

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LIMEIRA - ESTADO DE SÃO PAULO.

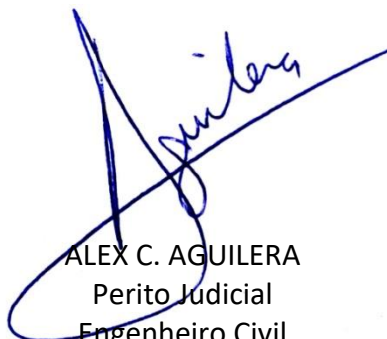
Juiz de Direito Dr. Marcelo Ielo Amaro

Processo nº 0018510-13.2019.8.26.0320

ALEX C. AGUILERA, engenheiro civil e ora nomeado por V.Exa. para atuar como Perito Judicial, nos autos da Ação Ordinária **Helen Coutinho da Silva e outro** em face de **REGINALDO ROBERTO DA SILVA**, vem respeitosamente, a V.Exa. na forma do artigo 157 e 466, ambos do novo Código de Processo Civil, apresentar o Laudo Pericial requisitado.

Nestes termos,
Espera e Pede deferimento.

Limeira, 06 de junho de 2023



ALEX C. AGUILERA
Perito Judicial
Engenheiro Civil
CREA 5060748427

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 Objetivo

O presente Laudo Pericial tem por finalidade a **avaliação do imóvel**.

1.2 Objeto

Trata-se de um imóvel localizado a Rua Antônio Firmino, 118, Parque Residencial Santa Eulália, Limeira-SP.

1.3 Nomenclatura Técnica

ANOMALIA: Irregularidade, anormalidade, exceção à regra;

ANOMALIA ENDÓGENA: originária da própria edificação (projeto, materiais e execução);

ANOMALIA NATURAL: originária de fenômenos da natureza (previsíveis imprevisíveis);

ANOMALIA FUNCIONAL: originária do uso;

ANOMALIA EXÓGENA: originária de fatores externos à edificação, provocados por terceiros;

ARBITRAMENTO: Avaliação ou estimação de bens, feitas por árbitro ou perito nomeado pelo juiz. Atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos;

AVARIA: Dano causado em qualquer bem, ocasionado por defeito ou outra causa a ele externo;

AVALIAÇÃO: Atividade que envolve a determinação técnica do valor quantitativo, qualitativo, ou monetário de um bem, ou de seus rendimentos, gravames, frutos, direitos, seguros, ou de um empreendimento, para uma data e um lugar determinado;

CONSERVAÇÃO: Ato de manter o bem em estado de uso adequado à sua finalidade, que implica em maiores despesas que as de uma simples manutenção;

CUMEEIRA: Parte mais alta do telhado, para onde convergem as superfícies inclinadas (águas);

DEFEITO: Anomalia que pode causar danos efetivos ou representar ameaça potencial à saúde ou à segurança do usuário, decorrente de falhas do projeto ou execução de um produto ou serviço, ou ainda, de informação incorreta ou inadequada de sua utilização ou manutenção;

DEGRADAÇÃO: Desgaste dos componentes e sistemas das edificações em decorrência do efeito do transcurso do tempo, uso e interferências do meio;

DEPRECIÇÃO FÍSICA: perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação;

Pode ser classificada em:

DECREPITUDE: Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção (Parte:1);

DETERIORAÇÃO: Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequados (Parte:1);

MUTILAÇÃO: Retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes (NBR 14653-1);

OBSOLETISMO: Superação tecnológica ou funcional (NBR 14653-1);

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção;

ESTUFAMENTO: Descolamento do revestimento, em formato aproximadamente circular, com diâmetro superior a 10cm;

EXAME: Inspeção, por meio de perito, sobre pessoa, coisas móveis e semoventes, para verificação de fatos ou circunstâncias que interessem à causa. Quando o exame é feito em um bem, denomina-se vistoria;

IDADE REAL: Tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção ou fabricação até a data de referência;

IMPERMEABILIZAÇÃO: Proteção das construções contra a passagem de fluídos. (NBR 8083);

RISCO (Perícias): Perigo, probabilidade ou possibilidade de ocorrência de dano;

TERÇA: Viga de madeira que sustenta os caibros do telhado. Peça paralela à cumeeira e ao frechal;

VESÍCULA: Descolamento pontual em um revestimento, em forma de pequena cratera com diâmetro inferior a 10cm.

VISTORIA: Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam (NBR 14653-1);

1.4 Metodologia/ Fundamentação

Orientaram os trabalhos periciais as lições constantes das obras:

“Perícias de Engenharia” IBAPE/SP, Editora Pini, ano 2008;

ABNT NBR 14653-1 “Avaliação de Bens parte 1”: Procedimentos Gerais;

ABNT NBR 14653-2 “Avaliação de Bens parte 2”: Imóveis Urbanos;

ABNT NBR 12721 (2004) – “Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios”;

CUPE – Custo Unitário PINI de Edificações;

IPCE – Índice PINI de custos de Edificações;

SINDUSCON – Sindicato da Construção/SP;

Revista Construção Mercado – Editora PINI;

“Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícia”

IBAPE/SP;

Planta Genérica Prefeitura Municipal de Limeira.

Para o imóvel objeto da Perícia o método “**Comparativo direto de dados de Mercado**” foi o utilizado para identificar o valor de venda do terreno devido a um

número de amostras similares de imóveis na mesma região, sendo a metodologia compatível com a natureza do bem avaliado.

Método comparativo direto de dados de mercado

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Pesquisa de dados

Principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e vistoria de dados amostrais.

Planejamento da pesquisa

O planejamento da pesquisa define a abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação, com utilização de fichas, planilhas, roteiro de entrevistas, entre outros. Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliado está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhantes.

Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Caracterização da região

- aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas;
- aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante do solo, condições ambientais;
- localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais pólos de influência;
- uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município, para concluir sobre as tendências de modificação a curto e médio prazos;
- infra-estrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado;
- atividades existentes: comércio, indústria e serviço;
 - equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;

b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;

c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

Campo de arbítrio

O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

Quando a amplitude do campo de arbítrio não for suficiente para absorver as influências não consideradas, o modelo é insuficiente para que a avaliação possa atingir o grau mínimo de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado e esse fato deve ser consignado no laudo.

O campo de arbítrio não se confunde com o intervalo de confiança de 80 % calculado para definir o grau de precisão da estimativa.

CUB – Custo unitário básico da Construção Civil

Descreve os resultados dos principais indicadores de inflação do país e analisa tendências. Discute especialmente a evolução dos indicadores setoriais, e de maneira mais detalhada, o Custo Unitário Básico da Construção Civil.

1.5 Equipamentos Utilizados

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital 12 Mega Pixels.

2. VISTORIAS

No dia 01 de março de 2023, este Perito permaneceu ao local das 09hs às 09h16min, com finalidade de vistoriar o imóvel citado acima no item objeto da Perícia, porém ninguém compareceu.

Registro que acompanharam a Perícia:

Parte Requerente: Ninguém compareceu.

Parte Requerida: Ninguém compareceu.

3. CONCLUSÃO

Após vistoria *in loco* e análise minuciosa do tema e com provas levantadas no ato da perícia, chega-se à seguinte conclusão:

O método “Comparativo direto de dados de Mercado” foi o utilizado para identificar o valor de venda do terreno devido a um número de amostras similares na mesma região, sendo a metodologia compatível com a natureza do bem avaliado. A Planta Genérica da Prefeitura de Limeira foi utilizada para identificação de bairro semelhantes ao do imóvel avaliado e para adoção de dicotômicas de homogeneização das amostras.

Para avaliar a área edificada, foi utilizado como base os valores publicados pelo SINDUSCON (Sindicato da Construção Civil) e depreciado conforme a tabela de Heideck.

O valor total avaliado para o imóvel é de: R\$ 238.850,00 (Duzentos e Trinta e Oito mil e Oitocentos e Cinquenta reais).

O valor proporcional a 50% é de: R\$ 119.425,00 (Cento e Dezenove mil e Quatrocentos e Vinte e Cinco reais).



ANEXOS

ANEXO I - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL;

ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULO;

ANEXO III – FOTO DO IMÓVEL;

ANEXO IV–MATRÍCULA DO IMÓVEL.

ANEXO I - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULO**FICHA DE PESQUISA N-01 DATA: 30-05-2023****DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Terreno

Endereço: Jardim Santa Eulália, Limeira-SP.

Zona: Urbana

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 110.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:Área: 140m²**BENFEITORIAS:**

Tipo de Construção: Sem construção

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Zap Imóveis

Link de acesso ao anúncio: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-cozinha-jardim-santa-eulalia-limeira-sp-140m2-id-2617573440/>**OBSERVAÇÕES:**

1.-FOTOS:



FICHA DE PESQUISA N-02 DATA: 30-05-2023

DADOS DA LOCALIZAÇÃO:

Tipo: Terreno

Endereço: Jardim Santa Eulália, Limeira-SP.

Zona: Urbana

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 120.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:Área: 140m²**BENFEITORIAS:**

Tipo de Construção: Sem construção

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: OLX

Link de acesso ao anúncio: <https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/terreno-a-venda-parque-residencial-santa-eulalia-limeira-sp-1007925171>**OBSERVAÇÕES:**

1.-FOTOS:



FICHA DE PESQUISA N-03 DATA: 30-05-2023

DADOS DA LOCALIZAÇÃO:

Tipo: Terreno

Endereço: Jardim Santa Eulália, Limeira-SP.

Zona: Urbana

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 115.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:Área: 140m²**BENFEITORIAS:**

Tipo de Construção: Sem construção

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Imóvel Web

Link de acesso ao anúncio: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-santa-eulalia-2952018054.html>**OBSERVAÇÕES:**

1.-FOTOS:



FICHA DE PESQUISA N-04 DATA: 30-05-2023**DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Terreno

Endereço: Jardim Ibirapuera, Limeira-SP.

Zona: Urbana

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 115.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:Área: 175m²**BENFEITORIAS:**

Tipo de Construção: Sem construção

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Mercúrio Imóveis

Link de acesso ao anúncio:

<https://www.grupomercurioimoveis.com.br/imovel/1344671/terreno-venda-limeira-sp-jardim-ibirapuera?Mobile=1>**OBSERVAÇÕES:**

1.-FOTOS:



FICHA DE PESQUISA N-05 DATA: 30-05-2023**DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Terreno

Endereço: Jardim Gustavo Piccinini, Limeira-SP.

Zona: Urbana

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 235.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:Área: 336m²**BENFEITORIAS:**

Tipo de Construção: Sem construção

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: ImoBR

Link de acesso ao anúncio:

<https://www.imobr.com.br/detalhes/terreno/venda/limeira/sp/bairro-jardim-gustavo-picinini/suites-0/banheiros-0/vagas-0/1673248/2>**OBSERVAÇÕES:**

1.-FOTOS:



FICHA DE PESQUISA N-06 DATA: 30-05-2023

DADOS DA LOCALIZAÇÃO:

Tipo: Terreno

Endereço: Jardim Regina Bastelli, Limeira-SP.

Zona: Urbana

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 130.000,00

Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:Área: 168m²**BENFEITORIAS:**

Tipo de Construção: Sem construção

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Viva Real Website

Link de acesso ao anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-residencial-regina-bastelli-bairros-limeira-168m2-venda-RS130000-id-2512798092/>**OBSERVAÇÕES:**

1.-FOTOS:



N	BAIRRO	VALOR	ÁREA(m ²)	DICOTÔMICA	R\$/m ²
1	JARDIM SANTA EULALIA	R\$ 110,000.00	140	1	R\$ 785.71
2	JARDIM SANTA EULALIA	R\$ 120,000.00	140	1	R\$ 857.14
3	JARDIM SANTA EULALIA	R\$ 115,000.00	140	1	R\$ 821.43
4	JARDIM IBIRAPUERA	R\$ 115,000.00	175	1.019	R\$ 669.78
5	JARDIM GUSTAVO PICCININI	R\$ 235,000.00	336	0.815	R\$ 570.28
6	JARDIM REGINA BASTELLI	R\$ 130,000.00	168	1	R\$ 773.81
TOTAL					R\$ 4,478.16

AVALIAÇÃO DO TERRENO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO M² PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.

MÉDIA ARITIMÉTICA

Do valor do m² das 6 amostras pesquisadas.

Média Aritimética= Soma do valor do m² das 6 amostras/6 = **R\$ 4.478,16/6 = R\$ 746,40/m²**

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Os terrenos pesquisados foram homogeneizados considerando os principais fatores que influem diretamente nos seus preços finais, tais como: Topografia, Vizinhança, Melhoramentos, Preços Transacionados, Testada, Fator de atualização, etc.

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

+ 15% R\$ 858,40/m²

Média Ponderada= M. Aritimética **R\$ 746,40/m²**

- 15% R\$ 634,40/m²

Houve elementos de discrepância, sendo assim, há a necessidade de reprocessar a média.

N	BAIRRO	VALOR	ÁREA(m ²)	DICOTÔMICA	R\$/m ²
1	JARDIM SANTA EULALIA	R\$ 110,000.00	140	1	R\$ 785.71
2	JARDIM SANTA EULALIA	R\$ 120,000.00	140	1	R\$ 857.14
3	JARDIM SANTA EULALIA	R\$ 115,000.00	140	1	R\$ 821.43
4	JARDIM IBIRAPUERA	R\$ 115,000.00	175	1.019	R\$ 669.78
5	JARDIM REGINA BASTELLI	R\$ 130,000.00	168	1	R\$ 773.81
TOTAL					R\$ 3,907.88

MÉDIA ARITIMÉTICA

Do valor do m² das 5 amostras pesquisadas.

Média Aritmética= Soma do valor do m² das 5 amostras/5 = **R\$ 3.907,90/5 = R\$ 780,40/m²**

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

+ 15% R\$ 897,40/m²

Média Ponderada= M. Aritmética **R\$ 780,40/m²**

- 15% R\$ 663,30/m²

CONCLUSÃO:

Conforme as médias (Aritmética, Homogeneizada e Ponderada) analisadas acima e seguindo a norma brasileira ABNT NBR 14653-1 e ABNT 14653-2, os valores de mercado indicaram que o valor por metro quadrado de venda do terreno objeto deste Laudo Pericial é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 780,00 (Arredondamento até o máximo de 1%).

$V_t = R\$/m^2 \times A_t$

Onde,

V_t=Valor do Terreno;

R\$/m²= Valor do metro quadrado (valor calculado acima);

A_t= área do terreno.

$V_t = R\ \$ 780 \times 140 = R\ \$ 109.200,00$ (Cento e Nove mil e Duzentos reais).

AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2023

	R\$/m ²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.063,67	55,55
Material	798,67	41,71
Despesas Administrativas	52,34	2,73
Total	1.914,68	100,00

(*) Encargos Sociais: 177,10%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, abril de 2023 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m ²	% mês	Custo m ²	%mês	Custo m ²	% mês		
R-1	1.873,70	0,23	R-1	2.296,12	0,30	R-1	2.797,69	0,14
PP-4	1.743,52	0,26	PP-4	2.143,44	0,35	R-8	2.261,79	0,17
R-8	1.667,25	0,25	R-8	1.914,68	0,29	R-16	2.434,83	0,28
PIS	1.285,42	0,27	R-16	1.858,29	0,34			

(*) Conforme Lei 4.591 de 18 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, abril de 2023 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês	Custo m ²	% mês	
CAL-8	2.219,28	0,29	CAL-8	2.346,55	0,32
CSL-8	1.923,64	0,25	CSL-8	2.069,67	0,30
CSL-16	2.562,61	0,25	CSL-16	2.709,07	0,32
	Custo m ²	% mês			
RP1Q	2.030,93	0,36			
GI	1.094,53	0,04			

(*) Conforme Lei 4.591 de 18 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Figura 1 - CUB SINDUSCON abril de 2023

Custo da Construção

$$Cc = (\text{Tab CUB/SP R-1B}) \times Ac \times Fd$$

$$\text{Custo CUB/SP - R-1B} = \text{R\$ } 1873,70/\text{m}^2 \text{ (abril -2023)}$$

$$Ac = 89,98\text{m}^2$$

$$Fd = \text{Fator depreciação (adotado Heideck } 0,769)$$

$$Cc = (\text{R\$ } 1.873,70 \times 0,769) \times 89,98\text{m}^2 = \text{R\$ } 129.649,95$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

$$VT = \text{R\$ } 109.200,00 + \text{R\$ } 129.649,95 = \text{R\$ } 238.850,00 \text{ (Duzentos e Trinta e Oito mil e Oitocentos e Cinquenta reais).}$$

ANEXO III – FOTOS DO IMÓVEL



Figura 2 - Vista da rua



Figura 3 - Vista da rua



Figura 4 - Vista frontal do imóvel



Figura 5 - Vista do imóvel



Figura 6 - Vista do imóvel

ANEXO IV-MATRÍCULA DO IMÓVEL

FICHA N.º 001	Matrícula 32.883	LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL	2.º REGISTRO DE IMÓVEIS LIMEIRA
	Ficha N.º 001	Limeira, 22 de novembro de 1995	

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 15 da quadra nº 14, do loteamento denominado "Parque Residencial Santa Eulália", desta cidade, com uma área total de 140,00 metros quadrados, medindo 7,00 metros de frente para a Rua 10; igual medida nos fundos, onde confronta com o lote 25; por 20,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pelo lado direito com o lote 14 e pelo lado esquerdo com o lote 16. Cadastrado na Prefeitura Municipal local na quadra 3397, unidade 015. -

PROPRIETÁRIOS: Anna Alice de Souza Calazans, brasileira, viúva, mecânica, RG 2.491.520 e CPF 385.908.598-06, residente à Rua Guararapes, nº 459 Oswaldo Souza Calazans, brasileiro, industrial, RG 1.414.298 e CPF 028.370.648-15, assistido de sua mulher Bianca Stiozzi Rodolfi de Calazans, austríaca com permanência legal no país, c.i. para estrangeiro nº W-148184-7 e CPF 105.549.578-92, do lar, casados sob regime de separação de bens, na vigência da Lei 6515/77, conforme pacto antenupcial lavrado pelo 30º Tabelionato da Capital, em 03/05/79 (livro 47, fls. 117), registrado sob nº 1.049, livro 3 auxiliar de 13º Registro Imobiliário da Capital, residentes à Rua Atlântica, 183; Carlos Souza Calazans, RG 2.630.313 e CPF 321.667.708-78, brasileiro, solteiro, sacerdote, residente à Rua Santo Afonso, 199; Luiz Felipe de Souza Calazans, RG 2.487.569 casado sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, com Maria Cristina Junqueira Calazans, RG 3.073.145, brasileiros, consultores de empresas, residentes à Rua Jesuino Arruda, 521; e Ana Lucia Calazans Pierri, RG 4.783.910 e CPF 688.873.888-49, professora, casada sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, com Rемо Alberto Pierri, engenheiro, RG 3.215.818 e CPF 273.422.638-34, brasileiros, residentes à Rua Cariçã, 130; todos residentes na Capital deste Estado. -

O decréto de
Eduardo de Pontes

REGISTROS ANTERIORES: R.3-7.794, de 22/09/1980; R.8-7.794, de 27/03/1987 R.10-7.794, de 14/08/1991; R.2-27.260, de 03/01/1992; e loteamento registrado sob R.5-27.260, todas desta Serventia. -

Compromisso- Av.1-32.883 - Consta na matrícula nº 27.260, desta Serventia, o **se de compra e venda** registro do compromisso de compra e venda, sob nº 3, figurando como promissoras vendedoras as proprietárias supra qualificadas, e como promissária compradora "Santa Eulália Empreendimentos Imobiliários".

ENCERRAMENTO

O presente Laudo Pericial é composto de 20 páginas impressas somente no anverso, rubricadas pelo avaliador.

Limeira, 06 de junho de 2023

ALEX C. AGUILERA
Perito Judicial
Engenheiro Civil
CREA 5060748427h