

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

DAE S/A Água e Esgoto

Endereço do Imóvel:  
(Terreno)

Rua Rubens Ferreira Dias, esquina com  
Rua Manoel Jorge da Silva nº 937, lote 16, Qd. G  
Loteamento Portal da Colina, na Cidade de Jundiaí – SP

Agosto/2021

PEA - Perícias de Engenharia e Avaliações S/S Ltda., empresa sediada nesta cidade de Jundiaí, representada por sua sócia proprietária, Engenheira Civil, Márcia Pasqualotti Barbin Torelli, CREA nº 5.060.269.990, apresenta o seguinte LAUDO DE AVALIAÇÃO.

Trata-se da avaliação de terreno Urbano localizado na Rua Rubens Ferreira Dias, esquina com Rua Manoel Jorge da Silva nº 937, lote 16, quadra G, Loteamento Portal da Colina, na cidade de Jundiaí – SP.

**01**      **OBJETIVO DA PERÍCIA**

O presente trabalho técnico tem por finalidade descrever, analisar e avaliar o terreno periciado, bem como apresentar o valor atual de mercado, conforme solicitação da DAE S.A. Água e Esgoto.

**02**      **SOLICITANTE**

DAE S.A. Água e Esgoto.

**03**      **PROPRIETÁRIO**

Adjudicado pela DAE S.A. Água e Esgoto.

#### 04 **OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT - Avaliação de Bens, registradas no INMETRO, bem como representa a atualização da “Norma para Avaliação de Imóveis – 2005”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, adequando-a às alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011, atendendo às prescrições do item 8.2.1.4.2 – A presente Norma destina-se a fornecer diretrizes, consolidar conceitos, métodos e procedimentos gerais e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR 14.653, e das normas do IVSC-INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, adotadas pela UPAV como Normas Panamericanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

- Documentação fornecida (matrícula, cadastro imobiliário, fotos aéreas);
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 15/08/2021;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local.

Na presente avaliação consideramos como se toda a documentação se encontrasse correta e devidamente regularizada, e como se a área superficial do imóvel descrita na matrícula imobiliária estivesse correta, pois não foi realizado nenhum tipo de levantamento no local; além disso iremos considerar o imóvel objeto da perícia como se estivesse livre e desembaraçado de ônus, em condições de ser imediatamente comercializado. Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos ou presentes nos autos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; e, as informações obtidas foram tomadas como sendo de boa fé.

Após a devida análise de todos os elementos e informações coletadas e após efetuarmos os devidos tratamentos dos elementos comparativos, conforme preconizam as Normas Técnicas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia e da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, concluímos serem os valores abaixo apresentados, como sendo valores médios de mercado do imóvel para pagamento à vista, observando seu contexto e características, estado de conservação e utilização atual do imóvel avaliando.

### **METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS**

Para a avaliação consideramos o terreno com a área de 1.211,34 m<sup>2</sup>, com as características verificadas no local vistoriado, ou seja, com a topografia em leve declive (2), esquina, imóvel urbano, setor urbano (1), infraestrutura total.

- Área total do Terreno (conforme matrícula):  
Área: 1.211,34 m<sup>2</sup>

**Do Terreno:**

Posição	: esquina
Formato	: irregular
Topografia	: Leve Declive
Superfície	: Seca
Melhoramentos	: todos na testada
Características	: residenciais

05

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

A região possui características residenciais, o imóvel encontra-se dentro de um loteamento fechado de casas, se classifica pela municipalidade como Zona de Conservação Ambiental - ZCA, servido por todos os melhoramentos públicos e equipamentos comunitários.

O imóvel tem acesso bastante facilitado, sendo feito por toda sua extensão por vias públicas asfaltadas. Existem linhas de ônibus urbanos que passam próximos ao local.

O local é servido por todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: energia elétrica pública e domiciliar, iluminação pública, água encanada, coleta de esgoto, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, coleta regular de lixo e telefone (rede de telefonia fixa).

No site da Prefeitura Municipal de Jundiaí obtivemos os dados do lote e a planta aérea do local periciado.

## Dados do Lote

Setor	61
Quadra	97
Lote	16
CEP	13216615
Logradouro	R. RUBENS FERREIRA DIAS
Número	937
Complemento	—
Loteamento	LT. PORTAL DA COLINA
Quadra do Loteamento	G
Lote do Loteamento	16
Número do Processo	—
Número do Cadastro DAF	—
Bairro	JUNDIAI-MIRIM
Tipo de Propriedade:	FUNDAÇÕES E AUTARQUIAS (IMUNE IPTU)
Área do Terreno	1211
Fração Ideal	—
Área Construída	—
Uso	—
Cartório	1 OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
Tipo do Título	MATRICULA
Número do Título	69409
Data do Título	08/04/2010
Número da Ficha	6





## 06 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

No dia 15 de Agosto de 2021, procedemos vistoria no imóvel, localizado à na Rua Rubens Ferreira Dias esquina com Rua Manoel Jorge da Silva nº 937, lote 16, quadra G, Loteamento Portal da Colina, na cidade de Jundiaí – SP.

Durante a vistoria pericial ao terreno verificamos que o terreno não possui construções. O imóvel possui algumas divisas definidas por construções vizinhas, mas o terreno não possui muro ou cercas. O terreno não possui árvores frutíferas, somente algumas vegetações herbáceas e árvores. A topografia é declive, esquina e localiza-se em região unifamiliar.

A matrícula nº. 69.409, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí - SP, que segue copiada em anexo, descreve o imóvel objeto da penhora da seguinte forma:

*“IMÓVEL – UM LOTE DE TERRENO sob número sete (16) da quadra “G” do loteamento denominado “Portal da Colina”, situado nesta cidade e comarca, com área de um mil, duzentos e onze metros e trinta e quatro décimos de metros quadrados (1.211,34 m<sup>2</sup>), medindo trinta e três metros e noventa e dois centímetros (33,92m), mais quatorze metros e quarenta e seis centímetros em curva de frente para a Seis (06); e mais três metros e setenta centímetros (3,70m), em reta e quatro metros e cinquenta e oito centímetros (4,58m), em curva de frente para a rua dez (10), pelo lado direito mede trinta e oito metros e cinquenta e um centímetros (38,51m), confrontando com o lote trinta (30); pelo lado esquerdo mede trinta e cinco metros e três centímetros (35,03m), confrontando com o lote número quinze (15); e pelos fundos mede dez metros e cinquenta e nove centímetros (10,59m), confrontando com o lote número vinte e nove (29).”*  
“CONTRIBUINTE PM 61.097.0016”.

Não havia no local periciado construções, plantações ou cultivos economicamente rentáveis. A rua é pavimentada e o uso predominante da região é residencial. O presente trabalho técnico descreverá e avaliará o terreno considerando os aspectos gerais da região, o local periciado e seu formato.

Na avaliação do terreno iremos considerar as características verificadas durante a vistoria, ou seja, “sem influência de construções”, formato irregular, a superfície seca.

As pesquisas utilizadas na avaliação são de imóveis localizados em Jundiaí, onde para adequar as pesquisas ao imóvel avaliando utilizamos o método estatístico inferencial e consideraremos o valor médio de avaliação.

## 07 **DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

O mercado imobiliário encontra-se bem genérico com imóveis de vários padrões e o bairro em questão encontra-se pouco afastado da área central. O mercado imobiliário se encontra com liquidez média, com alguns imóveis em oferta, no entanto, alguns não possuem as mesmas características do imóvel avaliando. Para adequar as pesquisas ao imóvel avaliando utilizamos o método estatístico inferencial, onde consideramos o valor médio de avaliação.



## 08 METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Para determinação do valor de avaliação do terreno aqui apresentado, utilizamos o método comparativo (Estatística Inferencial), seguindo - se os preceitos estabelecidos na Norma Brasileira NBR 14653-2, "Avaliação de Bens - Parte 2 - Imóveis Urbanos", da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas. O software utilizado foi o "Sisren 5.40 (Sistema de Regressão Linear Múltipla)".

Efetuamos uma ampla e detalhada pesquisa, consultando as fontes competentes para obtenção de ofertas e de informações específicas do mercado local para o tipo do imóvel avaliando. Após a devida análise de todos os elementos e informações coletadas e após efetuarmos os devidos tratamentos dos elementos comparativos, conforme preconizam as Normas Técnicas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia e da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, concluímos serem os valores abaixo apresentados, como sendo valores médios de mercado para pagamento á vista observando seu contexto, características e localização.

Os elementos pesquisados, as variáveis independentes e a variável dependente, propiciaram o encontro de equação lógica explicativa do comportamento do mercado imobiliário, através de tratamento matemático de determinação dos coeficientes pelo método de estimação não tendenciosa dos Mínimos Quadrados, cuja memória de cálculo consta em anexo e resultou:

Foram feitas inúmeras simulações com as variáveis consideradas:

Área do Terreno	Área em metros quadrados, variável quantitativa negativa;
Topografia	Variável qualitativa positiva (3 para imóveis com topografia plana; 2 para imóveis com topografia declive ou aclave; 1 para imóveis com topografia irregular);
Setor Urbano	Variável dicotômica positiva (1 para imóveis em condomínio/ loteamentos fechados; 0 para imóveis fora de loteamentos/condomínio fechado);
VU	Valor unitário de área equivalente (R\$/m <sup>2</sup> );

A análise do modelo inferido (equação de regressão) mostra que o valor estimado  $y$  (valor unitário) revela-se coerente em função das variáveis utilizada. O coeficiente de correlação múltipla  $R = 0,9580948$  indica uma correlação “forte” entre a variável dependente e as variáveis independentes. A equação de regressão obtida explica 95,80 % da variação do valor (coeficiente de determinação 0,9179456), restando 4,20% não explicados atribuídos a eventuais erros de informação, medidas e as variáveis que embora influenciando na formação do valor, não foram consideradas ou não foram suficientemente fortes para se destacarem.

Os regressores foram submetidos e rejeitados ao teste de Hipótese Nula ao nível de significância máxima de 5% (bilateral 10%) previsto na Norma anteriormente referida. Como era desejável, a correlação parcial da variável explicada (valor unitário) com as variáveis explicativas são boas, não havendo correlações consideráveis entre as variáveis explicativas.

### Equação de Regressão Determinação do Valor Unitário:

$$\text{Valor Unitário} = 1 / (+0,00400184102 - 0,01436713058 / \text{Área Total}^{1/2} - 0,0002313246245 * \text{Topografia}^2 - 0,0002696698665 * \text{Setor Urbano})$$

Os diversos valores de “yi” foram tirados de pesquisas independentes entre si, coletados em locais diferentes, condição que normalmente o mercado imobiliário já atende, portanto, a aleatoriedade de “vi” pode ser considerada real. Quanto à localização dos elementos comparativos, todos estes foram coletados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

### Determinação do Valor de Venda do Terreno (Vv)

$$Vv = AT \times Vu$$

Sendo que:

$$AT = 1.211,34 \text{ m}^2$$

Vu = valor unitário médio:

$$Vv = 1.211,34 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 417,69/\text{m}^2$$

$$Vv = \text{R\$ } 505.964,00$$

Arredondando para R\$ 506.000,00

(Quinhentos e seis mil reais), para o mês de Agosto de 2021.

Valor Mínimo	(- 3,26 %)	= R\$ 404,06 /m <sup>2</sup> = R\$ 489.500,00
Valor Máximo	(+3,49 %)	= R\$ 432,28 /m <sup>2</sup> = R\$ 523.600,00

**Planilha I – Valor Calculado**

Resultado para a Moda com intervalo de confiança ao nível de 80 %

Área (m <sup>2</sup> )	Valor Mínimo (-3,26%) R\$/m <sup>2</sup>	Valor Médio (R\$/m <sup>2</sup> ) <b>0%</b>	Valor Máximo (+3,49%) R\$/m <sup>2</sup>
1.211,34	404,06	<b>417,69</b>	432,28

**Planilha II – Campo de Arbítrio Limitado a 15%**

Área (m <sup>2</sup> )	Valor Mínimo (-15%) R\$/m <sup>2</sup>	Valor Médio R\$/m <sup>2</sup> (0% e/ou calculado)	Valor Máximo (+15%) R\$/m <sup>2</sup>
1.211,34	355,03	<b>417,69</b>	480,34

**Planilha III – Intervalo de Valores Admissíveis**

Área (m <sup>2</sup> )	Valor Mínimo (-3,26%) (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (+3,49%) (R\$)
1.211,34	489.500,00	<b>506.000,00</b>	523.600,00

**Valor adotado: R\$ 506.000,00**

(Quinhentos e seis mil reais), para o mês de Agosto 2021.

## NÍVEL DE RIGOR – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (vide tabela abaixo)

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 5 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau			Pontos S
		III	II	I	
1	<i>Caracterização do imóvel avaliando</i>	<i>Completa quanto a todas as variáveis analisadas</i>	<i>Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo</i>	<i>Adoção de situação paradigma</i>	3
2	<i>Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente e utilizados</i>	<i>6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes,</i>	<i>4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes</i>	<i>3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes</i>	3
3	<i>Identificação dos dados de mercado</i>	<i>Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo</i>	<i>Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem</i>	<i>Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo</i>	2
4	<i>Extrapolação</i>	<i>Não admitida</i>	<i>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, em módulo</i>	<i>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</i>	3
5	<i>Nível de significância <math>\alpha</math> (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)</i>	10%	20%	30%	3
6	<i>Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados</i>	1%	2%	5%	3
Nota: Adequada as alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011				TOTAL	17

**Tabela 6 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

<b>Graus</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<b>Pontos mínimos</b>	16	6	6
<b>Itens obrigatórios</b>	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	1 Todos, no mínimo no grau I

### **GRAU DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO**

Conforme o exposto na tabela acima e atendendo à tabela 2 da NBR 14653 - Parte 2, enquadra-se o presente trabalho no Grau III de Fundamentação. A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa foi de 6,75 %. Como este valor é inferior a 30%, enquadra-se o presente trabalho no Grau III de Precisão.



## 09 CONCLUSÃO

No presente trabalho pericial, esta profissional, seguindo critérios técnicos, elaborou medições, análises técnicas e vistoriou o local, colheu inúmeras amostras no mercado imobiliário, bem como efetuou a avaliação do imóvel em questão.

O terreno urbano, ora periciado está localizado na Rua Rubens Ferreira Dias esquina com Rua Manoel Jorge da Silva nº 937, lote 16, quadra G, Loteamento Portal da Colina, na cidade de Jundiaí – SP.

Para determinação do valor de avaliação do terreno aqui apresentado, utilizamos o método comparativo (Estatística Inferencial), seguindo - se os preceitos estabelecidos na Norma Brasileira NBR 14653-2, "Avaliação de Bens - Parte 2 - Imóveis Urbanos", da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas. O software utilizado foi o “Sisren 5.40 (Sistema de Regressão Linear Múltipla)”.

Na presente avaliação consideramos como se toda a documentação se encontrasse correta e devidamente regularizada, e como se a área superficial do imóvel descrita na matrícula imobiliária estivesse correta, pois não foi realizado nenhum tipo de levantamento no local; além disso iremos considerar o imóvel objeto da perícia como se estivesse livre e desembaraçado de ônus, em condições de ser imediatamente comercializado. Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos ou presentes nos autos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; e, as informações obtidas foram tomadas como sendo de boa fé.

Após a devida análise de todos os elementos e informações coletadas e após efetuarmos os devidos tratamentos dos elementos comparativos, conforme preconizam as Normas Técnicas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia e da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, concluímos serem os valores abaixo apresentados, como sendo valores médios de mercado do imóvel para pagamento à vista, observando seu contexto e características, estado de conservação e utilização atual do imóvel avaliando.

A região possui características residenciais, o imóvel encontra-se dentro de um loteamento fechado de casas, se classifica pela municipalidade como Zona de Conservação Ambiental - ZCA, servido por todos os melhoramentos públicos e equipamentos comunitários.

O imóvel tem acesso bastante facilitado, sendo feito por toda sua extensão por vias públicas asfaltadas. Existem linhas de ônibus urbanos que passam próximos ao local. O local é servido por todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: energia elétrica pública e domiciliar, iluminação pública, água encanada, coleta de esgoto, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, coleta regular de lixo e telefone (rede de telefonia fixa).

Na vistoria pericial ao terreno verificamos que ele não possui construções. O imóvel possui algumas divisas definidas por construções vizinhas, mas o terreno não possui muro ou cercas. O terreno não possui árvores frutíferas, somente algumas vegetações herbáceas e árvores. A topografia é leve declive, esquina e localiza-se em região unifamiliar.

Efetuamos uma ampla e detalhada pesquisa, consultando as fontes competentes para obtenção de ofertas e de informações específicas do mercado local para o tipo do imóvel avaliando. Após a devida análise de todos os elementos e informações coletadas e após efetuarmos os devidos tratamentos dos elementos comparativos, conforme preconizam as Normas Técnicas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia e da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, concluímos serem os valores abaixo apresentados, como sendo valores médios de mercado para pagamento à vista observando seu contexto, características e localização.

Os elementos pesquisados, as variáveis independentes e a variável dependente, propiciaram o encontro de equação lógica explicativa do comportamento do mercado imobiliário, através de tratamento matemático de determinação dos coeficientes pelo método de estimação não tendenciosa dos Mínimos Quadrados.

Com base nos cálculos elaborados por essa signatária, fundamentado nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, nas condições atuais descritas no laudo pericial, ou seja, valor do terreno, sem construção, localizado à Rua Rubens Ferreira Dias esquina com Rua Manoel Jorge da Silva nº 937, lote 16, quadra G, Loteamento Portal da Colina, na cidade de Jundiaí – SP, com área de 1.211,34m<sup>2</sup>, o **Valor de Avaliação de R\$ 506.000,00 (quinhentos e seis mil reais), para o mês de Agosto de 2021.**

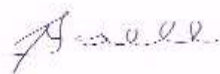
O valor de avaliação foi obtido por meio de pesquisas feitas junto ao mercado imobiliário e através da homogeneização constante no presente Laudo de Avaliação.

## 10 ANEXOS

- Anexo I: Pesquisas e cálculos;
- Anexo II: Fotografias do imóvel;
- Anexo IV: Localização;
- Anexo III: Documentos.

Segue o presente trabalho técnico em 18 (dezoito) laudas, escritas somente nos aversos, todas por mim assinadas digitalmente, indo essa última também assinada digitalmente e datada. Seguem ainda anexos fotográfico, de documentos e anexos de localização, bem como os anexos cálculos e as pesquisas utilizadas na avaliação.

Jundiaí, 24 de Agosto de 2021.



### **Márcia Pasqualotti Barbin Torelli**

CPF: 149.968.028-71- CREA 05060269990  
Responsável Técnica e Representante Legal  
Pós graduada em Perícias de Engenharia e  
Avaliações de Imóveis – FAAP/IBAPE

**ANEXO**

**FOTOGRAFICO**

(Demonstração geral do local Periciado)











**ANEXO  
DE  
LOCALIZAÇÃO**







**ANEXO  
DE  
DOCUMENTOS**





OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E DOCUMENTOS DE JUNDIAÍ

PATR 1000147

402  
408

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE JUNDIAÍ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula: 69.409 ficha: 01

OSMAR PEREIRA DA SILVA OFICIAL

Jundiaí, 20 de Dezembro de 19 99

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO sob número dezesseis (16) da Quadra "G" do loteamento denominado "Portal da Colina", situado nesta cidade e comarca, com a área de um mil, duzentos e onze metros e trinta e quatro décimos de metros quadrados (1.211,34m²), medindo trinta e três metros e noventa e dois centímetros (33,92m), mais quatorze metros e quarenta e seis centímetros (14,46m), em curva de frente para a Rua Seis (06), mais três metros e setenta centímetros (3,70m), em reta e quatro metros e cinquenta e oito centímetros (4,58m), em curva de frente para a Rua Dez (10); pelo lado direito, mede trinta e oito metros e cinquenta e um centímetros (38,51m), confrontando com o lote número trinta (30); pelo lado esquerdo mede trinta e cinco metros e três centímetros (35,03m), confrontado com o lote número quinze (15); e pelos fundos mede dez metros e cinquenta e nove centímetros (10,59m), confrontando com o lote número vinte e nove (29).

PROPRIETÁRIA: TODIBO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta cidade, na Rua Siqueira de Moraes n.º 642, inscrita no CGC/MF, sob n.º 50 925 452/0001-52.

REGISTRO ANTERIOR - Transcrição n.º 10.882, folhas 219 do Livro 3-AH, feita em 05 de janeiro de 1945 e R.3 feito em 20 de dezembro de 1999 na Matrícula n.º 65.022.

O Substituto do Oficial,

Av.1: - Em 20 de Dezembro de 1999.

Conforme Registro n.º 1 feito em 14 de setembro de 1998 e Averbação n.º 4 feita em 20 de dezembro de 1999, ambos na Matrícula n.º 65.022, desta Serventia, consta que a proprietária TODIBO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, deu em primeira, única e especial HIPOTECA uma parte ideal correspondente a dois quintos (2/5) do imóvel objeto da presente matrícula e uma parte ideal correspondente a dois quintos (2/5) dos imóveis objetos das Matrículas n.ºs 69.324 a 69.408, 69.410 a 69.510, desta Serventia, em favor de MONEICRED FACTORING SOCIEDADE DE FOMENTO MERCANTIL LTDA., com sede na Rua XV de Novembro n.º 944, 15º andar, sala 152, em Piracicaba, deste Estado, inscrita no CGC/MF, sob n.º 00.447.291/0001-60, para garantia da dívida do valor de um milhão e trezentos mil reais (R\$ 1.300.000,00), a ser paga no prazo de cento e oitenta (180) dias, a contar da data da escritura originária, ou antes se lhe convier, ficando o principal em 20 de bito, vencendo, desde já, até final pagamento, juros a razão de um por cento (1%) ao mês, na forma constante do presente título, sendo que os imóveis na totalidade, são estimados, para efeito da presente hipoteca, o valor de três milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais (R\$ 3.450.000,00), nos termos do Artigo 809 e seguintes do Código Civil Brasileiro; tudo conforme Escritura datada de vinte e sete (27) de agosto de mil novecentos e noventa e oito (1998), de Notas do Primeiro Tabelionato local, Livro n.º 712, folhas 63/65 e Escritura datada de vinte e quatro (24) de junho de mil novecentos e noventa e nove (1999), de Notas do Primeiro Tabelionato local, Livro n.º 722, folhas 139/141. Ato isento de selos e emolumentos. Escrivente: (ÉRIKA TERESA PEREIRA BROLO), O Escrevente Autorizado: (LUIZ CARLOS FERRANTI).

Av.2: - Em 30 de Dezembro de 1999.

Pela escritura datada de vinte e três (23) de dezembro de mil novecentos e noventa e nove (1999), de Notas do Primeiro Tabelionato local, Livro n.º 728, folhas 257/258/259/260, prenotada sob n.º 165.672, a credora MONEICRED FACTORING SOCIEDADE DE FOMENTO MERCANTIL LTDA., já qualificada, autorizou o cancelamento da hipoteca objeto de Averbação n.º 01, desta matrícula, ficando em consequência CANCELADA a referida averbação. O Escrevente Autorizado: (ÉRIKA TERESA PEREIRA BROLO); O Escrevente Autorizado: (LUIZ CARLOS FERRANTI).

- segue no verso -

Página 1 de 3

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

816033

11160-4-1999-80000-1517



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	folha
69.409	01
	verso

**R.3-** Em 21 de janeiro de 2009.  
Pelo Mandado Judicial passado aos vinte e dois (22) de junho de dois mil e seis (2006) e aditado aos quatro (04) de dezembro de dois mil e oito (2008), pelo MM. Juiz de Direito da Segunda Vara Cível, desta cidade e comarca, expedido nos autos de AÇÃO ORDINÁRIA - Processo n.º 309.01.2004.022489-2, n.º de ordem 2445/04, requerida por SORAYA SAVINI ORSINI e OUTRO, em face de NEUSA FERNANDES ORSINI e OUTROS, procedeu-se ao registro da **CITACÃO** na referida ação, de TODIBO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta cidade, na Rua Siqueira de Moraes, n.º 642, inscrito no CNPJ sob n.º 50.925.452/0001-52, nos termos do Artigo 187, inciso I, item 21, da Lei n.º 6.015/73, tendo por objeto o imóvel da presente matrícula. Ato isento de emolumentos, conforme deferimento da justiça gratuita nos termos do r. despacho de folhas 1270/1270 verso. Título prenotado nesta Serventia aos cinco (05) de janeiro de dois mil e nove (2009), sob n.º 260.886, qualificado por Erika Teresa Pereira Broto e digitado por Akemi Matsubara. A Escrevente Autorizada, Mariana Carla Grossi (MARIANA CARLA GROSSI).

**Av.4-** Em 16 de março de 2009.  
Pelo Mandado Judicial passado aos sete (07) de novembro de dois mil e oito (2008), pelo MM. Juiz de Direito da Segunda Vara Cível, desta cidade e comarca, expedido nos autos da Ação de DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DE SOCIEDADES - Processo n.º 1959/2000 (309.01.2000.017583-9), requerido por JOSÉ ANTÔNIO ORSINI falecido, neste ato representado por sua assistente SIMONE ORSINI MOREIRA, contra TODIBO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., GUIDO MOSCOSO CARRERE, NEUSA ORSINI MOSCOSO, JOSÉ ANTÔNIO ORSINI JÚNIOR, e NEIDE MARIA ORSINI DE GODOY, prenotado nesta Serventia sob n.º 263.036, em nove (09) de março de dois mil e nove (2009), foi o imóvel objeto da presente matrícula, **ARRESTATO** por JOSÉ ANTÔNIO ORSINI, falecido, neste ato representado por sua assistente SIMONE ORSINI MOREIRA, brasileira, maior, administradora de empresas, portadora do RG. n.º 13.256.952-8-SSP-SP, inscrita no CPF. n.º 253.015.938-62, residente e domiciliada na Rua Prefeito Vasco Venchiarutti n.º 76, nesta cidade, tendo sido nomeados como fiéis depositários os Srs. Guido Moscoso Carrere, portador do RG n.º 7.959.583-SSP-SP, Neusa Orsini Moscoso, portadora do RG n.º 4.261.117-SSP-SP, José Antônio Orsini Júnior, portador do RG n.º 5.615.172-SSP-SP, e Neide Maria Orsini de Godoy, portadora do RG n.º 8.340.140-SSP-SP. Ato isento de emolumentos, conforme deferimento da justiça gratuita nos termos da r. decisão às fls. 697 dos autos. Título qualificado por Fábio Teixeira Spolador e digitado por Lucas Murbach Mateus Silva. A Escrevente Autorizada, Mariana Carla Grossi (MARIANA CARLA GROSSI).

**Av.5-** Em 08 de abril de 2010.  
Pela certidão fornecida pela Prefeitura Municipal local, via Internet aos vinte e nove (29) de janeiro de dois mil e dez (2010), prenotada nesta Serventia em vinte e dois (22) de março de dois mil e dez (2010), sob n.º 279.055, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está **CADASTRADO** sob n.º 61.097.0016, nesta Municipalidade. Ato isento de emolumentos. Título qualificado por Eduardo Nalini Martins e digitado por Elaine Cristina Souza. O Escrevente Autorizado, Eduardo Nalini Martins (EDUARDO NALINI MARTINS).

**R.6-** Em 08 de abril de 2010.  
Pela Carta de Adjudicação subscrita aos vinte e seis (26) de novembro de dois mil e nove (2009), pela Escrivã Diretora e assinada pelo MM. Juiz de Direito-ambos da Quarta Vara Cível desta cidade e comarca, expedido nos autos de ação MONITÓRIA - Processo n.º 309.01.2005.039150-8/000000-000, Ordem n.º 2118/05, requerida por DAE S/A ÁGUA E ESGOTO contra TODIBO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, julgada por sentença datada de nove (09) de dezembro de dois mil e oito (2008), transitada em julgado, prenotada nesta Serventia sob n.º 279.055 em vinte e dois (22) de março de dois mil e dez (2010), foi o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado por cento e dois mil, novecentos e sessenta e três reais e noventa centavos (R\$ 102.963,90), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e dez (2010) de quarenta e três mil, oitocentos e quarenta e um reais e oitenta e um centavos (R\$ 43.841,81), **ADJUDICADO** a DAE S/A. ÁGUA E ESGOTO, com sede nesta cidade, na Rodovia Vereador Geraldo Dias n.º 1.500, inscrita no CNPJ/ME. sob n.º 03.582.243/0001-73. Foi emitida a DOI por esta Serventia. Título qualificado por Eduardo Nalini Martins e digitado por Elaine Cristina Souza. O Escrevente Autorizado, Eduardo Nalini Martins (EDUARDO NALINI MARTINS).

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

Página 2 de 3



1º OFICIAL  
de REGISTRO  
de IMÓVEIS, TÍTULOS  
e DOCUMENTOS  
e VALORES LÍQUIDOS  
de JUNDIAÍ

419  
98  
fls. 419

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas realizadas até 02/01/2018 (de acordo com a autorização da MMª Juiz Corregedora Permanente através do processo 28/05), a presente certidão é extraída nos termos do art. 19 parágrafo 1º da lei 6.015/73, do imóvel da matrícula n.º 69409, em relação ao qual, em havendo ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E AÇÕES REAIS E PESSOAIS OU REIPERSECUTORIAS, estão os mesmos integralmente noticiados na presente cópia reprográfica. O REFERIDO é verdade e dou fé.

Jundiaí, quinta-feira, 4 de janeiro de 2018.

EMOLUMENTOS:	R\$ 29,93
ESTADO:	R\$ 8,51
IPESP:	R\$ 5,82
REG. CIVIL:	R\$ 1,58
TRIB. JUSTIÇA:	R\$ 2,05
IMP. MUNICIPAL:	R\$ 0,89
MIN. PÚBLICO:	R\$ 1,44
TOTAL:	R\$ 50,22
PROTOCOLO	Nº 787756

- ( ) Maria Argente Garvão  
( ) Shirley Caroline Nascimento Souza  
( ) Thais Arantes dos Santos  
( ) Erika Pelegrius Fachin  
( ) Franciele Lopes de Moraes  
( ) Leticia Gonçalves de Avila  
(x) Jaqueline Teixeira de Oliveira  
( ) Erika Alves da Silva

ESCREVENTES AUTORIZADAS

1º Oficial do Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Jundiaí - SP

11160-9-AA 816033

# ANEXO DE CÁLCULO

(Modelos de regressão, homogeneizações,  
tratamentos estatísticos, projeções de valor, etc.)