

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

Processo nº **1050047-13.2022.8.26.0576**

**RAFAEL CAVALINI BALDIN**, Engenheiro Civil, nomeado nos autos em epígrafe, que **GERDAU AÇOS LONGOS S/A** promove contra **ARARAQUARA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, **requerer juntada aos autos do laudo pericial bem como requerer seja a parte intimada para depósito de seus honorários..**

Nestes termos  
Pede deferimento

Ribeirão Preto, 21 de janeiro de 2026.

(assinatura digital)

**Rafael Cavalini Baldin**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA 5069416980**

**RAFAEL CAVALINI BALDIN**  
**ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO**  
**DE SAÚDE E SEGURANÇA**

PROCESSO 1050047-13.2022.8.26.0576



## *LAUDO DE AVALIAÇÃO*

*Rua Maria Mathilde Moda Silva, 100,  
Civitas Complexo Sul, Apartamento comercial nº 709 A.  
Jardim Botânico, Ribeirão Preto/SP*

*ENGENHEIRO CIVIL RAFAEL CAVALINI BALDIN  
CREA-SP 5069416980*

*DATA 11/11/2025*

**RAFAEL CAVALINI BALDIN  
ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO  
DE SAÚDE E SEGURANÇA**

PROCESSO 1050047-13.2022.8.26.0576

**1. IDENTIFICAÇÃO**

|                               |                                                                                |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Processo</b>               | 1050047-13.2022.8.26.0576                                                      |
| <b>Parte exequente</b>        | Gerda Aços Longos S/A                                                          |
| <b>Responsável pelo Laudo</b> | Rafael Cavalini Baldin                                                         |
| <b>Pe executada</b>           | Araraquara II Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda                            |
| <b>Tipo de processo</b>       | Execução de Título Extrajudicial                                               |
| <b>Solicitante</b>            | 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 o valor locativo de um apartamento de hotel com padrão médio superior 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 de hotel com padrão médio superior localizado em área de uso misto.

**RAFAEL CAVALINI BALDIN**  
**ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO**  
**DE SAÚDE E SEGURANÇA**

PROCESSO 1050047-13.2022.8.26.0576

### **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 misto, 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.

A região conta em suas proximidades com polos de lazer, educação, cultura e segurança, estando próximo à farmácias, supermercados, bares e escolas.

#### **4.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Esta avaliação foi realizada no dia 11/11/2025.

Através da vistoria realizada, verificou-se tratar de um prédio comercial com 28,49 m<sup>2</sup> de área privativa.

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". Os dados do imóvel, retirados da matrícula nº 168.672 registrada no "2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto", estão listadas a seguir:

**RAFAEL CAVALINI BALDIN**  
**ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO**  
**DE SAÚDE E SEGURANÇA**

PROCESSO 1050047-13.2022.8.26.0576

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Área privativa              | 28,49 m <sup>2</sup> |
| Área comum não proporcional | 43,31 m <sup>2</sup> |
| Área total                  | 71,90 m <sup>2</sup> |
| Fração ideal                | 0,2332492%           |

**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 baixo e liquidez média. Este diagnóstico foi retirado de longa pesquisa com corretores em renomadas imobiliárias da cidade. Apesar do diagnóstico, a venda do imóvel pode levar a média de um ano e seis meses.

**6. METODOLOGIA UTILIZADA E CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO****6.1 DA METODOLOGIA UTILIZADA**

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.

**6.2 DO CÁLCULO****6.2.1 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:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, da mesma região e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

**RAFAEL CAVALINI BALDIN  
ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO  
DE SAÚDE E SEGURANÇA**

PROCESSO 1050047-13.2022.8.26.0576

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 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 serão demonstradas abaixo:

**Descrição das Variáveis****VARIÁVEL DEPENDENTE :**

- Valor unitário: Variável quantitativa  
Resultado da divisão entre o valor de venda (venda) e a área privativa do imóvel (área privativa) deduzida porcentagem de 10% (fator de oferta comum em negociações).

**VARIÁVEIS INDEPENDENTES :**

- ÁREA PRIVATIVA : VARIÁVEL QUANTITATIVA  
Caracteriza a área privativa do imóvel. Possui crescimento negativo.  
**Alcance da amostra: 19m<sup>2</sup> a 46m<sup>2</sup>**
- PADRÃO: VARIÁVEL QUALITATIVA TIPO PONTO ALOCADO  
Em que pese todos os imóveis possuírem semelhança, alguns possuem padrão levemente superior.  
**Possui crescimento negativo.**  
**Sendo:**  
**Tipo 2: 2**  
**Tipo 1: 1.**

**RAFAEL CAVALINI BALDIN**  
**ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO**  
**DE SAÚDE E SEGURANÇA**

PROCESSO 1050047-13.2022.8.26.0576

### 6.2.2 MODELO DE AVALIAÇÃO

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

## 7 - RESULTADOS

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 do imóvel avaliando

#### Imóvel Avaliando

|               |               |
|---------------|---------------|
| <b>Área</b>   | <b>28,49</b>  |
| <b>Padrão</b> | <b>Tipo 1</b> |

#### Resultados do valor locativo do imóvel avaliando para seu intervalo de confiança

|                      | <b>Valor Total</b> |
|----------------------|--------------------|
| <b>Valor Máximo</b>  | R\$ 288.155,34     |
| <b>Valor Médio</b>   | R\$ 255.569,46     |
| <b>Valor Mínimo</b>  | R\$ 229.604,74     |
| <b>Valor Adotado</b> | R\$ 255.000,00     |

**RAFAEL CAVALINI BALDIN**  
**ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO**  
**DE SAÚDE E SEGURANÇA**

PROCESSO 1050047-13.2022.8.26.0576

## **8. CONCLUSÕES**

Diante da quantidade de dados amostrais com valores em oferta, além do diagnóstico de mercado aqui apresentado, o presente laudo, perante todos os itens expostos e fundamentados, conclui que o valor locativo total do imóvel avaliando é de **R\$ 255.569,46**, que será arredondado dentro da margem permitida pela NBR 14653, de 1%, para:

**R\$ 255.000,00**

**Duzentos e cinquenta e cinco mil reais.**

**RAFAEL CAVALINI BALDIN**  
**ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO**  
**DE SAÚDE E SEGURANÇA**

PROCESSO 1050047-13.2022.8.26.0576

## **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**
- ANEXO 2 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DO LAUDO.**
- ANEXO 3 – MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO**
- ANEXO 4 – AMOSTRAS DO MODELO**

Ribeirão Preto, 11 de novembro de 2025

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

**RAFAEL CAVALINI BALDIN**  
**ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO**  
**DE SAÚDE E SEGURANÇA**

PROCESSO 1050047-13.2022.8.26.0576

**10. ACERVO FOTOGRÁFICO**



**Foto 1 - Entrada do imóvel**



**Foto 2 - Interior do imóvel**

**RAFAEL CAVALINI BALDIN**  
**ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO**  
**DE SAÚDE E SEGURANÇA**

PROCESSO 1050047-13.2022.8.26.0576



**Foto 3 - Idem a foto 2**

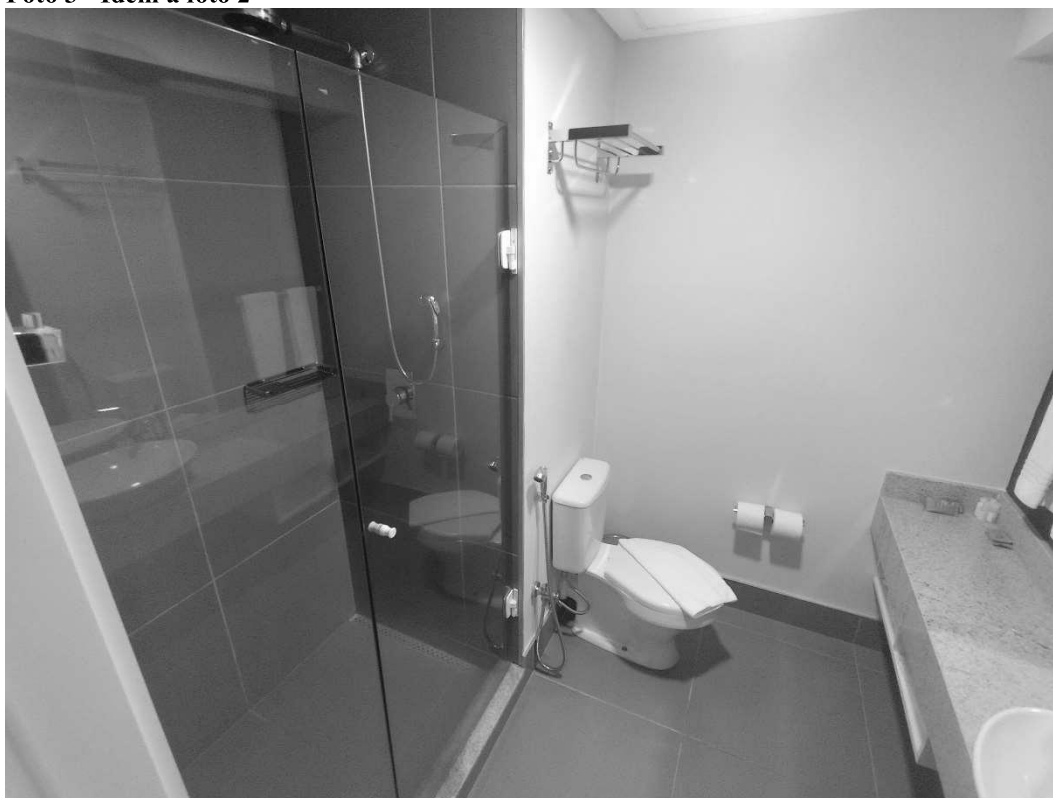


**Foto 4 - Banheiro**

## ANEXO 1 – MODELO DA AVALIAÇÃO

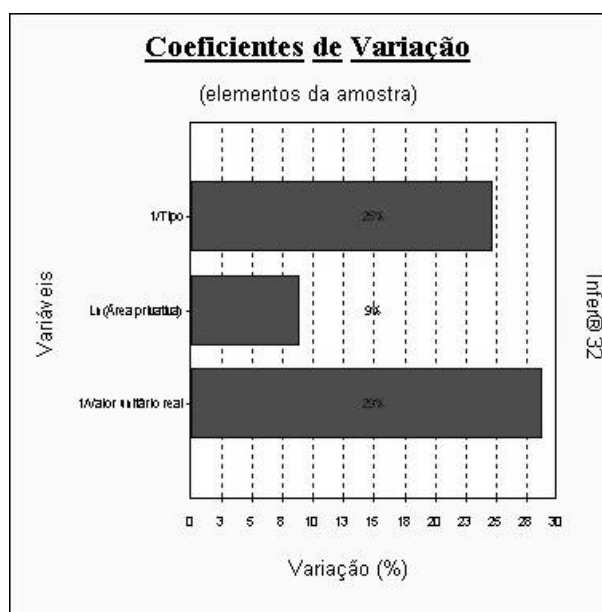
## Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 13  
 Nº de variáveis independentes : 2  
 Nº de graus de liberdade : 10  
 Desvio padrão da regressão :  $1,6855 \times 10^{-5}$

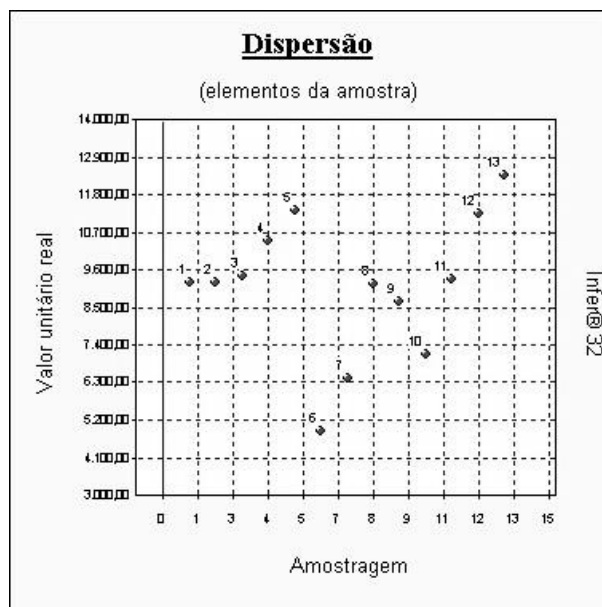
| Variável              | Média                   | Desvio Padrão           | Coef. Variação |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|
| 1/Valor unitário real | $1,1603 \times 10^{-4}$ | $3,3499 \times 10^{-5}$ | 28,87%         |
| Ln(Área privativa)    | 3,2261                  | 0,2893                  | 8,97%          |
| 1/Tipo                | 0,8846                  | 0,2192                  | 24,79%         |

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

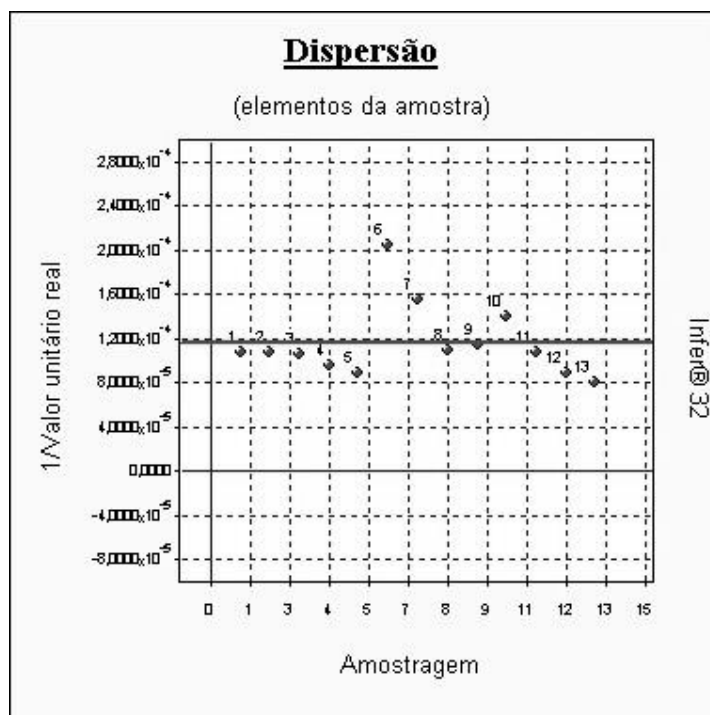
## Distribuição das Variáveis



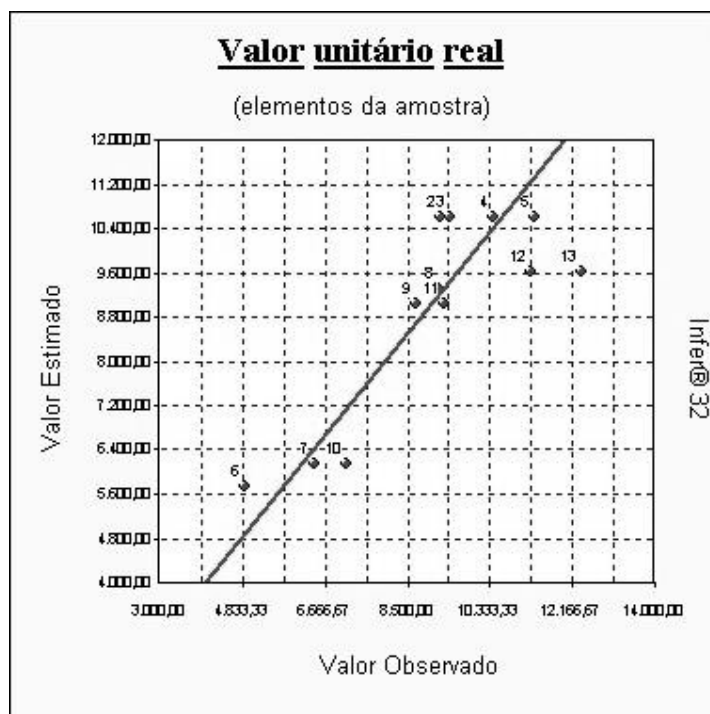
## Dispersão dos elementos



## Dispersão em Torno da Média



## Valores Estimados x Valores Observados



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

## Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor unitário real}] = 1 / ( 5,3545 \times 10^{-5} + 4,2749 \times 10^{-5} \times \ln([\text{Área privativa}]) - 8,5259 \times 10^{-5} / [\text{Tipo}] )$$

## Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

| Variáveis      | Coefficiente                  | D. Padrão               | Mínimo                   | Máximo                   |
|----------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Área privativa | $b1 = 4,2749 \times 10^{-5}$  | $2,9993 \times 10^{-5}$ | $1,5918 \times 10^{-6}$  | $8,3906 \times 10^{-5}$  |
| Tipo           | $b2 = -8,5258 \times 10^{-5}$ | $3,9581 \times 10^{-5}$ | $-1,3957 \times 10^{-4}$ | $-3,0945 \times 10^{-5}$ |

## Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,8883  
 Valor t calculado ..... : 6,115  
 Valor t tabelado (t crítico) ..... : 2,228 (para o nível de significância de 5,00 %)  
 Coeficiente de determinação ( $r^2$ ) ... : 0,7890  
 Coeficiente  $r^2$  ajustado ..... : 0,7468

**Classificação: Correlação Forte**

## Análise da Variância

| Fonte de erro | Soma dos quadrados      | Graus de liberdade | Quadrados médios         | F calculado |
|---------------|-------------------------|--------------------|--------------------------|-------------|
| Regressão     | $1,0625 \times 10^{-8}$ | 2                  | $5,3125 \times 10^{-9}$  | 18,70       |
| Residual      | $2,8411 \times 10^{-9}$ | 10                 | $2,8411 \times 10^{-10}$ |             |
| Total         | $1,3466 \times 10^{-8}$ | 12                 | $1,1221 \times 10^{-9}$  |             |

F Calculado : 18,70  
 F Tabelado : 5,934 (para o nível de significância de 2,000 %)

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 II.

## Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

|                     | Valor unitário real | Área privativa | Tipo     |
|---------------------|---------------------|----------------|----------|
| Valor unitário real | $\infty$            | 4,730          | -5,422   |
| Área privativa      | 4,730               | $\infty$       | -4,670   |
| Tipo                | -5,422              | -4,670         | $\infty$ |

Valor t tabelado (t crítico): 2,228 (para o nível de significância de 5,00 %)

## Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,3722

| Variável       | Coefficiente | t Calculado | Significância | Aceito |
|----------------|--------------|-------------|---------------|--------|
| Área privativa | b1           | 2,542       | 2,9%          | Sim    |
| Tipo           | b2           | -3,842      | 0,3%          | Sim    |

*Os coeficientes são importantes na formação do modelo.*

*Aceita-se a hipótese de  $\beta$  diferente de zero.*

*Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.*

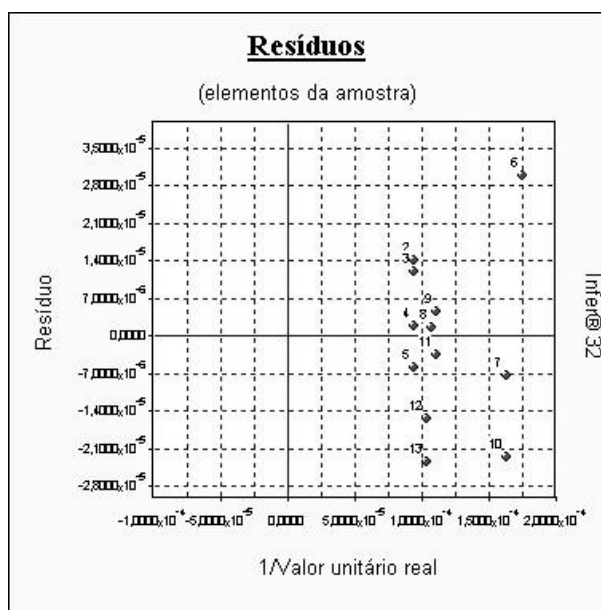
### **Tabela de Resíduos**

Resíduos da variável dependente 1/[Valor unitário real].

| Nº Am. | Observado               | Estimado                | Resíduo                  | Normalizado | Studentizado |
|--------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------|--------------|
| 1      | 1,0826x10 <sup>-4</sup> | 9,4158x10 <sup>-5</sup> | 1,4103x10 <sup>-5</sup>  | 0,8367      | 0,9221       |
| 2      | 1,0826x10 <sup>-4</sup> | 9,4158x10 <sup>-5</sup> | 1,4103x10 <sup>-5</sup>  | 0,8367      | 0,9221       |
| 3      | 1,0608x10 <sup>-4</sup> | 9,4158x10 <sup>-5</sup> | 1,1927x10 <sup>-5</sup>  | 0,7076      | 0,7798       |
| 4      | 9,5959x10 <sup>-5</sup> | 9,4158x10 <sup>-5</sup> | 1,8013x10 <sup>-6</sup>  | 0,1068      | 0,1177       |
| 5      | 8,8331x10 <sup>-5</sup> | 9,4158x10 <sup>-5</sup> | -5,8272x10 <sup>-6</sup> | -0,3457     | -0,3810      |
| 6      | 2,0444x10 <sup>-4</sup> | 1,7458x10 <sup>-4</sup> | 2,9858x10 <sup>-5</sup>  | 1,7714      | 2,3638       |
| 7      | 1,5555x10 <sup>-4</sup> | 1,6290x10 <sup>-4</sup> | -7,3478x10 <sup>-6</sup> | -0,4359     | -0,5447      |
| 8      | 1,0901x10 <sup>-4</sup> | 1,0756x10 <sup>-4</sup> | 1,4477x10 <sup>-6</sup>  | 0,0858      | 0,0947       |
| 9      | 1,1522x10 <sup>-4</sup> | 1,1073x10 <sup>-4</sup> | 4,4914x10 <sup>-6</sup>  | 0,2664      | 0,3120       |
| 10     | 1,4039x10 <sup>-4</sup> | 1,6290x10 <sup>-4</sup> | -2,2510x10 <sup>-5</sup> | -1,3354     | -1,6688      |
| 11     | 1,0727x10 <sup>-4</sup> | 1,1073x10 <sup>-4</sup> | -3,4552x10 <sup>-6</sup> | -0,2049     | -0,2400      |
| 12     | 8,8888x10 <sup>-5</sup> | 1,0414x10 <sup>-4</sup> | -1,5256x10 <sup>-5</sup> | -0,9051     | -0,9644      |
| 13     | 8,0808x10 <sup>-5</sup> | 1,0414x10 <sup>-4</sup> | -2,3337x10 <sup>-5</sup> | -1,3845     | -1,4752      |

| Nº Am. | Quadrático               |
|--------|--------------------------|
| 1      | 1,9891x10 <sup>-10</sup> |
| 2      | 1,9891x10 <sup>-10</sup> |
| 3      | 1,4226x10 <sup>-10</sup> |
| 4      | 3,2446x10 <sup>-12</sup> |
| 5      | 3,3957x10 <sup>-11</sup> |
| 6      | 8,9151x10 <sup>-10</sup> |
| 7      | 5,3990x10 <sup>-11</sup> |
| 8      | 2,0960x10 <sup>-12</sup> |
| 9      | 2,0173x10 <sup>-11</sup> |
| 10     | 5,0671x10 <sup>-10</sup> |
| 11     | 1,1938x10 <sup>-11</sup> |
| 12     | 2,3275x10 <sup>-10</sup> |
| 13     | 5,4461x10 <sup>-10</sup> |

### **Resíduos x Valor Estimado**



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

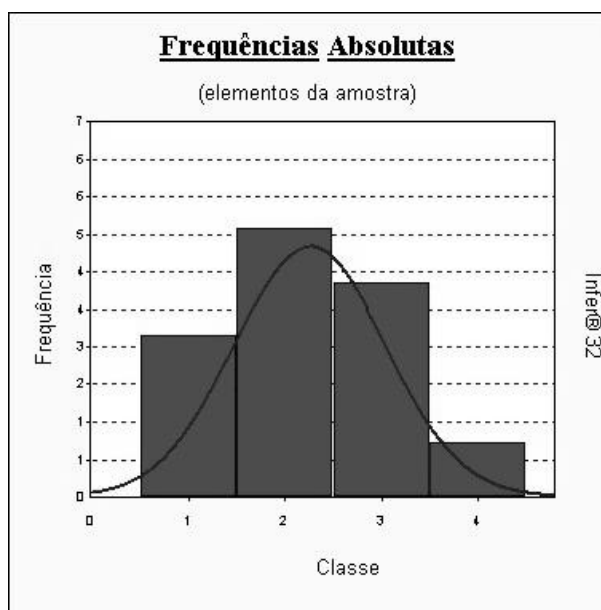
### **Momentos Centrais**

Momento central de 1ª ordem :  $-1,9852 \times 10^{-23}$   
 Momento central de 2ª ordem :  $2,1854 \times 10^{-10}$   
 Momento central de 3ª ordem :  $4,4026 \times 10^{-16}$   
 Momento central de 4ª ordem :  $3,3866 \times 10^{-17}$

| Coeficiente       | Amostral | Normal | t de Student |
|-------------------|----------|--------|--------------|
| <b>Assimetria</b> | 0,1362   | 0      | 0            |
| <b>Curtose</b>    | 706,0592 | 0      | Indefinido   |

*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

| Nº Am. | Resíduo                  | F(z)   | G(z)   | Dif. esquerda           | Dif. Direita            |
|--------|--------------------------|--------|--------|-------------------------|-------------------------|
| 13     | -2,3337x10 <sup>-5</sup> | 0,0831 | 0,0769 | 0,0830                  | 6,1751x10 <sup>-3</sup> |
| 10     | -2,2510x10 <sup>-5</sup> | 0,0909 | 0,1538 | 0,0139                  | 0,0629                  |
| 12     | -1,5256x10 <sup>-5</sup> | 0,1827 | 0,2308 | 0,0288                  | 0,0480                  |
| 7      | -7,3478x10 <sup>-6</sup> | 0,331  | 0,3077 | 0,1006                  | 0,0237                  |
| 5      | -5,8272x10 <sup>-6</sup> | 0,365  | 0,3846 | 0,0570                  | 0,0198                  |
| 11     | -3,4552x10 <sup>-6</sup> | 0,419  | 0,4615 | 0,0341                  | 0,0427                  |
| 8      | 1,4477x10 <sup>-6</sup>  | 0,534  | 0,5385 | 0,0726                  | 4,2372x10 <sup>-3</sup> |
| 4      | 1,8013x10 <sup>-6</sup>  | 0,543  | 0,6154 | 4,0912x10 <sup>-3</sup> | 0,0728                  |
| 9      | 4,4914x10 <sup>-6</sup>  | 0,605  | 0,6923 | 0,0103                  | 0,0872                  |
| 3      | 1,1927x10 <sup>-5</sup>  | 0,760  | 0,7692 | 0,0681                  | 8,8160x10 <sup>-3</sup> |
| 2      | 1,4103x10 <sup>-5</sup>  | 0,799  | 0,8462 | 0,0294                  | 0,0475                  |
| 1      | 1,4103x10 <sup>-5</sup>  | 0,799  | 0,9231 | 0,0475                  | 0,1244                  |
| 6      | 2,9858x10 <sup>-5</sup>  | 0,962  | 1,0000 | 0,0386                  | 0,0382                  |

Maior diferença obtida: 0,1244

Valor crítico: 0,3610 (para o nível de significância de 5 %)

*Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).*

*Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.*

**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 .. : 7  
 Número de elementos negativos . : 6  
 Número de sequências ..... : 6  
 Média da distribuição de sinais .... : 6,5  
 Desvio padrão ..... : 1,803

## Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior .... : -0,5607

Limite superior .: -1,1438

Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

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

## Teste de Sinais

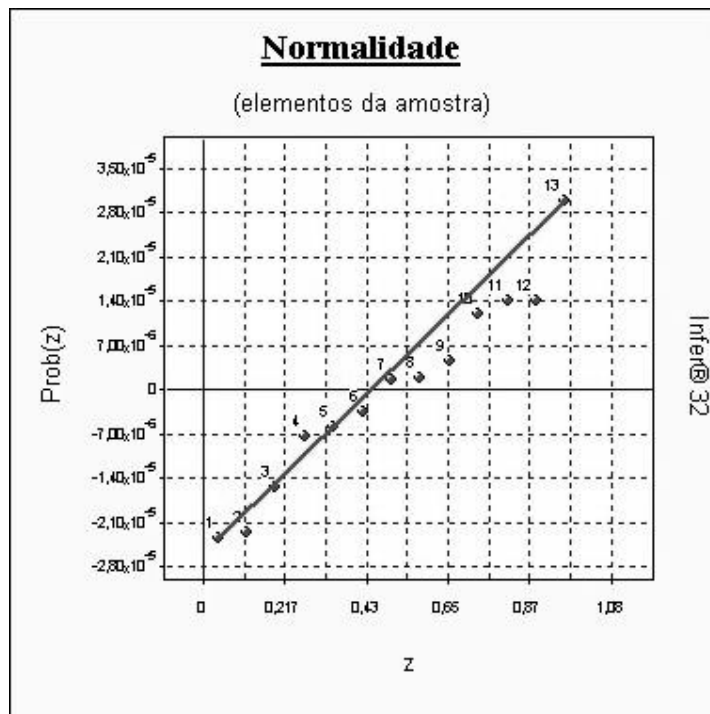
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,2774

Valor z (crítico) ..... : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

*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



### Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,4806  
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95

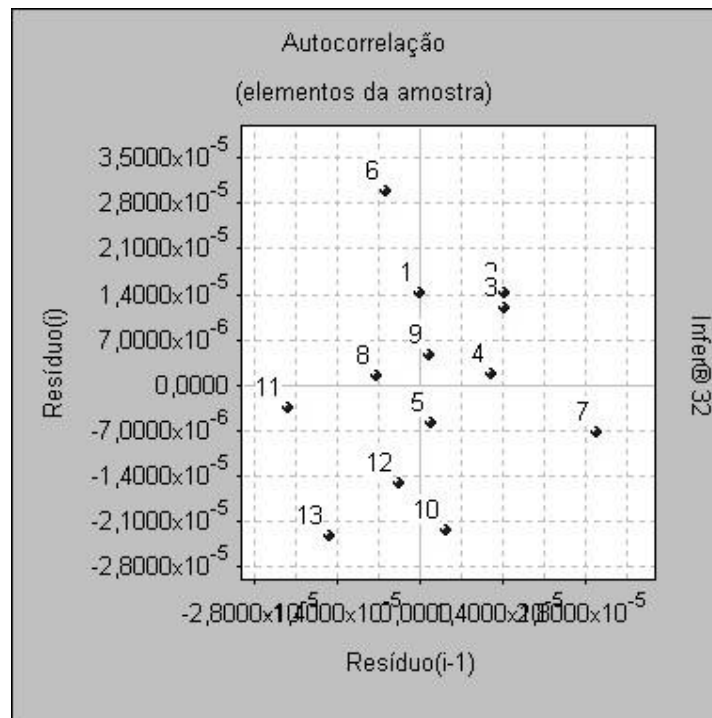
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)  
DU = 1,54    4-DU = 2,46

**Teste de Durbin-Watson inconclusivo.**

*A autocorrelação (ou autorregressão) 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.*

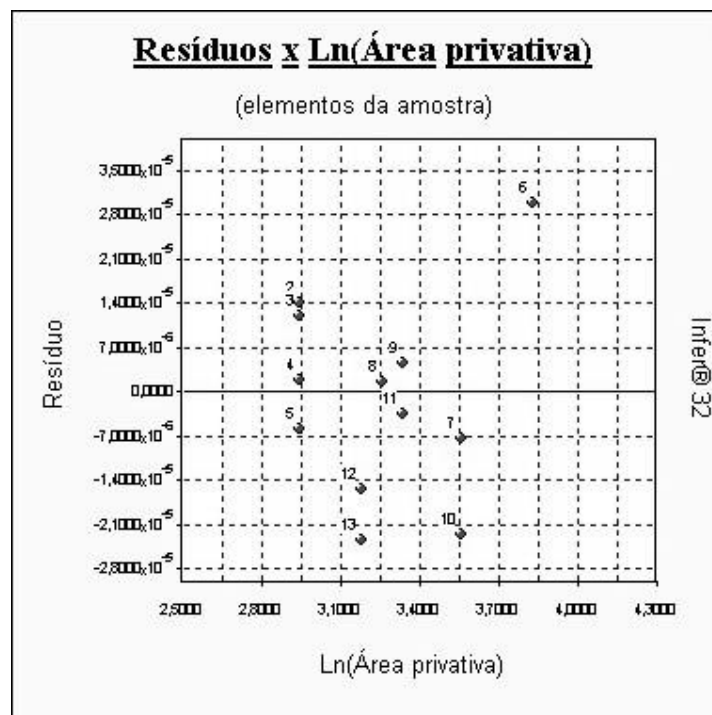
Gráfico de Autocorrelação



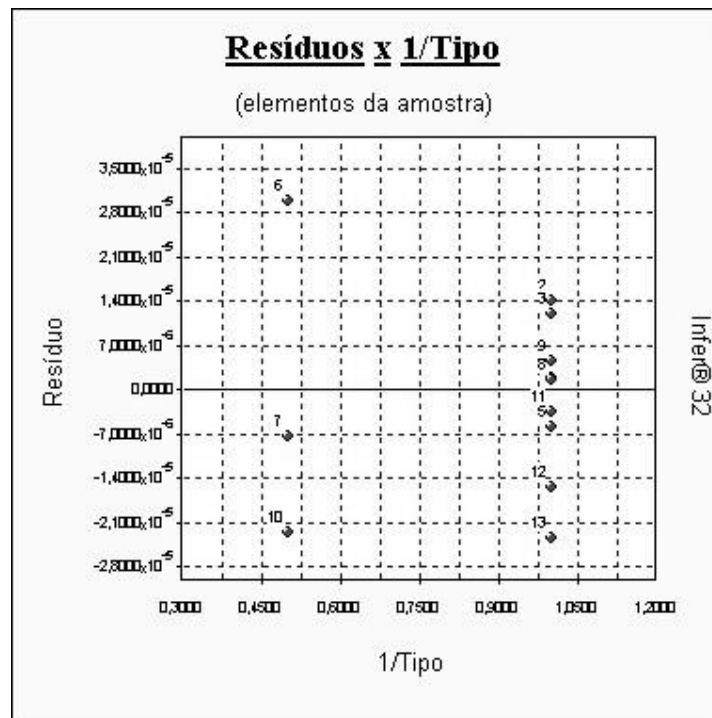
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

### **Resíduos x Variáveis Independentes**

Verificação de multicolinearidade:



### **Resíduos x Variáveis Independentes**



Estimativa x Amostra

| Nome da Variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Imóvel Avaliando |
|------------------|--------------|--------------|------------------|
| Área privativa   | 19,00        | 46,00        | 28,49            |
| Tipo             | 1,00         | 2,00         | 1,00             |

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

### **Formação dos Valores**

Variáveis independentes:

Estima-se Valor unitário real do Apto comercial = R\$/m² 8.970,50

*O modelo utilizado foi:*

$$[\text{Valor unitário real}] = 1/(5,3545 \times 10^{-5} + 4,2749 \times 10^{-5} \times \ln([\text{Área privativa}]) - 8,5259 \times 10^{-5} / [\text{Tipo}])$$

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

Mínimo: R\$/m² 8.059,13

Máximo: R\$/m² 10.114,26

*O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-3 Regressão Grau II de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.*

Para um Área privativa de m² 28,4899, teremos:

Valor de mercado obtido = R\$ 255.569,46

Valor de mercado mínimo = R\$ 229.604,74

Valor de mercado máximo = R\$ 288.155,34

## Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau II, as extrapolações podem ser admitidas com algumas limitações.

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau II, até 1 característica do objeto sob avaliação pode extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

- Até 100,0% acima do limite amostral superior.
- Até 50,0% abaixo do limite amostral inferior.

| Característica do objeto sob avaliação | Limite amostral inferior | Limite amostral superior | Valor no ponto de avaliação | Varição da característica do objeto em relação aos limites amostrais | Aprovada |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------|
| Área privativa                         | 19,00                    | 46,00                    | 28,49                       | Dentro dos limites amostrais                                         | Aprovada |
| Tipo                                   | 1,00                     | 2,00                     | 1,00                        | Dentro dos limites amostrais                                         | Aprovada |

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos.

Todas as características do objeto sob avaliação se encontram dentro dos limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau II, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 20,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 14.850,00
- Limite inferior: 20,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 5.869,56

| Variável dependente | Limite amostral inferior | Limite amostral superior | Valor estimado | Varição do valor estimado em relação aos limites amostrais |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|------------------------------------------------------------|
| Valor unitário real | 4.891,30                 | 12.375,00                | 8.970,50       | Dentro dos limites                                         |

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Variável dependente | Aprovado |
| Valor unitário real | Aprovado |

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau II, é admitida uma variação do valor estimado de até 20,0% acima do limite amostral superior e de até 20,0% abaixo do limite inferior.

O valor estimado é menor que o limite amostral superior e é maior que o limite inferior da amostra, portanto dentro dos limites de extrapolação permitidos.

» Extrapolação do valor estimado nos limites amostrais de cada uma das variáveis independentes:

São admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais de até 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

- Valor estimado no ponto de avaliação: 8.970,50
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 17.940,99
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0,00

| Variável independente | Valor estimado no limite amostral inferior | Valor estimado no limite amostral superior | Maior variação em relação ao ponto de avaliação | Aprovada |
|-----------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------|
|-----------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------|

## INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

|                |           |          |                               |          |
|----------------|-----------|----------|-------------------------------|----------|
| Área privativa | 10.620,41 | 7.578,22 | 18,3% acima do lim. superior  | Aprovada |
| Tipo           | 8.970,50  | 6.489,04 | 27,6% abaixo do lim. inferior | Aprovada |

É admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

Neste modelo, nenhuma estimativa nos limites amostrais com variáveis excede as variações admitidas.

### 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 - Precisão - |
|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------------|
| Área privativa         | 8.579,65        | 9.398,65        | 819,00          | 9,11 %                       |
| Tipo                   | 8.493,05        | 9.504,83        | 1.011,78        | 11,24 %                      |
| E(Valor unitário real) | 7.255,95        | 11.746,02       | 4.490,07        | 47,26 %                      |
| Valor estimado         | 8.059,13        | 10.114,26       | 2.055,13        | 22,62 %                      |

*Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 40,0% em torno do valor central da estimativa.*

*Segundo os critérios da NBR 14653-3 Regressão Grau II:*

• *E(Valor unitário real) possui uma precisão superior ao limite de 40,0% em torno do valor central da estimativa.*

### Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (Valor unitário real) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

| Variável       | dy/dx (*)  | dy % (**) |
|----------------|------------|-----------|
| Área privativa | -120,7442  | -0,3834%  |
| Tipo           | -6860,7505 | -0,7648%  |

(\*) *derivada parcial da variável dependente em função das independentes.*

(\*\*) *variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.*

| <b>ANEXO 2 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DO LAUDO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <i>Laudos</i> |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Caracterização do imóvel avaliando</b>                                                                                                    | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                                       | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Adoção de situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2             |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados</b>                                                                        | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                 | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2             |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Identificação dos dados de mercado</b>                                                                                                    | <i>Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo</i> | <i>Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados no modelo</i>                                                                                                                                                                                                                                                            | <i>Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo</i>                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3             |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Extrapolação</b>                                                                                                                          | Não admitida                                                                                                                                                          | <i>Admitida de apenas uma variável, desde que:<br/>a) medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior<br/>b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo</i> | <i>Admitida, desde que<br/>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<br/>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</i> | 3             |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Nível de significância somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)</b> | 10%                                                                                                                                                                   | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3             |
| 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizado</b>                                                       | 1%                                                                                                                                                                    | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3             |
| <b>Total de pontos obtidos</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>16</b>     |
| 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            |
| 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). |                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                      |                                                      |                            |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------|-------|
| 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                          | II    |
| 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 II e Precisão III                                                                                 |                                                      |                                                      |                            |       |

**2º** Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

CNS

11.249-0

Matrícula

168.672

168672 13/01/2023 14:16:34 1/3

Folha

01

Frente

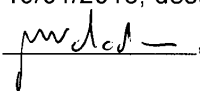
LIVRO nº 2 - Registro Geral

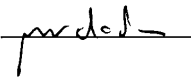
19 de janeiro de 2016

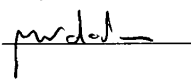
**IMÓVEL:** Unidade autônoma designada como apartamento comercial nº 709 A (setecentos e nove A), localizada no 7º pavimento ou 7º andar do Hotel A, integrante do Civitas Complexo Sul, situado na Rua Maria Mathilde Moda Silva, 100, nesta cidade, que possui a área privativa de 28,490 metros quadrados e a área comum de divisão não proporcional de 43,410 metros quadrados, incluída nesta o direito de uso das áreas exclusivas do Hotel A, totalizando a área de 71,900 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,2332492% do terreno e das coisas de uso comum; confrontando pela frente com hall de circulação; lado direito com apartamento comercial número 710 A; lado esquerdo com apartamento comercial número 708 A, e fundos com áreas comuns do condomínio; cadastrado na municipalidade local sob nº **335.876**. O empreendimento foi edificado sobre o terreno constituído pelo lote nº 10A da quadra nº 1 do loteamento denominado Bosque das Juritis II, com área de 3.095,95 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob nº 12987, Livro 3, Registro Auxiliar.

**PROPRIETÁRIA:** **COMPLEXO CIVITAS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 14.271.561/0001-30, com sede na Avenida Maurílio Biagi, 800, conjunto 121-B, nesta cidade.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.3/128995, de 04/01/2012, e condomínio instituído sob o nº 211, na mesma matrícula, em 19/01/2016, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 19 de janeiro de 2016.

Marcelo Alves Valadares , escrevente autorizado.

AV.1/168672 - Prenotação nº 415.242, de 04/01/2016. (TRANSPORTE DE ÔNUS). O imóvel desta matrícula é beneficiado (Av.4/128995) por uma servidão de passagem sobre uma faixa de terras com 357,00 metros quadrados, localizada no imóvel da matrícula nº 143.086, possuindo esta servidão a altura de 3,40 metros em toda sua extensão, a qual foi instituída por **SPE VITTA RESIDENCIAL 06 LTDA**, conforme registro nº 3 na matrícula nº 143.086. Ribeirão Preto, SP, 19 de janeiro de 2016. Marcelo Alves Valadares , escrevente autorizado.

AV.2/168672 - Prenotação nº 415.242, de 04/01/2016. (TRANSPORTE DE ÔNUS). O imóvel desta matrícula encontra-se gravado com hipoteca em favor do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A, na cidade de São Paulo, SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 25.170.000,00 (vinte e cinco milhões, cento e setenta mil reais), nos termos do registro nº 10/128995. Ribeirão Preto, SP, 19 de janeiro de 2016. Marcelo Alves Valadares , escrevente autorizado.

AV.3/168672 - Prenotação nº 421.413, de 02/05/2016. (DESLIGAMENTO). O imóvel desta matrícula fica desligado da garantia hipotecária registrada sob nº 10/128995, transportada para esta matrícula pela averbação nº 2, em virtude da autorização do credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, contida no instrumento particular datado de 13 de abril de 2016. Ribeirão Preto,

Continua no verso

168672 13/01/2023 14:16:34 2/3

CNS

11.249-0

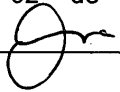
Matrícula

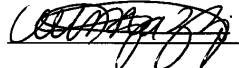
168.672

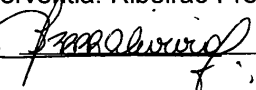
Folha

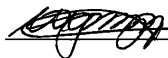
01

Verso

SP, 02 de maio de 2016. Arabel Cristina M. de Paula Amorim Guimarães  
, escrevente autorizada.

R.4/168672 - Prenotação nº 433.561, de 01/12/2016. (VENDA E COMPRA). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 2º Tabelião desta Comarca, às páginas 231/234 do livro 930, em 25 de novembro de 2016, a proprietária **COMPLEXO CIVITAS SPE LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a **ANTONIO MARCOS KINA**, RG nº 11.352.308-7-SP, CPF nº 026.493.088-69, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado na Rua Padre Duarte, 2725, apto 13, na cidade de Araraquara, SP, pelo valor de R\$ 271.848,19 (duzentos e setenta e um mil, oitocentos e quarenta e oito reais e dezenove centavos). Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 05 de dezembro de 2016. Mariana Bolliger Maniglia Lagazzi  
, oficiala substituta.

R.5/168672 - Prenotação nº 543.181, de 13/10/2021. (DAÇÃO EM PAGAMENTO). Nos termos da certidão datada de 13 de outubro de 2021, extraída da escritura lavrada nas notas do 2º Tabelião da Comarca de Araraquara, SP, às páginas 345/352 do livro 837, em 23 de setembro de 2021, o proprietário **ANTONIO MARCOS KINA**, já qualificado, transmitiu o imóvel desta matrícula, a título de dação em pagamento em decorrência das obrigações pactuadas no instrumento particular, datado de 19/07/2019, a **ARARAQUARA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 21.206.205/0001-06, com sede na Avenida Braz Olaia Acosta, 727, nesta cidade, pelo valor de R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais). Valor venal de R\$ 99.930,22. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 27 de outubro de 2021. Juliana Lacava Ruffato Puche Oliveira  
, escrevente autorizada. Selo digital: 112490321000000067786721B.

AV.6/168672 - Prenotação nº 569.110, de 05/10/2022. (AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA). Nos termos do requerimento firmado em 04 de outubro de 2022, e da certidão datada de 03 de outubro de 2022, expedida pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível desta Comarca, foi ajuizada e admitida a execução de título extrajudicial - espécies de títulos de crédito proposta por **GERDAU AÇOS LONGOS S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 07.358.761/0224-80, contra a proprietária **ARARAQUARA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, em trâmite perante o referido juízo, autos nº 1050047-13.2022.8.26.0576, sendo atribuído à causa o valor de R\$ 226.446,09 (duzentos e vinte e seis mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e nove centavos). Ribeirão Preto, SP, 13 de outubro de 2022. Mariana Bolliger Maniglia Lagazzi  
, oficiala substituta. Selo digital: 112490331000000087102622X.

> Continua na ficha 02

# 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

LIVRO nº 2 - Registro Geral

CNS  
11.249-0

Matrícula  
168.672

Folha  
02

Frente

168672 13/01/2023 14:16:34 3/3

AV.7/168672 - Prenotação nº 575.417, de 09/01/2023. (PENHORA). Nos termos da certidão para averbação de penhora datada de 09 de janeiro de 2023, extraída dos autos nº 1050047-13.2022.8.26.0506, da execução civil, em trâmite perante o Juízo de Direito da 7ª Vara Cível desta Comarca, requerida pela **GERDAU AÇOS LONGOS S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 07.358.761/0224-80, contra a proprietária **ARARAQUARA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, o imóvel desta matrícula foi penhorado em favor da requerente, para garantia do crédito no valor de R\$ 254.523,10 (duzentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e vinte e três reais e dez centavos). Foi nomeada depositária a proprietária **Araraquara II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.** Ribeirão Preto, SP, 13 de janeiro de 2023. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes*, oficial substituta. Selo digital: 112490331000000091767923D.

Segundo Oficial de Registro  
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 168672; que nos arquivos desta serventia não há outro registro de ônus real ou de ação pessoal reipersecutória gravando o imóvel, além dos eventualmente nela relatados; e que foi extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73.

Assinado digitalmente.

Consulte pelo site: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Ultimo ato - 7  
Certidão já cotada no título  
575417

Ribeirão Preto, 13 de Janeiro de 2023.



Selo digital: 1124903C3000000091768023A.

Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200