

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Apartamento.

Endereço completo: Rua Decapole, nº 265, Jardim Betânia, Bloco 2ª, Apto 401, Condomínio Residencial Viver Melhor Gleba B, CEP 18.071-560, Sorocaba/SP.

Finalidade do Laudo: Determinar o valor de mercado do imóvel para instrução de processo judicial.

Interessado: 1028636-35.2019.8.26.0602 - 2ª Vara Cível de Sorocaba



Selo Virtual Certificador - COFECI

Wagner José da Silva
Avaliador Imobiliário CNAI 37023
CRECI nº 234992 - 2ª Região (São Paulo)
Av. dos Expedicionários, 123, Paulínia, SP
Fone: (19) 99811-7110 - E-mail: wagnerjsilva@creci.org.br

Sorocaba/SP, 29 de maio de 2024.



Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

Processo Digital nº: 1028636-35.2019.8.26.0602

Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

Exeqte: Condomínio Residencial Viver Melhor-B

Exectda: Tatiane de Fátima Colone de Oliveira

Interesdo: Caixa Econômica Federal

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba-SP.

Wagner José da Silva, Avaliador Imobiliário devidamente cadastrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários - CNAI 37023 e, cadastrado como Auxiliar da Justiça sob o Cod. 63467, domiciliado à Rua Waldemar Bellia, 110, Jardim Tulipas, Sorocaba - SP, na qualidade de Perito Avaliador designado nos autos do processo em epígrafe, tendo efetuado as diligências necessárias para cumprimento do trabalho que lhe foi confiado, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente laudo é determinar o Valor de Mercado do Imóvel, para instrução do processo em epígrafe. Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração, seguindo como orientação o que determina a ABNT NBR 14653-1 e NBR 14653-2.



Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de Tatiane de Fátima Colone de Oliveira, RG nº 40.733.824-X, CPF nº 370.079.538-67, está localizado à Rua Decapole, nº 265, Jardim Betânia, Bloco 2ª, Apto 401, Condomínio Residencial Viver Melhor Gleba B, CEP 18.071-560, Sorocaba/SP, e encontrasse registrado sob a matrícula de nº 187.349 (1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba-SP), nos seguintes termos:

“IMÓVEL: A unidade residencial autônoma designada por apartamento nº 401, localizada no 3º pavimento ou 4º andar do Bloco 02, integrante do condomínio residencial denominado “VIVER MELHOR SOROCABA – CONDOMÍNIO 2 – GLEBA B”, tendo entrada pelo nº 265 da Rua Decápole, situada no Jardim Betânia, Bairro da Terra Vermelha, com uma área privativa construída de 47,40 metros quadrados, uma área de uso comum construída de 6,28 metros quadrados, perfazendo uma área total construída de 53,68 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,008929 ou 0,8929% ou 66,09558315 metros quadrados no terreno onde está construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, descoberta e indeterminada, localizada no estacionamento coletivo do condomínio.”

O imóvel objeto do presente é composto de 2 quartos, sala, área de serviço integrada a cozinha e banheiro, com uma vaga de garagem, totalizando 53,68 m² (área total).

CONFRONTAÇÕES

A descrição exata das confrontações do condomínio podem ser verificadas e melhor caracterizadas na Matrícula nº 187.349 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba-SP que integra o presente parecer.

Eventuais alterações estarão averbadas no referido documento.

CONTEXTO URBANO

O Condomínio Residencial Viver Melhor - Gleba B está inserido no bairro Jardim Betânia, na Zona Norte de Sorocaba foi criado por meio do programa do Governo Federal, Minha Casa Minha Vida, sendo composto por 07 blocos e 112 apartamentos populares para famílias de baixa renda.

Todo o residencial foi construído em área classificada como “Zona Residencial 3 – ZR3” Conforme Decreto 24.665/2019 e Plano Diretor 11.022/2014.

A região do imóvel avaliando possui padrão de construção compatível com o mesmo, sendo caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública,

Rua Waldemar Bellia, 110, Sorocaba – SP

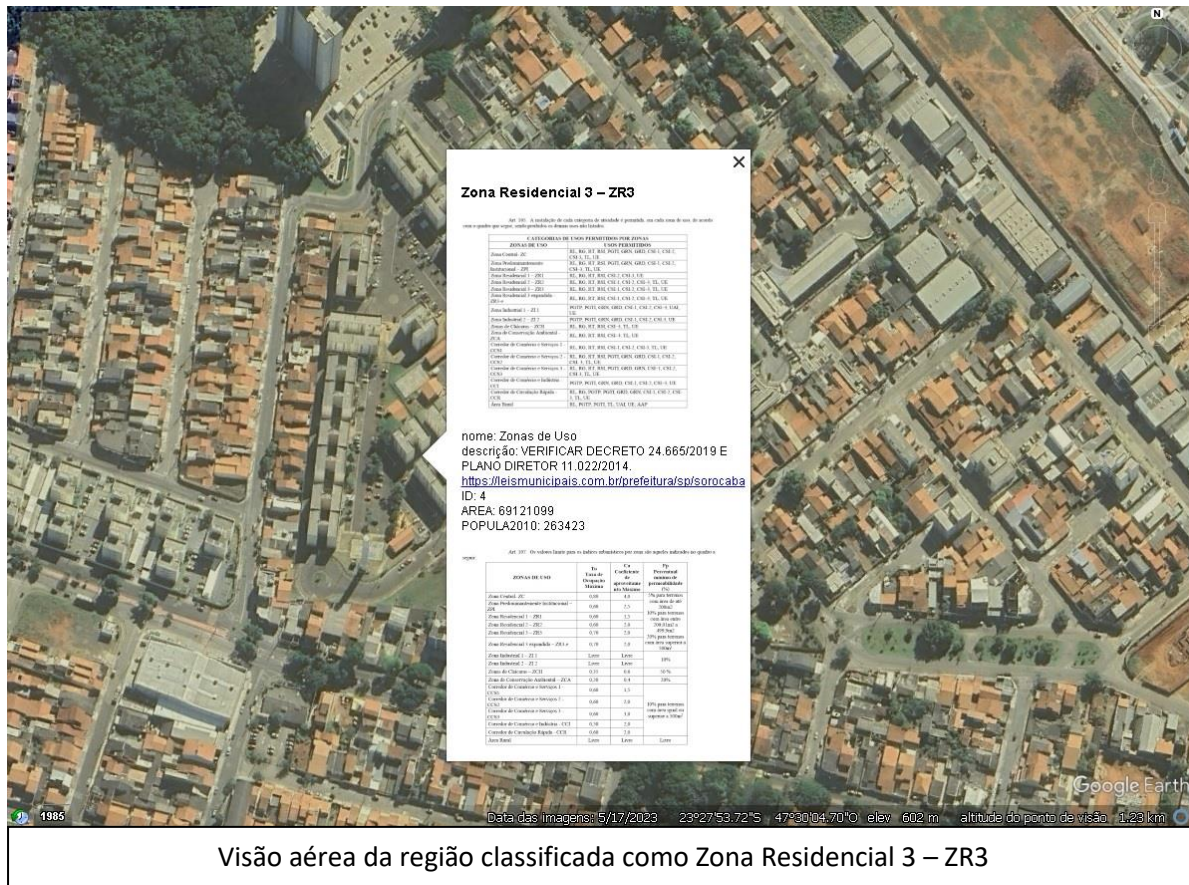
Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992
CNAI 37023
Perito Judicial

Lauda Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e Internet, todas as ruas do entorno são pavimentadas, comércios diversos, supermercados, farmácias, postos de combustível, serviços públicos de saúde e educação, acesso as principais vias.



Este documento é uma cópia digitalizada do original assinado digitalmente por WAGNER SILVA BERGAMINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 15:55, sob o número WSCB24702383426 e código I34C63Gp. Para acessar o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028636-35.2019.8.26.0602 e código I34C63Gp.



Visão aérea do complexo residencial



Visão aérea do Condomínio Residencial Viver Melhor – Gleba B

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

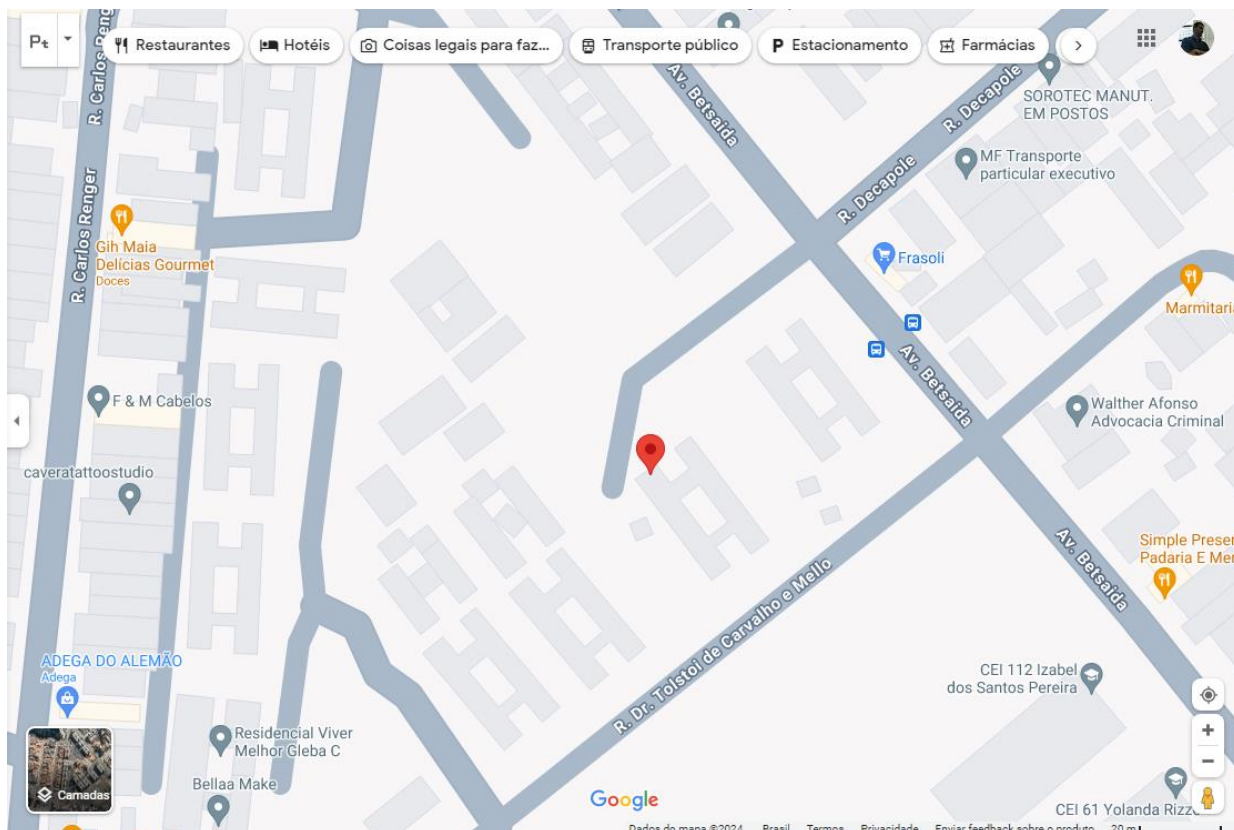
Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

Os imóveis possuem características exclusivamente residenciais.

Atualmente o imóvel encontra-se ocupado.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO – Google Maps



DOCUMENTOS EM ANEXO

Estão anexos ao presente laudo os documentos abaixo relacionados:

- Matrícula nº 187.349 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba-SP;
- Ficha de vistoria de imóvel;

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros

Rua Waldemar Bellia, 110 , Sorocaba – SP

Celular: (19) 99811-7110 (whatsapp) E-mail: wagnerjsilva@creci.org.br

PTAM - 072547

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis e obedecendo as Normas NBR 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.


Desta forma, será apresentado ao final o valor de mercado do imóvel avaliando.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 12 (doze) imóveis à venda, com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando ofertadas nos escritórios imobiliários da região, enumerados a seguir, cujas características encontram-se descritas.

A pesquisa foi efetuada levando-se em consideração imóveis localizados na Zona Norte de Sorocaba, nas proximidades do imóvel avaliando, permitindo uma melhor compreensão dos valores praticados na região.

IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Referencial	001
	Valor	R\$ 120.000,00
	Metragem	47,40 m ²
	Características:	Com 02 dormitórios, sala, cozinha, 1 wc social, lavanderia e 01 vaga de garagem descoberta.
	Anunciante	TEIXEIRA E TEOFILO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
	Contato	(15) 3019-2907
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-02-dormitorios-no-jardim-betania-2987241914.html		

Wagner J. Silva


Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023


Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

	Referencial	002
	Valor	R\$ 120.000,00
	Metragem	50,87 m ²
	Características:	apartamento é composto por uma sala de estar, uma cozinha, dois quartos, um banheiro
	Anunciante	Exata negócios Imobiliários
	Contato	(15) 3032-0800
https://www.exataimobiliaria.com.br/imovel/venda/apartamentos/sorocaba/conjunto-habitacional-julio-de-mesquita-filho/2441		

a

	Referencial	003
	Valor	R\$ 110.000,00
	Metragem	48,0 m ²
	Características:	apartamento é composto por uma sala de estar, uma cozinha, dois quartos, um banheiro
	Anunciante	Exata negócios Imobiliários
	Contato	(15) 3032-0800
https://www.exataimobiliaria.com.br/imovel/venda/apartamentos/sorocaba/jardim-guaruja/517		

	Referencial	004
	Valor	R\$ 130.000,00
	Metragem	50,0 m ²
	Características:	Apartamento com 2 dormitórios, sala dois ambientes, wc social, cozinha, área de serviço e uma vaga de garagem. O condomínio oferece: Portão eletrônico, salão de festas.
	Anunciante	Emaximóvel
	Contato	(015) 2101-0900
https://www.imobiliariaemaximovel.com.br/comprar/Sorocaba/Apartamento/Padrao/Caguacu/174851		

Wagner J. Silva


Avaliação imobiliária e Perícia Judicial


CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

	Referencial	005
	Valor	R\$ 120.000,00
	Metragem	56,0 m ²
	Características:	2 dormitórios, sala de estar e jantar, banheiro, cozinha e quintal de 7 metros privativo, 1 vaga de garagem fixa.
	Anunciante	All Imóveis Campolim
	Contato	(15) 3224-3035
https://www.allimoveiscampolim.com.br/imovel/apartamento-sorocaba-2-quartos-56-m/AP1225-ALSS?from=sale		

	Referencial	006
	Valor	R\$ 98.000,00
	Metragem	45,0 m ²
	Características:	2 quartos, 1 sala, Cozinha com armários, Banheiro, 1 vaga de estacionamento descoberta.
	Anunciante	Mendes Ortega Negócios Imobiliários
Contato	(15) 3224-4140	
https://www.mendesortega.com.br/imovel/apartamento-sorocaba-2-quartos-45-m/AP2225-MEOA?from=sale		

	Referencial	007
	Valor	R\$ 120.000,00
	Metragem	50,87 m ²
	Características:	2 dormitórios, sala de estar, 1 wc, cozinha, piso frio decorado em todos os ambientes e 2 vagas descobertas.
	Anunciante	Mendes Ortega Negócios Imobiliários
	Contato	(15) 3224-4140
https://www.mendesortega.com.br/imovel/apartamento-sorocaba-2-quartos-51-m/AP0661-MEOA?from=sale		

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial


CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

	Referencial	008
	Valor	R\$ 120.000,00
	Metragem	47,0 m ²
	Características:	2 Dormitórios, 1 Banheiro, Sala, Cozinha e área de serviço. O condomínio oferece: Playground, Quadra poliesportiva, Portão eletrônico, Portaria 24 horas
	Anunciante	Bonvecchi Imóveis
	Contato	(015) 3223-4273
https://www.bonvecchiimoveis.com.br/comprar/apartamento/caguassu/sorocaba/sp/73210037		

	Referencial	009
	Valor	R\$ 120.000,00
	Metragem	52,0 m ²
	Características:	2 quartos, sala, cozinha, banheiro e lavanderia, 1 vaga de garagem
	Anunciante	Mendes Ortega Negócios Imobiliários
Contato	(15) 3224-4140	
https://www.mendesortega.com.br/imovel/apartamento-sorocaba-2-quartos-53-m/AP2235-MEOA?from=sale		

	Referencial	010
	Valor	R\$ 120.000,00
	Metragem	55,0 m ²
	Características:	2 quartos, sala, cozinha, banheiro e lavanderia, 1 vaga de garagem
	Anunciante	Júlio Casas Imóveis
	Contato	(15) 2101-6161
https://www.juliocasas.com.br/apartamento-caguassu-sorocaba,35334		


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER SILVA BERGAMINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 15:55, sob o número WSCB24702383426 e o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028636-35.2019.8.26.0602 e código I34C63Gp.


Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992
CNAI 37023
Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

	Referencial	011
	Valor	R\$ 90.000,00
	Metragem	48,0 m ²
	Características:	2 Dormitórios, 1 Banheiro, Sala, Cozinha e área de serviço. O condomínio oferece: Playground, Quadra poliesportiva, Portaria 24 horas
	Anunciante	Zona Sul Negócios Imobiliários
	Contato	(015) 3353-3045
https://www.zsni.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-caguacu-sorocaba-48m2-code-1827		

	Referencial	012
	Valor	R\$ 95.000,00
	Metragem	50,87 m ²
	Características:	Apartamento com sala de estar, cozinha, banheiro social, 2 dormitórios, lavanderia e 1 garagem descoberta.
	Anunciante	AE PATRIMÔNIO CONSULTORES IMOBILIÁRIOS LTDA
	Contato	(015) 3035-7400
https://aepatrimonio.com.br/imovel/76565/apartamento-2-quartos-conjunto-benedicto-cleto-julio-de-mesquita-filho-sorocaba/		

**Informações obtidas segundo pesquisas realizadas entre os dias 15/05 e 29/05.*

Sendo:

Elementos Referenciais	Área Total (m ²)	Valor (R\$)	R\$ / m ²
001	47,4	R\$ 120.000,00	R\$ 2.531,65
002	50,87	R\$ 120.000,00	R\$ 2.358,95
003	48	R\$ 110.000,00	R\$ 2.291,67
004	50	R\$ 130.000,00	R\$ 2.600,00
005	56	R\$ 120.000,00	R\$ 2.142,86
006	45	R\$ 98.000,00	R\$ 2.177,78
007	50,87	R\$ 120.000,00	R\$ 2.358,95
008	47	R\$ 120.000,00	R\$ 2.553,19
009	52	R\$ 120.000,00	R\$ 2.307,69
010	55	R\$ 120.000,00	R\$ 2.181,82
011	48	R\$ 90.000,00	R\$ 1.875,00
012	50,87	R\$ 95.000,00	R\$ 1.867,51

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário à aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 5% aos preços do tipo "oferta":

Elementos Referenciais	Área Total (m²)	Valor (R\$)	R\$ / m²	Valor com redutor do "Fator Oferta"	R\$ / m² após redutor do "Fator Oferta"
001	47,4	R\$ 120.000,00	R\$ 2.531,65	R\$ 114.000,00	R\$ 2.405,06
002	50,87	R\$ 120.000,00	R\$ 2.358,95	R\$ 114.000,00	R\$ 2.241,01
003	48	R\$ 110.000,00	R\$ 2.291,67	R\$ 104.500,00	R\$ 2.177,08
004	50	R\$ 130.000,00	R\$ 2.600,00	R\$ 123.500,00	R\$ 2.470,00
005	56	R\$ 120.000,00	R\$ 2.142,86	R\$ 114.000,00	R\$ 2.035,71
006	45	R\$ 98.000,00	R\$ 2.177,78	R\$ 93.100,00	R\$ 2.068,89
007	50,87	R\$ 120.000,00	R\$ 2.358,95	R\$ 114.000,00	R\$ 2.241,01
008	47	R\$ 120.000,00	R\$ 2.553,19	R\$ 114.000,00	R\$ 2.425,53
009	52	R\$ 120.000,00	R\$ 2.307,69	R\$ 114.000,00	R\$ 2.192,31
010	55	R\$ 120.000,00	R\$ 2.181,82	R\$ 114.000,00	R\$ 2.072,73
011	48	R\$ 90.000,00	R\$ 1.875,00	R\$ 85.500,00	R\$ 1.781,25
012	50,87	R\$ 95.000,00	R\$ 1.867,51	R\$ 90.250,00	R\$ 1.774,13

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética (R\$/m²) =	$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados (R\$/m}^2\text{)}}{\text{Número de valores pesquisados}}$
-----------------------------	--

Média Aritmética (R\$/m²) = $\frac{R\$ 25.884,71}{12}$

Média Aritmética (R\$/m²) = R\$ 2.157,06/ m²

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 40% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 1.725,65 (média aritmética - 20%) e superiores à R\$ 2.588,47 (média aritmética + 20%). Após a ponderação verificou-se que não existiram elementos que ultrapassaram os parâmetros definidos:

Elementos Referenciais	Área Total (m ²)	Valor (R\$)	R\$ / m ²
001	47,4	R\$ 114.000,00	R\$ 2.405,06
002	50,87	R\$ 114.000,00	R\$ 2.241,01
003	48	R\$ 104.500,00	R\$ 2.177,08
004	50	R\$ 123.500,00	R\$ 2.470,00
005	56	R\$ 114.000,00	R\$ 2.035,71
006	45	R\$ 93.100,00	R\$ 2.068,89
007	50,87	R\$ 114.000,00	R\$ 2.241,01
008	47	R\$ 114.000,00	R\$ 2.425,53
009	52	R\$ 114.000,00	R\$ 2.192,31
010	55	R\$ 114.000,00	R\$ 2.072,73
011	48	R\$ 85.500,00	R\$ 1.781,25
012	50,87	R\$ 90.250,00	R\$ 1.774,13

$$\text{Média Ponderada (R\$/m}^2\text{)} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados (R\$/m}^2\text{), após ponderação.}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação.}}$$

$$\text{Média Ponderada (R\$/m}^2\text{)} = \frac{\text{R\$ 25.884,71}}{12}$$

$$\text{Média Ponderada (R\$/m}^2\text{)} = \text{R\$ 2.157,06/ m}^2$$

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, foi identificado 02 (dois) Elementos Referenciais com medidas que se mostram incompatíveis, sendo eles: 004 e 008. Desta forma, optou-se por retirar as referências supra para uma melhor homogeneização das amostras remanescentes.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Elementos Referenciais	Área Total (m ²)	Valor (R\$)	R\$ / m ²
001	47,4	R\$ 114.000,00	R\$ 2.405,06
002	50,87	R\$ 114.000,00	R\$ 2.241,01
003	48	R\$ 104.500,00	R\$ 2.177,08
005	56	R\$ 114.000,00	R\$ 2.035,71
006	45	R\$ 93.100,00	R\$ 2.068,89
007	50,87	R\$ 114.000,00	R\$ 2.241,01
009	52	R\$ 114.000,00	R\$ 2.192,31
010	55	R\$ 114.000,00	R\$ 2.072,73
011	48	R\$ 85.500,00	R\$ 1.781,25
012	50,87	R\$ 90.250,00	R\$ 1.774,13

<p style="text-align: center;">Somatório dos valores pesquisados (R\$/m²), após ponderação e homogeneização</p> <p>Média Homogeneizada (R\$/m²) = $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados (R\\$/m}^2\text{), após ponderação e homogeneização}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}$</p>
--

$$\text{Média Homogeneizada (R\$/m}^2\text{)} = \frac{\text{R\$ 20.989,18}}{10}$$

$$\text{Média Homogeneizada (R\$/m}^2\text{)} = \text{R\$ 2.098,92/ m}^2$$

Logo:



Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

Valor médio do m² = R\$ 2.098,92

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 47,40m² X R\$ 2.098,92/ m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 99.488,70

Conforme autoriza o item 6.8.1 da ABNT NBR 14653-1, permite-se arredondar o resultado da avaliação, os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio até o limite de 1%.

Portanto:

Valor de mercado do imóvel avaliando

R\$ 99.500,00



Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 99.500,00** (noventa e nove mil e quinhentos reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 94.525,00 (noventa e quatro mil quinhentos e vinte e cinco reais) e o máximo de R\$ 104.475,00 (cento e quatro mil quatrocentos e setenta e cinco reais).

Sorocaba-SP, 29 de maio de 2024.

Wagner José da Silva
Avaliador Imobiliário
CRECI nº 234992 - 2ª Região (São Paulo)

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

fls. 316

CRECISP 234992

CNAI 37023

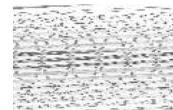
Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

MATRÍCULA DO IMÓVEL



Valide aqui a certidão.



1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA
187.349

FICHA
1

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Em 1º de julho de 2016.

IMÓVEL: A unidade residencial autônoma designada por apartamento nº 401, localizada no 3º pavimento ou 4º andar do Bloco 02, integrante do condomínio denominado "VIVER MELHOR SOROCABA - CONDOMÍNIO 2 - GLEBA B", tendo entrada pelo nº 265 da Rua Decápole, situada no Jardim Betânia, Bairro da Terra Vermelha, com uma área privativa construída de 47,40 metros quadrados, uma área de uso comum construída de 6,28 metros quadrados, perfazendo uma área total construída de 53,68 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,008929 ou 0,8929% ou 66,09558315 metros quadrados no terreno onde está construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem descoberta e indeterminada, localizada no estacionamento coletivo do condomínio.

CADASTRO: 35.41.05.0576.00.000 - (em maior porção).

PROPRIETÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de gestora do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ sob o nº 03.190.167/0001-50, nos termos do artigo 2º, parágrafo 8º, da Lei nº 10.188 de 12/02/2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859 de 14/04/2004.

REGISTRO ANTERIOR: R.9/158.550, de 01/07/2016 - (Instituição e Especificação Condominial).
(Protocolo nº 437.547 de 09/06/2016).

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes). JV

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 1, em 1º de julho de 2016.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.3 da matrícula nº 158.550 de ordem, deste Registro Imobiliário, feita em 02/07/2014, consta que o imóvel objeto desta matrícula, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e não se comunicam com o patrimônio desta, compondo o patrimônio do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: não integram o ativo da CEF; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; não compõem a lista de bens e direitos da CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF; não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF, por mais privilegiados que possam ser; não poderá ser constituído qualquer

(CONTINUA NO VERSO)



Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/82JHB-VLPVL-AB8GV-ENHYM>

Protocolo: 560329 - Livro: 187349 - Pág.: 1 de 4

Certidão válida somente no original e sem rasuras, validade de 30 dias para fins notariais - Confira autenticidade em www.cartiosorocaba.com.br, se o imóvel for de Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo RI daquela comarca (Serventia instalada em 03/11/2009).

ONR - SAEC - Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - INSTITUIÇÃO FINANCEIRA PÚBLICA, em 03/06/2024 às 15:55, sob o número WSCB24702383426. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028636-35.2019.8.26.0602 e código 1840886Dc.



Valide aqui a certidão.



MATRICULA 187.349	FICHA 1
	VERSO

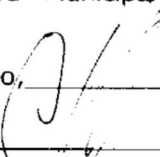
ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR; e, todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto do contrato e integram o patrimônio do fundo financeiro criado pela Lei 10.188/01, destinar-se-ão à alienação às famílias com renda até R\$1.600,00 e/ou R\$2.790,00 no caso de imóveis vinculados à intervenção do PAC, público alvo do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV com recursos do FAR. (Protocolo nº 399.120 de 17/06/2014).

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes). JV

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 2, em 04 de outubro de 2016.

Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, na forma das leis nº 4.380/1964, 9.514/1997, 10.188/2001 e 11.977/2009, e respectivas alterações, assinado em 08 de agosto de 2016, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, na qualidade de gestora do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, já qualificados, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a TATIANE DE FATIMA COLONE, RG nº 40.733.824-X-SP, CPF nº 370.079.538-67, brasileira, solteira, maior, autônoma, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Itanguá, nº 829, Nova Esperança; pelo valor de R\$76.000,00, conforme parcelamento / financiamento concedido pelo FAR, com origem dos recursos desse mesmo fundo e do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV. **CONDICÃO:** O imóvel objeto do contrato ora registrado é destinado à moradia própria da adquirente e de sua família, sendo certo que o desvio dessa finalidade importará no vencimento antecipado da dívida objeto do registro seguinte. Valor Venal: R\$49.269,71. Isento de ITBI conforme Certidão nº 037.930/16-10, extraída do Processo nº 2012/028649-7, emitida em 27 de setembro de 2016, pela Prefeitura Municipal de Sorocaba. (Protocolo nº 443.696 de 27/09/2016)

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes). FH

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 3, em 04 de outubro de 2016.

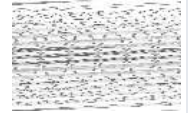
Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, na forma das leis nº 4.380/1964, 9.514/1997, 10.188/2001 e 11.977/2009, e respectivas alterações, assinado em 08 de agosto de 2016, TATIANE DE FATIMA COLONE, já qualificada, na qualidade de devedora fiduciante, pelo valor de R\$76.000,00, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, pela gestora/anuente CAIXA

(CONTINUA NA FICHA 2)





Valide aqui a certidão.



MATRÍCULA
187.349

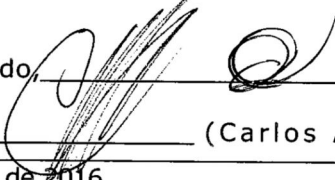
FICHA
2

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

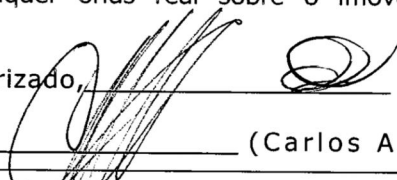
ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificados, em garantia do empréstimo desse mesmo valor, o qual deverá ser pago na forma seguinte - Sistema de Amortização: SAC; Prazo de amortização e de liberação da subvenção: 120 meses; Encargo mensal inicial: R\$125,99; Taxa anual de juros: de acordo com o item C9; Vencimento do primeiro encargo mensal: 08/09/2016. Consta do contrato o prazo de carência de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para efeito de intimação da devedora fiduciante e que, para os efeitos do artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97, foi indicado o valor de R\$76.000,00. Tudo conforme e como prevê o instrumento, com as demais condições constantes do mesmo, digitalizado e microfilmado nesta Serventia. (Protocolo nº 443.696 de 27/09/2016)

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes).FH

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 4, em 04 de outubro de 2016.

Procede-se a esta averbação, nos termos da cláusula 13-A.1, do instrumento particular objeto dos registros R.2 e R.3, desta matrícula, bem como do artigo 2º, parágrafo 5º, da Lei nº 10.188/2001, para consignar que o imóvel alienado fiduciariamente ao FAR, será mantido sob a propriedade fiduciária da CEF, não se comunicando com o seu patrimônio, observadas quanto a tais direitos as seguintes restrições: a) não integram o ativo da CAIXA nem compõem a lista de seus bens e direitos, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA; c) não podem ser dados em garantia de débito de operação da CAIXA nem são passíveis de execução por quaisquer de seus credores, por mais privilegiados que possam ser e, d) não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre o imóvel. (Protocolo nº 443.696 de 27/09/2016)

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes).FH

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 5, em 08 de dezembro de 2021.

Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 1º Ofício Cível do Foro e Comarca de Sorocaba-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 16/11/2021, do processo de Execução Civil, número de ordem: 1035883-

(CONTINUA NO VERSO)



Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/82JHB-VLPVL-AB8GV-ENHYM>

Protocolo: 560329 - Livro: 187349 - Pág.: 3 de 4

Certidão válida somente no original e sem rasuras, validade de 30 dias para fins notariais - Confira autenticidade em www.cartiosorocaba.com.br, se o imóvel for de Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo RI daquela comarca (Serventia instalada em 03/11/2009).

ONR - SAEC - Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALENA SIDO APARECIDO SILVA, e autenticado em 03/06/2024 às 15:55, sob o número WSCB24702383426. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028636-35.2019.8.26.0602 e código 184086Dc.



Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/82JHB-VLPVL-AB8GV-ENHYM>

Protocolo: 560329 - Livro: 187349 - Pág.: 4 de 4

MATRÍCULA	FICHA
187.349	2
	VERSO

33.2020.8.26.0602, que o exequente VIVER MELHOR SOROCABA CONDOMÍNIO 02 – GLEBA B (CNPJ nº 26.242.210/0001-80), move em face da executada TATIANE DE FATIMA COLONE (CPF nº 370.079.538-67), **averba-se a penhora** do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da executada, para assegurar o pagamento da importância de R\$4.012,56. Foi nomeada depositária: TATIANE DE FATIMA COLONE, já qualificada. Foi deferida a constrição do imóvel, por r. decisão de 07/10/2021, tendo em vista o requerimento do exequente, datado de 06/05/2021, em virtude do caráter "propter rem" do débito. (Protocolo nº 550.924 de 16/11/2021). Selo digital [111468321GD001127661HL21V]

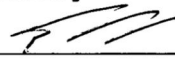
O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes). LS

Oficial/Substituto,  Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Anderson S. Côvre / Lael R. Dourado Júnior

Av.6, em 20 de abril de 2022.

Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no art. 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 2º Ofício Cível da Comarca de Sorocaba-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 05/04/2022, do processo de Execução Civil, número de ordem: 1028636-35.2019.8.26.0602, que VIVER MELHOR SOROCABA CONDOMÍNIO 2 - GLEBA B, CNPJ nº 26.242.210/0001-80, move contra TATIANE DE FATIMA COLONE, CPF nº 370.079.538-67, **averba-se a penhora dos direitos de fiduciante decorrentes do R.3** desta matrícula, para assegurar o pagamento da importância de R\$5.155,02. Foi nomeada depositária: TATIANE DE FATIMA COLONE, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula. Com efeito, nos termos da Lei 9.514/1997, esta constrição alcançará os direitos inerentes à condição de devedora fiduciante, inclusive de preferência para adquirir o imóvel e recebimento de eventual saldo, se houver, após o leilão. A averbação foi efetuada com isenção do pagamento de custas e emolumentos, em virtude de serem os interessados beneficiários da Assistência Judiciária Gratuita. (Protocolo nº 560.329 de 06/04/2022).

Selo digital [111468321AX001181378IK227]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). LM

Oficial/Substituto,  Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Anderson S. Côvre / Lael R. Dourado Júnior

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA

CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº560329, que o imóvel matriculado sob o nº187349, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, citação em ação pessoal, real ou reipersecutória, integralmente noticiadas na presente certidão, expedida em forma reprográfica. O referido é verdade. Dou fé.

Sorocaba : 20 de abril de 2022

Escrevente Chefe



1114683C3JS001181379QA22I

Emolumentos, Custas e Contribuições foram cotados no título.

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

fls. 321

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

FICHA DE VISTORIA

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

FICHA DE VISTORIA DE IMÓVEL

Processo Digital nº: 1028636-35.2019.8.26.0602

Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

Exeqte: Condomínio Residencial Viver Melhor-B

Exectda: Tatiane de Fátima Colone de Oliveira

Interesdo: Caixa Econômica Federal

Rua Decapole, nº 265, Jardim Betânia, Bloco 2ª, Apto 401, Condomínio Residencial Viver Melhor
Gleba B, CEP 18.071-560, Sorocaba/SP.
OBS:

Terreno

Topografia	Plana <input checked="" type="checkbox"/>	Ondulada <input type="checkbox"/>	Aclive <input type="checkbox"/>	Declive <input type="checkbox"/>
Forma	Regular <input checked="" type="checkbox"/>	Irregular <input type="checkbox"/>	Triangular <input type="checkbox"/>	
Solo	Arenoso <input checked="" type="checkbox"/>	Argiloso <input type="checkbox"/>	Rochoso <input type="checkbox"/>	Alagadiço <input type="checkbox"/>
Vegetação	Mato <input checked="" type="checkbox"/>	Pomar <input type="checkbox"/>	Pasto <input type="checkbox"/>	
Proteção	Muro <input type="checkbox"/>	Cerca <input type="checkbox"/>	Prédio divisa <input type="checkbox"/>	Nenhuma <input checked="" type="checkbox"/>
Situação	Meio da quadra <input checked="" type="checkbox"/>	Esquina <input type="checkbox"/>	Duas frentes <input type="checkbox"/>	
Orientação	Norte <input type="checkbox"/>	Sul <input type="checkbox"/>	Leste <input checked="" type="checkbox"/>	Oeste <input type="checkbox"/>
Área do Terreno	Frente: <input checked="" type="checkbox"/>	Fundos: <input type="checkbox"/>	L. dir.: <input type="checkbox"/>	L. esq.: <input type="checkbox"/>

Edificação

Tipo	Apartamento <input checked="" type="checkbox"/>	Casa <input type="checkbox"/>	Loja <input type="checkbox"/>	Sala <input type="checkbox"/>
	Prédio comercial <input type="checkbox"/>	Prédio industrial <input type="checkbox"/>	Galpão <input type="checkbox"/>	Imóvel rural <input type="checkbox"/>
Área de Constr.	Área útil: 47,40	Área comum: <input type="checkbox"/>		
Padrão Constr.	Rústico <input type="checkbox"/>	Proletário <input type="checkbox"/>	Econômico <input checked="" type="checkbox"/>	Simples <input checked="" type="checkbox"/>

Rua Waldemar Bellia, 110, Sorocaba – SP

Celular: (19) 99811-7110 (whatsapp) E-mail: wagnerjsilva@creci.org.br

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992
CNAI 37023
Perito Judicial

	Médio <input checked="" type="checkbox"/>	Superior <input type="checkbox"/>	Fino <input type="checkbox"/>	Luxo <input type="checkbox"/>
Estrutura	Concreto	Metálica	Alvenaria <input checked="" type="checkbox"/>	Madeira
Piso	Cerâmica <input checked="" type="checkbox"/>	Granito	Concreto	
Paredes	Pintura sobre reboco <input checked="" type="checkbox"/>	Pintura sobre massa	Azulejo	
Cobertura	Pintura sobre reboco <input checked="" type="checkbox"/>	Telha de barro	Fibrocimento	
Conservação	Nova <input type="checkbox"/>	Muito boa <input type="checkbox"/>	Boa <input type="checkbox"/>	Regular <input type="checkbox"/>
	Reparos simples <input type="checkbox"/>	Reparo diversos <input type="checkbox"/>	Precária <input type="checkbox"/>	
Orientação	Norte <input type="checkbox"/>	Sul <input type="checkbox"/>	Leste <input type="checkbox"/>	Oeste <input type="checkbox"/>
Posição no Empr	Frete <input type="checkbox"/>	Fundos <input type="checkbox"/>	Lateral dir. <input type="checkbox"/>	Lateral esq. <input type="checkbox"/>
Imóvel	Nº Pavimentos: 4	Andar: 4º	Nº de garagens:	3 vagas
Edifício onde se situa	Nº Pavimentos: 4		Apartamentos por andar:	
	Piscina: <input type="checkbox"/>	Playground: <input type="checkbox"/>	Estacionamento: <input type="checkbox"/>	Portaria: <input type="checkbox"/>
	Salão festas: <input type="checkbox"/>	Estacionamento Visitantes: <input type="checkbox"/>		
Elevadores	Numero: <input type="checkbox"/>	Marca: <input type="checkbox"/>		
Taxa de Cond.	Mensal: <input type="checkbox"/>	Valor: <input type="checkbox"/>	Taxa extra: <input type="checkbox"/>	Valor: <input type="checkbox"/>
Ocupação	Vazio: <input type="checkbox"/>	Proprietário: <input type="checkbox"/>	Locatário: <input type="checkbox"/>	
	Valor do aluguel: <input type="checkbox"/>			

CÔMODOS DO IMÓVEL

Sala de estar	Terraço	Banheiro <input checked="" type="checkbox"/>	Área de serviço <input checked="" type="checkbox"/>
Sala de jantar	Escritório	Lavabo	Quarto empreg.
Sala de tv	Quartos 02	Suítes	Cozinha <input checked="" type="checkbox"/>
Varanda	Despensa		
Est. e jantar integrado <input checked="" type="checkbox"/>			

INFRAESTRUTURA

Rede Água	Sim <input checked="" type="checkbox"/>	Não	Esgoto	Sim <input checked="" type="checkbox"/>	Não
Energia	Sim <input checked="" type="checkbox"/>	Não	Iluminação P.	Sim <input checked="" type="checkbox"/>	Não
Coleta Lixo	Sim <input checked="" type="checkbox"/>	Não	Transporte C.	Sim <input checked="" type="checkbox"/>	Não

Rua Waldemar Bellia, 110, Sorocaba – SP

Celular: (19) 99811-7110 (whatsapp) E-mail: wagnerjsilva@creci.org.br

Este é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER SILVA BERGAMINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 15:55, sob o número WSCB24702383426 e código I34C63Gp. O original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028636-35.2019.8.26.0602 e código I34C63Gp.

Wagner J. Silva

Avaliação imobiliária e Perícia Judicial

CRECISP 234992

CNAI 37023

Perito Judicial

Pavimentação	Sim <input checked="" type="checkbox"/>	Não	Telefone	Sim <input checked="" type="checkbox"/>	Não
Internet	Sim <input checked="" type="checkbox"/>	Não	Acessibilidade	Sim <input checked="" type="checkbox"/>	Não

Zoneamento

Residencial	ZR3	Comercial
Industrial		Comercial/Residencial

Vizinhança

Padrão de Construção	Simplex	Escolas	<input checked="" type="checkbox"/>	Atividade poluente	
Comércio	<input checked="" type="checkbox"/>	Estacionamentos		Atividade incomoda	
Arborização	<input checked="" type="checkbox"/>	Trânsito		Farmácias	<input checked="" type="checkbox"/>
Mercados	<input checked="" type="checkbox"/>	Posto de saúde	<input checked="" type="checkbox"/>	Hospitais	

Observações

Portaria não tinha conhecimento do vistoria por este perito, não conseguiu contato com o síndico(a) responsável ou com o morador do apartamento. Se precisou a assinar o presente documento. Multidão será feita conforme item 7.3.5.1 NBE 14653-2 (Indireta).

Vistoria realizada em 10 / 04 / 2024.

Perito: Wagner José da Silva

CRECI: 234992

CNAI: 37023

Acompanhante

Nome:

CPF:

Rua Waldemar Bellia, 110, Sorocaba – SP

Celular: (19) 99811-7110 (whatsapp) E-mail: wagnerjsilva@creci.org.br

Este documento é uma cópia digitalizada do original, assinado digitalmente por WAGNER SILVA BERGAMINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 15:55, sob o número WSCB24702383426. Para acessar o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028636-35.2019.8.26.0602 e código I34C63Gp.