EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP.

Processo nº **1029051-78.2020.8.26.0506**

RAFAEL CAVALINI BALDIN, Engenheiro Civil, indicado nos autos em epígrafe, que **CONJUNTO HABITACIONAL JUSCELINO KUBITSCHECK II** promove contra **RENATA ANDREA OLIVEIRA ANASTACIO**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência**, requerer juntada aos autos do laudo pericial:**

I – O perito fica à disposição para esclarecimentos que se fizerem necessários.

Nestes termos
Pede deferimento

Ribeirão Preto, 31 de março de 2023.

_____

Rafael Cavalini Baldin
Engenheiro Civil
CREA 5069416980

Rua Maria Quitéria, 377, Alto da Boa Vista, Ribeirão Preto/SP.
(16) 98872-9359
E-mail: engrafaelbaldin@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código kg48YjWN.

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DE SAÚDE E SEGURANÇA

PROCESSO 1029051-78.2020.8.26.0506

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Conjunto Habitacional Juscelino Kubitscheck II
Rua Rio Paraguaçu nº 1325,apartamento 322, bloco A 3, Bairro Ipiranga,
Ribeirão Preto/SP

Engenheiro Civil Rafael Cavalini Baldin
CREA-SP 5069416980

DATA 15/02/2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código jab47VYC.

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DE SAÚDE E SEGURANÇA

1. IDENTIFICAÇÃO

Processo	1029051-78.2020.8.26.0506
Parte exequente	Conjunto Habitacional Juscelino Kubitscheck II
Responsável pelo Laudo	Rafael Cavalini Baldin
Parte executada	Renata Andrea Oliveira Anastacio
Tipo de processo	Execução de título extrajudicial
Solicitante	Tribunal de Justiça de São Paulo – 7ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto.

2. OBJETIVO E OBJETO

2.1 OBJETIVO

Este laudo de avaliação teve como objetivo avaliar um imóvel conforme o valor de mercado. Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se "valor de mercado" como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Este laudo técnico segue os preceitos das normas da ABNT:

-NBR 13.752/96 – “Perícias de Engenharia na Construção Civil”

-“Normas Básicas para perícias de Engenharia do IBAPE/SP 2015”

O responsável técnico por este laudo é o Engenheiro Civil Rafael Cavalini Baldin **CREA 5069416980,** legalmente habilitado e podendo exercer as suas funções.

2.2 OBJETO

O objeto desta avaliação técnica é um apartamento localizado em um condomínio de baixo padrão Conjunto Habitacional Juscelino Kubitscheck II. Está situado em logradouro uma pista de mão dupla, tendo seu traçado retilíneo, pavimentação asfáltica, calçadas, guias e sarjetas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código jab47VYC.

A região onde o imóvel se encontra é possui forte predominância do estilo e padrão construtivo do imóvel avaliando, além de sua predominância residencial.

3. PREMISSAS PARA AVALIAÇÃO

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliações de bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), o detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE. Para as análises estatísticas aqui dispostas, foi empregado o software INFER-32

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o bom uso ou comercialização. A documentação fornecida para a elaboração deste laudo é considerada suficiente. O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, Valor de Mercado, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uma região de uso residencial, com alta densidade de ocupação. O local não está sujeito a enchentes. A região conta com abastecimento de água, energia elétrica, telefone, iluminação pública. Além disso, está disponível para o uso sistema de coleta de esgoto, guias e sarjetas, transporte coletivo e coleta de águas pluviais.

4.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Esta avaliação foi realizada no dia 15/02/2023.

Através da vistoria realizada, verificou-se tratar de um apartamento contendo: dormitório (2), banheiro (1), sala de estar (1), cozinha (1), área de serviço (1).

O imóvel está localizado em uma área urbana, cuja infraestrutura é: "Guias e Sarjetas", "Iluminação Comunitária", "Pavimentação Asfáltica ou Equivalente", "Rede Coletora de Esgoto Sanitário", "Rede Coletora Pluvial", "Rede de Abastecimento de Água Potável", "Rede de Energia Elétrica" e "Gás encanado".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código jab47VYC.

O imóvel não possui matrícula, não estando com sua área construída averbada, conforme matrícula a fls. 17-19. Estima-se que o imóvel possui 42,00m², valor este que será utilizado para efeito do cálculo do valor de mercado.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para a tipologia de imóvel neste laudo aqui abordado, para venda, pode-se considerar o mercado imobiliário como tendo nível de ofertas alto e Liquidez baixa. Este diagnóstico foi retirado de longa pesquisa com corretores em renomadas imobiliárias da cidade. Com o diagnóstico, pode-se esperar a venda de um imóvel com o valor aqui mencionado em 1 ano.

6. METODOLOGIA UTILIZADA E CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

6.1 DA METODOLOGIA UTILIZADA PARA O TERRENO

A metodologia utilizada trata-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, de acordo com NBR 14.653 – Partes 1 e 2, esta metodologia avaliatória deve ser fincada em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e qualidades que representem influência no valor do imóvel avaliando. O tratamento científico utilizado foi baseado em estatística inferencial, o que permitiu o cálculo de estimativa de valor não tendencioso, estabelecendo-se intervalos de confiança e submetendo os dados a testes de hipóteses.

6.1.1 DO CÁLCULO

6.1.1.1 CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES

Os valores adotados foram determinados após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. As normas regulamentadoras afirmam que os dados amostrais devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, da mesma região e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código jab47VYC.

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DE SAÚDE E SEGURANÇA

c) Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Foi então realizada uma pesquisa onde foram coletadas 13 (TREZE) amostras as quais foram devidamente analisadas e 11 (ONZE) amostras foram selecionadas em função do grau de semelhança com o imóvel avaliando. O tratamento para alcançar a convicção do valor foi baseado em processo de estatística inferencial permitindo o cálculo de estimativa de valor não tendencioso, estabelecendo-se intervalos de confiança e submetendo os dados a testes de hipóteses. De acordo com o estabelecido no enquadramento ao item 9.2.1 da NBR 14653 da ABNT, após a avaliação de todas as variáveis foram adotadas para o tratamento estatístico das amostras e estimativas as variáveis que constam no ANEXO 1, ITEM 1.1 e demonstradas abaixo:

Descrição das Variáveis

VARIÁVEL DEPENDENTE:

• V.U.F.O: VALOR UNITÁRIO – FATOR OFERTA: VARIÁVEL QUANTITATIVA NUMÉRICA
Resultado da divisão entre o valor de venda, já descontado fator de oferta (quando aplicável) e a área útil do imóvel (área útil).

VARIÁVEIS INDEPENDENTES:

•ÁREA: VARIÁVEL QUANTITATIVA NUMÉRICA
Caracteriza a área privativa do imóvel.
Limite amostral: 37m² a 49m²

•ESTRUTURA DO CONDOMÍNIO: VARIÁVEL QUALITATIVA
Foi observado que a região conta com muitos condomínios de prédios semelhantes ao imóvel avaliando. Porém, alguns contavam com estrutura melhor que outros.
A pesquisa foi separada entre duas opções:
Condomínio com estrutura básica e **condomínio com estrutura boa.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código jab47VYC.

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DE SAÚDE E SEGURANÇA

6.1.1.2 MODELO DE AVALIAÇÃO

Todo o modelo de avaliação, incluindo explicações dos cálculos, pode ser verificado no ANEXO 1 deste laudo.

6.1.2 RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

Com base nos dados referentes ao imóvel avaliando e a equação estimativa determinada em detrimento dos requisitos da NBR 14653 apresentada no item anterior, com o intervalo de confiança em 80 % foram obtidos os seguintes resultados para o imóvel:

Atributos de entrada do imóvel avaliando

	Imóvel Avaliando
Área privativa	42,00
Estrutura do condomínio	Básica

Resultados do valor total do imóvel avaliando para seu intervalo de confiança

	Valor Total
Valor Máximo	R$ 103.515,68
Valor Médio	R$ 100.251,46
Valor Mínimo	R$ 97.186,81
Valor de Mercado	R$ 100.251,46

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código jab47VYC.

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DE SAÚDE E SEGURANÇA

7. CONCLUSÕES

Com os resultados aqui apresentados, analisando o terreno e suas peculiaridades, além da quantidade de dados amostrais com valores em oferta e o diagnóstico aqui apresentado, o presente laudo, perante todos os itens expostos e fundamentados, conclui que o valor total do apartamento avaliando é de R$ 100.251,46. O valor está dentro das margens permitidas pelo modelo

Utilizando o arredondamento permitido pela NBR 14.653 (1%), temos o valor total, para venda, de:

R$ 100.000,00

Cem mil reais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código jab47VYC.

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DE SAÚDE E SEGURANÇA

9. ENCERRAMENTO

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

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

a- Os imóveis objeto deste laudo foram inspecionados pessoalmente pelo profissional que subscreve este laudo.
b- A confecção deste laudo atendeu as técnicas mais exigentes da ABNT.
c- Fundamental para este profissional os princípios do código de ética profissional e das normas técnicas pertinentes à vistorias técnicas.
d- Este laudo é composto por 8 laudas numeradas de 1 a 8, com impressão frontal, assinado digitalmente e ilustrado com os 4 anexos a seguir:

- ANEXO 1 – MODELO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO
- ANEXO 2 –GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DO LAUDO.
- ANEXO 3 – MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO
- ANEXO 4 – AMOSTRAS DO MODELO

Ribeirão Preto, 15 de fevereiro de 2023

(assinado digitalmente)
Rafael Cavalini Baldin
Engenheiro Civil
CREA/SP 5069416980

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código jab47VYC.

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DE SAÚDE E SEGURANÇA

10. ACERVO FOTOGRÁFICO



Foto 1 - Fachada do imóvel



Foto 2 - Sala do apartamento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código jab47VYC.

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DE SAÚDE E SEGURANÇA



Foto 3 - Dormitório 1



Foto 4 - Dormitório 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código jab47VYC.

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DE SAÚDE E SEGURANÇA



Foto 5 - Cozinha



Foto 6 - Área de serviço

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código jab47VYC.

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DE SAÚDE E SEGURANÇA



Foto 7 - Banheiro



Foto 8 - Área de lazer do condomínio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código jab47VYC.

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO DE SAÚDE E SEGURANÇA



Foto 9 - Quadra do condomínio



Foto 10 - Vaga do apartamento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código jab47VYC.

ANEXO 1 – MODELO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código tDmlOvJu.

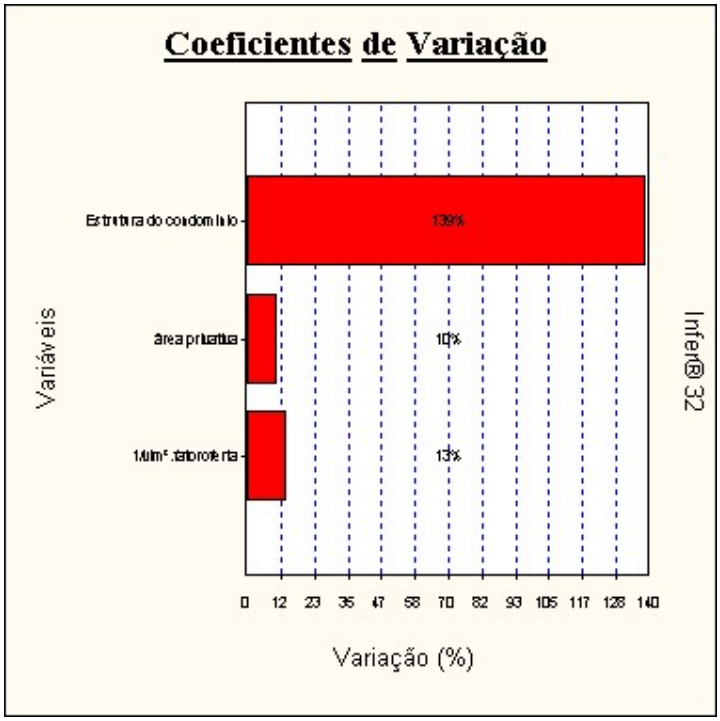
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 11
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 8
Desvio padrão da regressão : $2{,}2845 \times 10^{-5}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/vlm².fatoroferta	$4{,}0590 \times 10^{-4}$	$5{,}4712 \times 10^{-5}$	13,48%
área privativa	44,82	4,5786	10,22%
Estrutura do condominio	0,36	0,5045	138,74%

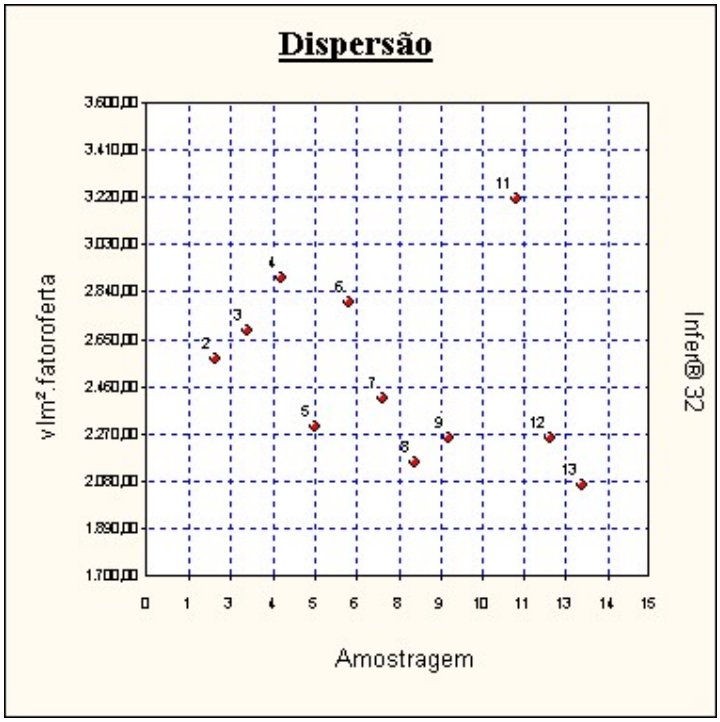
Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 12.
Número de amostragens não se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau III.

Distribuição das Variáveis

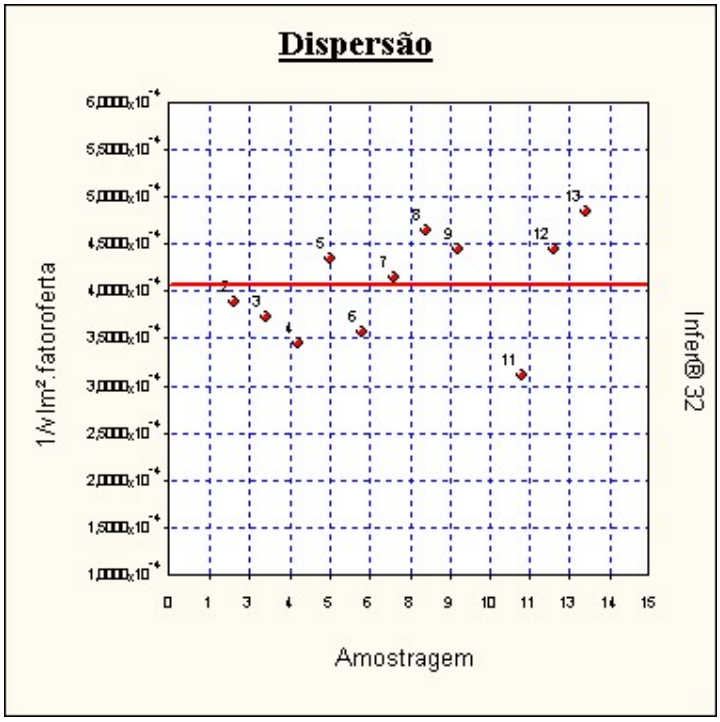


Dispersão dos elementos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código tDmlOvJu.

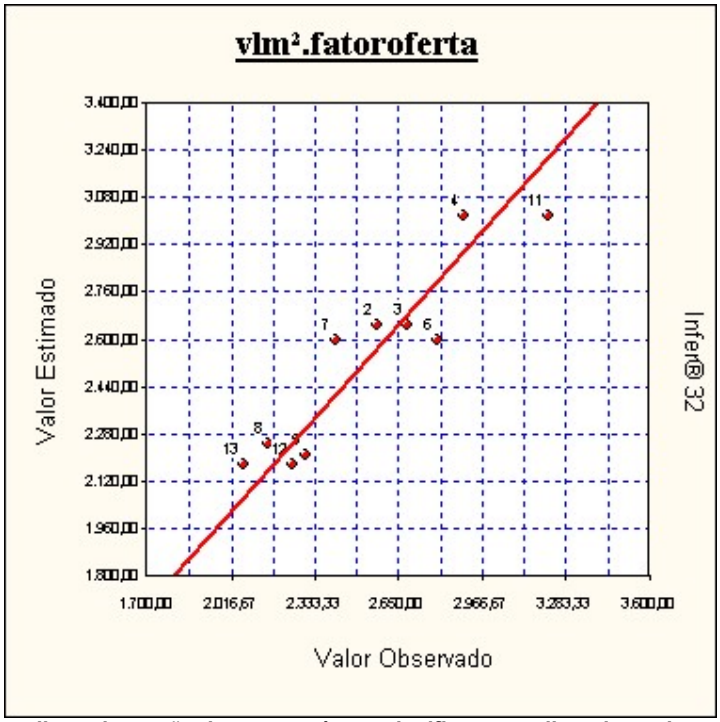


Dispersão em Torno da Média



Valores Estimados x Valores Observados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código tDmIOvJu.



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo para a Variável Dependente

[vlm².fatoroferta] = 1/(1,3805x10^{-4} + 6,6880x10^{-6} x [área privativa] - 8,7708x10^{-5} x [Estrutura do condominio])

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
área privativa	b1 = 6,6879x10^{-6}	1,5889x10^{-6}	4,4684x10^{-6}	8,9074x10^{-6}
Estrutura do condominio	b2 = -8,7708x10^{-5}	1,4420x10^{-5}	-1,0785x10^{-4}	-6,7565x10^{-5}

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9276
Valor t calculado ..... : 7,025
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 3,355 (para o nível de significância de 1,00 %)
Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8605
Coeficiente r² ajustado ..... : 0,8256

Classificação : Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	2,5758x10^{-8}	2	1,2879x10^{-8}	24,68

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código tDmlOvJu.

Residual	$4,1753x10^{-9}$	8	$5,2191x10^{-10}$	
Total	**$2,9934x10^{-8}$**	**10**	**$2,9934x10^{-9}$**	

F Calculado : 24,68
F Tabelado : 8,649 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a 0,04%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau III.

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	vlm².fatoroferta	área privativa	Estrutura do condominio
vlm².fatoroferta	∞	1,482	-3,137
área privativa	1,482	∞	0,336
Estrutura do condominio	-3,137	0,336	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 3,355 (para o nível de significância de 1,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,8595

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
área privativa	b1	4,239	0,3%	Sim
Estrutura do condominio	b2	-6,125	0,03%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau III.

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[vlm².fatoroferta].

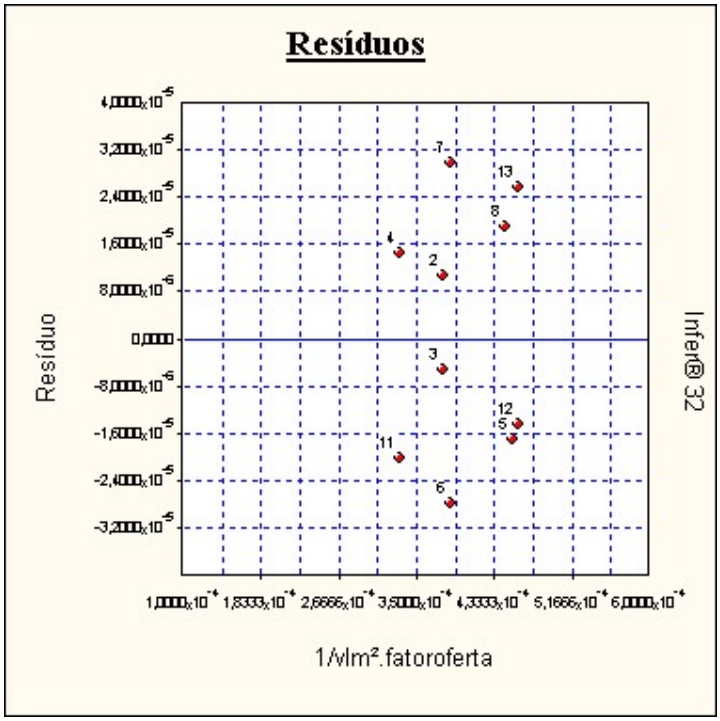
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
2	$3,8888x10^{-4}$	$3,7805x10^{-4}$	$1,0834x10^{-5}$	0,4742	0,5706
3	$3,7290x10^{-4}$	$3,7805x10^{-4}$	$-5,1468x10^{-6}$	-0,2252	-0,2710
4	$3,4567x10^{-4}$	$3,3123x10^{-4}$	$1,4440x10^{-5}$	0,6320	0,7605
5	$4,3518x10^{-4}$	$4,5238x10^{-4}$	$-1,7200x10^{-5}$	-0,7529	-0,8288
6	$3,5748x10^{-4}$	$3,8550x10^{-4}$	$-2,8019x10^{-5}$	-1,2264	-1,5964
7	$4,1526x10^{-4}$	$3,8550x10^{-4}$	$2,9756x10^{-5}$	1,3025	1,6954
8	$4,6464x10^{-4}$	$4,4569x10^{-4}$	$1,8948x10^{-5}$	0,8294	0,9021

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código tDmlOvJu.

9	$4,4444x10^{-4}$	$4,5907x10^{-4}$	$-1,4629x10^{-5}$	-0,6403	-0,7180
11	$3,1111x10^{-4}$	$3,3123x10^{-4}$	$-2,0127x10^{-5}$	-0,8810	-1,0600
12	$4,4444x10^{-4}$	$4,5907x10^{-4}$	$-1,4629x10^{-5}$	-0,6403	-0,7180
13	$4,8484x10^{-4}$	$4,5907x10^{-4}$	$2,5774x10^{-5}$	1,1281	1,2649

Nº Am.	Quadrático
2	$1,1738x10^{-10}$
3	$2,6489x10^{-11}$
4	$2,0851x10^{-10}$
5	$2,9586x10^{-10}$
6	$7,8506x10^{-10}$
7	$8,8546x10^{-10}$
8	$3,5905x10^{-10}$
9	$2,1403x10^{-10}$
11	$4,0512x10^{-10}$
12	$2,1403x10^{-10}$
13	$6,6430x10^{-10}$

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Momentos Centrais

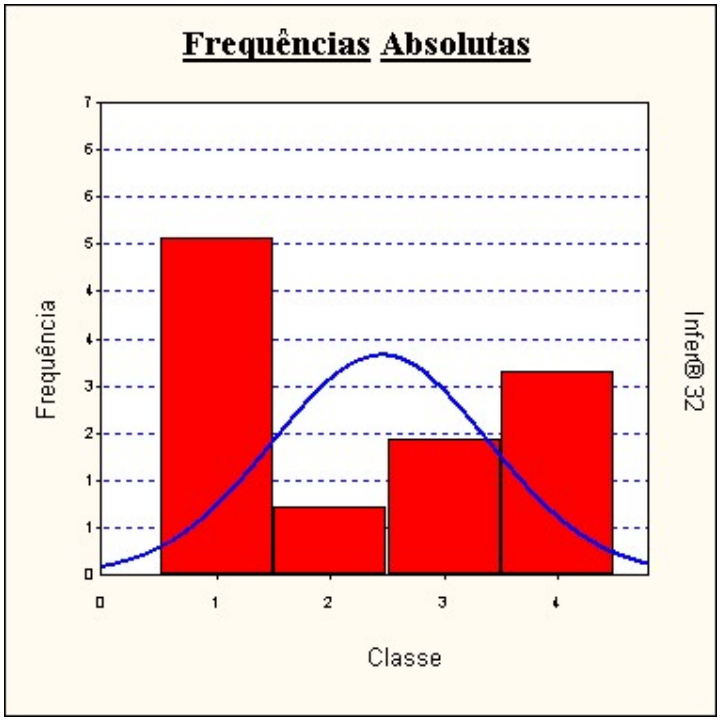
Momento central de 1ª ordem : $-4,0907x10^{-23}$
Momento central de 2ª ordem : $3,7957x10^{-10}$
Momento central de 3ª ordem : $1,1743x10^{-15}$
Momento central de 4ª ordem : $1,0675x10^{-16}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,1587	0	0
Curtose	737,9775	0	Indefinido

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código tDmlOvJu.

Distribuição assimétrica à direita e leptocúrtica.

Histograma



Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
6	$-2{,}8019\times10^{-5}$	0,1100	0,0909	0,1100	0,0191
11	$-2{,}0127\times10^{-5}$	0,1891	0,1818	0,0982	$7{,}3309\times10^{-3}$
5	$-1{,}7200\times10^{-5}$	0,2257	0,2727	0,0439	0,0469
12	$-1{,}4629\times10^{-5}$	0,2610	0,3636	0,0117	0,1026
9	$-1{,}4629\times10^{-5}$	0,2610	0,4545	0,1026	0,1935
3	$-5{,}1468\times10^{-6}$	0,411	0,5455	0,0436	0,1345
2	$1{,}0834\times10^{-5}$	0,682	0,6364	0,1368	0,0459
4	$1{,}4440\times10^{-5}$	0,736	0,7273	0,0999	$9{,}0600\times10^{-3}$
8	$1{,}8948\times10^{-5}$	0,797	0,8182	0,0692	0,0216
13	$2{,}5774\times10^{-5}$	0,870	0,9091	0,0521	0,0387
7	$2{,}9756\times10^{-5}$	0,904	1,0000	$5{,}4600\times10^{-3}$	0,0963

Maior diferença obtida : 0,1935
Valor crítico : 0,4680 (para o nível de significância de 1 %)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código tDmlOvJu.

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau III.

Observação:
O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 5
Número de elementos negativos . : 6
Número de sequências ..... : 7
Média da distribuição de sinais .... : 5,5
Desvio padrão ..... : 1,658

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior .... : 0,6707
Limite superior .: 0,0292
Intervalo para a normalidade : [-2,3268 , 2,3268] (para o nível de significância de 1%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais

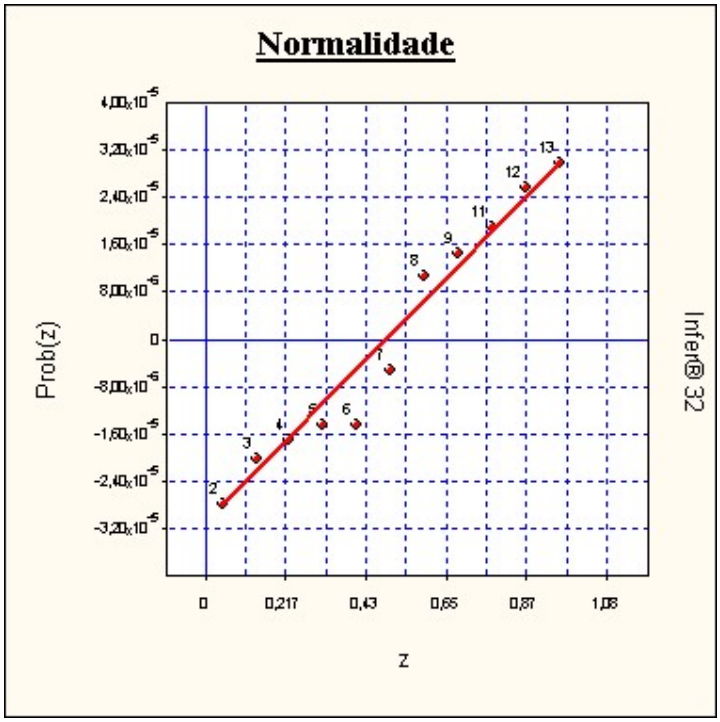
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,3015
Valor z (crítico) ..... : 2,3268 (para o nível de significância de 1%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código tDmlOvJu.



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,9238
(nível de significância de 1,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,70
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,30

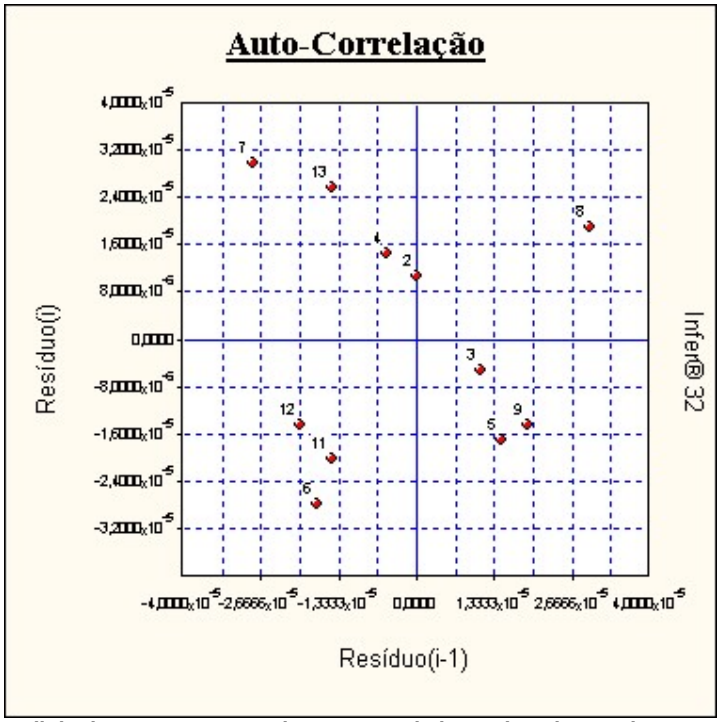
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,25 4-DU = 2,75

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau III.

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Auto-Correlação

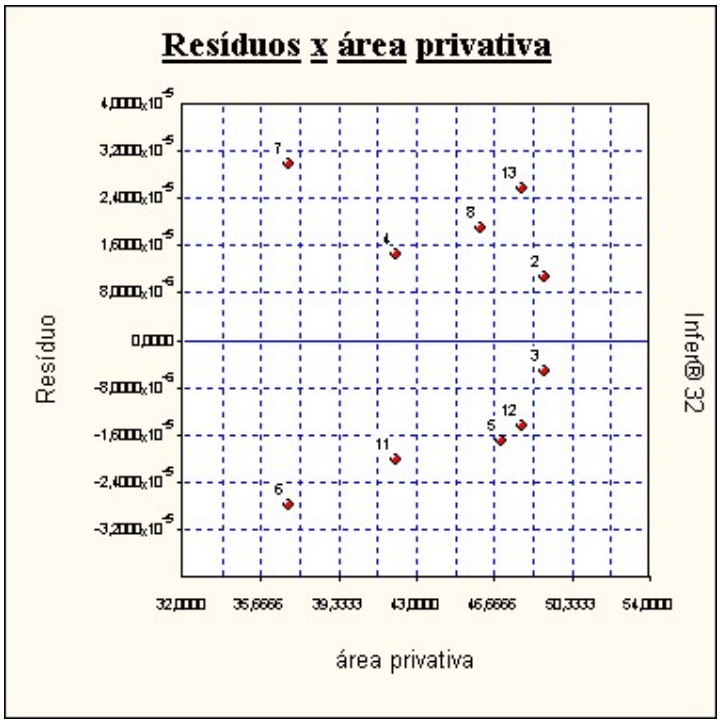
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código tDmlOvJu.



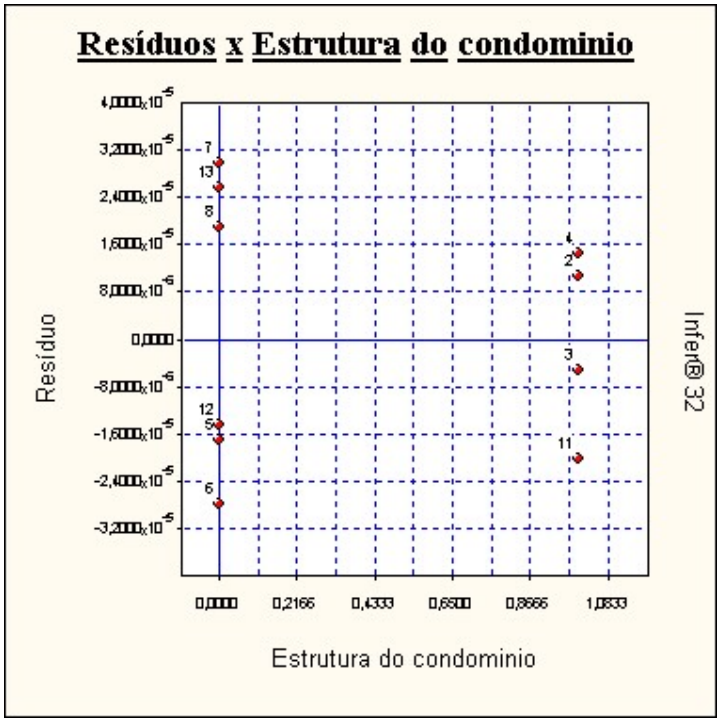
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código tDmlOvJu.



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
área privativa	37,00	49,00	42,00
Estrutura do condominio	Básica	Boa	Básica

Nenhuma característica do apto sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Estima-se vlm².fatoroferta do apto = R$m² 2.386,94

O modelo utilizado foi :

[vlm².fatoroferta] = 1/(1,3805x10^{-4} + 6,6880x10^{-6} x [área privativa] - 8,7708x10^{-5} x [Estrutura do condominio])

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R$m² 2.313,97
Máximo : R$m² 2.464,66

Para um área de m² 42, teremos :
valor mercado obtido = R$ 100.251,46
valor mercado mínimo = R$ 97.186,81
valor mercado máximo = R$ 103.515,68

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código tDmlOvJu.

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
área privativa	37,00	49,00	42,00	Dentro do intervalo	Aprovada
Estrutura do condominio	Básica	Boa	Básica	Dentro do intervalo	Aprovada

* Nenhuma variação é admitida além dos limites amostrais para as variáveis independentes.
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação
área privativa	2.593,99	2.147,02	2.386,94
Estrutura do condominio	2.386,94	3.018,97	2.386,94

Variável	Maior variação	Aprovada (**)
área privativa	Dentro do intervalo	Aprovada
Estrutura do condominio	Dentro do intervalo	Aprovada

** Nenhuma variação é admitida além dos limites amostrais para o valor estimado. Nenhuma variável pode extrapolar o limite amostral.
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
área privativa	2.351,83	2.423,12	71,29	2,99
Estrutura do condominio	2.345,93	2.429,41	83,49	3,50
E(vlm².fatoroferta)	2.205,15	2.601,40	396,25	16,49
Valor Estimado	2.313,97	2.464,66	150,69	6,31

Amplitude do intervalo de confiança : até 30,0% em torno do valor central da estimativa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código tDmlOvJu.

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (vlm².fatoroferta) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
área privativa	-38,1046	-0,6705%
Estrutura do condominio	499,7149	0,0000%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.
(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código tDmlOvJu.

ANEXO 2 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DO LAUDO

O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela abaixo observando os itens 9.1 e 9.2 da ABNT NBR 14653-2:2011

Itens	Descrição	Grau			
		3	2	1	Laudo
1	***Caracterização do imóvel avaliando***	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	*Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo*	Adoção de situação paradigma	2
2	***Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados***	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	*4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes*	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	***Identificação dos dados de mercado***	*Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo*	*Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados no modelo*	*Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo*	2
4	***Extrapolação***	*Não admitida*	*Admitida de apenas uma variável, desde que: a) 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, em módulo*	*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%	3
6	***Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizado***	1%	2%	5%	3
	Total de pontos obtidos				**14**

Nota: Observar de 9.1 a 9.4 desta Norma.

Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:

a) apresentação do laudo na modalidade completa;	OK
b)apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação;	OK
c) identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;	OK
d) adoção da estimativa de tendência central.	OK

Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.2 - É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;

b) conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação;

c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da ABNT NBR 12721) ou inferidos no mercado;

d) incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

Conforme NBR 14653:2 itens 9.2.1.3 - 9.2.1.4 - 9.2.1.5

É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização. Desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.2 (por exemplo, aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código gRiHgmiL.

Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

O Engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como o exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

Conforme NBR 14653:2 Item 9.2.1.6 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na Tabela 1, identificam-se campos (Graus III, II e I) e seis itens;

b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;

c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

No caso de amostras homogêneas, será adotado a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;

b) serão atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	*III*	*II*	*I*	*LAUDO*
Pontos Mínimos	*16*	*10*	*6*	*I*
Itens obrigatórios no grau correspondente	*2,4,5 e 6, no Grau III e os demais no mínimo Grau II*	*2,4,5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no Grau I*	*Todos, no mínimo no Grau I*	

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	*Grau III*	*Grau II*	*Grau I*	*LAUDO*
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	*≤30%*	*≤40%*	*≤50*	*III*

Analisando todas as exigências da NBR 14.653-2 citadas acima e a pontuação atingida pelo presente laudo, concluímos que foi alcançado o Grau de Fundamentação I e Precisão III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código gRiHgmiL.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
Oficial

ANEXO 3 - MATRÍCULA DO TERRENO DO EMPREENDIMENTO

MATRÍCULA 125.935 | FICHA 01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Uma área de terras, situada nesta cidade, com a seguinte descrição perimétrica inicia no ponto 02, localizado na divisa da propriedade da CDHU e no alinhamento predial da Rua Rio Paraguaçu, distante 56,14 metros do ponto F1 original da área, ponto de concordância com o alinhamento da Rua Japurá; deste ponto segue confrontando com a Rua Rio Paraguaçu com azimute 128° 59' 39" distância de 42,04 metros, até o ponto 09, localizado na divisa da Área Verde B; deste ponto deflete à direita e segue com azimute 219° 12' 56" distância de 14,15 metros, até o ponto 10; deste ponto deflete à esquerda e segue com azimute 129° 12' 56" distância de 30,82 metros, até o ponto 11, localizado na divisa da propriedade de Jábali Aude Construções Ltda (Gleba B), confrontando do ponto 09 ao ponto 11, com Área Verde B, do ponto 11 deflete à direita e segue confrontando com a propriedade de Jábali Aude Construções Ltda (Gleba B), com azimute 219° 22' 24" distância de 91,80 metros, até o ponto 12, localizado na divisa do imóvel de domínio público; deste ponto deflete à direita e segue com azimute 309° 12' 56" distância de 20,06 metros, até o ponto 13; deste ponto deflete à esquerda e segue com azimute 219° 12' 56" distância de 20,28 metros, até o ponto 14, localizado na divisa da propriedade de Paraíba Comércio de Cereais Ltda., confrontando do ponto 12 ao ponto 14, com o imóvel de domínio público; deste ponto deflete à direita, confrontando com propriedade de Paraíba Comércio de Cereais Ltda , com azimute 308° 25' 03" distância de 57,55 metros, até o ponto original da área F6A, localizado na divisa da propriedade da CDHU; deste ponto deflete à direita e segue com azimute 39° 04' 20" distância de 36,90 metros, até o ponto 04, deste ponto deflete à direita e segue com azimute 129° 12' 56" distância de 5,14 metros, até o ponto 03; deste ponto deflete à esquerda e segue com azimute 39° 12' 56" distância de 89,97 metros, até o ponto 02, onde teve início a presente descrição perimétrica, confrontando do ponto F6A ao ponto 02, com propriedade da CDHU, encerrando uma área de 8.535,40 metros quadrados, localizada no lado ímpar da numeração da Rua Rio Paraguaçu, na quadra delimitada pelas Ruas Rio Paraguaçu, Japurá, Tapajós e Carolina Maria de Jesus. Cadastrada na Prefeitura Municipal local sob nº 199.710. ***PROPRIETÁRIA:*** Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, com sede na cidade de São Paulo-Capital, na Avenida Nove de Julho, nº 4927/4939, inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.865.597/0001-09. ***TÍTULO AQUISITIVO:*** R.3/95.037, feito em 05 de novembro de 2003. Ribeirão Preto, 08 de maio de 2007. O Escrevente Autorizado: _____, (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 267.824.

R.1/125.935. Ribeirão Preto, 08 de Maio de 2007.
Por escritura pública de 16 de abril de 2007, lavrada no 4º Tabelião de Notas, desta Comarca, no livro 1675, páginas 295/301, Companhia de Desenvolvimento Habitacional

(SEGUE NO VERSO)

11143-5-440001-450000-0217 11143-5 - AA 441642
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA CRISTINA CASTILHO LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2020 às 15:45:54 , sob o número WDOC20953738200002662506.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código 67637AA2.
1º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Ribeirão Preto - SP

(QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO)

MATRÍCULA 125.935 | FICHA 01

e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, já qualificada, ***INSTITUIU*** em favor dos imóveis objeto das matrículas nºs 122.485 e 122.486, de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco, s/nº, inscrita no CNPJ sob nº 56.024.581/0001-56, ***servidão perpétua de passagem de rede coletora de esgotos***, com a seguinte descrição perimétrica: inicia no ponto 11, localizado junto a divisa da área de propriedade de Jábali Aude Construções Ltda (Gleba B), na distância de 14,27 metros do ponto D1, original da área; deste ponto 11, segue confrontando com a área de propriedade da Jábali Aude Construções Ltda (Gleba B), com azimute de 219º 22' 24" na distância de 91,80 metros, até o ponto 12, localizado na confrontação da área de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, destinada ao futuro balão de retorno da Rua Itapicurus, neste ponto deflete à direita e segue por esta confrontação, com azimute 309º 12' 56" na distância de 2,00 metros, até o ponto 12A; neste ponto deflete à direita e segue na confrontação com propriedade da CDHU, com azimute de 39º 22' 24" na distância de 91,80 metros, até o ponto 10A, localizado na confrontação da área verde B; neste ponto deflete à direita e segue por esta confrontação com azimute de 129º 12' 56" na distância de 2,00 metros, até o ponto 11, inicio desta descrição, encerrando uma área de 183,60 metros quadrados, ficando a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, autorizada e assegurada o direito de efetuar a obra necessária para o escoamento de esgotos através da propriedade da CDHU, que será feita com a instalação de tubos em PVC, sendo essa concessão perpétua e a título gratuito e sem nenhuma condição para a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, a não ser com relação às obras que se fizerem necessárias à constituição da servidão, tais como condutores de PVC, escavação do solo, instalação de condutores, caixa de passagem, aterro e demais obras que se fizerem necessárias, que serão de inteira e exclusiva responsabilidade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, ficando esta responsável por sanar eventuais problemas, decorrentes da obra e que venham causar prejuízos a CDHU, tais como vazamentos e infiltrações. Que a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ou seus sucessores, deverão usar na construção da rede, um projeto dimensionado por engenheiro de reconhecida competência, utilizando, assim, materiais de primeira qualidade, e, de acordo com a proprietária do imóvel à juzante, a forma e técnica de execução, ficando a cargo da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ou seus sucessores, todas as despesas a serem feitas com a construção e necessária manutenção, bem como responderá econômica e financeiramente, por danos que este uso possa causar a proprietária do imóvel à juzante, obrigando-se, ainda, a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ou seus sucessores, inclusive, a reconstruir, no menor tempo possível, todas e quaisquer obras ou benfeitorias, porventura existentes ou que venham a existir, no imóvel da CDHU que forem afetadas pelas obras e o uso de dita servidão. A servidão é feita no

(SEGUE NA FICHA 02)

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO EDUARDO LIMA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2020 às 15:45:54 , sob o número WDOC20937380286662506.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código 67G3BAA2.

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
Oficial

MATRÍCULA 125.935 | FICHA 02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

valor de R$ 54.512,00, meramente para efeitos fiscais, que corresponde a 20% do valor venal, pois que a mesma é dada gratuitamente. O Escrevente Autorizado: _____, (Luiz Augusto Gonçalves). Oficial: R$ 427,26. Microfilme e protocolo nº 267.824.

CERTIDÃO

Pedido de Certidão nº: 619668

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referente à matrícula nº 125935 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia útil anterior a esta data.

Ribeirão Preto-SP, 31/03/2017 - 09:12:24

[X] Mauricio Maranha Alves - Escrevente [ ] Carlos Eduardo Junqueira Junior - Escrevente
[ ] Elivelton Cesar Lima - Escrevente [ ] Tuane Costa Mello Moreira - Escrevente

Oficial	Estado	Ipesp	Reg Civil	Trib.Just	MP	ISSQN	Total
R$ 13,48	R$ 3,83	R$ 2,61	R$ 0,71	R$ 0,93	R$ 0,66	R$ 0,27	R$ 22,48

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Folha..: 2/2

1º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Ribeirão Preto - SP
11143-5 - AA 441643
11143-5-440001-450000-0217
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible] e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2020 às 15:45:54 , sob o número WDOC20933780086662506.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código 67C37AA2.

ANEXO 4 - AMOSTRAS DO MODELO

Nº Am.	«valor anunciado»	área privativa	vlm².fatoro ferta	«dorm»	«idade aparente»	Nº Am.	Estrutura do condomin	«padrão imóvel»	Nº Am.	«link»
«1»	128.000,00	47	2.451,06	2	7	«1»	[x]Boa	Normal (forte predominância)	«1»	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-ipiranga-ribeirao-preto-sp-47m2-id-2554001512/
2	140.000,00	49	2.571,43	2	7	2	[x]Boa	Normal (forte predominância)	2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-ipiranga-ribeirao-preto-sp-50m2-id-2577030775/
3	146.000,00	49	2.681,63	2	10	3	[x]Boa	Normal (forte predominância)	3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-ipiranga-ribeirao-preto-sp-49m2-id-2582362263/
4	135.000,00	42	2.892,86	2	8	4	[x]Boa	Normal (forte predominância)	4	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-ipiranga-ribeirao-preto-sp-42m2-id-2559570604/
5	120.000,00	47	2.297,87	2	12	5	[ ]Básica	Normal (com aspectos de baixo)	5	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-ipiranga-ribeirao-preto-sp-47m2-id-2497206513/
6	115.000,00	37	2.797,30	1	10	6	[ ]Básica	Normal (com aspectos de baixo)	6	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-piscina-ipiranga-ribeirao-preto-sp-37m2-id-2542129774/
7	99.000,00	37	2.408,11	1	10	7	[ ]Básica	Normal (com aspectos de baixo)	7	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-piscina-ipiranga-ribeirao-preto-sp-38m2-id-2550040006/
8	110.000,00	46	2.152,17	2	12	8	[ ]Básica	Normal (com aspectos de baixo)	8	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-ipiranga-ribeirao-preto-sp-46m2-id-2567922683/
9	120.000,00	48	2.250,00	2	12	9	[ ]Básica	Normal (forte predominância)	9	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-ipiranga-ribeirao-preto-sp-48m2-id-2581848604/
«10»	130.000,00	42	2.785,71	2	9	«10»	[ ]Básica	Normal (com aspectos de baixo)	«10»	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-ipiranga-ribeirao-preto-sp-42m2-id-2581848568/
11	150.000,00	42	3.214,29	2	10	11	[x]Boa	Normal (forte predominância)	11	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-ipiranga-ribeirao-preto-sp-42m2-id-2621846671/
12	120.000,00	48	2.250,00	2	13	12	[ ]Básica	Normal (com aspectos de baixo)	12	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-interfone-ipiranga-ribeirao-preto-sp-48m2-id-2621841437/
13	110.000,00	48	2.062,50	2	15	13	[ ]Básica	Normal (com aspectos de baixo)	13	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-ipiranga-ribeirao-preto-sp-48m2-id-2621835721/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CAVALINI BALDIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2023 às 14:47 , sob o número WRPR23701567662
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029051-78.2020.8.26.0506 e código WpytmraA.