

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL DE SANTO AMARO**

PROCESSO nº. 1057115-29.2018.8.26.0002

JOSÉ ROBERTO PRICOLI, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468 1, perito nomeado nos autos de **Execução de Título Extrajudicial - Mútuo**, referente ação requerida por **Massa Falida do Banco BVA S/A**, contra **Blue Star Empreendimentos e Participações Ltda**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar as conclusões a que chegou por intermédio do presente

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

I. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL:	Gleba sem edificações.						
LOCAL:	Bairro Jardim Embaixador, com acesso pela Rua Dr. José Mestres, nº. 2.145, Campos do Jordão SP.						
<table><tr><th colspan="2">QUADRO DE ÁREAS</th></tr><tr><td>Área de Terreno</td><td>243.045,50 m²</td></tr><tr><td>Área Construída</td><td>----- 0 -----</td></tr></table> Área da gleba extraída da matrícula nº. 23.808 do Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão (fls. 188/198).		QUADRO DE ÁREAS		Área de Terreno	243.045,50 m²	Área Construída	----- 0 -----
QUADRO DE ÁREAS							
Área de Terreno	243.045,50 m²						
Área Construída	----- 0 -----						
1 - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (Abril/ 2023): <i>R\$ 4.600.000,00</i> <i>(Quatro milhões e seiscentos mil de reais)</i>							
2 - VALOR DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL (Abril/ 2023): <i>Sem Valor Comercial</i>							
DATA DA REALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO: Abril de 2023							

II. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do valor dos direitos sobre o imóvel de matrícula nº 23.808 do Oficial de Registro de Imóveis de Campos do Jordão, constituído por uma gleba de terras situada em perímetro urbano do município de Campos do Jordão, SP.

III. METODOLOGIA

A metodologia avaliatória deriva de três métodos básicos:

- Método comparativo direto de dados de mercado
- Método do custo
- Método da renda

Método comparativo direto de dados de mercado: consiste em cotejar o bem a partir do tratamento estatístico de outros similares.

Método do custo: mensura o quanto seria necessário para repor um determinado bem, através de orçamentos sintéticos ou analíticos.

Método da renda: trata de avaliar o bem a partir da sua possibilidade futura de geração de renda, a valoração econômica.

Para determinar o valor de mercado do terreno, será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com uso do tratamento por fatores, adiante especificado.

Grau de fundamentação:

A norma NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando;
- Coleta de dados de mercado;
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados;
- Identificação dos dados de mercado;
- Extrapolação conforme B.5.2 do Anexo B (não ultrapassar em 50% os limites observados na amostra, no caso de variáveis proxy ou quantitativas);
- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores.

Em Anexo nº 02, apresentamos o enquadramento deste laudo segundo seu grau de fundamentação (**Grau I**), conforme a norma citada, para determinar o valor de mercado do imóvel avaliando.

Grau de precisão:

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa. Em anexo, apresentamos o enquadramento segundo o grau de precisão, conforme a norma citada:

Em Anexo nº 02, avaliação do imóvel comercial – **Grau III** –

Amplitude de 17,09 %.

IV. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

IV.1 OBJETO

O imóvel objeto do presente laudo é constituído por uma gleba urbana, encravada, sobre o qual não foram encontradas edificações.

IV.2 LOCALIZAÇÃO

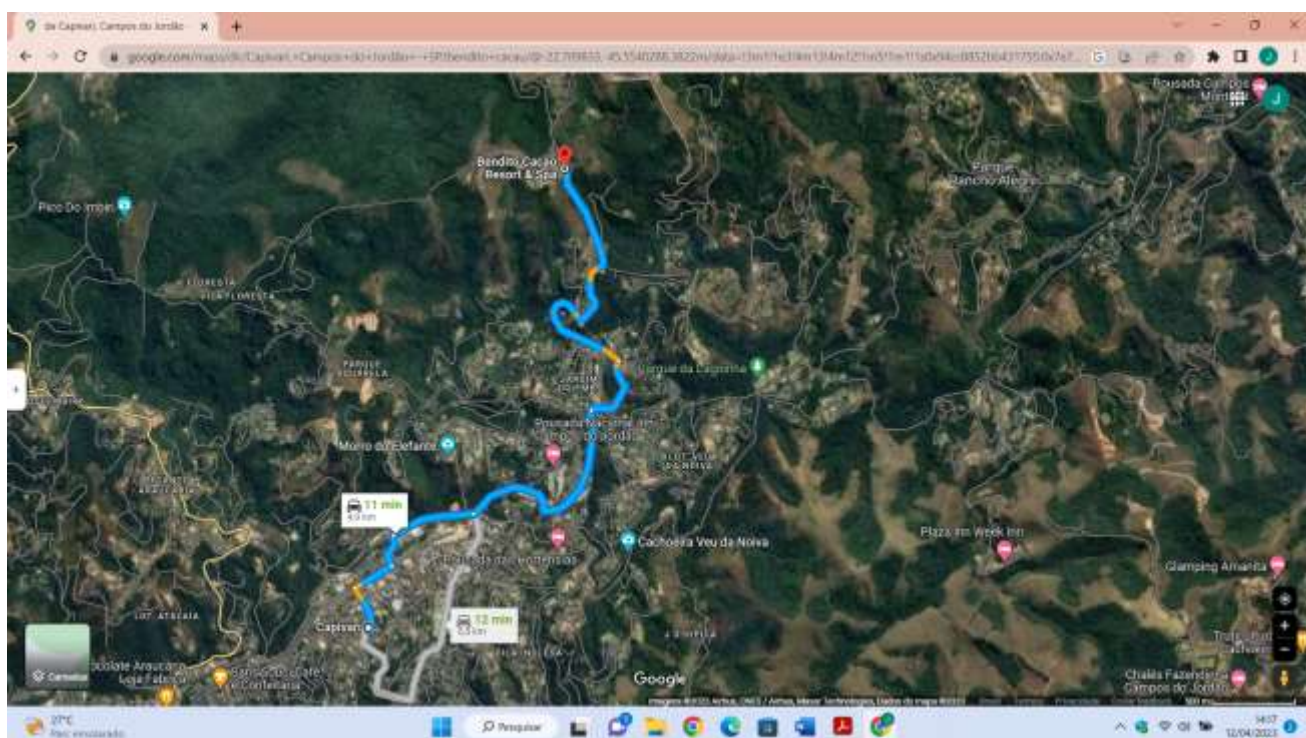
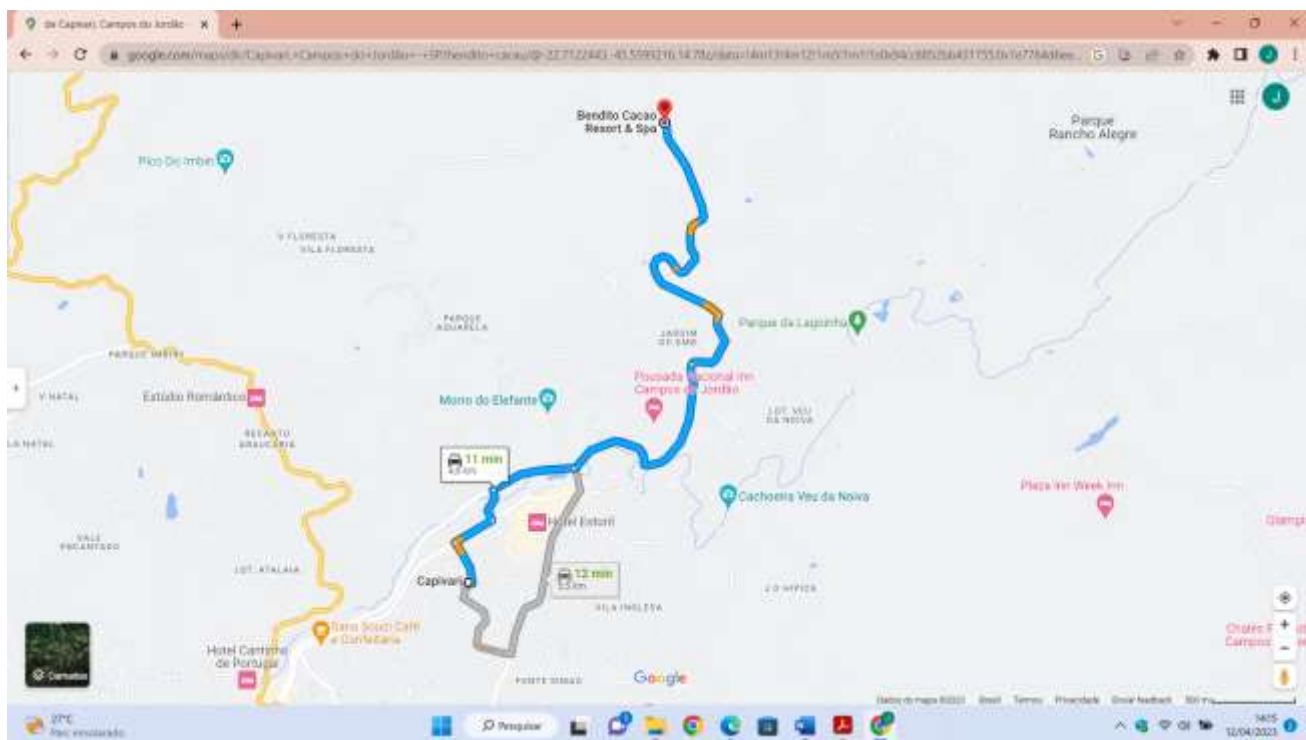
O imóvel em questão está situado no bairro denominado Jardim Embaixador, no município de Campos do Jordão, SP.

Trata-se de uma área encravada, podendo ser acessada pelos fundos do imóvel onde se encontra implantado o Hotel Bendito Cacau Resort & Spa, o qual está localizado na Rua Dr. José Mestres, nº. 2.145, Campos do Jordão SP.

O imóvel dista, aproximadamente, 5,0 Km do centro da Vila de Capivari.

Conforme dados de lançamento fiscal informados pela Prefeitura Municipal de Campos do Jordão, o qual é apresentado em Anexo nº. 03, imóvel está localizado no bairro denominado Água Santa, no loteamento Parque Água Santa e está cadastrado sob nº. 03.903.014.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



(Imagens extraídas do site Google Maps)

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Aspectos parciais da região, com destaque para a Rua Dr. José Mestres, no trecho fronteiro à portaria do Hotel Bendito Cacao.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

IV.3 ZONEAMENTO

Após consulta realizada junto à Prefeitura do Município de Campos do Jordão, SEPLAN – Secretaria de Planejamento, foi possível constatar que o imóvel objeto do presente laudo está inserido em **ZONA ZR 5, ou seja**, Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade de transição de rural para urbano.

De acordo com a Lei Municipal nº. 4144/2022 de dezembro de 2022, a qual dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo e da Proteção à Paisagem do Município, são permitidos os seguintes usos:

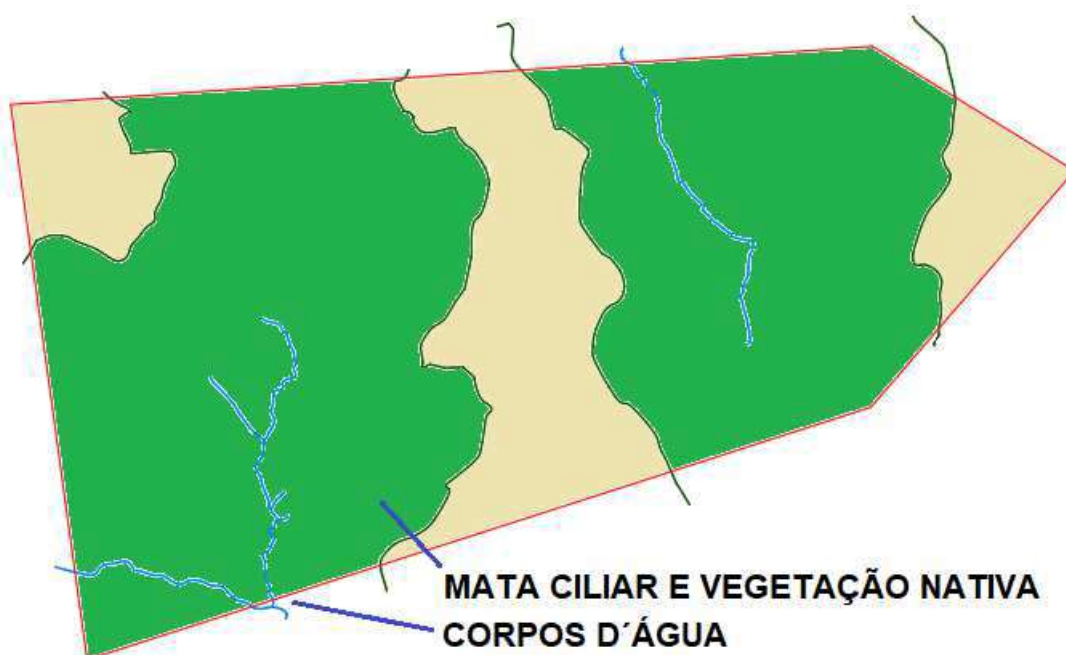
- I. Residenciais unifamiliares;
- II. Usos institucionais;
- III. Condomínio residencial em plano horizontal;
- IV. Hotéis em geral, hotéis de lazer, colônia de férias, pousadas e flats ou hoteis, residência ou apart-hotel;
- V. Todos os usos das demais ZRs de índice maior.

Conforme Tabela 08 da Lei Municipal nº. 4144/2022 de dezembro de 2022, a qual dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo e da Proteção à Paisagem do Município, são os seguintes os parâmetros urbanísticos:

Área mínima do lote (m²)	Recuos			Taxa de Ocupação (%)	Coef. De Aproveitamento	Cobertura Vegetal (%)	Número máximo de Pavimentos
	Frente (m)	Lateral (m)	Fundos (m)				
5.000,00	10,00	10,00	10,00	10,00	20,00	80,00	2,00

Além disso o signatário realizou consulta expressa junto à Secretária do Meio Ambiente, onde foi informado que a gleba avalianda apresenta, aproximadamente, 78 % de sua área coberta por matas ciliares e vegetação nativa.

Pode-se constatar, ainda, a existência de diversas nascentes e córregos protegidos por matas ciliares, conforme pode ser constatado pela imagem abaixo, a qual foi extraída do Laudo Pericial elaborado pelo nobre colega Eng^o. Jorge Ricardo Baruki Samaha.



IV.4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

IV.4.1 GERAIS

IV.4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Dr. José Mestres, no trecho fronteiro à portaria do Hotel Bendito Cacau Resort & Spa, apresenta-se plana, pavimentada em asfalto e possui 1 pista de rolamento em 2 (dois) sentidos com, aproximadamente, 10,00 metros de largura de leito carroçável.

IV.4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada por hotéis, pousadas, glebas, casas com predominância dos padrões médio e superior, distante, aproximadamente, 5,0 Km do centro da Vila Capivari.

IV.4.1.3 INFRAESTRUTURA URBANA

A região é servida por ruas asfaltadas, redes de energia elétrica domiciliar e pública (iluminação), arborização e telefone.

IV.4.1.4 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Existe serviço de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam na região com destino ao centro e bairros.

Existe serviço de coleta de lixo e correios.

IV.4.2 PARTICULARES

IV.4.2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As principais características do imóvel, objeto do presente trabalho, são as a seguir descritas.

Fazemos notar, ainda, que a documentação anexada, principalmente matrícula, certidões e fotografias, auxiliam a descrição que segue.

IV.4.2.2 TERRENO

De acordo com a documentação fornecida e, ainda, conforme vistoria realizada no local, foi possível constatar que a gleba apresenta formato irregular, solo seco, topografia acidentada, que encerra área de 243.045,50 m².

A matrícula nº. 23.808, do Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão, a qual é acostada à fls. 188/198, apresenta a descrição perimétrica da gleba.

Dessa forma, o signatário compareceu ao Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão, a fim de identificar a planta com o levantamento topográfico da área.

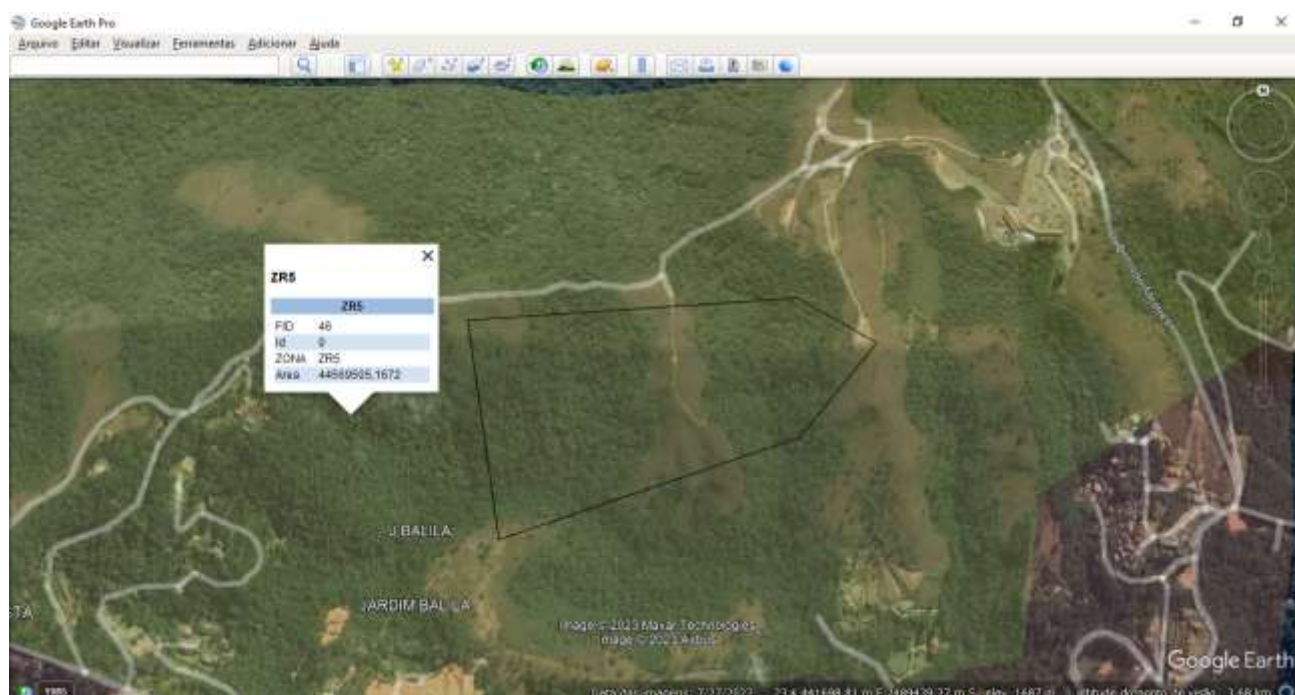
Entretanto, segundo informações da cartorária que atendeu o signatário, tal planta não foi localizada.

Além disso, cabe ressaltar que na presente avaliação foi considerada a área de 243.045,50 m², extraída da matrícula nº. 23.808, do Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão, sem a realização de novo levantamento topográfico.

Também foi possível constatar que as 2 (duas) divisas entre a gleba avalianda e o imóvel do Hotel não apresentam separações físicas.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

As Imagens apresentadas a seguir foram cedidas pelo colega Engº. Jorge Ricardo Baruki Samaha, e denotam o perímetro da gleba, bem como sua localização em relação ao Hotel Bendito Cacau Resort & Spa.



(Imagens extraídas do site Google Earth).

IV.4.2.3 BENFEITORIAS

Em vistoria foi possível constatar que sobre a gleba avalianda não foram encontradas quaisquer benfeitorias.

Conforme informado no Laudo Pericial elaborado pelo colega Engº. Jorge Ricardo Baruki Samaha, o qual é acostado à fls. 569/596, parte do heliponto construído no Hotel Bendito Cacau Resort & Spa está ocupando parte da gleba avalianda.

Entretanto, para efeito de avaliação da gleba, tal edificação será desconsiderada, uma vez que, no entender do signatário, não há coerência em atribuir valor de mercado em 50% de um heliponto.

Cabe salientar, ainda, que nos 2 (dois) trechos em que a gleba avalianda confronta com imóvel de propriedade do Hotel Bendito Cacau Resort & Spa, não há qualquer demarcação física (cerca divisória) entre as áreas.

A seguir são apresentadas fotografias da gleba avalianda, tomadas do interior do Hotel Bendito Cacau Resort & Spa.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Aspectos parciais do interior da gleba com destaque para o heliponto que, com base nas informações apresentadas no Laudo Pericial elaborado pelo colega Eng^o. Jorge Ricardo Baruki Samaha, possui metade de sua área no interior da gleba objeto dos autos.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

As fotos apresentadas a seguir denotam as características da gleba no que tange a ocupação pela cobertura vegetal e relevo,



JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Vista do interior da gleba avalianda em direção ao imóvel de propriedade do Hotel Bendito Cacau Resort & Spa.

V. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DA GLEBA CONSOANTE MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (Data Base: Abril/2023)

V.1 Considerações gerais sobre este método

O presente trabalho será elaborado com base na norma NBR 14653-1/2 – Imóveis Urbanos e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE.

Foi realizada pesquisa de terrenos ofertadas para venda na região, com características similares ou possíveis de serem confrontadas, mediante tratamento ao avaliando.

Os elementos pesquisados foram homogeneizados através de um “Quadro de Homogeneização”, levando-se em consideração os atributos (fatores) mais importantes e mais utilizados para análise, sendo descartados aqueles que excederem, para mais ou para menos, os valores médios em 30%.

Tais fatores são os mais usuais e recomendados para esses casos, sendo os seguintes critérios adotados em cada um:

Fator Oferta: Utilizado para imóveis em oferta, correspondente a um deflator de 0,90 para compensação de eventual superestimativa dos ofertantes, principalmente em função da atual situação econômica que atinge o mercado imobiliário;

Fator Localização: A valoração do imóvel em função da localização é calculada pela relação entre os índices fiscais para ponderação da diferença de localização entre os comparativos e o avaliando.

Fator Grandeza (Área): Razão entre as áreas dos comparativos e avaliando, relação na qual o mercado define na razão inversa da área, o valor unitário correspondente, segundo a fórmula:

$$\text{Fator Área} = (\text{área comparativo} / \text{área avaliando})^x$$

Onde: $x = 0,250$ p/ diferenças entre áreas até 30%,

$x = 0,125$ p/ diferenças entre áreas acima de 30%

Fator Topografia: Calculado com base na tabela apresentada no item 10.5.2 da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP: 2011.

Fator Área Encravada: Calculado com base no que dispõe o item 5.7.1 – Terreno originalmente encravado de acordo com a Norma CAJUFA – 2019, que menciona o seguinte:

Será avaliado considerando-se o valor unitário médio como equivalente a 50% do valor unitário do logradouro para o qual tenha acesso por servidão de passagem, a menos que condições especiais justifiquem adoção de parâmetro diferente.

Tendo em vista as condições do imóvel, foi considerado para o imóvel avaliando o coeficiente 0,60.

Valor Unitário Básico: o Valor Unitário Básico será calculado com base na seguinte expressão:

$$V_{\text{Unit. Básico}} = [(V_{\text{Unit. Hom.}} / A_G) \times F_f \times (F_L + F_{\text{Área}} + F_T + F_{\text{AE}} - n + 1)$$

Onde:

$V_{\text{Unit. Básico}}$ = Valor Unitário básico

$V_{\text{Unit. Hom.}}$ = Valor Homogeneizado

A_G = Área da gleba

F_f = Fator oferta

F_L = Fator localização

$F_{\text{Área}}$ = Fator Área

F_T = Fator Topografia

F_{AE} = Fator Área encravada

N = Número de fatores utilizados na homogeneização

V.3 Determinação do valor de mercado do terreno

V.3.1 Valor unitário médio ($V_{\text{Unit. Médio}}$)

A média aritmética saneada dos valores locativos unitários homogeneizados para as características do imóvel avaliando, referente ao mês de abril de 2023, de acordo com os cálculos efetuados no Anexo nº. 01 é de:

$$V_{\text{Unit. Médio}} = \text{R\$ } 18,85/\text{m}^2$$

V.3.2 Valor da gleba (Abril/2022)

Conforme cálculos apresentados em Anexo nº 01, para a data base de abril de 2023, teremos o seguinte valor locativo do imóvel:

$$V_{\text{Gleba}} = A \cdot V_{\text{Unit. Médio}}$$

Onde:

V_{Gleba} = Valor de mercado do terreno (Abril/2023)

A = Área da gleba = 243.045,50 m²

$V_{\text{Unit. Médio}}$ = Valor unitário médio de terreno = R\$ 18,85/m²

F Encravada

$$V_{\text{Gleba}} = 243.045,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 18,85/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Gleba}} = \text{R\$ } 4.581.407,68$$

Ou seja:

$$\mathbf{V_{Gleba} = R\$ 4.600.000,00}$$

(Quatro milhões e seiscentos mil reais)

VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL (Abril/2023).

VI.1 Cálculo do Saldo Devedor Atualizado

Às fls. 188/198 é acostada Matrícula 23.808 do 11º. C.R.I. de Campos do Jordão, onde se pode constatar, em R.11/23.808, que a Executada alienou fiduciariamente, em garantia, o imóvel objeto dos autos ao Banco BVA S/A.

De acordo com informações fornecidas pelo representante do Exequente, o valor atualizado da Cédula de Crédito Bancário nº. 15.838/12, importava em R\$ 309.407.616,69, em 17/08/2022.

VI.2 Cálculo do Valor dos Direitos sobre o imóvel

Com base Valor de Mercado do imóvel e nas informações apresentadas no item anterior, constata-se que o Valor dos direitos sobre o imóvel é negativo, ou seja, não apresenta valor comercial.

VI. QUESITOS DO EXEQUENTE (fls. 937/939)

Quesito 01: Pede-se ao Sr. Perito que descrevam o imóvel objeto da lide, detalhando características físicas como área construída (divisão interna e idade) e área de terreno.

Resposta: Obséquio reportar-se ao que foi exposto no item IV.4.2 do presente Laudo Pericial.

Quesito 02: Qual a documentação de titularidade do imóvel? A descrição constante na Matrícula permite a perfeita identificação com o imóvel avaliando?

Resposta: A documentação de titularidade do imóvel é composta pela Matrícula nº. 23.808, do Cartório de Registro de Imóvel de Campos do Jordão, a qual está acostada à fls. 188/198.

A descrição constante na matrícula permite a identificação do imóvel. Entretanto, em pesquisa realizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão, o signatário foi informado que a matrícula 23.808 foi obtida a partir da transcrição T. 8880 e que a Planta do Levantamento topográfico não estava arquivada.

Quesito 03: Onde se localiza o imóvel objeto da Avaliação? Pede-se ao Sr. Perito que descreva as características da localização do imóvel, pedindo-se descrever as condições de infraestrutura urbana presentes no local, distancias de núcleos de comercio local e central, situação de ocupação do entorno informando a ocupação predominante, padrão das construções do entorno, densidade ocupacional do bairro e distancia a polos de valorização regional.

Resposta: Obséquio reportar-se ao que foi exposto nos itens IV.1; IV.2; IV.3 e IV.4.1 do presente Laudo Pericial.

Quesito 04: Quais as restrições de uso da área avaliada em função das legislações municipais e ambientais?

Resposta: Obséquio reportar-se ao que foi exposto no item IV.3 do presente Laudo Pericial.

Quesito 05: Qual o potencial de utilização da área, tem a mesma característica rural ou apresenta viabilidade de uso por algum tipo de empreendimento (loteamento, industrial, etc.).

Resposta: De acordo com a Lei Municipal nº. 4144/2022 de dezembro de 2022, a qual dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo e da Proteção à Paisagem do Município, são permitidos os seguintes usos:

- I. Residenciais unifamiliares;
- II. Usos institucionais;
- III. Condomínio residencial em plano horizontal;
- IV. Hotéis em geral, hotéis de lazer, colônia de férias, pousadas e flats ou hotéis, residência ou apart-hotel;
- V. Todos os usos das demais ZRs de índice maior.

Entretanto, qualquer estudo deverá passar por análise da Secretária do Meio Ambiente de Campos do Jordão.

Quesito 06: As benfeitorias se existentes estão devidamente averbadas nas Matrículas? Se negativo qual o custo de legalização das mesmas se possível for.

Resposta: Em vistoria foi possível constatar a inexistência de benfeitorias sobre a gleba objeto de avaliação.

Quesito 07: As pesquisas utilizadas na avaliação são contemporâneas a data atual e situam-se no entorno do local do imóvel avaliando? Pede-se juntar mapa assinalando a posição georreferenciada dos comparativos em relação ao avaliando.

Resposta: Os comparativos levantados junto ao mercado imobiliário de Campos do Jordão foram obtidos através de pesquisas realizadas em abril de 2023, data da vistoria.

Tais comparativos estão devidamente descritos nas fichas que compõem o Anexo nº. 01, com respectivos códigos informados pelas imobiliárias, podendo ser identificados nos respectivos sites.

Quesito 08: As amostras de dados comparativos são referentes a transações efetivamente realizadas ou são apenas ofertas? Em caso de uso de ofertas, foi aplicado o necessário tratamento para compensar os sobrepreços normalmente existentes nestes preços? Qual tratamento foi aplicado?

Resposta: Todas as amostras são ofertas de vendas, motivo esse que foi aplicado, em todas elas, o fator oferta de 0,90.

Quesito 09: Foi utilizado o método comparativo de Dados de mercado, conforme recomenda a Norma NBR 14.653/2? Caso negativo, pede-se justificar a não utilização do método recomendado pelas normas.

Resposta: Conforme exposto no item V do presente Laudo Pericial, o valor de mercado do imóvel foi obtido através do Método Comparativo Direto, com tratamento por fatores.

Quesito 10: Foram aplicadas as devidas correções para homogeneização dos comparativos para ajuste às condições do avaliando? Pede-se detalhar os ajustes aplicados na avaliação de terreno e benfeitorias.

Resposta: Além do Fator oferta, foram aplicados os seguintes fatores: “localização”, “grandeza de área”, “topografia” e “área encravada”.

Quesito 11: Qual a condição atual de liquidez do mercado imobiliário? Foi levada em conta na avaliação o tempo adicional que se consegue efetivamente comercializar os imóveis em função das condições de recessão do mercado?

Resposta: Com a aplicação dos fatores acima mencionados, o valor de mercado apurado para o imóvel atingiu R\$ 4.600.000,00 (Quatro milhões e seiscentos mil reais).

Quanto a liquidez, pode-se considerar baixa, uma vez que, atualmente, trata-se de uma área encravada.

Quesito 12: Qual a metodologia que o Sr. Perito adotou para apuração do valor de venda dos imóveis?

Resposta: Obséquio reportar-se ao que foi exposto no item V do presente laudo, bem como no que foi exposto no Anexo nº. 01.

Quesito 13: Qual o grau de fundamentação e precisão alcançados na avaliação realizada em função das tabelas constantes na Norma NBR 14.653/2? Foi alcançado pelo menos o grau mínimo exigido para avaliações Judiciais? Caso contrário pede-se justificar o motivo.

Resposta: Conforme exposto no Anexo nº. 02, o laudo atingiu grau de precisão III e grau de fundamentação I.

Quesito 14: Levando-se em conta as questões abordadas nos quesitos anteriores, informe qual o valor justo de mercado do imóvel para as condições atuais do mercado.

Resposta: Com a aplicação dos fatores acima mencionados, o valor de mercado apurado para o imóvel atingiu R\$ 4.600.000,00 (Quatro milhões e seiscentos mil reais).

Quesito 15: Não é certo que o item 11.3 da NBR 14653-1 prevê que quando solicitado pode constar no laudo o Valor de Liquidação forçada, além do valor de mercado? Se positivo pede-se apresentar esse valor calculado pelos critérios de norma.

Resposta: O item 11.3 da NBR 14.653-1, menciona o seguinte:

Quando solicitado, além do valor de mercado, pode constar no laudo de avaliação o valor para liquidação forçada, para uma certa data, adotando-se critérios acordados entre contratantes e contratados.

Convém que o valor de liquidação forçada corresponda ao valor presente líquido em fluxo de caixa, resultante de receitas e despesas inerentes ao bem, descontando uma taxa de atratividade definida pelo contratante, considerando um prazo de comercialização usual de mercado.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

Inicialmente cabe esclarecer que a R. Decisão de fls. 923/924 é clara quando menciona a avaliação dos direitos sobre o imóvel.

Entende o signatário que o valor apurado no item V.3.2 corresponda ao valor de mercado do imóvel.

VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente laudo que consta de 38 (trinta e oito) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Seguem os seguintes anexos elucidativos:

Anexo nº. 01: Homogeneização dos imóveis de referência.

Anexo nº. 02: Tabela de graus de fundamentação / precisão.

Anexo nº. 03: Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel.

São Paulo, 25 de abril de 2023.


JOSE ROBERTO PRICOLI
ENGº. CIVIL
CREA 060.104.468 1

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

ANEXO Nº 01

HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA

Situação Paradigma	
Ocupação	78 % ocupada por matas ciliares e vegetação nativa
Zoneamento	ZR 5
Área de Terreno	243.045,50 m ²
Índice de localização	0,80
Topografia	0,70
Área encravada (Sim)	0,60

COMPARATIVO Nº. 01



Rua Dr. José Mestres, altura do nº. 2.145, em frente ao Hotel Bendito Cacau Resort & Spa, no bairro Jd. Embaixador, Campos do Jordão, SP.

COMPARATIVO Nº. 01	
Tipo de Imóvel	Gleba
Endereço	Rua Dr. José Mestres, altura do nº. 2.145, em frente ao Hotel Bendito Cacau Resort & Spa, no bairro Jd. Embaixador, Campos do Jordão, SP.
Bairro	Jd. Embaixador
Coordenadas	(22º41'50" S e 45º33'30" W)
Melhoramentos públicos	Ruas asfaltadas, iluminação pública, energia elétrica, rede de telefone. O bairro é servido transporte público, coleta de lixo e correios.
Ocupação	60% da área ocupada com vegetação nativa.
Área de terreno	50.000,00 m²
Índice de localização	0,80
Topografia	Relevo acidentado: 0,80
Área Encravada	Não: 1,00
Preço	R\$ 3.000.000,00
Fonte	Imobiliária Marco Muratori – Tel.: (12) 3663-7300
Data da pesquisa	Abril de 2023

0,125

$$V_u = \{[(3.000.000,00/50.000,00) \times 0,90 \times [(0,80/0,80) + (50.000,00/243.045,50) + (0,70/0,70) + (0,60/1,00) - 4 + 1]\}$$

$$V_u = \text{R\$ } 22,72/\text{m}^2$$

COMPARATIVO Nº. 02	
Tipo de Imóvel	Gleba
Endereço	Descansópolis, proximidades do loteamento Véu da Noiva, Campos do Jordão, SP.
Bairro	Descansópolis / Jd. Embaixador
Código da área na imobiliária	AR0005-MCGF
Melhoramentos públicos	Ruas asfaltadas, porém o acesso para a área é em 200 m de terra. Possui iluminação pública, energia elétrica, rede de telefone. O bairro é servido transporte público, coleta de lixo e correios.
Ocupação	70% da área ocupada com vegetação nativa.
Área de terreno	243.690,00 m²
Índice de localização	0,70
Topografia	Relevo acidentado: 0,70
Área Encravada	Não: 1,00
Preço	R\$ 6.000.000,00
Fonte	Imobiliária Marco Muratori – Tel.: (12) 3663-7300
Data da pesquisa	Abril de 2023

0,125

$$V_u = \{[(6.000.000,00/243.690,00) \times 0,90 \times [(0,80/0,70) + (243.690,00/243.045,50) + (0,70/0,70) + (0,60/1,00) - 4 + 1]\}$$

$$V_u = \text{R\$ } 16,48/\text{m}^2$$

COMPARATIVO Nº. 03	
Tipo de Imóvel	Gleba
Endereço	Umuarama, Campos do Jordão, SP.
Bairro	Umuarama
Código da área na imobiliária	TE0398_CADI
Melhoramentos públicos	Ruas asfaltadas, energia elétrica, rede de telefone. O bairro é servido transporte público, coleta de lixo e correios.
Ocupação	70% da área ocupada com vegetação nativa.
Área de terreno	121.000,00 m²
Índice de localização	0,70
Topografia	Relevo acidentado: 0,70
Área Encravada	Não: 1,00
Preço	R\$ 2.500.000,00
Fonte	Cadiji Imóveis – Tel.: (12) 9-8259-8090
Data da pesquisa	Abril de 2023

0,125

$$V_u = \{[(2.500.000,00/121.000,00) \times 0,90 \times [(0,80/0,70) + (121.000,00/243.045,50) + (0,70/0,70) + (0,60/1,00) - 4 + 1]\}$$

$$V_u = R\$ 9,60/m^2$$

COMPARATIVO Nº. 04	
Tipo de Imóvel	Gleba
Endereço	Jardim Monte Belo, Campos do Jordão, SP.
Bairro	Descansópolis
Código da área na imobiliária	AR0008_CADI
Melhoramentos públicos	Ruas asfaltadas, energia elétrica, rede de telefone. O bairro é servido transporte público, coleta de lixo e correios.
Ocupação	70% da área ocupada com vegetação nativa.
Área de terreno	116.000,00 m²
Índice de localização	0,70
Topografia	Relevo acidentado: 0,70
Área Encravada	Não: 1,00
Preço	R\$ 3.000.000,00
Fonte	Cadiji Imóveis – Tel.: (12) 9-8259-8090
Data da pesquisa	Abril de 2023

0,125

$$V_u = \{[(3.000.000,00/116.000,00) \times 0,90 \times [(0,80/0,70) + (116.000,00/243.045,50) + (0,70/0,70) + (0,60/1,00) - 4 + 1]]\}$$

$$V_u = R\$ 15,24/m^2$$

COMPARATIVO Nº. 05	
Tipo de Imóvel	Gleba
Endereço	Fazenda Embaré, próximo ao Horto Florestal, Campos do Jordão, SP.
Bairro	Horto Florestal
Coordenadas	22º42'16,95"S e 45º31'42,95"O
Melhoramentos públicos	Ruas asfaltadas, energia elétrica, rede de telefone. O bairro é servido transporte público, coleta de lixo e correios.
Ocupação	70% da área ocupada com vegetação nativa.
Área de terreno	1.102.239,00 m²
Índice de localização	0,70
Topografia	Relevo acidentado: 0,70
Área Encravada	Não: 1,00
Preço	R\$ 7.715.000,00
Fonte	Imobiliária Marco Muratori – Tel.: (12) 3663-7300
Data da pesquisa	Abril de 2023

0,125

$$V_u = \{[(7.715.000,00/1.102.239,00) \times 0,90 \times [(0,80/0,70) + (1.102.239,00/243.045,50) + (0,60/0,70) + (0,60/1,00) - 4 + 1]\}$$

$$V_u = \text{R\$ } 5,99/\text{m}^2$$

COMPARATIVO Nº. 06	
Tipo de Imóvel	Gleba
Endereço	Pedra do Fogo, Campos do Jordão, SP.
Bairro	Pedra do Fogo
Código da área na imobiliária	AR0011_CADI – Cód. Origem AR0017
Melhoramentos públicos	Ruas asfaltadas, energia elétrica, rede de telefone. O bairro é servido transporte público, coleta de lixo e correios.
Ocupação	70% da área ocupada com vegetação nativa.
Área de terreno	85.000,00 m²
Índice de localização	0,80
Topografia	Relevo acidentado: 0,70
Área Encravada	Não: 1,00
Preço	R\$ 3.000.000,00
Fonte	Cadiji Imóveis – Tel.: (12) 9-8259-8090
Data da pesquisa	Abril de 2023

0,125

$$V_u = \{[(3.000.000,00/116.000,00) \times 0,90 \times [(0,80/0,80) + (85.000,00/243.045,50) + (0,70/0,70) + (0,60/1,00) - 4 + 1]\}$$

$$V_u = R\$ 15,15/m^2$$

COMPARATIVO Nº. 07	
Tipo de Imóvel	Gleba
Endereço	Altos do Capivari, Campos do Jordão, SP.
Bairro	Altos do Capivari
Código da área na imobiliária	TE0277 _CADI – Cód. Origem TE0122
Melhoramentos públicos	Ruas asfaltadas, energia elétrica, rede de telefone. O bairro é servido transporte público, coleta de lixo e correios.
Ocupação	70% da área ocupada com vegetação nativa.
Área de terreno	20.650,00 m²
Índice de localização	0,80
Topografia	Relevo acidentado: 0,70
Área Encravada	Não: 1,00
Preço	R\$ 3.000.000,00
Fonte	Cadiji Imóveis – Tel.: (12) 9-8259-8090
Data da pesquisa	Abril de 2023

0,125

$$V_u = \{[(1.600.000,00/20.650,00) \times 0,90 \times [(0,80/0,80) + (20.650,00/243.045,50) + (0,70/0,70) + (0,60/1,00) - 4 + 1]\}$$

$$V_u = \text{R\$ } 23,35/\text{m}^2$$

COMPARATIVO Nº. 08	
Tipo de Imóvel	Gleba
Endereço	Descansópolis, Campos do Jordão, SP.
Bairro	Descansópolis
Código da área na imobiliária	AR0012-EDTX
Melhoramentos públicos	Ruas asfaltadas, energia elétrica, rede de telefone. O bairro é servido transporte público, coleta de lixo e correios.
Ocupação	70% da área ocupada com vegetação nativa.
Área de terreno	21.945,00 m²
Índice de localização	0,70
Topografia	Relevo acidentado: 0,70
Área Encravada	Não: 1,00
Preço	R\$ 1.000.000,00
Fonte	Edson Derrico Imóveis – Tel.: (12) 9-9681-1299 / (12) 3642-1299
Data da pesquisa	Abril de 2023

0,125

$$V_u = \{[(1.000.000,00/20.650,00) \times 0,90 \times [(0,80/0,70) + (21.945,00/243.045,50) + (0,70/0,70) + (0,60/1,00) - 4 + 1]]\}$$

$$V_u = \text{R\$ } 19,82/\text{m}^2$$

COMPARATIVO Nº. 09	
Tipo de Imóvel	Gleba
Endereço	Água Santa, Campos do Jordão, SP.
Bairro	Água Santa
Código da área na imobiliária	TE0431_CADI
Melhoramentos públicos	Ruas asfaltadas, energia elétrica, rede de telefone. O bairro é servido transporte público, coleta de lixo e correios.
Ocupação	70% da área ocupada com vegetação nativa.
Área de terreno	35.000,00 m²
Índice de localização	0,70
Topografia	Relevo acidentado: 0,70
Área Encravada	Não: 1,00
Preço	R\$ 1.700.000,00
Fonte	Cadiji Imóveis – Tel.: (12) 9-8259-8090
Data da pesquisa	Abril de 2023

0,125

$$V_u = \{[(1.700.000,00/35.000,00) \times 0,90 \times [(0,80/0,70) + (35.000,00/243.045,50) + (0,70/0,70) + (0,60/1,00) - 4 + 1]]\}$$

$$V_u = \text{R\$ } 23,07/\text{m}^2$$

COMPARATIVO Nº. 10	
Tipo de Imóvel	Gleba
Endereço	Jd. Umuarama, Campos do Jordão, SP.
Bairro	Jd. Umuarama
Código da área na imobiliária	AR0016_CADI - Cód. Origem AR0012
Melhoramentos públicos	Ruas asfaltadas, energia elétrica, rede de telefone. O bairro é servido transporte público, coleta de lixo e correios.
Ocupação	70% da área ocupada com vegetação nativa.
Área de terreno	40.620,00 m²
Índice de localização	0,80
Topografia	Relevo acidentado: 0,70
Área Encravada	Não: 1,00
Preço	R\$ 1.800.000,00
Fonte	Cadiji Imóveis – Tel.: (12) 9-8259-8090
Data da pesquisa	Abril de 2023

0,125

$$V_u = \{[(1.800.000,00/40.620,00) \times 0,90 \times [(0,80/0,80) + (40.620,00/243.045,50) + (0,70/0,70) + (0,60/1,00) - 4 + 1]\}$$

$$V_u = \text{R\$ } 15,94/\text{m}^2$$

COMPARATIVO Nº. 11	
Tipo de Imóvel	Gleba
Endereço	Jd. Umuarama, Campos do Jordão, SP.
Bairro	Jd. Umuarama
Código da área na imobiliária	TE_CA0426_CADI
Melhoramentos públicos	Ruas asfaltadas, energia elétrica, rede de telefone. O bairro é servido transporte público, coleta de lixo e correios.
Ocupação	70% da área ocupada com vegetação nativa.
Área de terreno	209.973,00 m²
Índice de localização	0,80
Topografia	Relevo acidentado: 0,70
Área Encravada	Não: 1,00
Preço	R\$ 7.400.000,00
Fonte	Cadiji Imóveis – Tel.: (12) 9-8259-8090
Data da pesquisa	Abril de 2023

0,125

$$V_u = \{[(7.400.000,00/209.973,00) \times 0,90 \times [(0,80/0,80) + (40.620,00/243.045,50) + (0,70/0,70) + (0,60/1,00) - 4 + 1]\}$$

$$V_u = R\$ 17,89/m^2$$

COMPARATIVO Nº. 12	
Tipo de Imóvel	Gleba
Endereço	Jd. Nova Suíça, Campos do Jordão, SP.
Bairro	Jd. Nova Suíça
Código da área na imobiliária	AR003_CADI / Cód. Origem AR0026
Melhoramentos públicos	Ruas asfaltadas, energia elétrica, rede de telefone. O bairro é servido transporte público, coleta de lixo e correios.
Ocupação	70% da área ocupada com vegetação nativa.
Área de terreno	22.705,82 m²
Índice de localização	0,80
Topografia	Relevo acidentado: 0,70
Área Encravada	Não: 1,00
Preço	R\$ 550.000,00
Fonte	Cadiji Imóveis – Tel.: (12) 9-8259-8090
Data da pesquisa	Abril de 2023

0,125

$$V_u = \{[(550.000,00/22.705,82) \times 0,90 \times [(0,80/0,80) + (22.705,82/243.045,50) + (0,70/0,70) + (0,60/1,00) - 4 + 1]\}$$

$$V_u = R\$ 7,49/m^2$$

Limite inferior (-30%)	Área do avaliando (m²)	Limite Superior (+ 30%)	Características do Imiovel avaliando			
	243.045,50		Índice de localização	Área engravada	Área da gleba	Topografia
170.131,85		315.959,15	0,800	0,600	243.045,50	0,70

Elemento	Preço Ofertado (R\$)	Fator oferta	Valor após Fator Oferta (R\$)	Área do Terreno (m²)	Valor Unitário Médio (R\$/m²)	Índice de Localização	Fator Localização	Fator área	Topografia	Fator Topografia	Área Engravada	Fator Área Engravada	Valor Loc. Unit. (R\$/mês)	Verificação da Amostra	Verificação final da Amostra
1 - Rua Dr. José Mestres, em frente ao Hotel Bendito Cacau	3.000.000,00	0,90	2.700.000,00	50.000,00	54,00	0,80	1,000000	0,821	0,70	1,00	1,00	0,60	22,72	Discrepante	22,72
2 - Bairro Descansópolis	6.000.000,00	0,90	5.400.000,00	243.690,00	22,16	0,70	1,142857	1,001	0,70	1,00	1,00	0,60	16,48	16,48	16,48
3 - Bairro Umuarama	2.500.000,00	0,90	2.250.000,00	121.000,00	18,60	0,80	1,000000	0,917	0,70	1,00	1,00	0,60	9,60	Discrepante	Discrepante
4 - Jardim Monte Belo/ Descansópolis	3.000.000,00	0,90	2.700.000,00	116.000,00	23,28	0,70	1,142857	0,912	0,70	1,00	1,00	0,60	15,24	15,24	15,24
5 - Fazenda Embaré (Próximo ao Horto Florestal)	7.715.000,00	0,90	6.943.500,00	1.102.239,00	6,30	0,70	1,142857	1,208	0,70	1,00	1,00	0,60	5,99	Discrepante	Discrepante
6 - Pedra do Fogo	3.000.000,00	0,90	2.700.000,00	85.000,00	31,76	0,80	1,000000	0,877	0,70	1,00	1,00	0,60	15,15	15,15	15,15
7 - Altp do Capivari	1.600.000,00	0,90	1.440.000,00	20.650,00	69,73	0,80	1,000000	0,735	0,70	1,00	1,00	0,60	23,35	Discrepante	23,35
8 - Descansópolis	1.000.000,00	0,90	900.000,00	21.944,67	41,01	0,70	1,142857	0,740	0,70	1,00	1,00	0,60	19,82	19,82	19,82
9 - Água Santa	1.700.000,00	0,90	1.530.000,00	35.000,00	43,71	0,70	1,142857	0,785	0,70	1,00	1,00	0,60	23,07	Discrepante	23,07
10 -Jd. Umuarama	1.800.000,00	0,90	1.620.000,00	40.620,00	39,88	0,80	1,000000	0,800	0,70	1,00	1,00	0,60	15,94	15,94	15,94
11 - Jd. Umuarama	7.400.000,00	0,90	6.660.000,00	209.973,00	31,72	0,80	1,000000	0,964	0,70	1,00	1,00	0,60	17,89	17,89	17,89
12 - Jd. Nova Sulça	550.000,00	0,90	495.000,00	22.705,82	21,80	0,80	1,000000	0,744	0,70	1,00	1,00	0,60	7,49	Discrepante	Discrepante

Média Aritmética	16,06
Desvio Padrão	5,89
Coeficiente de Variação	0,37
Limite Inferior (-30%)	11,242
Limite Superior (+30%)	20,878

Média Saneada após o descarte dos comparativos nº 5; 12; 3	18,85
Desvio Padrão	3,46
Coeficiete de Variação	0,18
Limite Inferior (-30%)	13,20
Limite Superior (+30%)	24,51

Média Aritmética	16,06
Desvio Padrão	5,89
Coeficiente de Variação	0,37
Limite Inferior (-30%)	11,242
Limite Superior (+30%)	20,878

Após o descarte dos comparativos 5;12 e 3, constata-se que todos os valores encontram-se dentro dos limites de +/- 30%.

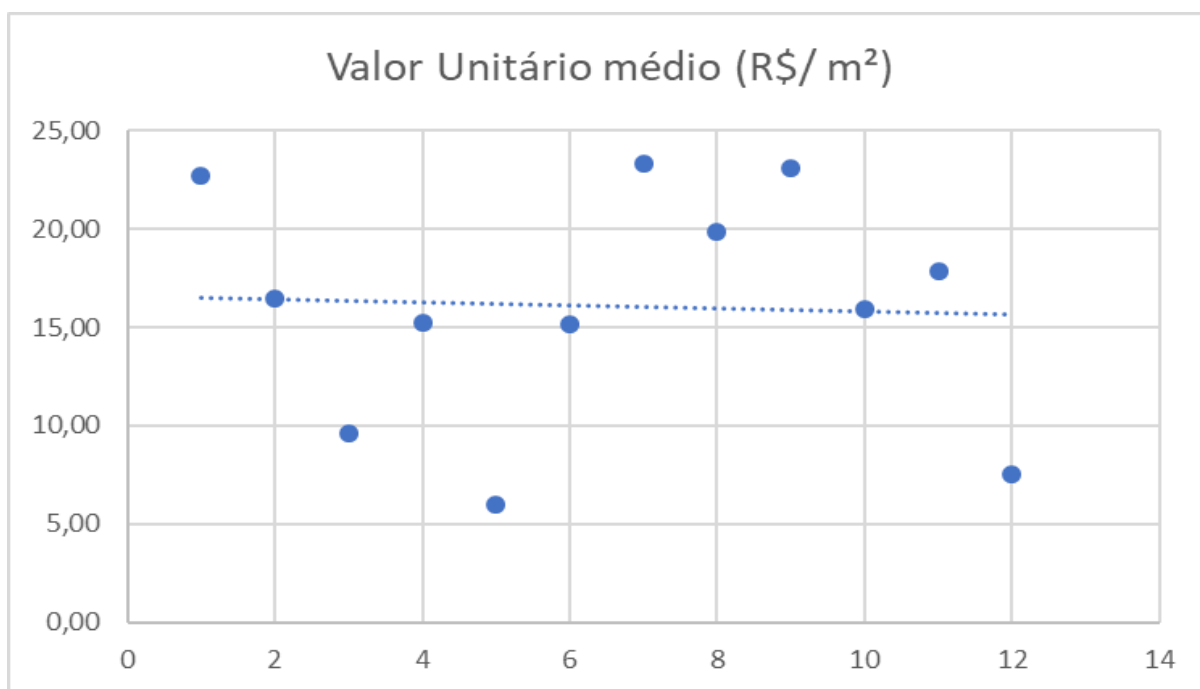
Média Saneada após o descarte dos comparativos nº 5; 12; 3	18,85
Desvio Padrão	3,46
Coeficiente de Variação	0,18
Limite Inferior (-30%)	13,20
Limite Superior (+30%)	24,51

Comparativo	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m2)
1	22,72
2	16,48
3	9,60
4	15,24
5	5,99
6	15,15
7	23,35
8	19,82
9	23,07
10	15,94
11	17,89
12	7,49

Assim sendo, o valor unitário médio de terreno será:

V Unitário médio de terreno = R\$ 18,85/m2.

Gráfico de Dispersão



JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

ANEXO Nº 02

TABELA DE GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO/ PRECISÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO / PRECISÃO

Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas (3)	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5 (2)	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas. (2)	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (1)
	TOTAL PONTOS	(3)	(4)	(1)

Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = **8 pontos**

Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Face ao exposto, conforme a NBR 14653-2 o trabalho pode ser enquadrado no **Grau I** de fundamentação:

- Pontos mínimos: $8 > 4$;
- Itens obrigatórios: mínimo Grau I.

Tabela 6 – Grau de precisão estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	30% - 50%	>50%

$$X_{\min} = 18,85 - \frac{1,3968 \times 3,46}{(9)^{1/2}}$$

$$X_{\min} = 17,27$$

$$X_{\max} = 18,85 + \frac{1,3968 \times 3,46}{(9)^{1/2}}$$

$$X_{\max} = 20,46$$

$$\text{Amplitude} = \frac{17,24 - 20,46}{18,85} = 17,09 \% (< 30 \%)$$

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

ANEXO Nº 03

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DO JORDÃO****CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL****Nº: 45180/2023****SITUAÇÃO CADASTRAL****Inscrição:** 03.903.014**Proprietário:** BLUE STAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**Promissário:****Endereço:** R. MARIA APARECIDA IOCCI FERREIRA, 0**Complemento:****Lote:** GLEBA**Quadra:** 0**Bairro:** ÁGUA SANTA**Cidade:** CAMPOS DO JORDÃO**Loteamento:** PARQUE ÁGUA SANTA**CEP:** 12460-000**UF:****VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2023****Terreno:** R\$ 1.013.499,74**Área do Terreno:** 243.045,50**Construção:** R\$ 0,00**Área Construída:** 0,00**Valor Venal Excedente:** R\$ 0,00**Testada Principal:** 9.413,00**Valor Venal Total:** R\$ 1.013.499,74**Área Global:** 0,00

A Prefeitura Municipal de Campos do Jordão, CERTIFICA que o(s) valor(es) venal(is) acima, foi(ram) atribuído(s) no presente exercício para o imóvel em questão, ressaltando o direito de a Fazenda Municipal atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão.


Bruno Jose Pinto dos Santos
Secretário de Finanças
CRC-SP 294349/O-8

Certidão emitida às 14:40:52 horas do dia 12/04/2023 (hora e data de Brasília).

Código de controle da certidão: 3B52.CD97.4127.8D3A



A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na opção Valor Venal \ Confirmação de Autenticidade

Certidão Emitida Gratuitamente