



**AO DOUTO JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE COTIA-SP**

**Processo:** nº 0000777-14.2023.8.26.0152

**Ação:** Cumprimento de sentença - Condomínio

**Exequente:** Associação dos Proprietários dos Residencial dos Lagos

**Executado:** Isis Andrade Euzébio

**BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA**, engenheira civil, infra-assinado, perita judicial devidamente nomeada por V.Exa. nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente, em atenção à honrosa nomeação constante às **páginas 91**, apresentar e requerer a juntada do Laudo de Avaliação.

Cotia, 25 de outubro 2024

Respeitosamente,

Brunna Mariana Pereira Garcia

Perito em Engenharia

CREA-5071351730

RNP 1420258222

Brunna Mariana Pereira Garcia  
brunnamariana11@hotmail.com  
Tel. (38) 99170-4388

# LAUDO TÉCNICO

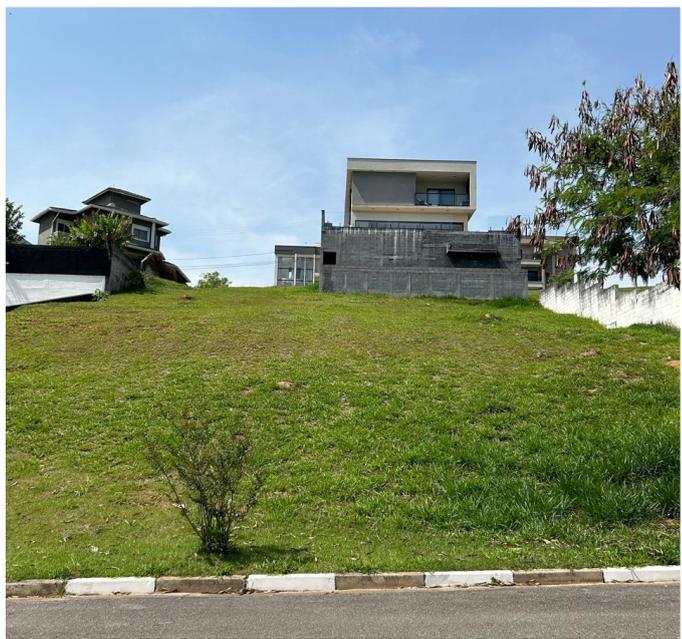
## DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Outubro de 2024



BRUNNA GARCIA  
ENGENHARIA CIVIL

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

<b>Endereço do imóvel</b> Alameda dos Lagos nº 239 Portão/Rincão, lote 16 quadra AZ							
<b>Cidade</b> Cotia	<b>UF</b> SP						
<b>Objetivo da avaliação</b> Valor de Mercado do Imóvel							
<b>Finalidade da avaliação</b> Precificação do Imóvel							
<b>Solicitante e/ou interessado</b> Juiz(a) de Direito, Renata Meirelles Pedreno							
<b>Exequente/Executado</b> Associação dos Proprietários dos Residencial dos Lagos Isis Andrade de Souza							
<b>Tipo do imóvel</b> Terreno	<b>Área do imóvel (m²)</b> 500,15						
<b>Metodologia</b> Método comparativo direto de dados de mercado, com tratamento de dados através do modelo de regressão linear.					<b>Especificação (fundamentação / precisão)</b> Grau de fundamentação III e Grau de precisão III		
<b>Valor de avaliação do imóvel</b> R\$ 335.000,00					<b>Perspectiva de liquidez do imóvel</b> Alta		
<b>Nome do Perito (a)</b> Brunna Mariana Pereira Garcia		<b>CPF do Perito (a)</b> 117.026.226-06	<b>Formação do RT</b> Engenharia Civil	<b>CREA do RT</b> 5071351730-SP			
<b>Nome do responsável técnico (RT)</b> Brunna Mariana Pereira Garcia		<b>CPF do RT</b> 117.026.226-06					
<b>Atuação</b> Perita Judicial		<b>ART</b> 2620241855528					

Cotia, 25 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Responsável Técnico

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Representante Legal

## SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO .....	4
1.1. ESCOPO.....	4
1.2. LIMITAÇÕES .....	4
1.3. RESTRIÇÕES DE USO E DISTRIBUIÇÃO.....	5
2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....	5
2.1. DA IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO.....	6
2.2. DA LOCALIZAÇÃO .....	8
2.3. DA CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	8
2.4. DA CONSIDERAÇÃO SOBRE O MERCADO.....	10
2.5. ARBITRAGEM DO VALOR DO IMÓVEL .....	11
2.5.1. METODOLOGIA, PESQUISA E CÁLCULOS .....	12
2.5.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	15
2.5.3. RESULTADO DA AVALIAÇÃO .....	16
2.5.4. PERCENTUAL MÉDIO DE DESCONTO EM TRANSAÇÕES.....	16
3. CONCLUSÃO .....	18
4. ANEXOS .....	19
4.1. MEMORIAL DE CÁLCULO .....	19
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	34
4.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	36

## 1. INTRODUÇÃO

O presente laudo tem como objetivo estabelecer o valor de mercado do imóvel, representando seu valor em termos monetários na data de referência da avaliação, considerando características e tendências do segmento de mercado, abrangendo concorrência, estrutura, conduta e desempenho.

A avaliação aborda a viabilidade de comercialização, liquidez e influência de fatores intrínsecos e extrínsecos do imóvel, como legislação e dinâmicas de mercado, além do estado de regularização cadastral. A vistoria nas áreas internas e externas foi realizada para garantir uma análise completa e fundamentada.

O método de avaliação utiliza análise exploratória de dados, técnicas estatísticas, pesquisa no mercado imobiliário e considera a situação econômica do país, o laudo está fundamentado nas normas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2, assegurando critérios padronizados para uma avaliação precisa do imóvel.

### 1.1. ESCOPO

No que tange ao escopo deste Laudo Técnico de Avaliação, a Perita Judicial, realizou as seguintes atividades:

- Análise de documentos;
- Vistoria técnica de campo;
- Relatório fotográfico;
- Pesquisa de mercado;
- Laudo técnico de avaliação;
- Arbitramento do valor de mercado do imóvel; e
- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

### 1.2. LIMITAÇÕES

Este Laudo Técnico foi elaborado com premissas e limitações a seguir descritas:

Para a arbitramento do valor de mercado do imóvel foi utilizado inferência estatística. Portanto, devido à natureza probabilística intrínseca a esse método, o valor resultante representa uma estimativa sujeita a uma margem de variação.

É importante salientar que a vistoria técnica de campo foi realizada de forma sensorial e não invasiva. O laudo técnico contempla apenas o momento da inspeção e que problemas que possam surgir posteriormente não estão contemplados.

Os procedimentos e as interpretações presentes neste Laudo Técnico têm origem em fontes de informações públicas e documentos disponibilizados pelas partes. A Perita não se responsabiliza pela totalidade, fidedignidade e exatidão dessas fontes.

**1.3. RESTRIÇÕES DE USO E DISTRIBUIÇÃO**

Este documento destina-se exclusivamente ao uso do **EXMO.SR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE COTIA - SP**, no âmbito do processo n° 0000777-14.2023.8.26.0152, não podendo ser distribuído a terceiros (clientes ou agentes externos, por exemplo) para qualquer utilização, exceto por determinação judicial.

Além disso, é expressamente vedada a cópia ou reprodução deste documento para uso ou distribuição comercial, a modificação deste documento, ou de qualquer outra forma dispor de tais informações, está sujeito às responsabilidades e sanções legais.

**2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

No dia 23 de março de 2024, foi realizada vistoria técnica de campo, com o objetivo de avaliar o estado geral do imóvel, obtendo informações relevantes relativas à região onde está inserido o imóvel, suas condições de infraestrutura urbana, serviços públicos e equipamentos comunitários, usos predominantes, vocação, topografia, solo, acessos, polos valorizantes e/ou desvalorizantes. Todas as atividades foram conduzidas por profissionais habilitados na área de engenharia civil, devidamente registrados no órgão de classe, e seguindo o padrão de conformidade com as normas técnicas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2024 às 10:49, sob o número WCQA44701381292. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000777-14.2023.8.26.0152 e código 9p1ln2TJ.

vigentes. As informações coletadas durante a vistoria serão detalhadas e reportadas a seguir.

## 2.1. DA IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Com base na vistoria técnica realizada foi possível obter as seguintes informações, características e dimensões do imóvel avaliado:

Tabela 1: Informações disponíveis do imóvel

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL	
<b>Tipo</b>	Terreno
<b>Matrícula / Transcrição</b>	82.696 (Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Cotia – Estado de São Paulo)
<b>Inscrição Cadastral</b>	23162.12.02.0040.00.000
<b>Ocupação do imóvel</b>	Sem ocupação
<b>Endereço</b>	Alameda dos Lagos, 239 residencial dos Lagos, Rincão, Cotia, SP, 06705.600
<b>Lote</b>	16
<b>Quadra</b>	Quadra “AZ”
<b>Valor Venal / Certidão</b>	R\$ 36.914,26

Tabela 2: Característica do imóvel

CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL			
<b>Área Total</b>	500,15 m <sup>2</sup>	<b>Distância ao Rodovia Raposo Tavares (Km)</b>	1,9
<b>Área Construída (m<sup>2</sup>)</b>	0	<b>Financiamento</b>	Sim
<b>Topografia do terreno</b>	Aclive		

O imóvel está localizado no Condomínio Residencial dos Lagos, na Alameda dos Lagos, 239, no bairro Rincão, Cotia, SP, CEP 06705-600. O condomínio está situado na altura do km 28,5 da Rodovia Raposo Tavares, no lado direito da rodovia sentido Cotia, oferecendo fácil acesso aos moradores.

Com uma área total de 500,15 m<sup>2</sup> e uma topografia em aclive, o terreno é exclusivo para a construção de uma edificação unifamiliar.

Condomínio com infraestrutura de lazer completa com Piscina, Quadra Poliesportiva, Fitness Center, Playground, Salão de Jogos, Quiosque com Churrasqueira e Salão de Festas, ruas asfaltadas, portaria com controle de acesso e segurança 24 horas. Em local alto e com muito verde, a maioria dos lotes usufruem de uma vista encantadora!

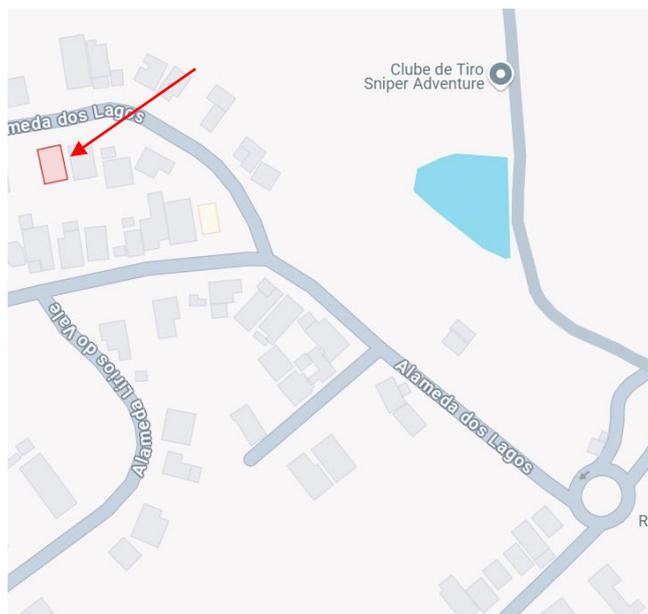
- \* 387 lotes
- \* Lotes de 300 a 1.000 m
- \* Área total: 344.757m<sup>2</sup>
- \* Área de Lazer: 19.368m<sup>2</sup>
- \* Área verde preservada: 50.030m<sup>2</sup>
- \* Infraestrutura Urbana com água potável da Sabesp
- \* Rede elétrica e iluminação da Eletropaulo
- \* Guias e sarjetas com captação de águas pluviais

Localizado no Km 28,5 do lado direito da Raposo Tavares - Condomínio fechado distante 1,9 Km da rodovia.

## 2.2. DA LOCALIZAÇÃO

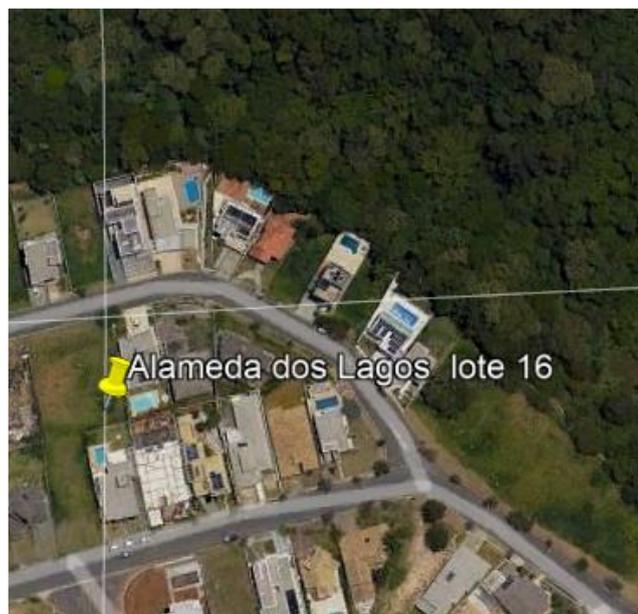
O imóvel objeto desta análise situa-se na Alameda dos Lagos, nº 239, Lote 16, Quadra “AZ” Jardim Rincão, Cotia, SP, 06705-600.

Figura 1: Localização do Imóvel



Fonte: Google Maps

Figura 2: Vias de acesso ao imóvel



Fonte: Google Earth

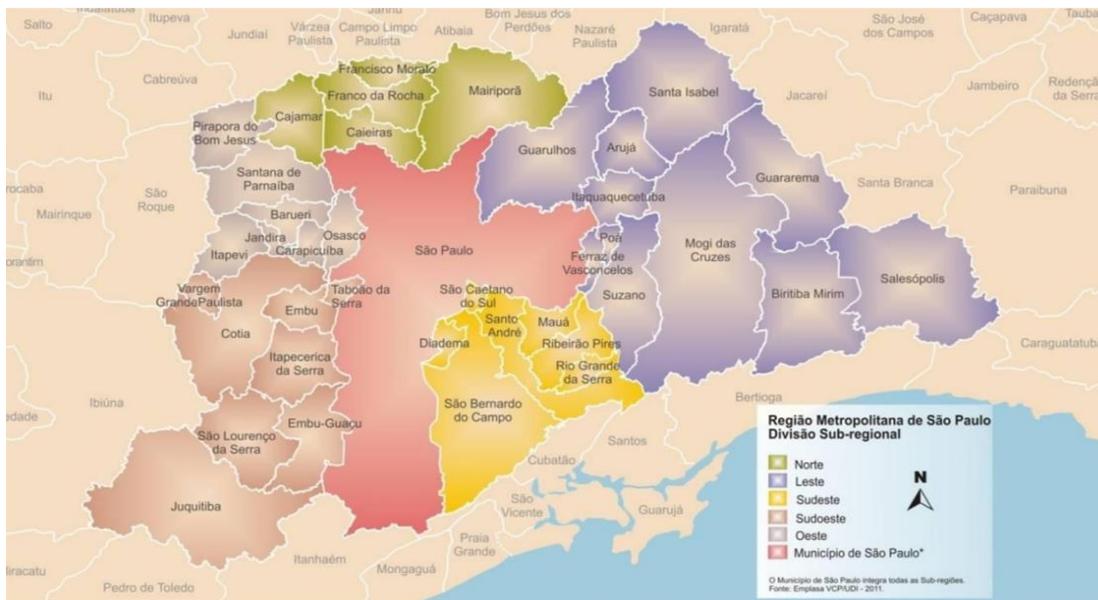
## 2.3. DA CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está situado no bairro Jardim Rincão, localizado na zona urbana do município de Cotia, integrando a sub-regional sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). Conforme os dados mais recentes do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a população local do município de Cotia atinge aproximadamente [274.413](#) de habitantes.

A área beneficia-se de uma infraestrutura abrangente, compreendendo redes de abastecimento de água potável, pluvial e esgoto, fornecimento de energia elétrica, pavimentação asfáltica, conectividade à internet e acessibilidade através de transporte coletivo.

Posicionado entre os bairros Vila Jovina, Granja Clotilde e Jardim Rio das Pedras, região mista, caracterizada por uma densidade populacional média. A localidade conta com indústrias, comércios e residenciais próximos, sendo empresas de grande e médio porte como, por exemplo: empresas de logística, hipermercados, farmácias, restaurantes e entre outros.

Figura 3: Região Metropolitana de São Paulo



Fonte: Emplasa VCP/UDI – 2011

Com aproximadamente 9,9 quilômetros do centro de Cotia, o imóvel possui um acesso conveniente, situado a apenas 1,9 quilômetros da Rodovia Raposo Tavares.

Além disso, beneficia-se de uma acessibilidade adicional, com fácil conexão à Rodovia Rodoanel Mário Covas. A área circundante é marcada por uma considerável movimentação de pedestres e veículos, agregando dinamismo e conveniência ao empreendimento.

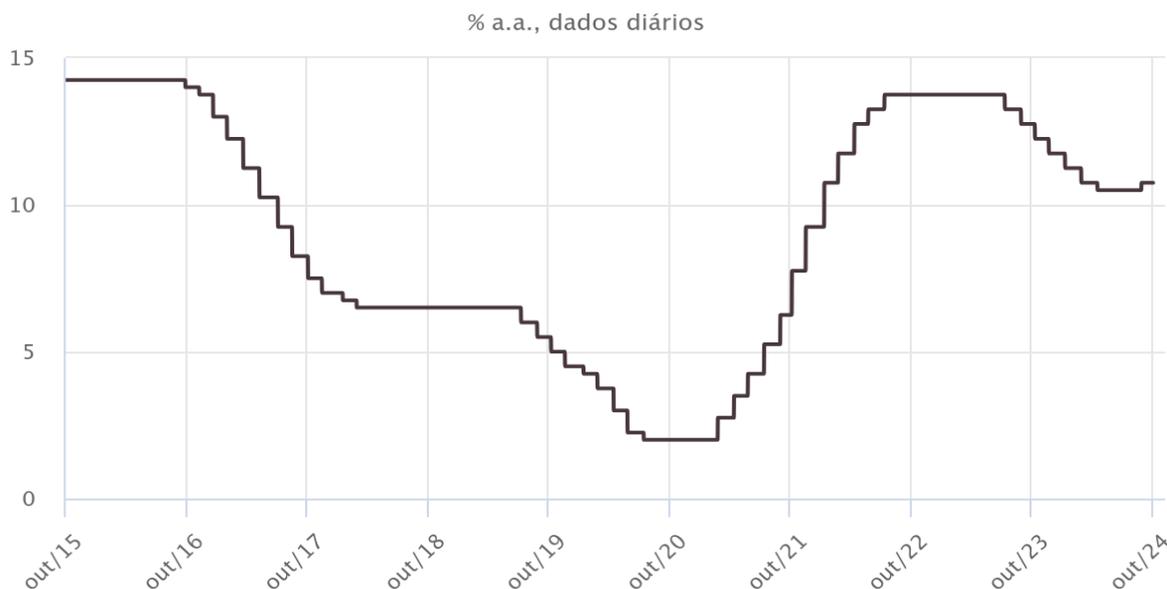
A região é predominantemente habitada por residências de classe média/alta, caracterizada residências unifamiliares

## 2.4. DA CONSIDERAÇÃO SOBRE O MERCADO

O cenário atual do mercado imobiliário reflete uma interação complexa de fatores econômicos e sociais que influenciam diretamente a dinâmica da oferta e demanda por propriedades. Dentre os indicadores-chave, destaca-se a taxa de juros, um elemento crucial para o financiamento imobiliário.

A taxa de juros, sobretudo a taxa básica de juros (Selic), desempenha um papel significativo na definição dos custos de financiamento. Variações nesse índice afetam diretamente a atratividade de investimentos em imóveis, impactando as decisões de compradores e investidores. Atualmente, observa-se que a META Selic está projetada em 10,75 % a.a., enquanto a Taxa Média Anualizada (considerando 252 dias úteis) se encontra em 11,75 % a.a. Essa redução gradual tem aumentado a busca por financiamentos e influenciado diretamente a dinâmica do mercado.

Figura 4: Meta para Taxa Selic (% a.a., dados diários)



Fonte: Banco Central do Brasil, Estatística.

Outro indicador relevante é o Índice Nacional de Custos da Construção - M (INCC - M), referente a Materiais, Equipamento e Serviços, que mensura as variações nos custos relacionados à construção civil. O INCC atua como um termômetro para os custos de desenvolvimento imobiliário, influenciando diretamente nos preços dos imóveis no

mercado. No momento, verifica-se uma alta de 0,61% no INCC, o que indica uma pressão moderada nos custos da construção civil, com impacto direto no preço final dos imóveis novos.

É crucial considerar, também, o contexto macroeconômico, como o Produto Interno Bruto (PIB) e a taxa de desemprego. Um PIB em crescimento e uma taxa de desemprego controlada tendem a impulsionar a confiança do consumidor, fomentando a procura por imóveis.

O mercado imobiliário atual apresenta um cenário de transição, com tendência de aquecimento moderado devido à redução gradual da taxa Selic, embora pressionado pelos custos da construção. A análise regional ganha ainda mais relevância, considerando as significativas variações entre as principais capitais.

## 2.5. ARBITRAGEM DO VALOR DO IMÓVEL

A norma NBR 14653:2011, destinada à avaliação de bens imóveis urbanos, prescreve diversos métodos para determinação do valor de mercado, tais como o método comparativo direto de dados de mercado, método involutivo, método da renda, método evolutivo, método de identificação do custo do imóvel, e método comparativo direto de custo.

No escopo deste laudo, adotou-se o método comparativo direto de dados de mercado. Este método fundamenta-se na comparação direta entre imóveis que compartilham características similares dentro do mesmo mercado imobiliário. Seu propósito é identificar um valor médio representativo, considerando um intervalo de confiança estabelecido para os imóveis em questão.

A pesquisa de mercado imobiliário implica a coleta de dados sujeitos a análise, visando identificar as variáveis que influenciam na formação do valor do bem. Tais variáveis podem ser categorizadas como dependentes ou independentes. As variáveis independentes exercem impacto sobre as variáveis dependentes, podendo não apresentar correlação entre si. Por sua vez, as variáveis dependentes são suscetíveis a variações conforme as mudanças nas variáveis independentes.

Para a arbitragem, foi aplicado o método de regressão linear múltipla, permitindo a análise e modelagem das relações entre variáveis independentes e a variável dependente, o valor de mercado do imóvel. Essa técnica estatística explora a influência simultânea de diversas características do imóvel, considerando sua interdependência.

Ao incorporar variáveis como, por exemplo, área construída, localização e estado de conservação, a regressão linear múltipla proporciona uma avaliação refinada e precisa do impacto conjunto desses fatores sobre o valor de mercado. Assim, sua aplicação visa enriquecer a análise e contribuir para uma avaliação abrangente e fundamentada do imóvel.

### 2.5.1. METODOLOGIA, PESQUISA E CÁLCULOS

A coleta de dados baseou-se em anúncios de grandes plataformas de ofertas de imóveis, bem como em websites de imobiliárias locais na região do imóvel. Os dados correspondem a publicações do período de 2024 e a pesquisa tem caráter exploratório. As informações extraídas foram tabuladas em planilha eletrônica do Excel no formato “.xlsx” e, posteriormente, utilizadas na inferência estatística. (disponível no anexo).

Para a elaboração deste laudo, incluindo o tratamento dos dados, a leitura das informações coletadas e a aplicação dos algoritmos da Regressão Linear Múltipla, utilizou-se o software SISDEA.

“O SISDEA é um software para avaliação de imóveis urbanos, rurais, máquinas e equipamentos pelo método comparativo direto de dados de mercado, conforme preconiza a NBR 14.653 da ABNT. Permite o uso de diversas técnicas matemáticas e estatísticas que favorecem a obtenção de uma avaliação precisa e confiável, como inferência estatística, regressão linear, regressão não linear, análise de envoltória de dados (DEA) e redes neurais artificiais.” (PELLI SISTEMAS).

A tabela a seguir apresenta informações técnicas do sistema, incluindo versão do software, detalhes de hospedagem e compatibilidade com sistemas operacionais. Estes dados são cruciais para contextualizar as análises e garantir a validade das conclusões obtidas durante a avaliação.

	SISDEA
Versão do Software	Home 1.62.6
Hospedagem	Pelli Sistemas Ltda
Sistema Operacional	Windows – 64 bits

Tabela 4: Informações Técnicas - SISDEA.

O desenvolvimento do modelo envolveu variáveis independentes quantitativas e qualitativas. As variáveis quantitativas referem-se a características mensuráveis do imóvel, expressas em uma escala numérica. De outro lado, as variáveis qualitativas são atributos que não podem ser quantificados numericamente, apenas hierarquizados.

Para avaliar as variáveis qualitativas, a NBR 14653-2:2011 define as "Variáveis Dummy" "dicotômicas". Sendo dicotômicas: aquelas que assumem apenas os valores "sim" ou "não", representados por 1 (um) quando a característica está presente e 0 (zero) quando ausente.

Neste contexto, a variável dependente corresponde ao valor de mercado do imóvel, enquanto as variáveis independentes são as características intrínsecas dos imóveis.

Referência	Sigla	Variável	Parâmetros
Y	VLR	Valor de Mercado do Imóvel	Valor ofertado pelo imóvel em moeda corrente nacional (Real)

Tabela 5: Variável Dependente.

Referência	Sigla	Variável / Hipótese	Parâmetros	Justificativa
X1	TM2	Área Construída (m <sup>2</sup> )	A área em metros quadrados do imóvel.	A área total do imóvel é um indicador direto de seu tamanho, sendo um dos principais determinantes do valor.
X2	DIS	Distância da Rodovia Raposo Tavares	A distância em quilômetros entre o terreno a Rodovia Raposo Tavares pelo Google Maps.	A proximidade a um polo valorizante como o Rodovia Raposo Tavares, influenciando positivamente o valor do imóvel pela comodidade.
X3	FIN	Formato e Esquina	<i>Dummy</i> ou dicotômicas: 1 = Sim; 0 = Não	O formato do terreno e sua localização em uma esquina podem influenciar diretamente na valorização e no potencial de uso do imóvel, impactando tanto o projeto quanto à decisão de compra.
X4	TOP	Topografia do terreno	<i>Dummy</i> ou código alocado: [Active: 1, Declive 2, Plano 3]	A topografia do terreno, identifica os pontos de relevo notáveis e os acidentes geográficos do local. Sendo ele active, plano ou declive.

Tabela 6: Variáveis Independentes.

**2.5.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
<b>Graus</b>		<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>	<b>Soma</b>
<b>Pontos Mínimos</b>		16	10	6	17
<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	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					III

### 2.5.3. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

● Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	642,62	4,18%	
Valor Médio	670,63	-	III
Valor Máximo	698,64	4,18%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Alameda dos Lagos, nº 16	-
Bairro	Rincão (Residencial dos Lagos) Cotia- SP	-
Código		-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área total do terreno	500,15	Não
Testada do Terreno	14,29	Não
Formato	1,00	Não
topografia	1,00	Não

Estimativa	Média m <sup>2</sup>	Média Valor Total
Valor do Imóvel	670,63	335.414,83

### 2.5.4. PERCENTUAL MÉDIO DE DESCONTO EM TRANSAÇÕES

Ao analisar anúncios de venda de imóveis, é importante levar em consideração que os preços anunciados geralmente não refletem o valor final de negociação. É comum que haja uma diferença entre o preço inicialmente anunciado e o valor final da transação, devido à prática de descontos durante as negociações.

Existem pelo menos duas formas principais de calcular o desconto médio aplicado nas transações imobiliárias:

Considerando todas as transações: Nesse caso, o cálculo do desconto médio é feito com base em todas as transações realizadas, incluindo tanto aquelas que

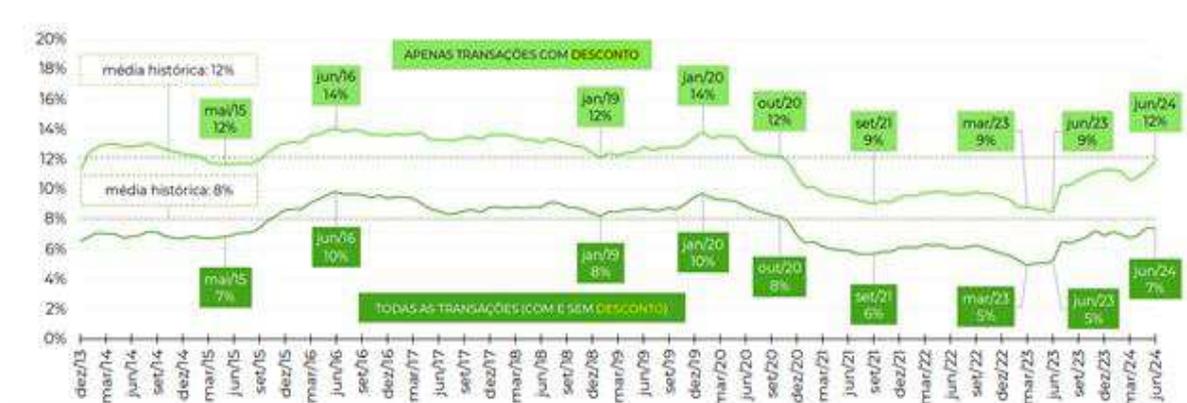
envolveram negociação de desconto quanto aquelas em que o imóvel foi vendido pelo preço anunciado. O desconto médio nesse cenário, por exemplo, foi de 7% em junho de 2024.

Considerando apenas as transações com desconto: O cálculo do desconto médio é realizado apenas com as transações que efetivamente tiveram algum desconto em relação ao valor anunciado. Para essas transações, o desconto médio foi mais elevado, alcançando 12% no mesmo período.

Nos últimos 12 meses, o desconto médio aplicado nas negociações de imóveis apresentou uma clara tendência de crescimento. Isso pode estar relacionado a vários fatores, como condições econômicas, excesso de oferta no mercado imobiliário ou a necessidade de vendedores ajustarem seus preços para atrair compradores.

Em suma, os preços anunciados de imóveis muitas vezes servem como um ponto de partida nas negociações. Os compradores podem esperar uma margem de negociação que, em média, resultará em um desconto sobre o valor inicialmente solicitado. Para uma análise precisa do mercado, é fundamental considerar tanto as transações com desconto quanto aquelas sem desconto, uma vez que cada abordagem oferece insights diferentes sobre o comportamento dos preços e das negociações no setor imobiliário.

Figura 9 – Percentual médio de desconto em transações (acumulado em 12 meses)



Fonte: FIPE, 2024.

Tabela 8: Valor do Imóvel com Desconto

Valor do Imóvel S/ Desconto	Desconto (7%)	Valor do Imóvel c/ Desconto
R\$ 335.414,83	R\$ 2.347,90	R\$ 333.066,93

### 3. CONCLUSÃO

Considerando os elementos e condições apresentados neste Laudo Técnico, o valor de mercado estimado para o imóvel avaliado é de R\$ 333.066,93 (trezentos e trinta e três mil, e sessenta e seis reais e noventa e três centavos).

Entretanto, de acordo com o item 6.8.1 – item a, da NBR 14.653-1/2019, arredondando-se até o limite de 1%, o valor arbitrado é de **R\$ 335.000,00 (Trezentos e trinta e cinco mil reais)**, com data base em 24 de outubro de 2024.

Carapicuíba, 24 de outubro de 2024.

---

Brunna Mariana Pereira Garcia (Engenheira Civil)

CREA-SP sob nº 5071351730-SP

RPN: 1420258222 | ART: 2620241855528)



## 4. ANEXOS

### 4.1. MEMORIAL DE CÁLCULO

#### 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Brunna Mariana Pereira Garcia
Modelo:	Terreno/Lote
Data do modelo:	segunda-feira, 21 de outubro de 2024
Tipologia:	Lotes

#### 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	53
Dados utilizados no modelo:	20

#### 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Código	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área total do terreno	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	Sim
Distância ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo	Não
Testada do Terreno	Numérica	Quantitativa	Testada/Frente do terreno em m <sup>2</sup>	Sim
Formato	Numérica	Dicotômica	Formato do térreo, retangular 1, irregular com o valor 0	Sim
Esquina	Numérica	Dicotômica	Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0	Não
topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Topografia (Aclive - 1, declive- 2, Plano- 3)	Sim
Taxa do Condomínio	Numérica	Quantitativa	Valor da taxa do condomínio em R\$	Não



Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim
----------------	----------	------------	---	-----

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total do terreno	400,00	538,00	138,00	475,75
Testada do Terreno	10,00	20,00	10,00	13,13
Formato	0,00	1,00	1,00	0,90
topografia	1,00	3,00	2,00	2,25
Valor unitário	529,84	959,23	429,39	777,73

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9140597 / 0,9140597
Coeficiente de determinação:	0,8355050
Fisher - Snedecor:	19,05
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

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

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	195478,554	4	48869,638	19,047
Não Explicada	38485,986	15	2565,732	
Total	233964,540	19		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**



Valor unitário = +1114,269718 -2,653408476 \* Área total do terreno +43,98018045 \* Testada do Terreno +166,894403 \* Formato +88,08982756 \* topografia

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total do terreno	x	-6,73	0,00
Testada do Terreno	x	5,11	0,01
Formato	x	3,15	0,65
topografia	x	4,37	0,05
Valor unitário	y	4,92	0,02

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área total do terreno	x1	0,00	0,59	-0,13	-0,56	-0,73
Testada do Terreno	x2	0,59	0,00	-0,54	-0,72	-0,21
Formato	x3	-0,13	-0,54	0,00	0,09	0,04
topografia	x4	-0,56	-0,72	0,09	0,00	0,50
Valor unitário	y	-0,73	-0,21	0,04	0,50	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área total do terreno	x1	0,00	0,80	0,62	0,61	0,87
Testada do Terreno	x2	0,80	0,00	0,83	0,88	0,80
Formato	x3	0,62	0,83	0,00	0,72	0,63
topografia	x4	0,61	0,88	0,72	0,00	0,75
Valor unitário	y	0,87	0,80	0,63	0,75	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	876,99	820,39	56,60	6,4540%	1,117423	0,04107900
4	892,86	870,80	22,06	2,4703%	0,435436	0,00935500
21	686,27	675,72	10,55	1,5375%	0,208313	0,00187800
25	750,00	746,49	3,51	0,4678%	0,069265	0,00024800
27	837,50	923,87	-86,37	-10,3131%	-1,705169	0,28298200
29	959,23	966,72	-7,49	-0,7813%	-0,147956	0,00184300
30	822,22	879,16	-56,94	-6,9254%	-1,124156	0,03732600



Cotia, 25 de outubro de 2023  
 Processo n.º 0000777-14.2023.8.26.0100

31	906,98	844,27	62,71	6,9142%	1,238035	0,05870400
32	838,71	839,36	-0,65	-0,0776%	-0,012849	0,00000400
33	810,42	775,16	35,26	4,3507%	0,696087	0,30608700
34	810,00	746,49	63,51	7,8406%	1,253793	0,08111500
35	700,00	658,40	41,60	5,9426%	0,821240	0,02740200
36	610,34	650,31	-39,97	-6,5491%	-0,789133	0,03613900
37	680,00	746,49	-66,49	-9,7782%	-1,312685	0,08891400
39	704,08	706,80	-2,72	-0,3858%	-0,053628	0,00013300
42	798,69	765,33	33,36	4,1766%	0,658559	0,04206900
46	920,54	879,70	40,84	4,4367%	0,806293	1,76216700
49	529,84	557,44	-27,60	-5,2096%	-0,544937	0,03865400
50	700,00	746,49	-46,49	-6,6416%	-0,917843	0,04347000
53	720,00	755,26	-35,26	-4,8971%	-0,696087	0,30608700



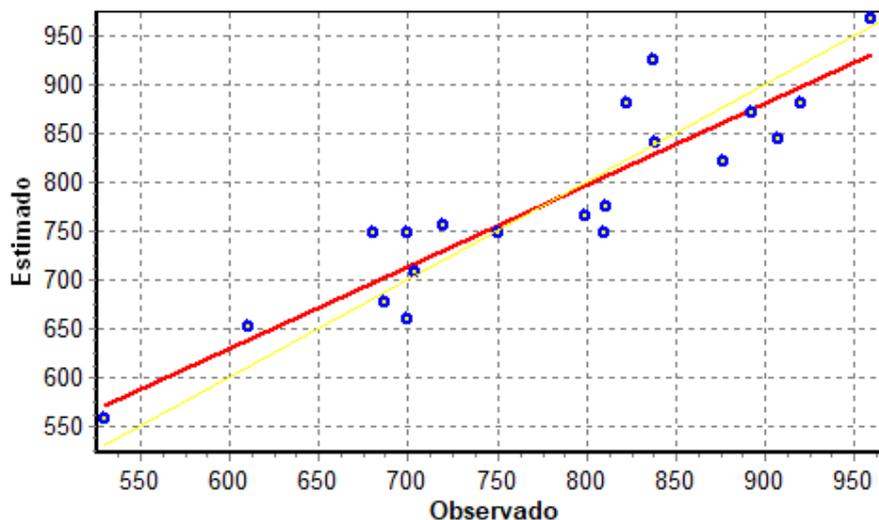
## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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

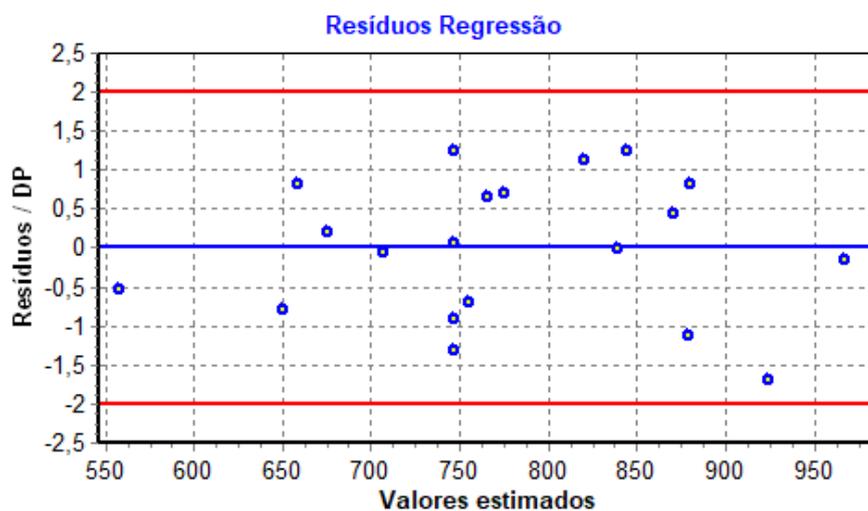


15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

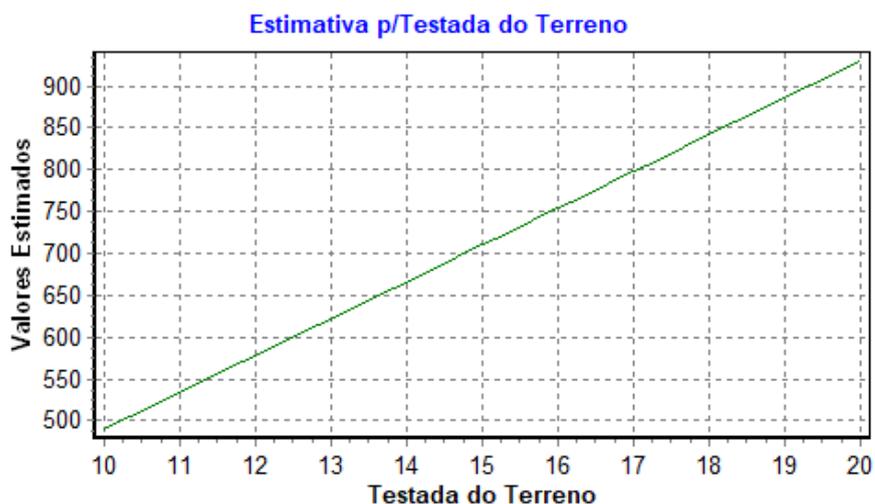
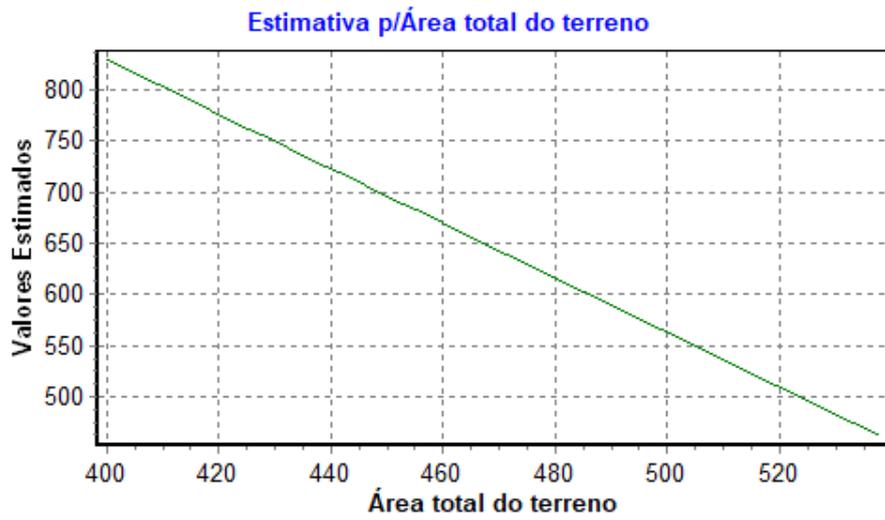


Resíduos da Regressão Linear





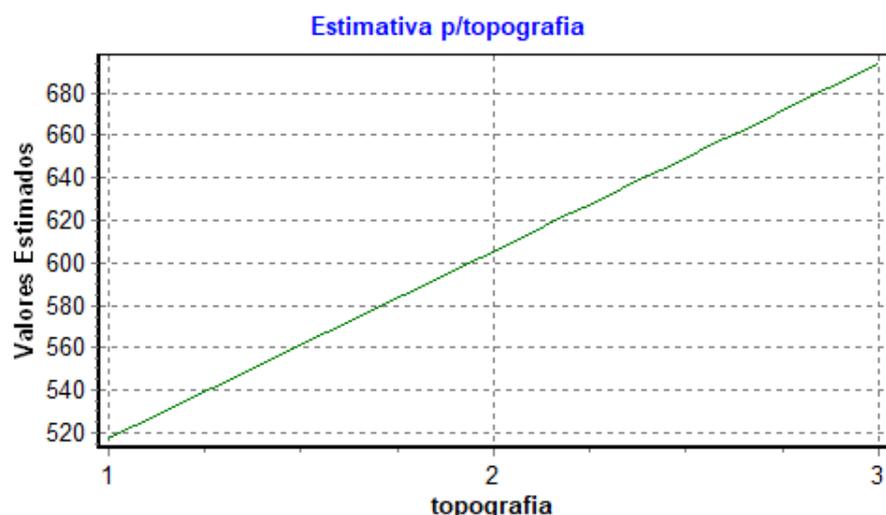
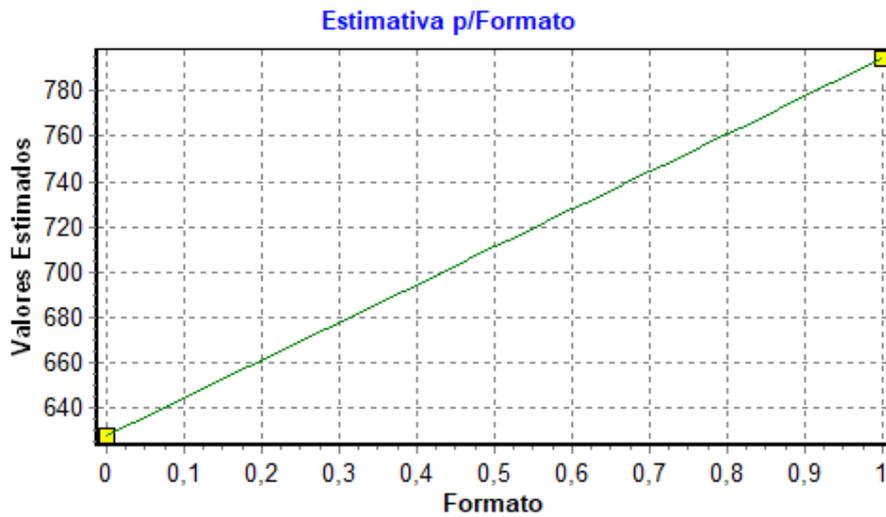
16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2024 às 10:49, sob o número WCOA24701381292. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000777-14.2023.8.26.0152 e código 9p1ln2TJ.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2024 às 10:49, sob o número WCOA24701381292. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000777-14.2023.8.26.0152 e código 9p1ln2TJ.





## 17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Código	Informante
1	*	Estrada Arlindo Moraes Costa, Nº 2822	Granja Viana, Cotia- SP	CN4948	CASA NOBLE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
2		Alameda das Cerejeiras, Nº 10	Parque Dom Henrique, Cotia- SP	CN6731	CASA NOBLE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
3	*	Alameda Lírios do Vale, Nº 11	Rincão (Residencial dos Lagos) Cotia- SP	WB-TE0840	Ligue Imóveis
4		Avenida Nicodemos de Carvalho, Nº 6	Parque Dom Henrique, Cotia- SP	CN6507	CASA NOBLE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
5	*	Estrada Carlos Antônio Pereira de Castro, Nº 350	Granja Viana, Cotia- SP	TE0699	REALIZA MORADIA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
6	*	Estrada das Graças, Nº 54	Esmeralda Park, Cotia - SP	CN6262	CASA NOBLE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
7	*	Estrada das Graças, Nº 93	Esmeralda Park, Cotia- SP	CN3033	CASA NOBLE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
8	*	Estrada das Mulatas	Portal do Santa Paula, Cotia- SP	TE00051	Imobiliária Web Imóveis
9	*	Estrada das Mulatas	Portal do Santa Paula, Cotia- SP	11497	MK Prime Imóveis - Creci 37.999-J-SP
10	*	Estrada das Mulatas	Portal do Santa Paula, Cotia- SP	TE00061	Imobiliária Web Imóveis
11	*	Estrada das Mulatas, Nº 262	Portal do Santa Paula, Cotia- SP	TE0262	FILIAL IMOBILI 1 - CRECI - 24874 J
12	*	Estrada das Mulatas, Nº 3240	Tijuco Preto, Cotia-S P	CN6638	CASA NOBLE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
13	*	Estrada das Mulatas, Nº 3450	Tijuco Preto, Cotia-S P	CN6870	CASA NOBLE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
14	*	Estrada dos Pires, Nº 1	Esmeralda Park, Cotia- SP	TE1569	G3i - GERACAO DE INVESTIMENTOS E INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA
15	*	Estrada dos Pires, Nº 2726	Esmeralda Park, Cotia- SP	CN6649	CASA NOBLE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
16	*	Estrada dos Pires, Nº 93	Esmeralda Park, Cotia- SP	Te0015_1-3198777	Azer Carin Imóveis
17	*	Rua Américo Floriano de Toledo, Nº 810	Jardim Caiapiá, Cotia- SP	TE00151	Imobiliária Web Imóveis
18	*	Rua do Campo das Princesas, Nº 1	Granja Viana, Cotia- SP	Vera-762a	Ligue Imóveis
19	*	Rua Perequê, Nº 30	Parque São Paulo, Cotia- SP	TE0042	Rofe Imóveis



Cotia, 25 de outubro de 2023  
 Processo n.º 0000777-14.2023.8.26.0100

20	*	Rua Perequê, Nº 300	Parque São Paulo, Cotia- SP	TE0050	Rofe Imóveis
21		Rua Represinha, Nº 1153	Quinta dos Angicos, Cotia- SP	DI33007	DIAGONAL IMÓVEIS
22	*	Rua Sanhaçu, Nº 17	Parque Rizzo, Cotia- SP	TE2962	G3i - GERACAO DE INVESTIMENTOS E INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA
23	*	Rua Trinca Ferro, Nº 841	Parque Rizzo, Cotia- SP	CN6804	CASA NOBLE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
24	*	Rua Victor Hugo, Nº 100	Colinas de São Fernando, Cotia- SP	415724	USUÁRIO NEWCORE
25		Rua Represinha 946	Centro - Cotia- SP	TE0088	Paulista Imobi
26	*	Rua Carlos Antônio Pereira de Castro 2800	Granja Viana, Cotia -SP	TE0205	Paulista Imobi
27		Avenida Nicodemos de Carvalho, 85	Parque Dom Henrique, Cotia- SP	TE0091	MENTORIA UP IMÓVEIS LTDA
28	*	Avenida Estácio de Sá, 1756	Granja Viana, Cotia- SP	TE1067	PORTAL RAPOSO IMÓVEIS
29		Avenida Nicodemos de Carvalho, 805	Parque Dom Henrique, Cotia- SP	TE0730	REALIZA MORADIA
30		Avenida Nicodemos de Carvalho, 25	Parque Dom Henrique, Cotia- SP	TE0091	HOUSE CODE IMOBILIÁRIA
31		Estrada Municipal do Embu, 2153	Jardim Torino, Cotia- SP	TE0082	MENTORIA UP IMÓVEIS LTDA
32		Rua Doutor Altair Martins, 2811	Gramado, Cotia- SP	TE10626	IMOBILIÁRIA PROINVEST
33		Estrada Fernando Nobre, 79	Granja Viana, Cotia- SP	786	SP CONSTRUTORAS
34		Via das Magnólias 1100	Granja Viana, Cotia- SP	TE0329	LC FUTEMA & ASSOCIADOS
35		Estrada Pedreira Eldorado 1332	Granja Viana, Cotia- SP	TE0035	FORMANOVA IMÓVEIS
36		Rua Américo Floriano de Toledo 804	Vale Verde - Cotia- SP	TE0053	House Code
37		Rua Rosário Gaspar 602	Chácara Remanso (Caucaia do Alto), Cotia- SP	TE0273	Paulista Imobi
38	*	Rua Américo Floriano de Toledo 801	Vale Verde - Cotia- SP	TE0052	House Code
39		Rua Américo Floriano de Toledo 819	Vale Verde - Cotia- SP	TE0070	House Code
40	*	Rua Carolina do Norte 83	Chácara Remanso (Caucaia do Alto), Cotia- SP	TE0242	Paulista Imobi



41	*	ESTRADA DOS PIRES, 2.920	Esmeralda Park (Caucaia do Alto), Cotia- SP	1B6CLGS	GP DESENVOLVIMENTO URBANO
42		Alameda dos Jasmins, 1	Parque Dom Henrique, Cotia- SP	TE0705	REALIZA MORADIA
43	*	Rua Américo Floriano de Toledo, 691	Vale Verde - Cotia- SP	TE0105	House Code
44	*	Estrada das Figueiras, 07	Granja Viana, Cotia- SP	TE0373	PORTAL RAPOSO IMÓVEIS
45	*	Alameda Das Colinas 803	Residencial dos Lagos, Cotia- SP	TE0071	PROGETTO IMOBILIARIA
46		Rua Pinheiros, 2153	Jardim Colibri, Cotia- SP	TE0030	DE VITA IMOBI
47	*	Alameda Das Colinas	Residencial dos Lagos, Cotia- SP	TRR439956V	ALFA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
48	*	Estrada dos Pires, Nº 2920	Esmeralda Park, Cotia - SP	TE10455	IMOBILIÁRIA PROINVEST
49		Rua José Manuel de Almeida 2620	Jardim Europa, Cotia - SP	TE9857	IMOBILIÁRIA PROINVEST
50		Rua Descartes,	Paisagem Renoir - Granja Viana - Cotia- SP	TR3572718V	ALFA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
51	*	Estrada Uemura, 1100	Brotas (Caucaia do Alto), Cotia- SP	53304	NETHOMES
52	*	Rua Boracéia,	Parque São Paulo - Cotia- SP	TE0475	PITALE IMÓVEIS
53		Estrada Carlos Antônio Pereira de Castro, 10	Pitas, Cotia- SP	TE00150	IMOBILIÁRIA WEBIMÓVEIS

ID	Desabilitado	Telefone do informante
1	*	1145590949
2		1145590949
3	*	1122847733
4		1145590949
5	*	1146121971
6	*	1145590949
7	*	1145590949
8	*	1141580050
9	*	1136924348
10	*	1141580050
11	*	11971652581
12	*	1145590949
13	*	1145590949
14	*	1146131300
15	*	1145590949
16	*	11974738353



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2024 às 10:49, sob o número WCOA24701381292. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000777-14.2023.8.26.0152 e código 9p1ln2TJ.

17	*	1141580050
18	*	1122847733
19	*	1123847633
20	*	1123847633
21		1137354199
22	*	1146131300
23	*	1145590949
24	*	1145804274
25		11 955589991
26	*	11 955589991
27		(11) 96412-6659
28	*	(11) 4702-3031
29		(11) 4612-1971
30		(11) 97556-9650
31		(11) 96412-6659
32		(11) 4617-4280
33		(11) 2690-1135
34		(11) 4130-3000
35		(11) 46125155
36		(11) 97556-9650
37		11 955589991
38	*	(11) 97556-9650
39		(11) 97556-9650
40	*	11 955589991
41	*	(11) 4158-1277
42		(11) 4612-1971
43	*	(11) 97556-9650
44	*	(11) 4702-3031
45	*	(11) 91460-1961
46		(11) 98955-6144
47	*	(11) 98211-2565
48	*	(11) 4617-4280
49		(11) 4617-4280
50		(11) 98211-2565
51	*	(51) 3024-4740
52	*	(11) 3685-2182
53		(11) 4158-0050

**Variáveis Numéricas:**

ID	Desabilitado	Área total do terreno	Distância ao polo valorizante	Testada do Terreno	Formato	Esquina	topografia	Taxa do Condomínio
1	*	462,00	5,10	12,00	1	1	3	482,00
2		439,00	6,20	10,00	1	0	3	495,00
3	*	510,00	2,30	15,00	1	0	3	550,00



4		420,00	4,60	10,00	1	0	3	480,00
5	*	504,00	4,90	14,10	1	1	3	700,00
6	*	536,00	8,90	15,00	1	0	3	717,00
7	*	500,00	8,90	12,29	0	0	2	400,00
8	*	540,00	6,10	14,00	1	0	3	420,00
9	*	509,00	6,10	12,00	1	0	2	655,00
10	*	520,00	6,10	14,50	1	0	1	426,00
11	*	501,00	8,30	12,00	1	0	3	540,00
12	*	525,00	5,10	15,00	1	1	2	670,00
13	*	500,00	5,20	20,00	1	0	3	690,00
14	*	511,00	7,50	10,00	1	0	1	450,00
15	*	534,00	10,20	16,00	1	0	1	450,00
16	*	535,00	7,50	16,00	1	0	1	450,00
17	*	510,00	3,90	15,00	1	0	1	550,00
18	*	500,00	4,80	12,00	1	0	1	500,00
19	*	534,00	3,40	15,00	1	0	2	320,00
20	*	450,00	3,70	15,00	1	0	2	320,00
21		510,00	7,00	15,00	1	0	1	450,00
22	*	595,00	7,50	18,00	0	0	3	290,00
23	*	500,00	5,10	12,00	1	0	3	232,00
24	*	600,00	7,10	20,00	1	0	2	850,00
25		500,00	3,50	12,00	1	0	3	270,00
26	*	560,00	2,60	15,00	1	0	3	830,00
27		400,00	3,60	10,00	1	0	3	490,00
28	*	413,00	2,10	12,30	0	0	2	795,00
29		417,00	3,60	12,00	1	0	3	480,00
30		450,00	3,80	12,00	1	0	3	450,00
31		430,00	2,70	10,00	1	0	3	898,00
32		465,00	11,30	12,00	1	0	3	200,00
33		480,00	0,30	15,24	0	0	3	650,00
34		500,00	1,80	12,00	1	0	3	335,00
35		500,00	2,00	12,00	1	0	2	360,00
36		503,00	2,10	14,00	1	0	1	550,00
37		500,00	3,70	12,00	1	0	3	650,00
38	*	500,00	2,00	14,00	1	0	3	550,00
39		490,00	3,00	14,50	1	0	1	550,00
40	*	550,00	6,50	16,00	1	0	3	530,00
41	*	500,00	8,90	12,00	1	0	1	400,00
42		457,00	4,90	13,84	1	1	1	490,00
43	*	464,00	1,60	14,29	1	0	2	550,00
44	*	480,00	5,40	12,00	0	0	1	400,00
45	*	500,00	2,90	14,29	1	0	1	550,00
46		516,00	2,60	20,00	1	0	1	1.100,00
47	*	500,00	3,00	14,30	1	0	1	550,00
48	*	500,00	9,90	12,80	1	0	1	300,00
49		538,00	4,20	14,00	1	0	1	663,00
50		500,00	2,70	12,00	1	0	3	450,00
51	*	522,00	13,90	14,50	1	0	3	450,00



52	*	501,00	2,20	15,00	1	0	3	300,00
53		500,00	4,80	20,00	0	0	1	930,00

ID	Desabilitado	Valor unitário
1	*	541,13
2		876,99
3	*	411,76
4		892,86
5	*	1.012,27
6	*	335,82
7	*	220,00
8	*	355,56
9	*	373,28
10	*	400,00
11	*	449,62
12	*	504,76
13	*	580,00
14	*	410,96
15	*	411,99
16	*	317,76
17	*	431,37
18	*	780,00
19	*	636,70
20	*	777,78
21		686,27
22	*	352,94
23	*	550,00
24	*	299,22
25		750,00
26	*	892,86
27		837,50
28	*	1.288,14
29		959,23
30		822,22
31		906,98
32		838,71
33		810,42
34		810,00
35		700,00
36		610,34
37		680,00
38	*	700,00
39		704,08
40	*	400,00
41	*	337,13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2024 às 10:49, sob o número WCOA24701381292. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000777-14.2023.8.26.0152 e código 9p1ln2TJ.



42		798,69
43	*	603,45
44	*	437,50
45	*	510,00
46		920,54
47	*	490,00
48	*	339,78
49		529,84
50		700,00
51	*	661,11
52	*	728,54
53		720,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	642,62	4,18%	
Valor Médio	670,63	-	III
Valor Máximo	698,64	4,18%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Alameda dos Lagos, n° 16	-
Bairro	Rincão (Residencial dos Lagos) Cotia- SP	-
Código		-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área total do terreno	500,15	Não
Testada do Terreno	14,29	Não
Formato	1,00	Não
topografia	1,00	Não



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2024 às 10:49, sob o número WCOA24701381292. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000777-14.2023.8.26.0152 e código 9p1ln2TJ.

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 1 : Vista Frontal do Imóvel

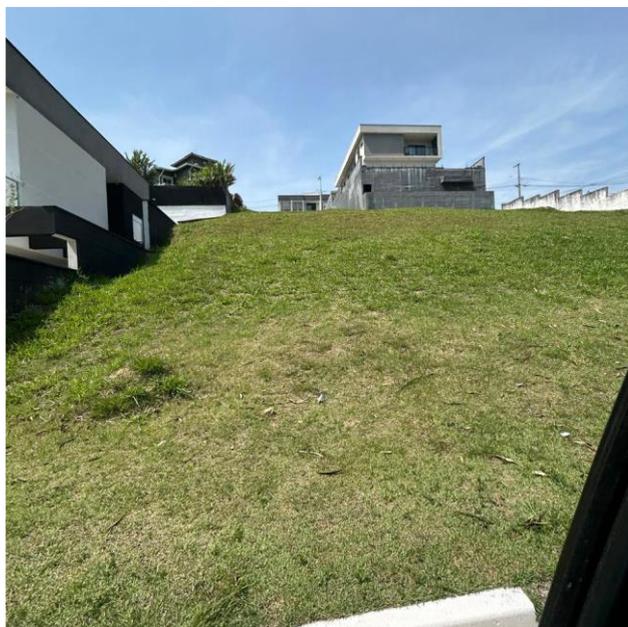


Foto 2 : Lado direito do lote



Foto 3 : Lado esquerdo do lote

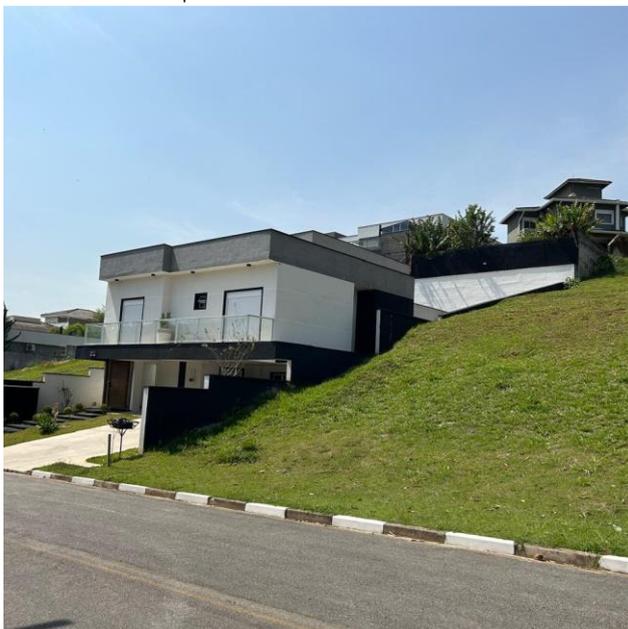


Foto 4 : terreno com corte 02





Foto 5 Vista dos fundos para a frente do lote



Foto 6 : terreno com corte 04

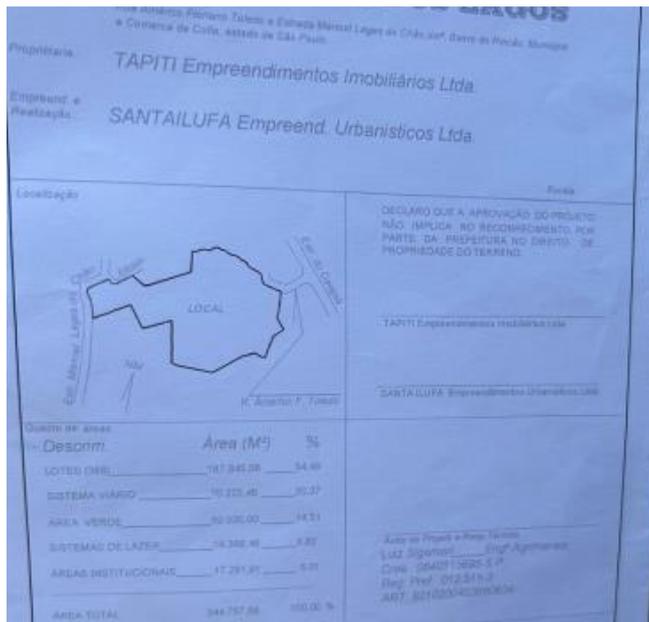


Foto 7 : Planta de implantação loteamento

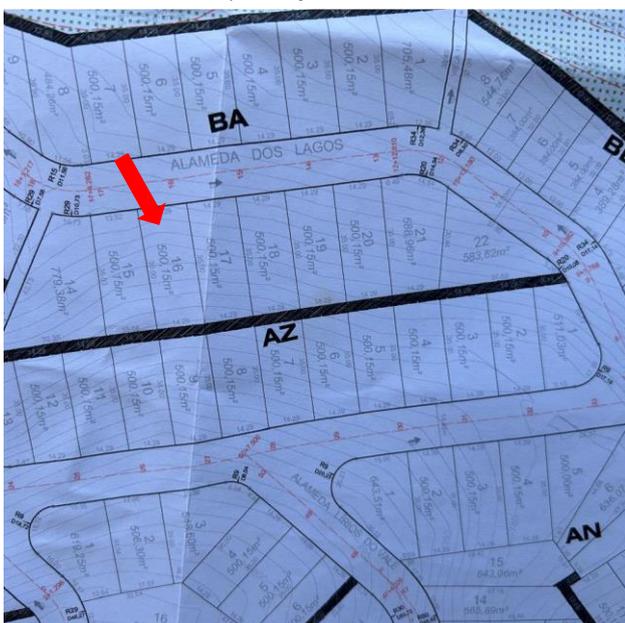


Foto 8 : Portaria





**4.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

Documento 1: Matrícula do Imóvel

fls. 77

CNM 119917.2.0082696-07

Valida aqui este documento

RO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **-82.696-** ficha **-01-**

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Cotia, 02 de dezembro de 2005

**IMÓVEL:** TERRENO URBANO designado por LOTE 16 da QUADRA "AZ", do loteamento "RESIDENCIAL DOS LAGOS", situado no Bairro do Portão ou Rincão, no lugar denominado Pioneira ou Sitio Grande, neste Município e Comarca de Cotia-SP e assim descrito: mede 14,29 metros de frente para a Alameda dos Lagos; do lado direito mede 35,00 metros e confronta com o lote 15, do lado esquerdo mede 35,00 metros e confronta com o lote 17, nos fundos mede 14,29 metros confrontando com o lote 09, encerrando uma área total de 500,15 metros quadrados.-

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** nº 23162.11.50.0001.00.000. (maior área)

**REGISTRO ANTERIOR:** R.02-M-80.095 de 27/06/2005 deste Registro. -

**PROPRIETÁRIA:** TAPITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº06.527.591/0001-36, com sede na Rua Américo Floriano de Toledo nº803, Jardim Caiapiá, Cotia-SP. -

EU ~~JOÃO LUIZ SIMÕES~~ (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei, EU ~~JOSE ROBERTO S. SANTOS~~ (Bel. JOSÉ ROBERTO S. SANTOS) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-

O Oficial Substituto ~~Edson Schumiski~~ Bel. Edson Schumiski.- D.R\$ 4,97 Prot. 141.233

Av.01, em 18 de julho de 2013.-

**CADASTRO.** -

Pela autorização contida na escritura adiante mencionada, e a vista da certidão nº 17107, expedida pela Prefeitura de Cotia, verifica-se que o imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23162.12.02.0040.00.000.-**

A escrevente autorizada ~~Sueli A. Dos Santos~~ (SUELI A. DOS SANTOS), D.R\$12,10

R.02, em 18 de julho de 2013. -

**VENDA E COMPRA.** -

Pela escritura pública lavrada em 24 de junho de 2013, às págs. 203/212, do livro nº 0320, do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos do Município e Comarca De Cotia-SF, a proprietária TAPITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **ROBERTO DE LIMA**, brasileiro, comerciante, RG nº 13.093.743-5-SSP/SP, -segue verso-

MOD. 10

Valida este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RWPQB-G9MINQ-JAESS-BYTTT

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO SOUZA, liberado nos autos em 25/04/2024 às 16:32. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000777-14.2023.8.26.0152 e código 561myY7.

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2024 às 10:49, sob o número WCOA24701381292. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000777-14.2023.8.26.0152 e código 9p1ln2TJ.



Documento 2: Matrícula do Imóvel



Valide aqui este documento

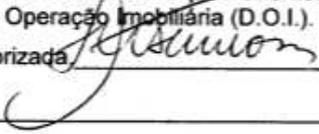
fls. 78

CNM 119917.2.0082696-07

matrícula  
**-82.696-**

ficha  
**01**  
verso

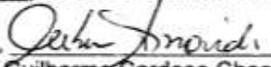
CPF/MF nº. 010.458.978-76, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77 com **ELENICE DE OLIVEIRA DE LIMA**, brasileira, empresária, RG nº 15.548.010-8-SSP/SP, CPF/MF nº. 051.192.628-64, residentes e domiciliados na Rua Abauna, nº 514, Vila Moinho Velho São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 145.000,00.- Foi declarado pela vendedora que o imóvel não faz parte do seu ativo permanente.- Foi emitida pelo Tabelionato de Declaração sobre Operação Imobiliária (D.O.I.). -

A escrevente autorizada  (SUELI A. DOS SANTOS).-  
D.R\$ 833,04 Prot.216.644 -R.F.B.B.

Prenotado sob nº 380.717, em 03/04/2024.  
AV.03, em 22 de abril de 2024.

**PENHORA**

Nos termos da certidão de penhora expedida aos 01 de abril de 2024 (protocolo eletrônico: PH000508443), pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Vara: 1 Ofício Judicial do Foro Central da Comarca de Cotia-SP, extraída do processo nº 0000777-14.2023.8.26.0152, ação de execução civil, tendo como exequente: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETARIOS DO RESIDENCIAL DOS LAGOS; procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula pertencente a ROBERTO DE LIMA e ELENICE DE OLIVEIRA DE LIMA, foi penhorado para garantia da dívida no valor de R\$ 42.961,47, tendo sido nomeado fiel depositário: Isis Andrade Euzébio, já qualificada. A responsabilidade patrimonial foi decretada pelo MM juiz no processo (CPC/2015 (Vigente), arts. 790 e 792). Data da Decisão: 21/11/2023, Folhas: 48.

Escrevente autorizada,  Cléber Antônio Finardi.  
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.  
Selo digital: 119917321000000062545324B

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RWPOB-G9MINQ-JAESS-BYTT>

Documento assinado digitalmente  
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO SOUZA. Liberado nos autos em 25/04/2024 às 16:32.  
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000777-14.2023.8.26.0152 e código 5GImyY17.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2024 às 10:49, sob o número WCOA24701381292. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000777-14.2023.8.26.0152 e código 9pIn2TJ.



Documento 3: Matrícula do Imóvel



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RWPQB-G9MNQ-JAESS-BYTTT>

Registro de imóveis da comarca de cotia – SP

A circunscrição imobiliária e Comarca sede desta serventia foram instaladas em 10 de novembro de 1968. Os imóveis de sua atual competência registrária tiveram como competentes para o seu registro as Serventias das seguintes circunscrições imobiliárias e respectivos períodos: 1º CRISP de 27/07/1865 a 02/12/1912; 2º CRISP de 24/12/1912 a 08/12/1925; 4º CRISP de 09/12/1925 a 25/12/1927; 5º CRISP de 26/12/1927 a 01/03/1932; 4º CRISP de 02/03/1932 a 14/05/1939; 2º CRISP de 15/05/1939 a 06/10/1939; 10º CRISP de 01/10/1939 a 20/11/1942; e a 11º CRISP de 21/11/1942 a 10/11/1968.

O registro dos imóveis localizados no município de Itapevi deixaram de pertencer a esta serventia imobiliária em 13 de novembro de 2009, em razão da instalação do serviço registral imobiliário naquela cidade e comarca.

CERTIFICO E DOU FÉ, que esta certidão foi extraída em inteiro teor, nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula nº: 82696, e que nos arquivos desta Serventia não há registro de quaisquer ônus, alienações ou de ações reais ou pessoais reipersecutórias além do que nela contém. Certifico mais: que as buscas do CONTRADITÓRIO restringem-se à data do dia útil anterior à sua expedição.

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XVI, Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS a contar da data da sua emissão. Selo Digital: 1199173C3000000062579024L

Protocolo: 380717

Cotia, segunda-feira, 22 de abril de 2024.

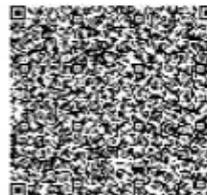
Leonardo de Carvalho Souza  
Escrevente Autorizado

Valor cobrado pela Certidão:

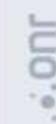
Ao Oficial	R\$ 42,22
Ao Estado	R\$ 12,00
A Sec. Faz.	R\$ 8,21
Ao Trib. Just.	R\$ 2,22
Ao Reg. Civil	R\$ 2,90
MP	R\$ 2,03
ISS	R\$ 2,22

TOTAL R\$ 71,80

Certidão assinada digitalmente



fls. 79



Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO SOUZA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000777-14.2023.8.26.0152 e código 5GmnyY7.



Documento 4: Certidão Positiva de Débitos



**PREFEITURA DE COTIA**  
 SECRETARIA DA FAZENDA

Estado de São Paulo  
 CENTRO INTEGRADO TRIBUTARIO - CIT

**CERTIDÃO POSITIVA TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIDÃO POSITIVA Nº. 127458/2024**

Certificamos para os devidos fins e efeitos que a inscrição Imobiliária abaixo descrita encontra-se EM DÉBITO com esta Municipalidade até a presente data.

<b>Inscrição Imobiliária:</b>	23162.12.02.0040.00.000
<b>Proprietário:</b>	ROBERTO DE LIMA
<b>Local do Imóvel:</b>	ALAMEDA DOS LAGOS Nº 239 PORTAO LOTE 16 QUADRA AZ CEP
<b>Lote:</b>	16
<b>Quadra:</b>	AZ

Ressalvando-se o direito da Fazenda Municipal de cobrar os débitos que venham a ser apurados.  
 Esta certidão é válida por 60 dias

Prefeitura do Município de Cotia, 22 de Outubro de 2024.

Código de Autenticidade



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2024 às 10:49, sob o número WCOA24701381292. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000777-14.2023.8.26.0152 e código 9pIn2TJ.



Cotia, 25 de outubro de 2024  
 Processo n.º 0000777-14.2023.8.26.0100

Documento 5: Certidão Débitos

## Cidadão Online

Prefeitura de Cotia

**Confirmação de Documentos**

Certidão de Débitos

Tipo Inscrição: Imobiliário

Cadastro: \_\_\_\_\_

Certidão: \_\_\_\_\_ Ano: \_\_\_\_\_

Cod Verificação: \_\_\_\_\_

OK

---

**Processos**

Permite verificar a situação de um determinado processo.

Tipo do Processo: -Selecione-

Processo: \_\_\_\_\_ Ano: \_\_\_\_\_

OK

**Inscrição:** 23162.12.02.0040.00.000

**Proprietário:** RICARDO ANTONIO EUZEBIO

**Endereço:** ALAMEDA DOS LAGOS n° 239 Bairro: PORTAO

**Cidade:** cotia **UF:** SP

---

**Emitir Boleto** Sair

**Emissão da Segunda Via**

Sel.	Aviso	Tributo	Guia	Vencimento	Descrição	Valor Principal	Correção	Multa	Juros	Honorários	Total
<input checked="" type="checkbox"/>	2024.0066449	99 01		22/01/2024	IPTU	52,30	0,00	5,23	4,71	0,00	62,24
<input checked="" type="checkbox"/>	2024.0066449	99 02		20/02/2024	IPTU	52,30	0,00	5,23	4,18	0,00	61,71
<input checked="" type="checkbox"/>	2024.0066449	99 03		20/03/2024	IPTU	52,30	0,00	5,23	3,66	0,00	61,19
<input checked="" type="checkbox"/>	2024.0066449	99 04		22/04/2024	IPTU	52,30	0,00	5,23	3,14	0,00	60,67
<input checked="" type="checkbox"/>	2024.0066449	99 05		20/05/2024	IPTU	52,30	0,00	5,23	2,62	0,00	60,15
<input checked="" type="checkbox"/>	2024.0066449	99 06		20/06/2024	IPTU	52,30	0,00	5,23	2,09	0,00	59,62
<input checked="" type="checkbox"/>	2024.0066449	99 07		22/07/2024	IPTU	52,30	0,00	5,23	1,57	0,00	59,10
<input checked="" type="checkbox"/>	2024.0066449	99 08		20/08/2024	IPTU	52,30	0,00	5,23	1,05	0,00	58,58
<input checked="" type="checkbox"/>	2024.0066449	99 09		20/09/2024	IPTU	52,30	0,00	5,23	0,52	0,00	58,05
<input checked="" type="checkbox"/>	2024.0066449	99 10		21/10/2024	IPTU	52,30	0,00	5,23	0,00	0,00	57,53
<input type="checkbox"/>	2024.0066449	99 11		21/11/2024	IPTU	52,30	0,00	0,00	0,00	0,00	52,30
<input type="checkbox"/>	2024.0066449	99 12		20/12/2024	IPTU	52,30	0,00	0,00	0,00	0,00	52,30

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2024 às 10:49, sob o número WCOA24701381292. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000777-14.2023.8.26.0152 e código 9p1ln2TJ.



Cotia, 25 de outubro de 2024  
 Processo n.º 0000777-14.2023.8.26.0100

Documento 6: Agregação de Débitos



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

---

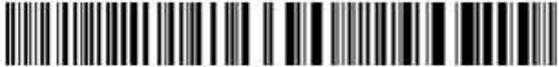
**DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO -** 22/10/2024 16:09

**INSCRIÇÃO:** 23162.12.02.0040.00.000      **Nº AGREGAÇÃO:** 134928      **USUÁRIO:** 23162.12.02.0040.00.0  
**CONTRIBUINTE:** RICARDO ANTONIO ELIZEBIO      **PROPRIETÁRIO:** ROBERTO DE LIMA  
**ENDEREÇO:** ALAMEDA DOS L\*\*\*\*\* Nº 239 PORTAO LOTE 16 QUADRA AZ CEP 06\*\*\*-600 COTIA SP

**DEMONSTRATIVO DAS PARCELAS AGREGADAS**

AVISO	PROC. JUD./CDA	PRINCIPAL R\$	CORREÇÃO	MULTAS	JUROS (R\$)	HONOR	CUSTAS	TOTAL R\$
2024-09-68449	/	523,00	0,00	52,30	23,54	0,00	0,00	598,84
<b>TOTAL EM R\$</b>		<b>523,00</b>	<b>0,00</b>	<b>52,30</b>	<b>23,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>598,84</b>

 Prefeitura Municipal de Cotia <b>RECIBO DO SACADO</b>	<b>Local de Pagamento</b> PAGÁVEL SOMENTE NOS BANCOS CONVENIADOS: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, LOTÉRICAS, BANCO DO BRASIL, BANCO ITAL, BANCO BRACCIO E BANCO SANTANDER.	<b>Vencimento</b> 22/10/2024								
<b>Vencimento</b> 22/10/2024	<b>Cedente</b> PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA	<b>Parcela</b> PARCELA: 01/01								
<b>Nº Documento/Cód. Município</b> 284792-2024-43-134928-1258	<b>Data</b> 22/10/2024	<b>Data Process.</b> 22/10/2024								
<b>Nosso Número</b> 103092957	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <th>Uso do Banco</th> <th>Espécie R\$</th> <th>Quantidade</th> <th>Valor</th> </tr> <tr> <td colspan="4">                     Instruções (Texto de Responsabilidade do Cedente): ***Valores Expressos em R\$***                      AGREGAÇÃO0024                      PARCELA:01/01                 </td> </tr> </table>	Uso do Banco	Espécie R\$	Quantidade	Valor	Instruções (Texto de Responsabilidade do Cedente): ***Valores Expressos em R\$*** AGREGAÇÃO0024 PARCELA:01/01				<b>Nº Documento/Cód. Município</b> 284792-2024-43-134928-1258
Uso do Banco	Espécie R\$	Quantidade	Valor							
Instruções (Texto de Responsabilidade do Cedente): ***Valores Expressos em R\$*** AGREGAÇÃO0024 PARCELA:01/01										
<b>Nosso Número</b> 103092957	<p style="text-align: center;"><b>NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO</b></p> Pago por <b>CÓDIGO DE BARRAS</b> somente pelos bancos credenciados (Brasil, Bradesco, Santander, Itaú, Caixa Econômica Federal e Lotéricas). Pago <b>“via PIX”</b> disponível para todos os Bancos.	<b>Nosso Número</b> 103092957								
<b>(=) Valor Documento</b> 598,84	<p style="text-align: center;"><b>Pagamento via PIX</b></p> 	<b>(=) Valor Documento</b> 598,84								
<b>Parcela</b> PARCELA: 01/01	Prefeitura Municipal de Cotia	<p style="text-align: center; font-size: small;">Cód. Verificação: 3012145</p>								
<b>Sacado</b> RICARDO ANTONIO ELIZEBIO	Sacado: RICARDO ANTONIO ELIZEBIO      CNPJ/CPF    06.111.111/0001-91 DDD    11    Nº 68 APTO 03 BLOCO 01 JARDIM PETRÓPOLIS CEP 06***-460 COTIA SP									
Prefeitura Municipal de Cotia	8165000005 3 98841258202 1 41022000000 5 00103092957 2	Ficha de Arrecadação      Autenticar no Verso								

Página 41 de 42

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2024 às 10:49, sob o número WCOA24701381292. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000777-14.2023.8.26.0152 e código 9p1ln2TJ.



Documento 7: Certidão de área Construída



**PREFEITURA DE COTIA**  
 SECRETARIA DA FAZENDA

**CERTIDAO NÚMERO 26098/2024**

De acordo com a solicitação na data de 22 de Outubro de 2024, **CERTIFICAMOS QUE**, revendo os assentamentos existentes nesta Municipalidade referente ao IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) do **IMÓVEL**, descrito na matrícula **XXXX** um terreno e respectivas acessões, **ALAMEDA DOS LAGOS Nº 239 PORTAO LOTE 16 QUADRA AZ CEP 06705-600 COTIA SP**, do loteamento denominado **"RESIDENCIAL DOS LAGOS"**, inscrito nesta municipalidade sob o número: **23162.12.02.0040.00.000** Proprietário - **RICARDO ANTONIO EUZEBIO**, está sendo tributado com uma área construída conforme segue:

Exercício	Área Construída
<b>2019</b>	<b>0,00m²</b>
<b>2020</b>	<b>0,00m²</b>
<b>2021</b>	<b>0,00m²</b>
<b>2022</b>	<b>0,00m²</b>
<b>2023</b>	<b>0,00m²</b>
<b>2024</b>	<b>0,00m²</b>

**CERTIFICAMOS MAIS QUE**, a emissão da presente certidão não elide aos possíveis débitos pendentes que conste sob a inscrição nº **23162.12.02.0040.00.000**.

**CERTIFICAMOS MAIS E FINALMENTE** que, à presente certidão tem o prazo de validade de 60(sessenta) dias.

**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA, AOS VINTE E DOIS DIAS DO MÊS DE OUTUBRO DE DOIS MIL E VINTE E QUATRO.**

Código de Autenticidade



**CAC14DBC879491A32BDD76962EEEB0D1056**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2024 às 10:49, sob o número WCOA24701381292. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000777-14.2023.8.26.0152 e código 9p1ln2TJ.