULA N.º - 14.142 -
 Matão, 28/junho/1.989
 Oficial *[Assinatura]*

Distrito: **Dobrada**
 Município: **Dobrada**
 Denominação: **Rua São Francisco de Paula, s/nº**

Urbano - C. P. M.: **501**
 Rural - INCRA:

IMÓVEL: um prédio residencial situado com frente para a Rua -- São Francisco de Paula, s/nº, na cidade, distrito e município -- de Dobrada, desta comarca de Matão, com seu respectivo terreno -- que corresponde ao remanescente de maior área, medindo 28,50 -- (vinte e oito metros e cinquenta centímetros) de frente, confron -- tando com a referida via pública; do lado esquerdo de quem se -- situa de frente para o imóvel, mede 50,05 (cinquenta metros e -- cinco centímetros), confrontando com propriedade de Arlindo Fir -- mino da Silva; do lado direito mede 30,00 (trinta) metros, con -- frontando com propriedade de Junior Calderini; e, finalmente -- nos fundos, partindo do lado esquerdo, mede 2,33 (dois metros e -- trinta e tres centímetros), confrontando com a Rua Fausto de -- Freitas Luz, deflete à direita e segue em reta 8,50 (oito me -- tros e cinquenta centímetros), deflete à esquerda e segue em re -- ta 9,00 (nove) metros, deflete à direita e segue em reta 21,90 -- (vinte e um metros e noventa centímetros), deflete à esquerda e -- segue em reta 4,50 (quatro metros e cinquenta centímetros), de -- flete à direita e segue 1,60 (um metro e sessenta centímetros) -- até atingir o lado direito, confrontando nesse trecho com pro -- priedades de Arlindo Firmino da Silva, encerrando a área de -- 1.179,32 m2 (um mil, cento e setenta e nove metros e trinta e -- dois centímetros quadrados).

PROPRIETÁRIOS: ARLINDO FIRMINO DA SILVA, brasileiro, lavrador, -- viúvo; JOSÉ ARLINDO FIRMINO DA SILVA, brasileiro, proprietário, -- (filho de Arlindo Firmino da Silva e Margarida Porfírio da Sil -- va), casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência -- da Lei nº 6.515/77, com MARLEIDE MARIA FERREIRA DA SILVA, brasi -- leira, do lar, (filha de José Luiz Ferreira e Cicera Maria Fer -- reira); e, MARIA JOSÉ FIRMINO DA SILVA SOUZA, brasileira, pro -- prietária, (filha de Arlindo Firmino da Silva e Margarida Por -- fírio da Silva), casada no regime da comunhão parcial de bens, -- na vigência da Lei nº 6.515/77, com PAULO ROBERTO BASILIO DE -- SOUZA, brasileiro, lavrador, (filho de Pedro Basílio de Souza e -- Rosalia Rosa de Souza), todos domiciliados e residentes em Do -- brada, desta comarca, na Rua São Francisco de Paula, nº 170.

REGISTRO ANTERIOR: matrícula nº 10.513, deste Cartório, Matão -- SP, 28/junho/1.989. A Escrevente Habilitada: *[Assinatura]* (Sale -- te Piazzentin Siqueira). A Oficial Interina: *[Assinatura]* (Erme -- linda Maria Rossi Chiozzini).

(continua no verso)

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE MATÃO - SP
 Oficial: *José Carlos Martins*

www.registadores.onr.org.br
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAGDA REGINA GOMES ALVES, liberado nos autos em 20/01/2022 às 16:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000612-15.2021.8.26.0347 e código 4525B13.

Certidão Expedida em 19/01/2022 - Matrícula N.º: 14142 - Fls.: 2/2

fls. 90



REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2

MATRÍCULA N.º - 14.142 -
Folha N.º 1
Oficial: *[Assinatura]*

(Rec. nº 54.048 Total: R\$ 1,47)
(Emol: R\$ 1,00 Est: R\$ 0,27 Ap: R\$ 0,20)

Av.01 - 14.142, em 26 de abril de 2016.

Procede-se a esta averbação, nos termos do disposto no Artigo 213, Inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, com redação alterada pela Lei nº 10.931/2004, para ficar constando que na realidade a proporção dos proprietários do imóvel objeto desta matrícula, são as seguintes: ARLINDO FIRMINO DA SILVA, na proporção de 50% (cinquenta por cento); JOSÉ ARLINDO FIRMINO DA SILVA casado com MARLEIDE MARIA FERREIRA DA SILVA, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento); e MARIA JOSÉ FIRMINO DA SILVA SOUZA, casada com PAULO ROBERTO BASÍLIO DE SOUZA, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento), conforme se verifica do formal de partilha registrado e arquivado nos respectivos extratos aos 12 de agosto de 1986, que foi objeto do R.01 da matrícula 10.513 de ordem, que é a procedência desta matrícula.

(Emolumentos e Custas: Isento).

Mauri Marcos Esquetini
Escrivente Autorizado

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE MATÃO - SP
Jair Ponceano Nunes - Oficial

CERTIFICO e dou fé, que o imóvel objeto desta Matrícula, em forma reprográfica nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS GERAIS, integralmente notificadas na presente xerocópia, não constando sobre o mesmo citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias.

Matão, 19 de janeiro de 2022

Marina Lofrano Carleto
Escrivente Autorizada



Selo digital nº: 1203033C3LP000095448UV22N

Custas correspondentes recolhidas conforme Guia N.º ISENTA.

Ao Oficial	Ao Estado	Ao Sefaz	Ao Sinoreg	Ao T.J.	Ao ISS	Ao MP	Total
R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5c6b3746-3d19-4c62-8586-e958990c6a2c

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
Certidão emitida pelo SIAJ
www.registradores.onr.org.br
mento é cópia do original, assinado digitalmente por MAGDA REGINA GOMES ALVES, liberado nos autos em 20/01/2022 às 16:37
r o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do> e código 4525B13.

Junior Petrocelli
Engenheiro em Engenharia

QR Code

Certidão Expedida em 19/01/2022 - Matrícula Nº: 14139 - Fls.: 1/2

Fls. 91

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2

MATRÍCULA N.º - 14.139 -
Matr. 28/junho/1.989
Oficial

Distrito: Dobrada Urbano - C. P. M.: 505
Município: Dobrada Rural - INCRA:
Denominação: Avenida Ernesto Cappel

IMÓVEL: um terreno de forma regular, desmembrado de maior área, situado na Avenida Ernesto Cappel, na cidade, distrito e município de Dobrada, desta comarca de Matão, medindo 21,90 (vinte e um metros e noventa centímetros) de frente; 25,00 (vinte e cinco) metros da frente aos fundos de ambos os lados e finalmente 21,90 (vinte e um metros e noventa centímetros) nos fundos, encerrando a área de 542,50 m² (quinhentos e quarenta e dois metros e cinquenta centímetros quadrados); confrontando pela frente com a referida via pública; e do lado esquerdo de quem se situa de frente para o imóvel, do lado direito e nos fundos, confronta com propriedades de Arlindo Firmino da Silva.

PROPRIETÁRIOS: ARLINDO FIRMINO DA SILVA, brasileiro, lavrador, viúvo; JOSÉ ARLINDO FIRMINO DA SILVA, brasileiro, proprietário, (filho de Arlindo Firmino da Silva e Margarida Porfírio da Silva), casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com MARLEIDE MARIA FERREIRA DA SILVA, brasileira, do lar, (filha de José Luiz Ferreira e Cícera Maria Ferreira); e MARIA JOSÉ FIRMINO DA SILVA SOUZA, brasileira, proprietária, (filha de Arlindo Firmino da Silva e Margarida Porfírio da Silva), casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com PAULO ROBERTO BASÍLIO DE SOUZA brasileiro, lavrador, (filho de Pedro Basílio de Souza e Rosa Lina Rosa de Souza), todos domiciliados e residentes em Dobrada, desta comarca, na Rua São Francisco de Paula, nº 170.

REGISTRO ANTERIOR: matrícula nº 10.513, deste Cartório. Matr. SP, 28/junho/1.989. A Escrevente Habilitada: (Salete Piazzentin Siqueira). A Oficial Interina: (Ermelinda Maria Rossi Chiozzini).

(Rec. nº 54.048 Total: mox\$ 1,47
(Emol: mox\$ 1,00 Est: mox\$ 0,27 Ap: mox\$ 0,20)

Av.01 - 14.139, em 26 de abril de 2016.

Procede-se a esta averbação, nos termos do disposto no Artigo 213, Inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, com redação alterada pela Lei nº 10.931/2004, para ficar constando que na realidade a proporção dos proprietários do imóvel objeto desta matrícula, são as seguintes:

*** Continua... no verso ***

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: 6430645-0929-40a-5-0219-203a0653ad92

saec

www.registradores.onr.org.br

Certidão em tela para: 14139

Serviço de Arrolamento

Notários Cuiabá 139-0

ento é cópia do original, assinado digitalmente por MAGDA REGINA GOMES ALVES, liberado nos autos em 20/01/2022 às 16:38. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000612-15.2021.8.26.0347 e código 7bZpZFP7.

fls. 92

Certidão Expedida em 19/01/2022 - Matrícula Nº: 14139 - Fls.: 2/2



REGISTRO GERAL
LIVRO Nº 2

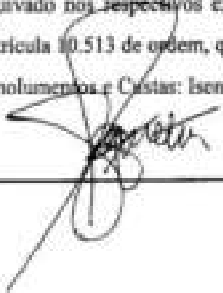
MATRÍCULA Nº 14.139

Folha Nº 1 V.º

Oficial

ARLINDO FIRMINO DA SILVA, na proporção de 50% (cinquenta por cento); JOSÉ ARLINDO FIRMINO DA SILVA casado com MARLEIDE MARIA FERREIRA DA SILVA, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento); e MARIA JOSÉ FIRMINO DA SILVA SOUZA, casada com PAULO ROBERTO BASÍLIO DE SOUZA, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento), conforme se verifica do formal de partilha registrado e arquivado nos respectivos extratos aos 12 de agosto de 1986, que foi objeto do R.01 da matrícula 10.513 de ordem, que é a procedência desta matrícula.

(Emolumentos e Custas: Isento).

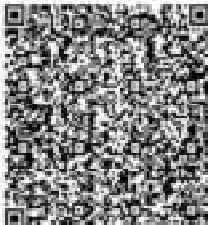


Mauri Marcos Esquetini
Escritor Autorizado

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE MATÃO - SP

Jair Ponceano Nunes - Oficial

CERTIFICO e dou(n)fi, que o imóvel objeto desta Matrícula, em forma reprográfica nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 8.315/73, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS GERAIS, integralmente notificadas na presente xerocópia, não constando sobre o mesmo citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias.



Matão, 19 de janeiro de 2022

Marta Lotrano Carleto
Escritor Autorizada

Belo digital nº: 1283033C31W0000954490X22W

Custas correspondentes recolhidas conforme Guia Nº. ISENTA.							
Ao Oficial	Ao Estado	Ao Selar	Ao Smereg	Ao T.J.	Ao ISS	Ao MP	Total
R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

saec

Serviço de Atendimento
Extrínsecos - Campos Elzeido

Certidão emitida pelo SAEC

www.registradores.onr.org.br

Boa é cópia do original, assinado digitalmente por MAGDA REGINA GOMES ALVES, liberado nos autos em 10/01/2022 às 15:28h. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000612-15.2021.8.26.0347 e código 452614.

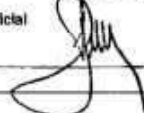
Certidão Expedida em 19/01/2022 - Matrícula Nº.: 22295 - Fls.: 1/2

REGISTRO GERAL

Livro N.º 2

MATRÍCULA Nº -22.295-

Matão, 16/OUTUBRO/1.998.

Oficial 

fls. 93

Distrito: **Dobrada**

Município: **Dobrada**

Denominação: **RUA SÃO FRANCISCO DE PAULA**

Urbano - C. P. M.: **501-C**

Rural - INCRA:

IMÓVEL: Um terreno de forma regular, desmembrado de maior área, situado na cidade, distrito, município de Dobrada, Comarca de Matão, com frente para a Rua São Francisco de Paula, medindo 11,00 (onze) metros de frente; 25,00 (vinte e cinco) metros do lado esquerdo de quem se situa de frente para o imóvel em divisa com propriedade de Bruno L. Pauli; 25,00 (vinte e cinco) metros do lado direito em divisa com propriedade de Arlindo Firmino da Silva; e finalmente 11,00 (onze) metros nos fundos em divisa com Arlindo Firmino da Silva e outros, perfazendo uma área de 275,00 m² (duzentos e setenta e cinco) metros quadrados).

PROPRIETARIOS: ARLINDO FIRMINO DA SILVA, brasileiro, lavrador, viúvo, RG n. 23.479.326-0-SSP/SP, CIC n. 026.449.378-84; JOSE ARLINDO FIRMINO DA SILVA, brasileiro, proprietário, RG n. 17.051.511-SSP/SP, CIC n. 051.896.998-38, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com MARLEIDE MARIA FERREIRA DA SILVA, brasileira, do lar, RG n. 23.479.256-5-SSP/SP, CIC n. 149.616.388-54; MARIA JOSE FIRMINO DA SILVA SOUZA, brasileira, proprietária, RG n. 25.424.925-5-SSP/SP, CIC n. 149.617.218-32, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com PAULO ROBERTO BASILIO DE SOUZA, brasileiro, lavrador, RG n. 22.086.088-SSP/SP, CIC n. 099.048.798-93, todos residentes e domiciliados em Dobrada, desta Comarca, na Rua São Francisco de Paula, n. 170.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n. 14.141 de ordem, de 28/junho/1.989, deste Oficial. Matão-SP, 16 de outubro de 1.998. A Substituta SUC-89006 (Rosane Aparecida de Moraes Ferro). (Emol:1,30;Est:0,35;Ap:0,26;T:1,91).

Av.01 - 22.295, em 26 de abril de 2016.

*** Continua - no verso ***

saec

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

www.registradores.onr.org.br

Certidão emitida pelo Sifti

documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAGDA REGINA GOMES ALVES, liberado nos autos em 20/01/2022 às 16:38. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000612-15.2021.8.26.0347 e código 7bZpZFP7.

Certidão Expedida em 19/01/2022 - Matrícula Nº.: 22295 - Fis.: 2/2

REGISTRO GERAL

Livro N.º 2

MATRÍCULA Nº 22.295

Folha Nº 1 Vº

Oficial

fls. 94

Procede-se a esta averbação, nos termos do disposto no Artigo 213, Inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, com redação alterada pela Lei nº 10.931/2004, para ficar constando que na realidade a proporção dos proprietários do imóvel objeto desta matrícula, são as seguintes: ARLINDO FIRMINO DA SILVA, na proporção de 50% (cinquenta por cento); JOSÉ ARLINDO FIRMINO DA SILVA casado com MARLEIDE MARIA FERREIRA DA SILVA, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento); e MARIA JOSÉ FIRMINO DA SILVA SOUZA, casada com PAULO ROBERTO BASÍLIO DE SOUZA, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento), conforme se verifica do formal de partilha registrado e arquivado nos respectivos extratos aos 12 de agosto de 1986, que foi objeto do R.01. da matrícula 10.513 de ordem, que é a procedência da matrícula 14.141 de ordem, que é a procedência desta matrícula.

(Emolumentos e Custas: Isento).

Mauri Marcos Esquetini
Escrivente Autorizado

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE MATÃO - SP
Jair Ponceano Nunes - Oficial

CERTIFICO e dou fé, que o imóvel objeto desta Matrícula, em forma reprográfica nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS GERAIS, integralmente notificadas na presente xerocópia, não constando sobre o mesmo citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias.

Matão, 19 de janeiro de 2022.

Marina Lofrano Carleto
Escrivente Autorizada

Selo digital nº. 1203033C3XK000095447BQ22Z.

Custas correspondentes recolhidas conforme Guia Nº. ISENTA.

Ao Oficial	Ao Estado	Ao Setor	Ao Sinoreg	Ao T.J.	Ao ISS	Ao MP	Total
R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: 52a8edc9-8f0c-46f6-948a-624b19295594

saec

Serviço de Atendimento Eletrônico Comparado

Certidão emitida pelo SIAI

www.registradores.onr.org.br

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAGDA REGINA GOMES ALVES, liberado nos autos em 20/01/2022 às 16:38. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000612-15.2021.8.26.0347 e código 4525B15.

CNM: 120303.2.0010513-53

ONR

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

MATRÍCULA N.º - 10.513 -

Matão, 12/agosto/1 986

Oficial

Distrito: Dobrada

Urbano - C.P.M.:

Município: Dobrada

Rural - INCRA:

Denominação: Rua São Francisco de Paula

IMÓVEL: um prédio residencial, construído de tijolos e coberto de telhas, situado com frente para a Rua São Francisco de Paula, sem número, na cidade, distrito, município de Dobrada, desta comarca de Matão, com seu respectivo terreno de forma irregular, com as seguintes medidas e confrontações: "39,50 (trinta e nove metros e cinquenta centímetros) de frente, confrontando com a referida via pública: Rua São Francisco de Paula; do lado esquerdo de quem se situa de frente para o imóvel mede 41,70 (quarenta e um metros e setenta centímetros) até atingir o ponto "B", daí, deflete à esquerda e segue 30,00 (trinta) metros, até atingir o ponto "C", onde deflete à direita, seguindo 11,60 (onze metros e sessenta centímetros) até o ponto "D", confrontando neste trecho com Júnior Calderini; do ponto "D" segue 11,40 (onze metros e quarenta centímetros) até o ponto "E", confrontando com José Veneslau de Oliveira, estando o ponto "E" situado junto à Avenida Ernesto Cappi; do ponto "E" segue à esquerda 48,05 (quarenta e oito metros e cinco centímetros), confrontando com a Avenida Ernesto Cappi, até o ponto "F", situado na confluência da Avenida Ernesto Cappi com a Rua Dr. Fausto de Freitas Luz; deflete à esquerda e segue 50,22 (cinquenta metros e vinte e dois centímetros) até atingir o ponto "G", confrontando neste trecho com a Rua Dr. Fausto de Freitas Luz, deflete à esquerda e segue 41,70 (quarenta e um metros e setenta centímetros), confrontando com Bruno Lourenço Paull, até atingir o ponto "A", onde fecha o perímetro, encerrando a área de 2.748,50 (dois mil e setecentos e quarenta e oito metros e cinquenta centímetros quadrados).

PROPRIETÁRIO: MARGARIDA PORFÍRIO DA SILVA, do lar e seu marido ARLINDO FIRMINO DA SILVA, lavrador, casados no regime da comunhão de bens, antes da vigência da lei número 6.315 de 26/dezembro/1 977, ambos brasileiros, domiciliados e residentes na cidade de Dobrada, desta comarca, na Rua São Francisco de Paula, nº 170.

REGISTRO ANTERIOR: transcrição número 1.09 deste cartório. - Matão-SP, 12/agosto/1 986. O Oficial: (José - Carlos Martins).

R. 1: Em 12/agosto/1 986, por formal de partilha extraído dos-02/julho/1 986, pelo Escrivão do 12 Cartório de Ofício de Justiça desta comarca, dos autos de arrolamento (processo nº 373/83-12 Ofício) dos bens deixados por falecimento da co-proprietária; MARGARIDA PORFÍRIO DA SILVA, cujo procedimento foi julgado por sentença do MM. Juiz de Direito desta comarca de Matão, que transitou em julgado, sem qualquer recurso, pelo qual, o viúvo-meeiro: ARLINDO FIRMINO DA SILVA, houve para solução de sua meação a importância de R\$ 1.562,12 - (segue no verso) -

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE MATÃO - SP.

CNM: 120303.2.0010513-53

ONROperador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis**Visualização de Matrícula****REGISTRO GERAL****LIVRO Nº 2**

MATRÍCULA Nº - 10.513 -

Folia Nº 1

Oficial

(um mil e seiscentos e sessenta e dois cruzados e doze centavos) e os herdeiros-filhos: JOSÉ ARLINDO FIRMINO DA SILVA e MARIA JOSÉ FIRMINO DA SILVA, brasileiros, solteiros, proprietários, domiciliados e residentes na cidade de Dobrada, desta comarca, na Rua São Francisco de Paula, nº 170, houveram para solução de suas legítimas, a importância de Cz\$ 831,06 (oitocentos e trinta e um cruzados e seis centavos) cada um, no imóvel objeto desta matrícula, avaliado no seu todo em Cz\$ 3.324,24 (três mil e trezentos e vinte e quatro cruzados e vinte e quatro centavos). O Oficial: (José Carlos Martins).

(Rec. nº 419)

(Emol: Cz\$ 271,90 Est: Cz\$ 73,41)

Total: Cz\$ 399,69

Ap: Cz\$ 54,38

Av.02: Em 28/junho/1.989, por certidão extraída aos 24/junho/1.989, pelo Escrivão do Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais do Município de Dobrada, desta comarca de Matão, devidamente formalizada e arquivada em cartório, na qual consta que o co-proprietário JOSÉ ARLINDO FIRMINO DA SILVA, contraiu matrimônio no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com MARLEIDE MARIA FERREIRA DA SILVA, brasileira, do lar, (filha de José Luiz Ferreira e Cicera Maria Ferreira); e, por certidão extraída aos 28/fevereiro/1.987, pelo Escrivão do Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais do Município de Dobrada, desta comarca de Matão, devidamente formalizada e arquivada em cartório, na qual consta que a co-proprietária MARIA JOSÉ FIRMINO DA SILVA contraiu matrimônio no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com PAULO ROBERTO BASILIO DE SOUZA, brasileiro, lavrador, (filho de Pedro Basílio de Souza e Rosalia Rosa de Souza), passando ela a assinar MARIA JOSÉ FIRMINO DA SILVA SOUZA. A Escrevente Habilitada: (Salete Piazzentin Siqueira). A Oficial-Interina: (Ermelinda Maria Rossi Chiozzini).

(Rec. nº 54.601)

Total: Ncz\$ 1,47

(Emol: Ncz\$ 1,00 Est: Ncz\$ 0,27 Ap: Ncz\$ 0,20)

Av.03: Em 28/junho/1.989, por requerimento datado de 29/abril/1.989, instruído por documentos comprobatórios, devidamente formalizados e arquivados em cartório, fica **ENCERRADA** esta matrícula, em virtude do desmembramento do imóvel objeto desta, nas matrículas nºs 14.138, 14.139, 14.140, 14.141 e 14.142, deste cartório. A Escrevente Habilitada: (Salete Piazzentin Siqueira). A Oficial Interina: (Ermelinda Maria Rossi Chiozzini).

(continua na fls. 02)

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE MATÃO - SP

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.brOperador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula



REGISTRO GERAL
Livro N.º 2

MATRÍCULA N.º - 10.513

FOLHA N.º - 02

OFICIAL 

(Rec. nº 54.601 Total: Ncz\$ 1,47)
(Emol: Ncz\$ 1,00 Est: Ncz\$ 0,27 Ap: Ncz\$ 0,20)

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

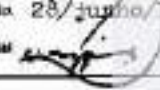
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE MATÃO - SP
JOSÉ CARLOS MARTINS

Junior Petrocelli
Engenheiro em Engenharia

CNM: 120303.2.0014141-33

ONR | Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

MATRÍCULA Nº: 10.513 -
 Data: 28/junho/1.989
 Oficial: 

REGISTRO GERAL
LIVRO Nº 2

Obrato: Dobrada	Urbano - C. P. M.: 501-A
Município: Dobrada	Rural - INCRA:
Denominação: Rua São Francisco de Paula	

IMÓVEL: um terreno de forma irregular, desmembrado de maior área, situado na Rua São Francisco de Paula, na cidade, distrito e município de Dobrada, desta comarca de Matão, medindo 11,00 (onze) metros de frente; 41,70 (quarenta e um metros e setenta centímetros) de frente aos fundos do lado esquerdo de quem se vira de frente para o imóvel; 20,00 (cinquenta metros e cinco centímetros) de frente aos fundos do lado direito e finalmente 13,80 (treze metros e oitenta centímetros) nos fundos, encerrando a área de 504,62 m² (quinhentos e quatro metros e sessenta e dois centímetros quadrados); confrontando pela frente com a referida via pública; do lado esquerdo com propriedade de Bruno L. Pauli; do lado direito com propriedade de Arlindo Firmino da Silva e nos fundos com a Rua Fausto de Freitas Junior.

PROPRIETÁRIOS: ARLINDO FIRMINO DA SILVA, brasileiro, lavrador, viúvo; JOSÉ ARLINDO FIRMINO DA SILVA, brasileiro, proprietário, (filho de Arlindo Firmino da Silva e Margarida Perfeito da Silva), casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com MARLEINE MARTA PEREIRA DA SILVA, brasileira, do lar, (filha de José Luiz Ferreira e Cleora Maria Ferreira); e, MARTA JOSÉ FIRMINO DA SILVA SOUZA, brasileira, proprietária, (filha de Arlindo Firmino da Silva e Margarida Perfeito da Silva), casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com PAULO ROBERTO BASILIO DE SOUZA, brasileiro, lavrador, (filho de Pedro Basílio de Sousa e Socia Rosa de Souza), todos domiciliados e residentes em Dobrada, desta comarca, na Rua São Francisco de Paula, nº 170.

REGISTRO ANTERIOR: matrícula nº 10.513, desta Cartório, Matão - SP, 28/junho/1.989. A Reaventa Habilidade: (Sala de Placenta Siqueira). A Oficial Interina: (Sala Linda Maria Rossi Chiozzini).

(Rec. nº 54.048 Total: R\$ 1,47
(Emol: R\$ 1,00 Est: R\$ 0,27 Apr: R\$ 0,20)

av. 1-15, 151, em 16/outubro/1.998.
 Processa-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 12/outubro/1.998, com firmas devidamente reconhecidas.

-continua no verso-

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE MATÃO - SP
 Oficial: José Carlos Martins

CNM: 120303.2.0014141-33



REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2

Visualização de Matrícula

MATRÍCULA N.º 14.141

Folha Nº 1 V.º

Oficial

para ficar constando que Arlindo Firmino da Silva é portador do RG n. 23.479.326-0-BSP/SP, CIC n. 026.449.378-84, conforme se verifica das cópias autenticadas dos citados documentos de identidade que o acompanham. A Substituta: Rosane Aparecida de Moraes Ferro. (Emol:2,60;Est:0,70;Ap:0,52;T:3,82).

Av.2-14.141, em 16/outubro/1.998.

Proceda-se a esta averbação nos termos do requerimento mencionado na Av.1 desta, para ficar constando que Maria Jose Firmino da Silva Souza é portadora do RG n. 23.324.925-5-BSP/SP, CIC n. 149.617.218-32, conforme se verifica das cópias autenticadas dos citados documentos de identidade que o acompanham. A Substituta: Rosane Aparecida de Moraes Ferro. (Emol:2,60;Est:0,70;Ap:0,52;T:3,82).

Av.3-14.141, em 16/outubro/1.998.

Proceda-se a esta averbação nos termos do requerimento mencionado na Av.1 desta, para ficar constando que Paulo Roberto Basilio de Souza é portador do RG n. 22.086.088-BSP/SP, CIC n. 099.048.798-93, conforme se verifica das cópias autenticadas dos citados documentos de identidade que o acompanham. A Substituta: Rosane Aparecida de Moraes Ferro. (Emol:2,60;Est:0,70;Ap:0,52;T:3,82).

Av.4-14.141, em 16/outubro/1.998.

Proceda-se a esta averbação nos termos do requerimento mencionado na Av.1 desta, para ficar constando que Jose Arlindo Firmino da Silva é portador do RG n. 17.051.511-BSP/SP, CIC n. 031.896.998-38, conforme se verifica das cópias autenticadas dos citados documentos de identidade que o acompanham. A Substituta: Rosane Aparecida de Moraes Ferro. (Emol:2,60;Est:0,70;Ap:0,52;T:3,82).

-continua fls. 02-

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE MATÃO - SP
Oficial: José Carlos Martins

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

onr

REGISTRO GERAL

Livro N.º 2

Jaír Ponceano Nunes – Oficial

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MATÃO - SP

FOLHA N.º 003

ORIGINAL

Av. 5-14.141, em 16/outubro/1.998.
Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento mencionado na Av.1 desta, para ficar constando que Márcio Ferreira da Silva é portador do RG n.º 23.479.256-5 SSP/SP, CIE n.º 149.416.388-54, conforme se verifica das cópias autenticadas dos citados documentos de identidade que o acompanham. A Substituta Rosane Aparecida de Moraes Ferro.
(Eml:2,60;Est:0,70;Ap:0,52;T:3,82).

Av. 6-14.141, em 16/outubro/1.998.
Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento mencionado na Av.1 desta, acompanhado de Alvará para desdobro de lote n.º 09/98 e de planta devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Dobrada, ambos de 17/abril/1.998, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula foi desmembrado em 02 (dois) outros imóveis distintos com 229,62 m² e 275,00 m², os quais nesta data foram matriculados sob os números 22.294 e 22.295 de ordem, respectivamente, no Livro 02 de Registro Geral deste Oficial, ficando, em consequência, CANCELADA esta matrícula. A Substituta Rosane Aparecida de Moraes Ferro.
(Eml:2,60;Est:0,70;Ap:0,52;T:3,82).

PARA SUAS COPIAS NÃO VÁLIDAS

Disponível em: https://www.onr.org.br/portal/consultar_documento.php

onr

SOLICITADO POR: JOSE JUNIOR - CPF/CNPJ: *** 852 856 ** DATA: 09/10/2023 10:47:29 - VALOR: R\$ 20,04

ANEXO C – TABELA DEPRECIÇÃO ROSS-HEIDECHE

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - E _c							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 31,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0283	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da 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 substituição de 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.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

ANEXO D – TABELA DE VIDA ÚTIL DE BUREAU

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
	FÁBRICA		50
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

NBR 14653-1 Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais

NBR14653-2 Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos

https://pt.wikipedia.org/wiki/Ribeir%C3%A3o_Preto

A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-

<https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>