

**AO JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE/SP**

Processo:	0001855-82.2007.8.26.0482
Requerente:	Nauside Braz da Cruz e outros
Requerido:	Joao Luiz Martins Rubira

RAFAEL FRANCISCO CONTI, brasileiro, casado, Engenheiro Civil, Perito Judicial, regularmente habilitado nos termos do art. 156 do Código de Processo Civil, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, **apresentar o laudo pericial e requerer a expedição de ofício a Defensoria Pública para liberação dos honorários periciais.**

Nestes termos, pede e espera deferimento.

PRESIDENTE PRUDENTE/SP, 4 de dezembro de 2025.

Assinado digitalmente
RAFAEL FRANCISCO CONTI
Perito Judicial

LAUDO PERICIAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

AUTOS: 0001855-82.2007.8.26.0482

REQUERENTE: NAUSIDE BRAZ DA CRUZ E OUTROS

REQUERIDO: JOAO LUIZ MARTINS RUBIRA

2ª VARA CÍVEL DE PRESIDENTE PRUDENTE/SP

03 de dezembro de 2025

Presidente Prudente/SP



www.contipericias.com.br



contato@contipericias.com.br

SUMÁRIO

1. SOLICITANTE	3
2. OBJETIVO	3
3. FINALIDADE.....	3
4. INFORMAÇÕES PRELIMINARES.....	3
5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO.....	3
6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO.....	4
6.1. Região	4
6.2. Localização	4
6.3. Tipos de ocupação circunvizinha.....	5
6.4. Melhoramentos públicos	5
6.5. Composição do Imóvel.....	6
7. AVALIAÇÃO.....	6
7.1. Diagnóstico de mercado	6
7.2. Metodologia aplicada.....	7
7.3. Especificação da avaliação	7
8. CONCLUSÃO	8
9. QUESITOS	9
9.1. Pelo Juízo	9
9.2. Pela parte requerente	9
9.3. Pela parte requerida	9
10. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	10
11. CONSIDERAÇÕES FINAIS	10
12. ENCERRAMENTO	11
13. ANEXOS	12
13.1. Imagens	12
13.2. Matrícula	14



1. SOLICITANTE

O presente trabalho foi solicitado pelo juízo.

2. OBJETIVO

Este trabalho objetiva apresentar o valor de mercado de um imóvel residencial situado à Rua Marcilio Ligabone, nº 55, bloco D4, Apartamento 04, Jardim Itapura, Presidente Prudente – SP.

3. FINALIDADE

Inferir valor de mercado para o imóvel em questão para leilão judicial.

4. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Na data de 25 de novembro de 2025, foi realizada a vistoria do imóvel. Assim, foi realizada a inspeção dele conforme as normas da ABNT, a qual foram registradas fotos/imagens que seguem em anexo.

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO

- O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho



Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal;

- O Avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios;
- Partimos do princípio de que toda documentação apresentada se encontra com informações corretas e foram tomadas como de boa-fé;
- O valor de mercado foi obtido com embasamento na NBR 14653-1 e 2.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

6.1. Região

A economia de Presidente Prudente é diversificada e dinâmica, com destaque para o setor de serviços, principal responsável pelo PIB local. O comércio, a saúde e a educação movimentam a economia e geram empregos. A indústria, bem estruturada, é o segundo setor mais relevante, com forte presença em diversos ramos. O agronegócio, embora menos expressivo no PIB, continua estratégico, com produção agrícola e pecuária significativa. A cidade tem registrado crescimento acima da média estadual, impulsionado pelo empreendedorismo, mas ainda enfrenta desafios como baixa diversificação industrial e estagnação populacional.

6.2. Localização

O imóvel avaliado localiza-se na Rua Marcilio Ligabone, nº 55, bloco D4, Apartamento 04, Jardim Itapura, Presidente Prudente – SP. A figura a seguir demonstra sua localização.



Figura 01 - Localização do Imóvel



Fonte: Google Maps

6.3. Tipos de ocupação circunvizinha

O imóvel se localiza em uma região residencial, contendo unidades habitacionais e pequenos comércios em seu entorno.

6.4. Melhoramentos públicos

O imóvel possui de rede de água e esgoto, pavimentação asfáltica, iluminação pública, guias e sarjetas.

6.5. Composição do Imóvel

Trata-se de uma unidade residencial constituída pelo Apartamento nº 04, localizado no térreo do Bloco D-4, situado na Rua 16, integrante do Conjunto Habitacional Jardim Itapura, na cidade de Presidente Prudente/SP. O referido imóvel possui área útil de 47,25 m², área comum de 3,69 m², totalizando uma área construída de 50,94 m². No terreno, corresponde-lhe a fração ideal de 5,56%, equivalente a 11,32 m². O imóvel está cadastrado sob o número 55 da Rua 16.

7. AVALIAÇÃO

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor de mercado imobiliário para venda. Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados muitos fatores internos para avaliar com precisão, é muito importante observar as condições físicas exatas do imóvel, idade dele, vizinhança, qualidade do material aplicado, estado de conservação da via pública, localização, comércio, escolas, conduções, clubes, igrejas, entre outros fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

7.1. Diagnóstico de mercado

O mercado imobiliário na área do imóvel paradigma possui características residenciais e baixa capacidade de absorção pelo mercado imobiliário, em via de baixo fluxo, com perspectiva de consolidar sua venda num prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses.



7.2. Metodologia aplicada

Para a composição do valor do imóvel, e devido à capacidade de coleta de dados amostrais similares ao avaliado, foi considerado pelo avaliador que a metodologia mais bem aplicada à situação foi o Método Comparativo de Dados de Mercado¹ com uso de inferência estatística.

7.3. Especificação da avaliação

Para a elaboração do presente laudo foram levantados 16 dados, sendo todos de oferta, coletados no mês de novembro de 25, de imóveis com características semelhantes ao do avaliando.

7.3.1. Grau de Fundamentação

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo obteve, conforme a tabela de fundamentação da NBR 14653-2, um total de 14 pontos, se enquadrando em "**Grau II**" de Fundamentação.

¹ Consiste na determinação do valor do bem, através de comparação com imóveis similares, com suas devidas correções.



8. CONCLUSÃO

Levando em conta os elementos comparativos localizados na pesquisa de mercado com imóveis similares, pelo comparativo de dados de mercado, na data de 3 de dezembro de 2025, o imóvel está avaliado no valor de:

R\$138.000,00 (Cento e trinta e oito mil reais)



9. QUESITOS

9.1. Pelo Juízo

Não foram ofertados quesitos

9.2. Pela parte requerente

Não foram ofertados quesitos

9.3. Pela parte requerida

Não foram ofertados quesitos



10. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 13752: Perícias de Engenharia na Construção Civil**. Rio de Janeiro: ABNT, 1996.

_____. **NBR 14653-1: Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais**. Rio de Janeiro: ABNT, 2019.

_____. **NBR 14653-2: Avaliação de Bens. Parte 02: Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro: ABNT, 2011.

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- A propriedade objeto do presente Laudo foi inspecionado e vistoriado in loco;
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto deste Laudo, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas na presente ação;
- O presente laudo foi elaborado em conformidade com a legislação técnica da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e com as boas práticas da Engenharia.



12. ENCERRAMENTO

Esperando ter cumprido os objetivos estabelecidos no escopo deste trabalho e fornecido subsídios para a compreensão da metodologia e critérios utilizados no desenvolvimento do presente *Laudo Pericial*, coloco-me ao vosso inteiro dispor para suprir eventuais dúvidas e quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários quanto à finalidade deste encargo.

Nada mais havendo a relatar, encerramos o presente *Laudo Pericial*, em uma única via lavrada no anverso de 29 (Vinte e nove) páginas.

Presidente Prudente/SP, 3 de dezembro de 2025.

assinado digitalmente

Rafael Francisco Conti

Eng. Civil - CREA 5063323156

Engenheiro de Segurança do Trabalho
Especialista em Georreferenciamento de Imóveis Urbanos e Rurais
Especialista em Perícia Judicial com Ênfase em Documentoscopia
MBA Em Gerenciamento de Projetos
Pós-graduando em Engenharia de Avaliações e Perícias
Certificado em Engenharia de Avaliações pelo IBAPE Nacional
Termografista Category I (ITC Infrared Training Center)
Técnico em Eletrotécnica
Corretor de Imóveis pelo CRECI-PR 52843



www.contipericias.com.br



contato@contipericias.com.br

13. ANEXOS

13.1. Imagens



Imagem 01 - Logradouro



Imagem 02 - Fachada externa



Imagem 03 - Fachada interna



Imagem 04 - Porta de acesso



www.contipericias.com.br



contato@contipericias.com.br



Imagem 05 – Sala de estar

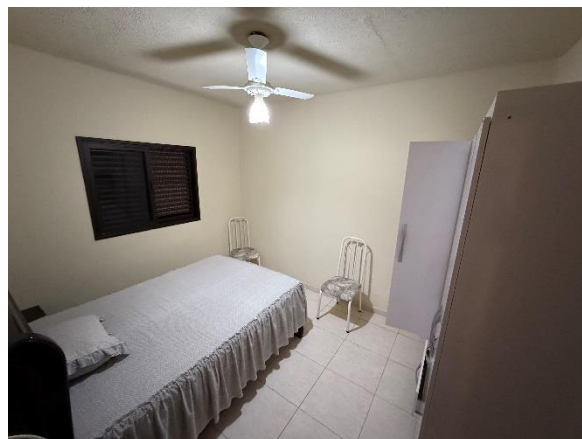


Imagem 06 – Dormitório 01



Imagem 07 – Dormitório 02



Imagem 08 – Banheiro social



Imagem 09 - Cozinha



Imagem 10 – Área de serviço



www.contipericias.com.br



contato@contipericias.com.br

13.2. Matrícula

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRESIDENTE PRUDENTE	
MATRÍCULA N.º 23.572	FLS. 01	Em 25 de fevereiro de 1991	
IMÓVEL: - Uma unidade residencial, constituída do APARTAMENTO nº 04, localizada no terreno do Bloco D-4, na rua 16, do CONJUNTO HABITACIONAL JARDIM ITAPURA, desta cidade de Presidente Prudente, com a área útil de 47,25 m². Área comum de 3,69 m². Área total construída de 50,94 m². correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 5,56% ou 11,32 m². - sob nº 55 da Rua 16./ Ref. Cadastral nº 27340002002710418.//			
Proprietária: - COMPANHIA REGIONAL DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL - CRHIS Sociedade de economia mista, constituída nos termos da Lei nº 2.169 de 10/ dezembro/1.979, inscrita no CGC/MF sob nº 51.097.236/0001-29, com sede à - rua Marcellio Dias, 876, na cidade de Araçatuba-sp.			
Título Aquisitivo: - R-1 da Mat. nº 12.908 Lº 2 d/registro.			
Matrícula feita por Bel. YOSHINORI TOMIYOSHI, Of. Maior. -			
R-1 da Mat. nº 23.572 - Prot. nº 54.632. - 25/fev/1991- <u>VENDA E COMPRA.</u>			
Por instrumento particular de compra e venda, mutuo com obrigações e quitação parcial, firmado nesta cidade, aos 09 de novembro de 1.990, pelas partes com duas testemunhas, arq. n/registro, a COMPANHIA REGIONAL DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL - CRHIS - acima qualificada, representada por seu procurador Dr. Nelson Pereira de Souza, RG nº 5.313.735-SP, brasileiro, casado, advogado, residente em Araçatuba-sp, com a anuência e concordância da construtora, OSWALDO FAGANELLO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. CGC/MF nº 51.095.727/0001-30, com sede na rua Cristiano Olsen nº 2.249 na cidade de Araçatuba-sp e da credora hipotecária, - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, abaixo qualificada, - VENDE ao - JESSE DOS SANTOS BEXIGA JUNIOR-RG 8.393.039/esp-sp vendedor viajante e s/mr. SILVANA APARECIDA MUNGO SANTOS-RG 15.454.776/ssp-sp, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade P.Prudente-SP pelo preço de Cr\$774.752,04 a unidade residencial acima matriculada. - Consta do título que a vendedora apresentou a CND do IAPAS sob nº 470874 expedida em data de 26/07/1.990, pela agência de Araçatuba-sp.			
Registro feito por Bel. YOSHINORI TOMIYOSHI, Oficial Maior. -			
R-2 da Mat. nº 23.572 - Prot. nº 54.632. - 25/fev/1991- <u>HIPOTECA.</u>			
Por instrumento particular acima mencionada, os compradores, doravante denominado Devedores JESSE DOS SANTOS BEXIGA JUNIOR e s/mr. SILVANA APARECIDA MUNGO SANTOS, acima qualificados, constituem e confessam devedores a Credora hipotecária CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF - Instituição Financeira sob forma de Empresa Pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, CGC/MF nº 00.360.305/0001-04, por sua superintendência regional de Bauru, da importância de Cr\$774.752,04 - a título de financiamento destinado a aquisição do imóvel retro matriculado. O prazo de resgate do capital mutuado, - 300/meses - Plano reajuste/Sist. Amortiz. - PES/SFA - época reajuste das prestações - 30 dias - vencimento do 1º encargo 19/07/90 - Taxa anual de juros - nominal 5,7% - efetiva 5,85130% - encargo inicial total Cr\$6.810,87 - e demais cláusulas e condições constantes do título. Em garantia do financiamento que ora lhe é concedido e das demais obrigações assumidas, os devedores dão à CEF, em primeira e especial hipoteca, o imóvel ora adquirido e retro matriculado, avaliado por Cr\$774.752,04 para fins do art. 818 do Código Civil.			
Registro feito por Bel. YOSHINORI TOMIYOSHI, Oficial Maior. -			


www.contipericias.com.br

contato@contipericias.com.br

AV-3 da M-23.572-Lº2-Prot.81.154-21/01/00-P.Pte,24/01/00- CANCEL/HIPOTECA -

Por Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e outras Avenças, firmado nesta praça aos 06 de Dezembro de 1.999, pelas partes contratantes no R-2 retro, com as firmas reconhecidas, arq. n/serventia, a CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, tendo recebido a importância de R\$4.814,86 (quatro mil, oitocentos e quatorze reais e oitenta e seis centavos) correspondente ao saldo devedor apurado no contrato de mútuo com obrigações e hipoteca firmado no âmbito do SFH, autoriza o CANCELAMENTO da hipoteca sobre o imóvel constante da presente matrícula, objeto do R-2 (dois) retro.

Averbação feita por ~~Paulo Cesar Kuhn~~ Paulo Cesar Kuhn - Escr. Autorizado -

R-4 da M-23.572-Lº2-Prot.81.155-21/01/00-P.Pte,24/01/00- VENDA E COMPRA -

Por escritura pública de venda e compra lavrada aos 17 de Janeiro de 2.000-Lº 271 - fls.109 - no 3º Tabelião de Notas desta cidade, os outorgantes vendedores, JESSÉ DOS SANTOS BEXIGA JUNIOR e sua mulher SILVANA APARECIDA MUNGIO SANTOS, retro qualificados, Transmitem ao outorgado comprador, CARLOS DE SOUZA VAEZ, brasileiro, comerciante, RG.11.409.316-SSP/SP. e CPF.017.805.348-17, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com IRENE DIRCE PEREIRA DE SOUZA, brasileira, do lar, RG.11.409.944-3-SSP/SP. e CPF.214.551.878/95, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua João Ceribeli Pacea,n.301, Jardim Everest; pelo preço de R\$6.000,00 (seis mil reais), e sem condições especiais, o imóvel objeto da presente matrícula.- Neg.Imp disp. nos termos do art. 36 da Lei. 4.476/84.

Registro feito por ~~Paulo Cesar Kuhn~~ Paulo Cesar Kuhn - Escr. Autorizado -

AV-5 da M-23.572-Lº2 em 15/12/09-PROTOCOLO N.121.272 -SEPARAÇÃO/DIVÓRCIO-

Da escritura de doação abaixo, e da cópia autenticada da Certidão de Casamento N.236 fls.041-P. - LºB-008 do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Caiuá, comarca de Presidente Epitácio-SP, arquivada neste registro, foi autorizado proceder averbação para ficar constando que: Carlos de Souza Vaez e Irene Dirce Pereira de Souza, Separaram-se Consensualmente, de acordo com o mandado expedido aos 06.08.2008, devidamente assinado pelo MM.Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca de Pres.Prudente-sp., Exmo.Dr.Eduardo Gesse, e por sentença proferida pelo mesmo MM.Juiz, sentença essa datada de 01.07.2008, transitada em julgado na mesma data (Feito n.1655/2008), voltando a mulher a usar o nome de solteira, ou seja: IRENE DIRCE PEREIRA; e, que por escritura pública lavrada aos 20.07.2009, pelo 4º Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos desta cidade, Lº 302 fls.175/176, foi formalizada a Conversão de Separação em DIVÓRCIO do casal, continuando a mulher a usar o nome de solteira, ou seja: Irene Dirce Pereira.

Averbação feita por ~~Paulo Cesar Kuhn~~ Paulo Cesar Kuhn - Escr. Autorizado -

R-6 da M-23.572-Lº2 em 15/12/09 - PROTOCOLO N.121.272 - DOAÇÃO -

Por escritura pública de doação pura e simples lavrada aos 30 de Setembro de 2.009 - Lº 381 - fls.349 - 1º traslado, no 3º Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos desta cidade, a doadora, IRENE DIRCE PEREIRA, divorciada, já qualificada, DOA gratuitamente ao outorgado donatário, CARLOS DE SOUZA VAEZ, brasileiro, divorciado, representante comercial, RG.11.409.316-SSP/SP. e CPF.017.805.348-17, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Salvador Francisco dos Santos,n.24, no Parque dos Girassois; a METADE correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel constante da presente-

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRESIDENTE PRUDENTE - SP


www.contipericias.com.br

contato@contipericias.com.br

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRESIDENTE PRUDENTE - SP	
MATRÍCULA Nº	FICHA Nº	EM	DE
23.572	02	15	Dezembro DE 2009
matrícula, estimado no valor de R\$3.000,00 (tres mil reais).			
Registro feito por <u>Luciano Pinheiro Amadeu</u> - Escr. Autorizado			
R.7/M-23.572 - Em 11.04.2013		Protocolo 137.608, de 10.04.2013	
VENDA E COMPRA			
Através da escritura lavrada no dia 09.04.2013, no 3º Tabelião de Notas desta cidade, aposta no livro 459, às páginas 313, o proprietário: <u>Carlos de Souza Vaz</u> , já qualificado, <u>vendeu</u> o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$45.000,00, para: <u>JOÃO RUBIRA SUNIGA</u> , aposentado, RG 2.183.605-X-SP, CPF 316.242.278-72, casado no dia 28.07.1956, sob o regime da comunhão de bens, com <u>Angelina Martins Rubira</u> , do lar, RG 15.454.600-8-SSP-SP, CPF 215.329.808-33, brasileiros, domiciliados nesta cidade, na Travessa São Sebastião, 62, Vila Dubus.			
Registro feito por <u>Luciano Pinheiro Amadeu</u> (Bel. LUCIANO PINHEIRO AMADEU), escrevente.			
Av.8/M-23.572 - Em 23.09.2015		Protocolo nº 150.294, de 22.09.2015	
ÓBITO			
Por intermédio da mesma escritura mencionada no registro 9 seguinte, instruída com a cópia da <u>certidão de óbito</u> expedida em 25.04.2015, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade, faço esta para constar que o proprietário <u>JOÃO RUBIRA SUNIGA</u> <u>faleceu</u> no dia 25.04.2015.			
Averbação feita por <u>Luciano Pinheiro Amadeu</u> (Bel. LUCIANO PINHEIRO AMADEU), escrevente.			
R.9/M-23.572 - Em 23.09.2015		Protocolo 150.294, de 22.09.2015	
PARTILHA			
De acordo com a escritura lavrada no dia 23.07.2015, no 1º Tabelião de Notas desta cidade, aposta no livro 871, às páginas 245/260, de <u>inventário</u> dos bens deixados pelo falecimento de <u>JOÃO RUBIRA SUNIGA</u> , já qualificado, o imóvel objeto desta matrícula, estimado em R\$45.000,00, foi partilhado à <u>viúva-meira</u> : <u>ANGELINA MARTINS RUBIRA</u> , viúva, do lar, RG 15.454.600-8-SP, CPF 215.329.808-33, domiciliada nesta cidade, na Travessa São Sebastião, 62, Vila Machadinho, na <u>proporção de 63,23%</u> ; e, ao <u>herdeiro-filho</u> : <u>JOÃO LUIZ MARTINS RUBIRA</u> , advogado, RG 18.233.134-SP, CPF 058.869.468-10, casado no dia 09.08.2013, sob o regime da comunhão parcial de bens, com <u>Juliana Balanco Rubira</u> , empresária, RG 44.712.500-X-SP, CPF 375.888.028-98, domiciliados na Rua Cônsul Orestes Correia, 227, apartamento 114-B, Macedo, em Guarulhos-SP, na <u>proporção de 36,77%</u> , sendo todos brasileiros.			
Registro feito por <u>Luciano Pinheiro Amadeu</u> (Bel. LUCIANO PINHEIRO AMADEU), escrevente.			
R.10/M-23.572 - Em 23.09.2015		Protocolo nº 150.294, de 22.09.2015	
DOAÇÃO			
Por intermédio da mesma escritura citada no registro 9, a co-proprietária: <u>Angelina Martins Rubira</u> , já qualificada, <u>doou</u> a <u>fração ideal</u> correspondente a <u>63,23%</u> do imóvel objeto desta matrícula, estimada em R\$28.453,73, para seu <u>filho</u> : <u>JOÃO LUIZ MARTINS RUBIRA</u> , já qualificado.			
Registro feito por <u>Luciano Pinheiro Amadeu</u> (Bel. LUCIANO PINHEIRO AMADEU), escrevente.			
Av.11/M-23.572 - Em 23.09.2015		Protocolo nº 150.294, de 22.09.2015	
CLÁUSULAS			
De acordo com a mesma escritura mencionada no registro 9, faço esta para constar que a senhora <u>Angelina Martins Rubira</u> , já qualificada, gravou a <u>fração ideal</u> correspondente a <u>63,23%</u> do imóvel objeto desta matrícula, objeto da doação notificada no registro 10, com as cláusulas restritivas de <u>INCOMUNICABILIDADE</u> , <u>INALIENABILIDADE</u> e <u>IMPENHORABILIDADE</u> , isso até que sobrevenha o óbito dela (senhora Angelina), ou que, em qualquer das hipóteses estabelecidas, manifeste a instituidora sua desistência expressa.			
Averbação feita por <u>Luciano Pinheiro Amadeu</u> (Bel. LUCIANO PINHEIRO AMADEU), escrevente.			

MATRÍCULA Nº



www.contipericias.com.br



contato@contipericias.com.br

Av12-M23-572- Em 30/Junho/2.021, = **PENHORA**= (protocolo da penhora: PH000373455)- Por Certidão para Averbação de Penhora, datada de 29/06/2.021, do 7º Ofício Cível de Guarulhos -SP., emitida por João Anderson Ferreira Irineu -conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2.009, Data da decisão: 16/11/2017, expedido nos autos da **EXECUÇÃO CIVIL**, Número de Ordem: 0041864-64.2019.8.26.0224- tendo como exequente **JOSÉ ROBERO PEREIRA DA SILVA**- CPF nº836.183.336-68, e como executado **JOÃO LUIZ MARTINS RUBIRA** - CPF nº058.869.468-10, procedo à **PENHORA** que recai 36,77% do imóvel pertencente ao executado João Luiz Martins Rubira, para garantir o pagamento da importância de R\$-10.655,45- (Dez Mil, Seiscentos e Cinquenta e Cinco Reais e Quarenta e Cinco Centavos).- Foi nomeado depositário fiel o Sr. João Luiz Martins Rubira, compromissado na forma da Lei.- O Escrevente Autorizado, (Bel. José Alexandre Ibanez).- protocolo nº179.094, datado de 30/Junho/2.021.- Assistência Judiciária.-

Av13-M23-572- Em 20/Setembro/2.022, = **PENHORA**= (protocolo da penhora: PH000435781)- Por Certidão para Averbação de Penhora, datada de 20/09/2.022, do 2º Ofício Cível de Presidente Prudente -SP., emitida por Warlei Lopes- Escrivão/Diretor -conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2.009, Data do Auto ou termo: 06/06/2022- Data da decisão: 01/02/2007, expedido nos autos da **EXECUÇÃO CIVIL**, Número de Ordem: 00018558220078260482- tendo como exequente **NAUSIDE BRAZ DA CRUZ**- CPF nº141.903.508-85, e como executado **JOÃO LUIZ MARTINS RUBIRA** - CPF nº058.869.468-10, procedo à **PENHORA** que recai 36,77% do imóvel pertencente ao executado João Luiz Martins Rubira, para garantir o pagamento da importância de R\$-1.071.952,23- (Um Milhão, Setenta e Um Mil, Novecentos e Cinquenta e Dois Reais e Vinte e Três Centavos).- Foi nomeado depositário fiel o Sr. João Luiz Martins Rubira, compromissado na forma da Lei.- O Escrevente Autorizado, (Bel. José Alexandre Ibanez).- protocolo nº185.624, datado de 20/Setembro/2.022.- Assistência Judiciária.-

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRESIDENTE PRUDENTE - SP



INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	22
Dados utilizados no modelo:	16

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Identificação do dado	Texto	Texto	Campo de identificação do imóvel	Sim
Estado de Conservação	Numérica	Dicotômica	Estado de Conservação sendo 0 (ruim), 1 (regular)	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo 1 (ruim), 2 (regular), 3 (bom)	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Estado de Conservação	0,00	1,00	1,00	0,56
Área privativa	39,00	57,00	18,00	49,88
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	2,31
Valor unitário	2.180,00	3.627,45	1.447,45	3.032,98

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9885327 / 0,9885327
Coeficiente de determinação:	0,9771970
Fisher - Snedecor:	171,42
Significância do modelo (%):	0,00



NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	68%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	100%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4439253,428	3	1479751,143	171,415
Não Explicada	103590,697	12	8632,558	
Total	4542844,125	15		

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário = +1206,717785 +190,6322449 * Estado de Conservação +9,374246345 * Área privativa +541,1863437 * Padrão construtivo

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Estado de Conservação	x	1,58	14,10
Área privativa	x	1,44	17,68
Padrão construtivo	x	7,42	0,00
Valor unitário	y	3,17	0,80



CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Estado de Conservação	x1	0,00	-0,48	0,92	0,93
Área privativa	x2	-0,48	0,00	-0,52	-0,46
Padrão construtivo	x3	0,92	-0,52	0,00	0,98
Valor unitário	y	0,93	-0,46	0,98	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Estado de Conservação	x1	0,00	0,16	0,03	0,41
Área privativa	x2	0,16	0,00	0,44	0,38
Padrão construtivo	x3	0,03	0,44	0,00	0,91
Valor unitário	y	0,41	0,38	0,91	0,00

TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	3.627,45	3.499,00	128,46	3,5412%	1,382555	0,10133700
3	3.431,37	3.499,00	-67,62	-1,9707%	-0,727822	0,02808400
4	3.600,00	3.489,62	110,38	3,0661%	1,187997	0,05984400
5	3.461,54	3.386,50	75,03	2,1676%	0,807583	0,37123800
6	2.745,10	2.767,18	-22,08	-0,8043%	-0,237635	0,01062300
7	3.409,09	3.433,38	-24,28	-0,7124%	-0,261378	0,00512600
8	2.280,70	2.282,24	-1,53	-0,0673%	-0,016515	0,00004700
10	2.900,00	2.757,80	142,20	4,9034%	1,530458	0,44500400
11	3.295,45	3.433,38	-137,92	-4,1852%	-1,484437	0,16533400
12	2.272,73	2.263,49	9,24	0,4065%	0,099445	0,00121400
14	3.461,54	3.508,37	-46,83	-1,3529%	-0,504043	0,01781100
16	2.254,90	2.225,99	28,91	1,2822%	0,311170	0,01266700
17	2.647,06	2.767,18	-120,12	-4,5378%	-1,292823	0,31442000
18	2.180,00	2.216,62	-36,62	-1,6797%	-0,394100	0,02410000
19	3.431,37	3.499,00	-67,62	-1,9707%	-0,727822	0,02808400
20	3.529,41	3.499,00	30,42	0,8618%	0,327367	0,00568200



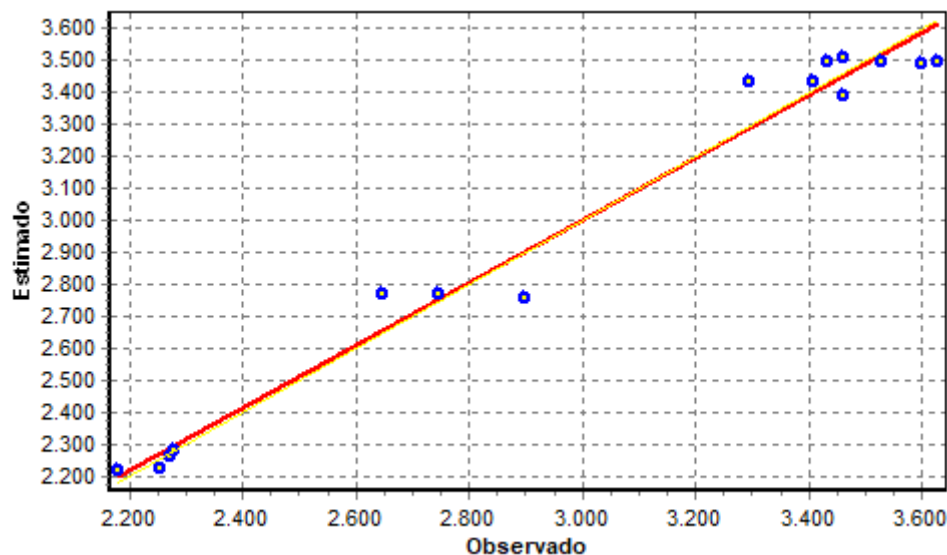
TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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

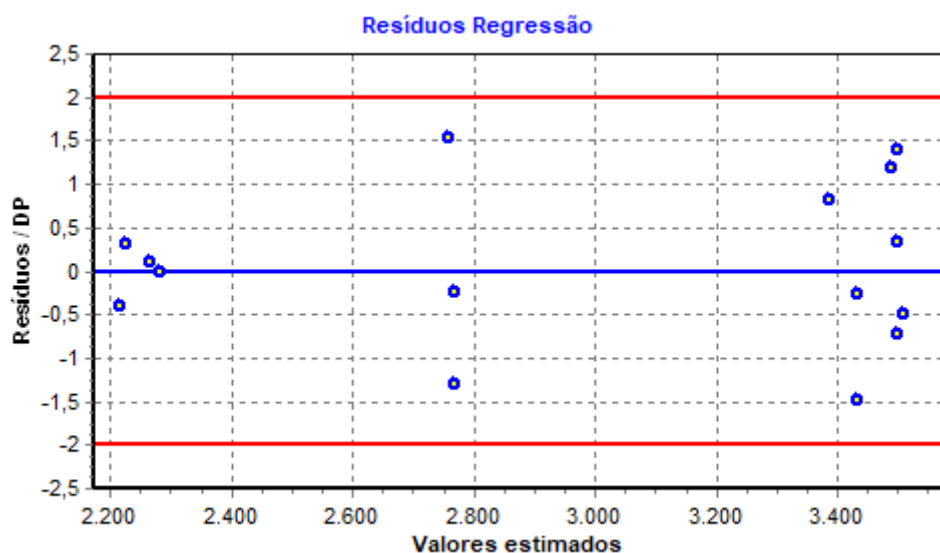


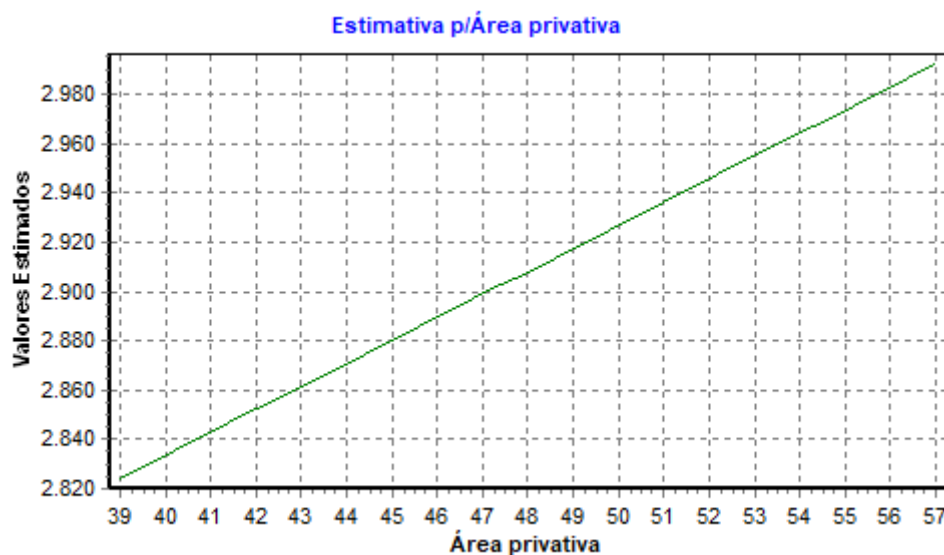
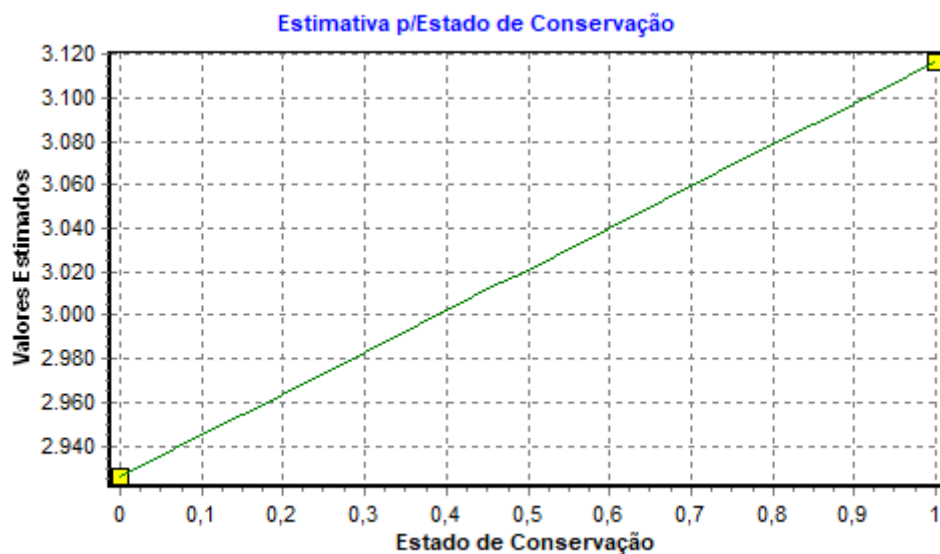
GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

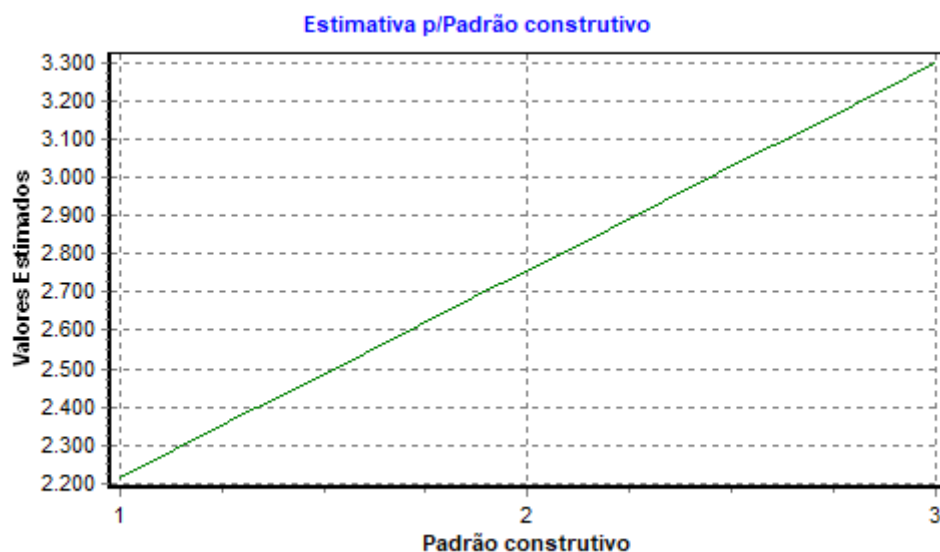
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:


TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Informante	Telefone do informante	Identificação do dado
1	*	R. dos R. Santino Freire, nº54	Leal Imoveis Ltda	(18) 99725-2505	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-itapura-bairros-presidente-prudente-com-garagem-50m2-venda-RS250000-id-2569376022/?source=ranking%2Crp
2		R. Santino Freire, 109-1	Imobiliária Prospere	(18) 99792-2449	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-itapura-bairros-presidente-prudente-com-garagem-50m2-venda-RS185000-id-2813481437/?source=ranking%2Crp

3		R. Santino Freire, 109-1	Imobiliária Sistema Ltda	(18) 99779-1521	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-itapura-bairros-presidente-prudente-com-garagem-51m2-venda-RS175000-id-2845068860/?source=ranking%2Crp
4		Av. Raul Valadão Furquim, 201	Leal Moveis Ltda	(18) 99725-2505	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-itapura-bairros-presidente-prudente-com-garagem-50m2-venda-RS180000-id-2569854805/?source=ranking%2Crp
5		R. Francisco Martinês García, 91-57	DC Imóveis PP	(18) 99609-2015	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-itapura-bairros-presidente-prudente-com-garagem-39m2-venda-RS135000-id-2825246128/?source=ranking%2Crp
6		Av. Raul Valadão Furquim, 360	Imobiliária Rio Branco	(18) 99604-1075	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-itapura-bairros-presidente-prudente-com-garagem-51m2-venda-RS140000-id-2843252452/?source=ranking%2Crp
7		R. Francisco Martinês García, 91-57	Leal Moveis Ltda	(18) 99725-2505	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-itapura-bairros-presidente-prudente-com-garagem-44m2-venda-RS150000-id-



					2743356808/?source=ranking%2Crp
8		R. Luís Carlos Ferrari, 599	Imobiliária Gm Condomínios	(18) 98100-7160	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-itapura-bairros-presidente-prudente-com-garagem-57m2-venda-RS130000-id-2823551225/?source=ranking%2Crp
9	*	R. Santino Freire, 109-1	Imobiliária Kelly Imóveis	(18) 99722-1441	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-itapura-bairros-presidente-prudente-com-garagem-53m2-venda-RS137000-id-2817952249/?source=ranking%2Crp
10		R. Marcílio Ligabone, 107-1	Leal Imoveis Ltda	(18) 99725-2505	https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/imoveis/apartamento-para-venda-em-presidente-prudente-itapura-l-2-dormitorios-1-banheiro-1-vag-1448080900?lis=listing_1001
11		R. Domingos João, 2-104	Imobiliária Sistema Ltda	(18) 99779-1521	https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/imoveis/apartamento-no-bairro-jardim-itapura-em-presidente-prudente-1446807762?lis=listing_1001
12		R. Luís Carlos Ferrari, 653-599	DC Imóveis PP	(18) 99609-2015	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-itapura-presidente-


www.contipericias.com.br

contato@contipericias.com.br

					prudente-sp-55m2-id-2825248140/?source=ranking%2Crp
13	*	R. Francisco Martinês García, 91-57	Imobiliária Rio Branco	(18) 99604-1075	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-jardim-itapura-presidente-prudente-sp-39m2-id-2843253949/?source=ranking%2Crp
14		R. Francisco Martinês García, 91-57	Imobiliária Kelly Imóveis	(18) 99722-1441	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-itapura-presidente-prudente-sp-52m2-id-2817205229/?source=ranking%2Crp
15	*	R. Santino Freire, 109-1	Imobiliária Rio Branco	(18) 99604-1075	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-jardim-itapura-presidente-prudente-sp-51m2-id-2843252452/?source=ranking%2Crp
16		R. Santino Freire	Elo Imóveis Presidente Prudente	(18) 99805-3430	https://www.eloimoveispp.com.br/imovel/3800869/apartament-o-a-venda-jardim-itapura-1-presidente-prudente-sp
17		Rua Dom João, 90	Leal Imoveis Ltda	(18) 99725-2505	https://www.lealimoveispp.com.br/imovel/2833044/apartamento-venda-presidente-prudente-sp-edificio-colonial-itapura-1
18		R. Domingos João, 2-104	Leal Imoveis Ltda	(18) 99725-2505	https://www.lealimoveispp.com.br/imovel/3377489/apartamento-venda


www.contipericias.com.br

contato@contipericias.com.br

					presidente-prudente-sp-itapura-l
19		R. Domingos João, 2-104	Leal Imoveis Ltda	(18) 99725-2505	https://www.lealimoveispp.com.br/imovel/3433427/apartamento-venda-presidente-prudente-sp-itapura-l
20		Rua Marcílio Ligabone, 91	Leal Imoveis Ltda	(18) 99725-2505	https://www.lealimoveispp.com.br/imovel/831761/apartamento-venda-presidente-prudente-sp-itapura-l
21	*	Rua Marcílio Ligabone, 91	"IMOBILIÁRIA PROJETA	(18) 99677-2220	
22	*	R. Domingos João, 2-104	LTDA"	(18) 99725-2505	https://www.lealimoveispp.com.br/imovel/2833044/apartamento-venda-presidente-prudente-sp-edificio-colonial-itapura-1

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Estado de Conservação	Área privativa	Padrão construtivo	Valor unitário
1	*	1,0	50,00	3	5.000,00
2		1,0	51,00	3	3.627,45
3		1,0	51,00	3	3.431,37
4		1,0	50,00	3	3.600,00
5		1,0	39,00	3	3.461,54
6		0,0	51,00	2	2.745,10
7		1,0	44,00	3	3.409,09
8		0,0	57,00	1	2.280,70
9	*	0,0	53,00	1	2.584,91
10		0,0	50,00	2	2.900,00
11		1,0	44,00	3	3.295,45
12		0,0	55,00	1	2.272,73
13	*	1,0	39,00	3	3.820,51
14		1,0	52,00	3	3.461,54
15	*	0,0	51,00	1	2.745,10
16		0,0	51,00	1	2.254,90
17		0,0	51,00	2	2.647,06
18		0,0	50,00	1	2.180,00



www.contipericias.com.br



contato@contipericias.com.br

19		1,0	51,00	3	3.431,37
20		1,0	51,00	3	3.529,41
21	*	0,0	47,25	1	2.497,35
22	*	0,0	51,00	1	2.650,18

ESTIMATIVAS DE VALORES:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.813,30	3,74%	
Valor Médio	2.922,66	-	III
Valor Máximo	3.032,01	3,74%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Marcílio Ligabone nº 55, - Jardim Itapura	
Estado de Conservação	1,00	Não
Área privativa	47,25	Não
Padrão construtivo	2,00	Não


www.contipericias.com.br

contato@contipericias.com.br