

2026

PERÍCIA JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



AUXILIAR DA JUSTIÇA TJ SP N. 82.416

ANA CAMILA F. CARTAFINA DE ALMEIDA

PROCES. Nº.: 1007565-55.2024.8.26.0196

02/03/2026

ÍNDICE DO LAUDO PERICIAL

1.	Da tempestiva apresentação do Laudo Pericial	03
2.	Apresentação da Perita Judicial.....	04
3.	Informações Preliminares do Processo Judicial	06
4.	Exposição do Objeto da Perícia	06
5.	Objetivo e Finalidade.....	06
6.	Considerações Preliminares.....	07
7.	Identificação do Imóvel Avaliando – Matrícula 2.324 do 2º Of.de R. de Imóveis.....	07
7.1	Caracterização do imóvel avaliando e da Região onde está inserido	11
7.2	Metodologia Utilizada	13
7.3	Determinação do Valor do terreno pelo MCDDM	14
7.4	Avaliação das Benfeitorias/ Edificação	17
7.5	Determinação do Custo de Reedição das Benfeitorias	17
7.6	Determinação Final do Valor do Imóvel	19
8.	Identificação do Imóvel Avaliando – Matrícula 175.286 do 2º Of. de R. de Imóveis..	20
8.1	Caracterização do imóvel avaliando e da Região onde está inserido	23
8.2	Metodologia Utilizada.....	25
8.3	Determinação do Valor do Apartamento pelo MCDDM	26
9.	Conclusão	31
10.	Encerramento do Laudo Judicial	32

LAUDO PERICIAL ELABORADO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS JUDICIAIS (PROCESSO 1007565-55.2024.8.26.0196, 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA – SÃO PAULO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO), SENDO VEDADA SUA UTILIZAÇÃO EM FINALIDADE DIVERSA.

ANEXOS AO LAUDO JUDICIAL:

- Anexo 01: Registro fotográfico do imóvel comercial (Clínica Médica).
- Anexo 02 Planta Baixa do imóvel (Clínica Médica).
- Anexo 03: Certidão do Imóvel (Clínica Médica).
- Anexo 04: Planilha do orçamento paramétrico (Clínica Médica).
- Anexo 05: Cálculo da depreciação (Clínica Médica).
- Anexo 06: Tabela de estado de conservação (Clínica Médica).
- Anexo 07: Tabela de padrão construtivo (Clínica Médica).
- Anexo 08: Registro fotográfico do imóvel comercial (Apartamento).
- Anexo 09: Planta Baixa do imóvel (Apartamento).
- Anexo 10: Certidão do Imóvel (Apartamento).
- Anexo 11: Tabela de estado de conservação (Apartamento).
- Anexo 12: Tabela de padrão construtivo (Apartamento).

1. DA TEMPESTIVA APRESENTAÇÃO DO LAUDO PERICIAL

A Perita Judicial foi devidamente intimada – *para iniciar o trabalho pericial* – na data de **18/12/2025**, através de mensagem eletrônica enviada no endereço anacamilaengenheiracivil@gmail.com (comprovante juntado às fls. 463). E para a elaboração do trabalho técnico foi estipulado o prazo de 30 (trinta) dias, de acordo com a r. decisão de fls. 447/ 450, consoante trecho a seguir:

fls. 447



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE FRANCA
FORO DE FRANCA
3ª VARA CÍVEL
Av. Presidente Vargas, 2650, . - JD: Petraglia
CEP: 14402-000 - Franca - SP
Telefone: (16) 3722-4499 - E-mail: Franca3cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	1007565-55.2024.8.26.0196
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo
Exequente:	Pátio Uberlândia Shopping Ltda
Executado:	Locomotiva Franca Shopping Comércio de Brinquedos Eirelli - Me e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Humberto Rocha**

1. Fls. 446, defiro. Para avaliação do bem penhorado, objeto das matrículas 2.324 e 175.286 (fls.287), ambas do 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto-SP, nomeio a engenheira civil, Senhora Ana Camila França Cartafina de Almeida – e-mail: anacamilaengenheiracivil@gmail.com, e se lhe fixo honorários em R\$5.000,00 (cinco mil reais), o que fundamento no artigo 160 c/c 771, par. Único, do Código de Processo Civil.

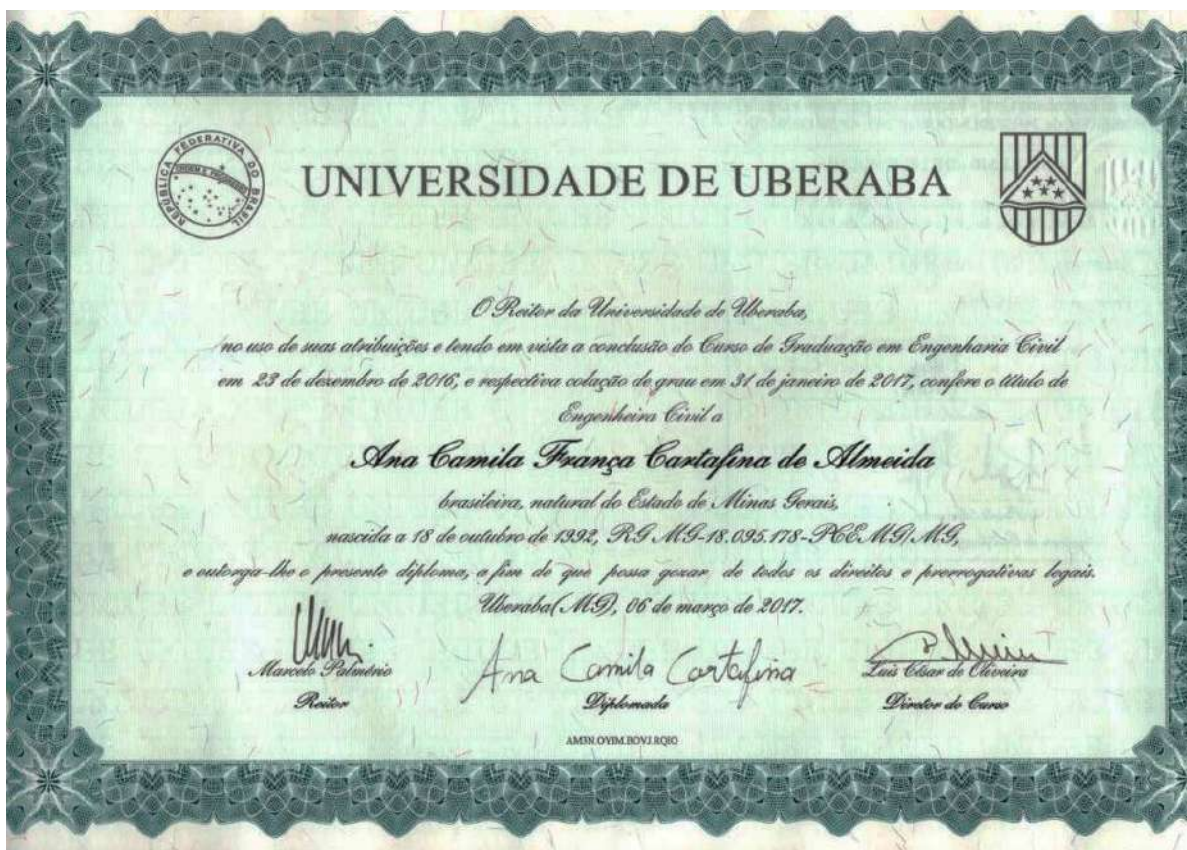
HA, liberado nos autos em 19/11/2025 às 11:23 .
ento do, informe o processo 1007565-55.2024.8.26.0196 e código 7UD718sk.

Diante do exposto, a entrega do Laudo Pericial na presente data (02/03/2026) se revela plenamente tempestiva, dentro do prazo concedido.

LAUDO PERICIAL ELABORADO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS JUDICIAIS (PROCESSO 1007565-55.2024.8.26.0196, 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA – SÃO PAULO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO), SENDO VEDADA SUA UTILIZAÇÃO EM FINALIDADE DIVERSA.

2. APRESENTAÇÃO DA PERITA JUDICIAL

- Perita Judicial: Ana Camila França Cartafina de Almeida.
- Inscrição no Tribunal de Justiça de São Paulo: 82.416.
- Inscrição no órgão de classe: CREA 141636122-7 (registro nacional).
- GRADUAÇÃO em Engenharia Civil pela Universidade de Uberaba.
- PÓS-GRADUAÇÃO LATO SENSU em Engenharia de Avaliações e Perícias pela FACULDADE UNILEYA, com carga horária de 420 horas.



LAUDO PERICIAL ELABORADO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS JUDICIAIS (PROCESSO 1007565-55.2024.8.26.0196, 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA – SÃO PAULO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO), SENDO VEDADA SUA UTILIZAÇÃO EM FINALIDADE DIVERSA.



3. INFORMAÇÕES PRELIMINARES DO PROCESSO JUDICIAL

- Polo Ativo (exequente): PÁTIO UBERLÂNDIA SHOPPING LTDA.
- Polo Passivo (executado): LOCOMOTIVA FRANCA SHOPPING COMÉRCIO DE BRINQUEDOS EIRELLI ME.
- Natureza da ação judicial: AÇÃO DE EXECUÇÃO DE ALUGUÉIS E DEMAIS ENCARGOS DA LOCAÇÃO.
- Número do processo judicial: 1007565-55.8.26.0196.
- Exmo. Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO HUMBERTO ROCHA.
- 3º Vara Cível de Franca – Estado de São Paulo.

LAUDO PERICIAL ELABORADO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS JUDICIAIS (PROCESSO 1007565-55.2024.8.26.0196, 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA – SÃO PAULO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO), SENDO VEDADA SUA UTILIZAÇÃO EM FINALIDADE DIVERSA.

4. EXPOSIÇÃO DO OBJETO DA PERÍCIA (art. 473, I, do CPC).

A r. decisão de fls. 447, proferida pelo Exmo. Sr. Dr. Humberto Rocha, fixou o ponto controvertido e determinou a produção de PROVA TÉCNICA PERICIAL, consoante trecho da decisão em epígrafe:

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Humberto Rocha**

1. Fls. 446, defiro. Para avaliação do bem penhorado, objeto das matrículas 2.324 e 175.286 (fls.287), ambas do 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto-SP, nomeio a engenheira civil, Senhora Ana Camila França Cartafina de Almeida – e-mail: anacamilaengenheiracivil@gmail.com, e se lhe fixo honorários em R\$5.000,00 (cinco mil reais), o que fundamento no artigo 160 c/c 771, par. Único, do Código de Processo Civil.

HA, liberado nos autos em 19/11/2024. Ento.do, informe o processo 1007565-55.2024.8.26.0196 e código meFuZXgv.

Ante o exposto, o presente trabalho pericial tem por objetivo realizar as avaliações dos “bens”, identificando o real valor de mercado dos imóveis devidamente registrados em cartórios com as seguintes matrículas: **2.324** (Franca -SP) e **175.286** (Ribeirão Preto -SP).

5. OBJETIVO E FINALIDADE

4.1. OBJETIVO:

Identificar o valor dos imóveis.

4.2. FINALIDADE:

Avaliação dos imóveis para fins de penhora.

LAUDO PERICIAL ELABORADO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS JUDICIAIS (PROCESSO 1007565-55.2024.8.26.0196, 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA – SÃO PAULO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO), SENDO VEDADA SUA UTILIZAÇÃO EM FINALIDADE DIVERSA.

6. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo Pericial fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da **ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1** (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída por Certidão de Inteiro Teor;
- Em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria aos imóveis, diligência realizada em 11/02/2026 (em Franca) e 12/02/2026 em Ribeirão Preto.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO – MATRÍCULA 2.324 DO 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCA.

O bem avaliando se trata de um imóvel comercial utilizado como **CLÍNICA MÉDICA**, localizado na **rua Abílio Coutinho, nº 20, São Joaquim, Franca – SP, CEP 14406-355**.

O imóvel possui uma área total de terreno de 300,00 m² e uma área construída de 266,11 m².

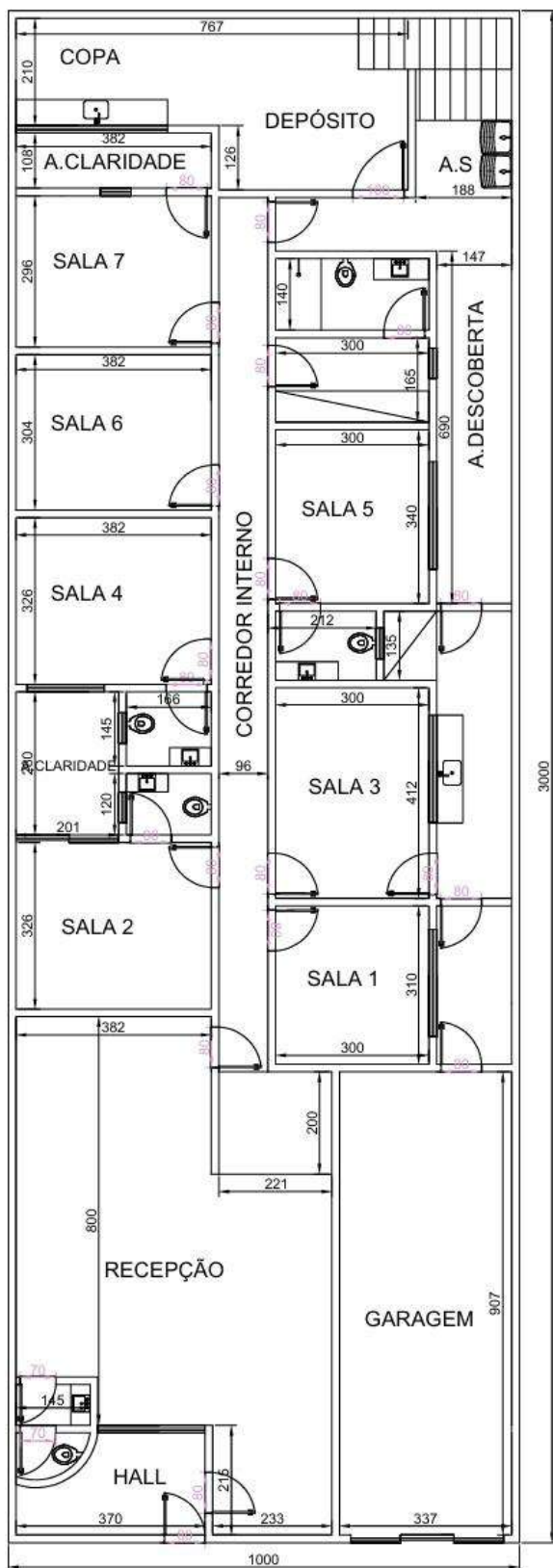
O mesmo está inserido em um bairro predominantemente residencial que, por sua vez, está inserido na ZONA MISTA da cidade de Franca- SP.



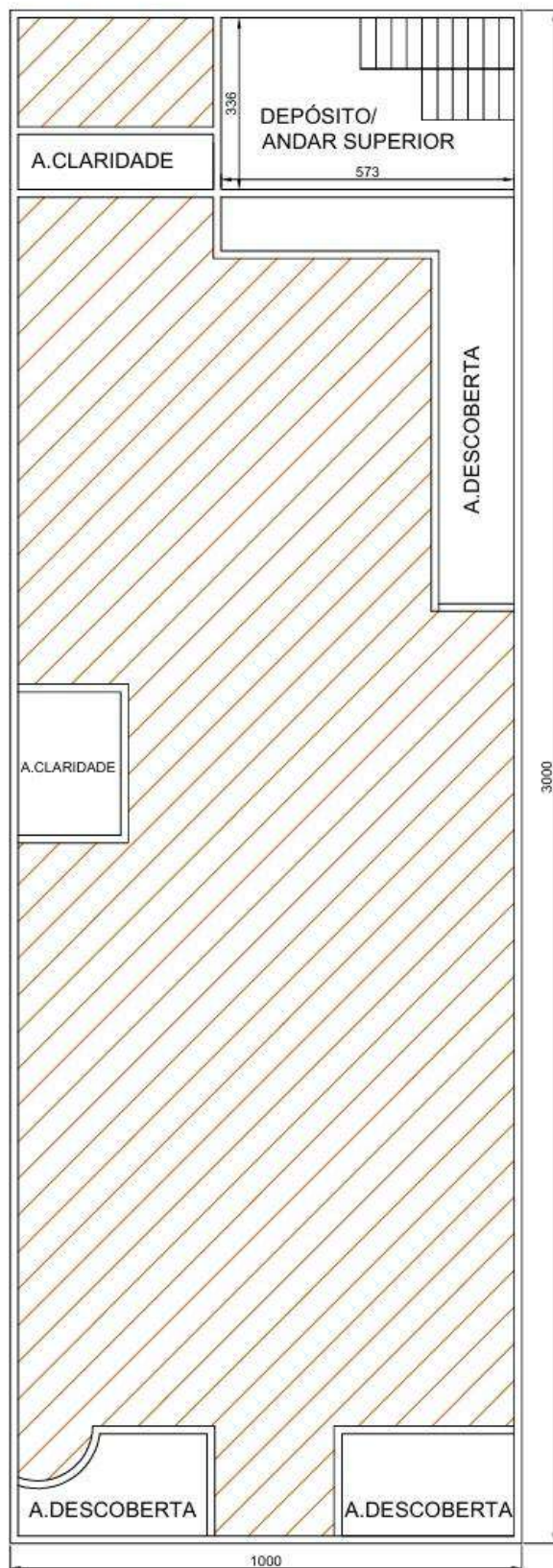
Em seu interior, o imóvel possui: garagem para 2 carros (coberta), recepção, 4 lavabos, 1 banheiro completo, 7 salas de atendimento, 2 copas, despensa, área de serviço, corredor interno e externo, 3 áreas de claridade e 1 depósito no andar superior. No momento da vistoria o imóvel encontrava-se ocupado.

LAUDO PERICIAL ELABORADO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS JUDICIAIS (PROCESSO 1007565-55.2024.8.26.0196, 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA – SÃO PAULO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO), SENDO VEDADA SUA UTILIZAÇÃO EM FINALIDADE DIVERSA.

Segue, em anexo (ANEXO 02), a PLANTA BAIXA DO IMÓVEL, a qual subsidia a verificação, conferência e validação técnica das informações anteriormente descritas.



PLANTA BAIXA - ANDAR TÉRREO



PLANTA BAIXA - ANDAR SUPERIOR

LAUDO PERICIAL ELABORADO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS JUDICIAIS (PROCESSO 1007565-55.2024.8.26.0196, 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA – SÃO PAULO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO), SENDO VEDADA SUA UTILIZAÇÃO EM FINALIDADE DIVERSA.

De acordo com a Certidão do Imóvel (ANEXO 03), matrícula de nº: 2.324, devidamente registrado no cartório 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Franca – SP, os atuais proprietários do imóvel são o Dr. FERNANDO DE MATTOS e sua esposa ANTÔNIA DONIZETI MUNIZ MATTOS:



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Imobiliário de Imóveis

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO

2.324

Ficha

06

CNM

123828.2.0002324-14

constar que aos 29 de abril de 2024, *foi distribuída e admitida por aquele Juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial*, à cuja causa foi atribuído o valor de R\$ 42.564,53, em que figuram como exequente **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS PROFISSIONAIS DA SAÚDE DA REGIÃO DA ALTA MOGIANA - SICOOB CREDIMOGIANA**, com sede na Rua Batista Donzeli, 2049, Vila Marta, Franca-SP, CEP: 14403-171, já qualificada, representante legal Rodrigo Franco Sartori, CPF nº 314.453.108-13, brasileiro, e executados **ANTÔNIA DONIZETI MUNIZ MATTOS** e **FERNANDO DE MATTOS**, já qualificados, **FERNANDO MUNIZ MATTOS**, CPF nº 358.730.258-86, endereço eletrônico não informado, e **LOCOMOTIVA ALONSO COMÉRCIO DE BRINQUEDOS LTDA** (nome fantasia: LOCOMOTIVA BRINQUEDOS), CNPJ nº 11.065.933/0001-83, NIRE JUCESP nº 35222708335, com sede na Avenida Doutor Ismael Alonso Y Alonso, 1807, São José, Franca-SP, CEP: 14400-770, endereço eletrônico não informado, representante legal e beneficiário final: não identificados no título. A averbação sem valor declarado, em conformidade com o item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 c/c Parecer 266/2010-E - Processo CG 2009/126792 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.

É importante consignar que na matrícula do imóvel foi identificada **uma alienação fiduciária** com a empresa COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS MÉDICOS E DEMAIS PROFISSIONAIS DA SAÚDE RA REGIÃO DA ALTA MOGIANA – CREDIMED.

LAUDO PERICIAL ELABORADO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS JUDICIAIS (PROCESSO 1007565-55.2024.8.26.0196, 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA – SÃO PAULO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO), SENDO VEDADA SUA UTILIZAÇÃO EM FINALIDADE DIVERSA.

7.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E DA REGIÃO ONDE ESTÁ INSERIDO

7.1.1. QUADRO RESUMO

Nome do proprietário do imóvel	
Dr. FERNANDO DE MATTOS	ANTÔNIA DONIZETI MUNIZ MATTOS.

Endereço do imóvel	Outros complementos
Rua Abílio Coutinho, nº 420	Imóvel COMERCIAL

Bairro	Cidade	Estado	UF
São Joaquim	Franca	São Paulo	SP

2 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura urbana	Serviços públicos e comunitários
☒ Comercial	☒ Água	☒ Pavimentação
☐ Industrial	☒ Esgoto sanitário	☒ Coleta de lixo
☐ Residencial multifamiliar	☒ Esgoto pluvial	☒ Escola
☒ Residencial unifamiliar	☐ Gás canalizado	☒ Transporte coletivo
	☒ Energia elétrica	☒ Saúde
	☒ Telefone	☒ Comércio
	☒ Iluminação pública	☒ Segurança
		☒ Rede bancária
		☒ Lazer

LAUDO PERICIAL ELABORADO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS JUDICIAIS (PROCESSO 1007565-55.2024.8.26.0196, 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA – SÃO PAULO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO), SENDO VEDADA SUA UTILIZAÇÃO EM FINALIDADE DIVERSA.

3 – TERRENO

Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície
REGULAR	PLANO	10% acidentado	MEIO DE QUADRA	SECO
Área (m²)	Frente (m)	Fundos (m)	Lado esquerdo (m)	Lado direito (m)
300,00 m²	10,00 m	10,00 m	30,00 m	30,00 m

4 – EDIFICAÇÃO

4.1 - Unidade avaliada

	Terreno	Edificação
Área (m²)	300,00 m²	266,11 m²

Tipo	Uso	Nº de pavimentos	Idade aparente	Posição
Sobrado	Comercial	2	20 anos	Frontal

Padrão de acabamento	Estado de conservação	Tetos	Fechamento das paredes	Nº de vagas de estacionamento
NORMAL (COM ASPECTO DE ALTO)	REPAROS SIMPLES	LAJE E FORRO DE GESSO	ALVENARIA	2 VAGAS

LAUDO PERICIAL ELABORADO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS JUDICIAIS (PROCESSO 1007565-55.2024.8.26.0196, 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA – SÃO PAULO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO), SENDO VEDADA SUA UTILIZAÇÃO EM FINALIDADE DIVERSA.

Descrição do imóvel

Garagem para 2 carros (coberta), recepção, 4 lavabos, 1 banheiro completo, 7 salas de atendimento, 2 copas, despensa, área de serviço, corredor interno e externo, 3 áreas de claridade e 1 depósito no andar superior. No momento da vistoria encontrava-se ocupado.

7.2 METODOLOGIA UTILIZADA

Para esta avaliação foi utilizado o **MÉTODO EVOLUTIVO**, previsto no subitem **8.2.4 da NBR 14653-2**, visto que não havia dados amostrais suficientes para utilizar o MCDDM. O Método Evolutivo tem sua composição de valor total do imóvel avaliando obtida através da conjugação de dois métodos, a saber: método comparativo direto de dados de mercado, a partir do valor do terreno, e considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, formulado da seguinte maneira:

$$VI = (VT + CB) * FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que:

- O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado.
- As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

LAUDO PERICIAL ELABORADO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS JUDICIAIS (PROCESSO 1007565-55.2024.8.26.0196, 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA – SÃO PAULO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO), SENDO VEDADA SUA UTILIZAÇÃO EM FINALIDADE DIVERSA.

7.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO PELO MCDDM

Para identificar o valor do terreno foi utilizado o “Método Comparativo Direto De Dados” (MCDD).

- Valor médio encontrado por metro quadrado na região: R\$/m² 1.274,24

Na avaliação foi aplicado uma **desvalorização de 10% no valor médio do imóvel devido ao fato do modelo estatístico ser composto apenas por dados de oferta.**

- R\$/m² 1.274,24 – 10% (127,42) = R\$/m² 1.146,82

O valor médio por metro quadrado identificado foi de **R\$/m² 1.146,82** (hum mil, cento e quarenta e seis reais e oitenta e dois centavos). Considerando a metragem total do terreno de **300 m²** temos:

$$\text{R\$ } 1.146,82 \times 300,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 344.046,00$$

A seguir, registro das amostras dos dados de ofertas utilizadas para efeito de cálculo no método MCDD. Todas as amostras foram retiradas de anúncios publicados, por agentes imobiliários da cidade de Franca, em sites de imóveis.

Os sites utilizados para pesquisa de mercado foram: Viva Real, ImóveisWeb, Chaves na mão, dentre outros, conforme trechos a seguir (pesquisa realizada em 24/02/2026):

LAUDO PERICIAL ELABORADO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS JUDICIAIS (PROCESSO 1007565-55.2024.8.26.0196, 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA – SÃO PAULO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO), SENDO VEDADA SUA UTILIZAÇÃO EM FINALIDADE DIVERSA.

10 Lotes/Terrenos à venda em São Joaquim, Franca - SP	
	Lote/Terreno para comprar com 300 m² em São Joaquim, Franca 300 m² R\$ 410.000 Contatar
	Lote/Terreno para comprar com 300 m² em São Joaquim, Franca 300 m² R\$ 290.000 Contatar
	Lote/Terreno para comprar com 300 m² em São Joaquim, Franca Rua Abílio Coutinho 300 m² R\$ 250.000 Contatar
R\$ 380 MIL 10x30 (300 mts) - Área nobre da cidade	Lote/Terreno para comprar com 300 m² em São Joaquim, Franca 300 m² R\$ 380.000 Contatar
SÃO JOAQUIM R\$ 410.000,00 300 m2	Lote/Terreno para comprar com 300 m² em São Joaquim, Franca 300 m² R\$ 410.000 Contatar
Esquina Lote Plano 461,25 mts	Lote/Terreno para comprar com 461 m² em São Joaquim, Franca 461 m² R\$ 600.000 Contatar

LAUDO PERICIAL ELABORADO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS JUDICIAIS (PROCESSO 1007565-55.2024.8.26.0196, 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA – SÃO PAULO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO), SENDO VEDADA SUA UTILIZAÇÃO EM FINALIDADE DIVERSA.



lote/terreno para comprar com 300 m² em
São Joaquim, Franca
Rua Demar Tozzi

300 m²

R\$ 490.000

Contatar



lote/terreno para comprar com 300 m² em
São Joaquim, Franca

300 m²

R\$ 410.000

Contatar



TERRENO
SÃO JOAQUIM

300M²

lote/terreno para comprar com 300 m² em
São Joaquim, Franca

300 m²

R\$ 410.000

Contatar

7.4 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS/ EDIFICAÇÃO

No tocante à avaliação das benfeitorias, foi desenvolvida uma “Planilha de Orçamento Paramétrica” (ANEXO 04), levantando-se em conta o custo da edificação, considerando o padrão construtivo do imóvel.

Em seguida foi levantado o “CÁLCULO DE DEPRECIAÇÃO” (ANEXO 05), onde é calculado o índice de depreciação do imóvel de acordo com o estado de conservação, padrão construtivo, idade aparente e tipologia do mesmo.

7.5 DETERMINAÇÃO DO CUSTO DE REEDIÇÃO DAS BENFEITORIAS

A determinação do custo de reedição das benfeitorias se deu através da utilização do **Método da Quantificação do Custo**, adotando-se o custo unitário básico de construção do estado de SÃO PAULO.

Durante a vistoria realizada *in loco*, no dia **26/01/2026**, foram examinadas as especificações dos materiais aplicados, para estimação do padrão construtivo (ANEXO 07), a tipologia, o estado de conservação (ANEXO 06) e a idade aparente do imóvel avaliando, resultando nos seguintes dados:

Tipologia	Estado de conservação	Idade aparente ou real	Padrão Construtivo
SIMPLES	REPAROS SIMPLES	20 ANOS	NORMAL (COM ASPECTO DE ALTO)

Para estimação do custo de construção, adota-se a seguinte equação, usada no mercado:

LAUDO PERICIAL ELABORADO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS JUDICIAIS (PROCESSO 1007565-55.2024.8.26.0196, 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA – SÃO PAULO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO), SENDO VEDADA SUA UTILIZAÇÃO EM FINALIDADE DIVERSA.

$$CB = CR * D$$

A saber:
CB = custo das benfeitorias;
CR = custo de reprodução;
D = depreciação.

Custos de reprodução	$CR = [(Ae * CUB) + CA] * BDI * CI$ A saber: CR = custo de reprodução; Ae = área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR - 12721; CUB = custo unitário básico; CA = custos adicionais; BDI = benefícios e despesas indiretas; CI = custos indiretos.
----------------------	--

Depreciação	$D = 100 - k / 100$ A saber: D = depreciação; K = Estado de conservação dado pela tabela de Ross-Heideck;
-------------	---

Para o imóvel avaliando foram considerados os seguintes:

- a) BDI: 39,82%
- b) Vida útil: 65 anos
- c) Tempo de vida (%): 30,77%

Tipo do imóvel	Projeto Padrão	Valor CUB	Área equivalente	Custos adicionais	BDI	Custo de reprodução (imóvel novo)
SIMPLES	CSL-8	R\$ 2.347,57	296,50	0	39,82%	R\$ 891.409,39

LAUDO PERICIAL ELABORADO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS JUDICIAIS (PROCESSO 1007565-55.2024.8.26.0196, 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA – SÃO PAULO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO), SENDO VEDADA SUA UTILIZAÇÃO EM FINALIDADE DIVERSA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CAMILA FRANCA CARTAFINA DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/03/2026 às 17:39, sob o número WFAC26700416949. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007565-55.2024.8.26.0196 e código meFuzXgv.

Idade	Vida Útil (Bureau)	Tempo de vida (%)	Estado de conservação	Coeficiente K (tabela Ross-Heidecke)	Depreciação (%)	Custo da benfeitoria (imóvel depreciado)
20	65	30,77	REGULAR/REPAROS SIMPLES	65,90	34,1%	R\$ 587.438,79

7.6 DETERMINAÇÃO FINAL DO VALOR DO IMÓVEL

O valor total do imóvel avaliando é o resultado do somatório do valor do terreno com o montante das benfeitorias, multiplicado pelo fator de comercialização adotado, que deve refletir o valor de mercado da propriedade no mercado regional onde está inserida. Portanto, o valor total calculado, em números redondos, resulta em:

$$VI = (VT + CB) * FC$$

Considerando que o valor do terreno e o custo das benfeitorias já foram mencionados acima em relação ao mercado regional do imóvel avaliando, será adotado como verdadeiro o **FC = 1,00**. Logo, temos o seguinte:

$$VI = (VT + CB) * FC$$

$$VI = (R\$ 344.046,00 + R\$ 587.438,79) * 1,00$$

$$VI = R\$ 931.484,79 * 1,00$$

$$VI = R\$ 931.500,00 \text{ (VALOR ARREDONDADO)}$$

Ante exposto, o VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL comercial (**CLÍNICA MÉDICA**), localizado no município de Franca-SP é de **R\$ 931.500,00** (novecentos e trinta e um mil e quinhentos reais).

8. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO – MATRÍCULA 175.286 DO 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIBEIRÃO PRETO – SÃO PAULO.

O “bem” avaliando se trata de um imóvel residencial (**APARTAMENTO**), localizado na **avenida Norma Valério Corrêa, nº 715, Residencial Cabreúva, Ap. 173, Jardim Botânico, Ribeirão Preto– SP, CEP 14021-590.**

O imóvel possui uma área privativa de 106,70 m², de área comum possui 75,31 m², totalizando a área de 182,01 m² e encontra-se inserido em um bairro predominantemente residencial (localizado em ZONA MISTA da cidade de Ribeirão Preto- SP).

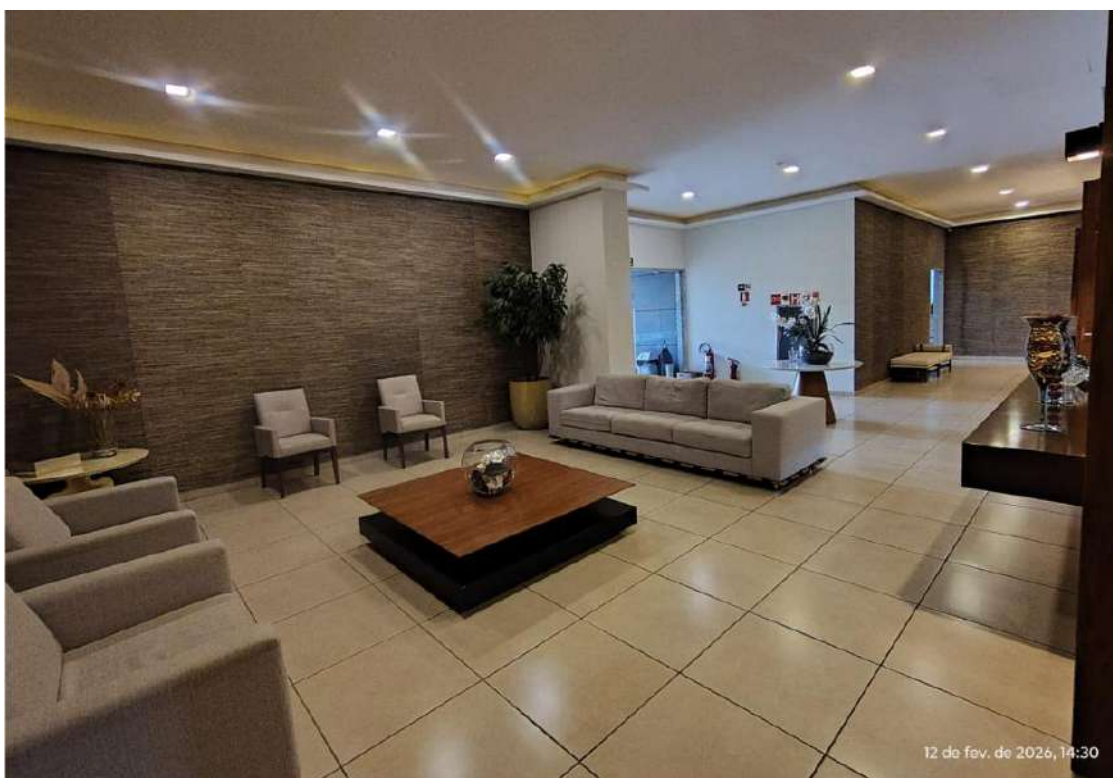
Em seu interior o imóvel possui: sala, cozinha, varanda gourmet, 3 quartos (sendo 1 suíte), 1 banheiro social, 1 lavabo e área de serviço.

Na parte externa, o condomínio é considerado como “CLUBE” e é composto por: piscina, sauna, área *gourmet*, salão de festas, brinquedoteca, academia, salão de jogos, *playground*, quadra esportiva, *hall* de entrada, elevadores e 2 garagens cobertas.

No momento da vistoria o imóvel encontrava-se ocupado e não foi permitido o acesso (da Perita Judicial) no interior do apartamento. Todavia, a ZELADORA DO EDIFÍCIO (SRA. GABRIELA) permitiu o acesso da Perita Judicial às áreas comuns do edifício (garagens, área de lazer, etc.).

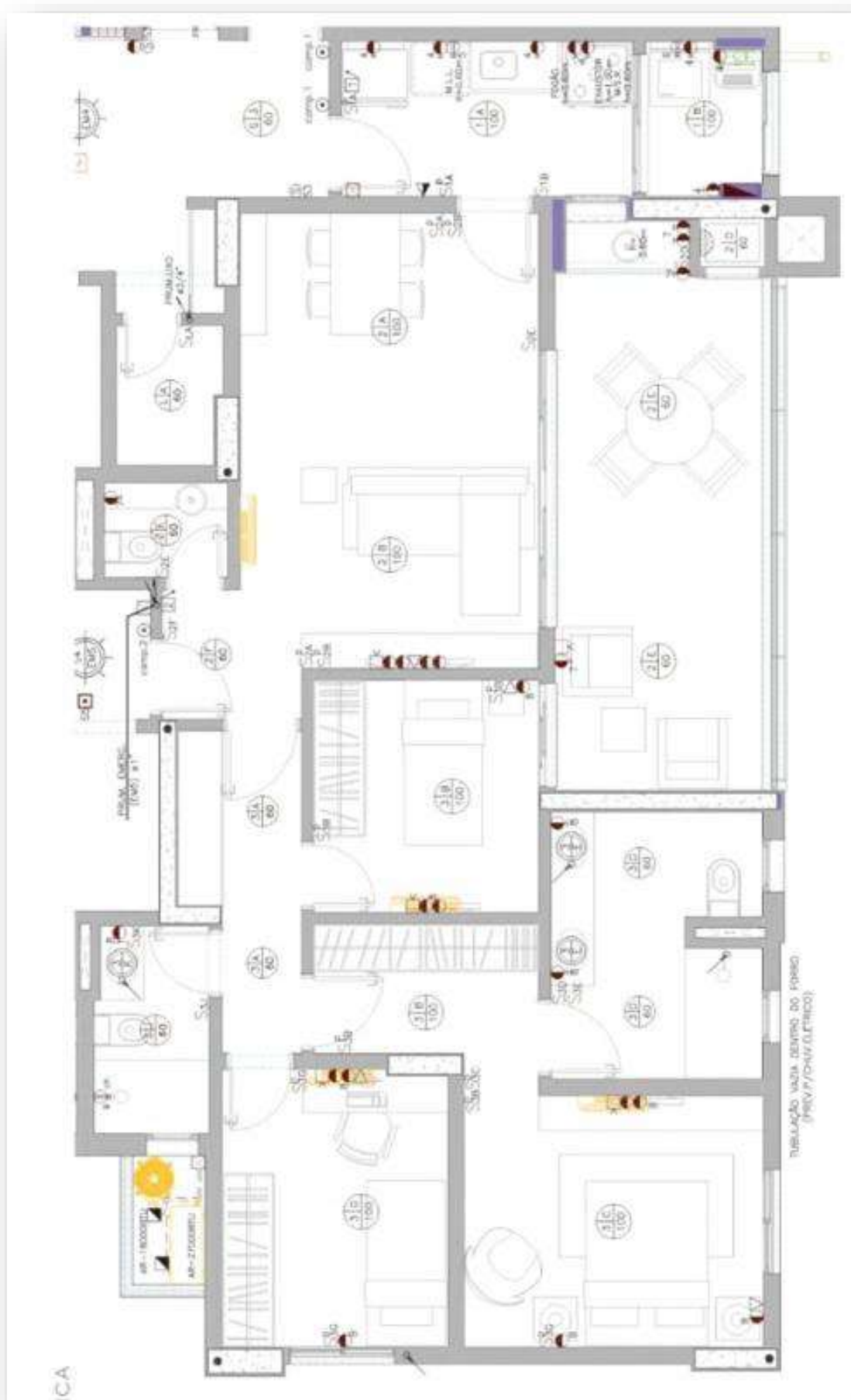
Desta maneira, a Perita Judicial procedeu à realização de PERÍCIA INDIRETA, com base nos documentos existentes nos autos, informações constantes na CERTIDÃO DO IMÓVEL, **análise in loco** (foi permitido o acesso da Perita às áreas comuns do Edifício) e análises de mercado.

LAUDO PERICIAL ELABORADO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS JUDICIAIS (PROCESSO 1007565-55.2024.8.26.0196, 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA – SÃO PAULO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO), SENDO VEDADA SUA UTILIZAÇÃO EM FINALIDADE DIVERSA.



Segue, em anexo (ANEXO 09), a Planta Baixa do imóvel, a qual subsidia a verificação, conferência e validação técnica das informações anteriormente descritas.

LAUDO PERICIAL ELABORADO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS JUDICIAIS (PROCESSO 1007565-55.2024.8.26.0196, 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA – SÃO PAULO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO), SENDO VEDADA SUA UTILIZAÇÃO EM FINALIDADE DIVERSA.



LAUDO PERICIAL ELABORADO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS JUDICIAIS (PROCESSO 1007565-55.2024.8.26.0196, 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA – SÃO PAULO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO), SENDO VEDADA SUA UTILIZAÇÃO EM FINALIDADE DIVERSA.

A Planta Baixa do imóvel foi fornecida pela zeladora Sra. Gabriela, presente no dia da vistoria, a qual também permitiu amplo acesso desta Perita Judicial nas áreas comuns do Edifício, conforme salientado no item anterior.

De acordo com a Certidão do Imóvel (ANEXO 10), matrícula de nº: 175.286, devidamente registrado no cartório 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP, os atuais proprietários do imóvel são o Dr. FERNANDO DE MATTOS e sua esposa ANTÔNIA DONIZETI MUNIZ MATTOS.

CNM: 112490.2.0175286-24

2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

11.249-0 Matrícula 175.286 Folha fls. 26

LIVRO nº 2 - Registro Geral 07 de outubro de 2016

IMÓVEL: Unidade autônoma designada como apartamento nº 173 (cento e setenta e três), localizada no 17º pavimento da torre A do Residencial Cabreúva, situado na Avenida Norma Valério Corrêa, 715, nesta cidade, que possui a área privativa de 106,700 metros quadrados e a área comum de 75,314 metros quadrados, totalizando a área de 182,014 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,6093042% do terreno e das coisas de uso comum; confrontando pela frente com hall de serviço, lixo, hall social, elevador social, apartamento número 174 e áreas comuns do condomínio; fundos e lado esquerdo com áreas comuns do condomínio, e lado direito com apartamento número 172 e áreas comuns do condomínio. A unidade tem como acessória as vagas de garagem nºs 219 e 220, que possuem, cada uma, a área privativa de 11,750 metros quadrados e a área comum de 4,359 metros quadrados, totalizando a área de 16,109 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,0352673% do terreno e das coisas de uso comum; cadastrado na municipalidade local sob nº 338.029. O empreendimento foi edificado sobre a área de terras designada como Área 1, resultante do desdobro da Área 1, destacada da gleba 2 da Fazenda Aliança, com área de 7.481,81 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob nº 13226, Livro 3, Registro Auxiliar.

de São Paulo, protocolado em 05/03/2025 às 18:16, sob o número WFAC25700538873 processo 1007565-55.2024.8.26.0196 e código aA1Scvab.

Analisando a matrícula do imóvel foi averiguado que o imóvel avaliando já possui uma **prenotação** com a empresa COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS MÉDICOS E DEMAIS PROFISSIONAIS DA SAÚDE RA REGIÃO DA ALTA MOGIANA – CREDIMED.

LAUDO PERICIAL ELABORADO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS JUDICIAIS (PROCESSO 1007565-55.2024.8.26.0196, 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA – SÃO PAULO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO), SENDO VEDADA SUA UTILIZAÇÃO EM FINALIDADE DIVERSA.

8.1 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E DA REGIÃO ONDE ESTÁ INSERIDO

8.1.1 QUADRO RESUMO

Nome do proprietário do imóvel	
Dr. FERNANDO DE MATTOS	ANTÔNIA DONIZETI MUNIZ MATTOS.

Endereço do imóvel	Outros complementos
avenida Norma Valério Corrêa, nº 715	Residencial Cabreúva, Ap. 173

Bairro	Cidade	Estado	UF
Jardim Botânico	Ribeirão Preto	São Paulo	SP

2 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura urbana	Serviços públicos e comunitários
☒ Comercial	☒ Água	☒ Pavimentação
☐ Industrial	☒ Esgoto sanitário	☒ Coleta de lixo
☒ Residencial multifamiliar	☒ Energia elétrica	☒ Escola
☒ Residencial unifamiliar	☒ Gás canalizado	☒ Transporte coletivo
	☒ Telefone	☒ Saúde
	☒ Iluminação pública	☒ Comércio
		☒ Segurança
		☒ Rede bancária
		☒ Lazer

LAUDO PERICIAL ELABORADO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS JUDICIAIS (PROCESSO 1007565-55.2024.8.26.0196, 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA – SÃO PAULO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO), SENDO VEDADA SUA UTILIZAÇÃO EM FINALIDADE DIVERSA.

3 – TERRENO

Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície
REGULAR	ACIDENTADO	40% acidentado	ESQUINA	SECO

4 – EDIFICAÇÃO

4.1 - Unidade avaliada

	Total (A. Comum)	Edificação (A. Privativa)
Área (m²)	182,01 m²	106,70 m²

Tipo	Uso	Nº de pavimentos	Idade aparente	Posição
Apartamento	Residencial	1	8 anos	Frontal

Padrão de acabamento	Estado de conservação	Tetos	Fechamento das paredes	Nº de vagas de estacionamento
NORMAL (FORTE PREDOMINÂNCIA)	REGULAR (REPAROS SIMPLES)	LAJE E FORRO DE GESSO	ALVENARIA	2 VAGAS

Descrição do imóvel
sala, cozinha, varanda gourmet, 3 quartos (sendo 1 suíte), 1 banheiro social, 1 lavabo, área de serviço.

8.2 METODOLOGIA UTILIZADA

Para a determinação do valor de mercado do imóvel (Apartamento) objeto da presente perícia, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em estrita observância aos critérios técnicos e procedimentos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, por se tratar do método que melhor representa o comportamento do mercado imobiliário para bens com características similares e com adequada liquidez.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado consiste em **estimar o valor de um imóvel por comparação com outros bens semelhantes** que tenham sido **efetivamente negociados ou ofertados** no mercado, em período recente e na mesma região ou em regiões com características equivalentes.

Baseia-se no **princípio da substituição**, segundo o qual um bem não pode valer mais do que outro com características semelhantes disponível no mercado.

A seguir as principais etapas utilizadas no método MCDDM:

1. Coleta de dados de mercado

- ✓ Imóveis vendidos ou ofertados;
- ✓ Preferencialmente com informações verificáveis.

2. Homogeneização dos dados

Aplicação de **fatores de correção** para tornar os imóveis comparáveis, considerando, por exemplo:

- ✓ Localização;
- ✓ Área do terreno e da edificação;
- ✓ Padrão construtivo;
- ✓ Estado de conservação;
- ✓ Idade aparente;
- ✓ Situação documental (averbação, regularidade);
- ✓ Condições de negociação.

3. Tratamento estatístico (quando aplicável)

- ✓ Média, mediana, regressão ou outros métodos estatísticos, conforme a qualidade e quantidade da amostra.

4. Determinação do valor unitário

- ✓ Geralmente expresso em R\$/m² (terreno e/ou área construída).

5. Cálculo do valor do imóvel avaliando

- ✓ Aplicação do valor unitário ajustado às características específicas do bem objeto da avaliação.

8.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO APARTAMENTO PELO MCDDM

Para identificar o valor do apartamento foi utilizado o “Método Comparativo Direto De Dados” (MCDD).

- Valor médio encontrado por metro quadrado na região: R\$/m² 8.982,91

Na avaliação foi aplicado uma **desvalorização de 5% no valor médio do imóvel devido ao fato do modelo estatístico ser composto apenas por dados de oferta.**

- R\$/m² 8.982,91 – 5% (449,15) = R\$/m² 8.533,76

O valor médio por metro quadrado identificado foi de **R\$/m² 8.533,76** (oito mil, quinhentos e trinta e três reais e setenta e seis centavos). Considerando a metragem interna do apartamento de **106,70 m²** temos:

$$\text{R\$ } 8.533,76 \times 106,70 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 910.552,19$$

LAUDO PERICIAL ELABORADO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS JUDICIAIS (PROCESSO 1007565-55.2024.8.26.0196, 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA – SÃO PAULO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO), SENDO VEDADA SUA UTILIZAÇÃO EM FINALIDADE DIVERSA.

Arredondando, temos = 910.550,00

O valor de mercado avaliado para o apartamento em epígrafe é de R\$ 910.550,00 (novecentos e dez mil e quinhentos e cinquenta reais).

A seguir, registro das amostras dos dados de ofertas utilizadas para efeito de cálculo no método MCDD. Todas as amostras foram retiradas de anúncios publicados, por agentes imobiliários da cidade de Ribeirão Preto, em sites de imóveis.

Os sites utilizados para pesquisa de mercado foram: Viva Real, ImóveisWeb, Chaves na mão, dentre outros, conforme trechos a seguir (pesquisa realizada em 26/02/2026):



Apartamento para comprar com 107 m², 3 quartos, 4 banheiros, 3 vagas em **Jardim Botânico, Ribeirão Preto**
Avenida Norma Valério Corrêa

107 m² 3 4 3

R\$ 850.000
Cond. R\$ 760 • IPTU R\$ 86

Contatar



Apartamento para comprar com 108 m², 3 quartos, 3 banheiros, 2 vagas em **Jardim Botânico, Ribeirão Preto**

108 m² 3 3 2

R\$ 870.000
Cond. R\$ 800 • IPTU R\$ 116

Contatar



Apartamento para comprar com 108 m², 3 quartos, 3 banheiros, 2 vagas em **Jardim Botânico, Ribeirão Preto**

108 m² 3 3 2

R\$ 900.000
Cond. R\$ 700 • IPTU R\$ 114

Contatar

LAUDO PERICIAL ELABORADO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS JUDICIAIS (PROCESSO 1007565-55.2024.8.26.0196, 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA – SÃO PAULO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO), SENDO VEDADA SUA UTILIZAÇÃO EM FINALIDADE DIVERSA.



Apartamento para comprar com 108 m², 3 quartos, 4 banheiros, 3 vagas em
Jardim Botânico, Ribeirão Preto
Avenida Norma Valério Corrêa

108 m² 3 4 3

R\$ 925.000

Cond. R\$ 580 • IPTU R\$ 108

Contatar



Apartamento para comprar com 106 m², 3 quartos, 3 banheiros, 3 vagas em
Jardim Botânico, Ribeirão Preto

106 m² 3 3 3

R\$ 950.000

Cond. R\$ 480

Contatar



Apartamento para comprar com 107 m², 3 quartos, 4 banheiros, 2 vagas em
Jardim Botânico, Ribeirão Preto
Avenida Norma Valério Corrêa

107 m² 3 4 2

R\$ 950.000

Cond. R\$ 800 • IPTU R\$ 104

Contatar



Apartamento para comprar com 108 m², 3 quartos, 5 banheiros, 2 vagas em
Jardim Botânico, Ribeirão Preto
Avenida Norma Valério Corrêa

108 m² 3 5 2

R\$ 1.080.000

Cond. R\$ 650

Contatar



Apartamento para comprar com 107 m², 3 quartos, 4 banheiros, 2 vagas em
Jardim Botânico, Ribeirão Preto
Avenida Norma Valério Corrêa

107 m² 3 4 2

R\$ 1.100.000

Cond. R\$ 800 • IPTU R\$ 290

Contatar

LAUDO PERICIAL ELABORADO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS JUDICIAIS (PROCESSO 1007565-55.2024.8.26.0196, 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA – SÃO PAULO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO), SENDO VEDADA SUA UTILIZAÇÃO EM FINALIDADE DIVERSA.



Apartamento para comprar com 108 m², 3 quartos, 3 banheiros, 2 vagas em **Jardim Botânico, Ribeirão Preto**

108 m² 3 3 2

R\$ 950.000
Cond. R\$ 800 • IPTU R\$ 114

Contatar



Apartamento para comprar com 107 m², 3 quartos, 4 banheiros, 3 vagas em **Jardim Botânico, Ribeirão Preto**

107 m² 3 4 3

R\$ 960.000
Cond. R\$ 870 • IPTU R\$ 116

Contatar



Apartamento para comprar com 108 m², 3 quartos, 5 banheiros, 3 vagas em **Jardim Botânico, Ribeirão Preto**
Avenida Norma Valério Corrêa

108 m² 3 5 3

R\$ 960.000
Cond. R\$ 580 • IPTU R\$ 1.220

Contatar



Apartamento para comprar com 108 m², 3 quartos, 3 banheiros, 2 vagas em **Jardim Botânico, Ribeirão Preto**

108 m² 3 3 2

R\$ 980.000
Cond. R\$ 800 • IPTU R\$ 118

Contatar



Apartamento para comprar com 107 m², 3 quartos, 4 banheiros, 2 vagas em **Jardim Botânico, Ribeirão Preto**

107 m² 3 4 2

R\$ 980.000
Cond. R\$ 800 • IPTU R\$ 104

Contatar



Apartamento para comprar com 108 m², 3 quartos, 4 banheiros, 2 vagas em **Jardim Botânico, Ribeirão Preto**
Avenida Norma Valério Corrêa

108 m² 3 4 2

R\$ 1.064.000
Cond. R\$ 863 • IPTU R\$ 97

Contatar

LAUDO PERICIAL ELABORADO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS JUDICIAIS (PROCESSO 1007565-55.2024.8.26.0196, 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA – SÃO PAULO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO), SENDO VEDADA SUA UTILIZAÇÃO EM FINALIDADE DIVERSA.

9. Conclusão do Laudo Pericial

Para a identificação do **valor comercial dos imóveis** foram utilizados os métodos de avaliação a seguir:

- **CLÍNICA MÉDICA**, avaliada através do “Método Evolutivo”. As Benfeitorias presentes no imóvel, através de Planilha de orçamento paramétrico acrescida de cálculo de depreciação e o valor do terreno através do MCDD.
- **APARTAMENTO**, avaliado através do “Método Comparativo Direto De Dados” (MCDD).

Todos as informações que subsidiaram a conclusão do presente LAUDO PERICIAL, assim como os levantamentos de dados, medições e constatações (também registradas por fotografias no ato das diligências iniciais realizadas em **11/02/2026** e **12/02/2026**) estão devidamente anexadas ao presente trabalho, conforme relação a seguir:

- Anexo 01: Registro fotográfico do imóvel comercial (Clínica Médica).
- Anexo 02 Planta Baixa do imóvel (Clínica Médica).
- Anexo 03: Certidão do Imóvel (Clínica Médica).
- Anexo 04: Planilha do orçamento paramétrico (Clínica Médica).
- Anexo 05: Cálculo da depreciação (Clínica Médica).
- Anexo 06: Tabela de estado de conservação (Clínica Médica).
- Anexo 07: Tabela de padrão construtivo (Clínica Médica).
- Anexo 08: Registro fotográfico do imóvel comercial (Apartamento).
- Anexo 09: Planta Baixa do imóvel (Apartamento).
- Anexo 10: Certidão do Imóvel (Apartamento).
- Anexo 11: Tabela de estado de conservação (Apartamento).
- Anexo 12: Tabela de padrão construtivo (Apartamento).

Ante o exposto, considerando que a avaliação dos imóveis considerou (e ponderou) todas as características físicas dos imóveis, tais como: seu estado de conservação, suas características físicas, reformas, localização, oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário, e em conformidade com a norma NBR 14.653, parte 1, apresento – *a seguir* – **os valores dos imóveis avaliados**:

IMÓVEL	ÁREA m² (equivalente)	VALOR POR m² (R\$)	VALOR DE MERCADO (R\$)
CLÍNICA MÉDICA, matrícula 2.324 do 2º Of. de Registro de Imóveis de Franca – São Paulo.	296,50 m²	R\$ 3.141,65	R\$ 931.500,00 (novecentos e trinta e um mil e quinhentos reais)
APARTAMENTO, Matrícula 175.286, devidamente registrado no cartório 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP	106,70 m²	R\$ 8.533,76	R\$ 910.550,00 (novecentos e dez mil, quinhentos e cinquenta reais).

10. ENCERRAMENTO DO LAUDO PERICIAL

Encerro o presente **LAUDO PERICIAL** e requeiro o levantamento dos honorários periciais depositados, consoante MLE em anexo.

LAUDO PERICIAL ELABORADO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS JUDICIAIS (PROCESSO 1007565-55.2024.8.26.0196, 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA – SÃO PAULO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO), SENDO VEDADA SUA UTILIZAÇÃO EM FINALIDADE DIVERSA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CAMILA FRANCA CARTAFINA DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/03/2026 às 17:39, sob o número WFAC26700416949. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007565-55.2024.8.26.0196 e código meFuZXgv.

Franca – Estado de São Paulo, 02 de março de 2026.

Dra. Ana Camila França Cartafina de Almeida
ENGENHEIRA CIVIL | CREA NACIONAL nº 141636122-7

LAUDO PERICIAL ELABORADO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS JUDICIAIS (PROCESSO 1007565-55.2024.8.26.0196, 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA – SÃO PAULO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO), SENDO VEDADA SUA UTILIZAÇÃO EM FINALIDADE DIVERSA.

ANEXO 01
(REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL
COMERCIAL: CLÍNICA MÉDICA)











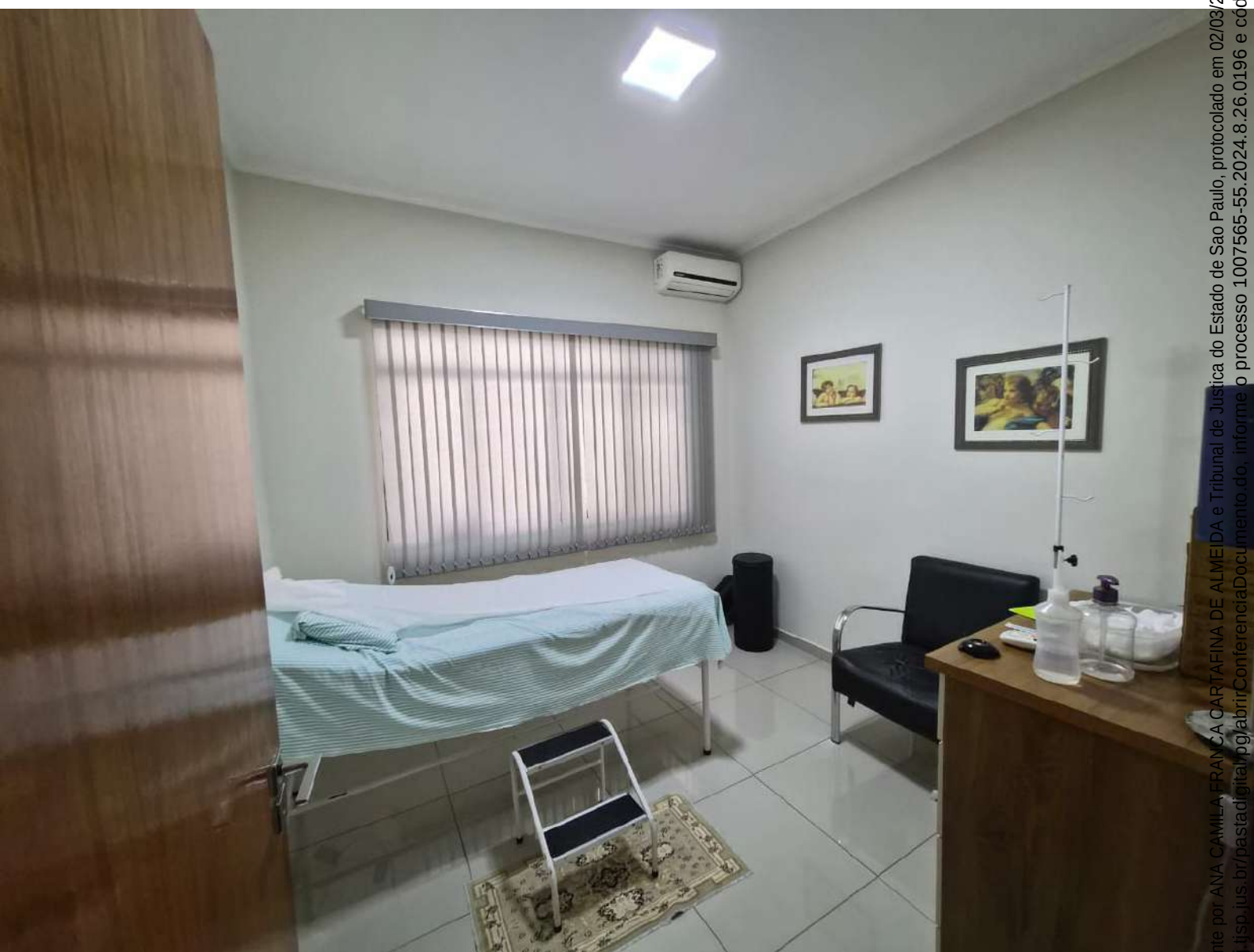












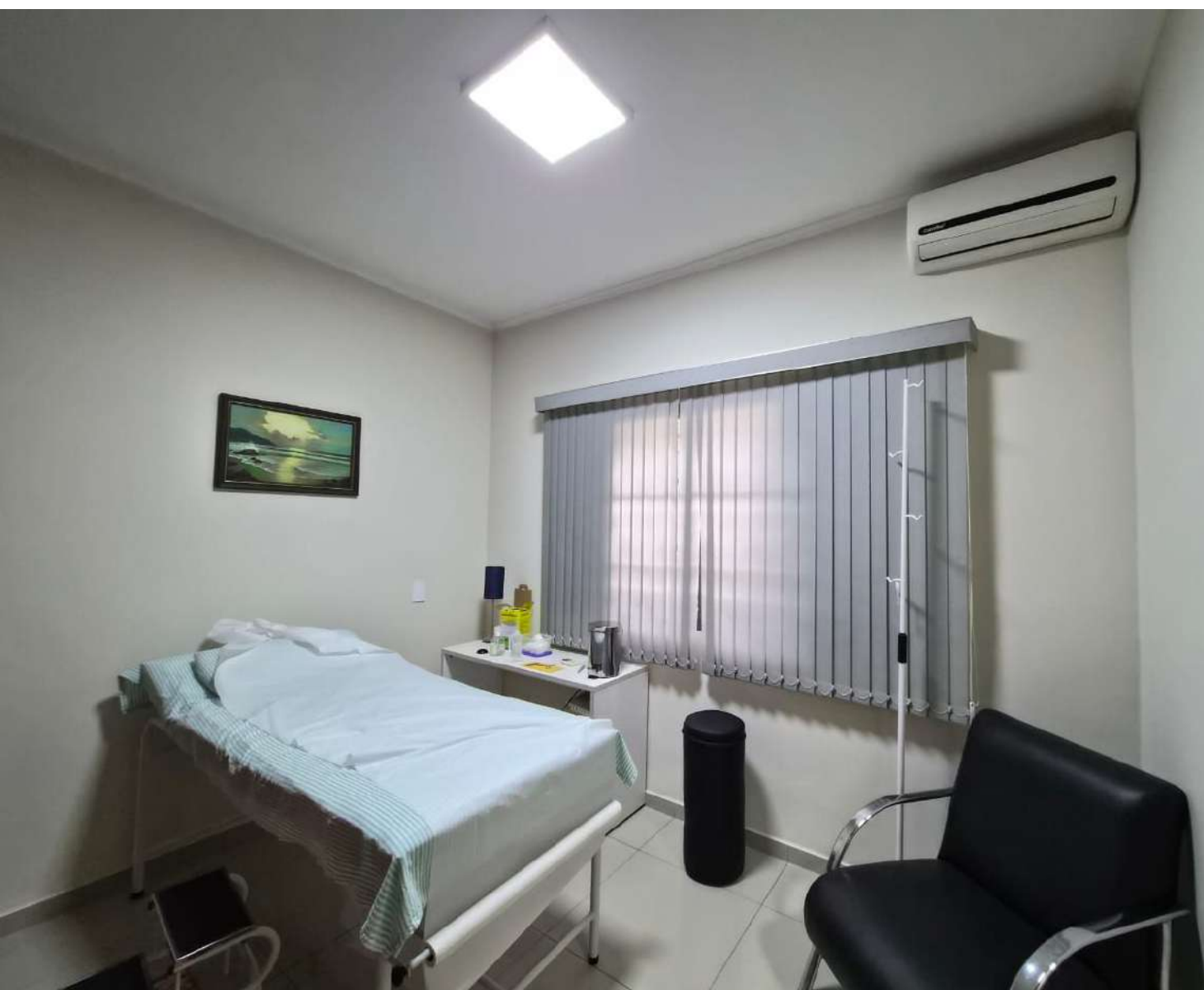


























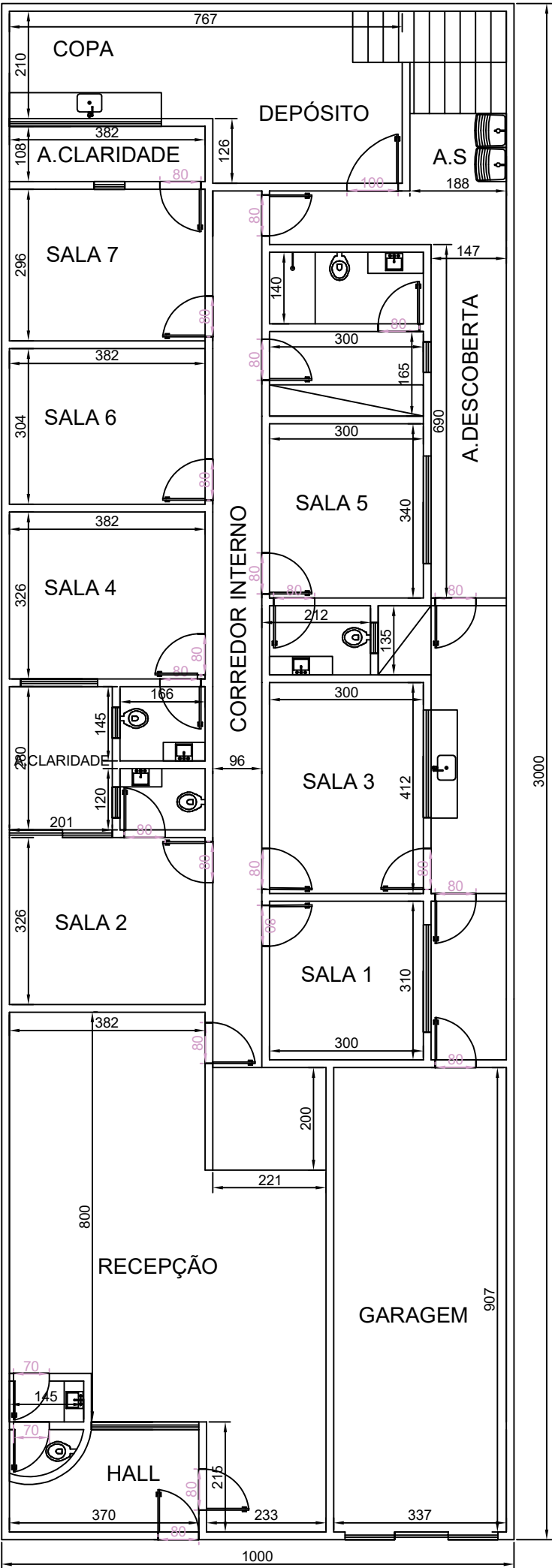




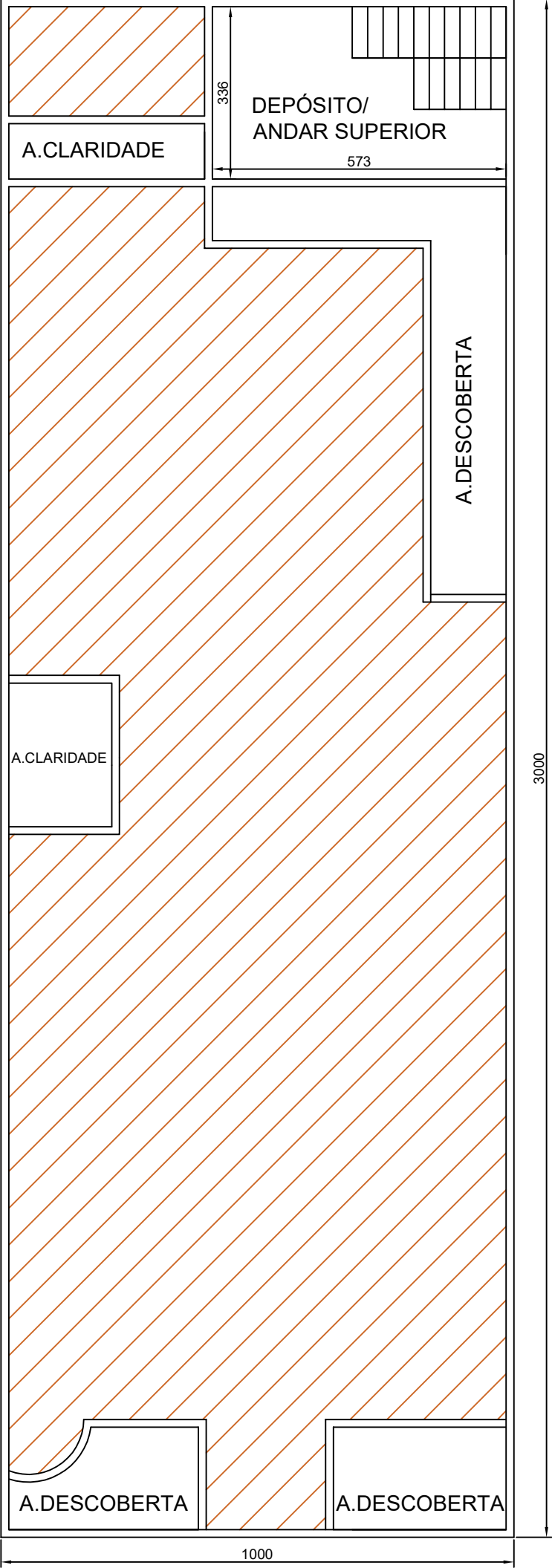


ANEXO 02

(PLANTA BAIXA DO IMÓVEL: CLÍNICA MÉDICA)



PLANTA BAIXA - ANDAR TÉRREO



PLANTA BAIXA - ANDAR SUPERIOR

ANEXO 03
(CERTIDÃO DO IMÓVEL
CLÍNICA MÉDICA)

Matrícula

2.324

Ficha

01

FRANCA, 19 de fevereiro de 1987.

IMÓVEL:-UM TERRENO, situado nesta cidade de Franca, 2º subdistrito, no loteamento denominado BAIRRO SÃO JOAQUIM, composto do lote 29 da quadra 17, de forma retangular, com frente para a RUA ABÍLIO COUTINHO, medindo 10,00-mts no alinhamento, por 30,00 mts do lado direito confrontando com o lote-30, por 30,00 mts do lado esquerdo, confrontando com o lote nº28, por 10,00 mts nos fundos confrontando com o lote 19, encerrando a área de 300,00 metros quadrados.

CONTRIBUINTE:- 2.12.02.008.29.00.

PROPRIETÁRIA: SPERETA IMÓVEIS LTDA, com sede nesta cidade, CGC/MF sob nº - 49.143.951.0001.09.

REGISTRO ANTERIOR:- M/ 8.231, do 1º C.R.I.A., local.

A ESCRIVENTE AUTORIZADA :-


Rosângela A. Vilela Bertoni
Escrivente Autorizada

R.01/ 2.324, em 19 de fevereiro de 1.987.

Por escritura de venda e compra, lavrada em 29 de dezembro de 1.986, nas notas do 2º tabelionato local, (Lº 588 fls. 72), SPERETA IMÓVEIS LTDA, já qualificada, transmitiu o imóvel à LUÍS FERNANDO RODRIGUES PUCCINELLI, RG-4.254.564-SSP-SP, engenheiro agrônomo, casado no regime da comunhão universal de bens anteriormente à vigência da lei 6.515/77 com LÚCIA MANIGLIA -- PUCCINELLI, RG 5.238.283.SSP-SP, professora, ambos brasileiros, inscritos conjuntamente co CPF/MF nº 594.942.558.87, domiciliados nesta cidade, pelo preço de CZ\$ 40.000,00.

A ESCRIVENTE AUTORIZADA:-


Rosângela A. Vilela Bertoni
Escrivente Autorizada

(continua no verso)

Matrícula
2.324

Ficha
01
verso

R. 2/ 2.324, em 25 de agosto de 1.987.

Por escritura de venda e compra lavrada em 08 de junho de 1.987, nas notas do 2º Tabelionato Local (Lº 597 fls. 142 v.), LUÍS FERNANDO RODRIGUES PUCCINELLI, e sua mulher LÚCIA MANIGLIA PUCCINELLI, já qualificados, transmitem o imóvel à ERIVALDO FERREIRA PEREIRA, RG 9.768.118-SSP/SP, bancário, casado no regime da comunhão universal de bens anteriormente à vigência da Lei 6515/77, com ARIIVALDA COSTA FERREIRA, RG 17.182.066-SSP/SP, do governo do lar, ambos brasileiros, portadores do CIC nº 214.233.348-68, residentes e domiciliados nesta cidade de Franca, pelo preço de Cr\$ 41.000,00.

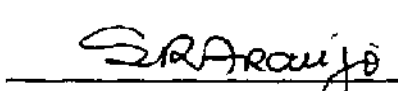
O ESCRIVENTE AUTORIZADO:


Helio Ramos dos Santos
Escrivente Autorizado

R.3/ 2.324, em 09 de agosto de 1.991.

Por escritura de venda e compra lavrada em 24 de Julho de 1.991, nas notas do 1º Tabelionato Local (Lº 745, fls. 082), ERIVALDO FERREIRA PEREIRA e sua mulher ARIIVALDA COSTA FERREIRA, já qualificados, transmitem o imóvel desta matrícula à FERNANDO DE MATTOS, RG nº M- 2.241.044-SSP-MG, CPF. nº 434.785.736-53, brasileiro, médico, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com ANTONIA DONIZETI MUNIZ MATTOS, RG. nº 12.143.525-SSP-SP, CPF. nº 002.613.128-53, brasileira, advogada, aqui residentes e domiciliados, pelo preço de CR\$. 550.000,00.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO:


SILVANA MARIA REZENDE DE ARAUJO
Escrivente Autorizada

Av. 4 - (construção)

em 22/05/2009. Protocolo nº 94.698 de 13/05/2009.

Pelo requerimento de 24 de abril de 2009, Certidão nº 37476, expedida em 18.11.2008, pela Prefeitura Municipal local, e Certidão de Valor Venal nº 43402-5, emitida em 21.05.2009, pela Internet, procedo à presente averbação para constar que no terreno

Continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

Matrícula

2.324

Ficha

02

FRANCA, 22 de maio de 2009

matriculado foi edificado um prédio residencial que *recebeu o nº 420 da Rua Abílio Coutinho*, com 228,13 m² de área construída, estando a mesma obra regular perante o INSS, consoante CND nº 036132009-21041020, emitida em 10.03.2009, pela Internet, válida até 06.09.2009. Valor base de cálculo da construção R\$ 222.645,75.

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ FÁRIA ORTENZI)

Av. 5 - (retificação)

em 07/05/2010. Protocolo nº 105.288 de 05/05/2010.

Pela Cédula de Crédito Bancário nº 5511-3, emitida nesta cidade de Franca-SP., aos 26 de abril de 2010, requerimento datado de 26 de abril de 2010, Cartão de Identificação do Contribuinte, expedido pela Secretaria da Receita Federal, e nos termos do artigo 213, I "g", da Lei nº 6.015/73, procedo à presente averbação para constar que o número correto do CPF de **ANTÔNIA DONIZETI MUNIZ MATTOS** é **002.613.128-55**, e não como constou na escritura que deu origem ao R. 03 da presente.

A ESCRIVENTE:

(SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

R. 6 - (alienação fiduciária)

em 07/05/2010. Protocolo nº 105.288 de 05/05/2010.

Pela Cédula de Crédito Bancário mencionada na Av. 05, **FERNANDO DE MATTOS** e sua mulher **ANTÔNIA DONIZETI MUNIZ MATTOS**, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciários, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 263.504,00, para efeito de leilão, à **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS MÉDICOS E DEMAIS PROFISSIONAIS DA SAÚDE DA REGIÃO DA ALTA MOGIANA - CREDIMED**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 69.346.856/0001-10, com sede na Rua Saldanha Marinho, 2355, cidade de Franca-SP, para garantia da dívida de R\$ 230.000,00, pagável na praça de Franca-SP., com vencimento em 25 de abril de 2012, com prazo de carência para expedição de intimação de dois ou mais meses. Sujeitando-se as partes contratantes às demais cláusulas e condições constantes do instrumento.

Matrícula

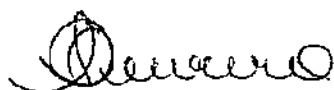
2.324

Ficha

02

Verso

A ESCRIVENTE:


(SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 7/2.324 - (aditivo)

em 26 de abril de 2012. Protocolo nº 127.178 de 24/04/2012.

Pelo Termo de Aditivo da Cédula de Crédito Bancário nº 5511-3, objeto do R. 06 da presente, datado de 19 de abril de 2012, nesta cidade de Franca-SP, os proprietários **FERNANDO DE MATTOS** e sua mulher **ANTÔNIA DONIZETI MUNIZ MATTOS** e a credora **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA DOS MÉDICOS E DEMAIS PROFISSIONAIS DA SAÚDE DA REGIÃO DA ALTA MOGIANA - CREDIMED**, todos já qualificados, aditaram a referida Cédula, para promover o alongamento do prazo contratado para vencimento da dívida, que passa a ser em 25 de abril de 2014, bem como a taxa de juros, que passam a vigorar em consonância com os enunciados constantes do termo aditivo celebrado. Ficando ratificados os demais termos da referida Cédula, em tudo que não foi expressamente alterado pelo aditivo.

A ESCRIVENTE:

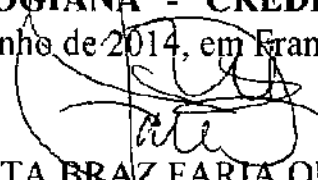

(RENATA BRAZ FARIA ORTENZI)

Av. 8/2.324 - (cancelamento de alienação fiduciária)

em 18 de junho de 2014. Protocolo nº 147.700 de 10/06/2014.

Fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R. 06 e Av. 07 da presente, em virtude de quitação dada pela credora **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA DOS MÉDICOS E DEMAIS PROFISSIONAIS DA SAÚDE DA REGIÃO DA ALTA MOGIANA - CREDIMED**, nos termos do Instrumento Particular datado de 05 de junho de 2014, em Franca-SP.

A ESCRIVENTE:


(RENATA BRAZ FARIA ORTENZI)

R. 9/2.324 - (alienação fiduciária)

em 18 de junho de 2014. Protocolo nº 147.702 de 10/06/2014.

Pela Cédula de Crédito Bancário nº 8584-8, emitida nesta cidade de Franca-SP, aos 05

continua na ficha 03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS 12382-8

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

Matrícula

2.324

Ficha

03

FRANCA, **18 de junho de 2014**

de junho de 2014, e Contrato Particular de Mútuo com Alienação Fiduciária de Imóvel, celebrado nos termos da Lei nº 9.514/97, datado nesta cidade de Franca-SP, aos 05 de junho de 2014, **FERNANDO DE MATTOS** e sua mulher **ANTÔNIA DONIZETI MUNIZ MATTOS**, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciários, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 408.756,00, para efeito de leilão, à **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA DOS MÉDICOS E DEMAIS PROFISSIONAIS DA SAÚDE DA REGIÃO DA ALTA MOGIANA - CREDIMED**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 69.846.856/0001-10, com sede na Rua Saldanha Marinho, 2355, cidade de Franca-SP, para garantia da dívida de R\$ 270.000,00, pagável na praça de Franca-SP, com vencimento em 06 de junho de 2016, à taxa pré-fixada de 1,89% a.m, com prazo de carência para expedição da intimação de dois ou mais meses. Sujeitando-se as partes contratantes às demais cláusulas e condições constantes da cédula e do contrato particular, que ficam arquivados neste Oficial de Registro de Imóveis, em microfilme.

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ FARIAS ORTENZI)

Av. 10/2.324 - (alteração da denominação social)
em 29 de setembro de 2015. Protocolo nº 159.685 de 14/09/2015.

Pelo Termo Aditivo à Cédula de Crédito Bancário nº 8584-8, objeto do R. 09 da presente, datado de 10 de setembro de 2015, em Franca-SP e Ata Sumária da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, datada de 25 de fevereiro de 2014, em Franca-SP, devidamente registrada sob nº 293.859/14-0 na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, em 01.08.2014, procedo à presente averbação para constar que a credora **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA DOS MÉDICOS E DEMAIS PROFISSIONAIS DA SAÚDE DA REGIÃO DA ALTA MOGIANA - CREDIMED**, teve sua denominação social alterada para **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA DOS PROFISSIONAIS DA SAÚDE DA REGIÃO DA ALTA MOGIANA - SICOOB CREDIMOGIANA**.

A ESCRIVENTE:

(SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 11/2.324 - (aditivo)
em 29 de setembro de 2015. Protocolo nº 159.685 de 14/09/2015.

- Matricula

2.324

Ficha

03

- Verso

Pelo Termo Aditivo à Cédula de Crédito Bancário mencionado na Av. 10, os devedores **FERNANDO DE MATTOS** e sua mulher **ANTÔNIA DONIZETI MUNIZ MATTOS**, do lar, residentes e domiciliados na Rua da Harmonia, 909, Residencial Paraíso, na cidade de Franca-SP e a credora **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA DOS PROFISSIONAIS DA SAÚDE DA REGIÃO DA ALTA MOGIANA - SICOOB CREDIMOGIANA**, já qualificados, aditaram a referida Cédula, para constar que foi aumentado o limite do crédito concedido em R\$ 180.000,00, o qual passará a totalizar o valor de R\$ 450.000,00, os quais estarão disponíveis nas mesmas condições do limite anteriormente concedido, inclusive com relação à taxa de juros. Ficando ratificados os demais termos da referida Cédula, em tudo que não foi expressamente alterado pelo aditivo.

A ESCREVENTE:

(SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 12/2.324 - (aditivo)

em 13 de julho de 2016. Protocolo nº 166.803 de 16/06/2016.

Pelo Termo Aditivo à Cédula de Crédito Bancário nº 8584-8, objeto do R. 09 e Av. 11 da presente, datado de 03 de junho de 2016, em Franca-SP, os devedores **FERNANDO DE MATTOS** e sua mulher **ANTÔNIA DONIZETI MUNIZ MATTOS** e a credora **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS PROFISSIONAIS DA SAÚDE DA REGIÃO DA ALTA MOGIANA - SICOOB CREDIMOGIANA**, já qualificados, *aditaram* a referida Cédula, para prorrogar por mais dois anos a presente Cédula de Crédito Bancário, para que o vencimento passe a ser em 06 de junho de 2018, sendo que sobre o limite concedido passará a incidir taxa de juros de 1% a.m + CDI (Certificado de Depósito Interbancário). Ficando ratificados os demais termos da referida Cédula, em tudo que não foi expressamente alterado pelo aditivo.

A ESCREVENTE:

(SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 13/2.324 - (aditivo)

em 18 de julho de 2018. Protocolo nº 187.016 de 05/07/2018.

Pelo Termo Aditivo à Cédula de Crédito Bancário nº 8584-8, objeto do R. 09, Av. 11 e Av. 12 da presente, datado de 03 de junho de 2018, em Franca-SP, os devedores

continua na ficha 04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS 12382-8
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

Matrícula

2.324

Ficha

04

FRANCA, 18 de julho de 2018

FERNANDO DE MATTOS e sua mulher **ANTÔNIA DONIZETI MUNIZ MATTOS** e a credora **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS PROFISSIONAIS DA SAÚDE DA REGIÃO DA ALTA MOGIANA - SICOOB CREDIMOGIANA**, já qualificados, aditaram a referida Cédula, para prorrogar o seu vencimento para que este passe a ser em 06 de junho de 2020. Ficando ratificados os demais termos da referida Cédula, em tudo que não foi expressamente alterado pelo aditivo.

A ESCRIVENTE:

(FERNANDA CRISTINA FREITAS DA SILVA)

Av. 14/2.324 - (aditivo)

em 24/08/2020. Prenotação nº 206.309 de 23/06/2020. Selo Digital 1238283311ED2400206309206

Pelo Termo Aditivo à Cédula de Crédito Bancário nº 8584-8, objeto do R. 09, Av. 11, Av. 12 e Av. 13 da presente, datado de 03 de junho de 2020, o **emitente e garantidor fiduciante: FERNANDO DE MATTOS**, empresário, endereço eletrônico não informado, e sua mulher a **garantidora fiduciante: ANTÔNIA DONIZETI MUNIZ MATTOS**, endereço eletrônico não informado, residentes e domiciliados na Rua da Harmonia, 909, Residencial Paraíso, na cidade de Franca-SP, CEP: 14403-155, já qualificados, e a **credora: COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS PROFISSIONAIS DA SAÚDE DA REGIÃO DA ALTA MOGIANA - SICOOB CREDIMOGIANA** (Nome Fantasia: SICOOB CREDIMOGIANA), endereço eletrônico juridico@credimogiana.com.br, com sede na Rua Saldanha Marinho, 2355, Bairro São José, na cidade de Franca-SP, CEP: 14403-420, já qualificada, registrada na JUCESP sob NIRE nº 35400023074 em 15.01.1993, **Representantes Legais / Procuradores: ROBERTO GUIMARÃES**, RG nº 8.103.107-3-SSP-RJ, CPF nº 321.963.427-34, brasileiro, médico, casado, endereço eletrônico não informado, e **MAURÍCIO CHAVES BARTOCCI**, RG nº 21.639.168-4, CPF nº 273.061.538-54, brasileiro, médico, endereço eletrônico não informado, **Beneficiário Final**: não identificado no título, retificaram a referida Cédula, no valor de R\$ 450.000,00, para prorrogar da data do vencimento para que passe a ser em 16 de junho de 2022 e além disso as partes acordaram que o limite de crédito anteriormente concedido no valor de R\$ 450.000,00 será reduzido para R\$ 315.000,00. Ficando ratificados os demais termos da referida Cédula, em tudo que não foi expressamente alterado pelo aditivo. Averbação com valor declarado, em conformidade com o item 2 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002.

Modelo 01

continua no verso

Matrícula

2.324

Ficha

04

Verso

A ESCRIVENTE:

(KALINKA PRISCILLA NUNES FURINI GELO)

Av. 15/2.324 - (aditivo)

em 22/07/2022. Prenotação nº 225.092 de 28/06/2022. Selo Digital: 12382833115A830022509222L

Pelo Termo Aditivo à Cédula de Crédito Bancário nº 8584-8, objeto do R. 09, Av. 11, Av. 12, Av. 13 e Av. 14 da presente, datado de 13 de junho de 2022, em Franca-SP, o **emitente e garantidor fiduciante: FERNANDO DE MATTOS**, médico, e seu cônjuge a **garantidora fiduciante: ANTÔNIA DONIZETI MUNIZ MATTOS**, já qualificados, e a **credora: COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA DOS PROFISSIONAIS DA SAÚDE DA REGIÃO DA ALTA MOGIANA - SICOOB CREDIMOOGIANA**, endereço eletrônico cooperativa@credimogiana.com.br, já qualificada, representantes legais: Maurício Chaves Bartocci, já qualificado, e Sérgio Ricardo Cecílio Hallak, CPF nº 314.842.201-53, brasileiro, **retificaram** a referida Cédula, no valor de R\$ 315.000,00, para prorrogar o vencimento da dívida, o que se dará da seguinte forma: o saldo devedor atualizado nesta data é de R\$ 324.198,90, já incluídos os juros e encargos, que recaíram sobre o limite anteriormente concedido, além do IOF no valor de R\$ 9.260,08, totalizando R\$ 333.451,98, que será pago em 120 parcelas mensais e variáveis no valor de R\$ 2.778,82, **acrescidas de juros remuneratórios de 1,0% a.m. + CDI** (Certificado de Depósito Interbancário), com sistema de amortização: SAC Decrescente, com vencimento todo dia 20 de cada mês, com início em julho de 2022 e término em 21.06.2032. Ficando ratificados os demais termos da referida Cédula, em tudo que não foi expressamente alterado pelo aditivo. Averbação com valor declarado, em conformidade com o item 2 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002.

A ESCRIVENTE:

(KALINKA PRISCILLA NUNES FURINI GELO)

Av. 16/2.324 - (CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)

em 02/02/2024. Prenotação nº 241.323 de 25/01/2024. Selo Digital: 1238283J4116C70024132324G

Procede-se à presente averbação, nos termos do provimento 143 de 25 de abril de 2023,

continua na ficha 05



REGISTRO
2.324

Ficha
05

CNM

123828.2.0002324-14

do Conselho Nacional de Justiça, e de conformidade com o artigo 213, inciso I, letra "a" da Lei nº 6.015/73, para constar que, nesta data, **a presente matrícula recebeu o número do Código Nacional de Matrícula (CNM - 123828.2.0002324-14)**. Averbação sem valor declarado, em conformidade com o item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 e item 2.5 das Notas Explicativas que integra a mesma tabela.

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ DE FARIA)

Av. 17/2.324 - (averbação de distribuição)

em 02/02/2024. Prenotação nº 241.323 de 25/01/2024. Selo Digital: 123828331116C80024132324E

Pela Certidão Judicial datada de 17 de janeiro de 2024, extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, veiculada através da Central Registradores de Imóveis - Protocolo AC003247385, expedida pelo Coordenador do Cartório da 2ª Vara Cível da Comarca de Franca-SP., Luis Felipe Bereta de Melo Fernandes, extraída dos autos (Processo Digital nº 1026240-03.2023.8.26.0196), instruída com requerimento do exequente datado de 25 de janeiro de 2024, em Araçatuba-SP, procedo a presente averbação, nos termos e para os efeitos do artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar que aos 14 de novembro de 2023, **foi distribuída e admitida por aquele Juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial**, à cuja causa foi atribuído o valor de R\$ 114.622,61, em que figuram como exequente **BANCO BRADESCO S/A** (nome fantasia: BRADESCO EST UNIF), CNPJ nº 60.746.948/0001-12, NIRE JUCESP nº 35300027795, com sede no Núcleo Administrativo "Cidade de Deus" s/nº, Vila Iara, Osasco-SP, CEP: 06029-900, endereço eletrônico não informado, representante legal: Margarete Ramos da Silva, CPF nº 803.447.988-87, brasileira, beneficiário final: não identificado no título, e executados **ANTÔNIA DONIZETI MUNIZ MATTOS e FERNANDO DE MATTOS**, já qualificados. Averbação sem valor declarado, em conformidade com o item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 c/c Parecer 266/2010-E - Processo CG 2009/126792 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ DE FARIA)

Modelo 01

continua no verso

REGISTRO

2.324

Ficha

05

Verso

CNM

123828.2.0002324-14

Av. 18/2.324 - (averbação de distribuição)

em 02/02/2024. Prenotação nº 241.323 de 25/01/2024. Selo Digital: 123828331116C90024132324C

Pela Certidão Judicial datada de 15 de janeiro de 2024, extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, veiculada através da Central Registradores de Imóveis - Protocolo AC003247385, expedida pelo Coordenador do Cartório da 2ª Vara Cível da Comarca de Franca-SP, Luis Felipe Bereta de Melo Fernandes, extraída dos autos (Processo Digital nº 1024025-54.2023.8.26.0196), instruída com requerimento do exequente mencionado na Av. 17, procedo a presente averbação, nos termos e para os efeitos do artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar que aos 27 de setembro de 2023, **foi distribuída e admitida por aquele Juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial**, à cuja causa foi atribuído o valor de R\$ 117.716,25, em que figuram como exequente **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, representante legal: **Margarete Ramos da Silva**, já qualificada, e executados **ANTÔNIA DONIZETI MUNIZ MATTOS e FERNANDO DE MATTOS**, já qualificados. Averbação sem valor declarado, em conformidade com o item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 c/c Parecer 266/2010-E - Processo CG 2009/126792 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.

A ESCRIVENTE

(RENATA BRAZ DE LARIA)

Av. 19/2.324 - (averbação de distribuição)

em 04/07/2024. Prenotação nº 246.221 de 28/06/2024. Selo Digital: 123828331156780024622124G

Pela Certidão Judicial datada de 10 de junho de 2024, expedida pelo Coordenador do Cartório da 2ª Vara Cível da Comarca de Franca-SP, Luis Felipe Bereta de Melo Fernandes, extraída dos autos (Processo Digital nº 1010727-58.2024.8.26.0196), extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, veiculada através do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado do Órgão Nacional dos Registradores - SAEC/ONR (Protocolo AC003949728), instruída com requerimento da exequente datado de 28 de junho de 2024, procedo a presente averbação, nos termos e para os efeitos do artigo 828 do Código de Processo Civil, para

continua na ficha 06



[Handwritten signature]

REGISTRO

2.324

Ficha

06

CNM

123828.2.0002324-14

constar que aos 29 de abril de 2024, *foi distribuída e admitida por aquele Juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial*, à cuja causa foi atribuído o valor de R\$ 42.564,53, em que figuram como exequente **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS PROFISSIONAIS DA SAÚDE DA REGIÃO DA ALTA MOGIANA - SICOOB CREDIMOGIANA**, com sede na Rua Batista Donzeli, 2049, Vila Marta, Franca-SP, CEP: 14403-171, já qualificada, representante legal: Rodrigo Franco Sartori, CPF nº 314.453.108-13, brasileiro, e executados **ANTÔNIA DONIZETI MUNIZ MATTOS** e **FERNANDO DE MATTOS**, já qualificados; **FERNANDO MUNIZ MATTOS**, CPF nº 358.730.258-86, endereço eletrônico não informado, e **LOCOMOTIVA ALONSO COMÉRCIO DE BRINQUEDOS LTDA** (nome fantasia: LOCOMOTIVA BRINQUEDOS), CNPJ nº 11.065.933/0001-83, NIRE JUCESP nº 35222708335, com sede na Avenida Doutor Ismael Alonso Y Alonso, 1807, São José, Franca-SP, CEP: 14400-770, endereço eletrônico não informado, representante legal e beneficiário final: não identificados no título. Averbção sem valor declarado, em conformidade com o item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 c/c Parecer 266/2010-E - Processo CG 2009/126792 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.

A ESCRIVENTE:

[Handwritten signature]
(KALINKA PRISCILA NUNES FURINI GELO)

PARA SIMPLES
NÃO VALER COMO
VALOR: R\$ 21,51

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



ANEXO 04
(PLANILHA ORÇAMENTO PARAMÉTRICO:
CLÍNICA MÉDICA)

DEFINIÇÃO DO VALOR DO CUB

TIPO DE EDIFICAÇÃO

SIMPLES

⚠ PARA DEFINIR O CUB ENTRE **AQUI** OU ACESSE O SINDUSCON DO SEU ESTADO!

DATA-BASE DO ORÇAMENTO	MÊS	FEVEREIRO	DESCRIÇÃO DO PROJETO-PADRÃO	DORMITÓRIOS
	ANO	2026		-
	ESTADO	SP		ÁREA REAL
PROJETO-PADRÃO		CSL-8	Edifício comercial, com lojas e salas: Garagem, pavimento térreo e 8 pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pavimento térreo: Escada, elevadores, hall de entrada e lojas. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e oito salas com sanitário privativo por andar.	5942,94 M²
CÁLCULO DO CUB		ADOTADO		ÁREA EQUIV.
VALOR DO CUB		R\$ 2.347,57 / M²		3921,55 M²
OBSERVAÇÕES				

CÁLCULO DA ÁREA EQUIVALENTE						
CÁLCULO DE ÁREAS	ÁREA CONST.	COEFICIENTE				
Garagem (subsolo): 0,50 a 0,75		0,70				
Área priv. (un. aut. padrão): 1,00		1,00				
Área priv. (salas c/ acab.): 1,00	235,55 M²	1,00				
Área priv. (salas s/ acab.): 0,75 a 0,90		0,80				
área de loja sem acab.: 0,40 a 0,60		0,60				
Varandas: 0,75 a 1,00	0,00 M²	0,80				
Terraços ou áreas desc.: 0,30 a 0,60	25,67 M²	0,50				
Garagem sobre terreno: 0,05 a 0,10	30,56 M²	0,10				
Área de serviço aberta: 0,50	4,72 M²	0,50				
Barrilete: 0,50 a 0,75		0,60				
Caixa d'água: 0,50 a 0,75		0,60				
Casa de máquinas: 0,50 a 0,75		0,60				
Piscinas: 0,50 a 0,75		0,60				
Quintais, calçadas, jardins: 0,10 a 0,30	0,00 M²	0,20				
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	296,50 M²					
ÁREA TOTAL EQUIVALENTE	253,80 M²					

ITENS NÃO INCLUSOS

FUNDAÇÕES	% ESTIMADA
Fundações rasas ou profundas, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático.	TOTAL 7,00%

EQUIPAMENTOS	
Elevadores, aquecedores, bombas de recalque, ar-condicionado, calefação, ventilação, exaustão, etc.	TOTAL R\$ 0,00

OBRAS E SERVIÇOS COMPLEMENTARES	
Urbanização, recreação, playground, piscinas, campos de esporte e paisagismo.	TOTAL R\$ 0,00

CÁLCULO DO BDI

CALCULADO

BDI = Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual aplicado por uma construtora para cobrir despesas com a equipe técnica, escritório central, impostos e lucro. Varia de 25% a 40%.

$$BDI = \left[\frac{(1 + Ao) \times (1 + Ac + R + S + Cf)}{1 - (L + T)} - 1 \right] \times 100$$

ADMINISTRAÇÃO LOCAL E TRANSPORTES INTERNOS

Custos Indiretos, de 8% a 12% conforme a eficiência da empresa.	VALOR	10,00%
---	-------	--------

ADMINISTRAÇÃO CENTRAL

Despesas administrativas da empresa.	VALOR	5,00%
--------------------------------------	-------	-------

SEGUROS E GARANTIAS

Seguros de obra e garantias exigidas sobre o empreendimento definidas em edital.	VALOR	0,80%
--	-------	-------

RISCOS

Riscos e imprevistos não cobertos pelos seguros que pode acontecer na obra.	VALOR	1,27%
---	-------	-------

CUSTOS FINANCEIROS

Estimativa de rendimento caso o valor investido na obra fosse aplicado.	VALOR	1,23%
---	-------	-------

LUCRO

Percentual de lucratividade bruta prevista para a obra.	VALOR	7,40%
---	-------	-------

IMPOSTOS

Cofins	VALOR	3,00%
PIS	VALOR	0,65%
ISSQN (de acordo com o município)	VALOR	3,75%

BDI CALCULADO

39,82%

OBSERVAÇÕES

CUSTO FINAL

(Σ[ÁREA EQ. x CUB] + ITENS NÃO INCLUSOS) x (1 + % BDI)

R\$ 891.409,39

ANEXO 05
(CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO:
CLÍNICA MÉDICA)

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO

1 -DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Idade Aparente:	20 anos
Estado de conservação	Reparos Simples

2 –CÁLCULO DA IDADE EM PORCENTAGEM %

Tabela Bureau

VIDA ÚTIL POR BUREAU
APARTAMENTOS – 60 anos
BANCOS – 70 anos
CASAS DE ALVENARIA – 65 anos
CASAS DE MADEIRA – 45 anos
HOTÉIS – 50 anos
LOJAS – 70 anos
TEATROS – 50 anos
ARMAZÉNS – 75 anos
FÁBRICAS – 50 anos
CONST. RURAIS – 60 anos
GARAGENS – 60 anos
EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos
GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos
SILOS – 75 anos

65 ANOS	----	100%
20 ANOS	----	X
X= 2000/65		
X= 30,77%		
ARREDONDANDO TEMOS:		30%

3 – IDENTIFICAÇÃO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

Tabela Ross Heidecke

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre regular e novo	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos Importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO (K)							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	39,3	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11	20,7	35,3	54,1	76
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12	12	14,2	19,1	27,9	41,8	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59	78,5
24	14,9	14,9	17	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26	34,1	46,2	61,8	80
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,6	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44	50,5	59,6	71,3	85
54	41,6	41,6	43	46,3	52,1	61	72,3	85,5

56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	68,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,4
72	62,2	62,2	62,9	65	68,8	74,6	81,9	90,9
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72	72	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83	88	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,5	89,2	94,4
86	80	80	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96	97,2	98,5
98	97	97	97,1	97,3	97,6	98	98	99,8
100	100	100	100	100	100	100	100	100

4 – CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO

Idade	Vida Útil (Por Bureau)	Tempo de Vida (%)	Estado de conservação	Coeficiente K	Depreciação (%)
20	65	30,77%	D	34,1%	65,90%

5- CÁLCULO DO CUSTO DE REEDIÇÃO

Custo de Reprodução	Depreciação	Custo de Reedição
R\$ 891.409,39	0,659	R\$ 587.438,79

ANEXO 06
(PLANILHA ESTADO DE CONSERVAÇÃO:
CLÍNICA MÉDICA)

Estado de Conservação - Quadro de Classificação

CONCEITO	PRÉDIO	UNIDADE
Em construção ou na planta	Imóvel paradigma/Ainda não entregue	Imóvel paradigma/Ainda não entregue
Bom (Aparência de Novo)	Imóvel entregue recentemente, com aparência de novo.	Imóvel entregue recentemente, com aparência de novo.
Bom (Aparência de Usado)	Imóvel que não necessita de reparos, mas com aparência de usado.	Imóvel que não necessita de reparos, mas com aparência de usado.
Regular (Reparos Simples)	Necessidade de pequenos reparos, pintura e limpeza.	Necessidade de pequenos reparos, pintura e limpeza.
Regular (Reparos Importantes)	Necessidade de recuperação nas fachadas problemas de estanqueidade; infiltrações, necessidade de refazer instalações (gás, elétrica, incêndio, hidráulica, etc), necessidade de recuperação estrutural, cumulativos ou não, no âmbito das áreas comuns.	Necessidade de recuperação nas fachadas problemas de estanqueidade; infiltrações, necessidade de refazer instalações (gás, elétrica, incêndio, hidráulica, etc), necessidade de recuperação estrutural, cumulativos ou não, no âmbito das áreas privativas.
Ruim	Comprometimento de estabilidade e solidez, habitabilidade e/ou salubridade prejudicadas e com elevado custo de recuperação.	Comprometimento de estabilidade e solidez, habitabilidade e/ou salubridade prejudicadas e com elevado custo de recuperação.

ANEXO 07
(PLANILHA PADRÃO CONSTRUTIVO:
CLÍNICA MÉDICA)

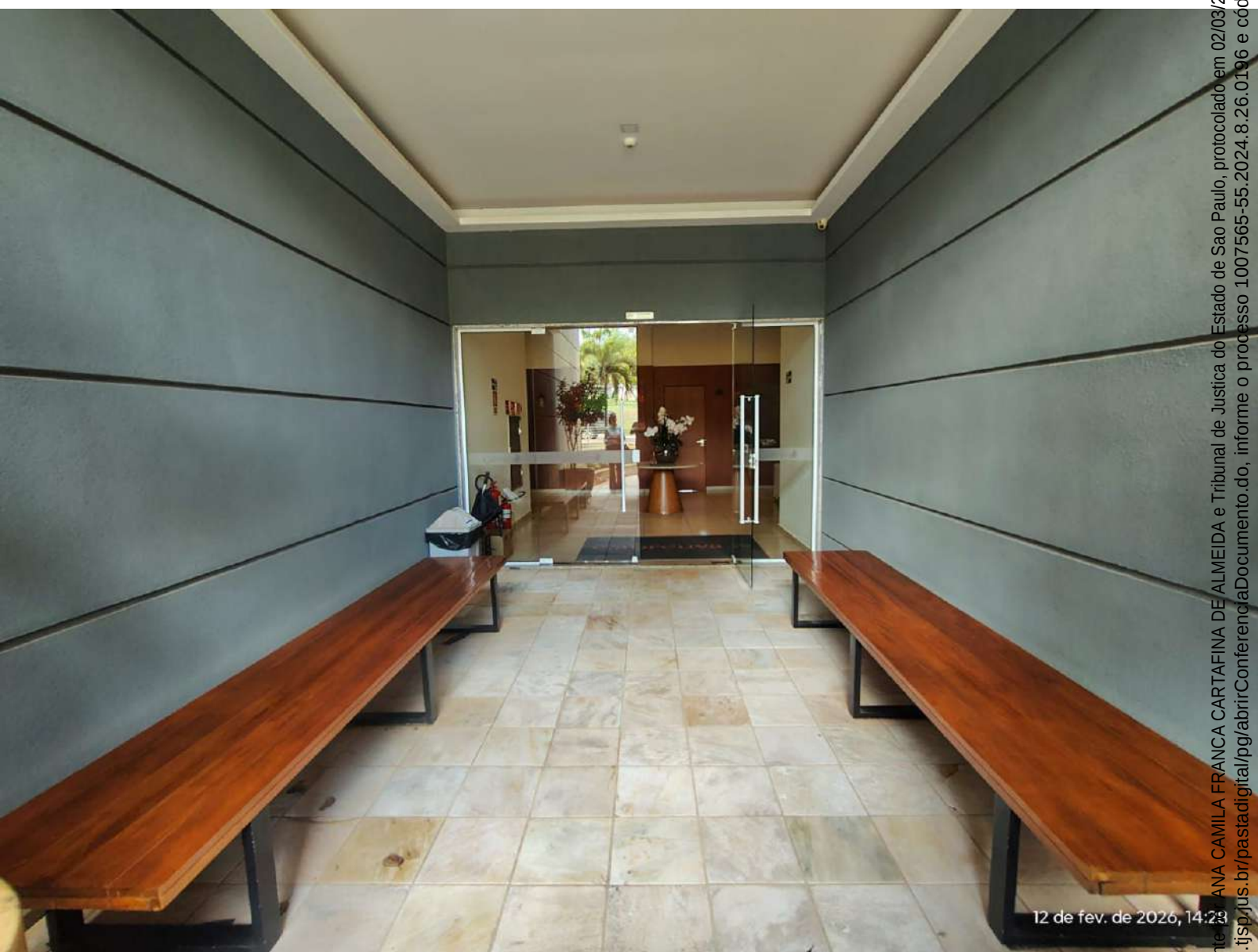
VARIÁVEL “PADRÃO CONSTRUTIVO”

Conceito	Prédio					Ambiente Privativo			
	Fachadas/Esquadrias		Circulação Predial			Apartamento/Casa			
	Fachadas/Esquadrias	Esquadrias	Piso	Parede	Forro	Piso	Parede	Forro	Acessórios
Alto	Fachada diferenciada, com revestimento em porcelanato, granito, mármore e/ou trechos em aço escovado e cerâmicas especiais	Projetos diferenciados com dimensão acima do usual, vidros duplos, com coloração diferenciada. Portas com revestimentos metálicos ou fórmicas, pivotante	Projetos com paginação diferenciada em porcelanato de 1ª linha ou pedras naturais com dimensões acima do usual	Projetos decorativos em pedras naturais, aço escovado, elementos tridimensionais em espaços e pé direito acima do usual	Projetos decorativos com sancas e pé direito acima do usual, iluminação indireta	Projetos com paginação diferenciada em porcelanato de 1ª linha ou pedras naturais com dimensões das peças acima do usual	Texturato, tinta acrílica, painéis decorativos e/ou revestimento 3D/ porcelanato, pedra natural e/ou pastilhas decorativas em áreas molhadas	Projetos decorativos com sancas e pé direito acima do usual, iluminação indireta	Registros e torneiras de luxo. Pias e tanques em granito ou mármore de dimensões amplas, lavatórios de luxo com bancada em pedra natural
Alto/Normal	Revestimento em cerâmica	Esquadrias de alumínio anodizado com coloração diferenciada em vidros e alumínio, madeira de 1ª qualidade com peças móveis.	Revestimento em porcelanato de 1ª qualidade ou pedras naturais	Projetos em painéis decorativos, pedras naturais, aço escovado	Projeto com sancas, tinta acrílica	Revestimento em porcelanato de 1ª qualidade ou pedras naturais	Tinta acrílica sobre emassamento/orcelanato, pedra natural ou pastilhas em áreas molhadas	Projeto com sancas, tinta acrílica	Registros e torneiras de 1ª linha com acabamento de alto padrão. Pias e tanques em granito ou mármore
Normal (com aspecto de alto)	Predominantemente revestido em cerâmica com trechos em textura acrílica	Classificação intermediária	Classificação intermediária	Classificação intermediária	Classificação intermediária	Classificação intermediária	Classificação intermediária	Classificação intermediária	Classificação intermediária
Normal (forte predominância)	Predominantemente revestido com textura acrílica, com trechos em cerâmica	Esquadrias de alumínio anodizado, madeira de boa qualidade, sasazaki	Cerâmica de primeira qualidade	Textura acrílica/cerâmica	Forro de gesso/pintura latex	Cerâmica de primeira qualidade	Tinta acrílica sobre emassamento/cerâmica até o teto em áreas molhadas	Forro de gesso/pintura latex	Registros e torneiras de 1ª linha. Pias e tanques em aço ou pedra natural. Lavatórios em louça de primeira linha
Normal (com aspecto de baixo)	Revestido com textura acrílica	Classificação intermediária	Classificação intermediária	Classificação intermediária	Classificação intermediária	Classificação intermediária	Classificação intermediária	Classificação intermediária	Classificação intermediária
Baixo	Parcialmente revestido com textura acrílica	Popular em madeira ou alumínio	Cerâmica popular	Tinta a base de água (caiação)	Forro de PVC ou lambri de madeira/caiação	Cerâmica popular	Tinta aplicada sobre reboco/cerâmica a meia altura em áreas molhadas	Forro de PVC ou lambri de madeira/caiação	Registros e torneiras de marcas populares, pias e tanques em material sintético, lavatórios pequenos sem bancada
Mínimo	Tinta a base de água (caiação)	Madeira de baixa qualidade, lambri de PVC ou alumínio	Piso cimentado	Tinta a base de água (caiação)	Sem forro/caiação	Cimentado	Caiação/cerâmica a meia parede no BOX e faixa cerâmica acima das pias e lavatórios	Sem forro/caiação	Registros e torneiras em PVC, pias e tanques em material sintético, lavatório de dimensões mínimas

ANEXO 08
(REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL:
APARTAMENTO)



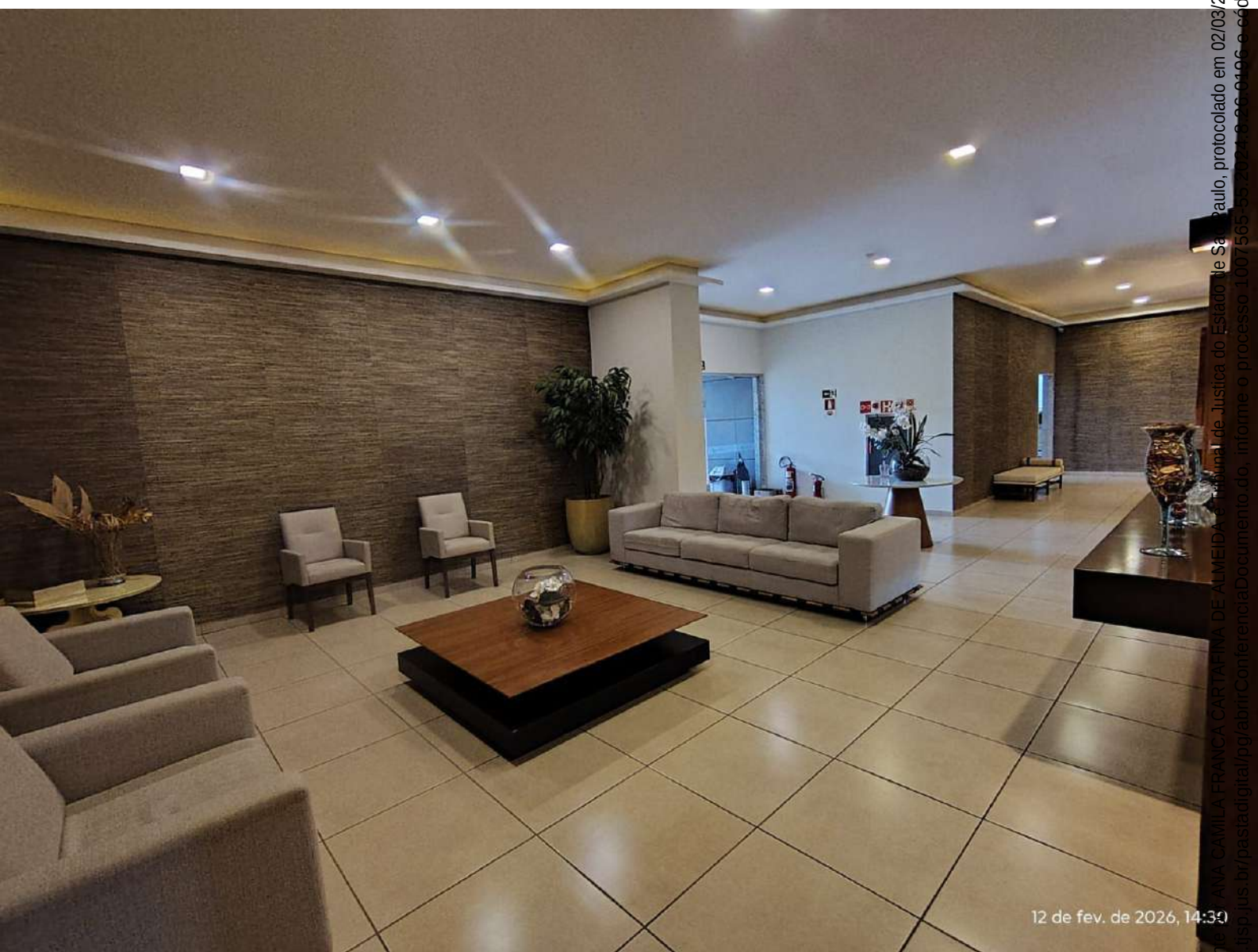
12 de fev. de 2026, 14h





12 de fev. de 2026, 14:





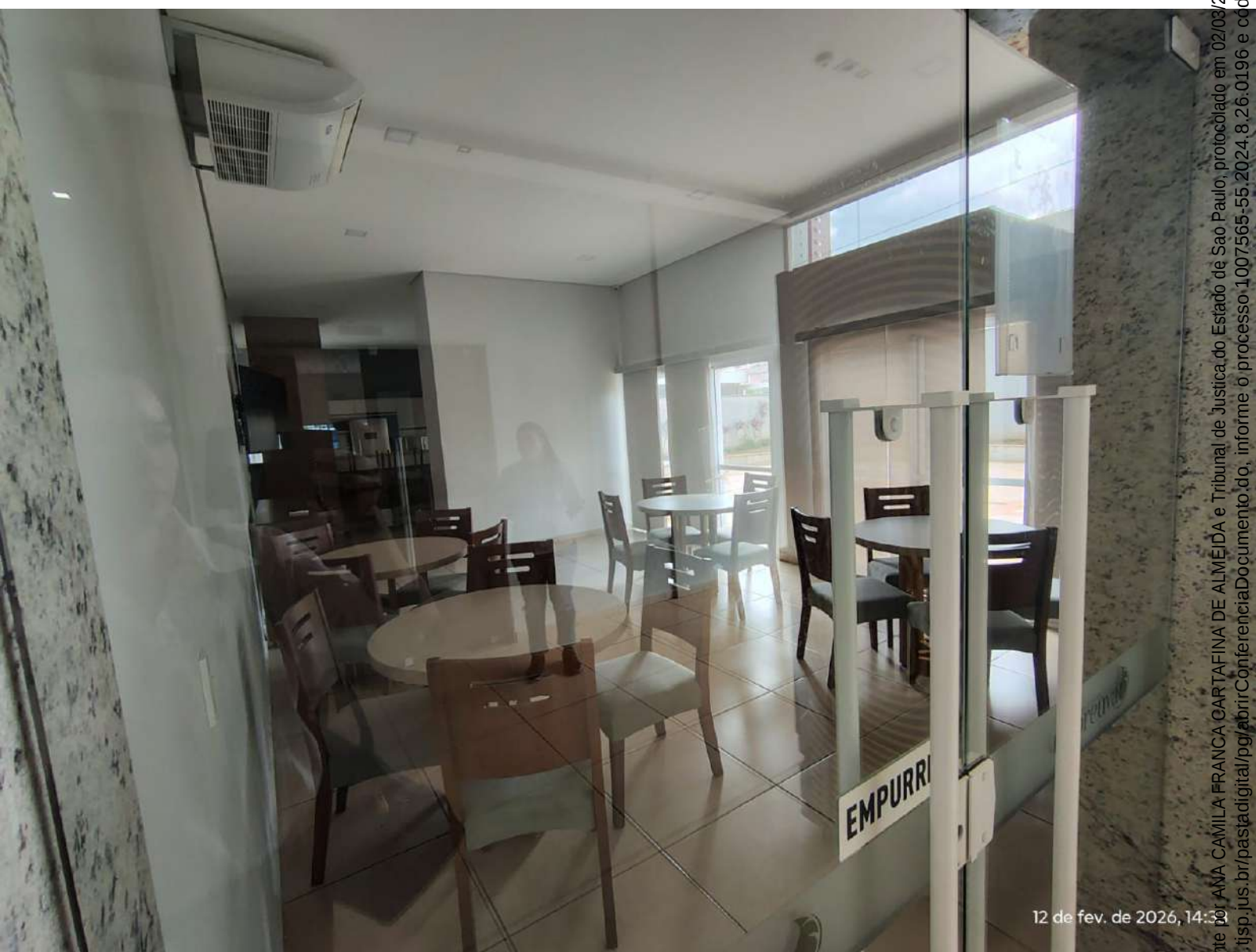
12 de fev. de 2026, 14:39



12 de fev. de 2026, 14:30

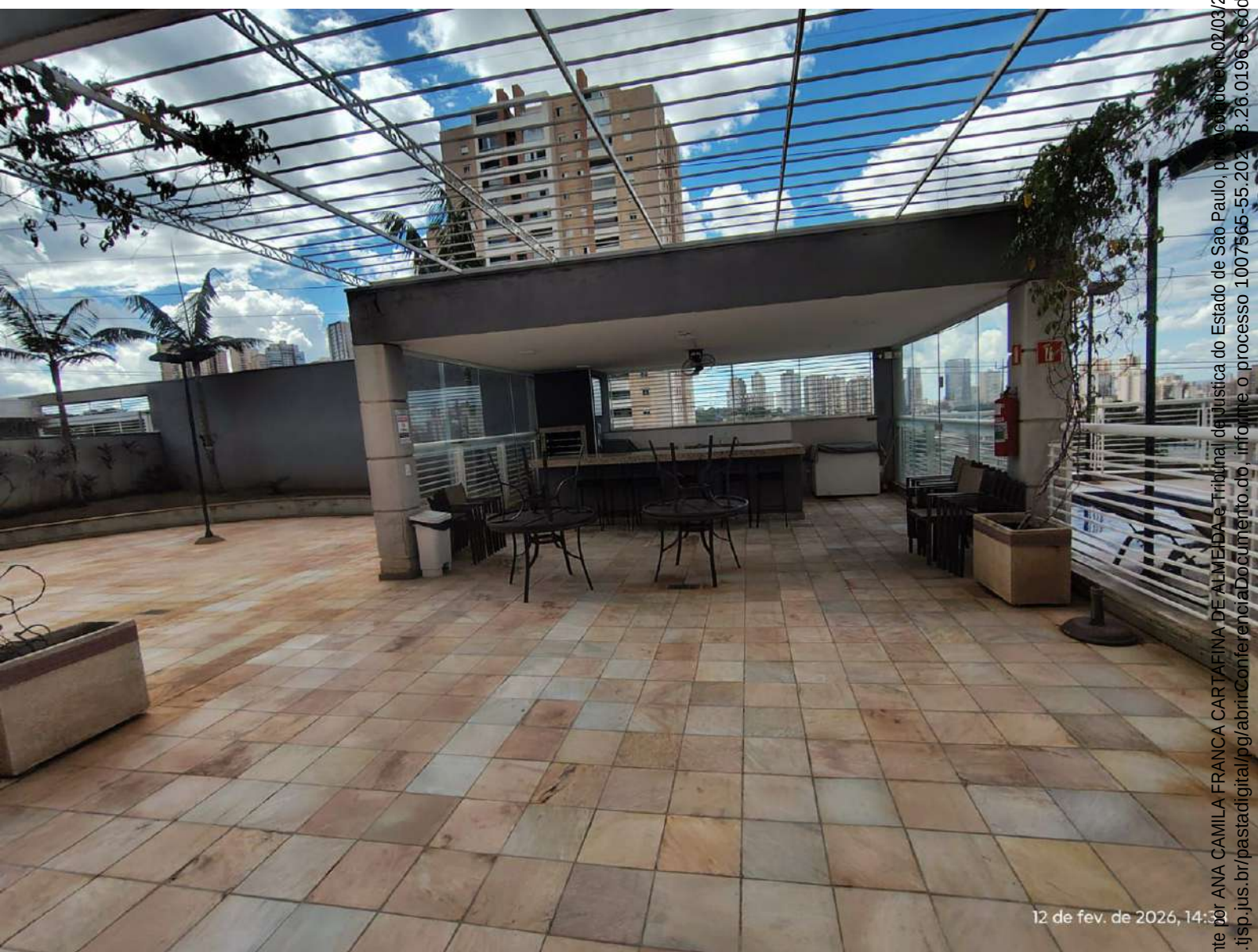


12 de fev. de 2026, 14:11

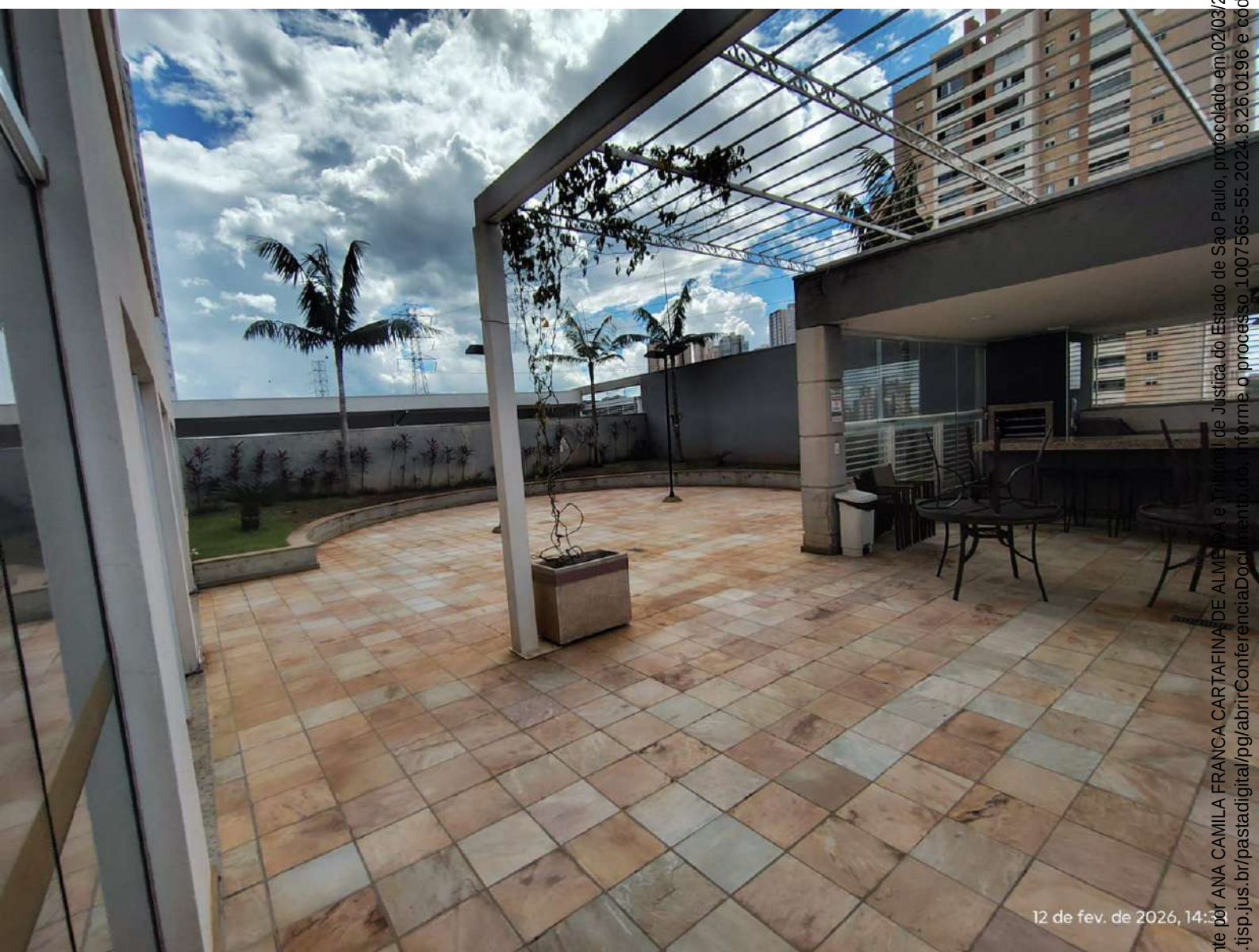




12 de fev. de 2026, 14:

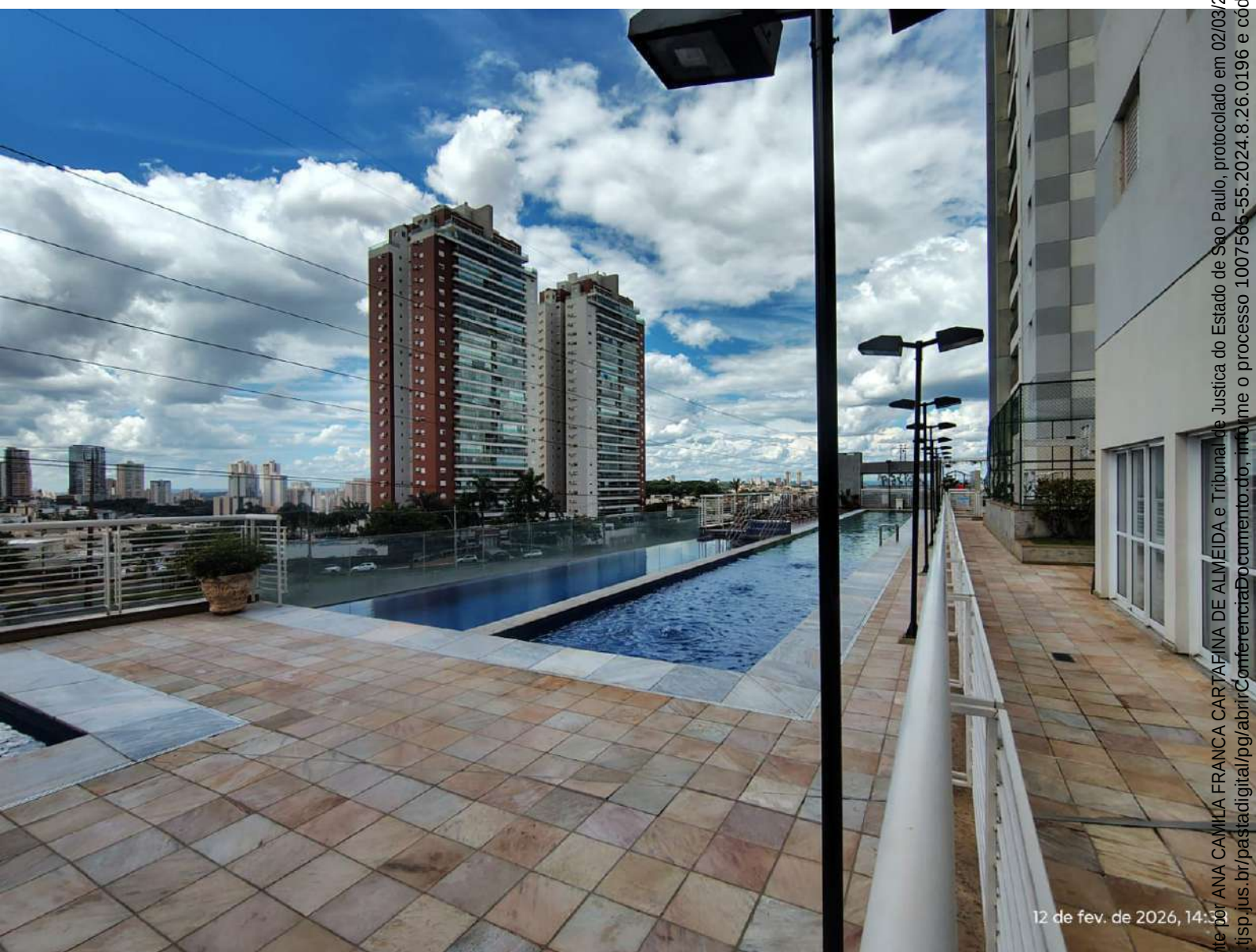


12 de fev. de 2026, 14:

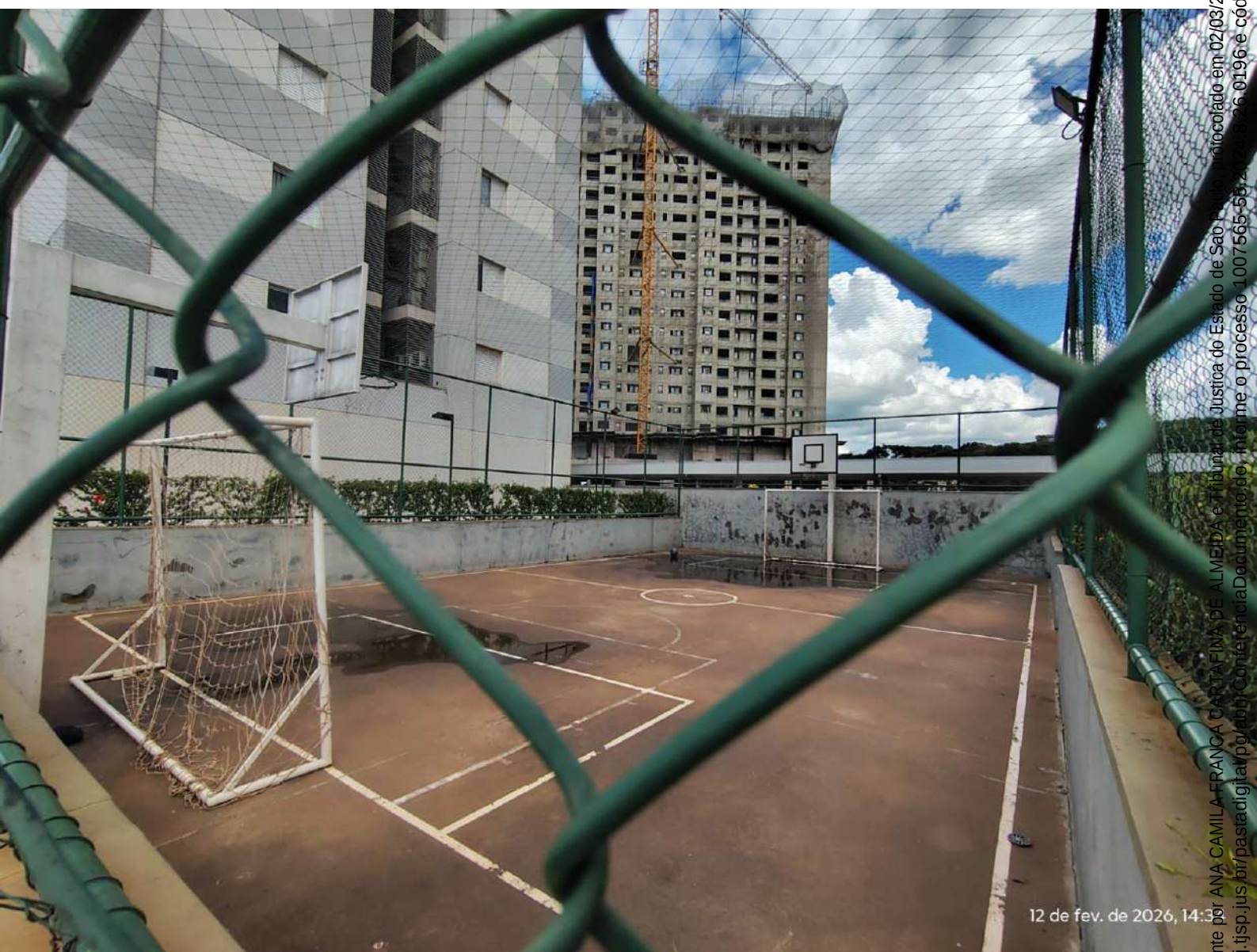


12 de fev. de 2026, 14:





12 de fev. de 2026, 14:



12 de fev. de 2026, 14:3



12 de fev. de 2026, 14:32

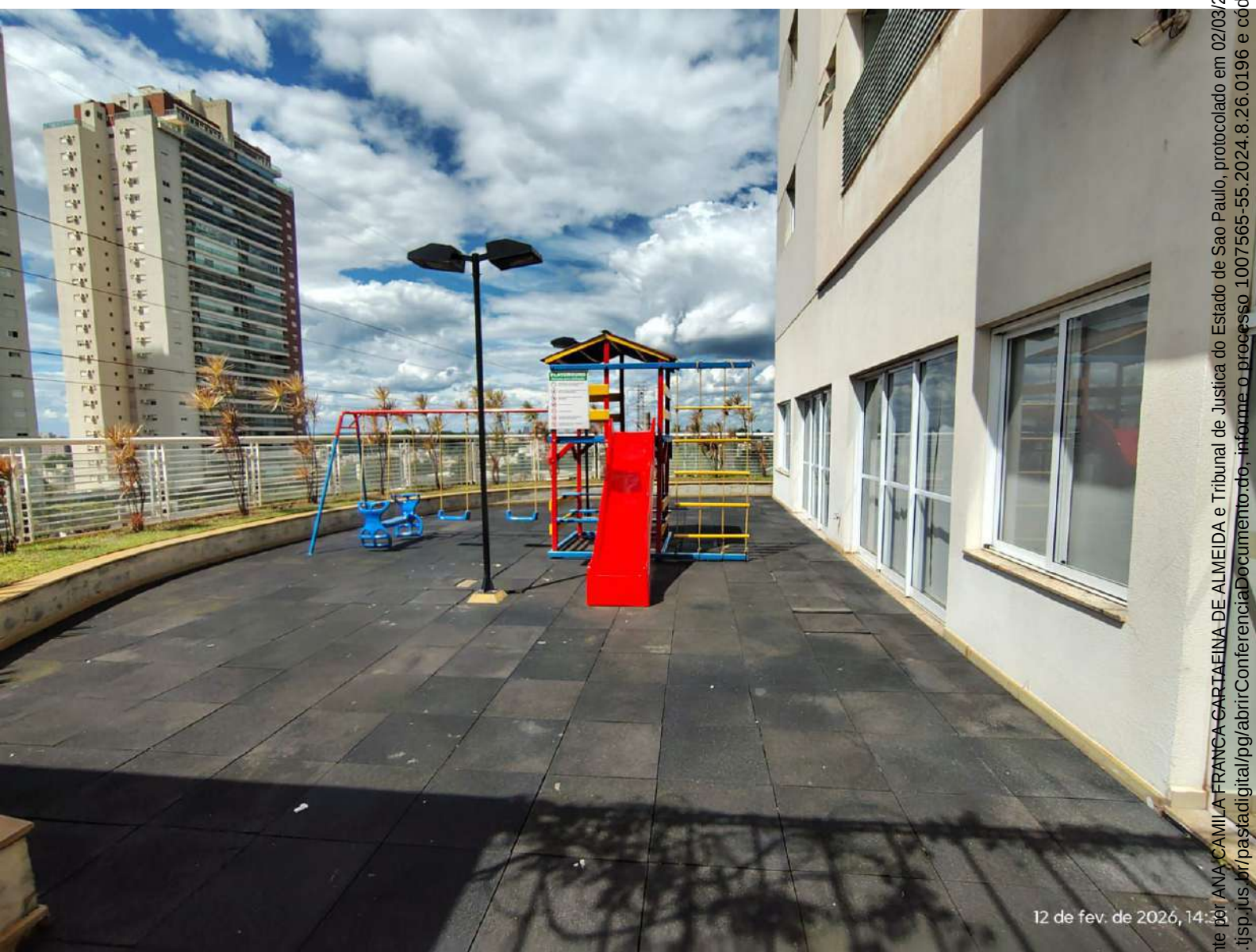




12 de fev. de 2026, 14:



12 de fev. de 2026, 14:

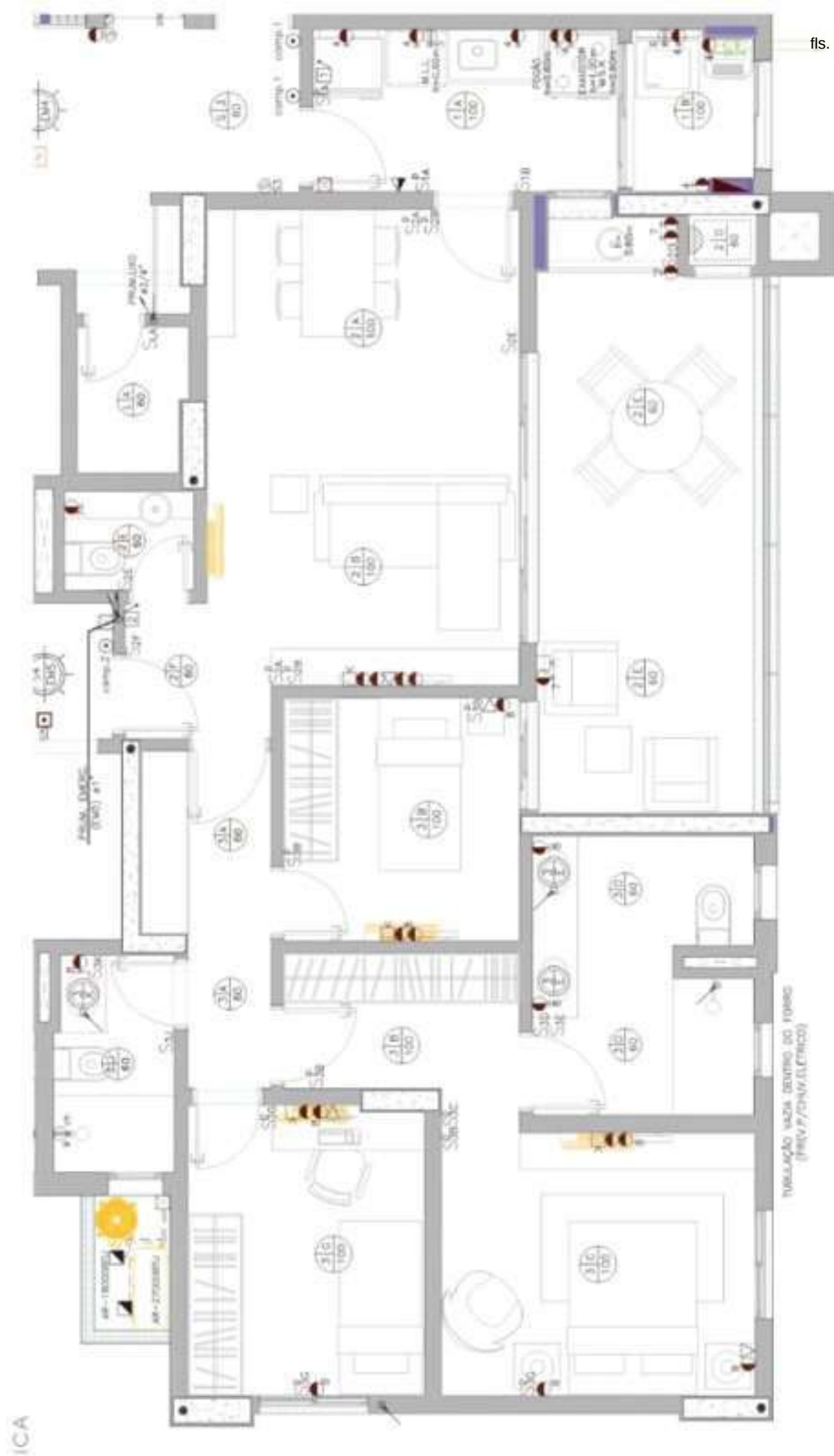


12 de fev. de 2026, 14:



12 de fev. de 2026, 14:39

ANEXO 09
(PLANTA BAIXA DO IMÓVEL:
APARTAMENTO)



ANEXO 10

(CERTIDÃO DO IMÓVEL: APARTAMENTO)

IMÓVEL: Unidade autônoma designada como apartamento nº 173 (cento e setenta e três), localizada no 17º pavimento da torre A do Residencial Cabreúva, situado na Avenida Norma Valério Corrêa, 715, nesta cidade, que possui a área privativa de 106,700 metros quadrados e a área comum de 75,314 metros quadrados, totalizando a área de 182,014 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,6093042% do terreno e das coisas de uso comum; confrontando pela frente com hall de serviço, lixo, hall social, elevador social, apartamento número 174 e áreas comuns do condomínio; fundos e lado esquerdo com áreas comuns do condomínio, e lado direito com apartamento número 172 e áreas comuns do condomínio. A unidade tem como acessória as vagas de garagem nºs 219 e 220, que possuem, cada uma, a área privativa de 11,750 metros quadrados e a área comum de 4,359 metros quadrados, totalizando a área de 16,109 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,0352673% do terreno e das coisas de uso comum; cadastrado na municipalidade local sob nº **338.029**. O empreendimento foi edificado sobre a área de terras designada como Área 1, resultante do desdobro da Área 1, destacada da gleba 2 da Fazenda Aliança, com área de 7.481,81 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob nº 13226, Livro 3, Registro Auxiliar.

PROPRIETÁRIA: RODOBENS - STEFANI NOGUEIRA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 346 - SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 15.302.963/0001-17, com sede na Avenida Doutor José Cezário Monteiro da Silva Filho, 345, sala 19, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/145511, de 19/04/2013, e condomínio instituído sob o nº 66, na mesma matrícula, em 07/10/2016, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 07 de outubro de 2016. Reinaldo Quarezemin Junior _____, escrevente autorizado.

AV.1/175286 - Prenotação nº 430.114, de 27/09/2016. (TRANSPORTE DE ÔNUS). O imóvel desta matrícula encontra-se gravado com hipoteca em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/n, na cidade de Osasco, SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 40.048.836,83 (quarenta milhões, quarenta e oito mil, oitocentos e trinta e seis reais e oitenta e três centavos, nos termos do registro nº 6, aditado pela averbação nº 8 da matrícula nº 145511. Ribeirão Preto, SP, 07 de outubro de 2016. Reinaldo Quarezemin Junior _____, escrevente autorizado.

AV.2/175286 - Prenotação nº 435.982, de 10/01/2017. (DESLIGAMENTO). O imóvel desta matrícula fica desligado da garantia hipotecária registrada sob nº 6, aditada pela averbação nº 8/145511, transportada para esta matrícula pela averbação nº 1, em virtude da autorização do credor **BANCO BRADESCO S/A**, contida no instrumento particular datado de 22 de dezembro de 2016. Ribeirão Preto, SP, 12 de janeiro de 2017. Egídia Beatriz L. de Moraes Egídia Beatriz L. de Moraes, oficiala substituta.

CNS
 11.249-0

Matrícula
 175.286

Folha
 01

Verso

R.3/175286 - Prenotação nº 435.982, de 10/01/2017. (VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular nº 000866512-5, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 22 de dezembro de 2016, a proprietária **RODOBENS - STEFANI NOGUEIRA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 346 - SPE LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a **FERNANDO DE MATTOS**, RG nº 2241044-MG, CPF nº 434.785.736-53, médico, e sua mulher **ANTONIA DONIZETI MUNIZ MATTOS**, RG nº 12.143.525-8-SP, CPF nº 002.613.128-55, empresária sócia; brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua da Harmonia, 909, na cidade de Franca, SP, pelo valor de R\$ 635.463,97 (seiscentos e trinta e cinco mil, quatrocentos e sessenta e três reais e noventa e sete centavos). Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 12 de janeiro de 2017. Egídia Beatriz L. de Moraes *Beatriz Moraes*, oficial substituta.

R.4/175286 - Prenotação nº 435.982, de 10/01/2017. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular nº 000866512-5, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 22 de dezembro de 2016, os proprietários **FERNANDO DE MATTOS** e sua mulher **ANTONIA DONIZETI MUNIZ MATTOS**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula ao **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo Cidade de Deus, s/n, na cidade de Osasco, SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 503.810,47 (quinhentos e três mil, oitocentos e dez reais e quarenta e sete centavos), destinada à aquisição do imóvel (R.3) e demais obrigações contratuais, que será paga por meio de 276 prestações mensais e sucessivas, reajustadas e amortizadas pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, nelas incluídos juros à taxa anual nominal de 10,03% e anual efetiva de 10,50%, sendo de R\$ 6.613,37 o valor total do encargo inicial (prestação + seguros), vencível em 22/01/2017. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 600.000,00 e para intimação dos devedores fiduciantes foi estabelecido o prazo de carência de 30 dias. Ribeirão Preto, SP, 12 de janeiro de 2017. Egídia Beatriz L. de Moraes *Beatriz Moraes*, oficial substituta.

AV.5/175286 - Prenotação nº 612.046, de 28/06/2024. (AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA). Nos termos do requerimento firmado em 28 de junho de 2024, e da certidão datada de 10 de junho de 2024, expedida pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Franca, SP, foi ajuizada e admitida a execução de título extrajudicial proposta pela **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS PROFISSIONAIS DA SAÚDE DA REGIÃO DA ALTA MOGIANA - SICOOB CREDIMOGIANA**, inscrita no CNPJ sob nº 69.346.856/0001-10, contra **FERNANDO MUNIZ MATTOS**, CPF nº 358.730.258-86; **LOCOMOTIVA ALONSO COMERCIO DE BRINQUEDOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 11.065.933/0001-83; e os fiduciantes **ANTONIA DONIZETI MUNIZ MATTOS** e **FERNANDO DE MATTOS**, já qualificados, em trâmite

Continua na ficha 02

LIVRO nº 2 - Registro Geral

perante o referido juízo, autos nº 1010727-58.2024.8.26.0196, sendo atribuído à causa o valor de R\$ 42.564,53 (quarenta e dois mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e três centavos). Ribeirão Preto, SP, 01 de julho de 2024. Egídia Beatriz L. de Moraes Egídia Beatriz L. de Moraes, oficiala substituta. Selo digital: 112490331000000125428824K.

ANEXO 11
(PLANILHA ESTADO DE CONSERVAÇÃO:
APARTAMENTO)

Estado de Conservação - Quadro de Classificação

CONCEITO	PRÉDIO	UNIDADE
Em construção ou na planta	Imóvel paradigma/Ainda não entregue	Imóvel paradigma/Ainda não entregue
Bom (Aparência de Novo)	Imóvel entregue recentemente, com aparência de novo.	Imóvel entregue recentemente, com aparência de novo.
Bom (Aparência de Usado)	Imóvel que não necessita de reparos, mas com aparência de usado.	Imóvel que não necessita de reparos, mas com aparência de usado.
Regular (Reparos Simples)	Necessidade de pequenos reparos, pintura e limpeza.	Necessidade de pequenos reparos, pintura e limpeza.
Regular (Reparos Importantes)	Necessidade de recuperação nas fachadas problemas de estanqueidade; infiltrações, necessidade de refazer instalações (gás, elétrica, incêndio, hidráulica, etc), necessidade de recuperação estrutural, cumulativos ou não, no âmbito das áreas comuns.	Necessidade de recuperação nas fachadas problemas de estanqueidade; infiltrações, necessidade de refazer instalações (gás, elétrica, incêndio, hidráulica, etc), necessidade de recuperação estrutural, cumulativos ou não, no âmbito das áreas privativas.
Ruim	Comprometimento de estabilidade e solidez, habitabilidade e/ou salubridade prejudicadas e com elevado custo de recuperação.	Comprometimento de estabilidade e solidez, habitabilidade e/ou salubridade prejudicadas e com elevado custo de recuperação.

ANEXO 12

(PLANILHA PADRÃO CONSTRUTIVO: APARTAMENTO)

VARIÁVEL “PADRÃO CONSTRUTIVO”

Conceito	Prédio					Ambiente Privativo			
	Fachadas/Esquadrias		Circulação Predial			Apartamento/Casa			
	Fachadas/Esquadrias	Esquadrias	Piso	Parede	Forro	Piso	Parede	Forro	Acessórios
Alto	Fachada diferenciada, com revestimento em porcelanato, granito, mármore e/ou trechos em aço escovado e cerâmicas especiais	Projetos diferenciados com dimensão acima do usual, vidros duplos, com coloração diferenciada. Portas com revestimentos metálicos ou fórmicas, pivotante	Projetos com paginação diferenciada em porcelanato de 1ª linha ou pedras naturais com dimensões acima do usual	Projetos decorativos em pedras naturais, aço escovado, elementos tridimensionais em espaços e pé direito acima do usual	Projetos decorativos com sancas e pé direito acima do usual, iluminação indireta	Projetos com paginação diferenciada em porcelanato de 1ª linha ou pedras naturais com dimensões das peças acima do usual	Texturato, tinta acrílica, painéis decorativos e/ou revestimento 3D/ porcelanato, pedra natural e/ou pastilhas decorativas em áreas molhadas	Projetos decorativos com sancas e pé direito acima do usual, iluminação indireta	Registros e torneiras de luxo. Pias e tanques em granito ou mármore de dimensões amplas, lavatórios de luxo com bancada em pedra natural
Alto/Normal	Revestimento em cerâmica	Esquadrias de alumínio anodizado com coloração diferenciada em vidros e alumínio, madeira de 1ª qualidade com peças móveis.	Revestimento em porcelanato de 1ª qualidade ou pedras naturais	Projetos em painéis decorativos, pedras naturais, aço escovado	Projeto com sancas, tinta acrílica	Revestimento em porcelanato de 1ª qualidade ou pedras naturais	Tinta acrílica sobre emassamento/orcelanato, pedra natural ou pastilhas em áreas molhadas	Projeto com sancas, tinta acrílica	Registros e torneiras de 1ª linha com acabamento de alto padrão. Pias e tanques em granito ou mármore
Normal (com aspecto de alto)	Predominantemente revestido em cerâmica com trechos em textura acrílica	Classificação intermediária	Classificação intermediária	Classificação intermediária	Classificação intermediária	Classificação intermediária	Classificação intermediária	Classificação intermediária	Classificação intermediária
Normal (forte predominância)	Predominantemente revestido com textura acrílica, com trechos em cerâmica	Esquadrias de alumínio anodizado, madeira de boa qualidade, sasazaki	Cerâmica de primeira qualidade	Textura acrílica/cerâmica	Forro de gesso/pintura latex	Cerâmica de primeira qualidade	Tinta acrílica sobre emassamento/cerâmica até o teto em áreas molhadas	Forro de gesso/pintura latex	Registros e torneiras de 1ª linha. Pias e tanques em aço ou pedra natural. Lavatórios em louça de primeira linha
Normal (com aspecto de baixo)	Revestido com textura acrílica	Classificação intermediária	Classificação intermediária	Classificação intermediária	Classificação intermediária	Classificação intermediária	Classificação intermediária	Classificação intermediária	Classificação intermediária
Baixo	Parcialmente revestido com textura acrílica	Popular em madeira ou alumínio	Cerâmica popular	Tinta a base de água (caiação)	Forro de PVC ou lambri de madeira/caiação	Cerâmica popular	Tinta aplicada sobre reboco/cerâmica a meia altura em áreas molhadas	Forro de PVC ou lambri de madeira/caiação	Registros e torneiras de marcas populares, pias e tanques em material sintético, lavatórios pequenos sem bancada
Mínimo	Tinta a base de água (caiação)	Madeira de baixa qualidade, lambri de PVC ou alumínio	Piso cimentado	Tinta a base de água (caiação)	Sem forro/caiação	Cimentado	Caiação/cerâmica a meia parede no BOX e faixa cerâmica acima das pias e lavatórios	Sem forro/caiação	Registros e torneiras em PVC, pias e tanques em material sintético, lavatório de dimensões mínimas



ANEXO

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO.

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO**

(Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 1007565-55.2024.8.26.0196**Nome do beneficiário do levantamento:** ANA CAMILA FRANÇA CARTAFINA DE ALMEIDA**CPF/CNPJ:** 116.903.266-46**Tipo de Beneficiário:**☐ Parte☐ Advogado – OAB/____ nº____ - Procuração nas fls. ____☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____☒ Terceiro (PERITO JUDICIAL)**Tipo de levantamento:** ☐ Parcial☒ Total**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:** 461-462.**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):** R\$ 5.000.00 (CINCO MIL REAIS).**Tipo de levantamento:**☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];☒ II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];☐ III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];☐ IV – Recolher GRU;☐ V – Novo Depósito Judicial.***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:****Nome do titular da conta:** ANA CAMILA FRANÇA CARTAFINA DE ALMEIDA.**CPF/CNPJ do titular da conta:** 116.903.266-46**Banco:** BANCO DO BRASIL **Código do Banco:** 001**Agência:** 3351-0**Conta nº:** 31.614-8 **Tipo de Conta:** ☒ Corrente ☐ Poupança