

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL  
DA PENHA – SP****Processo:** 1121902-30.2019.8.26.0100**Ação:** Alienação Judicial de Bens**Requerente:** Rosangela Pedroso**Requerido(a):** Andre Ricardo Lopes

**RONALDO SABATINI**, Perito Judicial, nomeado nos autos em epígrafe que se processa perante este r. Juízo e neste cartório do 2º Ofício Cível, após vistorias, diligências, estudos, pesquisas e cálculos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

**Laudo  
de  
Avaliação**

## SUMÁRIO

<b>I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....</b>	<b>3</b>
<b>II - VISTORIA .....</b>	<b>3</b>
II.A - LOCALIZAÇÃO.....	3
II.B - CARACTERÍSTICAS GERAIS .....	4
II.C - MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	5
II.D - CLASSIFICAÇÃO DE ZONEAMENTO.....	6
II.E - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	7
II.E.A - TERRENO.....	8
II.E.B - ÁREAS COMUNS.....	8
II.E.C - UNIDADE AVALIANDA.....	8
<b>III - METODOLOGIA .....</b>	<b>8</b>
III.A - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO .....	9
III.B - TRATAMENTO POR FATORES.....	10
III.C - MÉTODO ROSS/HEIDECKE .....	11
<b>IV - AVALIAÇÃO .....</b>	<b>12</b>
IV.A - PESQUISA DE MERCADO.....	12
IV.B - HOMOGENEIZAÇÃO .....	18
IV.C - GRAU DE PRECISÃO.....	23
<b>V - CONCLUSÃO .....</b>	<b>25</b>
V.A - VALOR DE MERCADO.....	25
V.B - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA .....	26
<b>VI - ENCERRAMENTO .....</b>	<b>28</b>
 <b>ANEXO I - ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA</b>	
<b>ANEXO II - DOCUMENTAÇÕES</b>	

## I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente **Laudo Técnico** refere-se a uma Ação de **Alienação Judicial de Bens**, promovida por **Rosangela Pedroso**, em face de **Andre Ricardo Lopes**, em curso nesta 2ª Vara Cível do Foro Regional da Penha – SP.

O objetivo deste Laudo de Avaliação é determinar o valor de mercado para o imóvel sito na Rua Dona Matilde, 356 – Apto. 28 – Vila Matilde, CEP: 03512-000, São Paulo – SP, objeto da matrícula n.º 93.250 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

## II - VISTORIA

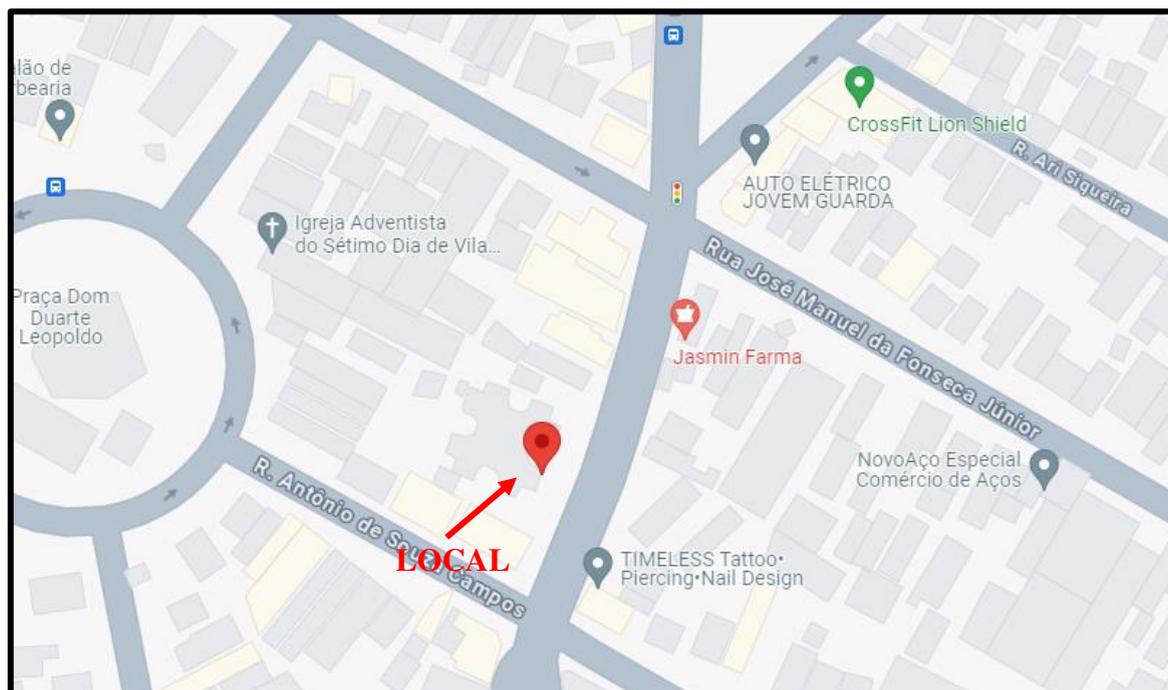
Este Signatário realizou a vistoria no imóvel observando todos os seus aspectos físicos, a localização, infraestrutura urbana, atividades existentes no entorno, equipamentos comunitários, entre outros fatores para a mais precisa avaliação de seu valor de mercado.

Os trabalhos se iniciaram no dia 18/03/24 às 14h00, quando o subscritor logrou êxito na vistoria do imóvel, com ciência às partes por petição nos autos.

Isto posto, objetivando a apuração do valor de mercado do imóvel objeto da lide, este Signatário começa a avalia-lo.

### II.A - LOCALIZAÇÃO

A quadra onde se localiza o imóvel objeto da ação é delimitada pelas vias: Rua Antonio de Souza Campos, Rua José Manuel da Fonseca Junior e Rua Padre Hipólito, conforme imagem de localização via satélite do “Google Maps”:



## II.B - CARACTERÍSTICAS GERAIS

A Rua Dona Matilde, na porção onde se localiza o imóvel, é plana, possui leito carroçável aproximado de 8,00 metros e calçada de 3,00 metros de ambos os lados. A região em questão possui característica mista, apresentando imóveis comerciais e residenciais de padrão médio e inferiores.

Foram encontrados, nos entornos do imóvel, estabelecimentos comerciais de prestação de serviços e comércios amplamente diversificados, compostos por colégios, lojas, mercados, restaurantes, lanchonetes, bares, postos de gasolina e serviços gerais que atendem a região local, além de linhas de transporte público coletivo.

No trecho em causa, observa-se a predominância horizontal, como mostra a perspectiva via satélite do “Google Earth”, a seguir:



## II.C - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

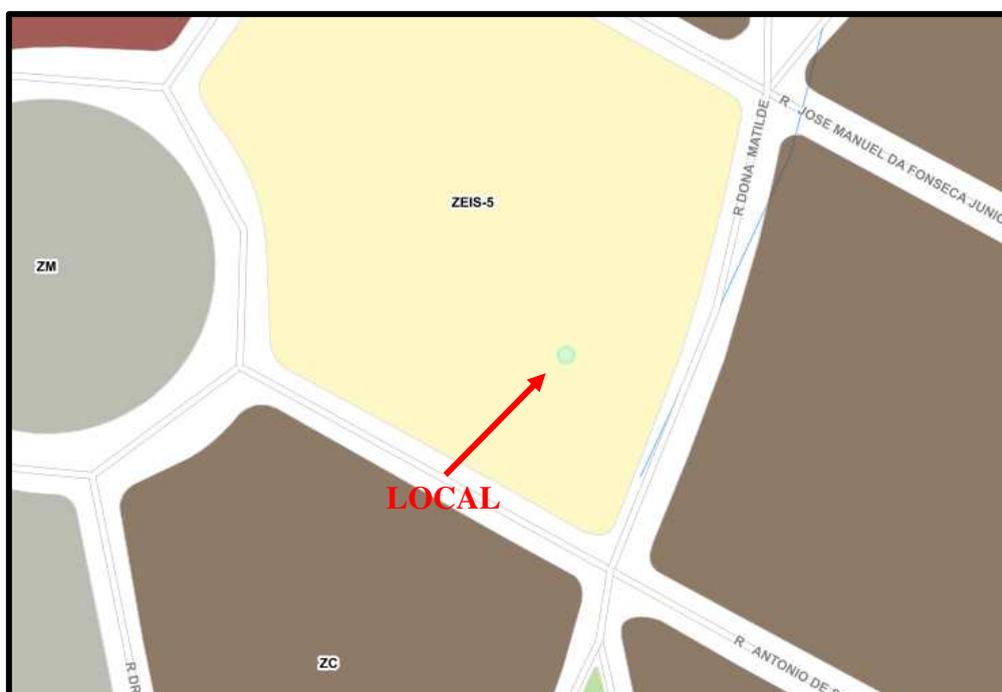
De acordo com o artigo 32, § 1º do Código Tributário Nacional, para os efeitos do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, entende-se como zona urbana, observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, avaliados na via do imóvel objeto e constatados como existentes:

Item	Melhoramento
I	Meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais
II	Abastecimento de água
III	Sistema de esgotos sanitários
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar
V	Escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado

Ademais, a via possui pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica com posteamento para distribuição domiciliar, rede de telefonia, rede de TV a cabo e gás encanado.

## II.D - CLASSIFICAÇÃO DE ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que regula o Uso e Ocupação do Solo de São Paulo, o imóvel situa-se na denominada Zona ZEIS-5 – Zona Especial de Interesse Social 5 da Municipalidade.



Pela Lei Nº 16.402, de 22 de março de 2016, **Quadro 4 – Usos Permitidos por Zona**, a Zona Especial de Interesse Social 5 – ZEIS-5, permite todos os usos dentro da categoria de uso **“Residencial”**, subcategoria de uso **“R”**.

Permite, também, todos os usos dentro da categoria de uso **“Não Residencial”**, subcategoria de uso **“nRa”**, com exceção do grupo de atividades **“nRa-6”**.

Nas subcategorias de uso “nR1”, “nR2”, “nR3”, “Ind-1a”, “Ind-1b”, todos os usos são permitidos.

Na subcategoria “Ind-2”, nenhum uso é permitido.

Outrossim, a referida lei apregoa em seu Art. 5º que as zonas correspondem a porções do território nas quais incidem parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo, estabelecidos nos quadros desta lei.

Os parâmetros da zona onde está localizado o imóvel objeto estão reproduzidos na tabela abaixo, cópia parcial do “Quadro 3 – Parâmetros de Ocupação” da Lei:

Zona	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
	C.A mínimo	C.A básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais		
								Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA

(g) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).

(f) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

## II.E - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 93.250 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, possui a seguinte descrição:

“Apartamento nº 28, localizado no 2º andar do “EDIFÍCIO VIA VENETO”, situado à Rua Dona Matilde, nº 356, no 38º subdistrito-Vila Matilde, contendo a área privativa de 49,62m², a área de 9,90m² correspondente a uma vaga indeterminada na garagem coletiva do edifício localizada no andar térreo e nos subsolos, a área comum de 39,6813m², perfazendo a área total de 99,2013m²,

correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de uso e propriedades comuns do condomínio a fração ideal de 0,008333%.”

## **II.E.A - TERRENO**

O terreno possui formato irregular, topografia plana e apresenta solo aparentemente firme e seco com edificação, obedecendo às leis e posturas municipais vigentes.

## **II.E.B - ÁREAS COMUNS**

O “Edifício Via Veneto” é constituído de uma torre com 15 andares e piso térreo, acessados por elevador e escada de uso comum. Possui perímetro murado, portal na entrada ao residencial, cabine de recepção, sistema de monitoramento através de câmeras, periferia ajardinada, áreas de circulação, hall social e de elevadores, piscina, salão de festas, quadra e churrasqueira.

## **II.E.C - UNIDADE AVALIANDA**

O apartamento localizado no 2º andar, constante de sala de estar, sacada, banheiro, circulação, dois dormitórios, cozinha, lavanderia, pertence, segundo o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicado pelo IBAPE/SP e na ótica do subscritor, à classe 1 - RESIDENCIAL, grupo 1.3 - APARTAMENTO, padrão 1.3.3 – Médio – Com elevador.

## **III - METODOLOGIA**

Na presente avaliação, são adotadas as definições constantes da NBR 14653-2 e, no que não conflitarem, as da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Para a determinação do valor de um imóvel, a Norma recomenda que, na escolha do método, devem ser analisados: a natureza do bem avaliando, a

finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. A partir daí, a escolha se dá entre 5 métodos:

- Método Comparativo Direto – Itens 8.2.1 e 8.3.2 da NBR 14653-2
- Método Involutivo – Item 8.2.2 da NBR 14653-2
- Método da Renda – Item 8.2.3 da NBR 14653-2
- Método Evolutivo – Item 8.2.4 da NBR 14653-2
- Método da Quantificação do Custo – Item 8.3.1 da NBR 14653-2

### III.A - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Na existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando, a metodologia mais adequada a ser aplicada na avaliação do bem em questão, segundo a NBR 14653-2, é o **Método Comparativo de Dados de Mercado**.

Item 8.1.1 da NBR 14653-2: “Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o **método comparativo direto de mercado**, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.”

Item 8.2.1 da NBR 14653-1: “**Método comparativo direto de dados de mercado** – Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Pelo **Método Comparativo Direto**, determina-se o valor do imóvel pela comparação com outros similares, a partir da pesquisa de valores (preços de venda) de imóveis de características semelhantes e situados nas circunvizinhanças. Esses valores pesquisados devem ser ofertados ou devem ter sido contratados em data próxima àquela do evento em tela, não servindo, também, valores resultantes de “acordos”.

Para trazer as características dos imóveis pesquisados o mais próximo possível das características do avaliando, utiliza-se de fatores como: localização, obsolescência, depreciação, especulação, entre outros.

Isto posto, para apurar o valor médio unitário do imóvel, este Signatário colheu elementos amostrais nas imobiliárias próximas ao local. Para cada caso, dentre todos os elementos coletados, somente aqueles similares ao imóvel objeto foram selecionados.

Após a verificação de cada elemento “in loco” e a adequada análise, adota-se como método balizador deste Laudo Pericial o **Comparativo Direto**.

### III.B - TRATAMENTO POR FATORES

Para transpor os valores dos elementos comparativos para a condição do imóvel avaliando, segundo a NBR 14653-2, deve-se basear em fatores preestabelecidos indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas. A Norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização deduzidos ou referendados pelo próprio engenheiro de avaliações, desde que a metodologia, a amostragem e os cálculos que lhe deram origem sejam anexados ao laudo de avaliação.

Item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2: “O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com características mais próximas possíveis do imóvel avaliando.”

A Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP considera como fatores principais:

- Fator Oferta
- Fator Localização
- Fatores de Forma (Testada, Profundidade, Área ou Múltiplas Frentes)
- Fatores Padrão Construtivo e Depreciação

Há também os fatores complementares cujo uso não é obrigatório. Em situações específicas, podem ser utilizados, porém nesses casos, devem ser fundamentados e validados.

As fórmulas dos fatores, de acordo com a Norma, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta.

Desta forma, adota-se no presente trabalho o **Tratamento por Fatores**.

### III.C - MÉTODO ROSS/HEIDECKE

Para a determinação da depreciação de edificações e conseqüentemente a diminuição do valor econômico, coeficientes devem ser aplicados ao valor do novo para a obtenção do valor depreciado.

Neste trabalho, valer-se-á do **método Ross/Heidecke**, baseando-se no estudo do IBAPE/SP: "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", atualizado no ano de 2017.

O método leva em conta a idade do imóvel, o estado de conservação e o padrão construtivo para o cálculo do obsolescimento.

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K x (1 - R)$$

Onde:

$Foc$  = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

$R$  = Valor residual correspondente ao padrão da edificação, expresso em porcentagem do valor de reprodução

$K$  = coeficiente de Ross/Heidecke

O coeficiente de Ross/Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - E_C) x \left\{ 1 - \frac{\left[ \frac{I_E}{I_R} + \left( \frac{I_E}{I_R} \right)^2 \right]}{2} \right\}$$

Onde:

$K$  = coeficiente de Ross/Heidecke

$E_C$  = Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em porcentagem

$I_E$  = Idade da edificação na época de sua avaliação, em anos

$I_R$  = Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende da sua tipologia

## **IV - AVALIAÇÃO**

### **IV.A - PESQUISA DE MERCADO**

Na busca de imóveis ofertados próximos à região do avaliando, este Signatário explorou as imobiliárias locais, escolhendo os elementos de características mais similares possíveis às do imóvel objeto e os que se localizassem ao derredor.

Os dados de mercado foram coletados de forma criteriosa, onde 05 elementos comparativos foram obtidos e examinados um a um com base em pesquisa de mercado e análise técnica:

## ELEMENTO 01



<b>Endereço:</b>	Rua Dona Matilde, 356		
<b>Tipo:</b>	Apartamento	<b>Bairro:</b>	Vila Matilde
<b>Setor:</b>	58	<b>Quadra:</b>	095
<b>Zona:</b>	ZEIS-5	<b>I.F.:</b>	780,00

### DADOS ECONÔMICOS

<b>Modalidade:</b>	Venda	<b>Natureza:</b>	Oferta
<b>Valor:</b>	R\$ 300.000,00		

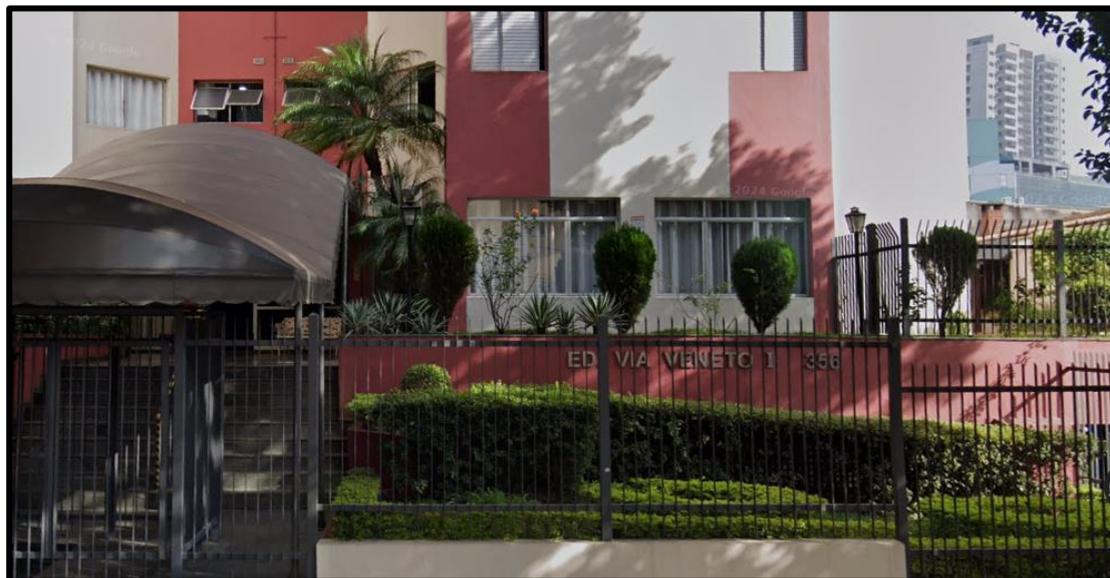
### DADOS DA CONSTRUÇÃO

<b>Padrão:</b>	Médio	<b>Idade:</b>	29 anos
<b>Área Útil:</b>	49,62 m <sup>2</sup>	<b>Dormitórios:</b>	2
<b>Área Garagem:</b>	0,00	<b>Suítes:</b>	-
<b>Área Edícula:</b>	0,00	<b>Banheiros:</b>	1
<b>Área Total:</b>	1,00	<b>Vagas:</b>	1
<b>Salão de Festas:</b>	1	<b>Piscinas:</b>	1
<b>Playground:</b>	1	<b>Elevadores:</b>	1

### FONTE DE INFORMAÇÃO

<b>Imobiliária:</b>	Nova Criativa
<b>Link:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matilde-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-49m2-venda-RS300000-id-2719495936/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matilde-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-49m2-venda-RS300000-id-2719495936/</a>

**ELEMENTO 02**



<b>Endereço:</b>	Rua Dona Matilde, 356		
<b>Tipo:</b>	Apartamento	<b>Bairro:</b>	Vila Matilde
<b>Setor:</b>	58	<b>Quadra:</b>	095
<b>Zona:</b>	ZEIS-5	<b>I.F.:</b>	780,00

**DADOS ECONÔMICOS**

<b>Modalidade:</b>	Venda	<b>Natureza:</b>	Oferta
<b>Valor:</b>	R\$ 310.000,00		

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

<b>Padrão:</b>	Médio	<b>Idade:</b>	29 anos
<b>Área Útil:</b>	49,62 m <sup>2</sup>	<b>Dormitórios:</b>	2
<b>Área Garagem:</b>	0,00	<b>Suítes:</b>	-
<b>Área Edícula:</b>	0,00	<b>Banheiros:</b>	1
<b>Área Total:</b>	1,00	<b>Vagas:</b>	1
<b>Salão de Festas:</b>	1	<b>Piscinas:</b>	1
<b>Playground:</b>	1	<b>Elevadores:</b>	1

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

<b>Imobiliária:</b>	Jocasa Imóveis
<b>Link:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matilde-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-52m2-venda-RS310000-id-2601094057/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matilde-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-52m2-venda-RS310000-id-2601094057/</a>

## ELEMENTO 03



<b>Endereço:</b>	Rua Dona Matilde, 356		
<b>Tipo:</b>	Apartamento	<b>Bairro:</b>	Vila Matilde
<b>Setor:</b>	58	<b>Quadra:</b>	095
<b>Zona:</b>	ZEIS-5	<b>I.F.:</b>	780,00

### DADOS ECONÔMICOS

<b>Modalidade:</b>	Venda	<b>Natureza:</b>	Oferta
<b>Valor:</b>	R\$ 315.000,00		

### DADOS DA CONSTRUÇÃO

<b>Padrão:</b>	Médio	<b>Idade:</b>	29 anos
<b>Área Útil:</b>	49,62 m <sup>2</sup>	<b>Dormitórios:</b>	2
<b>Área Garagem:</b>	0,00	<b>Suítes:</b>	-
<b>Área Edícula:</b>	0,00	<b>Banheiros:</b>	1
<b>Área Total:</b>	1,00	<b>Vagas:</b>	1
<b>Salão de Festas:</b>	1	<b>Piscinas:</b>	1
<b>Playground:</b>	1	<b>Elevadores:</b>	1

### FONTE DE INFORMAÇÃO

<b>Imobiliária:</b>	Silva e Brito
<b>Link:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matilde-zona-leste-sao-paulo-54m2-venda-RS315000-id-2644078285/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matilde-zona-leste-sao-paulo-54m2-venda-RS315000-id-2644078285/</a>

## ELEMENTO 04



<b>Endereço:</b>	Rua Dona Matilde, 356		
<b>Tipo:</b>	Apartamento	<b>Bairro:</b>	Vila Matilde
<b>Setor:</b>	58	<b>Quadra:</b>	095
<b>Zona:</b>	ZEIS-5	<b>I.F.:</b>	780,00

### DADOS ECONÔMICOS

<b>Modalidade:</b>	Venda	<b>Natureza:</b>	Oferta
<b>Valor:</b>	R\$ 330.000,00		

### DADOS DA CONSTRUÇÃO

<b>Padrão:</b>	Médio	<b>Idade:</b>	29 anos
<b>Área Útil:</b>	49,62 m <sup>2</sup>	<b>Dormitórios:</b>	2
<b>Área Garagem:</b>	0,00	<b>Suítes:</b>	-
<b>Área Edícula:</b>	0,00	<b>Banheiros:</b>	1
<b>Área Total:</b>	1,00	<b>Vagas:</b>	1
<b>Salão de Festas:</b>	1	<b>Piscinas:</b>	1
<b>Playground:</b>	1	<b>Elevadores:</b>	1

### FONTE DE INFORMAÇÃO

<b>Imobiliária:</b>	Imobiliária Estrela
<b>Link:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matilde-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-49m2-venda-RS330000-id-2653840853/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matilde-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-49m2-venda-RS330000-id-2653840853/</a>

## ELEMENTO 05



<b>Endereço:</b>	Rua Dona Matilde, 356		
<b>Tipo:</b>	Apartamento	<b>Bairro:</b>	Vila Matilde
<b>Setor:</b>	58	<b>Quadra:</b>	095
<b>Zona:</b>	ZEIS-5	<b>I.F.:</b>	780,00

### DADOS ECONÔMICOS

<b>Modalidade:</b>	Venda	<b>Natureza:</b>	Oferta
<b>Valor:</b>	R\$ 335.000,00		

### DADOS DA CONSTRUÇÃO

<b>Padrão:</b>	Médio	<b>Idade:</b>	29 anos
<b>Área Útil:</b>	49,62 m <sup>2</sup>	<b>Dormitórios:</b>	2
<b>Área Garagem:</b>	0,00	<b>Suítes:</b>	-
<b>Área Edícula:</b>	0,00	<b>Banheiros:</b>	1
<b>Área Total:</b>	1,00	<b>Vagas:</b>	1
<b>Salão de Festas:</b>	1	<b>Piscinas:</b>	1
<b>Playground:</b>	1	<b>Elevadores:</b>	1

### FONTE DE INFORMAÇÃO

<b>Imobiliária:</b>	Abba Imobiliaria
<b>Link:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matilde-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS335000-id-2668228506/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matilde-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS335000-id-2668228506/</a>

## IV.B - HOMOGENEIZAÇÃO

A aplicação de fatores matemáticos para o tratamento dos preços observados se deu da seguinte forma:

1) **Fator Área:** adotando como balizador a área real privativa de cada unidade e considerando 1 vaga para estacionamento, foi obtido uma estimativa média para o valor individual de cada vaga, através de pesquisa nas imediações, de R\$ 40.000,00, para a redução do valor de oferta, no caso de unidades com maior número de vagas ou aumento do valor de oferta no caso de unidades com menor número de vagas:

Elemento	Valor Ofertado	Vagas	Valor estimado por vaga	Valor Ofertado com correção para 1 vaga
1	R\$ 300.000,00	1	R\$ 40.000,00	R\$ 300.000,00
2	R\$ 310.000,00	1	R\$ 40.000,00	R\$ 310.000,00
3	R\$ 315.000,00	1	R\$ 40.000,00	R\$ 315.000,00
4	R\$ 330.000,00	1	R\$ 40.000,00	R\$ 330.000,00
5	R\$ 335.000,00	1	R\$ 40.000,00	R\$ 335.000,00

2) **Fator Oferta:** também conhecido como Fator Fonte, Fator Especulação e Fator Elasticidade de Preços, tem a função de descontar aumentos de valores gerados pela especulação de mercado nos elementos comparativos. Na impossibilidade de sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado de 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido):

Elemento	Valor Ofertado com correção para 1 vaga	Área Útil	Fator Oferta	Valor unitário descontado o fator oferta
1	R\$ 300.000,00	49,62 m <sup>2</sup>	0,90	R\$ 5.441,35/m <sup>2</sup>
2	R\$ 310.000,00	49,62 m <sup>2</sup>	0,90	R\$ 5.622,73/m <sup>2</sup>
3	R\$ 315.000,00	49,62 m <sup>2</sup>	0,90	R\$ 5.713,42/m <sup>2</sup>
4	R\$ 330.000,00	49,62 m <sup>2</sup>	0,90	R\$ 5.985,49/m <sup>2</sup>
5	R\$ 335.000,00	49,62 m <sup>2</sup>	0,90	R\$ 6.076,18/m <sup>2</sup>

3) **Fator Localização:** também conhecido como Fator Transposição, leva em conta possíveis valorizações e desvalorizações em relação a diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação. É expresso com base na relação entre o índice fiscal do avaliando e o do elemento amostral:

$$F_L = \frac{I.F_{Avaliando}}{I.F_{Amostra}}$$

Não é recomendado a aplicação de Fatores de Localização superiores a 2,0 e inferiores a 0,5.

O Índice Fiscal do imóvel objeto da avaliação é de R\$ 570,00/m<sup>2</sup>. A aplicação dos fatores resultou nos seguintes valores:

Elemento	Valor unitário descontado o fator oferta	Índice Fiscal	Fator Localização	Valor unitário descontado o fator localização
1	R\$ 5.441,35/m <sup>2</sup>	R\$ 780,00/m <sup>2</sup>	1,00	R\$ 5.441,35/m <sup>2</sup>
2	R\$ 5.622,73/m <sup>2</sup>	R\$ 780,00/m <sup>2</sup>	1,00	R\$ 5.622,73/m <sup>2</sup>
3	R\$ 5.713,42/m <sup>2</sup>	R\$ 780,00/m <sup>2</sup>	1,00	R\$ 5.713,42/m <sup>2</sup>
4	R\$ 5.985,49/m <sup>2</sup>	R\$ 780,00/m <sup>2</sup>	1,00	R\$ 5.985,49/m <sup>2</sup>
5	R\$ 6.076,18/m <sup>2</sup>	R\$ 780,00/m <sup>2</sup>	1,00	R\$ 6.076,18/m <sup>2</sup>

4) **Fator Padrão Construtivo:** expresso com base na relação entre os coeficientes do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP, levando em consideração a classificação dos imóveis quanto ao acabamento construtivo:

$$F_{PC} = \frac{PC_{Avaliando}}{PC_{Amostra}}$$

Como já descrito no tópico II.E.C deste trabalho, a unidade avalianda pertence à classe 1 - RESIDENCIAL, grupo 1.3 - APARTAMENTO, padrão 1.3.3 – Médio – Com elevador, sendo balizada pelo valor médio do intervalo:

<b>1.3- APARTAMENTO</b>	1.3.1- Padrão Econômico		0,600	<b>0,810</b>	1,020
	1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	<b>1,266</b>	1,500
		Com elevador	1,260	<b>1,470</b>	1,680
	1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	<b>1,746</b>	1,980
		Com elevador	1,692	<b>1,926</b>	2,160
	1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	<b>2,226</b>	2,460
		Com elevador	2,172	<b>2,406</b>	2,640
	1.3.5- Padrão Fino			2,652	<b>3,066</b>
1.3.6- Padrão Luxo			Acima de <b>3,49</b>		

Segundo a ótica deste subscritor, todos os elementos possuem o padrão construtivo médio:

Elemento	Valor unitário descontado o fator oferta	$PC_{Médio}$	Fator Padrão Construtivo	Valor unitário descontado o fator padrão construtivo
1	R\$ 5.441,35/m2	1,926	1,00	R\$ 5.441,35/m2
2	R\$ 5.622,73/m2	1,926	1,00	R\$ 5.622,73/m2
3	R\$ 5.713,42/m2	1,926	1,00	R\$ 5.713,42/m2
4	R\$ 5.985,49/m2	1,926	1,00	R\$ 5.985,49/m2
5	R\$ 6.076,18/m2	1,926	1,00	R\$ 6.076,18/m2

5) **Fator Obsolescência:** leva em consideração a idade e estado de conservação indicados com base no critério de Ross/Heidecke, descrito no tópico III.C do presente trabalho.

O fator será a relação entre o Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação do imóvel avaliando e o do imóvel amostral:

$$FOC = \frac{FOC_{Avaliando}}{FOC_{Amostra}}$$

O avaliando se enquadra no padrão 1.3.3 – Médio, na referência “E – Necessitando de reparos simples” de estado de conservação e tem idade igual a 29 anos, portanto:

$I_R = 60$  anos  
 $R = 20\%$   
 $E_C = 18,10\%$   
 $K = 0,525$   
 $Foc = 0,620$

O mesmo levantamento de dados foi feito para os elementos amostrais, como reproduzido na tabela a seguir:

Elemento	Depreciação ( $E_C$ )	Vida Referencial ( $I_R$ )	Idade da Edificação ( $I_E$ )	Coefficiente Residual ( $R$ )
1	18,1%	60 anos	29 anos	20%
2	18,1%	60 anos	29 anos	20%
3	18,1%	60 anos	29 anos	20%
4	18,1%	60 anos	29 anos	20%
5	18,1%	60 anos	29 anos	20%

Daí, a aplicação do método obteve os seguintes resultados:

Elemento	Valor unitário descontado o fator oferta	Coefficiente de Hoss/Heidecke ( $K$ )	Fator Obsolescência ( $Foc$ )	Valor unitário descontado o fator obsolescência
1	R\$ 5.441,35/m2	0,525	1,00	R\$ 5.441,35/m2
2	R\$ 5.622,73/m2	0,525	1,00	R\$ 5.622,73/m2
3	R\$ 5.713,42/m2	0,525	1,00	R\$ 5.713,42/m2
4	R\$ 5.985,49/m2	0,525	1,00	R\$ 5.985,49/m2
5	R\$ 6.076,18/m2	0,525	1,00	R\$ 6.076,18/m2

Finalmente, a aplicação dos fatores é feita na forma de somatório, após a incidência do fator oferta:

$$Vu = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Onde:

$V_u$  = Valor unitário básico homogeneizado

$V_0$  = Valor de oferta (após aplicação do fator oferta)

$F_n$  = Fatores de homogeneização

$n$  = Número de fatores utilizados

Resultando em:

Elemento	Valor unitário descontado o fator oferta	Fator Acumulado	Valor Homogeneizado	Valor Saneado
1	R\$ 5.441,35/m <sup>2</sup>	1,00	R\$ 5.441,35/m <sup>2</sup>	R\$ 5.441,35/m <sup>2</sup>
2	R\$ 5.622,73/m <sup>2</sup>	1,00	R\$ 5.622,73/m <sup>2</sup>	R\$ 5.622,73/m <sup>2</sup>
3	R\$ 5.713,42/m <sup>2</sup>	1,00	R\$ 5.713,42/m <sup>2</sup>	R\$ 5.713,42/m <sup>2</sup>
4	R\$ 5.985,49/m <sup>2</sup>	1,00	R\$ 5.985,49/m <sup>2</sup>	R\$ 5.985,49/m <sup>2</sup>
5	R\$ 6.076,18/m <sup>2</sup>	1,00	R\$ 6.076,18/m <sup>2</sup>	R\$ 6.076,18/m <sup>2</sup>

Após, realizou-se o cálculo da média saneada, do desvio-padrão e do coeficiente de variação através da seleção dos elementos válidos pelo Critério Excludente de Chauvenet, onde todas as amostras foram consideradas pertinentes:

<b>Média Saneada</b>	R\$ 5.767,84/m <sup>2</sup>
<b>Desvio Padrão</b>	R\$ 261,27/m <sup>2</sup>
<b>Coeficiente de Variação</b>	4,53%
<b>Limite Inferior</b>	R\$ 4.037,48/m <sup>2</sup>
<b>Limite Superior</b>	R\$ 7.498,19/m <sup>2</sup>

Assim, o valor unitário básico homogeneizado de **R\$ 5.767,84/m<sup>2</sup> (cinco mil, setecentos e sessenta e sete reais e oitenta e quatro centavos por metro quadrado)** foi obtido e considerado por este Signatário.

## IV.C - GRAU DE PRECISÃO

Os limites do intervalo de confiança ( $Li$  e  $Ls$ ) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = \bar{X} - tc \times \left( \frac{S}{\sqrt{n-1}} \right)$$

$$Ls = \bar{X} + tc \times \left( \frac{S}{\sqrt{n-1}} \right)$$

Onde:

$Li$  = Limite inferior do intervalo de confiança

$Ls$  = Limite superior do intervalo de confiança

$tc$  = Valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e  $(n - 1)$  graus de liberdade.

A aplicação das equações sobre os valores dos elementos amostrais saneados obteve os seguintes resultados:

<b>Média Saneada</b>	R\$ 5.767,84/m <sup>2</sup>
<b>Desvio Padrão</b>	R\$ 261,27/m <sup>2</sup>
<b>Limite inferior do intervalo de confiança</b>	R\$ 5.690,50/m <sup>2</sup>
<b>Limite superior do intervalo de confiança</b>	R\$ 5.845,17/m <sup>2</sup>
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>	2,68%

Isto posto, como a amplitude do intervalo de confiança de 2,68% é menor do que 30%, de acordo com a tabela “**Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores**” da NBR 14653-2:

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

A classificação do resultado deste laudo de avaliação atingiu **Grau III de Precisão**.

## V - CONCLUSÃO

### V.A - VALOR DE MERCADO

Com base no valor unitário básico homogeneizado obtido no item IV.B, de **R\$ 5.767,84/m<sup>2</sup> (cinco mil, setecentos e sessenta e sete reais e oitenta e quatro centavos por metro quadrado)**, o valor total do imóvel será dado pela fórmula:

$$Vt = Vu \times A$$

Onde:

$Vt$  = Valor total do imóvel

$Vu$  = Valor unitário básico homogeneizado

$A$  = Área do imóvel = 49,62 m<sup>2</sup>

O que resultou, em números redondos, no **valor total do imóvel:**

**R\$ 286.200,00**  
**(Duzentos e oitenta e seis mil e duzentos reais)**

**Valor para julho de 2024**

## V.B - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

A Norma NBR 14653-1 define Liquidação Forçada como a “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.”

Isto é, deve-se considerar, no valor de liquidação forçada, os entraves para a comercialização, como: liquidez, absorção pelo mercado, público alvo para a absorção do bem, tempo e trâmites para a posse do imóvel, comissão paga pelo comprador, entre outros.

Por conseguinte, fatores **facilitadores para a negociação do bem** devem ser analisados:

$$F_c = 100\% - F_v - F_a$$

Onde:

$F_c$  = Fator Comercialização

$F_v$  = Fator Venda Forçada = 13% devido às condições de pagamento e impossibilidade de negociação + 5% devido à comissão paga pelo comprador em venda forçada = 18%

$F_a$  = Fator Aluguel = 2%, considerando tempo médio de 4 meses para a posse do imóvel, a este será atribuída uma renda mensal equivalente a 0,5% do valor de mercado do imóvel:

$$F_a = \frac{0,5\% \times \text{Valor de mercado} \times 4 \text{ meses}}{\text{Valor de mercado}} = 2\%$$

Substituindo-se os valores:

$$F_c = 100\% - 18\% - 2\%$$

$$F_c = 80\% \text{ ou } 0,8$$

Finalmente, multiplica-se o fator redutor  $F_c$  pelo valor de mercado do imóvel obtido pelo método descrito neste trabalho, resultando num **valor de liquidação forçada** de:

**R\$ 228.960,00**  
**(Duzentos e vinte e oito mil, novecentos e sessenta reais)**

**Valor para julho de 2024**

## VI - ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico é constituído de 28 (vinte e oito) folhas de papel timbrado, digitadas somente no anverso, todas rubricadas e esta última devidamente assinada, acompanhada dos respectivos anexos.

O Signatário agradece a honrosa nomeação e coloca-se a disposição deste r. Juízo para o que se julgar necessário.

São Paulo, 17 de junho de 2.024.



**RONALDO SABATINI**  
Perito Judicial

Ronaldo Sabatini  
Engenheiro Civil  
CREA-SP: 5069983501

# ANEXO I

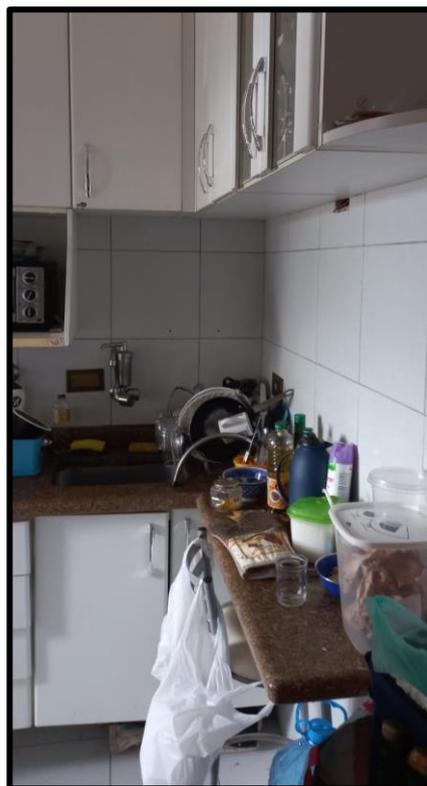
## ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



**Foto 1: Vista da entrada**



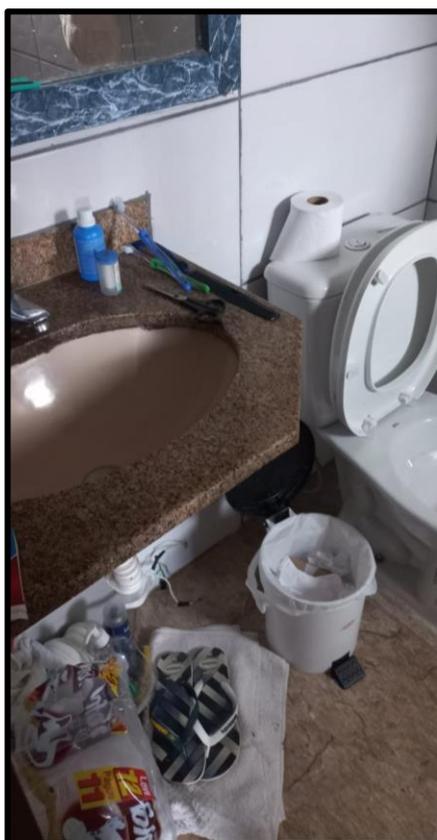
**Foto 2: Vista parcial da sala**



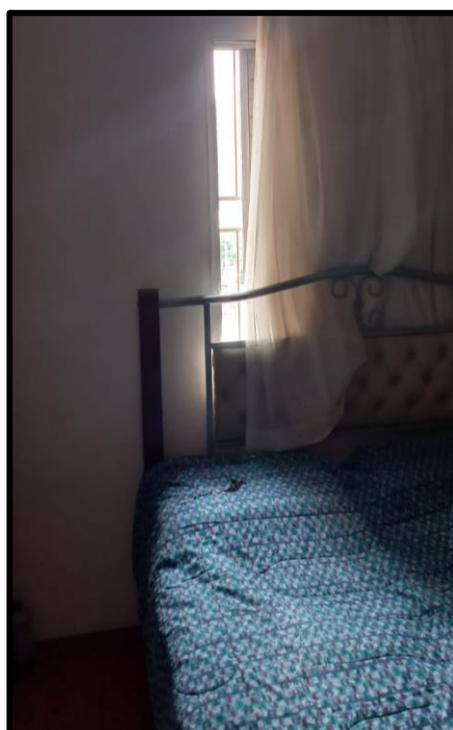
**Foto 3: Vista parcial da cozinha**



**Foto 4: Vista parcial da lavanderia**



**Foto 5: Vista parcial do banheiro**



**Foto 6: Vista parcial do dormitório**

# ANEXO II

# DOCUMENTAÇÕES

Ronaldo Sabatini  
Engenheiro Civil

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
de Imóveis do Estado de São Paulo

LIVRO Nº 2 REGISTRO  
GERAL

CNM: 111278.2.0093250-67

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula  
**93.250**

ficha  
**1**

São Paulo, 17 de julho de 1.995

**IMÓVEL:-** APARTAMENTO Nº 28, localizado no 2º andar do "EDIFÍCIO VIA VENETO", situado à Rua Dona Matilde, nº 356, no 38º subdistrito-Vila Matilde, contendo a área privativa de 49,62m<sup>2</sup>, a área de 9,90m<sup>2</sup> correspondente a uma vaga inde-terminada na garagem coletiva do edifício localizada no andar térreo e nos sub-solos, a área comum de 39,6813m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 99,2013m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de uso e propriedades comuns do condomínio a fração ideal de 0,008333%.

**PROPRIETÁRIA:-** AKAISHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta Capital, à Avenida Ibirapuera nº 1.326, inscrita no CGC/MF sob nº 50.607.043/0001-08.

**CONTRIBUINTE:-** 058.095.0045-5 (maior área)

**REGISTRO ANTERIOR:-** Matrícula nº 82.002 (AV.1) de 13 de março de 1.991; R-3 na matrícula nº 9.836 de 05 de outubro de 1.990; R-8 na matrícula nº 25.790 de 12 de setembro de 1990 e R-6 na matrícula nº 45.570 de 08 de junho de 1.990, deste Registro.

O OFICIAL, *Sabato Sabatini*

---

**R-1/ 93.250** - Por escritura de venda e compra datada de 07 de julho de 1.995, Livro 2.819- fls. 295, das notas do 17º tabelião desta Capital, o imóvel foi transmitido à LUIZ RODRIGUES MENDONÇA, autônomo, RG nº 12.259.692-SP e CIC nº 001.509.368-93, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com BARBARA MARIA COLTRONE MENDONÇA, do lar, RG nº 7.403.380-SP e CIC número 086.571.048-14, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Padres Olivetanos nº 350, aptº. 201-B, nesta Capital, pelo preço de R\$35.000,00.- São Paulo, 17 de julho de 1.995. Escrevente substituto, *Barbara Maria Coltrone Mendonça*

---

**AV-2/93.250.-**Da escritura referida no registro nº 3, desta matrícula e, Recibo de Imposto Predial relativo ao exercício de 1.997, emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel atualmente acha-se cadastrado pelo contribuinte nº 058.095.0061-7.-São Paulo, 11 de novembro de 1.997.-Escrevente substituto, *Barbara Maria Coltrone Mendonça*

SOLICITADO POR: RONALDO SABATINI - CPF/CNPJ: \*\*\*.470.168-\*\* DATA: 29/06/2024 19:32:08 VALOR: R\$ 21,13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO SABATINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/06/2024 às 20:55, sob o número WPEN24701276138. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1121902-30.2019.8.26.0100 e código 7EnRAFb.

CNM: 111278.2.0093250-67



matrícula  
93.250

ficha  
1  
verso

R-3/93.250.-Por escritura de venda e compra datada de 27 de outubro de 1.997 (livro 1.095-fls.052) do Serviço Notarial do Distrito de Itaquera, desta Capital, os proprietários LUIZ RODRIGUES MENDONÇA, e sua mulher BARBARA MARIA COLTRONE MENDONÇA, já qualificados, transmitiram o imóvel à JOÃO GOMES PAIVA, brasileiro, tapeceiro, - RG nº 3.824.784-SSP/SP, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com MARIA TERTULINO PAIVA, brasileira, do lar, RG nº 8.126.167-SSP/SP, inscritos no CPF sob nº 256.768.578-20, residentes e domiciliados à Rua Henrique Xavier, nº ---- 181, Vila Carrão, nesta Capital, pelo preço de R\$34.000,00.-São Paulo, 11 de novembro de 1.997.-Escrevente substituto. *[Assinatura]*

AV-4/93.250.- Do instrumento particular referido no registro nº 5, desta matrícula, MARIA TERTULIO PAIVA, atualmente acha-se inscrita no CPF/MF sob nº 331.687.298-17.- São Paulo, 27 de novembro de 2.002.- Escrevente substituto. *[Assinatura]* (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-5/93.250.- Por instrumento particular de venda e compra datado de 13 de novembro de 2.002, os proprietários JOÃO GOMES PAIVA, brasileiro, tapeceiro, RG nº 3.824.784-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 256.768.578-20 e sua mulher MARIA TERTULIO PAIVA, brasileira, do lar, RG nº 8.126.167-6-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 331.687.298-17, residentes e domiciliados à Rua Henrique Xavier, nº 181, Vila Carrão, nesta Capital, transmitiram o imóvel a ROSANGELA PEDROSO LOPES, brasileira, assistente contábil, RG nº 24.406.512-3-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 252.994.988-37 e seu marido ANDRE RICARDO LOPES, brasileiro, autônomo, RG nº 28.166.445-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 171.006.578-81, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Dona Escolástica M da Fonseca, nº 24, Vila Matilde, nesta Capital, pelo preço de R\$62.000,00, do qual a importância de R\$9.313,00, foi obtida pelo levantamento do F.G.T.S.-São Paulo, 27 de novembro de 2.002.-  
(CONTINUA NA FICHA Nº 2)

SOLICITADO POR: RONALDO SABATINI - CPF/CNPJ: \*\*\*.470.168-\*\* DATA: 29/06/2024 19:32:08 - VALOR: R\$ 21,13



Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

CNM: 111278.2.0093250-67

LIVRO N° 2 - REGISTRO  
GERAL

**16.º** Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula

**93.250**

ficha

**2**

São Paulo, 27 de novembro de 2.002

(CONTINUAÇÃO DA FICHA N° 1)

Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-6/93.250.- Do instrumento particular referido no registro n° 5, desta matrícula, os proprietários ROSANGELA PEDROSO LOPES e seu marido ANDRE RICARDO LOPES, já qualificados, deram o imóvel em primeira e especial hipoteca a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob número 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$30.430,75, pagáveis por meio de 239 prestações mensais e sucessivas, nos dois (02) primeiros anos de vigência do prazo de amortização, os valores da prestação de amortização e juros, dos Prêmios de Seguro, serão recalculadas a cada período de 12 meses, no dia correspondente ao da assinatura de contrato. Os recálculos da prestação de amortização e juros, serão efetuados com base no saldo devedor, atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura deste contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável as contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - F.G.T.S, mantidos a taxa de juros, o sistema de amortização prazo remanescente deste contrato. A partir do terceiro ano de vigência do prazo de amortização, os valores da prestação de amortização e juros e dos prêmios de seguro poderão ser recalculados trimestralmente, no dia correspondente ao da assinatura do contrato, caso venha a ocorrer o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato. Sistema de Amortização - Sacre, com a taxa anual de juros nominal de 8,1600% e efetiva de 8,4722%, sendo de R\$362,59 o valor da primeira prestação que vencerá no dia 13 de dezembro de 2.002, na forma prevista no título.- São Paulo, 27 de novembro de 2.002.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-7/93.250.- FICA CANCELADA a hipoteca registrada sob n° 6 nesta matrícula, em virtude de autorização da credora, nos termos do instrumento particular datado de 12 de janeiro de 2.006.- Valor R\$30.430,75.- São Paulo, 10 de fevereiro de 2.006.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

continua no verso

SOLICITADO POR: RONALDO SABATINI - CPF/CNPJ: \*\*\*.470.168-\*\* DATA: 29/06/2024 19:32:08 - VALOR: R\$ 21,13



Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

CNM: 111278.2.0093250-67

matrícula

93.250

ficha

02

verso

**AV-8/93.250 - ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL**  
 Averbado em 27 de junho de 2023 - Prenotação nº 628.927 de 29/05/2023 - Selo Digital: 111278331108820062892723D

Conforme requerimento datado de 29 de maio de 2023, e Certidão de Casamento Matrícula 113233 01 55 2002 2 00085 149 0025297-51, emitida em 25 de maio de 2023, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 38º Subdistrito - Vila Matilde, desta Capital e averbação feita no verso da mesma, ANDRÉ RICARDO LOPES e ROSANGELA PEDROSO LOPES, divorciaram-se, conforme sentença datada de 16 de novembro de 2015, transitada em julgado, proferida nos autos nº 1006665-75.2015.8.26.0006 da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional VI - Penha de França, desta Capital, voltando a divorcianda a assinar o nome de solteira, ou seja, ROSANGELA PEDROSO.

Luciana Boccuzzi   
 Escrevente Autorizada

PARA SIMPLES CONSULTA  
 NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
 VALOR: R\$ 21,13

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

Visualização disponibilizada em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

SOLICITADO POR: RONALDO SABATINI - CPF/CNPJ: \*\*\*.470.168-\*\* DATA: 29/06/2024 19:32:08 - VALOR: R\$ 21,13