Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA CIDADE E COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP

Processo n°.: 1016200-66.2016.8.26.0564

Celli Telles Ribeiro Martins, engenheira civil, registrada no CREA/SP sob o nº 5061497892 com especialização em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP, perita nomeada na Ação – Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais, movida pelo **BANCO SAFRA S/A**, em face de **COMERCIAL HIDRO ELÉTRICA IMPERADOR LTDA E OUTRO**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, entregar os Autos em cartório e apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

MATRÍCULAS 106.302 e 106.303

Nestes Termos
Pede Deferimento.

São Bernardo do Campo, 05 de outubro de 2018.

Eng.ª Celli Telles Ribeiro Martins
CREA/SP n.º 5061497892
Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP
Membro IBAPE/SP sob. Nº 1741

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D95.

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

1 Sumário

1. INTRODUÇÃO 3
2. LOCALIZAÇÃO 4
3. DESCRIÇÃO DO BEM 6
3.5. ESTADO DE CONSERVAÇÃO 7
4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 8
5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO 14
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 15
6.1. METODOLOGIA 15
6.2. VARIÁVEIS UTILIZADAS 16
7. ANALISE DO VALOR DO IMÓVEL 18
8. CONCLUSÃO 21
9. CONSIDERAÇÕES 22
10. ENCERRAMENTO 24
ANOTAÇÃO DE RESPONSBILIDADE TÉCNICA – ART
ANEXO 1 – MATRÍCULA DO IMÓVEL
ANEXO 2 – IPTU
ANEXO 3 – CERTIDÕES
ANEXO 4 – PESQUISA
ANEXO 5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D95.

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

1. INTRODUÇÃO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado dos imóveis comerciais, SALAS Nº. 7 e N.ª 8 localizados, Rua Marechal Deodoro, n.º 2.252 – "EDIFÍCIO SILVIA" – Bairro Centro – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP: 09710-201.

O trabalho foi realizado foi feito observando a Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbano – NBR 14.653 e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:2011 e utilizado estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP -2002/2006".

Para a realização da presente Perícia avaliatória foi utilizada pela signatária os seguintes documentos: Matrículas n.º 106.302 e 106.303 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP no ANEXO 1.

Cabe considerar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravemes de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo.

A vistoria foi realizada na data de 23 de abril de 2018.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D95.

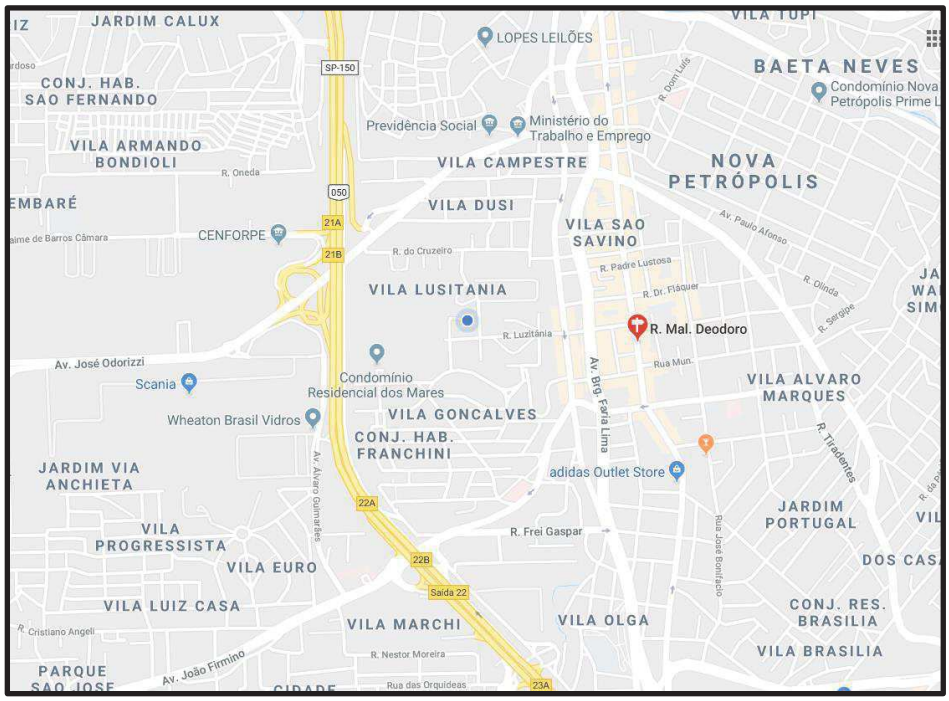
Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

2. LOCALIZAÇÃO

Os imóveis encontram-se localizado na Rua Marechal Deodoro, n.º 2.252 – "EDIFÍCIO SILVIA" – Bairro Centro – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP: 09710-201.

A característica predominante é residencial, possui proximidade com a Capital e a Rodovia Anchieta, estando o imóvel localizado a aproximadamente 2,0 Km do Rodovia Anchieta e 8,0 Km da Rodovia dos Imigrantes.

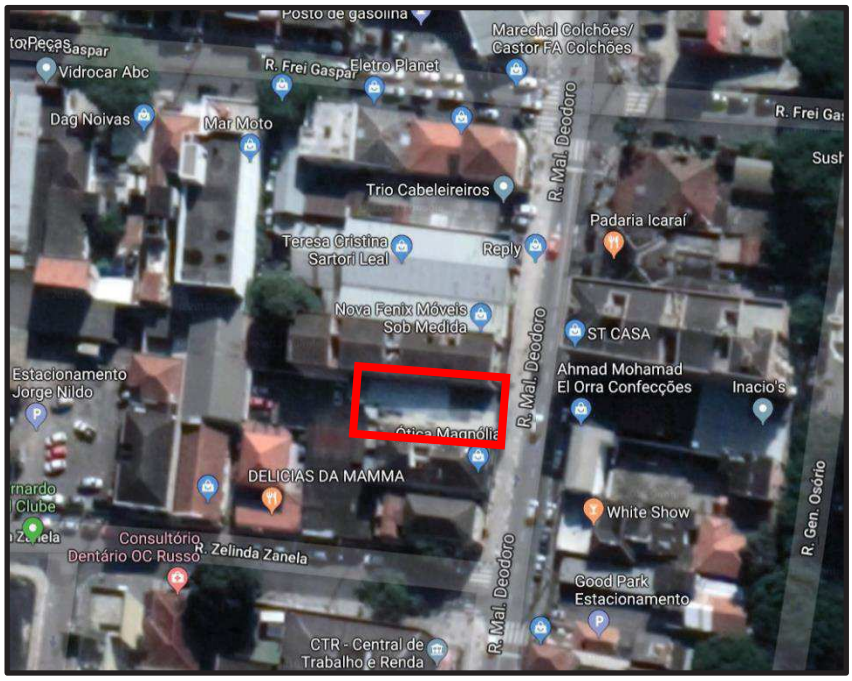
A região dispõe de todos os melhoramentos públicos e urbanos necessários, tais como: luz elétrica, telefone, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de gás, asfalto, guias, calçadas, coleta de lixo, transporte público, comércio, escolas, proximidade as principais rodovias, etc.



Mapa 1 – Localização do Imóvel – (fonte Google Maps)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D95.

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118



Mapa 2 – Situação do Imóvel (fonte Google Earth)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D95.

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

3. DESCRIÇÃO DO BEM

Trata-se de um Edifício comercial constituído, Térreo e Pavimento Superior denominado "Edifício Silvia".

A Edificação foi executada em alvenaria, com fachadas externas em pintura e cerâmica as salas com entrada principal no térreo e portas e janelas em ferro, a edificação possui aproximadamente 12 (doze) anos de construção.

3.1. MATRÍCULA 106.302

O imóvel SALA N.º7 possui matrícula de nº 106.302 – ficha 1 – Livro n. º 2 – Registro Geral no 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo – São Paulo e Inscrição Municipal 001.046.047.008 na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo

De acordo com a matrícula do imóvel, trata-se de uma SALA N.º 7, localizada no pavimento superior, composta de sala de espera, escritório e W.C. possui 33,28 m² de área privativa, 4,6656 m² de área comum totalizando uma área construída de 37,9456 m², pertencente esta unidade a fração ideal de 4,5900% e podem ser verificados no ANEXO 1 deste laudo.

3.2. MATRÍCULA 106.303

O imóvel SALA N.º8 possui matrícula de nº 106.303 – ficha 1 – Livro n. º 2 – Registro Geral no 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo – São Paulo e Inscrição Municipal 001.046.047.009 na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo

De acordo com a matrícula do imóvel, trata-se de uma SALA N.º8 , localizada no pavimento superior, composta de sala de espera, escritório e W.C. possui 39,2500 m² de área privativa, 5,5026 m² de área comum totalizando uma área construída de 44,7526 m², pertencente esta unidade a fração ideal de 5,4134 % e podem ser verificados no ANEXO 1 deste laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D95.

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

3.3. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O Imóvel avaliando foi vistoriado em 23 de abril de 2018 e pode-se concluir que o imóvel possui idade aproximada de 12 (doze) anos, fato este percebido na vistoria.

A área comum encontra-se em estado bom de conservação, as salas se encontram-se em estado regular de conservação e pode ser verificado no relatório fotográfico apresentado a seguir, Item 4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D95.

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

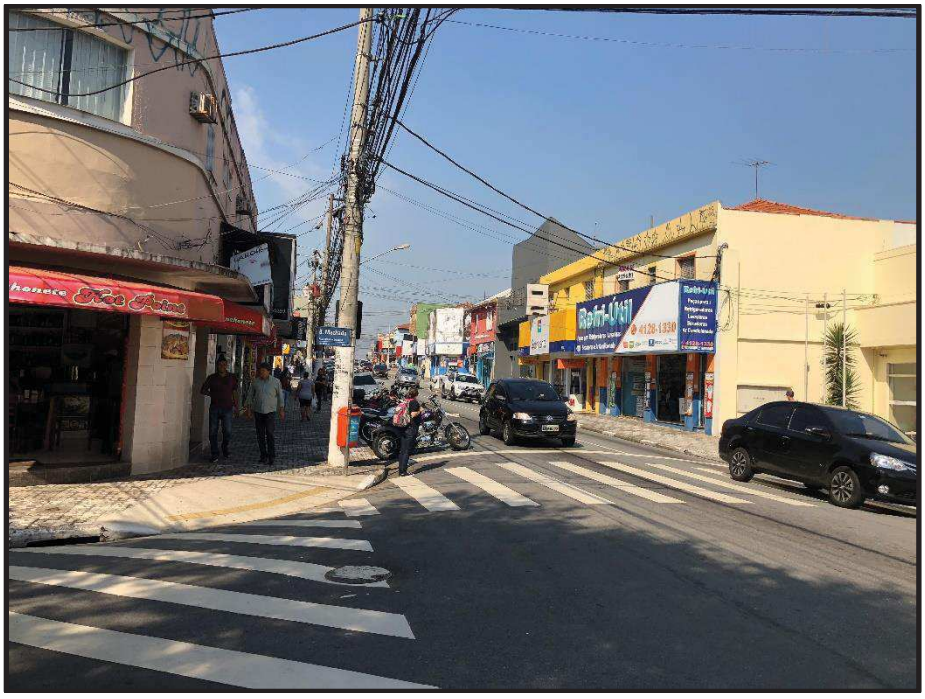


Foto 1 – Rua Marechal Deodoro – Vista Geral do Acesso

Foto 2 – Rua Marechal Deodoro, n.º 2250 – Edifício Silvia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D95.

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

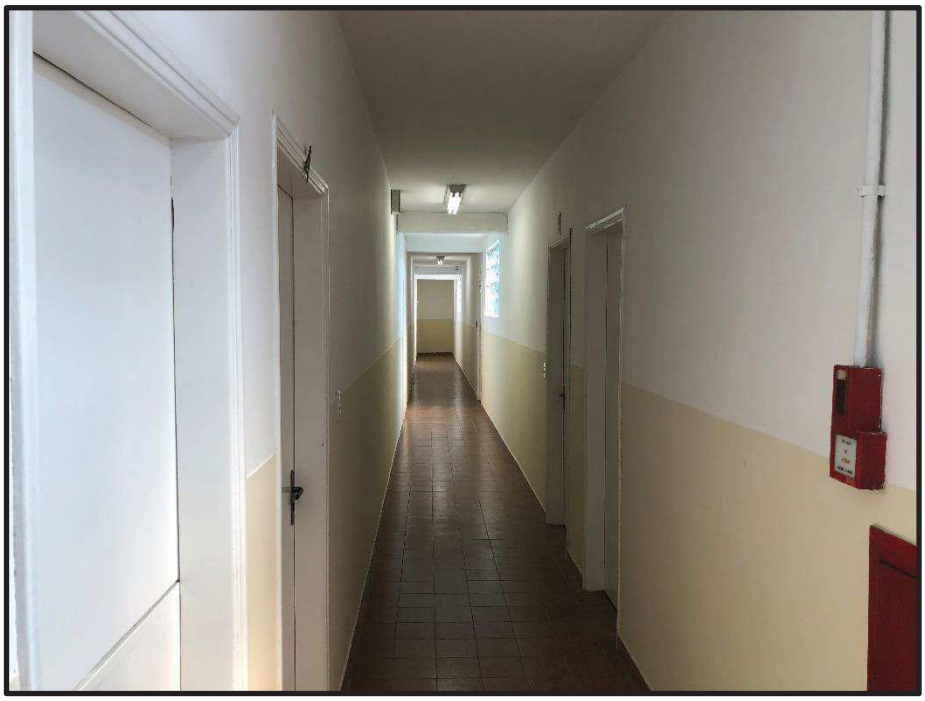


Foto 3 – Edifício Silvia – corredor de acesso as salas

Foto 4 – Edifício Silvia – corredor de acesso as salas e porta da Sala N.º 7 - Avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D95.

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

Foto 5 – Sala N.º 7 – avaliando – Vista Geral 1

Foto 6 – Sala N.º 7 – avaliando – Vista Geral 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D95.

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

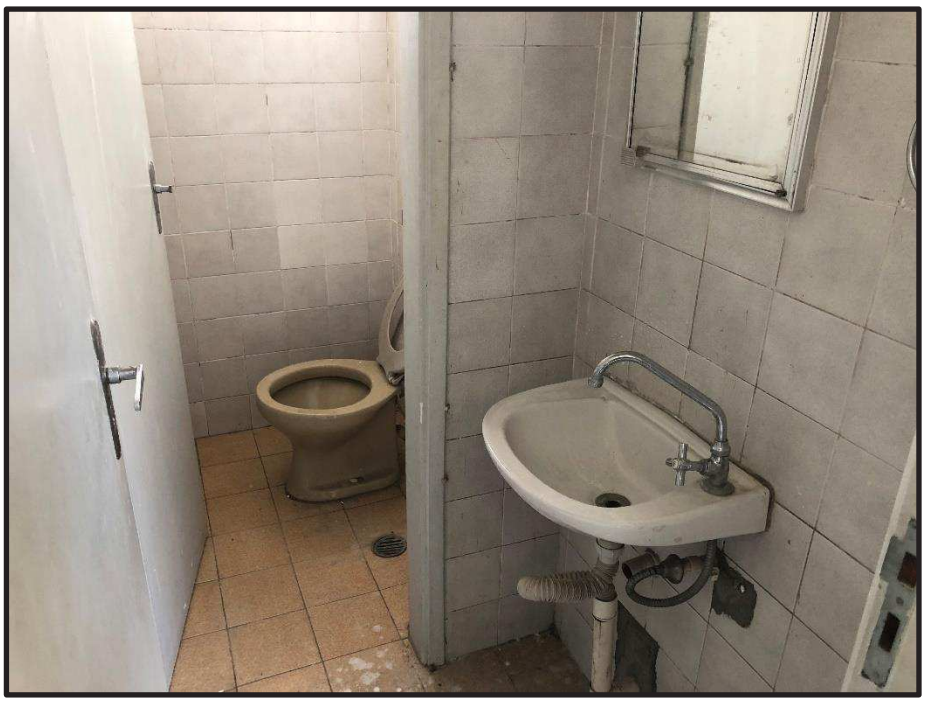


Foto 7 – Sala N.º 7 – avaliando – Banheiro

Foto 8 – Edifício Silvia – corredor de acesso as salas e porta da Sala N.º 8 - Avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D95.

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

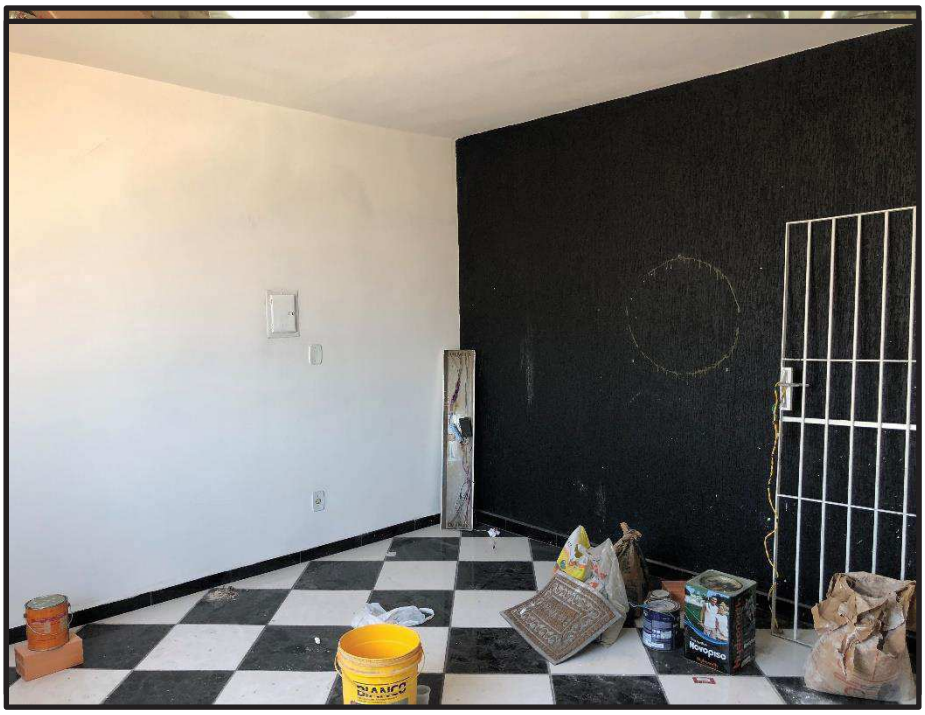


Foto 9 – Sala N.º 8 – avaliando – Vista Geral 1

Foto 10 – Sala N.º 8 – avaliando – Vista Geral 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D95.

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

Foto 11 – Sala N.º 8 – avaliando – Vista Geral 3

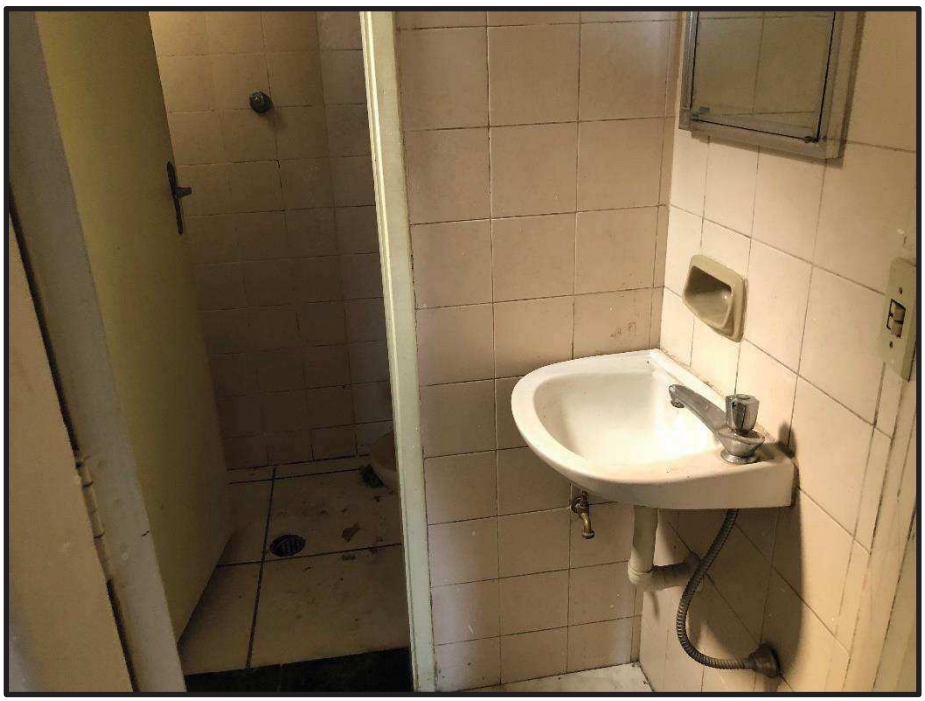


Foto 12 – Sala N.º 8 – avaliando – Banheiro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D95.

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

A situação econômica do país é delicada, apesar de o PIB – Produto Interno Bruto, ter crescido 0,3% no 1º trimestre em comparação ao mesmo período, dados divulgados pelo FGV, a moeda brasileira acumula desvalorização de 5,6% em relação ao dólar, desde o início do ano. O desemprego no país foi de 13,1%, em média, no primeiro trimestre, de acordo com dados do IBGE. É a maior taxa de desemprego trimestral do país desde maio do ano passado (13,3%)

O cenário econômico acima exposto, aliado a queda de consumo, redução da produtividade comercial e industrial, tem efeitos diretos na liquidez de ativos imobiliários, seja residencial, comercial ou industrial.

A localização do Imóvel avaliado é boa, o mercado está recessivo e hoje são encontrados muitos imóveis disponíveis aos arredores, conforme pesquisa (ANEXO 4).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D95.

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. METODOLOGIA

Para Avaliação do Valor de um imóvel segundo norma técnica ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbano, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto o quanto possível, semelhantes às do avaliando.

- **Método Involutivo**, onde a pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.

- **Método da Renda**, para as avaliações de empreendimentos de base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) são levantadas todas as receitas e despesas do empreendimento, monta-se um fluxo de caixa e estabelece a taxa mínima de atratividade, desta forma estima-se o Valor do Imóvel

- **Método Evolutivo**, onde a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno considerado o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator comercialização.

Para Avaliação do Imóvel em questão foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde apurou-se o valor do imóvel comercial por metro quadrado

Para apuração do preço foi utilizado uma pesquisa realizada no mês de setembro de 2018 que engloba imóveis similares à venda na região onde se localiza o imóvel, foram vistoriadas as salas N.º 7 e N.º 8 "Edifício Silvia", foram coletados 50 elementos e utilizados 46 elementos conforme ANEXO 4.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D95.

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

6.2. VARIÁVEIS UTILIZADAS

O valor do metro quadrado do lote foi obtido através do software SisDEA, que é um sistema para modelagem de dados com suporte às avaliações comparativas de mercado imobiliário e foi especialmente desenvolvido para o profissional de Engenharia de Avaliações, indicado e reconhecido pelo IBAPE/SP. As variáveis apresentadas foram as seguintes:

a) Fator Área Total:
Variável quantitativa expressa em m², que significa o tamanho da área total pertencente a unidade da edificação. **Variável Utilizada.**

b) Fator Padrão Construtivo:
Variável qualitativa, expressa o padrão construtivo do imóvel construída com a escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 – Alto. Variável não utilizada pois não teve influência na avaliação do imóvel.

c) **Estado de Conservação:**
Variável qualitativa expressa o estado de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo. Variável não utilizada pois não teve influência na avaliação do imóvel.

d) **Fator Distância ao polo valorizante:**
Variável quantitativa expressa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo (valor em Km). **Variável Utilizada**.

e) Fator Idade Aparente:
Variável qualitativa expressa a Idade que o imóvel aparente considerando o padrão construtivo, a idade real e o estado de conservação. Variável não utilizada pois não teve influência na avaliação do imóvel.

f) Fator Estacionamento para Clientes:
Variável quantitativa expressa que número de vagas de garagem para os clientes (valor unitário). Variável não utilizada pois não teve influência na avaliação do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D95.

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

g) Fator Elevador:
Variável dicotômica indica a presença ou ausência de elevadores no prédio, com base nos códigos (0 = não possui elevador e 1 = possui elevador). Variável não utilizada pois não teve influência na avaliação do imóvel.

h) Fator Valor Unitário:
Variável dependente quantitativa, expressa o valor por m² (R$/m²). **Variável Utilizada**.

i) Fator Valor Total:
Variável dependente quantitativa, expressa o valor por m² (R$/m²), variável não utilizada pois não teve influência na avaliação do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D95.

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

7. ANALISE DO VALOR DO IMÓVEL

Para o Cálculo do Valor do Imóvel foi utilizado o "Método Comparativo Direto de Dados do Mercado" para o imóvel avaliando.

Este método consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros imóveis similares, pelo preço imóvel, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se às diversas condições próprias.

Para se obter maior rigor na avaliação do imóvel utilizou-se o método de estatística inferencial, na avaliação do valor de mercado de imóveis, que consiste em calcular as relações estatísticas no âmbito das informações colhidas em amostras, possibilitando prever o valor de um parâmetro desconhecido, com explicação na teoria das probabilidades.

As dimensões e áreas dos elementos comparativos foram obtidas dos informantes e ou vendedores.

Foram coletados 50 elementos de pesquisa de imóveis localizados na mesma região do imóvel paradigma, sendo utilizados 46 elementos.

Utilizou-se os métodos recomendados pela NBR–14.653-2 da ABNT para alcançar o **Grau de Fundamentação III e de Precisão III.**

A Memória de Cálculo é apresentada no ANEXO 5.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D95.

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

Grau de Fundamentação:

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D95.

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	18

Grau de Precisão:

Para o enquadramento no Grau de Precisão, a **tabela 3** exige que a **amplitude do intervalo de confiança de 80%** em torno do valor central da estimativa, atenda as seguintes exigências:

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

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

Imóvel	INTERVALO	VALOR TOTAL	AMPLITUDE	SOMATÓRIO	GRAU DE PRECISÃO
Avenida Nova Cantareira	**MÁXIMO**	6.578,56	(5,09%)	10,18%< 30%	**III**
	MÉDIO	6.259,81			
	MÍNIMO	5.941,06	(5,09%)		

Com base na inferência estatística, obteve-se a equação de regressão:

Valor Unitário = + 8305,037458 – 61,45508182 * Área Total + 502,7678828 * Distância ao polo valorizante

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D95.

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

8. CONCLUSÃO

8.1. MATRÍCULA 106.302

Feita a vistoria e analisarmos os documentos apresentados, pode-se concluir que o valor de mercado do Imóvel avaliado Sala N.º 7, localizada no andar térreo possui 33,28 m² de área útil, tem o valor em números redondos é de:

R$ 208.000,00

(Duzentos e oito mil Reais)

Para o mês de outubro de 2018

8.2. MATRÍCULA 106.303

Feita a vistoria e analisarmos os documentos apresentados, pode-se concluir que o valor de mercado do Imóvel avaliado Sala N.º 8, localizada no andar térreo possui 39,25 m² de área útil, tem o valor em números redondos é de:

R$ 245.000,00

(Duzentos e quarenta e cinco mil Reais)

Para o mês de outubro de 2018

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D95.

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

9. CONSIDERAÇÕES

Os dados referentes à propriedade do imóvel em apreço, suas áreas dimensões foram obtidas de documentação e informação fornecida na Matricula dos Imóveis (Anexo 1). No entanto, o signatário deste laudo não efetuou investigação e não assume responsabilidade quanto às matérias de cunho documental ou legal referentes ao imóvel considerado neste trabalho.

A avaliação do imóvel o considera livre de ônus e encargos que porventura existam sobre o mesmo.

O laudo de avaliação o Imóvel consiste apenas no valor do mesmo, sendo excluídos os valores referentes a tarifas de água, luz, IPTU, entre outros.

Não faz parte do escopo deste trabalho, nem é de responsabilidade do seu signatário, efetuar investigações quanto à correção dos documentos, invasões, sobreposição de divisas ou eventuais ônus que possam vir agravar o imóvel, nem tampouco a descoberta de deficiências de qualquer tipo no imóvel, incluindo aspectos físicos, financeiros e/ou legais.

Consideramos que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis e de boa fé, porém não garantimos a sua precisão.

O signatário deste laudo não assume responsabilidade por fatores físicos ou econômicos ocorridos após a data da vistoria do imóvel avaliando que possam vir a afeta o valor apresentado.

Tomou-se como pressuposto que todos os regulamentos e Leis Federais, Estaduais ou Municipais, bem como os regulamentos e restrições provenientes de Lei de Zoneamento Urbano, Posturas Municipais e Leis de Uso e Ocupação do Solo aplicáveis sobre o imóvel (exceto aqueles explicitamente declarados neste trabalho) foram cumpridos.

O Imóvel foi avaliado assumindo-se todas as licenças, certificados de ocupação, permissões e outras exigências Municipais, Estaduais, Federais Administrativas, legislativas ou aquelas provenientes de entidades privadas ou organizações como passíveis de serem obtidas ou renovadas.

Esta Avaliação foi efetuada de acordo com as prescrições da norma ABNT NBR 14.653-2 – Avaliações de Bens e recomendações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações de Perícias de Engenharia.

O signatário deste trabalho possui as qualificações técnicas adequadas para sua execução.

Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no item 1. INTRODUÇÃO e o uso para outra finalidade, para data base diferente da especificada ou extração parcial sem o texto completo, e respectivos anexos, não apresenta confiabilidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D95.

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

O signatário deste trabalho não tem, ou planeja ter no futuro, interesse de qualquer espécie no imóvel objeto desta avaliação.

Os honorários referentes ao presente trabalho não guardam relação de qualquer espécie ou natureza com os valores resultantes da avaliação.

Coloco-me à disposição do destinatário do presente laudo para discutir nosso estudo de valores.

A aceitação deste Laudo de Avaliação do Imóvel implica concordância com os termos, teor e fora desta declaração de independência, contingências e limitações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D95.

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

10. ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente Laudo, que possui 24 folhas a contar essa e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, conforme Lei Federal 6.496 – Art. 1°, Art 2° e Art 3° e 5 ANEXOS, em formato digital, sendo todas as folhas rubricadas e esta devidamente assinada.

São Bernardo do Campo, 05 de outubro de 2018.

Eng.ª Celli Telles Ribeiro Martins
CREA/SP n.º 5061497892
Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP
Membro IBAPE/SP sob. Nº 1741

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D95.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230181062378

1. Responsável Técnico

CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS
Título Profissional: **Engenheira Civil**
RNP: **2601908998**
Registro: **5061497892-SP**
Empresa Contratada: **DESCID ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/S LTDA ME**
Registro: **2155095-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Oitavo Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo**
CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**
Endereço: **Rua VINTE E TRÊS DE MAIO**
N°: **107**
Complemento:
Bairro: **ANCHIETA**
Cidade: **São Bernardo do Campo**
UF: **SP**
CEP: **09606-000**
Contrato: **1016200-66.2016.8.26.0564**
Celebrado em: **09/10/2017**
Vinculada à Art n°:
Valor: R$ **60.000,00**
Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua JOSÉ PELOSINI**
N°: **40**
Complemento: **Lojas 14,16, 17 e 23**
Bairro: **CENTRO**
Cidade: **São Bernardo do Campo**
UF: **SP**
CEP: **09720-040**
Data de Início: **23/04/2018**
Previsão de Término: **08/10/2018**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Judicial**
Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua HORTÊNCIA VAN D'KAMP**
N°: **360**
Complemento:
Bairro: **JARDIM FARINA**
Cidade: **São Bernardo do Campo**
UF: **SP**
CEP: **09760-700**
Data de Início: **24/04/2018**
Previsão de Término: **09/10/2018**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Judicial**
Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: **Avenida WALLACE SIMONSEN**
N°: **747**
Complemento: **e 737**
Bairro: **NOVA PETRÓPOLIS**
Cidade: **São Bernardo do Campo**
UF: **SP**
CEP: **09771-210**
Data de Início: **24/04/2018**
Previsão de Término: **09/10/2018**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Judicial**
Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: **Alameda DOM PEDRO DE ALCÂNTARA**
N°: **1805**
Complemento:
Bairro: **NOVA PETRÓPOLIS**
Cidade: **São Bernardo do Campo**
UF: **SP**
CEP: **09771-281**
Data de Início: **24/04/2018**
Previsão de Término: **09/10/2018**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Judicial**
Código:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua MARECHAL DEODORO** N°: **2252**
Complemento: **Salas 7 e 8** Bairro: **CENTRO**
Cidade: **São Bernardo do Campo** UF: **SP** CEP: **09710-201**
Data de Início: **23/04/2018**
Previsão de Término: **09/10/2018**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Judicial** Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: **Alameda DOM PEDRO DE ALCÂNTARA** N°: **418**
Complemento: Bairro: **NOVA PETRÓPOLIS**
Cidade: **São Bernardo do Campo** UF: **SP** CEP: **09771-280**
Data de Início: **24/04/2018**
Previsão de Término: **09/10/2018**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Judicial** Código:
CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração					
1	**Avaliação**	**Edificação**	**Alvenaria**	**2856,10000**	**metro quadrado**

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Esta ART é referente ao Processo Judicial nº.: 1016200-66.201.8.26.0564, da 8ª VARA CIVIL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP, para avaliação dos Imóveis: Matrículas 1.588, 1.589, 14.364, 18.868, 106.302, 106.303, 15.229, 46.057, 54.104, 43.275 e 74.039 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP. O Laudo Pericial na qual esta ART é parte integrante segue a Norma ABNT NBR 14.653 - Avaliação de Bens.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

65 - IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

SBCampo 05 de agosto de 2018
Local data

CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS - CPF: 263.245.468-96

Oitavo Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo - CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
tel: 0800-17-18-11

CREA-SP

Valor ART R$ **214,82** Registrada em: **29/08/2018** Valor Pago R$ **214,82** Nosso Numero: **28027230181062378** Versão do sistema

Impresso em: 30/08/2018 08:53:36

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

ANEXO 1

MATRÍCULA DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

O Bel. ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, C E R T I F I C A , a pedido de parte interessada, que revendo os Livros de Registro a seu cargo, neles, no de número DOIS de Registro Geral, verificou constar a matrícula do teor seguinte, reproduzida em forma reprográfica, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6015/73:

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
106.302	1

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP

Em 13 de julho de 2006

IMÓVEL:- SALA Nº 7, localizada no pavimento superior do EDIFÍCIO SILVIA, com acesso pelo nº 2.252, da Rua Marechal Deodoro, composta de sala de espera, escritório e W.C, com ante-câmara, possuindo uma área privativa de 33,2800m2, área comum de 4,6656m2, totalizando a área construída de 37,9456m2, equivalente a uma fração ideal de 4,5900% no terreno. O Edifício Silvia acha-se construído em um terreno correspondente ao lote 05 da quadra C, da Vila Magnólia, com a área de 500,00m2.

CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL:- Nº 001.046.047.008.

PROPRIETÁRIOS: ANTONIO AURELIO VIZIOLI ALVES, industrial, CIRG. nº 1.675.956 e sua mulher MARÍLIA CASAL DE REY ALVES, do lar, CIRG. nº 9.421.717, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, CPFMF. nº 388.573.758-20, co mum ao casal, residenrtes e domiciliados na Avenida Wallace Simonsen, nº 747, Nova Petrópolis, nesta cidade; e LUIZ VIZIOLLI, industrial, CIRG. nº 2.078.309 e sua mulher CAROLINA HERBEST VIZIOLLI, do lar, CIRG. nº 1.490.954-SSP-SP, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, CPFMF. nº 430.161.208-44, comum ao casal, residentes e domiciliados na Alameda Tereza Cristina, nº 181, Nova Petrópolis, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR:- REGISTRO Nº 11, NA MATRÍCULA Nº 37.128, aberta em 06 de dezembro de 1982.

O Escrevente Autorizado,

ANTONIO DA SILVA

Av. 1, em 13 de julho de 2006.

Nos termos do FORMAL DE PARTILHA, extraído e subscrito pelo Diretor de Serviço do 2º Ofício da Família e das Sucessões desta comarca, Aparecido José Bin, aos 03 de fevereiro de 2006, dos autos de ARROLAMENTO (Processo nº 2544/2005) dos bens deixados pelos "DE-CUJUS" LUIZ VIZIOLI (CPFMF. nº 430.161.208-44) e CAROLINA HERBST VIZIOLI, e assinado pela Exma. Sra. Dra. EDUARDA MARIA ROMEIRO CORRÊA, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões desta comarca; e ADITADO em 08 de junho de 2006; e dos documentos competentes é feita esta averbação para constar que LUIZ VIZIOLI, era conhecido e invariavelmente também assinava como LUIZ VIZIOLLI e CAROLINA HERBEST VIZIOLLI, era conhecida e invariavelmente também assinava como CAROLINA HERBEST VIZIOLI, CAROLINA HERBST VIZIOLLI, CAROLINA HERBST VIZIOLI,

Continua no Verso

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARTINS E CARVELLI TELES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

matrícula 106.302 | ficha 1 verso

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

CAROLINA HERBS VIZIOLI e CAROLINA VIZIOLI.

O Escrevente Autorizado,

ANTONIO DA SILVA

Av. 2, em 13 de julho de 2006.

Nos termos do FORMAL DE PARTILHA referido na Av. 1; e da cópia autenticada do cadastro de pessoas físicas; é feita esta averbação para constar que CAROLINA HERBST VIZIOLI, era inscrita individualmente no CPFMF. sob o nº 296.816.088-52.

O Escrevente Autorizado,

ANTONIO DA SILVA

Av. 3, em 13 de julho de 2006.

Nos termos do FORMAL DE PARTILHA referido na Av. 1; e da cópia autenticada da ceritão de óbito de 13 de março de 2002, expedida pelo Cartório do Registro Civil das Pessoas Natuarais do 1º Subdistrito desta cidade; é feita esta averbação para constar o ÓBITO de LUIZ VIZIOLI, ocorrido em 09 de março de 2002.

O Escrevente Autorizado,

ANTONIO DA SILVA

Av. 4, em 13 de julho de 2006.

Nos termos do FORMAL DE PARTILHA referido na Av. 1; e da cópia autenticada da certidão de óbito de 24 de julho de 2002, expedida pelo Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito da comarca de Santo André-SP; é feita esta averbação para constar o ÓBITO de CAROLINA HERBST VIZIOLI, ocorrido em 07 de julho de 2002.

O Escrevente Autorizado,

ANTONIO DA SILVA

R. 5, em 13 de julho de 2006.

Nos termos do FORMAL DE PARTILHA referido na Av. 1; é feito este registro para constar que o imóvel desta matrícula , uma parte ideal correspondente a METADE (1/2) no valor de R$17.350,33, foi PARTILHADA aos herdeiros-filhos LUIZ VIZIOLI

Continua na Ficha Nº 2

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 106.302 | ficha 2

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP

Em 13 de julho de 2006

JÚNIOR, brasileiro, comerciante, CIRG. nº 8.691.120-X-SSP-SP e CPFMF. nº 001.572.308-99, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com VANDERLICE SANTA MARIA VIZIOLI, brasileira, comerciante, CIRG. nº 10.983.680-7-SSP-SP e CPFMF. nº 913.305.488-68, residentes e domiciliados na Alameda D. Tereza Cristina nº 181, Nova Petrópolis, nesta cidade; FERNANDO VIZIOLI, brasileiro, comerciante, CIRG. nº 9.213.442-SSP-SP e CPFMF. nº 030.325.698-26, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com CELINA MARQUES SALGUEIRO VIZIOLI, brasileira, comerciante, CIRG. nº 15.277.189-SSP-SP e CPFMF. nº 093.339.338-59, residentes e domiciliados na Rua Riskallah Abib, nº 247, Nova Petrópolis, nesta cidade; e SILVIA VIZIOLI MARTINS, brasileira, comerciante, CIRG. nº 6.155.82901-SSP-SP e CPFMF. nº 647.107.268-68, casada pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, com REINALDO RODRIGUES MARTINS, brasileiro, comerciante, CIRG. nº 6.798.648-SSP-SP e CPFMF. nº 616.531.288-87, residentes e domiciliados na Alameda D. Tereza Cristina, nº 169, Nova Petrópolis, nesta cidade; para pagamento de suas legitimas, na proporção de UMA/SEXTA (1/6) parte ideal, para cada um.

O Escrevente Autorizado,

ANTONIO DA SILVA

Av.6, em 06 de janeiro de 2014.

Nos termos do Formal de Partilha expedido aos 19 de junho de 2012, pelo MM. Juiz de Direito Substituto da 2ª Vara da Família e das Sucessões desta Comarca, Dr. Rafael de Carvalho Sestaro, extraído dos autos da Ação de Arrolamento, processo nº 564.01.2005.009000-2, 0009000.11.2005.8.26.0564, ordem nº 1139/2005, aditado em 14 de outubro de 2013, assinado digitalmente pela MMª Juíza de Direito da mesma Vara, Dra. Eduarda Maria Romeiro Corrêa, instruído com cópia autenticada da Cédula de Identidade - RG, procedo a presente averbação para constar que o coproprietário ANTÔNIO AURÉLIO VIZIOLI ALVES, anteriormente qualificado, é portador do RG nº 1.675.056-1-SSP/SP, e não como constou.

A Escrevente Autorizada,

SONIA MARIA DA SILVA

R.7, em 06 de janeiro de 2014.

Conforme Formal de Partilha e Aditamento referidos na Av.6, em decorrência do ÓBITO do coproprietário ANTÔNIO AURÉLIO VIZIOLI ALVES, anteriormente

Continua no Verso

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

FSC MISTO Papel FSC® C108334

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e tribunal de justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.
12231-7-725001-741000-0618

matrícula 106.302 | ficha 2 verso

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

qualificado, ocorrido aos 03 de março de 2005, a PARTE IDEAL de 1/2 ou 50% do imóvel objeto desta matrícula, no valor proporcional de R$17.328,66 (IPTU/2005), foi PARTILHADO da seguinte forma: parte ideal de 1/2 ou 50%, correspondente a 1/4 ou 25% da integralidade do imóvel para a viúva meeira MARÍLIA CASAL DE REY ALVES, comerciante, CPF/MF nº 328.111.318-41, anteriormente qualificada, residente e domiciliada na Rua Doutor Flaquer, nº 593, apartamento nº 41, 4º andar, centro, nesta cidade; e parte ideal de 1/8 ou 12,5% do imóvel para cada um dos herdeiros filhos: 1) RODRIGO DE REY ALVES, RG nº 28.569.932-5-SSP/SP, CPF/MF nº 284.047.408-52, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com ANA MARTINS DE ANDRADE, RG nº 21.427.372-6-SSP/SP, CPF/MF nº 124.695.278-56, ambos brasileiros, comerciantes, residentes e domiciliados na Rua José Gomes de Abreu, nº 26, apartamento 42, Bairro Santa Terezinha, nesta cidade; e 2) ANDRÉA DE REY ALVES, brasileira, divorciada, comerciante, RG nº 28.569.931-3-SSP/SP, CPF/MF nº 286.409.258-10, residente e domiciliada na Rua Imperatriz Leopoldina, nº 303, apartamento 82, Bairro Nova Petrópolis, nesta cidade.

A Escrevente Autorizada,

SONIA MARIA DA SILVA

Av.8, em 27 de março de 2017.

Prenotação nº472.468, de 09 de março de 2017.

Atendendo ao requerimento de 03 de março de 2017, instruído com Certidão expedida aos 31 de janeiro de 2017, assinada digitalmente pelo Escrivão da 8ª Vara Cível do Foro desta Comarca, Sr. Marcio Ribeiro Skliutas, procedo a presente averbação, com fundamento no artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar a distribuição de Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, aos 04 de julho de 2016, em curso perante a 8ª Vara Cível do Foro desta Comarca, processo nº 1016200-66.2016.8.26.0564, constando como exequente BANCO SAFRA S/A, CNPJ nº58.160.789/0001-28, e como executados COMERCIAL HIDRO ELÉTRICA IMPERADOR LTDA., CNPJ nº45.949.583/0001-30, com sede legal na Avenida Imperador Pedro II, nºs 151 e 153, Nova Petrópolis, nesta cidade, e MARÍLIA CASAL DE REY ALVES, CPF nº 328.111.318-41, anteriormente qualificada, com valor atribuído à causa de R$1.076.043,79.

O Escrevente Autorizado,

MARIO AUGUSTO DEJAVITE SILVA

Continua na Ficha Nº 3

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
106.302	3

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP
Código Nacional de Serventias nº 12231-7

Em 29 de junho de 2017

Av.9, em 29 de junho de 2017.

Prenotação nº 476.890, de 12 de junho de 2017.

Conforme certidão emitida eletronicamente aos 12 de junho de 2017, nos termos do Provimento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo nº 06/2009, pelo escrevente do 8º Ofício Cível desta Comarca, Luís Carlos Varella, extraída dos autos da ação de execução civil, nº de ordem 1016200-66.2016.8.26.0564, constando como exequente BANCO SAFRA S/A e como executados COMERCIAL HIDRO ELÉTRICA IMPERADOR LTDA e MARÍLIA CASAL DE REY ALVES, anteriormente qualificados, é feita esta averbação para constar que PARTE IDEAL correspondente a 1/4 do imóvel desta matrícula, juntamente com parte dos imóveis das matrículas 1.588, 14.364, 15.229, 18.868, 43.275, 54.104, 74.039 e 106.303 desta Serventia, encontra-se PENHORADA nos referidos autos, com valor da dívida de R$1.076.043,79, e figurando a executada Comercial Hidro Elétrica Imperador Ltda como depositária do bem penhorado.

O Escrevente Autorizado,

MÁRCIO ANTÔNIO FILINTO

CERTIFICO E DOU FÉ, ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DA EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO, que nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei 6.015/73, a presente cópia reprográfica integral da matrícula, noticia todas as referências relativas ao domínio, alienações, ônus reais e citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, lançadas na matrícula do imóvel correspondente, até a presente data. O referido é verdade e dá fé. São Bernardo do Campo, data e hora abaixo indicadas. O Escrevente Autorizado **JOSÉ RICARDO MIRANDA**, subscreve e assina.

A Primeira Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo pertenceu: Ao 1º Registro de Imóveis de São Paulo de 23/10/1891 a 23/12/1912; Ao 3º Registro de Imóveis de São Paulo de 24/12/1912 a 25/12/1927; Ao 1º Registro de Imóveis de São Paulo de 26/12/1927 a 31/08/1931; Ao 6º Registro de Imóveis de São Paulo de 01/09/1931 a 20/11/1942; Ao 14º Registro de Imóveis de São Paulo de 21/11/1942 a 07/04/1954; Ao 1º Registro de Imóveis de Santo André de 08/04/1954 a 08/10/1955; Ao 1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo de 09/10/1955 até a presente data.

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Bernardo do Campo
José Ricardo Miranda
Escrevente Autorizado

Ao Oficial.: R$ 30.69
Ao Estado..: R$ *8.72
Ao IPESP...: R$ *5.97
Ao Reg.Civil R$ *1.62
Ao Trib.Just R$ *2.11
Ao ISS.....: R$ *0.63
Total.....: R$ 51.21
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:33:57 horas do dia 27/08/2018
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 59, "C").

Código de controle de certidão :
Pedido Nº 725615

10630227082018 M 106302

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO ANTONIO FILINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.
12231-7-725001-741000-0618

EM BRANCO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

O Bel. ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, C E R T I F I C A , a pedido de parte interessada, que revendo os Livros de Registro a seu cargo, neles, no de número DOIS de Registro Geral, verificou constar a matrícula do teor seguinte, reproduzida em forma reprográfica, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6015/73:

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
106.303	1

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP

Em 13 de julho de 2006

IMÓVEL:- SALA Nº 8, localizada no pavimento superior do EDIFÍCIO SILVIA, com acesso pelo nº 2.252, da Rua Marechal Deodoro, composta de dois escritórios, e W.C, com ante-câmara, possuindo uma área privativa de 39,2500m2, área comum de 5,5026m2, totalizando a área construída de 44,7526m2, equivalente a uma fração ideal de 5,4134% no terreno. O Edifício Silvia acha-se construído em um terreno correspondente ao lote 05 da quadra C, da Vila Magnólia, com a área de 500,00m2.

CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL:- Nº 001.046.047.009.

PROPRIETÁRIOS: ANTONIO AURELIO VIZIOLI ALVES, industrial, CIRG. nº 1.675.956 e sua mulher MARÍLIA CASAL DE REY ALVES, do lar, CIRG. nº 9.421.717, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, CPFMF. nº 388.573.758-20, co mum ao casal, residenrtes e domiciliados na Avenida Wallace Simonsen, nº 747, Nova Petrópolis, nesta cidade; e LUIZ VIZIOLLI, industrial, CIRG. nº 2.078.309 e sua mulher CAROLINA HERBEST VIZIOLLI, do lar, CIRG. nº 1.490.954-SSP-SP, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, CPFMF. nº 430.161.208-44, comum ao casal, residentes e domiciliados na Alameda Tereza Cristina, nº 181, Nova Petrópolis, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR:- REGISTRO Nº 11, NA MATRÍCULA Nº 37.128, aberta em 06 de dezembro de 1982.

O Escrevente Autorizado,

ANTONIO DA SILVA

Av. 1, em 13 de julho de 2006.

Nos termos do FORMAL DE PARTILHA, extraído e subscrito pelo Diretor de Serviço do 2º Ofício da Família e das Sucessões desta comarca, Aparecido José Bin, aos 03 de fevereiro de 2006, dos autos de ARROLAMENTO (Processo nº 2544/2005) dos bens deixados pelos "DE-CUJUS" LUIZ VIZIOLI (CPFMF. nº 430.161.208-44) e CAROLINA HERBST VIZIOLI, e assinado pela Exma. Sra. Dra. EDUARDA MARIA ROMEIRO CORRÊA, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões desta comarca; e ADITADO em 08 de junho de 2006; e dos documentos competentes é feita esta averbação para constar que LUIZ VIZIOLI, era conhecido e invariavelmente também assinava como LUIZ VIZIOLLI e CAROLINA HERBEST VIZIOLLI, era conhecida e invariavelmente também assinava como CAROLINA HERBEST VIZIOLI, CAROLINA HERBST VIZIOLLI, CAROLINA HERBST VIZIOLI, CAROLINA HERBS VIZIOLI e CAROLINA VIZIOLI.

Continua no Verso

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARTINS E CARELLI TELES REGISTRO DE IMÓVEIS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.
1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Bernardo do Campo - SP
12231-7-725001-741000-0618

matrícula 106.303 | ficha 1 verso

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

O Escrevente Autorizado,

ANTONIO DA SILVA

Av. 2, em 13 de julho de 2006.

Nos termos do FORMAL DE PARTILHA referido na Av. 1; e da cópia autenticada do cadastro de pessoas físicas; é feita esta averbação para constar que CAROLINA HERBST VIZIOLI, era inscrita individualmente no CPFMF. sob o nº 296.816.088-52.

O Escrevente Autorizado,

ANTONIO DA SILVA

Av. 3, em 13 de julho de 2006.

Nos termos do FORMAL DE PARTILHA referido na Av. 1; e da cópia autenticada da ceritão de óbito de 13 de março de 2002, expedida pelo Cartório do Registro Civil das Pessoas Natuarais do 1º Subdistrito desta cidade; é feita esta averbação para constar o ÓBITO de LUIZ VIZIOLI, ocorrido em 09 de março de 2002.

O Escrevente Autorizado,

ANTONIO DA SILVA

Av. 4, em 13 de julho de 2006.

Nos termos do FORMAL DE PARTILHA referido na Av. 1; e da cópia autenticada da certidão de óbito de 24 de julho de 2002, expedida pelo Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito da comarca de Santo André-SP; é feita esta averbação para constar o ÓBITO de CAROLINA HERBST VIZIOLI, ocorrido em 07 de julho de 2002.

O Escrevente Autorizado,

ANTONIO DA SILVA

R. 5, em 13 de julho de 2006.

Nos termos do FORMAL DE PARTILHA referido na Av. 1; é feito este registro para constar que o imóvel desta matrícula , uma parte ideal correspondente a METADE (1/2) no valor de R$20.460,05, foi PARTILHADA aos herdeiros-filhos LUIZ VIZIOLI JÚNIOR, brasileiro, comerciante, CIRG. nº 8.691.120-X-SSP-SP e CPFMF. nº

Continua na Ficha Nº 2

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 106.303 | ficha 2

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP

Em 13 de julho de 2006

001.572.308-99, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com VANDERLICE SANTA MARIA VIZIOLI, brasileira, comerciante, CIRG. nº 10.983.680-7-SSP-SP e CPFMF. nº 913.305.488-68, residentes e domiciliados na Alameda D. Tereza Cristina nº 181, Nova Petrópolis, nesta cidade; FERNANDO VIZIOLI, brasileiro, comerciante, CIRG. nº 9.213.442-SSP-SP e CPFMF. nº 030.325.698-26, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com CELINA MARQUES SALGUEIRO VIZIOLI, brasileira, comerciante, CIRG. nº 15.277.189-SSP-SP e CPFMF. nº 093.339.338-59, residentes e domiciliados na Rua Riskallah Abib, nº 247, Nova Petrópolis, nesta cidade; e SILVIA VIZIOLI MARTINS, brasileira, comerciante, CIRG. nº 6.155.82901-SSP-SP e CPFMF. nº 647.107.268-68, casada pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, com REINALDO RODRIGUES MARTINS, brasileiro, comerciante, CIRG. nº 6.798.648-SSP-SP e CPFMF. nº 616.531.288-87, residentes e domiciliados na Alameda D. Tereza Cristina, nº 169, Nova Petrópolis, nesta cidade; para pagamento de suas legítimas, na proporção de UMA/SEXTA (1/6) parte ideal, para cada um.

O Escrevente Autorizado,

ANTONIO DA SILVA

Av.6, em 06 de janeiro de 2014.

Nos termos do Formal de Partilha expedido aos 19 de junho de 2012, pelo MM. Juiz de Direito Substituto da 2ª Vara da Família e das Sucessões desta Comarca, Dr. Rafael de Carvalho Sestaro, extraído dos autos da Ação de Arrolamento, processo nº 564.01.2005.009000-2, 0009000.11.2005.8.26.0564, ordem nº 1139/2005, aditado em 14 de outubro de 2013, assinado digitalmente pela MMª Juíza de Direito da mesma Vara, Dra. Eduarda Maria Romeiro Corrêa, instruído com cópia autenticada da Cédula de Identidade - RG, procedo a presente averbação para constar que o coproprietário ANTÔNIO AURÉLIO VIZIOLI ALVES, anteriormente qualificado, é portador do RG nº 1.675.056-1-SSP/SP, e não como constou.

A Escrevente Autorizada,

SONIA MARIA DA SILVA

R.7, em 06 de janeiro de 2014.

Conforme Formal de Partilha e Aditamento referidos na Av.6, em decorrência do ÓBITO do coproprietário ANTÔNIO AURÉLIO VIZIOLI ALVES, anteriormente qualificado, ocorrido aos 03 de março de 2005, a PARTE IDEAL de 1/2 ou 50% do

Continua no Verso

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

matrícula 106.303 | ficha 2 verso

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

imóvel objeto desta matrícula, no valor proporcional de R$20.434,58 (IPTU/2005), foi PARTILHADO da seguinte forma: parte ideal de 1/2 ou 50%, correspondente a 1/4 ou 25% da integralidade do imóvel para a viúva meeira MARÍLIA CASAL DE REY ALVES, comerciante, CPF/MF nº 328.111.318-41, anteriormente qualificada, residente e domiciliada na Rua Doutor Flaquer, nº 593, apartamento nº 41, 4º andar, centro, nesta cidade; e parte ideal de 1/8 ou 12,5% do imóvel para cada um dos herdeiros filhos: 1) RODRIGO DE REY ALVES, RG nº 28.569.932-5-SSP/SP, CPF/MF nº 284.047.408-52, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com ANA MARTINS DE ANDRADE, RG nº 21.427.372-6-SSP/SP, CPF/MF nº 124.695.278-56, ambos brasileiros, comerciantes, residentes e domiciliados na Rua José Gomes de Abreu, nº 26, apartamento 42, Bairro Santa Terezinha, nesta cidade; e 2) ANDRÉA DE REY ALVES, brasileira, divorciada, comerciante, RG nº 28.569.931-3-SSP/SP, CPF/MF nº 286.409.258-10, residente e domiciliada na Rua Imperatriz Leopoldina, nº 303, apartamento 82, Bairro Nova Petrópolis, nesta cidade.

A Escrevente Autorizada,

SONIA MARIA DA SILVA

Av.8, em 27 de março de 2017.

Prenotação nº472.468, de 09 de março de 2017.

Atendendo ao requerimento de 03 de março de 2017, instruído com Certidão expedida aos 31 de janeiro de 2017, assinada digitalmente pelo Escrivão da 8ª Vara Cível do Foro desta Comarca, Sr. Marcio Ribeiro Skliutas, procedo a presente averbação, com fundamento no artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar a distribuição de Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, aos 04 de julho de 2016, em curso perante a 8ª Vara Cível do Foro desta Comarca, processo nº 1016200-66.2016.8.26.0564, constando como exequente BANCO SAFRA S/A, CNPJ nº58.160.789/0001-28, e como executados COMERCIAL HIDRO ELÉTRICA IMPERADOR LTDA., CNPJ nº45.949.583/0001-30, com sede legal na Avenida Imperador Pedro II, nºs 151 e 153, Nova Petrópolis, nesta cidade, e MARÍLIA CASAL DE REY ALVES, CPF nº 328.111.318-41, anteriormente qualificada, com valor atribuído à causa de R$1.076.043,79.

O Escrevente Autorizado,

MARIO AUGUSTO DEJAVITE SILVA

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO16702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 106.303 | ficha 3

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP
Código Nacional de Serventias nº 12231-7

Em 29 de junho de 2017

Av.9, em 29 de junho de 2017.

Prenotação nº 476.890, de 12 de junho de 2017.

Conforme certidão emitida eletronicamente aos 12 de junho de 2017, nos termos do Provimento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo nº 06/2009, pelo escrevente do 8º Ofício Cível desta Comarca, Luís Carlos Varella, extraída dos autos da ação de execução civil, nº de ordem 1016200-66.2016.8.26.0564, constando como exequente BANCO SAFRA S/A e como executados COMERCIAL HIDRO ELÉTRICA IMPERADOR LTDA e MARÍLIA CASAL DE REY ALVES, anteriormente qualificados, é feita esta averbação para constar que PARTE IDEAL correspondente a 1/4 do imóvel desta matrícula, juntamente com parte dos imóveis das matrículas 1.588, 14.364, 15.229, 18.868, 43.275, 54.104, 74.039 e 106.302 desta Serventia, encontra-se PENHORADA nos referidos autos, com valor da dívida de R$1.076.043,79, e figurando a executada Comercial Hidro Elétrica Imperador Ltda como depositária do bem penhorado.

O Escrevente Autorizado,

MÁRCIO ANTÔNIO FILINTO

CERTIFICO E DOU FÉ, ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DA EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO, que nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei 6.015/73, a presente cópia reprográfica integral da matrícula, noticia todas as referências relativas ao domínio, alienações, ônus reais e citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, lançadas na matrícula do imóvel correspondente, até a presente data. O referido é verdade e dá fé. São Bernardo do Campo, data e hora abaixo indicadas. O Escrevente Autorizado _____ **JOSÉ RICARDO MIRANDA**, subscreve e assina.

A Primeira Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo pertenceu: Ao 1º Registro de Imóveis de São Paulo de 23/10/1891 a 23/12/1912; Ao 3º Registro de Imóveis de São Paulo de 24/12/1912 a 25/12/1927; Ao 1º Registro de Imóveis de São Paulo de 26/12/1927 a 31/08/1931; Ao 6º Registro de Imóveis de São Paulo de 01/09/1931 a 20/11/1942; Ao 14º Registro de Imóveis de São Paulo de 21/11/1942 a 07/04/1954. Ao 1º Registro de Imóveis de Santo André de 08/04/1954 a 08/10/1955, Ao 1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo de 09/10/1955 até a presente data.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Bernardo do Campo
José Ricardo Miranda
Escrevente Autorizado

Ao Oficial.: R$ 30.69
Ao Estado..: R$ *8.72
Ao IPESP...: R$ *5.97
Ao Reg.Civil R$ *1.62
Ao Trib.Just R$ *2.11
Ao ISS.....: R$ *0.63
Total.....: R$ 51,21
SELOS E CONTRIBUICÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:34:18 horas do dia 27/08/2018
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 59, "C").

Código de controle de certidão :
Pedido Nº 725615

10630327082018 M 106303

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELDES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

EM BRANCO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

ANEXO 2

IPTU

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DA RECEITA
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS
PROTOCOLO: 1N2U413I18D7

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 001.046.047.008
CONTRIBUINTE: ANTONIO AURELIO VIZIOLI ALVES-ESPOLIO
LOCAL DO IMÓVEL: RUA MAL. DEODORO
NÚMERO: 2252
CEP: 09710201
QUADRA: C
LOTE: 5
AP/SL/LJ/CJ: SL.7
ARRUAMENTO: VILA MAGNOLIA
COMPLEMENTO: ED. SILVIA
ÁREA DE TERRENO: 500,00 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 22,95 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 37,94 m²

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 05/04/2018 ÀS 11:45:11

Chave de Segurança: AULXRNOKT

A utilização desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSDO18702700076
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DA RECEITA
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS
PROTOCOLO: 13REG15LEPH1

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 001.046.047.009
CONTRIBUINTE: ANTONIO AURELIO VIZIOLI ALVES-ESPOLIO
LOCAL DO IMÓVEL: RUA MAL. DEODORO
NÚMERO: 2252
CEP: 09710201
QUADRA: C
LOTE: 5
AP/SL/LJ/CJ: SL.8
ARRUAMENTO: VILA MAGNOLIA
COMPLEMENTO: ED. SILVIA
ÁREA DE TERRENO: 500,00 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 27,06 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 44,75 m²

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 05/04/2018 ÀS 11:47:57

Chave de Segurança: B2GFKP7N5

A utilização desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSDO18702700076
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

ANEXO 3

CERTIDÕES

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

SECRETARIA DE FINANÇAS

DEPARTAMENTO DO TESOURO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

Inscrição Imobiliária: 001.046.047.008

Contribuinte: ANTONIO AURELIO VIZIOLI ALVES-ESPOLIO

CPF: 388.573.758-20

Local do Imóvel: RUA MAL. DEODORO Nº: 2252

LOTE: 5 QUADRA: C BLOCO: AP / SL / LJ / SL.7

ARRUAMENTO: VILA MAGNOLIA

CEP: 9710-201 COMPLEMENTO: ED. SILVIA

O Departamento do Tesouro CERTIFICA: que a situação fiscal do imóvel de Inscrição Imobiliária supramencionada, referente à **Tributos e Rendas Municipais**, **É REGULAR**, até a presente data.

Observamos, que constam lançamentos referente à Taxa de Conservação de Vias e Logradouros Públicos dos exercícios de 2015 / 2016 / 2017 / 2018, não pagos, vinculados à Inscrição Imobiliária supra mencionada, porém, não devidos pelo contribuinte, em razão de decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em Ação Direta de Inconstitucionalidade, movida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, declarou inconstitucional a norma legal instituidora do referido tributo, tornando, via de conseqüência, os lançamentos nulos, e impedindo sua cobrança por parte deste Município. O Recurso Extraordinário Interposto pelo Município não tem efeito suspensivo, vigorando plenamente, nesta data, a decisão que impede a cobrança dos tributos.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Pública Municipal, cobrar quaisquer dívidas provenientes de Tributos e Rendas Municipais, que venham a ser(em) constatada(s) em verificações futuras.

Certidão expedida na forma do Art. 340, da Lei Municipal Nº 1802, de 26 de dezembro de 1969 e Resolução SF nº 549, de 27 de fevereiro de 2015.

Certidão emitida às **09:31:36** **06/04/2018** <hora e data de Brasília>

Código de Autenticidade da Certidão: 8TG40OKKT

Válida por 180 (cento e oitenta) dias a partir da data da sua emissão.

A aceitação desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade na internet, na página da Secretaria de Finanças **http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br**

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DA RECEITA

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2018

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	001.046.047.008		
CONTRIBUINTE:	ANTONIO AURELIO VIZIOLI ALVES-ESPOLIO		
LOCAL DO IMÓVEL:	RUA MAL. DEODORO	**NÚMERO:**	2252
AP:	SL.7		
COMPLEMENTO:	ED. SILVIA		
LOTE:	5		
QUADRA:	C		
ARRUAMENTO:	VILA MAGNOLIA		
ÁREA DE TERRENO:	500,00 m²		
ÁREA PROPORCIONAL:	22,95 m²		
ÁREA DE CONSTRUÇÃO:	37,94 m²		

VALOR DO TERRENO :	**VALOR DA CONSTRUÇÃO :**	**VALOR TOTAL :**
R$ 44.041,20	R$ 15.722,72	R$ 59.763,92

[CINQUENTA E NOVE MIL, SETECENTOS E SESSENTA E TRÊS REAIS E NOVENTA E DOIS CENTAVOS]

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 06/04/2018 ÀS 09:29:02

Chave de Segurança: DC6C3WSHK

A utilização desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

www.sf.saobernardo.sp.gov.br

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR MÍNIMO APURADO DO EXERCÍCIO DE 2018

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	001.046.047.008		
ENDEREÇO:	RUA MAL. DEODORO	**NÚMERO:**	2252
BLOCO:			
APARTAMENTO:	SL.7		
COMPLEMENTO:	ED. SILVIA		
LOTE:	5		
QUADRA:	C		
ARRUAMENTO:	VILA MAGNOLIA		
ÁREA DE TERRENO:	500,00 m²		
ÁREA PROPORCIONAL:	22,95 m²		
ÁREA DE CONSTRUÇÃO:	37,94 m²		

VALOR DO TERRENO :	**VALOR DA CONSTRUÇÃO :**	**VALOR TOTAL :**
R$ 60.063,38	R$ 21.442,64	R$ 81.506,03

[OITENTA E UM MIL, QUINHENTOS E SEIS REAIS E TRÊS CENTAVOS]

VALOR MÍNIMO APURADO EM 06/04/2018, ATUALIZADO ATÉ A PRESENTE DATA.

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 06/04/2018 ÀS 09:35:53

Chave de Segurança: 1GDG2NRXI

A utilização desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

www.sf.saobernardo.sp.gov.br

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELIA TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

SECRETARIA DE FINANÇAS

DEPARTAMENTO DO TESOURO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

Inscrição Imobiliária: 001.046.047.009

Contribuinte: ANTONIO AURELIO VIZIOLI ALVES-ESPOLIO

CPF: 388.573.758-20

Local do Imóvel: RUA MAL. DEODORO Nº: 2252

LOTE: 5 QUADRA: C BLOCO: AP / SL / LJ / SL.8

ARRUAMENTO: VILA MAGNOLIA

CEP: 9710-201 COMPLEMENTO: ED. SILVIA

O Departamento do Tesouro CERTIFICA: que a situação fiscal do imóvel de Inscrição Imobiliária supramencionada, referente à **Tributos e Rendas Municipais**, **É REGULAR**, até a presente data.

Observamos, que constam lançamentos referente à Taxa de Conservação de Vias e Logradouros Públicos dos exercícios de 2015 / 2016 / 2017 / 2018, não pagos, vinculados à Inscrição Imobiliária supra mencionada, porém, não devidos pelo contribuinte, em razão de decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em Ação Direta de Inconstitucionalidade, movida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, declarou inconstitucional a norma legal instituidora do referido tributo, tornando, via de conseqüência, os lançamentos nulos, e impedindo sua cobrança por parte deste Município. O Recurso Extraordinário Interposto pelo Município não tem efeito suspensivo, vigorando plenamente, nesta data, a decisão que impede a cobrança dos tributos.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Pública Municipal, cobrar quaisquer dívidas provenientes de Tributos e Rendas Municipais, que venham a ser(em) constatada(s) em verificações futuras.

Certidão expedida na forma do Art. 340, da Lei Municipal Nº 1802, de 26 de dezembro de 1969 e Resolução SF nº 549, de 27 de fevereiro de 2015.

Certidão emitida às **09:40:21** **06/04/2018** <hora e data de Brasília>

Código de Autenticidade da Certidão: 4TSHJHDJ1

Válida por 180 (cento e oitenta) dias a partir da data da sua emissão.

A aceitação desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade na internet, na página da Secretaria de Finanças **http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br**

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DA RECEITA

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2018

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	001.046.047.009		
CONTRIBUINTE:	ANTONIO AURELIO VIZIOLI ALVES-ESPOLIO		
LOCAL DO IMÓVEL:	RUA MAL. DEODORO	**NÚMERO:**	2252
AP:	SL.8		
COMPLEMENTO:	ED. SILVIA		
LOTE:	5		
QUADRA:	C		
ARRUAMENTO:	VILA MAGNOLIA		
ÁREA DE TERRENO:	500,00 m²		
ÁREA PROPORCIONAL:	27,06 m²		
ÁREA DE CONSTRUÇÃO:	44,75 m²		

VALOR DO TERRENO :	**VALOR DA CONSTRUÇÃO :**	**VALOR TOTAL :**
R$ 51.928,31	R$ 18.544,85	R$ 70.473,16

[SETENTA MIL, QUATROCENTOS E SETENTA E TRÊS REAIS E DEZESSEIS CENTAVOS]

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 06/04/2018 ÀS 09:43:33

Chave de Segurança: 7L7OMXYTC

A utilização desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

www.sf.saobernardo.sp.gov.br

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR MÍNIMO APURADO DO EXERCÍCIO DE 2018

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	001.046.047.009		
ENDEREÇO:	RUA MAL. DEODORO	**NÚMERO:**	2252
BLOCO:			
APARTAMENTO:	SL.8		
COMPLEMENTO:	ED. SILVIA		
LOTE:	5		
QUADRA:	C		
ARRUAMENTO:	VILA MAGNOLIA		
ÁREA DE TERRENO:	500,00 m²		
ÁREA PROPORCIONAL:	27,06 m²		
ÁREA DE CONSTRUÇÃO:	44,75 m²		

VALOR DO TERRENO :	**VALOR DA CONSTRUÇÃO :**	**VALOR TOTAL :**
R$ 70.819,82	R$ 25.291,46	R$ 96.111,29

[NOVENTA E SEIS MIL, CENTO E ONZE REAIS E VINTE E NOVE CENTAVOS]

VALOR MÍNIMO APURADO EM 06/04/2018, ATUALIZADO ATÉ A PRESENTE DATA.

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 06/04/2018 ÀS 09:48:55

Chave de Segurança: APQCFTC1K

A utilização desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

www.sf.saobernardo.sp.gov.br

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

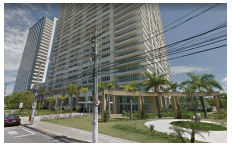
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLY TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

ANEXO 4

PESQUISA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

		Informante	Telefone do informante	Endereço	Complemento	Bairro	Área total	Padrão construtivo	Estado de conservação	Distancia ao polo valorizante	Idade aparente	Estacionamento para clientes	Elevador (1=Sim)	Valor total	Valor unitário
1		Ester Imoveis Ltda - ME	(11) 2761-1714	Rua José Pelosini, 40	1º Pavimento	Centro	40	1	1	0	43	0	0	220.000,00	5.500,00
2		Guaira Imóveis	(11) 4302-7463	Rua Marechal Deodoro, 2129	1º Pavimento	Centro	35	1	1	0	18	0	0	185.000,00	5.286,00
3		SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11) 4330-8965	Rua José Monteiro Filho,0205	3º Pavimento	Centro	80	3	3	0,5	2	1	1	675.000,00	8.439,00
4		GONÇALVES IMÓVEIS. AGENCIA. ASSUNÇÃO	(11) 4352-1000	Rua José Versolato, 101	TORRE A	Centro	40	2	3	0,5	4	1	1	235.000,00	5.875,00
5		CASARI IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO	(11) 4122-7777	Rua José Versolato, 111	TORRE B	Centro	62	2	2	0,5	5	1	1	293.728,00	4.738,00
6		LUCIANO	(11) 99254-9612	Rua José Versolato, 111	12º Pavimento	Centro	39	2	2	0,5	5	1	1	280.000,00	7.179,00
7		GUAÍRA IMÓVEIS	(11) 4302-7463	Rua José Versolato,111	TORRE A	Centro	39	2	2	0,5	5	1	1	265.000,00	6.795,00
8		GUAÍRA IMÓVEIS	(11) 4302-7463	Rua José Versolato,111	TORRE A	Centro	40	2	2	0,5	5	1	1	235.000,00	5.875,00
9		CASARI IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO	(11) 4122-7777	Rua José Versolato,111	TORRE A	Centro	39	2	2	0,5	5	1	1	192.101,00	4.926,00
10		CASARI IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO	(11) 4122-7777	Rua José Versolato,111	TORRE A	Centro	69	2	2	0,5	5	1	1	300.787,00	4.359,00
11		CASARI IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO	(11) 4122-7777	Rua Marechal Deodoro, 879	4º andar	Centro	29	1	1	0,8	40	0	1	200.000,00	6.897,00
12		GONÇALVES IMÓVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11) 4352-1000	Rua Marechal Deodoro, 879	5 andares	Centro	28	1	1	0,8	40	0	1	150.000,00	5.357,00
13		Andre	(11) 99421-3203	Praça Samuel Sabatini, 222	7º andar	Centro	38	3	3	0,2	1	1	1	400.000,00	10.526,00
14		Centro	(11) 96477-6688	Praça Samuel Sabatini, 222	Mondial São Bernardo	Centro	31	3	3	0,2	1	1	1	181.800,00	5.865,00
15		REVENDA IMOVEL	(11) 3819-0624	Praça Samuel Sabatini, 222	Mondial São Bernardo	Centro	31	3	3	0,2	1	1	1	191.000,00	6.161,00
16		LEARDI SBC - CENTRO	(11) 4317-1030	Praça Samuel Sabatini, 222	Mondial São Bernardo	Centro	31	3	3	0,2	1	1	1	304.000,00	9.806,00
17		MONTREAL BUSINESS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 94774-6993	Praça Samuel Sabatini, 222	Mondial São Bernardo	Centro	31	3	3	0,2	1	1	1	188.000,00	6.065,00
18		PACHECO IMÓVEIS SERVIÇO IMOBILIÁRIO NO ABCD	(11) 94402-7323	Praça Samuel Sabatini, 222	Mondial São Bernardo	Centro	32	3	3	0,2	1	1	1	182.000,00	5.688,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

19		GONÇALVES IMÓVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11) 4352-1000	Rua Princepe Humberto, 112	4 andares	Centro	46	2	2	0,8	30	1	1	342.000,00	7.435,00
20		PHD IMÓVEIS	(11) 4332-2222	Rua Frei Gaspar, 941	Torre única	Centro	37	2	3	4	0	1	1	300.000,00	8.108,00
21		MBCORP SOLUÇÕES CORPORATIVAS E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIO	(11) 3036-1940	Rua Frei Gaspar, 941	Torre única	Centro	46	2	3	4	0	1	1	350.000,00	7.609,00
22		LEARDI SBC - CENTRO	(11) 4317-1030	Rua Frei Gaspar, 941	Torre única	Centro	43	2	3	4	0	1	1	265.000,00	6.163,00
23		EDMUR IMÓVEIS LTDA	(11) 4996-9900	Rua Frei Gaspar, 941	Torre única	Centro	43	2	3	4	0	1	1	400.000,00	9.302,00
24		PINOTTI IMÓVEIS	(11) 4302-7532	Rua Frei Gaspar, 941	Torre única	Centro	40	2	2	4	0	1	1	330.000,00	8.250,00
25		PINOTTI IMÓVEIS	(11) 4302-7532	Rua Frei Gaspar, 941	Torre única	Centro	43	2	3	4	0	1	1	390.000,00	9.070,00
26		PINOTTI IMÓVEIS	(11) 4302-7532	Rua Silva Jardim, 36	2 andares	Centro	67	1	1	3,4	35	1	1	250.000,00	3.731,00
27		FURTADO IMÓVEIS	(11) 4438-6030	Rua ALferes Bonilhas, 101	Torres ùnica	Centro	25	2	2	4	20	1	1	190.000,00	7.600,00
28		GISELI IMÓVEIS.	(11) 4302-7847	Rua Mediterrâneo, 290	Centro Empresarial Mediterrâneo	Centro	69	2	2	0,4	20	1	1	510.000,00	7.391,00
29		ATIPASS IMOVEIS.	(11) 4942-3330	Rua Arthur Corradi, 101	8 andares	Centro	57	2	2	1,2	25	1	1	265.000,00	4.649,00
30		PINOTTI IMÓVEIS	(11) 4302-7532	Avenida Francisco Prestes Maia, 902	Manhatan Oficces	Centro	27	2	2	2,7	20	1	1	215.000,00	7.963,00
31		CASARI IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO	(11) 4122-7777	Avenida Francisco Prestes Maia, 902	Manhatan Oficces	Centro	26	2	2	2,7	20	1	1	200.000,00	7.692,00
32		CASARI IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO	(11) 4122-7777	Avenida Francisco Prestes Maia, 902	Manhatan Oficces	Centro	59	2	2	2,7	20	1	1	295.000,00	5.000,00
33		GONÇALVES IMÓVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11) 4352-1000	Rua Jurubatuba, 845	Centro Médico Odontológico Pasteur	Centro	36	2	2	1	30	1	1	260.000,00	7.222,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

34		PHD IMÓVEIS.	(11) 4332-2222	Avenida Getúlio Vargas, 126	Torre ùnica	Centro	32	2	3	0,2	0	1	1	350.000,00	10.938,00
35		CASARI IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO	(11) 4122-7777	Avenida Getúlio Vargas, 126	Torre ùnica	Centro	32	2	3	0,2	0	1	1	180.250,00	5.633,00
36		CORAZZA IMÓVEIS	(11) 4302-7666	Avenida Getúlio Vargas, 126	Torre ùnica	Centro	26	2	3	0,2	0	1	1	200.000,00	7.692,00
37		CORAZZA IMÓVEIS	(11) 4302-7666	Avenida Getúlio Vargas, 107	Torre ùnica	Centro	31	2	3	0,2	0	1	1	240.000,00	7.742,00
38		M2G2 IMOVEIS	(11) 2614-0268	Avenida Getúlio Vargas, 107	Torre ùnica	Centro	28	2	3	0,2	0	1	1	189.000,00	6.750,00
39		GONÇALVES IMÓVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11) 4352-1000	Avenida Indico, 417	4 andares	Centro	38	2	2	0,5	18	0	1	260.000,00	6.842,00
40		Guaira Imóveis	(11) 4302-7463	Avenida Indico, 417	4 andares	Centro	38	2	2	0,5	18	0	1	260.000,00	6.842,00
41		GONÇALVES IMÓVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11) 4352-1000	Avenida Indico, 70	Torre única	Centro	66	1	2	0,1	30	0	1	250.000,00	3.788,00
42		GONÇALVES IMÓVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11) 4352-1000	Avenida Indico, 70	Torre única	Centro	80	1	2	0,1	30	0	1	250.000,00	3.125,00
43		CASARI IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO	(11) 4122-7777	Avenida Indico, 70	Torre única	Centro	65	1	2	0,1	30	0	1	260.000,00	4.000,00
44		J2M IMOBILIARIA	(11) 3045-4530	Avenida Indico, 70	Torre única	Centro	73	1	2	0,1	30	0	1	240.000,00	3.288,00
45		CASARI IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO	(11) 4122-7777	Rua Rio Branco, 427	Ywin Towers	Centro	51	2	2	0,5	20	1	1	300.000,00	5.882,00
46		CASARI IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO	(11) 4122-7777	Avenida Jurubatuba, 1350	1 andar	Centro	43	3	3	0,5	3	1	1	215.000,00	5.000,00
47		CASARI IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO	(11) 4122-7777	Avenida Jurubatuba, 1350	1 andar	Centro	44	3	3	0,5	3	1	1	220.000,00	5.000,00
48		HFLEX	(11) 5080-0020	Avenida Jurubatuba, 1350	15 andares	Centro	44	3	3	0,5	3	1	1	285.000,00	6.477,00
49		UNION SP	(11) 2936-8111	Avenida Jurubatuba, 1350	15 andares	Centro	59	3	3	0,5	3	1	1	192.149,00	3.257,00
50		CASARI IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO	(11) 4122-7777	Avenida Jurubatuba, 1350	1 andar	Centro	43	3	3	0,5	3	1	1	220.000,00	5.116,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

Celli Telles Ribeiro Martins
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

ANEXO 5

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

Modelo do SisDEA

Autor:	Celli Telles Ribeiro Martins
Modelo:	Edifício Silvia
Data de criação:	26/06/2018
Área de concentração:	Avaliação de Bens
Tipologia em estudo:	Lojas
Descrição do modelo:	

Salas 7 e 8

Dados do modelo:	50
Dados utilizados:	46
Variáveis do modelo:	3
Variáveis utilizadas:	3

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,74122121	0,74122121
Coef. de determinação	0,549408882	0,549408882
Desvio padrão	1097,396796	1097,396796
Normalidade:	[76, 95, 95]	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Área total	42,91	25,00	80,00	-61,46	-5,21	0,01	x
Distancia ao polo valorizante	1,10	0,00	4,00	502,77	4,21	0,01	x
Valor unitário	6.223,04	3.125,00	9.806,00	8.305,04	14,69	0,01	y

Análise da Variância

Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	63140625,6	2	31570313	26,2151
Não explicada	51784028,3	43	1204279,7	
Total	114924654	45		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

	Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
	Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
	Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
	Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóve	sim
	Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóve	sim
	Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
	Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	sim
	Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com a escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alt	não
	Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Nov	não
	Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próxim	sim
	Idade aparente	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Idade que o imóvel aparente considerando o padrão construtivo, a idade real e o estado de conservaçã	não
	Estacionamentos para clientes	Numérica	Quantitativa	Total de estacionamentos disponíveis para os clientes da loj	não
	Elevador (1=Sim)	Numérica	Dicotomica	Indica a presença ou ausência de elevadores no prédi	não
	Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	não
	Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²	sim

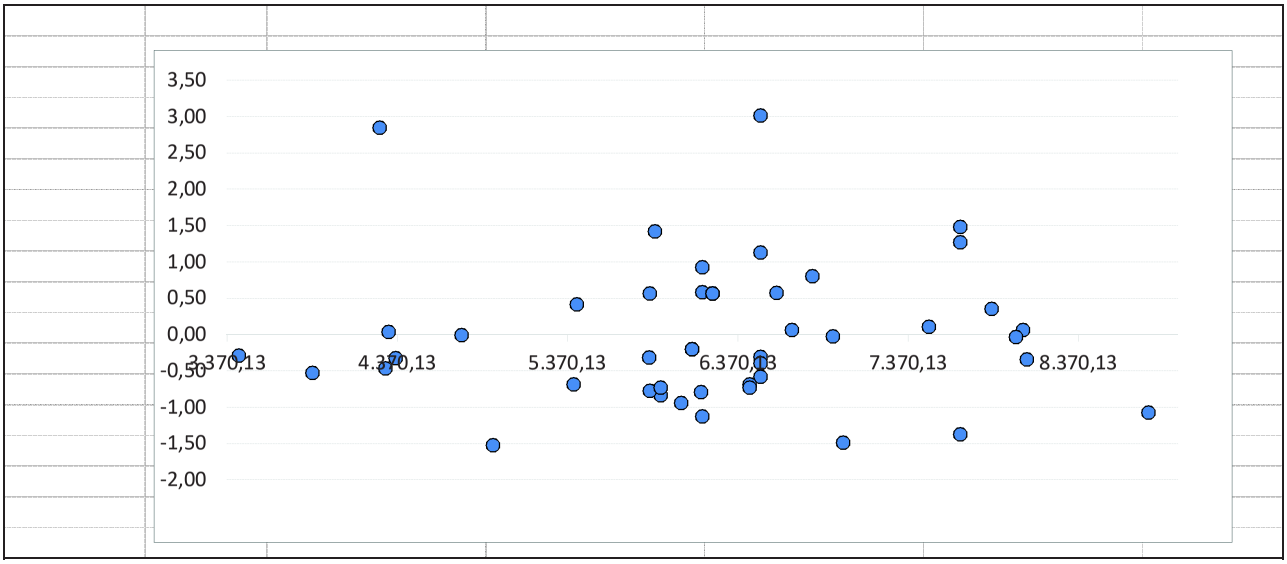
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

	Informante	Telefone do informante	Endereço	Complemento	Bairro	Área total	Padrão construtivo	Estado de conservação	Distancia ao polo valorizante	Idade aparente	Estacionamentos para clientes	Elevador (1=Sim)	Valor total	Valor unitário
	Ester Imoveis Ltda - ME	(11) 2761-1714	Rua José Pelosini, 40	1º Pavimento	Centro	40	1	1	0	43	0	0	220.000,00	5.500,00
	Guaira Imóveis	(11) 4302-7463	Rua Marechal Deodoro, 2129	1º Pavimento	Centro	35	1	1	0	18	0	0	185.000,00	5.286,00
*	SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11) 4330-8965	Rua José Monteiro Filho,0205	3º Pavimento	Centro	80	3	3	0,5	2	1	1	675.000,00	8.439,00
	GONÇALVES IMÓVEIS. AGENCIA. ASSUNÇÃO	(11) 4352-1000	Rua José Versolato, 101	TORRE A	Centro	40	2	3	0,5	4	1	1	235.000,00	5.875,00
	CASARI IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO	(11) 4122-7777	Rua José Versolato, 111	TORRE B	Centro	62	2	2	0,5	5	1	1	293.728,00	4.738,00
	LUCIANO	(11) 99254-9612	Rua José Versolato, 111	12º Pavimento	Centro	39	2	2	0,5	5	1	1	280.000,00	7.179,00
	GUAÍRA IMÓVEIS	(11) 4302-7463	Rua José Versolato,111	TORRE A	Centro	39	2	2	0,5	5	1	1	265.000,00	6.795,00
	GUAÍRA IMÓVEIS	(11) 4302-7463	Rua José Versolato,111	TORRE A	Centro	40	2	2	0,5	5	1	1	235.000,00	5.875,00
	CASARI IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO	(11) 4122-7777	Rua José Versolato,111	TORRE A	Centro	39	2	2	0,5	5	1	1	192.101,00	4.926,00
	CASARI IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO	(11) 4122-7777	Rua José Versolato,111	TORRE A	Centro	69	2	2	0,5	5	1	1	300.787,00	4.359,00
	CASARI IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO	(11) 4122-7777	Rua Marechal Deodoro, 879	4º andar	Centro	29	1	1	0,8	40	0	1	200.000,00	6.897,00
	GONÇALVES IMÓVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11) 4352-1000	Rua Marechal Deodoro, 879	5 andares	Centro	28	1	1	0,8	40	0	1	150.000,00	5.357,00
*	Andre	(11) 99421-3203	Praça Samuel Sabatini, 222	7º andar	Centro	38	3	3	0,2	1	1	1	400.000,00	10.526,00
	Centro	(11) 96477-6688	Praça Samuel Sabatini, 222	Mondial São Bernardo	Centro	31	3	3	0,2	1	1	1	181.800,00	5.865,00
	REVENDA IMOVEL	(11) 3819-0624	Praça Samuel Sabatini, 222	Mondial São Bernardo	Centro	31	3	3	0,2	1	1	1	191.000,00	6.161,00
	LEARDI SBC - CENTRO	(11) 4317-1030	Praça Samuel Sabatini, 222	Mondial São Bernardo	Centro	31	3	3	0,2	1	1	1	304.000,00	9.806,00
	MONTREAL BUSINESS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 94774-6993	Praça Samuel Sabatini, 222	Mondial São Bernardo	Centro	31	3	3	0,2	1	1	1	188.000,00	6.065,00
	PACHECO IMÓVEIS SERVIÇO IMOBILIÁRIO NO ABCD	(11) 94402-7323	Praça Samuel Sabatini, 222	Mondial São Bernardo	Centro	32	3	3	0,2	1	1	1	182.000,00	5.688,00
	GONÇALVES IMÓVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11) 4352-1000	Rua Princepe Humberto, 112	4 andares	Centro	46	2	2	0,8	30	1	1	342.000,00	7.435,00
	PHD IMÓVEIS	(11) 4332-2222	Rua Frei Gaspar, 941	Torre única	Centro	37	2	3	4	0	1	1	300.000,00	8.108,00
	MBCORP SOLUÇÕES CORPORATIVAS E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIO	(11) 3036-1940	Rua Frei Gaspar, 941	Torre única	Centro	46	2	3	4	0	1	1	350.000,00	7.609,00
	LEARDI SBC - CENTRO	(11) 4317-1030	Rua Frei Gaspar, 941	Torre única	Centro	43	2	3	4	0	1	1	265.000,00	6.163,00
	EDMUR IMÓVEIS LTDA	(11) 4996-9900	Rua Frei Gaspar, 941	Torre única	Centro	43	2	3	4	0	1	1	400.000,00	9.302,00
	PINOTTI IMÓVEIS	(11) 4302-7532	Rua Frei Gaspar, 941	Torre única	Centro	40	2	2	4	0	1	1	330.000,00	8.250,00
	PINOTTI IMÓVEIS	(11) 4302-7532	Rua Frei Gaspar, 941	Torre única	Centro	43	2	3	4	0	1	1	390.000,00	9.070,00
*	PINOTTI IMÓVEIS	(11) 4302-7532	Rua Silva Jardim, 36	2 andares	Centro	67	1	1	3,4	35	1	1	250.000,00	3.731,00
	FURTADO IMÓVEIS	(11) 4438-6030	Rua ALferes Bonilhas, 101	Torres ùnica	Centro	25	2	2	4	20	1	1	190.000,00	7.600,00
	GISELI IMÓVEIS.	(11) 4302-7847	Rua Mediterrâneo, 290	Centro Empresarial Mediterrâneo	Centro	69	2	2	0,4	20	1	1	510.000,00	7.391,00
	ATIPASS IMOVEIS.	(11) 4942-3330	Rua Arthur Corradi, 101	8 andares	Centro	57	2	2	1,2	25	1	1	265.000,00	4.649,00
	PINOTTI IMÓVEIS	(11) 4302-7532	Avenida Francisco Prestes Maia, 902	Manhatan Ofícces	Centro	27	2	2	2,7	20	1	1	215.000,00	7.963,00
	CASARI IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO	(11) 4122-7777	Avenida Francisco Prestes Maia, 902	Manhatan Ofícces	Centro	26	2	2	2,7	20	1	1	200.000,00	7.692,00
	CASARI IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO	(11) 4122-7777	Avenida Francisco Prestes Maia, 902	Manhatan Ofícces	Centro	59	2	2	2,7	20	1	1	295.000,00	5.000,00
	GONÇALVES IMÓVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11) 4352-1000	Rua Jurubatuba, 845	Centro Médico Odontológico Pasteur	Centro	36	2	2	1	30	1	1	260.000,00	7.222,00
*	PHD IMÓVEIS.	(11) 4332-2222	Avenida Getúlio Vargas, 126	Torre ùnica	Centro	32	2	3	0,2	0	1	1	350.000,00	10.938,00
	CASARI IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO	(11) 4122-7777	Avenida Getúlio Vargas, 126	Torre ùnica	Centro	32	2	3	0,2	0	1	1	180.250,00	5.633,00
	CORAZZA IMÓVEIS	(11) 4302-7666	Avenida Getúlio Vargas, 126	Torre ùnica	Centro	26	2	3	0,2	0	1	1	200.000,00	7.692,00
	CORAZZA IMÓVEIS	(11) 4302-7666	Avenida Getúlio Vargas, 107	Torre ùnica	Centro	31	2	3	0,2	0	1	1	240.000,00	7.742,00
	M2G2 IMOVEIS	(11) 2614-0268	Avenida Getúlio Vargas, 107	Torre ùnica	Centro	28	2	3	0,2	0	1	1	189.000,00	6.750,00
	GONÇALVES IMÓVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11) 4352-1000	Avenida Indico, 417	4 andares	Centro	38	2	2	0,5	18	0	1	260.000,00	6.842,00
	Guaira Imóveis	(11) 4302-7463	Avenida Indico, 417	4 andares	Centro	38	2	2	0,5	18	0	1	260.000,00	6.842,00
	GONÇALVES IMÓVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11) 4352-1000	Avenida Indico, 70	Torre única	Centro	66	1	2	0,1	30	0	1	250.000,00	3.788,00
	GONÇALVES IMÓVEIS. AGENCIA. MATRIZ	(11) 4352-1000	Avenida Indico, 70	Torre única	Centro	80	1	2	0,1	30	0	1	250.000,00	3.125,00
	CASARI IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO	(11) 4122-7777	Avenida Indico, 70	Torre única	Centro	65	1	2	0,1	30	0	1	260.000,00	4.000,00
	J2M IMOBILIARIA	(11) 3045-4530	Avenida Indico, 70	Torre única	Centro	73	1	2	0,1	30	0	1	240.000,00	3.288,00
	CASARI IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO	(11) 4122-7777	Rua Rio Branco, 427	Ywin Towers	Centro	51	2	2	0,5	20	1	1	300.000,00	5.882,00
	CASARI IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO	(11) 4122-7777	Avenida Jurubatuba, 1350	1 andar	Centro	43	3	3	0,5	3	1	1	215.000,00	5.000,00
	CASARI IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO	(11) 4122-7777	Avenida Jurubatuba, 1350	1 andar	Centro	44	3	3	0,5	3	1	1	220.000,00	5.000,00
	HFLEX	(11) 5080-0020	Avenida Jurubatuba, 1350	15 andares	Centro	44	3	3	0,5	3	1	1	285.000,00	6.477,00
	UNION SP	(11) 2936-8111	Avenida Jurubatuba, 1350	15 andares	Centro	59	3	3	0,5	3	1	1	192.149,00	3.257,00
	CASARI IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO	(11) 4122-7777	Avenida Jurubatuba, 1350	1 andar	Centro	43	3	3	0,5	3	1	1	220.000,00	5.116,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	5.500,00	5.846,83	-346,83	-6,31%	-0,32
2	5.286,00	6.154,11	-868,11	-16,42%	-0,79
4	5.875,00	6.098,22	-223,22	-3,80%	-0,20
5	4.738,00	4.746,21	-8,21	-0,17%	-0,01
6	7.179,00	6.159,67	1.019,33	14,20%	0,93
7	6.795,00	6.159,67	635,33	9,35%	0,58
8	5.875,00	6.098,22	-223,22	-3,80%	-0,20
9	4.926,00	6.159,67	-1.233,67	-25,04%	-1,12
10	4.359,00	4.316,02	42,98	0,99%	0,04
11	6.897,00	6.925,05	-28,05	-0,41%	-0,03
12	5.357,00	6.986,51	-1.629,51	-30,42%	-1,48
14	5.865,00	6.500,48	-635,48	-10,84%	-0,58
15	6.161,00	6.500,48	-339,48	-5,51%	-0,31
16	9.806,00	6.500,48	3.305,52	33,71%	3,01
17	6.065,00	6.500,48	-435,48	-7,18%	-0,40
18	5.688,00	6.439,03	-751,03	-13,20%	-0,68
19	7.435,00	5.880,32	1.554,68	20,91%	1,42
20	8.108,00	8.042,27	65,73	0,81%	0,06
21	7.609,00	7.489,18	119,82	1,57%	0,11
22	6.163,00	7.673,54	-1.510,54	-24,51%	-1,38
23	9.302,00	7.673,54	1.628,46	17,51%	1,48
24	8.250,00	7.857,91	392,09	4,75%	0,36
25	9.070,00	7.673,54	1.396,46	15,40%	1,27
27	7.600,00	8.779,73	-1.179,73	-15,52%	-1,08
28	7.391,00	4.265,74	3.125,26	42,28%	2,85
29	4.649,00	5.405,42	-756,42	-16,27%	-0,69
30	7.963,00	8.003,22	-40,22	-0,51%	-0,04
31	7.692,00	8.064,68	-372,68	-4,85%	-0,34
32	5.000,00	6.036,66	-1.036,66	-20,73%	-0,94
33	7.222,00	6.595,42	626,58	8,68%	0,57
35	5.633,00	6.439,03	-806,03	-14,31%	-0,73
36	7.692,00	6.807,76	884,24	11,50%	0,81
37	7.742,00	6.500,48	1.241,52	16,04%	1,13
38	6.750,00	6.684,85	65,15	0,97%	0,06
39	6.842,00	6.221,13	620,87	9,07%	0,57
40	6.842,00	6.221,13	620,87	9,07%	0,57
41	3.788,00	4.299,28	-511,28	-13,50%	-0,47
42	3.125,00	3.438,91	-313,91	-10,05%	-0,29
43	4.000,00	4.360,73	-360,73	-9,02%	-0,33
44	3.288,00	3.869,09	-581,09	-17,67%	-0,53
45	5.882,00	5.422,21	459,79	7,82%	0,42
46	5.000,00	5.913,85	-913,85	-18,28%	-0,83
47	5.000,00	5.852,40	-852,40	-17,05%	-0,78
48	6.477,00	5.852,40	624,60	9,64%	0,57
49	3.257,00	4.930,57	-1.673,57	-51,38%	-1,53
50	5.116,00	5.913,85	-797,85	-15,60%	-0,73

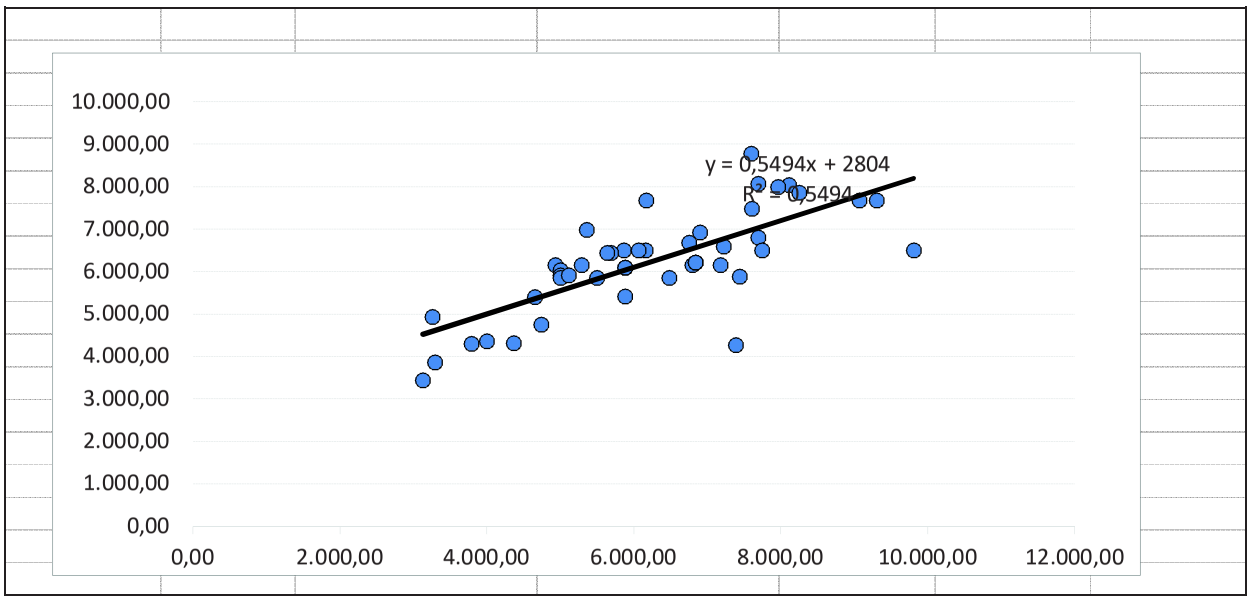
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

Dado	Observado	Estimado
1	5.500,00	5.846,83
2	5.286,00	6.154,11
4	5.875,00	6.098,22
5	4.738,00	4.746,21
6	7.179,00	6.159,67
7	6.795,00	6.159,67
8	5.875,00	6.098,22
9	4.926,00	6.159,67
10	4.359,00	4.316,02
11	6.897,00	6.925,05
12	5.357,00	6.986,51
14	5.865,00	6.500,48
15	6.161,00	6.500,48
16	9.806,00	6.500,48
17	6.065,00	6.500,48
18	5.688,00	6.439,03
19	7.435,00	5.880,32
20	8.108,00	8.042,27
21	7.609,00	7.489,18
22	6.163,00	7.673,54
23	9.302,00	7.673,54
24	8.250,00	7.857,91
25	9.070,00	7.673,54
27	7.600,00	8.779,73
28	7.391,00	4.265,74
29	4.649,00	5.405,42
30	7.963,00	8.003,22
31	7.692,00	8.064,68
32	5.000,00	6.036,66
33	7.222,00	6.595,42
35	5.633,00	6.439,03
36	7.692,00	6.807,76
37	7.742,00	6.500,48
38	6.750,00	6.684,85
39	6.842,00	6.221,13
40	6.842,00	6.221,13
41	3.788,00	4.299,28
42	3.125,00	3.438,91
43	4.000,00	4.360,73
44	3.288,00	3.869,09
45	5.882,00	5.422,21
46	5.000,00	5.913,85
47	5.000,00	5.852,40
48	6.477,00	5.852,40
49	3.257,00	4.930,57
50	5.116,00	5.913,85

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

Informante	Telefone do informante	Endereço	Complemento	Bairro	Área total	Padrão construtivo	Estado de conservação	Distancia ao polo valorizante	Idade aparente	Estacionamentos para clientes	Elevador (1=Sim)	Valor total	Valor unitário	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
		Rua Marechal Deodoro, 2250	Edifício SIlvia		33,28	2	2	0	12	0	0	0	0	6.259,81	5.941,06	6.578,56

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	18
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

Verificar:	micronumerosidade	extrapolação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/10/2018 às 19:50 , sob o número WSBO18702760878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016200-66.2016.8.26.0564 e código 4A72D96.