

**JOSÉ RIBEIRO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 681790275  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA  
RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000  
TEL. (11) 2068-6644 - 99659-0577 E-MAIL: JOTA.RIBEIRO@GLOBO.COM

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 16ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO PAULO – SP.**

**Origem:** 16ª Vara Cível da Comarca da Capital – Foro  
Central Cível

**Processo:** 0001410-60.2018.8.26.0100

**Ação:** Cumprimento de Sentença

**Requerente:** Condomínio Edifício La Gioconda.

**Requerido:** Cândido de Camargo Barros.

**Mês de Referência:** Julho / 2.019

**JOSÉ RIBEIRO**, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado nos autos da Ação em epígrafe, vem mui respeitosamente apresentar a V.Ex.<sup>a</sup>, o seguinte

**L A U D O DE AVALIAÇÃO**

## **1. PRELIMINARES**

### **Objetivo**

Deferida a Prova Pericial do processo em epígrafe, foi o signatário honrado com a sua nomeação para efetuar a perícia.

A presente perícia tem por objetivo a determinação do valor dos direitos do Requerido sobre o imóvel sito à Rua Professor João Arruda, nº 234, unidade autônoma nº 143, no bairro Perdizes, no município de São Paulo/SP.

### **Considerações Gerais**

O presente Laudo de Vistoria de Imóvel a seguir, enumerado, calculado e particularizado, obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

- ✓ O Perito inspecionou pessoalmente o imóvel objeto do presente trabalho;
- ✓ O Perito não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse algum no bem objeto desta perícia;
- ✓ As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamento de dados efetuado pelo próprio Perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros;

**JOSÉ RIBEIRO**

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA  
RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - PIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000  
TEL. (11) 2068-6644 - 99659-0577 E-MAIL: JORRARIIBEIRO@GLOBO.COM

- ✓ O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos **Códigos de Ética Profissional do Confea** –
  - ✓ **Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, bem como do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP.**
-

## **2. RESUMO PROCESSUAL**

### **Petição Inicial (fls. 1 dos autos de Cumprimento de Sentença)**

A fase de Cumprimento de Sentença do processo em tela tem início quando o Requerente, Condomínio Edifício La Gioconda, junta petição solicitando a sua instauração, em 8/1/2018.

Alega que a presente ação foi julgada procedente em outubro de 2017, onde o Requerido foi condenado a pagar os débitos condominiais acrescidos de juros e correção monetária, mais o pagamento da multa de 2%, nos termos da planilha de débitos apresentada pelo condomínio Autor.

Requer basicamente o início da fase de execução da sentença, com a intimação por edital do Requerido, para pagamento dos valores descritos em planilha de débitos anexa, demonstrando restar devida a quantia de R\$ 48.414,35 (quarenta e oito mil, quatrocentos e catorze reais e trinta e cinco centavos).

Junta documentos às fls. 3/6 dos autos de Cumprimento de Sentença).

### **Petição Intermediária (fls. 57 dos autos de Cumprimento de Sentença)**

Após decisão do Douto Juízo para que o Requerido efetuasse o pagamento dos débitos no prazo de 15 (quinze) dias, inúmeras foram as tentativas de citação, inclusive por edital. Caracterizada a revelia, o Autor entra com petição solicitando a penhora dos ativos financeiros do Requerido.

**Petição Intermediária (fls. 36 dos autos de Cumprimento de Sentença)**

Tendo restado infrutífero a penhora dos ativos financeiros, o Requerente vem solicitar a penhora do imóvel objeto da lide.

**Decisão Judicial (fls. 141 dos autos de Cumprimento de Sentença)**

O Douto Juízo defere o pedido, mandando lavrar o termo de penhora do imóvel em tela.

**Decisão Judicial (fls. 153 dos autos de Cumprimento de Sentença)**

Em sua decisão, o MM. Juiz nomeia este Perito para a avaliação do imóvel indicado.

---

### **3. VISTORIA E LEVANTAMENTO DE DADOS**

#### Vistoria

Conforme petição protocolada e juntada aos autos às fls. 166/167, este Perito fez uma diligência ao local onde se situa o imóvel avaliando, em 24/7/2.019. Ali foi recebido pela síndica do condomínio, Sra. Rosa Maria Fonseca, RG nº 11.857.848-0 que o acompanhou na vistoria ao imóvel. O Perito pode também produzir registros fotográficos.

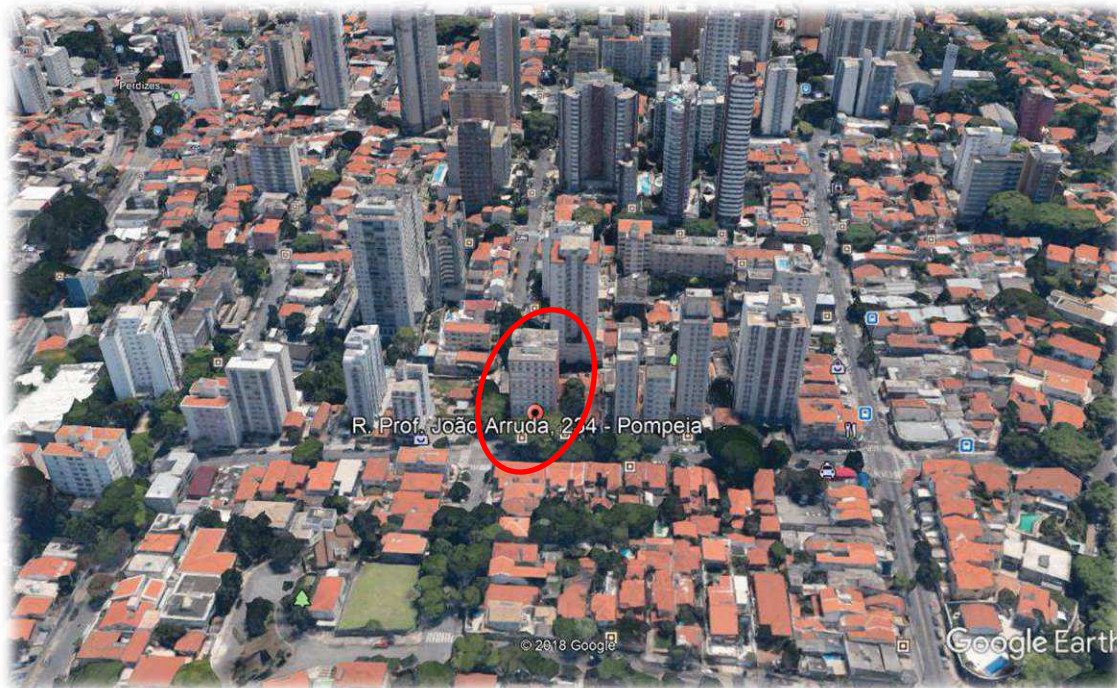
#### Situação

O imóvel em tela, a unidade autônoma de nº 143, está localizado na Rua Professor João Arruda nº 234, bairro Perdizes, localizado no 19º Subdistrito – Perdizes, pertencente ao **Condomínio Edifício La Gioconda**, com Matrícula nº 27.791, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, com inscrição na Prefeitura Municipal nº 021.091.0232-2 (documentos anexados a este Laudo), no Setor 21, Quadra 91, do Mapa Digital do Município de São Paulo, e completada pela Rua Monte Alegre, Rua Vanderlei e Rua Cardoso de Almeida.

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como, pavimentação, passeios, guias, sarjetas, galeria de águas pluviais, rede de água potável, rede coletora de esgotos, energia elétrica, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, rede de telefonia, transportes coletivos, segurança pública, comércio, bancos, igreja, clubes associativos, escolas, universidades e coleta de lixo regular.



A região geoeconômica apresenta características mistas, com predominância de habitações multifamiliares (edifícios) e casas.



(Mapa ilustrativo da região do imóvel – fonte: Google Earth)

**Terreno**

Constituído por área de terreno, localizado em esquina, com superfície aparentemente firme e seca, de formato visivelmente regular, com testada principal para a Rua Professor João Arruda.

**Benfeitorias**

As dimensões do imóvel avaliando são:

✓ Área útil.....	<b>76,56 m<sup>2</sup></b>
✓ Área comum.....	<b>9,66 m<sup>2</sup></b>
✓ Área total.....	<b>86,22 m<sup>2</sup></b>
✓ Coeficiente de proporcionalidade.....	<b>1,6%</b>

As disposições de cômodos do imóvel avaliando, serão descritas a seguir:

- ✓ **01 (uma) sala**: esta possui piso em tacos de madeira, paredes e teto com pintura látex sobre massa corrida, e esquadrias em alumínio;
- ✓ **01 (um) hall de distribuição**: este possui piso em tacos de madeira, paredes e teto com pintura látex sobre massa corrida;
- ✓ **02 (dois) dormitórios**: estes possuem piso em tacos de madeira, paredes e teto com pintura látex sobre massa corrida, e esquadrias em alumínio;
- ✓ **01 (um) banheiro social**: este possui piso cerâmico decorado, paredes com azulejos decorados, louça colorida, teto com pintura látex sobre massa corrida e esquadrias em alumínio;
- ✓ **01 (uma) cozinha**: esta possui piso cerâmico decorado, paredes com azulejos decorados, teto com pintura látex sobre massa corrida e esquadrias em alumínio;
- ✓ **01 (uma) lavanderia**: esta possui piso cerâmico decorado, paredes com azulejos decorados, teto com pintura látex sobre massa corrida e esquadrias em alumínio;
- ✓ **01 (um) dormitório de serviço**: este possui piso cerâmico decorado, paredes e teto com pintura látex sobre massa corrida, e esquadrias em alumínio;



- ✓ **01 (um) banheiro de serviço:** este possui piso cerâmico decorado, paredes com azulejos decorados, louça colorida, teto com pintura látex sobre massa corrida;

O imóvel possui uma idade real de 57 (cinquenta e sete) anos e seu estado de conservação, constatado por este Perito no ato da vistoria, deve ser classificado como – **“e” necessitando de reparos simples - edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.** (Quadro A – do EVV/SP).

O padrão construtivo dos imóveis deve ser classificado segundo o estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP” e pela experiência do Perito, como sendo **“Apartamento Padrão Médio – Limite Médio”**.

---

## 4. AVALIAÇÃO

### Introdução

Além da experiência profissional, o Avaliador não pôde deixar de observar as regras técnicas cabíveis em cada caso, e as recomendações das Normas Brasileiras de Avaliações de Imóveis Urbanos, elaboradas pela ABNT e pelas Normas do IBAPE/Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP.

As avaliações devem produzir valores que expressem as condições vigentes no mercado imobiliário local, ou seja, representem o real **VALOR DE MERCADO**.

Esse valor pode ser definido como *o preço que o mesmo poderia alcançar quando colocado à venda em prazo razoável, tendo o comprador e vendedor pleno conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, isto é, preço obtido através de uma livre oferta de mercado, de compra e venda à vista.*

Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para o julgamento dos critérios empregados e dos elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos valores adotados.

Para a fixação do valor de mercado de um imóvel, podem ser utilizados os seguintes métodos avaliatórios:

- ✓ **Método Comparativo Direto**
- ✓ **Método Involutivo**
- ✓ **Método Evolutivo**
- ✓ **Método da Capitalização da Renda**

## Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos.

### Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Esse método segue a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos e/ou em oferta referente a transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades existentes no mercado imobiliário.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.1, define este método da seguinte forma:

***“Aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”***

Este método, já tradicional, foi desenvolvido pelos ilustres Engenheiros Joaquim da Rocha Medeiros Junior e José Carlos Pellegrino, que apresentaram este estudo no X Congresso Pan-Americano de Avaliações em Chicago - EUA. Posteriormente o também ilustre Engenheiro Milton Candeloro propôs complementos, que vem sendo amplamente aceitos.

A maior dificuldade quando da aplicação do Método Comparativo Direto está na obtenção de elementos similares comparáveis, para que se possa fazer o cotejo. Embora na pesquisa se procure separar apenas os semelhantes, mas sendo significativo o número de variáveis que intervêm na formação do valor de mercado, na maioria dos casos há necessidade de homogeneizar estas variáveis, de modo que no

confronto dos dados sejam as diferenças reduzidas ao mínimo possível.

### **Método Involutivo**

Esse método tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de vendas das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.2, define este método da seguinte forma:

***“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto”***

## Método Evolutivo

Neste método a composição do valor unitário do bem é feita a partir do valor do terreno e das benfeitorias, considerado o custo de reprodução à época da avaliação, sendo exigido que:

- ✓ o valor do terreno seja determinado preferencialmente pelo método comparativo de dados de mercado;
- ✓ as benfeitorias sejam apropriadas pelo método de custo de reprodução.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.3, define este método da seguinte forma:

***“Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.”***

## Método da Capitalização da Renda

O Método da Capitalização da Renda adota o Fluxo de Caixa como ferramenta avaliatória. Dentro da dimensão estratégica, é traçado um panorama do segmento para então descrever o empreendimento existente.

Na dimensão econômica, após a verificação do desempenho do empreendimento, é estruturado o fluxo de caixa projetado, obtendo-se assim, o valor de mercado.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.4, define este método da seguinte forma:

***“Identifica o valor do bem, com base na capitalização da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.”***

## **Métodos de identificação do custo de um bem**

### **Método Comparativo Direto do Custo**

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.3.1, define este método da seguinte forma:

***“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”***

### **Método da Quantificação do Custo**

A identificação do custo da reedição de benfeitorias pode ser apurada através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, o estado de conservação e a idade do bem avaliando.



Isto posto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços na obra.

As pesquisas dos custos devem ser efetuadas junto às fontes de consultas, diga-se, empresas especializadas, demonstrando as especificações dos materiais e serviços utilizados para a execução da benfeitoria.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.3.2, define este método da seguinte forma:

***“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.”***

Para o caso em tela, em função principalmente da quantidade e qualidade das amostras obtidas, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** será adotado para efeito desta avaliação.

## 5. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### Introdução

Para atingir as finalidades da presente avaliação, foram observadas as seguintes normas:

- ✓ Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP;
- ✓ Norma para Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos – NBR 14.653-2 – ABNT;

### Valor do Imóvel

No caso presente, para determinação do valor de mercado do imóvel, empregar-se-á a **Metodologia da Inferência Estatística**, a partir de uma amostra do mercado imobiliário.

Assim, primeiramente deve-se realizar uma coleta de elementos de valor através de visitas às imobiliárias da região, de verificação de placas e de anúncios publicados nos jornais do Município.

A Inferência Estatística define como modelo de regressão, aquele utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando as diversas características influenciadoras.

Pelo conceito empregado nas Inferências Estatísticas, as variáveis são características ou atributos

observáveis em uma amostra, que, em princípio, devem variar entre os elementos que a compõem.

Assim, as variáveis podem ser classificadas em:

- ✓ variável dependente: variável que se pretende explicar pelas variáveis independentes;
- ✓ variáveis independentes: variáveis que explicam e dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel objeto da avaliação.

As variáveis independentes, podem ser classificadas em quantitativas ou qualitativas.

As quantitativas são aquelas que estão associadas a uma característica que pode ser medida ou contada, podendo ser subdivididas em discretas (números inteiros) ou contínuas (valores fracionários).

As qualitativas são aquelas provenientes de uma característica de qualificação e por isso não podem ser medidas diretamente ou contadas, podendo ser subdivididas em nominal (independente, sem relação com outras) ou ordinal (mantém relação de ordem com outras).

O comportamento do mercado imobiliário depende simultaneamente de fatores endógenos – próprios do mercado e específicos dos bens e das relações entre compradores e vendedores e de fatores exógenos – decorrentes de comportamento de outros mercados, em particular o financeiro, crises econômicas, que podem afetar o mercado imobiliário.

A investigação de modelos explicativos da formação de preços de mercado consiste em um processo analítico e interativo, que começa com o levantamento dos possíveis elementos de comparação para compor uma amostra representativa e com base neles identificar as suas principais variáveis, passando pela sua quantificação e verificação dos seus efeitos, concluindo pela interpretação e validação dos resultados.

As transformações utilizadas para linearizar o modelo de regressão devem, tanto quanto possível, refletir o comportamento do mercado, com preferência pelas transformações mais simples de variáveis, que resultem em modelo satisfatório.

### Cálculos

O valor do imóvel será dado pela expressão:

onde:  $V_i = (A_{\text{Útil}} \times V_u)$

$V_i =$  Valor do imóvel.

$A_{\text{Útil}} =$  Área útil do imóvel em m<sup>2</sup>.

$V_u =$  Valor básico unitário médio

### Valor Unitário Médio

Para sua determinação, estudou-se o comportamento dos valores de imóveis na região, em relação às seguintes variáveis independentes:

- ✓ **Variável 1:** ÍNDICE FISCAL, extraído da Planta de Valores Genéricos de Terrenos para fins de tributação, da Prefeitura Municipal de São Paulo expresso em R\$/m<sup>2</sup> (reais por metro quadrado).
- ✓ **Variável 2:** ÁREA ÚTIL, expressa em m<sup>2</sup> (metros quadrados).
- ✓ **Variável 3:** ÍNDICE PADRÃO DEPRECIADO: Variável padrão construtivo depreciado, obtida pelo produto entre o Coeficiente do Padrão Construtivo do imóvel (corrige distorções relativas ao padrão e de materiais de acabamentos) e a Depreciação do imóvel (em função da idade, obsolescência e do estado de conservação) das amostras utilizadas;

Cabe salientar que foram testadas outras variáveis independentes, tais como, localização em esquina, andar em que se localiza, área de terreno, distância à polo valorizante, etc., cujos resultados não foram significativos, sendo desprezada a sua influência nos valores dos elementos pesquisados.

### Pesquisa Imobiliária.

Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, obtiveram-se 18 (dezoito) elementos em oferta, cujos dados de análise constam juntados ao presente Laudo como anexo.

## Análise Estatística.

Utilizando-se de um programa de Estatística para Avaliações (SISDEA), para uma maior facilidade de cálculo organizou-se uma planilha, onde constam os dados dos elementos comparativos, isto é, os valores da variável dependente "Valor Total" - e os valores das variáveis independentes já citadas.

Para a determinação da regressão múltipla que melhor explica a variação do valor total do imóvel em função da sua área construída, sua localização e seu padrão depreciado, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Inferencial.

Foram pesquisados diversos modelos matemáticos de regressão, os quais foram submetidos a testes estatísticos convenientes, que permitiram a obtenção de um modelo, cuja função de regressão é do tipo:

$$\begin{aligned} \text{Valor Total} = & \\ & e^{(+8.972952307} \\ & +0.0001238589991 * \text{Índice Fiscal} \\ & +0.9226185207 * \ln (\text{Área Útil}) \\ & +0.4316182162 * \ln (\text{Índice Padrão Depreciado}) \end{aligned}$$

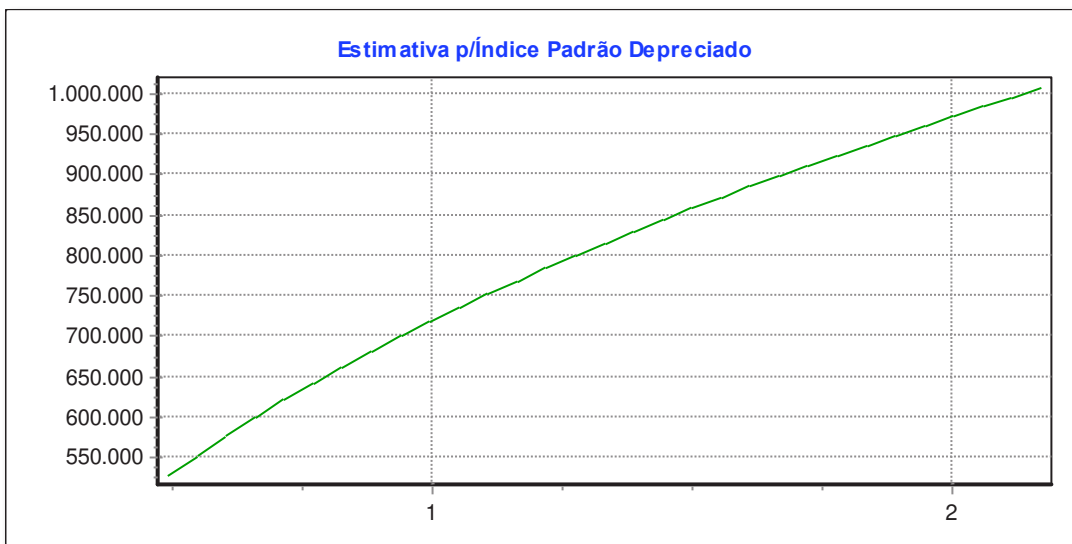
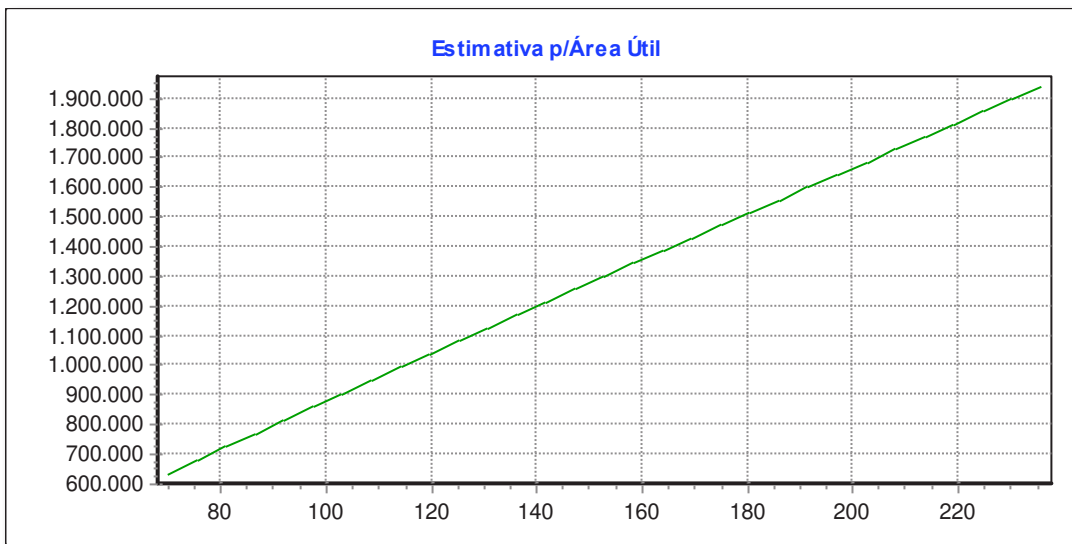
## Avaliação.

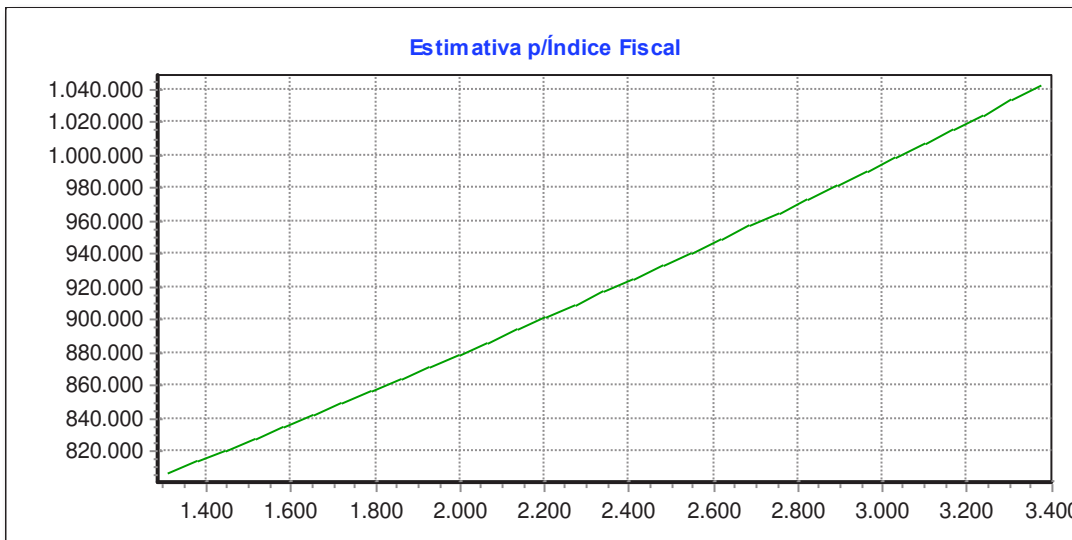
Toda a Análise Estatística é objeto de anexo do presente laudo.

A análise do modelo inferido revela ser o mesmo coerente em função das variáveis utilizadas, podendo através dela verificar a circunstância lógica, que quanto melhor a



sua localização, maior for a área útil e melhor seu padrão depreciado, o valor total do imóvel também é maior.





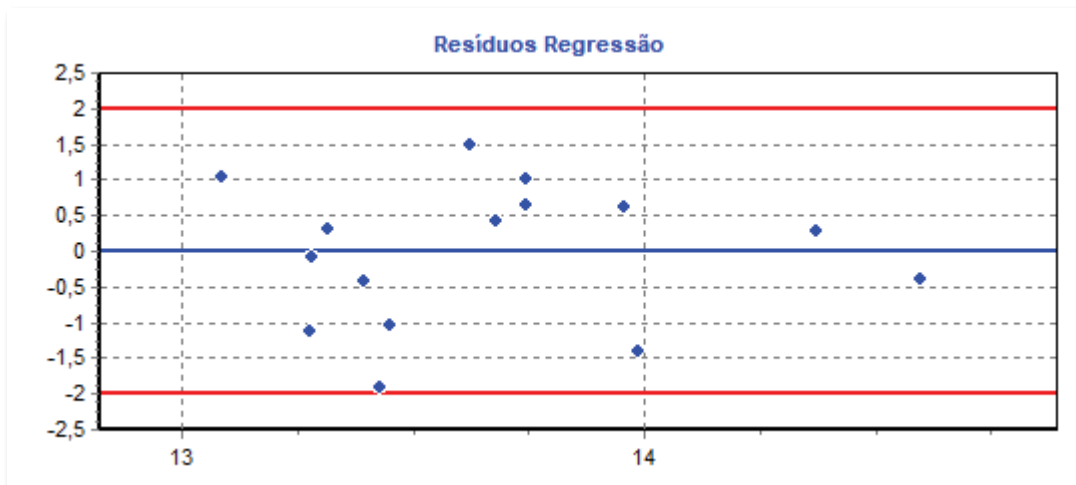
Verifica-se que o coeficiente de determinação é igual a 0.9967583, isto é, existe uma probabilidade de 99,68% da variação do valor total do imóvel em relação aos atributos considerados ser explicada pela função de regressão.

Testadas as hipóteses de que o regressores fossem nulos (isto é, que o valor encontrado fosse igual à zero), elas foram recusadas por terem significâncias inferiores aos níveis expressos pelas Normas (o regressor do Índice Fiscal foi de 0,01, o regressor da Área Útil foi de 0,01 e o regressor do Índice Padrão Depreciado foi de 0,01). Logo, estas variáveis podem ser aceitas como importantes para a formação do valor total do imóvel.

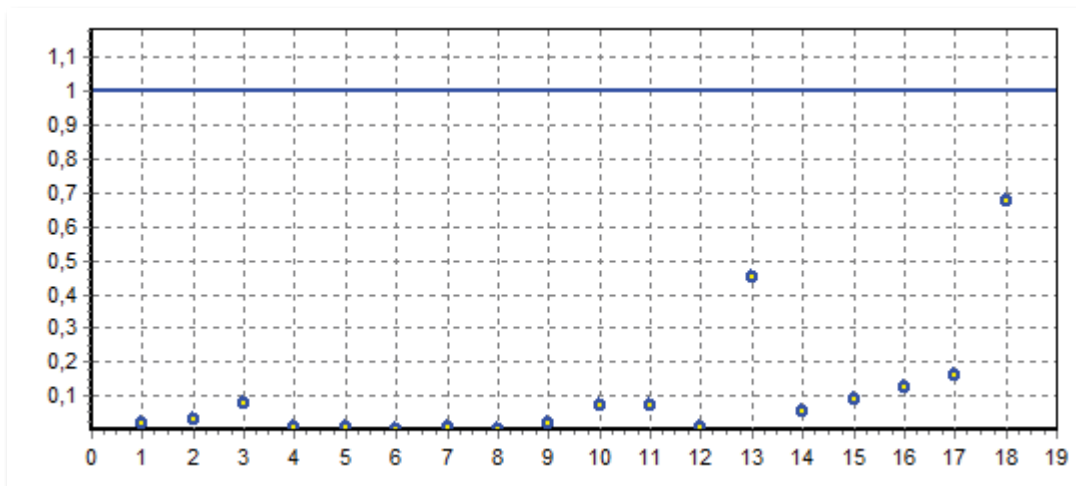
Testada também a Equação de Regressão como um todo, teste de hipótese procedido através da Análise de Variância, a hipótese nula foi rejeitada a um nível de significância inferior a 1%, que se traduz, alternativamente, como o risco de errar que ocorre ao ser afirmada a validade da equação inferida como interpretativa do acontecimento investigado.

Foi verificada a possível existência de dependência linear entre as variáveis independentes. Como as correlações encontradas foram inferiores ao recomendado pelas normas técnicas, rejeita-se a hipótese de multicolinearidade entre as duas variáveis independentes.

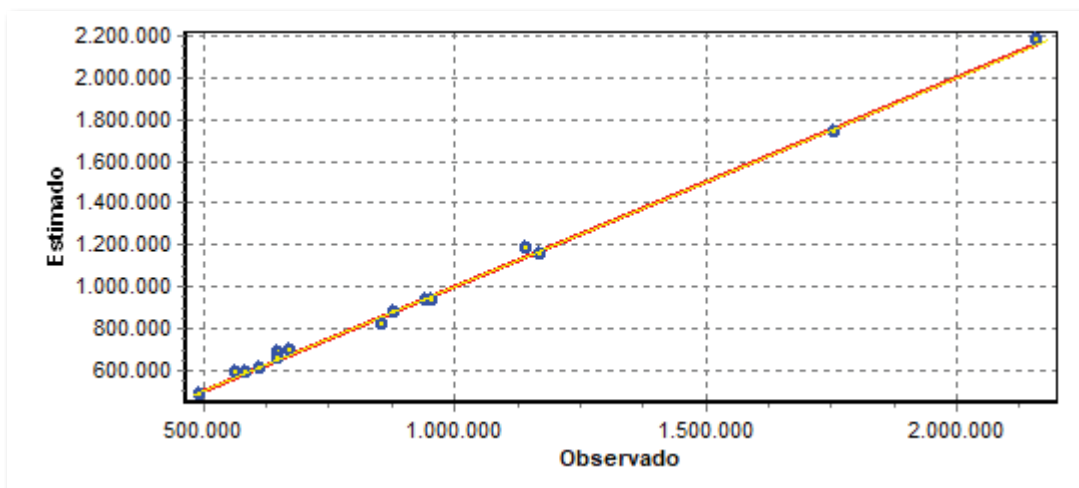
Examinados os resíduos entre os valores originais e aqueles estimados com o modelo inferido, pode ser concluído que eles são razoavelmente aleatórios e sem presença de elementos discrepantes (outliers).



Também o Teste da Distância de Cook não detectou pontos influenciantes, dando confiabilidade ao modelo.



Outro ponto importante a ser analisado é que o poder de predição do modelo que deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, o qual deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.



Analisando-se este gráfico anterior e considerando todos os demais testes estatísticos realizados, conclui-se que a função de regressão encontrada reflete uma verdadeira situação de mercado para a variação do valor na região do imóvel avaliando.

**Valor Básico Unitário. Cálculo.**

Para se obter o valor do imóvel avaliando, dever-se-á substituir no modelo encontrado os seguintes dados:

- ✓ Índice Fiscal = R\$ 3.378,00
- ✓ Área Útil = 76,56 m<sup>2</sup>
- ✓ Índice Padrão Depreciado = 0,4783

Substituindo-se os dados na função de regressão, tem-se:

$$V_u \text{ (mínimo)} = R\$ 6.070,94$$

$$V_u \text{ (médio)} = R\$ 6.227,20$$

$$V_u \text{ (máximo)} = R\$ 6.387,47$$

**Entretanto, é importante esclarecer que no modelo avaliatório foi devidamente contemplada a influência da superestimativa dos valores em oferta.**

Sendo assim, o valor final será da ordem de:

$$V_u = R\$ 6.227,20$$

**Valor do Imóvel**

Portanto o valor do imóvel será obtido por:

$$V_I = A_{\text{Útil}} \times V_u$$

$$V_I = 76,56 \times 6.227,20$$

$$V_I = R\$ 476.754,15$$

Ou arredondando-se ao limite de 1% (um por cento) permitido pela norma, teremos:

**R\$ 477.000,00**  
**(Quatrocentos e Setenta e Sete Mil Reais)**

## **JOSÉ RIBEIRO**

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA  
RUA LINO GOUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - PIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000  
TEL. (11) 2068-6644 - 9965-90577 E-MAIL: JORTA.RIBEIRO@GLOBOSOM

### **6. COMENTÁRIOS FINAIS.**

A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados e pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se perfeitamente entre os níveis de fundamentação e precisão preconizados pela Norma NBR 14.653-2 da ABNT.



**JOSÉ RIBEIRO**

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA  
RUA LINO GOUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - PIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000  
TEL. (11) 2068-6644 - 9965-90577 E-MAIL: JORTA.RIBEIRO@GLOBO.COM

**7. CONCLUSÃO**

**TEM-SE QUE O JUSTO VALOR DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL SITUADO À RUA PROFESSOR JOÃO ALFREDO, 234 - APARTAMENTO Nº 143 - MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, VALOR BASE – JULHO/2.019, É DE:**

**R\$ 477.000,00**

**(Quatrocentos e Setenta e Sete Mil Reais)**

**Base: julho/2.019**


**JOSÉ RIBEIRO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 681790275  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA  
RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000  
TEL. (11) 2068-6644 - 39659-0577 E-MAIL: JOTA.RIBEIRO@GLOBO.COM

---

## 8. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente Laudo, composto por 28 (vinte e oito) folhas impressas somente no anverso, bem como as fotografias e demais documentos que fazem parte de anexos, estando esta última folha datada e assinada pelo signatário.

São Paulo, 2 de agosto de 2.019.



**Eng.º José Ribeiro**  
**CREA 681790275**

## **JOSÉ RIBEIRO**

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA  
RUA LINO GOUVERNO Nº 75/83 TORRE 4 - PIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000  
TEL. (11) 2068-6644 - 99659-0577 E-MAIL: JORRARIIBEIRO@GLOBO.COM

### **9. RELAÇÃO DE ANEXOS**

9.1 – FOTOGRAFIAS.

9.2 – PESQUISA IMOBILIÁRIA.

9.3 – ANÁLISE ESTATÍSTICA.

9.4 – DOCUMENTOS.

## **JOSÉ RIBEIRO**

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

RUA LINO GOUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - PIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000

TEL. (11) 2068-6644 - 99659-0577

E-MAIL: JORRIBEIRO@GLOBOS.COM

### **9.1**

### **FOTOGRAFIAS**

**FOTO 1:** Vista geral da fachada do Condomínio Edifício La Gioconda.



**FOTO 2:** Vista geral da entrada do Condomínio Edifício La Gioconda.



**JOSÉ RIBEIRO**

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA  
RUA LINO GOUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - PIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000  
TEL. (11) 2068-6644 - 99659-0577 E-MAIL: JORR@RIBEIRO@GLOBO.COM

FOTO 3: Vista parcial do hall de entrada do Condomínio Edifício La Gioconda.



FOTO 4: Vista da porta de entrada do imóvel avaliando.





**JOSÉ RIBEIRO**

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA  
RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - PIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000  
TEL. (11) 2068-6644 - 9965-90577 E-MAIL: JORR@RIBEIRO@GLOBO.COM

**FOTO 5:** Vista parcial da sala do imóvel avaliando.



**FOTO 6:** Idem anterior por outro ângulo.



## **JOSÉ RIBEIRO**

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

RUA LINO GOUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - PIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000

TEL. (11) 2068-6644 - 99659-0577

E-MAIL: JORTA.RIBEIRO@GLOBO.COM

**FOTO 7:** Vista parcial do hall de distribuição do imóvel avaliando.



**FOTO 8:** Vista parcial do primeiro dormitório do imóvel avaliando.





**JOSÉ RIBEIRO**

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

RUA LINO GOUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - PIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000

TEL. (11) 2068-6644 - 99659-0577

E-MAIL: JORRIBEIRO@GLOBO.COM

**FOTO 9:** Idem anterior por outro ângulo.



**FOTO 10:** Vista parcial do segundo dormitório do imóvel avaliando.



## **JOSÉ RIBEIRO**

**ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA 681790275**

**AVALIADORES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA**  
RUA LINO GOUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - PIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000  
TEL. (11) 2068-6644 - 99659-0577 E-MAIL: JORRARIIBEIRO@GLOBOS.COM

**FOTO 11: Idem anterior por outro ângulo.**



**FOTO 12: Vista parcial do banheiro social do imóvel avaliando.**



## JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

RUA LINO GOUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - PIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000

TEL. (11) 2068-6644 - 99659-0577

E-MAIL: JORR@RIBEIRO@GLOBOS.COM

**FOTO 13:** Vista parcial da cozinha do imóvel avaliando.



**FOTO 14:** Vista parcial da lavanderia do imóvel avaliando.





**JOSÉ RIBEIRO**

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA  
RUA LINO GOUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - PIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000  
TEL. (11) 2068-6644 - 99659-0577 E-MAIL: JORIBRIBEIRO@GLOBOSOM.COM

**FOTO 15:** Vista parcial do banheiro de serviço do imóvel avaliando.



**FOTO 16:** Vista parcial do dormitório de serviço do imóvel avaliando.





**9.3 ANÁLISE ESTATÍSTICA**

**Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

**Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9983778 / 0,9990079
Coefficiente de determinação:	0,9967583
Fisher - Snedecor:	1434,91
Significância do modelo (%):	0,01

**Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	61%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

**Outliers do modelo de regressão:**

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

**Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,815	3	0,938	1434,909
Não Explicada	0,009	14	0,001	
Total	2,825	17		

**Equação de regressão:**

$$\ln(\text{Valor Total}) = +8,972952307 + 0,0001238589991 * \text{Índice Fiscal} + 0,9226185207 * \ln(\text{Área Útil}) + 0,4316182162 * \ln(\text{Índice Padrão Depreciado})$$

**Função estimativa (moda):**

$$\text{Valor Total} = +7881,695 * e^{(+0,0001238589991 * \text{Índice Fiscal})} * e^{(+0,9226185207 * \ln(\text{Área Útil}))} * e^{(+0,4316182162 * \ln(\text{Índice Padrão Depreciado}))}$$

**Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor Total} = +7886,851675 * e^{(+0,0001238589991 * \text{Índice Fiscal})} * e^{(+0,9226185207 * \ln(\text{Área Útil}))} * e^{(+0,4316182162 * \ln(\text{Índice Padrão Depreciado}))}$
--

**Função estimativa (média):**

$\text{Valor Total} = +7889,431278 * e^{(+0,0001238589991 * \text{Índice Fiscal})} * e^{(+0,9226185207 * \ln(\text{Área Útil}))} * e^{(+0,4316182162 * \ln(\text{Índice Padrão Depreciado}))}$
--

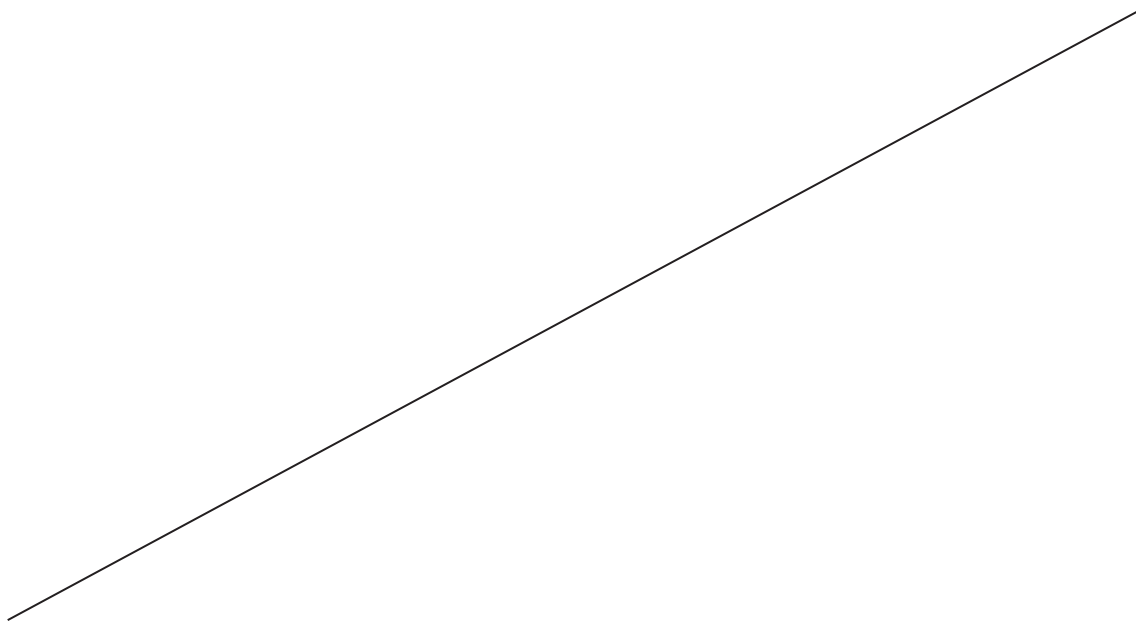
**Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Índice Fiscal	x	6,93	0,01
Área Útil	ln(x)	47,62	0,01
Índice Padrão Depreciado	ln(x)	19,24	0,01
Valor Total	ln(y)	97,49	0,01

**Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Índice Fiscal	Isoladas	Influência
Área Útil	-0,22	0,87
Índice Padrão Depreciado	-0,72	0,93
Valor Total	-0,35	0,88

Correlações parciais para Área Útil	Isoladas	Influência
Índice Padrão Depreciado	0,40	0,97
Valor Total	0,94	1,00





**Dados para a projeção de valores:**

- ✓ Índice Fiscal = 3.378,00
- ✓ Área Útil = 76,56
- ✓ Índice Padrão Depreciado = 0,4783
  
- ✓ Endereço = Rua Professor João Arruda, 234
- ✓ Complemento = ap. 143
- ✓ Bairro = Perdizes

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

## Valor Unitário

- ✓ Mínimo = 6.070,94
- ✓ Médio = 6.227,20
- ✓ Máximo = 6.387,47

## Valor Total

- ✓ Mínimo (2,51%) = 464.791,37
- ✓ Médio = 476.754,15
- ✓ Máximo (2,57%) = 489.024,84

## Intervalo Predição

- ✓ Mínimo (4,19%) = 456.794,90
- ✓ Máximo (4,37%) = 497.585,52
- ✓ Mínimo (IP) = 5.966,50
- ✓ Máximo (IP) = 6.499,29

## Campo de Arbítrio

- ✓ RL Mínimo = 405.241,03
  - ✓ RL Máximo = 548.267,28
-

**JOSÉ RIBEIRO**

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 681790275


AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

RUA LINO GOUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - PIRÂNGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000

Tel. (11) 2068-6644 - 99659-0577

E-MAIL: JORR@RIBEIRO@GLOBOS.COM

**9.4****DOCUMENTOS**

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019</b>	
<b>Local do Imóvel:</b> R PROFESSOR JOAO ARRUDA, 234 - APTO 143 CEP 05012-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana		<b>Cadastro do Imóvel:</b> 021.091.0232-2	
<b>Enderrego para entrega da notificação:</b> R PROFESSOR JOAO ARRUDA, 234 - APTO 143 CEP 05012-000			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 081.833.338-34		CANDIDO DE CAMARGO BARROS	
<b>Dados cadastrais do terreno:</b> Área incorporada (m²): 1.250 Área não incorporada (m²): 0 Área total (m²): 1.250		Testada (m): 25,00 Fração ideal: 0,0169	
<b>Dados cadastrais da construção:</b> Área construída (m²): 87 Área ocupada pela construção (m²): 600 Ano da construção corrigido: 1962		Padrão da construção: 2-C Uso: residência	
<b>Valores de m² (R\$):</b> - de terreno: 4.177,00 - da construção: 2.139,00			
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b> - da área incorporada: 142.027,00 - da área não incorporada: 0,00 - da construção: 48.385,00 Base de cálculo do IPTU: 190.412,00			
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 04/09/2019, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			
<b>Data de Emissão:</b> 06/06/2019			
<b>Número do Documento:</b> 2.2019.001180074-0			
<b>Solicitante:</b> JOSE RIBEIRO (CPF 055.835.098-48)			

**JOSÉ RIBEIRO**ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 681790275AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA  
RUA LINO COLUINHO Nº 75/83 TORRE 4 - PIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000  
TEL. (11) 2068-6644 - 996590577 EMAIL: JORRIBRIB@GLOBOSOM.COM

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

GERAL

**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

de São Paulo

São Paulo, 25 de outubro de 19 79.

matrícula  
27.791ficha  
01

**IMÓVEL:**- APARTAMENTO Nº 143, no 11º andar ou 12º pavimento do "EDIFÍCIO LA GIOCONDA", na RUA PROFESSOR JOÃO ARRUDA Nº 234, no 19º subdistrito, PERDIZES, contendo a área útil de 76,56m<sup>2</sup>, a área comum de 9,66m<sup>2</sup>, totalizando a área construída de 86,22m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe precisamente a quota-parte ideal de 19,99m<sup>2</sup>, ou seja, / 1,60% no terreno e demais coisas comuns do prédio.

**CONTRIBUINTE:**- 021.091.0232

**PROPRIETÁRIOS:**- ALFREDO THERESO DAS NEVES e sua mulher ADÉLIA DE JESUS NEVES, portugueses, proprietários, residentes e domiciliados nesta Capital.

**REG. ANTERIOR:**- Tr. nº 39.443 deste Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, de 1979.

*Alfredo Thereso das Neves*  
Alfredo Thereso das Neves  
E. PINO A. 091895

AV.1 11. 27.791 , em 25 de outubro de 1979.

(Ref.) ÔNUS - **COMPROMISSOS**

O imóvel situado na Rua Professor João Arruda, esquina da Rua Monte Alegre, sobre o qual foi construído o "Edifício La Gioconda", foi comprometido à venda ao Dr. Gabriel Mário Rodrigues, por escrituras do 7º Tabelião local, Lv. / 622, fls.139 e 141, inscritas sob n.ºs. 13.109 e 13.111, respectivamente, nesta Circunscrição Imobiliária, - com promissos esses liquidados e que, cujos direitos e obrigações decorrentes dos mesmos foram transferidos a Domingos Giuffredo e Miguel Barbieri que, por suas vezes, transferiram 1/3 desses direitos à Empresa Cinematográfica São Jorge S/A., conforme averbações n.ºs. 1 e 2, à margem das referidas inscrições; sendo certo, também, que, conforme escrituras do 7º Tabelião local, Lv.963, fls.65, averbada sob nº 24, à margem das referidas inscrições, Domingos /

-Continua no verso-



# JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA  
RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - PIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000  
TEL. (11) 2068-6644 - 9965-90577 EMAIL: JORRIBEIRO@GLOBOSOM.COM

matrícula	27.791	ficha	01	versão
-----------	--------	-------	----	--------

(continuação)

Glafredo, Miguel Barbieri e Empresas Cinematográficas São Jêrge S/A. prometeram ceder e transferir ao Sr. Ernani dos Santos Mercadante os direitos e obrigações versantes apas e tão somente à quota-parte ideal de 19,99m2., pelo / preço de R\$-301,20; sendo que, posteriormente, por escrtitu ra averbada sob nº 112, à margem das referidas, digo, à margem das referidas inscrições, Dr. Ernani dos Santos Mercadante e sua mulher cederam à Da Lucilla Netto, todos os / seus direitos de compromissários, tanto com referência à fração ideal de terreno, como para as benfeitorias consis tentes no imóvel desta Matrícula.

O Escrevente autorizado:-

CLÍNIO A. CHAGAS

Escritório Av. ... de 1.979.

**CESSÃO**

R.2 M. 27.791 , em 25 de outubro de 1.979.

Por escritura de 25-3-1970, Lv. 434, fls. 308, do 14º Tabelião local, reproduzida por certidão 3-7-1975, das mesmas notas, Da LUCILIA NETTO, brasileira, solteira, maior, do lar, R.G. nº 629.015-SP, residente e domiciliada nesta Capital, cedeu e transferiu ao Sr. JORGE FLAQUER FILHO, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, RG nº 3.043.768. - domiciliado nesta Capital, os direitos e obrigações versantes sobre a fração ideal correspondente ao imóvel desta Matrícula, pelo preço de R\$-13.200,00, naquela se inclui o / preço da venda das benfeitorias.

O Escrevente autorizado:-

*[Assinatura]*  
FLÍNIO A. CHAGAS

R.3 M. 27.791 , em 22 de fevereiro de 1.980.

**CESSÃO**

-Continua na ficha nº 2-

**JOSÉ RIBEIRO**

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA  
RUA LINO GOUVINHO Nº 75/83 TORRE 4 - PIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000  
TEL. (11) 2068-6644 - 996590577 EMAIL: JORRIBEIRO@GLOBON.COM

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matricula

97.791

ficha

2

**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

São Paulo, 25 de outubro de 1979.

**R.5** N.º 27.791  
**CESSÃO**

, em 25 de outubro de 1.979.

Pela mesma escritura, **DOMINGOS GIAFFREDO**, brasileiro natu-  
ralizado, e sua mulher **IDA CHEMRENS GIAFFREDO**, brasilei-  
ra por título declaratório; **MIGUEL BARBIERI**, brasileiro,  
e sua mulher **GIUSEPPINA MARTA MERONI BARBIERI**, italiana,  
todos proprietários, domiciliados nesta Capital, neste a-  
to representados pelo Sr. Miguel Barbieri (RG nº 860.742);  
e a **EMPRESA CINEMATOGRAFICA SÃO JORGE S/A.**, com sede nes-  
ta Capital, neste ato representada por sua diretora, **DA /**  
**DELIA RENDO DE XIMENES**, argentina, comerciante, RG nº -  
**1.309.513-SP**, cederam e transferiram ao Sr. **JORGE FLAQUER**  
**FILHO**, os direitos e obrigações que possuíam, mas apenas  
com relação à já referida quota-parte ideal de 19,99m2,  
pelo preço de \$-301,20, - em cumprimento à promessa de  
cessão averbada sob nº 24, à margem dos compromissos ins-  
critos sob nºs. 13.109 e 13.111, aos quais se refere a  
Av.1 desta Matrícula.

O Escrevente autorizado:-

*[Assinatura]*  
ALFREDO L. CHEGAS

**R.4** N.º 27.791

, em 25 de outubro de 1.979.

**VENDA E COMPRA**

Pela mesma escritura, os proprietários, **ALFREDO THERESO /**  
**DAS NEVES** e sua mulher **ADELIA DE JESUS NEVES**, venderam a  
fração ideal correspondente ao imóvel desta Matrícula, pe-  
lo preço de \$-45,53; - e **LUCILIA NETTO**, brasileira, sol-  
teira, maior, do lar, vendeu as benfeitorias consistentes  
no apartamento objeto desta Matrícula, propriamente dito,  
pelo preço de \$-13.200,00, no qual se inclui o preço da /  
cessão registrada sob nº 2, nesta Matrícula, - ao Sr. **JOR-**

--Continua no verso--



# JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA  
RUA LINO GOUVINHO Nº 75/83 TORRE 4 - PIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000  
TEL. (11) 2068-6644 - 9965-90577 EMAIL: JORRIBRIB@GLOBOSOM

matrícula	27.791
ficha	02
verso	

(continuação)

Sr. JORGE FLAQUER FILHO, já qualificado  
O Escrevente autorizado:-

AV.5 N. 27.791

, em 27 de outubro de 1999.

**CANCELAMENTO PARCIAL**

**CANCELAMENTO PARCIAL** parcialmente em cumprimento de venda e compra inscritos sob n.ºs. 13.109 e 13.111, aos quais se refere a Av.1 desta Matrícula, - mas tão somente com relação à fração ideal correspondente ao imóvel desta Matrícula, em virtude da venda definitiva registrada sob n.º 4, nesta Matrícula.

O Escrevente autorizado:-

R.6 N. 27.791

, em 25 de outubro de 1999.

**USURFUUTO**

Pela mesma escritura registrada sob n.ºs. 2, 3 e 4, o Sr. JORGE FLAQUER FILHO instituiu a favor de DE LUCILIA NETTO, o USURFUUTO VITALÍCIO sobre o imóvel desta Matrícula, dando-se à instituição o valor de R\$ 4.400,00, para efeitos fiscais e de registro.  
O Escrevente autorizado:-

AV: 07 N: 27.791

, em 22 de fevereiro de 1990.

**CASAMENTO**

Pela escritura de 06 de dezembro de 1.979 (1vs 814 fls.160) do 14º Cartório de Notas desta Capital, foi autorizada a presente averbação para o fim de constar que, JORGE FLAQUER FILHO, contraiu nupcias com REGINA VEGA PINHEIRO, aos 17 de

\* continua na ficha 03 \*


**JOSÉ RIBEIRO**ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 681790275AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA  
RUA LINO GOUVINHO Nº 75/83 TORRE 4 - PIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000  
TEL. (11) 2068-6644 - 9965-90577 EMAIL: JORR@RIBEIRO@GLOBON.COM

E-MAIL: JORR@RIBEIRO@GLOBON.COM

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**de São Paulo**Matrícula  Ficha 

São Paulo, 22 de fevereiro de 19 80.

aos 17 de setembro de 1.971, no regime da comunhão de bens, passando a contraente a assinar-se REGINA PINHEIRO FLAQUEER, conforme prova certidão de casamento nº 23.022, às fls. 209, do livro nº 107, expedida pelo Registro Civil do 19º Subdistrito Perdizes, Capital, reproduzida por xerox.

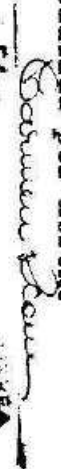
O Escrevente autorizado. 

CANCELAMENTO AUTOMÁTICO  
SÓC. VENTURA AUTOMÁTICA

AV: 08 M: 27.791 , em 22 de fevereiro de 1.980.

**CANCELAMENTO**

Fela mesma escritura foi autorizado o cancelamento do usufruto registrado sob nº 06 nesta matrícula, em virtude do falecimento da usufrutuária LUCILIA ISERN NETTO, que também assinava LUCILIA NETTO, ocorrido aos 28 de novembro de 1.975, - conforme prova certidão de óbito nº 84.165, às fls. 262, do livro nº 121-C, expedida pelo Registro Civil do 2º Subdistrito Liberdade, Capital, reproduzida por xerox.

O Escrevente autorizado. 

R: 09 M: 27.791 , em 22 de fevereiro de 1.980.

**VENDA E COMPRA**

Pela mesma escritura, JORGE FLAQUEER FILHO, já qualificado, e sua mulher REGINA PINHEIRO FLAQUEER, do lar, brasileira, RG.

" continua no verso "



**JOSÉ RIBEIRO**ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 681790275AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA  
RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - PIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000  
TEL. (11) 2068-6644 - 99659-0577 EMAIL: JORR@RIBEIRO@GLOBON.COMmatrícula  
27.791ficha  
3  
versão

nº 3.821.491-SP, CIO em conjunto nº 059.700.088-34, domiciliada nesta Capital, venderam o imóvel desta matrícula, pelo preço de Cr\$ 300.000,00, ao Dr. ANTONIO AUGUSTO ROQUE, brasileiro, advogado, casado com SILVANA CHRISTIAN CISOPTO ROQUE, sob o regime da comunhão de bens, antes da lei nº 6.515/77, RG. nº 7.605.300-SP, C.F.F. sob nº 021.934.508-20 e a ANA DE JESUS SOEIRO, portuguesa, do lar, separada judicialmente, RG. nº 1.613.537-SP, C.F.F. sob nº 013.979.318-68, domiciliados nesta Capital.

O Escrevente Autorizado.



CARMEN FALOMARES CORRÊA  
ESCREVENTE AUTORIZADA

R. 10 M. 27.791 em 24 de novembro de 1.980.

**VENDA E COMPRA**

Pela escritura de 19 de novembro de 1.980 (Ive 2704 fls.83) - do 9º Cartório de Notas desta Capital, ANTONIO AUGUSTO ROQUE, já qualificado, e sua mulher SILVANA CHRISTIAN CISOPTO ROQUE, brasileira, do lar, RG. nº 8.774.898-SP e CIO nº 021.934.508-20; e, ANA DE JESUS SOEIRO, separada judicialmente, já qualificada, venderam o imóvel desta matrícula pelo preço de Cr\$ 1.900.000,00, ao INSTITUTO DE PREVIDENCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO, entidade autárquica, com sede nesta Capital, inscrito no C.G.C./M.F. nº 61.024.170/0001-09.

O Escrevente Autorizado:



" continua na Ficha 04 "

# JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA  
RUA LINO GOUVÍO Nº 75/83 TORRE 4 - PIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000  
TEL. (11) 2068-6644 - 99659-0577 EMAIL: JORRIBEIRO@GLOBON.COM

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

de São Paulo

matrícula 27.791

ficha 04

São Paulo, 24 de novembro de 1980.

R. 11 E. 27.791 em 24 de novembro de 1.980.

**COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA**

Pela escritura de 19 de novembro de 1.980 (lvs 2704 fls.83) do 9º Cartório de Notas desta Capital, o INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO, já qualificado, comprometeu-se a vender o imóvel desta matrícula de forma irrevratável e irrevogável a CANDIDO DE CAMARGO BARRIOS, brasileiro, solteiro, maior, funcionário público, RG. nº 765.603-SP e do CIC nº 081.833.338/34, domiciliado nesta Capital, pelo preço de Cr\$ 1.900.000,00, dos quais já foram pagos Cr\$ 400.000,00, devendo o restante de Cr\$ 1.500.000,00, ser pago através de 174 prestações mensais e consecutivas de Cr\$ 21.551,93, com juros de 10% ao ano, vencendo-se a primeira 30 dias da data do título, na forma do mesmo.

O Escrevente Autorizado:

Av. 12 em 11 de fevereiro de 1987.

**ATUALIZAÇÃO DE PREÇO**

Pela escritura de 22 de janeiro de 1.987 (lvs 1.034, fls. 240) de 26º Cartório de Notas desta Capital, foi autorizada a presente averbação, para o fim de ficar constando que, o preço do compromisso de venda e compra registrado sob nº 11, acima, foi corrigido para Cz\$ 173.756,64.

O Escrevente Autorizado:-

continua no verso

**JOSÉ RIBEIRO**ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 681790275AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA  
RUA LINO GOUVERNO Nº 75/83 TORRE 4 - PIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000  
TEL. (11) 2068-6644 - 99659-0577 E-MAIL: JORR@RIBEIRO@GLOBON.COM

matrícula	ficha
27.791	04
	versão

R. 13 em 11 de fevereiro de 1987.

VENDA E COMPRA

Pela mesma escritura mencionada na Av.12, retro, o INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO, já qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de Cz\$ 173.756,64, a CANDIDO DE CAMARGO BARRIOS, solteiro, também já qualificado.

## O Escrevente Autorizado:-

Av. 14 em 11 de fevereiro de 1987.

CANCELAMENTO DE COMPROMISSO

CANCELAMENTO DE COMPROMISSO  
C A N C E L A D O o compromisso de venda e compra registrado sob nº 11, retro, em virtude da venda definitiva do imóvel, conforme R.13, acima.

## O Escrevente Autorizado:-



\*\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA \*\*\*

\*\* VIDE COTA NA PRÓXIMA PÁGINA \*\*