EXMA. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA MM VARA ÚNICA DA COMARCA E FORO DE ITARIRI/SP

REF.: Processo n° 0002838-25.2022.8.26.0266

Daniel Nascimento, perito judicial engenheiro civil, regularmente inscrito no órgão de classe CREA/SP sob n. º 5061991509, honradamente nomeado por este juízo para a atividade de perícia em **Carta Precatória Cível - Constrição** / **Penhora** / **Avaliação** /**Indisponibilidade de Bens** em que figuram, de um lado, como Requerente, **Carlos Henrique Silveira Leitão e outro**, de outro, como Requerido, **Maria Carolina Guerato Leitão e outro**, vem por meio desta mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar:

LAUDO PERICIAL

É o que requer e pede deferimento.

Santos, 19 de junho de 2024

Daniel Nascimento
Perito judicial
CREA 5061991509

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL NASCIMENTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 08:56 , sob o número WITH24700500727
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002838-25.2022.8.26.0266 e código

TRIBUNAL DE JUSTIÇA O ESTADO DE SÃO PAULO

VARA ÚNICA DA COMARCA E FORO DE ITARIRI/SP

PERÍCIA TÉCNICA[1]

PROCESSO n° : 0002838-25.2022.8.26.0266

ASSUNTO : Carta Precatória Cível - Constrição / Penhora / Avaliação Indisponibilidade de Bens

AUTOR

NASCIMENTO, Daniel
Eng. Civil, CREA-SP 5061991509
Santos/SP
celular: (13) 99125-5889
e-mail: nascimento.daniel@outlook.com

[1] *Resumo: Este trabalho teve por objetivo determinar as causas da lide entre as partes baseando-se em informações constantes nos autos, bem como vistoria realizada in loco. O trabalho foi elaborado procurando esclarecer todas as questões relativas aos aspectos técnicos de Engenharia envolvidos na lide, permitindo ao Eminente Julgador decidir a questão sobre a luz do Direito. A metodologia aplicada para a elaboração do presente laudo observou os preceitos normatizados pela Norma Brasileira para Perícias de Engenharia na Construção Civil – NBR 13752 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL NASCIMENTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 08:56 , sob o número WITH24700500727
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002838-25.2022.8.26.0266 e código

SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO 3

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 3

3. OBJETO 3

4. OBJETIVO 3

5. METODOLOGIA 4

6. LOCALIZAÇÃO 4

7. ANÁLISE DA OCORRÊNCIA E ELEMENTOS PERICIAIS 6

7.1. DOS ELEMENTOS INSPECIONADOS 7

7.2. APURAÇÃO DOS VALORES 8

1.1. RESULTADOS 13

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²: ***..... 13***

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet: ***..... 13***

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança: ***..... 14***

Cálculo dos limites do campo de arbítrio e tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando: ***..... 14***

8. CONCLUSÃO 15

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 16

10. QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES 19

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS 20

Daniel Nascimento - *engenheiro civil* - CREA 5061991509/SP
✉ nascimento.daniel@outlook.com
✆ (13) 99125-5889

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL NASCIMENTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 08:56 , sob o número WITH24700500727
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012808-26.2022.8.26.0286 e código

LAUDO TÉCNICO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

1. APRESENTAÇÃO

Processo Digital n° : 0002838-25.2022.8.26.0266

Classe - Assunto : Carta Precatória Cível - Constrição / Penhora / Avaliação Indisponibilidade de Bens

Requerente : Carlos Henrique Silveira Leitão e outro

Requerida : Maria Carolina Guerato Leitão e outro

Data da Perícia : 28/05/2024 – 08h30

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de CARTA PRECATÓRIA expedida pela 3ª. Vara Cível da Comarca de Itu/SP catalogada sob processo n° 011402-26.2011.8.26.0286 movida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo em face de Auto Posto Casarão da Castelinho Ltda., Carlos Henrique Silveira Leitão e Maria Carolina Guerato Leitão, conforme consta à r. decisão do MM. Juízo às fls. 20 do processo em epígrafe.

3. OBJETO

Determinação do valor de venda através da avaliação de imóvel residencial urbano matrícula n° 138.243.

4. OBJETIVO

Avaliação do valor de venda e de locativos através de metodologia consagrada, esclarecendo sob a esteira técnica os pontos focais do trabalho, de forma a esclarecer e contribuir tecnicamente para melhor compreensão do Eminente Julgador.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL NASCIMENTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 08:56 , sob o número WITH24700500727
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002838-25.2022.8.26.0266 e código bsf25MM3.

5. METODOLOGIA

O presente trabalho se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas:

- ABNT NBR 14653-1/01 - Avaliação de Bens;
- ABNT NBR 14653-2/02 - Avaliação de Bens Imóveis Urbanos;
- ABNT NBR 13752/96 - Perícias de Engenharia na Construção Civil;
- Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE-SP - 2011
- Norma CAJUFA para Avaliações de Imóveis Urbanos - 2019

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado o que, para a presente demanda será aplicado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Esse método visa à composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando.

6. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado no Condomínio Parque Marambaia sito à rua José Plácido de Medeiros, ala C, casa n° 13 - Jardim Regina, Itanhaém/SP, nas coordenadas médias UTM (Universal Transversa de Mercator) 310536.00 m E / latitude 7319203.00 m S, Datum WGS84 / fuso 23J, pertencente à Zona Rural do município.

Daniel Nascimento - *engenheiro civil* - CREA 5061991509/SP
✉ nascimento.daniel@outlook.com
✆ (13) 99125-5889

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL NASCIMENTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 08:56 , sob o número WITH24700500727
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012808-26.2022.8.26.0286 e código



Figura 1 - localização do imóvel avaliando. Município de Itanhaém/SP

Situa-se em área sem risco aparente de inundação e com pouca influência do lençol freático, dispondo a região dos seguintes melhoramentos públicos:

- Coleta de resíduos sólidos;
- Abastecimento de água;
- Rede de coleta de esgoto;
- Energia elétrica;
- Rede de telefonia móvel e internet;
- Ruas pavimentadas;
- Comércios e serviços locais.

Embora o imóvel constar inserido no Condomínio Parque Marambaia, o local não é isolado por muros e/ou cercas tratando-se, portanto, de um bairro (loteamento).

Daniel Nascimento - *engenheiro civil* - CREA 5061991509/SP
✉ nascimento.daniel@outlook.com
✆ (13) 99125-5889

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012808-26.2022.8.26.0286 e código [illegible]



Figura 2 - caracterização do bairro "Condomínio Parque Marambaia"



Figura 3 – frente do imóvel avaliando

7. ANÁLISE DA OCORRÊNCIA E ELEMENTOS PERICIAIS

Utilizou-se na elaboração do presente trabalho além das referidas normas técnicas, análise sintética da documentação recebida, visita ao imóvel e imediações e pesquisa de anúncios de imóveis na mesma região geoeconômica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL NASCIMENTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 08:56 , sob o número WITH24700500727
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012808-26.2022.8.26.0286 e código

A perícia ocorreu de forma direta, porém com as partes ausentes, não foi possível adentrar o imóvel. Sendo assim, conforme dispositivo previsto na norma ABNT NBR 14653-1, adotou-se um imóvel paradigma sendo possível, portanto, a determinação do valor de venda.

7.1. DOS ELEMENTOS INSPECIONADOS

Trata-se de um terreno assim descritos:

"Uma casa sob n°. 013 localizada na Ala C do CONDOMÍNIO PARQUE MARAMBAIA, no município de Itanhaém, composta de terraço ou alpendre, living, dormitório, kitchnet, área de serviço com tanque e banheiro, confrontando-se pela frente e de um lado com propriedade do Condomínio Parque Marambaia; de outro lado com a Casa n° 014; e pelos fundos com a Casa n° 009; encerrando uma área construída de 41,325 m², correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 131,72 m² do todo."

A edificação possui padrão construtivo residencial econômico médio, estado de conservação "C" regular e vida útil transcorrida de 37 anos.

De acordo com a publicação "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas" (IBAPE, 2019), a edificação é assim definida:

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL NASCIMENTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 08:56 , sob o número WITH24700500727
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012808-26.2022.8.26.0266 e código

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- Pisos: cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- Paredes: pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- Forros: sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- Instalações hidráulicas: mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- Instalações elétricas: sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- Esquadrias: madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

7.2. APURAÇÃO DOS VALORES

Utilizou-se para elaboração do presente trabalho além das referidas normas técnicas, análise sintética da documentação recebida, bem como visita ao local e imediações, tendo este perito entrevistado corretores de imóveis das imediações do imóvel avaliando.

Para o objeto em pauta, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, atendendo ao **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III** é o mais adequado e que apresentará melhor resultado para a avaliação dos lotes, enquanto que para as benfeitorias existentes sobre ele será utilizado o método de avaliação do custo de reprodução, mais utilizados na avaliação de benfeitorias urbana.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL NASCIMENTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 08:56 , sob o número WITH24700500727
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012808-26.2022.8.26.0286 e código

Tabela 1 - grau de fundamentação para tratamento por fatores. (NBR 14653-3/19)

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50a	3
Total					**7**

Tabela 2 - enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores. (NBR 14653-3/19)

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado. (NBR 14653-3/19)

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

a. Classificação quanto ao uso

Segundo a NBR 14653-2/11 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos (item 5.1 a 5.3), a classificação para identificação do Imóvel é a seguinte:

- **Quanto ao uso:** residencial
- **Quanto ao tipo do imóvel:** casa
- **Quanto ao agrupamento dos imóveis:** loteamento

Daniel Nascimento - *engenheiro civil* - CREA 5061991509/SP
✉ nascimento.daniel@outlook.com
✆ (13) 99125-5889

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL NASCIMENTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 08:56 , sob o número WITH24700500727
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012808-26.2022.8.26.0286 e código bsf25MM3.

b. Metodologia adotada para avaliação

Para o objeto em pauta, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, atendendo ao **Grau de Fundamentação II** e **Grau de Precisão III** é o mais adequado e que apresentará melhor resultado.

Para o presente trabalho será adotado como **imóvel paradigma** o próprio imóvel avaliando pois há considerável quantidade de amostras disponíveis para pesquisa.

Apuração dos valores

De acordo com a NBR 14.653-1/01, item 7.5, sempre que possível:

> *"A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado".*

Este método visa buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando e identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado, de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Os elementos comparativos foram coletados em anúncios de imóveis similares localizados na mesma região geoeconômica, sendo que, quando necessário, foram realizadas visitas ao local para reconhecimento das similaridades e dissimilaridades com o imóvel avaliando.

O método comparativo direto de dados de mercado, estabelece que os elementos comparativos devem ter seus fatores tratados para que se possa inferir o comportamento do mercado e formação de valores. Os imóveis apresentados como elementos comparativos dispõe de atributos semelhantes quanto aos quesitos área útil, localização e padrão construtivo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL NASCIMENTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 08:56 , sob o número WITH24700500727
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012808-26.2022.8.26.0286 e código

Homogeneização é a correção e transformação de atributos, situações e quantificações de um imóvel, através de coeficientes, chamados de fatores, para uma posição paradigma (imóvel paradigma).

Imóvel paradigma é imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação.

De acordo com os parâmetros preconizados na "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP", Tabela de Coeficientes – Índice Médio da publicação Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2019 – IBAPE-SP, adotaram-se os seguintes fatores de tratamento:

F1 - Fator Oferta

Tendo em vista que todos os imóveis pesquisados tiveram como fonte ofertas de anúncios em sites de internet ou através de corretores de imóveis, TODOS deverão ter seus valores minorados em 10% (dez por cento), em conformidade como preconizado no item 10.1 - Fator Oferta, da publicação NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – 2011, ou seja,

Fator Oferta = 0,90

F2 - Fator testada

A influência de frente será considerada no valor total do terreno, pela relação entre a frente projetada (F_p) e a frente de referência (F_r), através da seguinte expressão:

$$V_t = A_t . V_u . C_f$$

Onde:

$C_f = (F_p/F_r)^{0,25}$, dentro dos limites $F_r / 2 < F_p < 2\ Fr$ ou seja, entre $0,8409 < C_f < 1,1892$

O imóvel está inserido na 2ª. região do qual possui frente referencial:

2 ª. regiões.....: $F_r = 10,00$ m

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL NASCIMENTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 08:56 , sob o número WITH24700500727
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012808-26.2022.8.26.0286 e código

F3 - Padrão construtivo

Define os detalhes técnicos e ambientais da construção, tais como qualidade do empreendimento (padrão de acabamento e uso de materiais) e conforto. Este fator adequa as diferenças de nível construtivo dos imóveis da amostra ao padrão do imóvel avaliando baseados nos índices publicados na cartilha ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS (IBAPE, 2019).

F4 - Obsoletismo

Após homogeneização das amostras, em detrimento, principalmente da idade e estado de conservação do imóvel, se faz necessária aplicação de um fator de correção ao valor do imóvel avaliando, chamado Fator Obsoletismo.

A depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conversão, determinado pela expressão:

$$F_{oc} = R + K.(1 - R) \quad \textbf{(II)}$$

Onde,

Foc – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação.

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 2.

K – Coeficiente de Ross-Heidecke, dado pela expressão:

$$K = (1 - E_c).\left\{1 - \frac{\left[\frac{l_e}{l_r} + \left(\frac{l_e}{l_r}\right)^2\right]}{2}\right\} \text{(III)}$$

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Tabela 4.

Ie – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

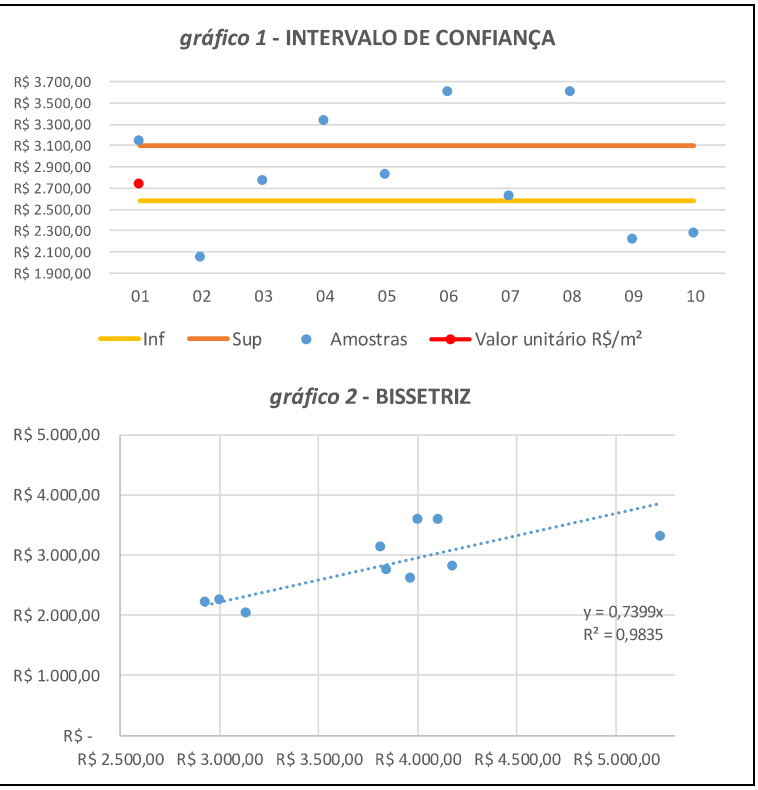
Ir – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL NASCIMENTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 08:56 , sob o número WITH24700500727
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012808-26.2022.8.26.0286 e código

7.3. RESULTADOS

Tabela 4 - Análise e Validação da Pesquisa

RESULTADOS			
	Média homogeneizada	R$	2.839,61
	DESVIO PADRÃO		566,24
	Valor Crítico (VC)		1,96
	AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA		
	Graus de liberdade		9
	% de distr. t (tc)		1,383
	Lim. Superior	R$	3.100,64
	Lim. Inferior	R$	2.578,57
	VALOR CALCULADO	R$	113.078,97
	Valor unitário R$/m²	R$	2.736,33
	CAMPO DE ARBÍTRIO DO PERITO (1%)		
	Lim. Superior		R$ 114.210,00
	Média		R$ 113.078,97
	Lim. Inferior		R$ 111.949,00
	VALOR ADOTADO		**R$ 113.079,00**



Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:

Média: $X = \frac{\sum x_i}{n} \rightarrow X = 2.839{,}61$

Desvio padrão: $S = \sqrt{\frac{\sum(x - x_i)^2}{(n-1)}} \rightarrow S = 566{,}24$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet:

$$d = \frac{|x_i - x|}{S} < VC \rightarrow \quad d = 1{,}96$$

Daniel Nascimento - *engenheiro civil* - CREA 5061991509/SP
✉ nascimento.daniel@outlook.com
✆ (13) 99125-5889

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL NASCIMENTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 08:56 , sob o número WITH24700500727
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012808-26.2022.8.26.0286 e código

Obs: *todas as 10 amostras utilizadas são pertinentes*

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar. Eles são determinados pelas fórmulas infra descritas.

- Limite superior do intervalo de confiança

$$L_i = X - tc.\frac{S}{\sqrt{(n-1)}} = 2839{,}61 - 1{,}383 - 1{,}638.\frac{566{,}24}{\sqrt{(10-1)}} = \boldsymbol{R\$\ 3.100,64}$$

- Limite inferior do intervalo de confiança

$$L_s = X + tc.\frac{S}{\sqrt{(n-1)}} = 2839{,}61 + 1{,}638.\frac{566{,}24}{\sqrt{(10-1)}} = \boldsymbol{R\$\ 2.578,57}$$

Onde,

t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e (n-1) graus de liberdade.

Cálculo dos limites do campo de arbítrio e tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Considerando-se a dilatação do intervalo de confiança, o perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio, portanto, será utilizado o critério da média homogeneizada das amostras 3, 5 e 7 por estarem dentro do intervalo de amplitude, portanto, o valor unitário é equivalente a R$ 2.736,33 /m².

Nota: todos os elementos consultados estão dentro do nível de significância para o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, intervalo admitido entre os limites superior e inferior, portanto nenhuma amostra foi descartada.

Daniel Nascimento - *engenheiro civil* - CREA 5061991509/SP
✉ nascimento.daniel@outlook.com
✆ (13) 99125-5889

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL NASCIMENTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 08:56 , sob o número WITH24700500727
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012808-26.2022.8.26.0286 e código [illegible]

$$V_t = V_u . Área \rightarrow \ \ R\$\ 2.736{,}33\ /m^2\ x\ \ 41{,}33\ m^2$$

$$\boldsymbol{V_t = R\$\ 113.079{,}00}$$

Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1 %[2]. Portanto, permite-se arredondar o resultado a partir do valor calculado entre os limites infra:

- Limite superior = R$ 114.210,00
- Limite inferior = R$ 111.949,00

8. CONCLUSÃO

Considerando as pesquisas e diligência assim como o cálculo analítico do valor de venda e de locativos do imóvel, considerando as suas benfeitorias devidamente homogeneizadas pelo tratamento dos fatores, tem-se que o valor final correto e razoável apurado, em números arredondados, conforme previsto pela norma NBR 14.653-1/19 desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado, é equivalente ao valor ajustado de:

Vv = R$ 114.000,00

(cento e quatorze mil reais)

[2] ABNT NBR 14653-2 (item 6.8.1 / 6.8.2)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL NASCIMENTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 08:56 , sob o número WITH24700500727
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012808-26.2022.8.26.0286 e código

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





Daniel Nascimento - *engenheiro civil* - CREA 5061991509/SP
✉ nascimento.daniel@outlook.com
✆ (13) 99125-5889

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible] e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 08:56 , sob o número WITH24700500727
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012808-26.2022.8.26.0286 e código [illegible]





Daniel Nascimento - *engenheiro civil* - CREA 5061991509/SP
✉ nascimento.daniel@outlook.com
✆ (13) 99125-5889

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible] e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 08:56 , sob o número WITH24700500727
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012808-26.2022.8.26.0286 e código [illegible].





Daniel Nascimento - *engenheiro civil* - CREA 5061991509/SP
✉ nascimento.daniel@outlook.com
✆ (13) 99125-5889

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible] e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 08:56 , sob o número WITH24700500727
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012808-26.2022.8.26.0286 e código [illegible].





10. QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES

As partes não formularam quesitos

Daniel Nascimento - *engenheiro civil* - CREA 5061991509/SP
✉ nascimento.daniel@outlook.com
✆ (13) 99125-5889

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012808-26.2022.8.26.0286 e código [illegible]

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente LAUDO TÉCNICO foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.

O profissional assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Honrado pela oportunidade, manifesto que os valores apresentados estão bastante fundamentados e com considerável precisão, declaro os trabalhos por encerrados com a apresentação do presente LAUDO TÉCNICO PERICIAL DE AVALIAÇÃO, composto por 21 páginas e 2 anexos, assinados digitalmente.

Por ora, era o que tinha a reportar.

Atenciosamente,

Santos, 19 de junho de 2024.

Daniel Nascimento
Perito Judicial
CREA 5061991509

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL NASCIMENTO e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 08:56 , sob o número WITH24700500727
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012808-26.2022.8.26.0286 e código WITH24700500727.

ANEXO I

INFORMAÇÕES DOS IMÓVEIS PESQUISADOS

a. Dados das amostras

Tabela 5 - dados das amostras pesquisadas

N°	Logradouro	Bairro	Imobiliária	Contato	Valor do Imóvel	Link
01	rua Luiz Rodrigues, 700	Jd Jamaica	Rasek Imoveis	(13) 9963-99374	R$ 225.000,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dorms-jamaica-itanhaem-r$-225-mil-cod:-2986744490.html
02	rua Sheila	Jd Jamaica	Grupo Bonni Imóveis	(13) 9818-3396	R$ 345.000,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-terreno-amplo-pertinho-da-praia-em-itanhaem-2997401608.html
03	rua Capitão Manoel Bento, 10/14	Jd Jamaica	Top Imóveis Itanhaém	(13) 3422-1983	R$ 265.000,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-2-quartos-a-venda-itanhaem-sao-paulo-bairro-2981084072.html
04	rua Maria Pureza Leal Diz	Jd Jamaica	Newcore	(11) 4580-4274	R$ 350.000,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-rua-maria-pureza-leal-diz-jamaica-2996344888.html
05	rua P x rua Lázaro Gomes	Jd Jamaica	Newcore	(11) 4580-4274	R$ 280.000,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-rua-p-esquina-com-a-rua-lazaro-gomes-2994410897.html
06	rua José Simone	Jd Jamaica	Newcore	(11) 4580-4274	R$ 280.000,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-rua-jose-simone-jamaica-itanhaem-sp-2994402111.html
07	rua R	Jd Jamaica	Newcore	(11) 4580-4274	R$ 325.000,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-rua-r-jamaica-itanhaem-sp-2996514387.html?duplicated=true
08	rua Capitão Manoel Bento, 567	Jd Jamaica	Top Imóveis Itanhaém	(13) 3422-1983	R$ 275.000,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-2-quartos-a-400-metro-do-mar-venda-itanhaem-sao-2994672015.html
09	rua José Simone, 87	Jd Jamaica	Scheid Imóveis	(11) 5564-4044	R$ 425.000,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-terrea-a-venda-em-itanhaem-sp-com-200m-2971096932.html
10	rua Odair de Souza Siqueira,	Jd Jamaica	Newcore	(11) 4580-4274	R$ 270.000,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-rua-odair-de-souza-siqueira-jamaica-2984409537.html
Ava	**rua José Plácido de Medeiros, ala C, casa n°. 13 - Itanhaém/SP**	**ond Maramba**	**-**	**-**	**-**	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL NASCIMENTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 08:56 , sob o número WITH24700500727
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012808-26.2022.8.26.0286 e código

b. Elementos comparativos

Tabela 6 - elementos comparativos e fatores de homogeneização

N°	Valor do Imóvel	Área terreno (m²)	Área constr. (m²)	Valor unit. (R$/m²)	Fator Oferta		Fator Testada		Fator padrão construtivo		Fator obsoletismo	
01	R$ 225.000,00	143,00	59,00	R$ 3.813,56	0,900	0,900	6,00	0,880	simples	1,497	0,025	0,220
02	R$ 345.000,00	250,00	110,00	R$ 3.136,36	0,900	0,900	10,00	1,000	simples +	1,743	0,018	0,214
03	R$ 265.000,00	143,00	69,00	R$ 3.840,58	0,900	0,900	6,00	0,880	simples +	1,743	0,000	0,200
04	R$ 350.000,00	183,00	67,00	R$ 5.223,88	0,900	0,900	7,00	0,915	médio -	1,903	0,003	0,202
05	R$ 280.000,00	311,00	67,00	R$ 4.179,10	0,900	0,900	22,00	1,189	simples	1,497	0,077	0,262
06	R$ 280.000,00	100,00	70,00	R$ 4.000,00	0,900	0,900	5,00	0,841	simples	1,497	0,024	0,219
07	R$ 325.000,00	236,00	82,00	R$ 3.963,41	0,900	0,900	6,00	0,880	médio-	1,903	0,003	0,202
08	R$ 275.000,00	130,00	67,00	R$ 4.104,48	0,900	0,900	5,00	0,841	simples	1,497	0,000	0,200
09	R$ 425.000,00	250,00	145,00	R$ 2.931,03	0,900	0,900	10,00	1,000	simples	1,497	0,012	0,209
10	R$ 270.000,00	289,00	90,00	R$ 3.000,00	0,900	0,900	10,00	1,000	simples	1,497	0,024	0,219
Ava	**-**	**131,72**	**41,33**	R$ -	1,000	1,000	5,00	0,841	simples	1,497	0,013	0,210

Daniel Nascimento - *engenheiro civil* - CREA 5061991509/SP
✉ nascimento.daniel@outlook.com
✆ (13) 99125-5889

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL NASCIMENTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 08:56 , sob o número WITH24700500727
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012808-26.2022.8.26.0286 e código

c. Identificação dos elementos comparativos

Tabela 7 - Elementos comparativos

Nº	Localização	Bairro	Imobiliária	Valor do Imóvel	Área (m²)	Valor por m² (R$/m²)
01	rua Luiz Rodrigues, 700	Jd Jamaica	Rasek Imoveis	R$ 225.000,00	59,00	3.813,56
02	rua Sheila	Jd Jamaica	Grupo Bonni Imóveis	R$ 345.000,00	110,00	3.136,36
03	rua Capitão Manoel Bento, 10/14	Jd Jamaica	Top Imóveis Itanhaém	R$ 265.000,00	69,00	3.840,58
04	rua Maria Pureza Leal Diz	Jd Jamaica	Newcore	R$ 350.000,00	67,00	5.223,88
05	rua P x rua Lázaro Gomes	Jd Jamaica	Newcore	R$ 280.000,00	67,00	4.179,10
06	rua José Simone	Jd Jamaica	Newcore	R$ 280.000,00	70,00	4.000,00
07	rua R	Jd Jamaica	Newcore	R$ 325.000,00	82,00	3.963,41
08	rua Capitão Manoel Bento, 567	Jd Jamaica	Top Imóveis Itanhaém	R$ 275.000,00	67,00	4.104,48
09	rua José Simone, 87	Jd Jamaica	Scheid Imóveis	R$ 425.000,00	145,00	2.931,03
10	rua Odair de Souza Siqueira,	Jd Jamaica	Newcore	R$ 270.000,00	90,00	3.000,00
					0,743500074	**R$ 3.819,24**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL NASCIMENTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 08:56 , sob o número WITH24700500727
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012808-26.2022.8.26.0286 e código

d. Tratamento e determinação do valor médio dos elementos comparativos

Tabela 8 - homogeneização das amostras

N°	Valor por m² (R$/m²)	Fator Oferta	Fator Testada	Fator padrão construtivo	Fator obsoletismo	Índice de homogeneização da amostra	Total Homog. (R$/m²)
01	R$ 3.813,56	0,90	0,955	1,000	0,955	0,82	R$ 3.133,08
02	R$ 3.136,36	0,90	0,841	0,859	1,000	0,65	R$ 2.038,62
03	R$ 3.840,58	0,90	0,955	0,859	0,975	0,72	R$ 2.765,50
04	R$ 5.223,88	0,90	0,919	0,787	0,978	0,64	R$ 3.325,03
05	R$ 4.179,10	0,90	0,707	1,000	1,061	0,68	R$ 2.821,65
06	R$ 4.000,00	0,90	1,000	1,000	1,000	0,90	R$ 3.600,00
07	R$ 3.963,41	0,90	0,955	0,787	0,978	0,66	R$ 2.621,86
08	R$ 4.104,48	0,90	1,000	1,000	0,975	0,88	R$ 3.601,68
09	R$ 2.931,03	0,90	0,841	1,000	1,000	0,76	R$ 2.218,23
10	R$ 3.000,00	0,90	0,841	1,000	1,000	0,76	R$ 2.270,42
						MÉDIA	**R$ 2.839,61**

e. Critério Excludente de Chauvenet

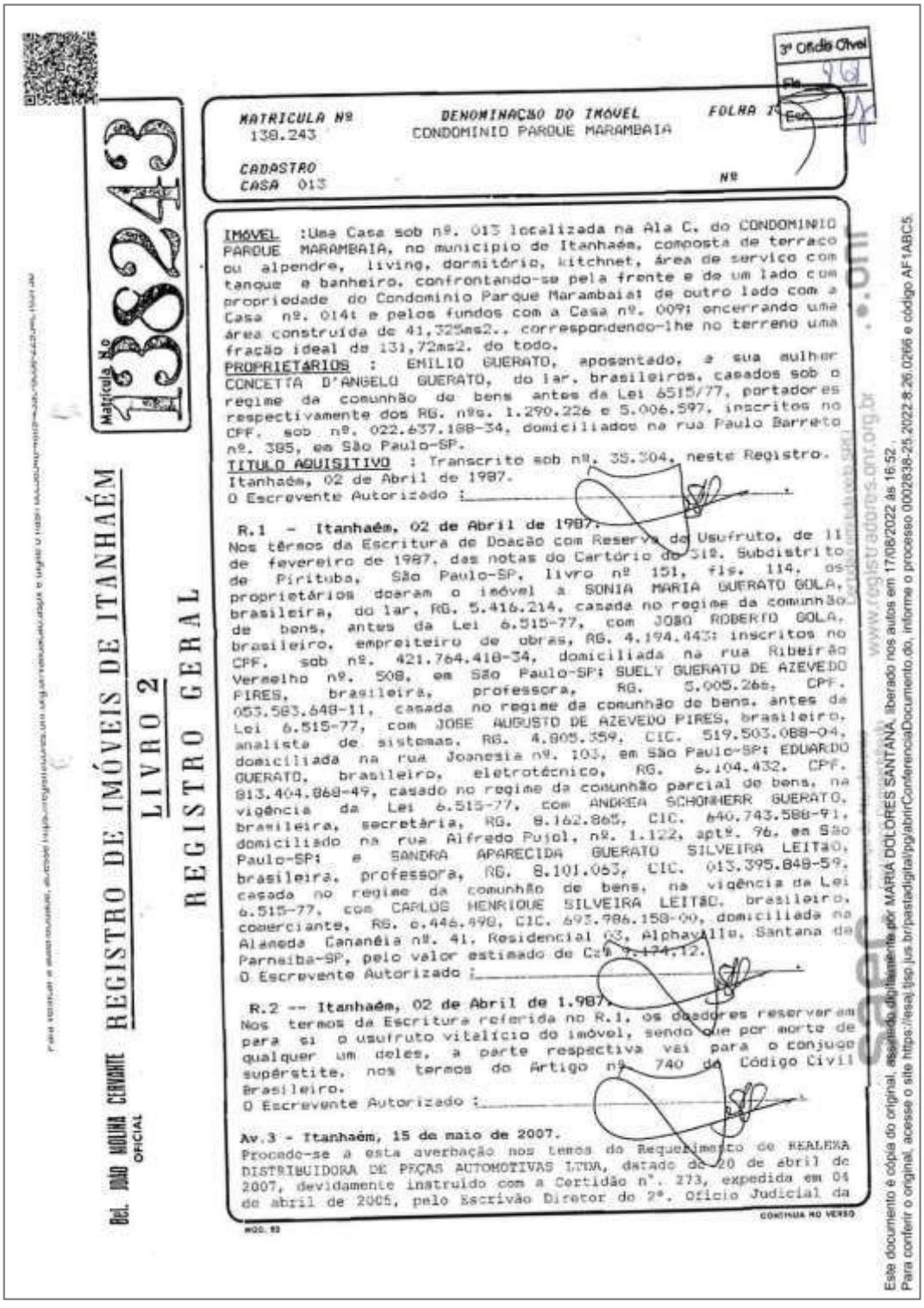
Tabela 9 – verificação das amostras pelo critério excludente de Chauvenet

N°	R$ unit Homog.	R$ unit Média	Desv. Padrão	d	VC	Observação
01	3133,08	2839,61	566,24	0,52	1,96	Amostra pertinente
02	2038,62	2839,61	566,24	1,40	1,96	Amostra pertinente
03	2765,50	2839,61	566,24	0,13	1,96	Amostra pertinente
04	3325,03	2839,61	566,24	0,86	1,96	Amostra pertinente
05	2821,65	2839,61	566,24	0,03	1,96	Amostra pertinente
06	3600,00	2839,61	566,24	1,34	1,96	Amostra pertinente
07	2621,86	2839,61	566,24	0,38	1,96	Amostra pertinente
08	3601,68	2839,61	566,24	1,35	1,96	Amostra pertinente
09	2218,23	2839,61	566,24	1,10	1,96	Amostra pertinente
10	2270,42	2839,61	566,24	1,01	1,96	Amostra pertinente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL NASCIMENTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 08:56 , sob o número WITH24700500727
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012808-26.2022.8.26.0286 e código

ANEXO II

CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL



Matrícula Nº 138243

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM
LIVRO 2
REGISTRO GERAL

Bel. JOAO MOLINA CERVANTE
OFICIAL

3º Ofício Cível
Fls. 96
Visto

MATRICULA Nº 138.243 — DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL: CONDOMINIO PARQUE MARAMBAIA — FOLHA 1
CADASTRO CASA 013 — Nº

IMÓVEL :Uma Casa sob nº. 013 localizada na Ala C, do CONDOMINIO PARQUE MARAMBAIA, no municipio de Itanhaém, composta de terraco ou alpendre, living, dormitório, kitchnet, área de servico com tanque e banheiro, confrontando-se pela frente e de um lado com propriedade do Condominio Parque Marambaia1 de outro lado com a Casa nº. 014i e pelos fundos com a Casa nº. 009; encerrando uma área construida de 41,325ms2., correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 131,72ms2. do todo.
PROPRIETÁRIOS : EMILIO GUERATO, aposentado, e sua mulher CONCETTA D'ANGELO GUERATO, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens antes da Lei 6515/77, portadores respectivamente dos RG. nºs. 1.290.226 e 5.006.597, inscritos no CPF. sob nº. 022.637.188-34, domiciliados na rua Paulo Barreto nº. 385, em São Paulo-SP.
TITULO AQUISITIVO : Transcrito sob nº. 35.304, neste Registro.
Itanhaém, 02 de Abril de 1987.
O Escrevente Autorizado :

R.1 - Itanhaém, 02 de Abril de 1987.
Nos têrmos da Escritura de Doação com Reserva de Usufruto, de 11 de fevereiro de 1987, das notas do Cartório do 51º. Subdistrito de Pirituba, São Paulo-SP, livro nº 151, fls. 114, os proprietários doaram o imóvel a SONIA MARIA GUERATO GOLA, brasileira, do lar, RG. 5.416.214, casada no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515-77, com JOÃO ROBERTO GOLA, brasileiro, empreiteiro de obras, RG. 4.194.443; inscritos no CPF. sob nº. 421.764.418-34, domiciliada na rua Ribeirão Vermelho nº. 508, em São Paulo-SP; SUELY GUERATO DE AZEVEDO PIRES, brasileira, professora, RG. 5.005.266, CPF. 053.583.648-11, casada no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515-77, com JOSE AUGUSTO DE AZEVEDO PIRES, brasileiro, analista de sistemas, RG. 4.805.359, CIC. 519.503.088-04, domiciliada na rua Joanesia nº. 103, em São Paulo-SP; EDUARDO GUERATO, brasileiro, eletrotécnico, RG. 6.104.432, CPF. 813.404.868-49, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515-77, com ANDREA SCHONHERR GUERATO, brasileira, secretária, RG. 8.162.865, CIC. 640.743.588-91, domiciliado na rua Alfredo Pujol, nº. 1.122, aptº. 96, em São Paulo-SP; e SANDRA APARECIDA GUERATO SILVEIRA LEITÃO, brasileira, professora, RG. 8.101.063, CIC. 013.395.848-59, casada no regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515-77, com CARLOS HENRIQUE SILVEIRA LEITÃO, brasileiro, comerciante, RG. 6.446.490, CIC. 693.986.158-00, domiciliada na Alameda Cananéia nº. 41, Residencial 03, Alphaville, Santana de Parnaiba-SP, pelo valor estimado de Cr$ 7.174,12.
O Escrevente Autorizado :

R.2 -- Itanhaém, 02 de Abril de 1.987.
Nos termos da Escritura referida no R.1, os doadores reservaram para si o usufruto vitalicio do imóvel, sendo que por morte de qualquer um deles, a parte respectiva vai para o conjuge supérstite, nos termos do Artigo nº. 740 do Código Civil Brasileiro.
O Escrevente Autorizado :

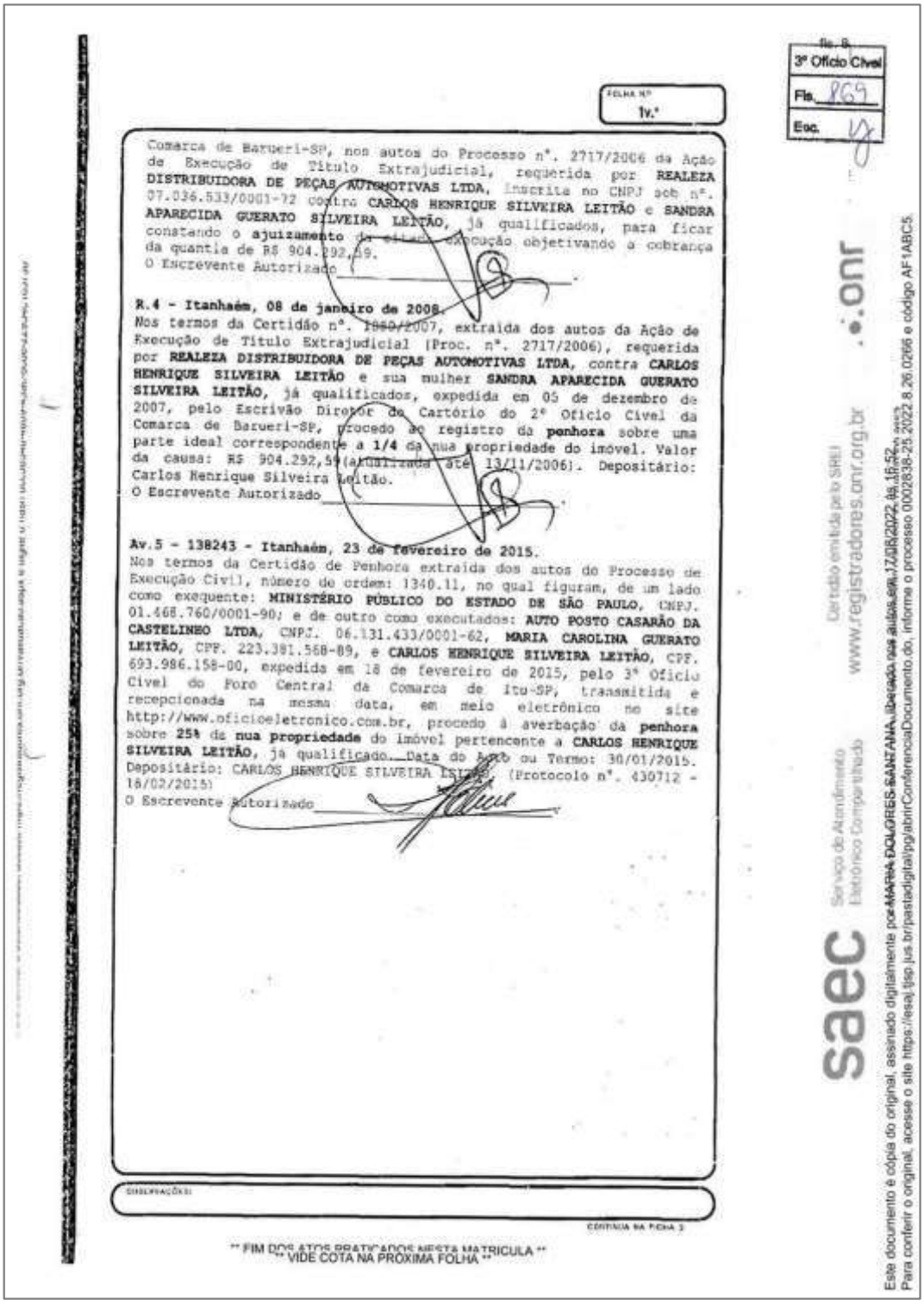
Av.3 - Itanhaém, 15 de maio de 2007.
Procedo-se a esta averbação nos temos do Requerimento de REALEXA DISTRIBUIDORA DE PEÇAS AUTOMOTIVAS LTDA, datado de 20 de abril de 2007, devidamente instruido com a Certidão nº. 273, expedida em 04 de abril de 2005, pelo Escrivão Diretor do 2º. Ofício Judicial da

CONTINUA NO VERSO

MOD. 52

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA DOLORES SANTANA, liberado nos autos em 17/08/2022 às 16:52 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002838-25.2022.8.26.0266 e código AF1ABC5.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL NASCIMENTO e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 08:56 , sob o número WITH24700500727
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002838-25.2022.8.26.0266 e código bsf25MIG.



FOLHA Nº 1v.º

Comarca de Barueri-SP, nos autos do Processo nº. 2717/2006 da Ação de Execução de Título Extrajudicial, requerida por **REALEZA DISTRIBUIDORA DE PEÇAS AUTOMOTIVAS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº. 07.036.533/0001-72 contra **CARLOS HENRIQUE SILVEIRA LEITÃO** e **SANDRA APARECIDA GUERATO SILVEIRA LEITÃO**, já qualificados, para ficar constando o ajuizamento da ação de execução objetivando a cobrança da quantia de R$ 904.292,59.
O Escrevente Autorizado

R.4 - Itanhaém, 08 de janeiro de 2008.
Nos termos da Certidão nº. 1869/2007, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial (Proc. nº. 2717/2006), requerida por **REALEZA DISTRIBUIDORA DE PEÇAS AUTOMOTIVAS LTDA**, contra **CARLOS HENRIQUE SILVEIRA LEITÃO** e sua mulher **SANDRA APARECIDA GUERATO SILVEIRA LEITÃO**, já qualificados, expedida em 05 de dezembro de 2007, pelo Escrivão Diretor do Cartório do 2º Ofício Cível da Comarca de Barueri-SP, procedo ao registro da **penhora** sobre uma parte ideal correspondente a **1/4** da nua propriedade do imóvel. Valor da causa: R$ 904.292,59 (atualizada até 13/11/2006). Depositário: Carlos Henrique Silveira Leitão.
O Escrevente Autorizado

Av.5 - 138243 - Itanhaém, 23 de fevereiro de 2015.
Nos termos da Certidão de Penhora extraída dos autos do Processo de Execução Civil, número de ordem: 1340.11, no qual figuram, de um lado como exequente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ. 01.468.760/0001-90; e de outro como executados: **AUTO POSTO CASARÃO DA CASTELINEO LTDA**, CNPJ. 06.131.433/0001-62, **MARIA CAROLINA GUERATO LEITÃO**, CPF. 223.381.568-89, e **CARLOS HENRIQUE SILVEIRA LEITÃO**, CPF. 693.986.158-00, expedida em 18 de fevereiro de 2015, pelo 3º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Itu-SP, transmitida e recepcionada na mesma data, em meio eletrônico no site http://www.oficioeletronico.com.br, procedo à averbação da **penhora** sobre **25%** da **nua propriedade** do imóvel pertencente a **CARLOS HENRIQUE SILVEIRA LEITÃO**, já qualificado. Data do Ato ou Termo: 30/01/2015. Depositário: CARLOS HENRIQUE SILVEIRA LEITÃO. (Protocolo nº. 430712 - 18/02/2015)
O Escrevente Autorizado

OBSERVAÇÕES:

CONTINUA NA FICHA 2

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE COTA NA PRÓXIMA FOLHA **

fls. 8
3º Ofício Cível
Fls. 869
Esc.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA DOLORES SANTANA, liberado nos autos em 17/08/2022 às 16:52 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002838-25.2022.8.26.0266 e código AF1ABC5.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL NASCIMENTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 08:56 , sob o número WITH24700500727
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002838-25.2022.8.26.0266 e código AF1ABC5.